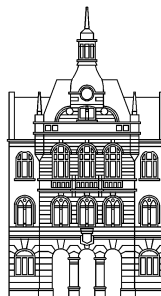


Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-47/2010-77(1900)
Datum: 20. 11. 2014

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

- Zadeva:** OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
POSLOVNO STORITVENA CONA MAČKOVEC-2
- Namen:** 1. obravnava prostorskega akta (dopolnjen osnutek)
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (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 in Skl.US: U-I-43/13-8)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor
- Izdelovalec gradiva:** Topos d.o.o.
- Poročevalec:** Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec-2 v prvi obravnavi.
 2. Pripombe in predlogi Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto se upoštevajo kot pripombe iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.

**Gregor MACEDONI
ŽUPAN**

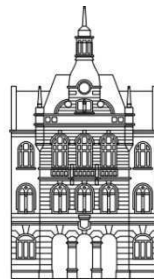
PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Dopolnjeni osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec-2,
3. Grafična priloga (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>).





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-47/2010-79(1900)

Datum: 20. 11. 2014

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

**ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POSLOVNO STORITVENA
CONA MAČKOVEC-2**

**PREDMET: OBRAZLOŽITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA PROSTORSKEGA AKTA
(1. OBRAVNAVA)**

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto na pobudo investitorja OPPN in gradnje stavb in objektov na območju Mačkovca, t.j. družbe MM Theta d.o.o., pripravlja Občinski podroben prostorski načrt Poslovno-storitvena cona Mačkovec – 2 (v nadaljevanju OPPN PSC Mačkovec 2).

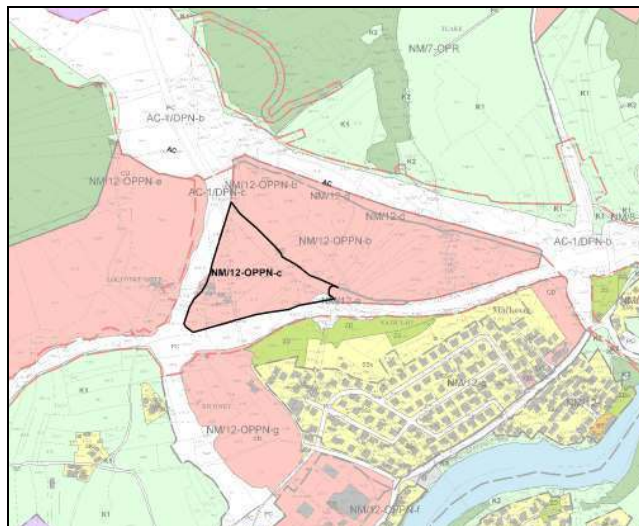
Na podlagi sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov Mestne občine Novo mesto iz leta 2004, v okviru katerih je bila sprejeta tudi Urbanistična zasnova Novega mesta, so bile v letu 2005 izdelane strokovne podlage za umestitev poslovno-storitvene cone na območje Mačkovca. Za ožje območje obravnave je sledila priprava občinskega lokacijskega načrta Poslovno-storitvena cona Mačkovec-1 (v nadaljevanju OLN PSC Mačkovec-1), ki je bil sprejet v 2006 (Uradni list RS, št. 107/06), v letu 2010 in 2012 pa dopolnjen in katerega severni del (cona I. B-sever) je že realiziran – nakupovalno središče Qulandija .

V Urbanistični zasnovi Novega mesta je bila predvidena tudi izdelava občinskega lokacijskega načrta PSC Mačkovec – 2 (cona rondo), ki pa se ni izdelal, ker zaradi tangenc z Lokacijskim načrtom za avtocesto Ljubljana-Obrežje na odseku Hrastje-Lešnica (Uradni list RS, št.16/03) in gradnjo avtoceste v letu 2004 še ni bilo mogoče določiti stavbnih zemljišč za gradnjo cone. Avtocesta je bila v letu 2006 nato zgrajena, Mestna občina Novo mesto pa je skozi pripravo Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/2009 in nadaljnji) uskladila posege z Ministrstvom za okolje in prostor ter Ministrstvom za promet na obravnavanem območju.

Območje OPPN PSC Mačkovec-2 je v Občinskem prostorskem načrtu določeno z enoto urejanja prostora NM/12-OPPN-c. Območje OPPN leži v severovzhodnem delu Novega mesta, neposredno ob vzhodnem priključku avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje. Območje OPPN je omejeno s cestnim priključkom na avtocesto na zahodu (G2 105), regionalno cesto R2 448 (deviacija 1-12) na jugu in s traso ukinjene hitre ceste H1 na SV, kjer se območje stika z območjem OLN PSC Mačkovec-1 (cona I. B- sever). Na obravnavanem območju je uravnan plato v makadamski izvedbi.

Območje je namenjeno centralnim dejavnostim med katere se lahko predvsem umeščajo trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti.





Slika 1: Izsek iz OPN: Območje enote urejanja prostora NM/12-OPPN-c

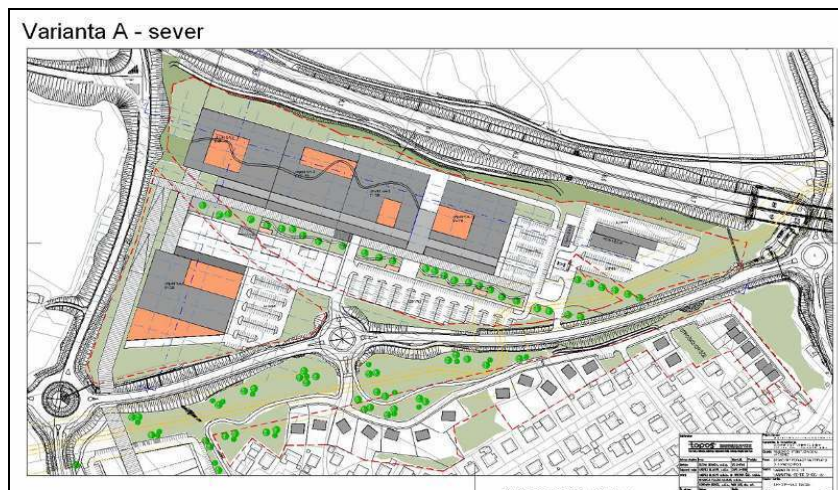
2. PROGRAMSKA NAMENBOST IN VSEBINA

Glavni namen priprave OPPN je določitev prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo poslovno storitvene cone v EUP NM/12-OPPN-c, ki se vsebinsko, oblikovno in infrastrukturno navezuje na delno že izgrajeno EUP NM/12-OPPN-b (Qlandija) ter pomeni zaključek gradenj v trenutno še nepozidanem prostoru ob vzhodnem vstopu v Novo mesto. Z OPPN se načrtuje prostorska zasnova poslovno storitvene cone s potrebno infrastrukturno opremo in drugimi spremljajočimi ureditvami ob upoštevanju vseh mejnih pogojev, kot pomembne vstopne točke v mesto. Območje je namenjeno gradnji nestanovanjskih stavb, ki ob upoštevanju obstoječega stanja (Qlandija) dopolnjujejo in zaključujejo severni del kompleksa poslovno storitvene cone.

Izhodišče za novo pozidavo in ureditev gradbenih parcel so predhodno izdelane strokovne podlage, ki so bile pripravljene že za OLN PSC Mačkovec -1 v letu 2006 (Strokovne podlage za širše območje urejanja OLN Poslovno – storitvena cona Mačkovec -1; Topos d.o.o., Novo mesto, maj 2006) in dopolnitev le teh v sklopu priprave OPPN PSC Mačkovec-2 (Strokovne podlage, Topos d.o.o., št. 03/11-OPPN, januar 2014, dopolnitev marec 2014)

		Severni del	
	naziv območja	velikost	program
	I.A/cona JUG	5.4 ha	- trgovina za prodajo proizvodov za gradnjo, dom. z vrtnim centrom; pokritih površin cca 8.000 m ² , parkirišče cca 250; - trgovina z živili; pokritih površin cca 3.800 m ² , parkirišče cca 130;
	I.B/cona SEVER	8.4 ha	- trgovina s poljštvom; pokritih površin cca 8.000 m ² , parkirišče cca 250; - nakupovalni center z neživili; pokritih površin 5.000 m ² , parkirišče cca 250; - nakupovalni center; pokritih površin 22.000 m ² , parkirišče cca 800; - AMZS baza; pokritih površin cca 2.000 m ² , parkirišče cca 50.
	I.C/cona VZHOD	1.0 ha	- namenjeno predvsem bivanju ter osebnim storitvam (predvsem individualni investitorji).
	II/cona RONDO	-	- trgovina z živili in neživili; pokritih površin cca 12.000 m ² , parkirišče cca 370; - bencinski servis velikosti cca 300 m ²

Slika 2: Prikaz območja obravnave (II/cona RONDO) in sosednja območja



Slika 3: Izbrana varianta A iz podrobnejših SP v letu 2006



Slika 4: Strokovne podlage – 2006



Slika 5: Strokovne podlage - 2014

Urbanistično-arhitekturni pogoji za stavbe:

Tipologija:

- Definirana je kot ena ali več prostostojećih enot, enostavne oblike poljubno razgibana z izzidki, dodajanjem prizidkov.

Velikost in zmogljivost:

- Horizontalni gabariti: Na površini za gradnjo stavb, ki je v obliki »zapolnjene« črke »V« je možna postavitve 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.
- 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 močneje 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.
- 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.
- Za potrebe predvidenega kompleksa se dogradi še cca 180 parkirnih mest ter hkrati koristi že obstoječa parkirna mesta. Za posamezne dejavnosti je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest ob objektu, na skupnih parkirnih površinah ali pa v kletnih etažah. Parterne parkirne površine morajo biti ozelenjene in sicer z zasaditvijo dreves za senčenje (1 funkcionalno drevo na 5 parkirnih mest).
- 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.

Splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje:

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.

Stavbe se na zgrajeno komunalno, energetska in ostalo infrastrukturno omrežje priključijo skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav.

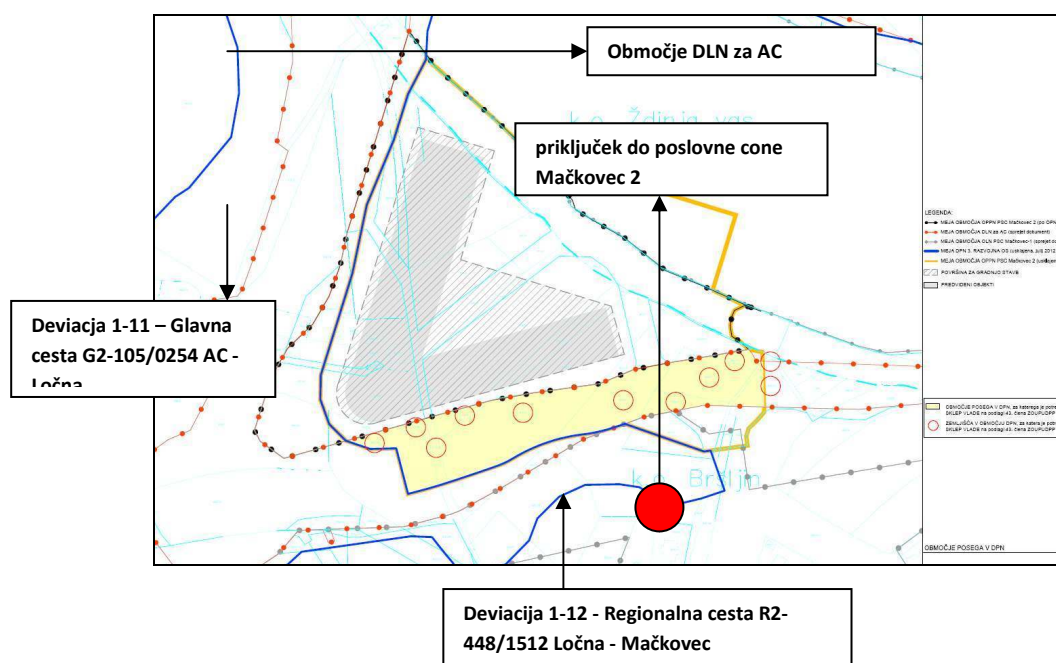
Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture znotraj območja urejanja mora potekati usklajeno z gradnjo stavb in lahko poteka tudi sočasno.



Slika 6: Izsek iz ureditvene situacije, dopolnjeni osnutek OPPN, oktober 2014

3. IZVEDENE AKTIVNOSTI ZA PRIPRAVO OPPN

Postopek priprave OPPN je bil pričet na pobudo investitorja družbe MM Theta d.o.o., ki je investitor gradenj na območju poslovno storitvene cone Mačkovec. V letu 2010 je bila pripravljena projektna naloga (MONM, oktober 2010) in podpisana tripartitna pogodba med MONM, investitorjem in izdelovalcem, **Sklepo o začetku priprave** OPPN (Uradni list RS, št. 97/11) pa je župan sprejel v letu 2011. V avgustu in septembru 2011 so bile na **osnutek** OPPN pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora. Na podlagi prejetih smernic, predvsem Ministrstva za promet, je v letu 2012 sledilo usklajevanje rešitev z rešitvami, ki jih država načrtuje z DPN za 3. razvojno os (sprejet konec leta 2012) ter pridobivanje sklepa Vlade po 43. členu Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Uradni list RS, št. 80/10, 106/10 in 57/12, v nadaljevanju: ZUPUDPP) saj del ureditev potrebnih za funkcioniranje območja severno od Otoške ceste, načrtovanih s tem OPPN posega v območje veljavnega lokacijskega načrta za avtocesto Ljubljana – Obrežje. Januarja 2013 je Mestna občina Novo mesto od Vlade Republike Slovenije prejela Sklep št. 35000-7/2012/5 z dne 10.1.2013, s katerim ji ta daje soglasje za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena (rekonstrukcija regionalne ceste R2-448/1512 Ločna - Mačkovec) s priključkom do poslovne cone Mačkovec 2 in ureditvijo zelenih površin ter obcestnega prostora) v območju Lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica v k.o. Bršljin (1455): 906/14, 907/8, 916/6, 917/8, 919/2, 920/14, 920/15, 920/17, 946/27, 1117/4 in 1118/6.



Slika 7: Prikaz območja posega v DPN, za katerega je bil pridobljen sklep Vlade na podlagi 43. člena ZOUPUDPP

Po pridobitvi Sklepa Vlade in uskladitvi rešitev z državno infrastrukturo je bila odprta pot za pripravo naslednjih faz OPPN.

Izdelovalec je v januarju 2014 pripravil **strokovne podlage**, ki smo ji na Uradu za prostor pregledali in podali nanje pripombe. Izdelovalec je nato v marcu oddal dopolnjene strokovne podlage, ki smo jih obravnavali na Uradu za prostor in na Uradu za GJS, okolje in promet, Ker SP niso bile dopolnjene skladno s predhodno podanimi pripombami smo nanje ponovno podali pripombe. V maju je nato izdelovalec ponovno oddal drugič dopolnjene strokovne podlage, ki so bile obravnavane na kolegiju OU in potrjene s sklepom župana št. 5251 z dne 3.6.2014. Strokovnih podlagam je sledila priprava dopolnjenega osnutka OPPN, ki ga je izdelovalec izvedenih predhodnih usklajevanj gradiva z občinsko upravo oddal za javno razgrnitev konec oktobra 2014. **Dopolnjeni osnutek** OPPN je potrebno skladno z ZPNačrt javno razgrniti z javnim naznanilom za najmanj 30 dni in ga posredovati v 1. obravnavo na OS. Javno naznanilo o javni razgrnitvi OPPN je bilo objavljeno v Dolenjskem listu 20.11.2014 in na spletni strani MONM, tako da se je javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN pričela v petek 28.11.2014

in bo trajala do vključno 31.12.2014. V času javne razgrnitve bo izvedena javna obravnavna dopolnjenega osnutka OPPN in sicer 10.12.2014 ob 16.30 uri v sejni sobi OS. O javni razgrnitvi je bila pisno obveščena tudi KS ločna Mačkovec, v kateri se nahaja lokacija poslovno storitvene cone. Po končani javni razgrnitvi bodo pripravljena in zavzeta stališča do pripomb, izdelan predlog OPPN, pridobljena mnenja na predlog OPPN in usklajeni predlog posredovan v 2. obravnavo in sprejem občinskemu.

4. FINANCIRANJE PRIPRAVE in IZDELAVE OPPN

Izdelavo OPPN financira družba MM Theta d.o.o. iz Ljubljane, izdelovalec OPPN pa je podjetje Topos d.o.o., ki je bil izbran s strani investitorja.

5. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Priprava OPPN ne vpliva na proračun MONM v odhodkovnem delu saj stroške priprave in izdelave OPPN v celoti krije investitor. Uveljavitev OPPN bo imela vpliv na prihodkovni del proračuna MONM iz naslova komunalnih prispevkov ob gradnji objektov, ki bodo načrtovani z OPPN za že obstoječo komunalno opremo.

6. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s poslovníkom Občinskega sveta Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predloženi dopolnjeni osnutek OPPN PSC Mačkovec 2, ki ga je izdelal Topos d.o.o., pod št. 03/11-OPPN, junij 2014, dopolnitev oktober 2014 in sprejme spodaj navedena sklepa:

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec-2 v prvi obravnavi.**
- 2. Pripombe in predlogi Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto se upoštevajo kot pripombe iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.**

Pripravila:

Mojca TAVČAR,
VODJA URADA ZA PROSTOR

ANA TOŠIĆ
V.D. DIREKTORICE OBČINSKE UPRAVE

Prilogi:

- Dopolnjeni osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec-2,
- Grafična priloga (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>).

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (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 in 35/13- Skl. US: U-I-43/13-8) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ... seji dne sprejel

O D L O K
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. in 18/14; 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 MKO 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, parkirišče, zelenice, brežine ipd.). Vse zunanje ureditve v sklopu stavb, funkcionalni elementi stavb (nadstreški, balkoni, loggie, nastopne stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno) ter enostavni in nezahtevni objekti lahko presegajo površino za gradnjo stavb, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe.

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

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

(5) 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. 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 Qulandia.

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.: 1117/5, 908/8, 914/7, 914/9, 914/8, 920/13, 914/6, 916/5, 1117/4, 915/3, 915/4, 916/13, 917/6, 917/7, 908/6, 908/7, 916/8, 916/9, 916/10, 1117/1, 916/11, 916/12, 917/5, 920/15, 920/12, 907/6, 908/13, 1117/2, 908/12, 908/13, 908/13, 908/14, 916/7, 906/12, 908/15, 908/13, 908/17, 907/5, 908/9, 908/11, 907/4, 920/14, 1290, 920/16, 1118/6, 907/7, 907/9, 908/13, 908/13 in 906/10, vse k.o. Bršljin in 2519, 2541/2, 2550/4,

2552/2, 2553/2, 2121/3, 2541/1, 2554/2, 2555/2 in 2550/7, 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 (Qulandija) 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 SOSEDNIMI OBMOČJI

8. člen (medsebojni vplivi in povezave s sosednjimi 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 močneje poudarjena (višji in večji objekti). Struktura objektov v smeri zahod – vzhod se lahko 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 klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena, Uradni list RS, št. 109/11):

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;
- 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 transportne 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 s pripadajočimi pristaniškimi napravami.
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(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;
- 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 (tlakovanja 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 je predvidena za ureditev skupnih parkirišč, manipulativnih površin in zelenic, GP6 pa za umestitev transformatorske postaje. GP7, ki se z ureditvijo nadaljuje na območje zunanjih ureditev Qlandie (OLN PSC Mačkovec – 1), 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 stavbe umeščati tako, da so zagotovljeni požarni odmiki in interventne poti ter odmiki od parcelne meje minimalno 4m oziroma manj, kjer je to dopuščeno v grafiki.

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 prostostojećih enot, enostavne oblike poljubno razgibana z izzidki, dodajanjem prizidkov.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabariti:* Na površini za gradnjo stavb, ki je v obliki »zapolnjene« črke »V« je možna postavitve 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 močneje 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 GP5 ali pa v kletnih etažah. Pri določanju števila parkirnih mest je za posamezne dejavnosti potrebno upoštevati določila 20. 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 pešpotah 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 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, namestijo luči za javno razsvetljavo, koši za smeti ipd. Urbana oprema območja (svetilke, tlakovanje) mora biti sodobno oblikovana in poenotena z elementi drobne urbane opreme (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table) in z arhitekturnim oblikovanjem območja. Pri oblikovanju drobne urbane opreme je treba zagotoviti poenotenje v materialih in barvah za celotno območje. 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.

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, manipulativne 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. Preurejeno krožno križišče se dimenzionira na merodajno komunalno in interventno vozilo v smeri priključevanja cone oziroma na ostala vozila v glavni smeri. Peti krak se oblikuje le za osebni promet brez dostave, navezuje se na 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 na četrtem kraku sedanjega krožnega križišča K2a.

(2) Za dostavo se v sredini južnega dela območja urejanja predvidi desni uvoz 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 dostavne ceste, ki je že izvedena v sklopu zunanjih ureditev objekta Qlandia. Dostop se predvidi le za dostavna vozila kot desni uvoz.

(3) Cestni elementi dostavne ceste so projektirani na merodajna priklopna vozila z upoštevanjem zavijalnih radijev 15 m. Ob območju se po celotni potezi izvede pločnik, ki se priključi na prehode za pešce na krožnem križišču K2a. S preureditvijo krožišča se predvidi tudi prilagoditev avtobusnega postajališča na regionalni cesti R2-448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna - Mačkovec).

(4) Projektirani prečni profil posameznih cest znaša:

- uvozne ceste v območje: 15,00 m, to je širina vozišča 2 x 2,75 m, robni pas 2 x 0,25 m, kombinirana steza za kolesarje in pešce širine 2 x 3,50m ter bankina širine 2 x 1,00 m;
- regionalne ceste R2-448, odsek 1512 na območju desnega uvoza ceste C: 14,15 m, to je širina vozišča 2 x 2,75 m, robni pas 2 x 0,25 m, kombinirana steza za kolesarje in pešce širine 1 x 3,15 m, varnostni pas širine 1 x 0,75 m, zavijalni pas širine 1 x 2,75 m ter bankini širini 0,50.
- dostavne ceste C na območju priključevanja na R2-448, odsek 1512 – enosmerni desni uvoz: 7,00 m, to je širina vozišča 1 x 5,00 m ter bankina širine 2 x 1,00 m;
- dostavne ceste C znotraj območja: 9,50 m, to je širina vozišča 2 x 2,75 m, robni pas 2 x 0,25 m, hodnik za pešce širine 1 x 1,50m ter bankina širine 2 x 1,00 m.

(5) Projektirana računska 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. 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 razsvetljavo, 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 platuju 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) 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 polnilci za električne avtomobile.

(3) 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 (obrotni 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.

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 OPPN. 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 se predvideni sekundarni vod znotraj območja s pogodbo o opremljanju predvidi 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 prestavitev 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 presegla 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 z izvajalcem javne službe skleniti pogodbo o priključitvi s priložitvijo ustrezne tehnične dokumentacije skladno z odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto.

(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 omrežja dolžan s pogodbo le-te 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-OPPN-c (Poslovno storitvena cona Mačkovec - 2), NM/7-OPPN-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 med cestnim telesom regionalne ceste R2-448, odsek 1512 in meteorno kanalizacijo s ponikovalnim poljem, nato prečka nasip in se nadaljuje v lokalni cesti (Ulici pod Trško goro) ter se preko črpališča Mačkovec in obnovljenega tlačnega voda ob Šmarješki cesti priključuje na CČN Ločna.

(3) Novo kanalizacijsko omrežje meteornih voda v območju urejanja je predvideno v podaljšku obstoječe dostavne ceste Qlandie ter poteka ob objektu Qlandia in sicer od jugozahodnega vogala objekta, se nato nadaljuje v sredini desnega voznega pasu podaljška dostavne ceste Qlandie vse do priključnega jaška obstoječe kanalizacije. Objekti jugozahodnega dela cone se priključujejo na obstoječe jaške, s prilagoditvijo iztokov iz objektov.

(4) 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 preходом preko regionalne ceste R2-448, odsek 1512.

(5) Materiali za fekalno kanalizacijo morajo ustrezati vsem zahtevanim normativom in standardom (veljavni certifikati).

(6) Padavinske vode se odvaja po posebni kanalizaciji v že zgrajeno kanalizacijo za odvod meteornih vod z avtoceste in Poslovno storitvene cone Mačkovec -1. Na območju urejanja je izvedena v kombinaciji s ponikovalnim poljem z iztokom v obstoječo padavinsko kanalizacijo, ki odvaja vodo z območja avtoceste.

(7) Odvodnjavanje prečiščenih meteornih voda na območju urejanja se izvede v dveh vejah. Prva veja odvodnjava meteorne vode z zahodnega dela cone v zbirni kolektor, ki poteka v podaljšku dostavne ceste Qlandie in se navezuje na obstoječo kanalizacijo. Ta del kanalizacije se izvedene kot cevni zadrževalnik visokih voda. Priključuje se na obstoječo meteorno kanalizacijo, ki odvaja prečiščeno meteorno vodo iz zadrževalnika in lovilca olj in maščob za potrebe avtoceste. Druga veja se predvidi znotraj parkirnih površin vzhodno od predvidenih objektov in se izpusti v obstoječi sistem meteorne kanalizacije in ponikovalnic.

(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, suhi zadrževalniki 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 izdelata 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) 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.

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

(12) Priključevanje objektov na javno kanalizacijsko omrežje je možno šele po izvedbi omrežja in predaji le tega v upravljanje upravljavcu javne kanalizacije.

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 prestavitev 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 upoštevajo 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.
- Priklučitev 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) Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba upoštevati še predpise in navodila za distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto ter splošne pogoje za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja.

28. člen (ogrevanje)

Ogrevanje stavb je predvideno preko mestne plinske mreže z zemeljskim plinom iz svoje ali skupne kotlovnice. Dopuszna je tudi uporaba alternativnih oziroma obnovljivih virov energije.

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 skladen 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 območje predvidene pozidave spada v območje IV. stopnje varstva pred hrupom. V primeru prekoračitve mejnih vrednosti hrupa v okolju v času obratovanja je umestitev novih hrupnejših dejavnosti dopustna le, če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oziroma zaščito zmanjšati vpliv zunanjega hrupa na dovoljeno raven.

(2) V nadaljnjih fazah projektiranja morajo biti zagotovljene takšne rešitve na objektih, ki ne bodo zahtevale dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovane objekte v okviru obratovanja državnih cest kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica njenega obratovanja. Za

zmanjšanje hrupa, ki ga povzroča promet z avtoceste in regionalne ceste, se izvede protihrupne ukrepe z zasaditvijo drevoreda ob med stavbami in cesto.

(3) Če bi v nadaljnjih fazah projektiranja prišlo do drugačnih rešitev na objektih, DARS, d.d., oziroma upravljavec ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovane objekte, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja državnih cest glede na že izvedene oziroma načrtovane ukrepe zaščite v sklopu izgradnje državnih cest.

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.

(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 odvaja le preko lovilcev olj in maščob.

(2) Projektna rešitev 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) Projektna rešitev 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 (zatravitev, travne plosče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(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 močneje 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 udejstvovanji, 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 predpisih o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Razmik med samostojnimi 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 objektov v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote. Zagotovljeno mora biti zadostno število parkirnih mest ter pripadajoča zazelenitev.

(2) Gradnja objekta(ov) 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 preneša v upravljanje upravljavcu pred začetkom uporabe objekta(ov).

(3) Ureditev zelenih površin k posameznim stavbam se zagotovi skladno s 17. členom tega OPPN.

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

8. VELIKOST DOPUSTNH 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, definiranega v 15. členu in ga le-ti lahko presegajo.
- 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 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 ekonomske 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 investorjev in izvajalcev)

Poleg vseh obveznosti, navedenih v tem odloku, so obveznosti investorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah še:

- 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.
- Investitor krije stroške rekonstrukcije krožnega križišča K2a in vse s tem povezane potrebne prestavitve ostale infrastrukture vključno z ureditvijo avtobusnega postajališča.
- 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

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 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
 - 6.3 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

46. 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. 2090/4 k.o. Ždinja vas.

47. člen (hramba)

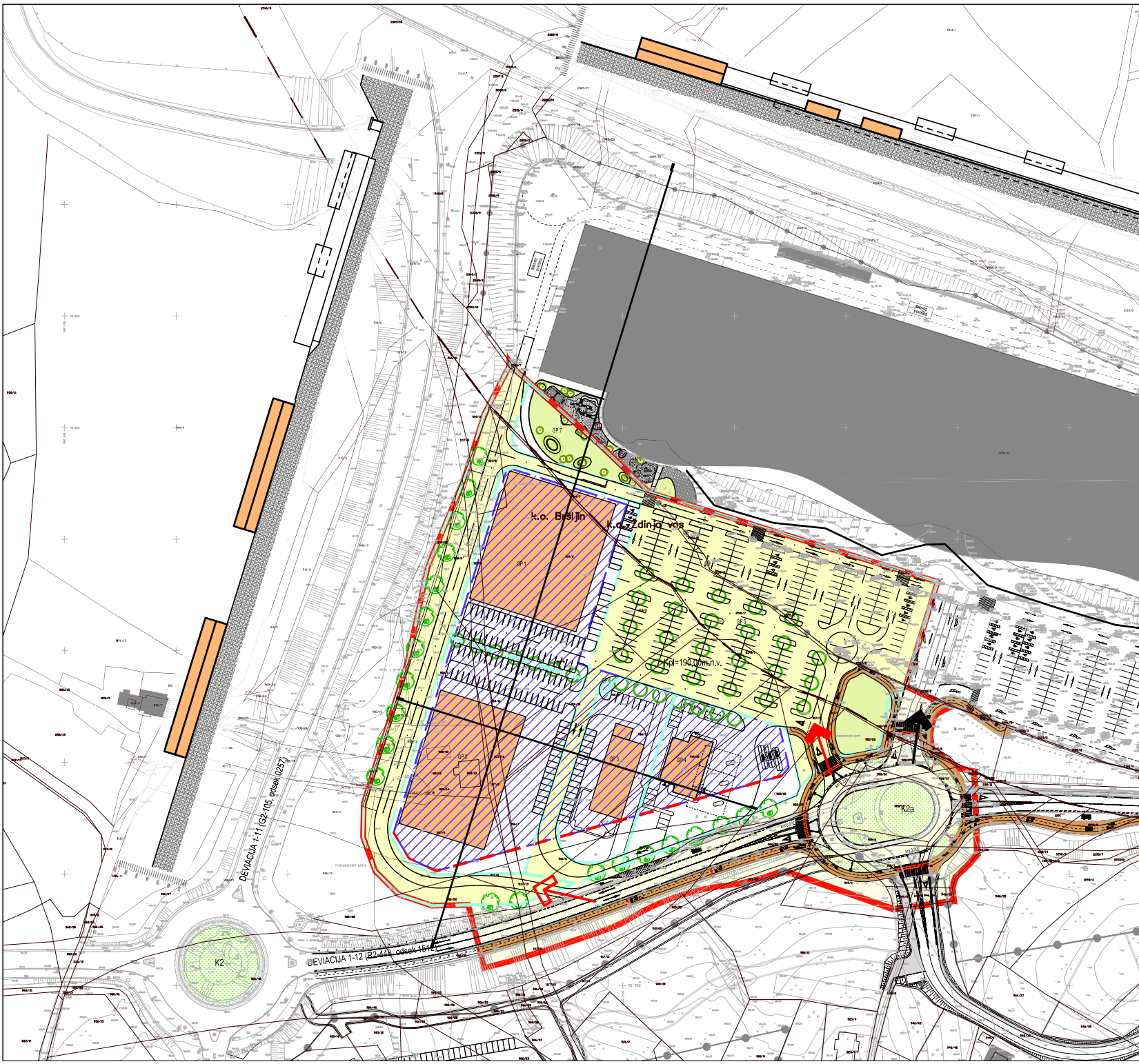
OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto.

48. člen (začetek veljavnosti)

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

Številka:
Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Gregor MACEDONI



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN PSC Mačkovec 2
- MEJA OBMOČJA OLN PSC Mačkovec - 1 (sprejet dokument)
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- DOSTOP V OBMOČJE - OBSTOJEČE
- DOSTOP V OBMOČJE - PREDVIDENO
- DOSTOP - DOSTAVA
- GRADBENA PARCELA
- POVRŠINA ZA GRADNJO STAVB
- GRADBENA MEJA
- PREDVIDENI OBJEKTI
- OTROŠKO IGRIŠČE
- ZELENE POVRŠINE
- DREVORED, ZAZELENITEV PARKIRIŠČ
- ZELENE POVRŠINE V KROŽNEM KRIŽIŠČU
- HODNIK ZA PEŠCE
- KOLESARSKA STEZA
- KOLESARSKA STEZA + HODNIK ZA PEŠCE
- PROMETNE IN OSTALE POVRŠINE ZNOTRAJ OBMOČJA - SKUPNE POVRŠINE
- PROMETNE POVRŠINE V OBMOČJU REGIONALNE CESTE - JAVNE POVRŠINE

UREDITVENA SITUACIJA

- dopolnjen osnutek -

OKTOBER 2014

M 1:x

