



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: 350-13/2013 (1905)
Datum: 2. 4. 2015

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

**Zadeva: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA MESTNE OBČINE NOVO MESTO – SD OPN 1**

**Namen: 1. obravnava dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev
prostorskega akta**

**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 76/14-Odl.US: U-I-43/13-3)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13, 18/15)**

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor

Izdelovalec gradiva: TOPOS d.o.o. Novo mesto

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 sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto – SD OPN 1 v prvi obravnavi.
2. Pripombe in predlogi občinskega sveta se upoštevajo kot pripombe iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev prostorskega akta.

**Gregor MACEDONI
Ž U P A N**

PRILOGE:

- Obrazložitev pripravljavca;
- Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – SD OPN 1 (tekstualni del);
- Grafična priloga – Povzetek za javnost (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1. nadstropje in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/akti/?id=12371&p=1&s=16>),

DOSTAVITI:

- Naslov, tu.





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: 350-13/2013 (1905)

Datum: 2. 4. 2015

OBČINSKEMU SVETU, TU

**ZADEVA: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
MESTNE OBČINE NOVO MESTO – SD OPN 1**

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

1. UVOD

Za območje ob Topliški cesti obstaja investicijska namera po izgradnji poslovno-trgovskega objekta. Ker določila veljavnega Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto, ki je bil sprejet z Odlokom 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- obvr.razl., 4/12-teh.popr., 87/12- DPN, 102/12-DPN, 83/13 – obvr.razl. In 18/14, 31/14-OPPN in 46/14-teh.popr. in 16/15 – (v nadaljevanju: OPN), ne omogočajo njene realizacije, je konec meseca junija 2013 družba FMZD d.o.o. iz Ljubljane podala pobudo za spremembo in dopolnitev OPN (v nadaljevanju: SD OPN 1). Kasneje se je v vlogi pobudnika, naročnika in plačnika stroškov zamenjala družba MM Eta d.o.o., Dunajska cesta 151, Ljubljana. Pobudnik je za sodelovanje z občino in izvajanje ostalih aktivnosti ter izdelavo SD OPN 1 pooblastil družbo TOPOS d.o.o., Novo mesto.

2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA IN PREDMET SD OPN 1

Pobuda za SD OPN 1 se nanaša na območje enote urejanja prostora NM/13-OPPN-b, za katero je v skladu z določili veljavnega OPN predvidena priprava Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Centralne dejavnosti in stanovanja ob Topliški cesti« (v nadaljevanju: OPPN) in za manjši jugozahodni del enote urejanja prostora NM/13-OPPN-a, ki se ureja z Odlokom o Ureditvenem načrtu za športno-rekreacijski park Portoval (Uradni list RS, št. 108/01 in 91/11) (v nadaljevanju: UN Portoval). Utemeljena je z razlogi, da na podlagi obstoječih prostorskih in finančno-ekonomskih razmer ter veljavnih določil OPN realizacija pozidave, kot jo je s strokovno rešitvijo predvidel pobudnik, ni izvedljiva. Predlog za SD OPN 1 vključuje spremembo oz. povečanje območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, prerazporeditev podrobnejše namenske rabe s poudarkom na centralnih dejavnostih in ureditvah obrežja reke Krke ter predstavitev lokacije mostu preko reke Krke.

Cilj priprave SD OPN 1 je sprememba veljavnih prostorsko izvedbenih pogojev OPN za enoto urejanja prostora NM/13-OPPN-b tako, da priprava OPPN ne bo več obvezna in da se namesto tega za predmetno ureditev prostorsko izvedbeni pogoji OPN določijo v vsebini, obliki in natančnosti, kot je predpisana za občinski podrobni prostorski načrt. Del enote urejanja prostora NM/13-OPPN-a (UN Portoval), v katerega se posega s SD OPN 1, se razveljavi in zanj prav



tako določi prostorsko izvedbene pogoje z OPN v vsebini, obliki in natančnosti, kot je predpisana za občinski podrobni prostorski načrt.

Predmet SD OPN -1, v velikosti 4,15ha, se nanaša na:

- Sprememba meje območja enote urejanja prostora - EUP z oznako NM/13-OPPN-b s povečanjem na del veljavnega Ureditvenega načrta Športno - rekreacijski park Portoval z oznako NM/13-OPPN-a in dele NM/13-a, NM/24-a ter NM/2-OPR.
- Določitev novega EUP za območje iz prejšnje alineje z oznako NM/13-b,
- razdelitev EUP NM/13-OPPN-a na dve enoti in sicer EUP NM/13-OPPNa1 in NM/13-OPPN-a2.
- Spremembo podrobnejše namenske rabe v EUP NM/13-a na zemljišču s parc. št. 1336/6 k.o. Šmihel pri Novem mestu in sicer iz površine cest (PC) v območje centralnih dejavnosti (CD) ter na zemljiščih s parc. št. 1085/3 in del 1336/5 iste k.o. iz površin podeželskega naselja (Sks) v površine cest (PC).
- spremembo (prerazporeditev) podrobnejše namenske rabe v EUP NM/13-b.
- Določitev prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) za prostorske ureditve v EUP NM/13-b v vsebini, obliki in natančnosti, ki so predpisani za občinski podrobni prostorski načrt.
- Zmanjšanje območij EUP NM/13-OPPN-a, NM/13-a, NM/24-a in NM/2-OPR.
- Razveljavitev določbe o posebnih PIP za EUP NM/13-OPPN-b.
- Razveljavitev določb glede prostorskih ureditev, ki se nanašajo na del območja veljavnega Ureditvenega načrta Športno - rekreacijski park Portoval (del EUP NM/13-OPPN-a), ki se priključuje k EUP NM/13-b.

3. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV NA OBMOČJU EUP NM/13-b

Ureditveno območje

Območje načrtovanih ureditev leži na jugozahodnem obrobju Novega mesta, južno od naselja Irča vas, med Topliško cesto na vzhodu in reko Krko na zahodu pri čemer zajema tudi lokacijo mostu in tako poseže na levi breg reke Krke vse do priključka na lokalno, krajevno cesto LK 299231 Lastovče – Groblje. V območje so zajete obdelovalne in travniške površine južno od stanovanjskih hiš v Irči vasi, cesta do naselja Irča vas, vrtički v južnem delu, v osrednjem pa črpališče (komunalna čistilna naprava). vzdolž reke Krke je zajet priobalni pas z brežino.

Ureditveno območje, v velikosti približno 4,10 ha, zajema zemljišča s parc. št. 790, 796/1, 797/1, 797/2, 799/1, 799/2, 800/1, 800/2, 865/3, 1081, 1082/1, 1082/2, 1082/3, 1082/5, 1083/2, 1084/4, 1084/6, 1084/7, 1074/9, 1335, 1336/5, 1342/1, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu in 358/1, 358/2, 358/3, 360/1, 1149, 1162/1 vse k.o. Bršljin.

Koncept ureditve

Ureditveno območje je s cesto Irča vas ločeno na severni in južni del, reka Krka pa ga deli na levi in desni breg. Z umestitvijo pozidave na jugovzhodni rob se ohranjajo kmetijske površine ob naselju Irča vas. Obvodni prostor se ohranja in ureja z minimalnimi posegi, mostna povezava na levi breg reke Krke pa omogoča kontinuirane rešitve z navezavami na širši prostor.

Ureditvene enote

UE1 – območje centralnih dejavnosti: Na skrajnem jugovzhodnem delu se ob Topliški cesti predvidi večja stavba, ki se nameni za trgovske, poslovne in gostinske dejavnosti. Predstavlja vsebinski generator območja in oblikovno pomembno točko na vhodu v mesto, ki se vizualno in funkcionalno (z vertikalno komunikacijo) poveže z obrežjem Krke. Ob stavbi so predvidene manipulativne in parkirne površine ter ostale spremljajoče ureditve.

UE2 – območje prometnih površin: Rekonstruirana javna pot JP 799441 Irča vas napaja območje centralne stavbe in črpališče ter vključuje tudi izvedbo peš in kolesarske povezave v

smeri Portovala. Kolesarska in peš pot se s ceste Irča vas preko mostne konstrukcije nadaljujeta na levi breg reke Krke vse do priključka na lokalno, krajevno cesto LK 299231 Lastovče – Groblje ter po dostopu do črpališča ob severozahodni fasadi poslovne stavbe do javne poti JP 799113 (v nadaljevanju: cesta Brod). Ob cesti Irča vas se del zemljišč nameni parkiranju za turistično ponudbo (osebni avtomobili, avtodomi, turistični avtobusi).

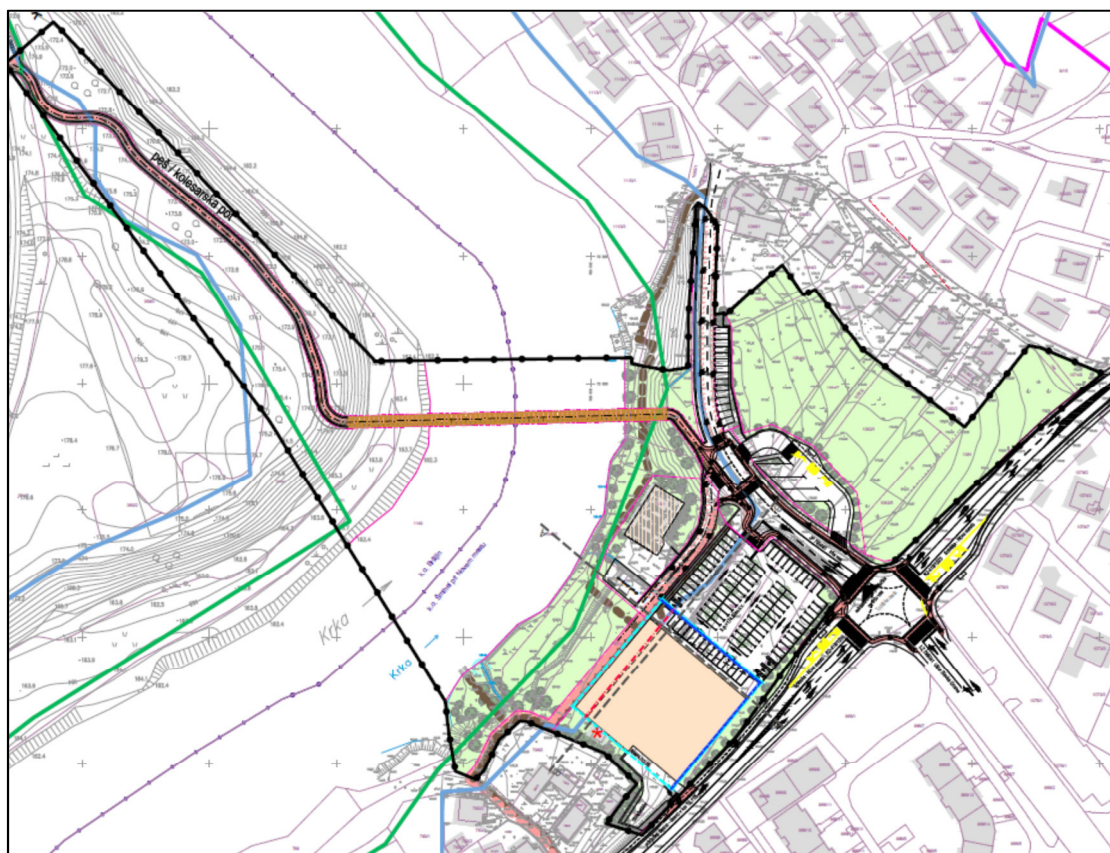
UE3 – območje zelenih obvodnih površin: Med reko Krko in območjem za centralne dejavnosti se levo in desno od črpališča ohranjajo obvodne površine – brez ureditev. Zaradi strmega terena so posegi na območje minimalni. Dopustna je manjša krčitev obrežne zarasti za vzpostavitev pešpoti. Pešpot se iz smeri čolnarne, nadaljuje po brežini do predvidene stavbe v UE1 ter preko mostu naveže na peš in kolesarsko povezavo po levem bregu reke Krke in ob stavbi proti jugu na cesto Brod.

UE4 – območje črpališča (odpadnih fekalnih voda): Črpališče se ohranja na obstoječi lokaciji v osrednjem delu obrečnega prostora med reko Krko. Sedanji dostop do črpališča se prestavi severno, ob črpališču pa se zagotovijo zadostne manipulativne površine za potrebe komunalnega vozila.

UE5 – območje reke Krke: Reka Krka, ki deli ureditveno območje PIP Topliška cesta, je hidrološka in geomorfološka naravna vrednota državnega pomena, spoznana je kot ekološko pomembno območje in kot posebno ohranitveno območje oz. območje Natura 2000. Levi in desni breg sta povezana z mostno konstrukcijo.

UE6 – območje za vrtičkarstvo: Ob naselju Irča vas se ohranja kmetijske površine (vrtički, njive, travniki) kot zelena cezura med posameznimi sklenjenimi deli poselitve. Zaradi ureditve postajališča za turistične avtobuse v sosednji UE se lahko izvede izravnava terena na območju obstoječe depresije, prilagojeno kot javne poti Irča vas.

UE7 – širše območje peš in kolesarske poti ter mostne konstrukcije na levem bregu reke Krke: Ta ureditvena enota zajema ureditve na levem bregu reke Krke, ki niso zajete v UE2. Vključuje območje PNR, in sicer Gg, K1, K2 in delno Pž.



Slika 1: SD OPN 1- ureditvena situacija

Prometno omrežje

Območje urejanja se bo prometno navezalo iz obstoječega križišča regionalne ceste R2-419/1203 Soteska – Novo mesto in javne poti JP 799441 Irča vas. Z namenom napajanja območja urejanja je predvidena rekonstrukcija priključka na javni poti Irča vas, v km 12,230 državne ceste, kjer bo dodan tudi levi zavijalni pas in pa izvedba novega priključka na regionalni cesti, po sistemu desno – desno, v km 12,115 regionalne ceste. Predvidena je tudi prestavitev dostopne poti do črpališča.

Most s peš in kolesarsko navezavo na levi in desni breg

Most se umesti v smeri vzhod – zahod. Dolžina mostu je cca 120-130m, širina cca 3-4 m, višina cca 8-11 m nad gladino reke Krke odvisno od nivelete, umeščenost v teren: desni breg na koti cca 174,00 m nmv, levi breg na koti cca 172,00 m nmv. Most se opremi z urbano opremo in javno razsvetljavo. Nadvodna konstrukcija naj bo lesena v kombinaciji z betonom, ali drugim ustreznim materialom, razporejena na oporna polja, ki jih naj bo čim manj v strugi reke Krke. Oblikovanje mostne konstrukcije naj bo arhitekturno in krajinsko skladno z naravnim značajem rečnega ambienta in glede na sorazmerno veliko višino mostu nad reko Krko.

3. POROČILO O POSTOPKU

Gradivo za začetek postopka, ki je vključeval predlog sklepa o začetku priprave SD OPN 1, je kolegij občinske uprave obravnaval na 138. seji dne 3. 12. 2013 in sprejel sklep, da ga posreduje županu v sprejem. Sklep o začetku priprave SD OPN 1, je bil uveljavljen naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS št. 103/13 z dne 11. 12. 2013. V nadaljevanju je občina izdelala Projektno nalogo za izdelavo SD OPN 1 z dne 2. 1. 2014 in osnutek tripartitne pogodbe, ki je bila med pripravljavcem MONM, naročnikom MM Eta d.o.o in izdelovalcem TOPOS d.o.o. podpisana konec meseca februarja 2014. Vsebino strokovnih podlag je kolegij OU obravnaval na 166. seji, dne 17. 6. 2014 ter jih skupaj s pripombami za dopolnitev in predlagano najustreznejšo variantno rešitev posredoval županu v sprejem. V naslednji fazi je izdelovalec v novembru 2014 izdelal osnutek SD OPN 1, katerega je občina konec novembra v skladu a 47.a členom ZPNačrt posredovala Ministrstvu za okolje in prostor, da zagotovi njegovo dostopnost nosilcem urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP) na svetovnem spletu, v kolikor bo ugotovljena ustreznost pripravljenega gradiva. Po prejemu obvestila Ministrstva za okolje in prostor, da je gradivo objavljeno na svetovnem spletu, je občina v začetku decembra 2014 o tem obvestila pristojne NUP, da podajo njihova prva mnenja. Po prejemu mnenj NUP, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO) je občina v sredini januarja 2015 Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za CPVO zaprosila še za odločbo glede potrebnosti izvedbe CPVO. V začetku februarja 2015 je bila pridobljena odločba, da postopek CPVO ni potreben. V nadaljevanju je sledila izdelava dopolnjenega osnutka SD OPN 1, s katerim občina seznani javnost v okviru javne razgrnitve (najmanj 30 dni) in javne obravnave. Dopolnjeni osnutek SD OPN 1 se posreduje v prvo obravnavo tudi občinskemu svetu.

Javna razgrnitev bo potekala od 16. aprila 2015 do vključno 15. maja 2015. Javna obravnava bo 5. maja 2015, v prostorih Šolskega centra Novo mesto.

5. AKTIVNOSTI, PREDVIDENE ZA UVELJAVITEV SD OPN 1

Na podlagi pridobljenih pripomb in predlogov iz javne razgrnitve ter prve obravnave na občinskem svetu bodo izdelana stališča do pripomb in predlogov, katere potrdi župan s sklepom in bodo podlaga za izdelavo predloga SD OPN 1.

Predlog SD OPN 1, skupaj z obrazložitvijo upoštevanja prvih mnenj NUP, bo posredovan Ministrstvu za okolje in prostor, ki ga bo objavilo na svetovnem spletu tako, da bo dostopno pristojnim NUP, ki bodo na podlagi poziva občine k predlogu SD OPN 1 podali druga mnenja o

upoštevanju njihovih prvih mnenj. Po pridobitvi pozitivnih drugih mnenj NUP bo izdelan usklajen predlog SD OPN 1, ki bo posredovan v 2. obravnavo in sprejem na občinski svet.

6. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN

SD OPN 1 z izdelavo potrebnih strokovnih podlag v celoti financira naročnik družba MM Eta d.o.o., Dunajska cesta 151, Ljubljana, ki v postopku nastopa kot pobudnik in investitor.

7. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Uveljavitev SD OPN 1 bo na odhodkovni del proračuna MONM vplivala zaradi skupne grajene javne infrastrukture (večnamenska brv skozi reko Krko z navezovalnimi potmi, rekonstrukcija dela ceste Irča vas z izgradnjo parkirnih mest...), ki ne bo namenjena samo poslovnemu objektu v UE1, ampak tudi širšemu prostoru. Predviden je tudi odkup zemljišč, kjer so omenjene ureditve načrtovane na zemljiščih v zasebni lasti.

Na prihodkovni strani so predvideni prihodki iz naslova komunalnih prispevkov in prodaje zemljišč, ki so v lasti Mestne občine Novo mesto.

8. PREDLOG SKLEPOV

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto – SD OPN 1 v prvi obravnavi.**
- 2. Pripombe in predlogi občinskega sveta se upoštevajo kot pripombe iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev prostorskega akta.**

Pripravil:

Tomaž PRAZNIK,
VIŠJI SVETOVALEC

Mojca TAVČAR,
VODJA URADA ZA PROSTOR

dr. Vida ČADONIČ ŠPELIČ,
DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE

PRILOGE:

1. Dopolnjen osnutek odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – SD OPN 1 (tekstualni del);
2. Grafična priloga – Povzetek za javnost (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1. nadstropje in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/akti/?id=12371&p=1&s=16>),

Poslano:

1. naslovniku.

Na podlagi 52. 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 in 18/15) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ... seji dne sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – SD OPN 1

1. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto, ki je bil sprejet z odlokom (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, 83/13 – obv.razl., 18/14, 31/14-OPPN, 46/14-teh.popr. in 16/15) - v nadaljevanju: OPN.

(2) Spremembe in dopolnitve OPN, v velikosti cca 4,15 ha, se nanašajo na:

- sprememba meje območja enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako NM/13-OPPN-b s povečanjem na del veljavnega Ureditvenega načrta Športno - rekreacijski park Portoval z oznako NM/13-OPPN-a in dele NM/13-a, NM/24-a ter NM/2-OPR,
- določitev novega EUP za območje iz prejšnje alineje z oznako NM/13-b,
- razdelitev EUP NM/13-OPPN-a na dve enoti in sicer EUP NM/13-OPPNa1 in NM/13-OPPN-a2,
- spremembo podrobnejše namenske rabe v EUP NM/13-a na zemljišču s parc. št. 1336/6 k.o. Šmihel pri Novem mestu in sicer iz površine cest (PC) v območje centralnih dejavnosti (CD) ter na zemljiščih s parc. št. 1085/3 in del 1336/5 iste k.o. iz površin podeželskega naselja (Sks) v površine cest (PC),
- spremembo (prerazporeditev) podrobnejše namenske rabe v EUP NM/13-b,
- določitev prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) za prostorske ureditve v EUP NM/13-b v vsebini, obliki in natančnosti, ki so predpisani za občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN),
- zmanjšanje območij EUP NM/13-OPPN-a, NM/13-a, NM/24-a in NM/2-OPR,
- razveljavitev določbe o posebnih PIP za EUP NM/13-OPPN-b,
- razveljavitev določb glede prostorskih ureditev, ki se nanašajo na del območja veljavnega Ureditvenega načrta Športno - rekreacijski park Portoval (del EUP NM/13-OPPN-a), ki se priključuje k EUP NM/13-b.

2. člen

(vsebina in oblika sprememb in dopolnitev OPN)

(1) Spremembe in dopolnitve OPN vsebujejo tekstualni del in grafične prikaze, izdelane so v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del sprememb in dopolnitev OPN je sestavljen iz poglavij:

1. Uvodne določbe
2. Izvedbeni del
3. Prehodne, posebne in končna določba

(3) Grafični prikazi sprememb in dopolnitev OPN vsebujejo:

- Izvedbeni del:

1. Pregledna karta občine z razdelitvijo na liste (M 1:50.000)
2. Pregledna karta občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske in javne infrastrukture (M 1:50.000)
3. Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – lista št. 15 (G22-36) in 23 (G22-46) (M 1:5000)
4. Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture – lista št. 15 (G22-36) in 23 (G22-46) (M 1:5000)
5. Prostorsko izvedbeni pogoji za območje centralnih dejavnosti ob Topliški cesti (EUP NM/13-b)

3. člen

(obvezne priloge sprememb in dopolnitev OPN)

Obvezne priloge vsebujejo:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Izvleček iz občinskega prostorskega načrta MONM in prostorskega izvedbenega akta
3. Prikaz stanja prostora
4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v spremembah in dopolnitvah OPN
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev OPN
7. Povzetek za javnost

2. IZVEDBENI DEL

4. člen

V 123. členu (Posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto) se v (3) odstavku Posebni PIP za posamezne EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto, v tabeli, pri oznaki EUP NM/13:

- v prvi vrstici in prvem stolpcu besedilo »NM/13-OPPN-a« nadomesti z »NM/13-OPPN-a1 in NM/13-OPPN-a2«,

- besedilo druge vrstice z oznako »NM/13-OPPN-b« v celoti nadomesti z naslednjim besedilom:

»

NM/13-b	Območje centralnih dejavnosti ob Topliški cesti	PIP za to enoto so podani v 135.a členu tega odloka
---------	---	---

».

5. člen

V poglavju **3.7 PIP za prostorske ureditve, ki so določeni v vsebini, obliki in natančnosti, predpisani za OPPN** se za 135. členom doda nov 135.a člen, ki se glasi:

»135.a člen

(PIP za območje centralnih dejavnosti ob Topliški cesti – EUP NM/13-b)

(1) Splošna določba

a) Uvod

PIP za območje centralnih dejavnosti ob Topliški cesti (v nadaljevanju tudi PIP Topliška cesta) so sestavni del OPN MONM.

Določeni so z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot jih določa predpis o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN.

b) Vsebina PIP

PIP vsebujejo tekstualni del, grafični del in priloge. Grafični del in priloge so elaborirani ločeno.

1. Tekstualni del

- Opis prostorske ureditve
- Ureditveno območje
- Umestitev načrtovane ureditve v prostor
- Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine in narave
- Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov
- Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- Etapnost prostorske ureditve
- Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- Obveznosti investitorjev in izvajalcev

2. Grafični del:

- List 1: Izsek iz OPN MONM s prikazom lege prostorske ureditve območja centralnih dejavnosti ob Topliški cesti, M 1 : 2500
- List 2: Pregledna situacija:
- List 2.1: Prikaz območja urejanja na (TTN), M 1 : 5000
- List 2.2: Prikaz območja v širšem prostoru (DOF), M 1 : 5000
- List 3: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji:
- List 3.1: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji - makrolokacija, M 1 : 10000
- List 3.2: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji - mikrolokacija, M 1 : 2500
- List 4: Digitalni katastrski načrt z mejo območja urejanja (DKN), M 1 : 1000
- List 5: Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja OPPN:
- List 5.1: Ureditvene enote, M 1 : 1000
- List 5.2: Ureditvena situacija, M 1 : 1000
- List 5.3: Značilni prerezi, M 1 : 500
- List 5.4: Prikaz javnih površin, M 1 : 1000
- List 6: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI ter grajeno javno dobro – energetska, komunalna in ostala infrastruktura:
- List 6.1: Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture, M 1 : 500
- List 6.2: Situacija prometne ureditve, M 1 : 500
- List 6.2.1.1: Vzдолžni prerez regionalne ceste, M 1 : 1000 / 100
- List 6.2.1.2: Vzдолžni prerez javne poti Irča vas, M 1 : 1000 / 100
- List 6.2.1.3: Vzдолžni prerez mostu, M 1 : 1000 / 100
- List 6.2.2.1: Karakteristični prečni prerez regionalne ceste, M 1 : 50
- List 6.2.2.2: Karakteristični prečni prerez javne poti Irča vas, M 1 : 50
- List 7: Načrt gradbenih parcel in ostalih površin v območju EUP NM/13-b, M 1 : 1000

3. Priloge

- Povzetek za javnost
- Namen in izhodišča za pripravo PIP
- Strokovne podlage
- Ocena stroškov za izvedbo območja centralnih dejavnosti ob Topliški cesti

(c) Pomen izrazov

Ureditvena enota (UE): je sklop zemljiških parcel oz. gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev

prikazanih v grafičnem delu, list 5.1 Ureditvene enote.

Površina za gradnjo stavb: je del gradbene parcele v UE1, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo nestanovanjske stavbe in je prikazana v grafičnem delu, list št. 5.2 Ureditvena situacija. Določena je z odmiki, ki zagotavljajo gradnjo, redno rabo in vzdrževanje objektov in zunanjih površin, požarno varnost, intervencijo, zaščito pred ruševinami itn. Na površini za gradnjo stavbe je poleg stavbe dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov ter spremljajoče zunanje ureditve (manipulativne površine, parkirišče, zelenice ipd.). Izven površine za gradnjo stavb lahko segajo, če je zagotovljen razpoložljiv prostor, funkcionalni elementi stavb (nadstreški, balkoni, loggie, nastopne stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno), vse zunanje ureditve v sklopu stavbe ter enostavni in nezahtevni objekti.

Gradbena meja: je določena za kletno etažo stavbe in je prikazana v grafičnem delu, list št. 5.2 Ureditvena situacija. Poteka po liniji naravne vrednote reke Krke, katere kletna etaža ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je odmaknjena od nje v notranjost gradbene parcele.

Linija oblikovanja glavne fasade: je urbanistični element za oblikovanje prostora, ob upoštevanju značilnosti območja in je prikazana v grafičnem delu, list št. 5.2 Ureditvena situacija. Določa glavno fasado in njeno poudarjeno oblikovanje s strani Topliške ceste.

(2) Opis prostorske ureditve

a) Namembnost območja

Območje PIP Topliška cesta je namenjeno za centralne dejavnosti, površinam za turizem (parkirna mesta za avtodome, turistične avtobuse), rekreacijo in šport (obvodne zelene površine) s potrebno komunalno opremo in drugimi spremljajočimi ureditvami. Območje se ureja kot pomembna lokacija na križišču mestne vpadnice in vstopa v mesto. Severno od javne poti JP 799441 Irča vas (v nadaljevanju tudi: cesta ali javna pot Irča vas) se ohranjajo kmetijske površine (travniki, vrtički ipd).

b) Koncept ureditve

Ureditveno območje je s cesto Irča vas ločeno na severni in južni del, reka Krka pa ga deli na levi in desni breg. Z umestitvijo pozidave na jugovzhodni rob se ohranjajo kmetijske površine ob naselju Irča vas. Obvodni prostor se ohranja in ureja z minimalnimi posegi, mostna povezava na levi breg reke Krke pa omogoča kontinuirane rešitve z navezavami na širši prostor.

Ureditveno območje je razdeljeno na sedem ureditvenih enot, ki predstavljajo sklop zemljiških parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

- UE1 – območje centralnih dejavnosti;
- UE2 – območje prometnih površin;
- UE3 – območje zelenih obvodnih površin;
- UE4 – območje črpališča (fekalnih odpadnih voda);
- UE5 – območje reke Krke;
- UE6 – območje za vrtičkarstvo;
- UE7 – širše območje peš in kolesarske poti ter mostne konstrukcije na levem bregu reke Krke.

UE1 – območje centralnih dejavnosti: Na skrajnem jugovzhodnem delu se ob Topliški cesti predvidi večja stavba, ki se nameni za trgovske, poslovne in gostinske dejavnosti. Predstavlja vsebinski generator območja in oblikovno pomembno točko na vhodu v mesto, ki se vizualno in funkcionalno (z vertikalno komunikacijo) poveže z obrežjem Krke. Ob stavbi so predvidene

manipulativne in parkirne površine ter ostale spremljajoče ureditve.

UE2 – območje prometnih površin: Rekonstruirana javna pot JP 799441 Irča vas napaja območje centralne stavbe in črpališče ter vključuje tudi izvedbo peš in kolesarske povezave v smeri Portovala. Kolesarska in peš pot se s ceste Irča vas preko mostne konstrukcije nadaljujeta na levi breg reke Krke vse do priključka na lokalno, krajevno cesto LK 299231 Lastovče – Groblje ter po dostopu do črpališča ob severozahodni fasadi poslovne stavbe do javne poti JP 799113 (v nadaljevanju: cesta Brod). Ob cesti Irča vas se del zemljišč nameni parkiranju za turistično ponudbo (osebni avtomobili, avtodomi, turistični avtobusi). Prikaz mostu v grafičnem delu, list št. 5.2 Ureditvena situacija, je informativen. Končna rešitev se določi v projektni dokumentaciji skladno z dopustnimi odstopanji.

UE3 – območje zelenih obvodnih površin: Med reko Krko in območjem za centralne dejavnosti se levo in desno od črpališča ohranjajo obvodne površine – brez ureditev. Zaradi strmega terena so posegi na območje minimalni. Dopustna je manjša krčitev obrežne zarasti za vzpostavitev pešpoti. Pešpot se iz smeri čolnarne, nadaljuje po brežini do predvidene stavbe v UE1 ter preko mostu naveže na peš in kolesarsko povezavo po levem bregu reke Krke in ob stavbi proti jugu na cesto Brod.

UE4 – območje črpališča (odpadnih fekalnih voda): Črpališče se ohranja na obstoječi lokaciji v osrednjem delu obrečnega prostora med reko Krko. Sedanji dostop do črpališča se prestavi severno, ob črpališču pa se zagotovijo zadostne manipulativne površine za potrebe komunalnega vozila.

UE5 – območje reke Krke: Reka Krka, ki deli ureditveno območje PIP Topliška cesta, je hidrološka in geomorfološka naravna vrednota državnega pomena, spoznana je kot ekološko pomembno območje in kot posebno ohranitveno območje oz. območje Natura 2000. Levi in desni breg sta povezana z mostno konstrukcijo.

UE6 – območje za vrtičkarstvo: Ob naselju Irča vas se ohranja kmetijske površine (vrtički, njive, travniki) kot zelena cezura med posameznimi sklenjenimi deli poselitve. Zaradi ureditve postajališča za turistične avtobuse v sosednji UE se lahko izvede izravnava terena na območju obstoječe depresije, prilagojeno kot javne poti Irča vas.

UE7 – širše območje peš in kolesarske poti ter mostne konstrukcije na levem bregu reke Krke: Ta ureditvena enota zajema ureditve na levem bregu reke Krke, ki niso zajete v UE2. Vključuje območje PNR, in sicer Gg, K1, K2 in delno Pž.

(3) Ureditveno območje

a) Obseg ureditvenega območja

Ureditveno območje se nahaja na jugozahodnem obrobju Novega mesta, južno od naselja Irča vas, med Topliško cesto na vzhodu in reko Krko na zahodu pri čemer zajema tudi lokacijo mostu in tako poseže na levi breg reke Krke vse do priključka na lokalno, krajevno cesto LK 299231 Lastovče – Groblje. V območje so zajete obdelovalne in travniške površine južno od stanovanjskih hiš v Irči vasi, cesta do naselja Irča vas, vrtički v južnem delu, v osrednjem pa črpališče (komunalna čistilna naprava). vzdolž reke Krke je zajet priobalni pas z brežino.

b) Seznam parcel

Ureditveno območje, v velikosti približno 4,10 ha, zajema zemljišča s parc. št. 790, 796/1, 797/1, 797/2, 799/1, 799/2, 800/1, 800/2, 865/3, 1081, 1082/1, 1082/2, 1082/3, 1082/5, 1083/2, 1084/4, 1084/6, 1084/7, 1074/9, 1335, 1336/5, 1342/1, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu in 358/1, 358/2,

(4) Umestitev načrtovane ureditve v prostor

a) Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji

Območje se v priključku javne poti Irča vas na regionalno cesto R2-419/12203 Soteska – Novo mesto (v nadaljevanju tudi: regionalna cesta ali Topliška cesta) zaokrožuje z razvojem centralnih dejavnosti ter s poudarkom prometnih povezav (peš in kolesarska pot) na območje Portovala in na levi breg reke Krke (mostna povezava). Območje se oblikuje kot mestotvorna ureditev ob vpadnici v mesto, ki zagotavlja kakovostno nadgradnjo ambientalnih vrednot območja neposrednega zaledja Portovala in Grobeljske hoste ter se s predvidenim programom vizualno in funkcionalno poveže z obrežjem reke Krke.

Z umestitvijo stavbe na južni rob se ohranjajo kmetijske površine na severu kot zelena cezura na koncu naselja Irča vas. Stavba ob Topliški cesti, ki predstavlja zaključek intenzivne pozidave stanovanjskih sosesk Drske, Broda in Mrzle doline. Bližina pozidave v odnosu do obstoječe stanovanjske gruče na jugu se omili z zasaditvijo dodatne vegetacije. Črpališče, ki predstavlja vir smradu in vizualni problem se ustrezno preoblikuje in fizično loči od preostalega območja na način, da se ogradi in/ali zasadi.

Območje centralnih dejavnosti ob Topliški cesti bo imelo vpliv na obstoječo cestno mrežo, zaradi česar se rekonstruira štirikrako križišče regionalne z lokalno cesto, na južnem delu izvede nov priključek desno-desno na regionalni cesti za potrebe dostave objekta, rekonstruira se del ceste Irča vas in predvidi prestavitev dostopne poti do črpališča. Ob cesti Irča vas se izvede parkirne površine, ki so namenjene širšemu krogu obiskovalcev.

Na umestitev programov v območje urejanja vplivajo naslednje omejitve: reliefna razgibanost terena, reka Krka z linijo območja naravne vrednote, potek obstoječe infrastrukture ter bližina stanovanjske gruče južno od predvidene pozidave.

b) Vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

1. Vrste gradenj

V območju urejanja so glede na načrtovane programe dovoljene gradnje novih objektov, dozidave, nadzidave, nadomestne gradnje, rekonstrukcije 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. Gradnja GJI, vključno s priključki nanjo, je dopustna na vseh PNR, če ni v nasprotju z režimi varstva ali varstvenimi usmeritvami za ohranjanje varovanih območij okolja in narave.

2. Vrste objektov

V posameznih ureditvenih enotah so dovoljene naslednje vrste objektov, ki so namenjene dejavnostim v območju urejanja in skladne s podrobnejšo namensko rabo posamezne ureditvene enote:

- UE1 – območje centralnih dejavnosti: nestanovanjske stavbe in gradbeni inženirski objekti;
- UE2 – območje prometnih površin: stavbe za promet; nestanovanjske stavbe in gradbeni inženirski objekti;
- UE3 – območje zelenih obvodnih površin: namestitve klopi, ureditev počivališč; ureditev dostopov do vode, objekti grajenega javnega dobra po predpisih o vodah; objekti, potrebni za rabo voda; zagotovitev varnosti plovbe; objekti, namenjeni varstvu voda pred onesnaženjem; objekti, namenjeni obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije; vodna zajetja; postavitve naprav za potrebe študijskih in raziskovalnih dejavnosti ter objektov za opazovanje narave in gradbeni

- inženirski objekti;
- UE4 – območje črpališča (fekalnih odpadnih vod): cevovodi; komunikacijska omrežja; elektroenergetski vodi; odlagališča odpadkov; ostali gradbeni inženirski objekti in nestanovanjske stavbe;
- UE5 – območje reke Krke: pregrade in jezovi; plovne poti; objekti, potrebni za rabo voda, prenosni vodovodi, objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode; objekti, namenjeni varstvu voda pred onesnaženjem, cevovodi za odpadno vodo; privezov in pristanov za čolne (pod mostno konstrukcijo); objekti, namenjeni obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije; ureditve manjših zajemališč požarne vode; postavitve objektov in naprav za opazovanje narave; gradbeni inženirski objekti. Na vodotokih in območjih vodnih zemljišč je dopustna gradnja objektov, funkcionalno vezanih na vodotok na podlagi predhodne prostorske preveritve, hidrološko-hidravlične analize, pozitivne ocene vplivov na okolje in soglasja pristojnih služb;
- UE6 – območje za vrtičkarstvo: ureditev vrtičkov, počivališč, namestitev klopi, gradbeni inženirski objekti;
- UE7 – širše območje peš in kolesarske poti ter mostne konstrukcije na levem bregu reke Krke: Gg, K1, K2, PŽ so dovoljeni objekti in ureditve skladno z določbami podrobnejših PIP za posamezno PNR.

V vseh UE se poleg gradnje stavb iz zgornjega odstavka dopušča gradnja EO in NO, ki so za posamezno PNR navedeni v preglednici (Priloga 1a in Priloga 1b).

3. Vrste dejavnosti

Območje urejanja je namenjeno za centralne dejavnosti. Posamezne dejavnosti se dopuščajo skladno s podrobno namensko rabo znotraj območja urejanja. Vrste dejavnosti znotraj posamezne ureditvene enote so sledeče:

- UE1 – območje centralnih dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti izobraževanja, kulturne, razvedrilne in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti;
- UE2 – območje prometnih površin: promet in skladiščenje, od tega kopenski promet in spremljajoče storitvene dejavnosti.
- UE3 – območje zelenih obvodnih površin: dejavnosti, namenjene oddihu in preživljanju prostega časa, ki ne smejo biti v nasprotju z varstvenimi usmeritvami za območja ohranjanja narave ter dejavnosti, vezane na rabo in varstvo površinskih voda, urejanje in vzdrževanje zelenih površin;
- UE4 – območje črpališča (fekalnih odpadnih vod): oskrba z vodo, ravnanje z odplakami, saniranje okolja;
- UE5 – območje reke Krke: dejavnosti, vezane na rabo in varstvo površinskih voda, varstvo okolja, ohranjanje narave, ribištvo, vodni promet, oddih in preživljanje prostega časa ter dejavnosti, ki niso v neskladju s predpisi o vodah;
- UE6 – območje za vrtičkarstvo: druge dejavnosti za prosti čas – vrtičkarstvo;
- UE7 – širše območje peš in kolesarske poti ter mostne konstrukcije na levem bregu reke Krke: na območjih Gg, K1, K2, PŽ so dovoljene dejavnosti skladno z določbami podrobnejših PIP za posamezno PNR.

c) Merila in pogoji za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko urejanje

1) Urbanistično – arhitekturni pogoji za gradnjo nestanovanjske stavbe v UE1

Tipologija:

- Definirana je kot večja prostostoječa enota v osnovi pravokotne oblike z razmerjem 1:1 do 1: 1,25, ki je lahko poljubno razgibana znotraj dovoljenega gabarita na površini za gradnjo

stavbe. Ob stavbi se dopuščajo tudi nadstreški, zunanje stopnice ipd. Stavba je lahko v detajlih tudi zaokrožena.

Velikost in zmogljivost:

- Horizontalni gabarit: v velikosti cca 2500 m².
- Vertikalni gabarit: ne sme presegati K+P oz. do največ 10m. Del oz. deli stavbe so v okviru dovoljenega gabarita lahko tudi različne višine v primeru, če se v delu stavbe izkoristi izvedba dveh etaž. Zaradi tehnoloških zahtev se za manjše dele stavb oz. samostojne tehnološke objekte (dimnik, stolp, dvigalo) dopuščajo tudi večje višine kot je višina osnovne stavbe.

Oblikovanje zunanje podobe stavbe:

- Stavba, ki je namenjena za trgovske, poslovne dejavnosti z možnostjo gostinske dejavnosti, naj bo paviljonskega tipa, z dodanimi površinami, namenjenimi javni rabi, odprtimi proti reki Krki na način, da bo zasnova v največji možni meri izkoristila izjemen potencial lokacije.
- Konstrukcija: dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- Streha: streha naj bo ravna - variantno nizka dvo ali eno kapnica skrita za fasadnim vencem. 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: Stavbo se oblikuje kot mestotvorno arhitekturo, ki je hkrati skladna s krajinsko sliko območja. Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura pri čemer morajo biti kvalitetno oblikovane vse fasade. Vzdolž Topliške ceste (s severne in vzhodne strani) je obvezno mestotvorno oblikovanje celotne poteze. Oblikovanje fasad vzdolž Topliške in proti Krki naj bo transparentno (z najmanj 30% zasteklitvijo površine fasade) in harmonično z zelenim obvodnim prostorom. Južna fasada, ki je orientirana na stanovanjske hiše ne sme biti oblikovana zgolj kot servisna, barva mora biti umirjenih tonov. Flouroscentne barve niso dovoljene.
- Oglaševanje na fasadi ob Topliški cesti, južni fasadi in proti reki Krki ni dopustno. Dovoljena je le oznaka trgovine. Oglaševanje na severni fasadi mora biti omejeno na način, da ne presega 30% fasadne površine, ne presega višine stavbe, ter ne preglesi arhitekture objekta (ne agresivno).

Lega objekta na zemljišču:

- Lega stavbe je določena s površino za gradnjo stavb, pri čemer kletna etaža ne sme segati čez gradbeno mejo, ki jo določa meja naravne vrednote.
- Kota platoja zunanje ureditve je cca 174,50 m nmv.

Zunanja ureditev:

- Glavni dostop do stavbe se izvede z rekonstruiranega priključka javne poti Irča vas na površino parkirišč, dostava pa se predvidi z regionalne ceste na južni strani objekta.
- V slopu zunanjih ureditev stavbe je potrebno zagotoviti zvezen potek peš povezav, zato se med potjo na severozahodni strani stavbe in nivojsko višjimi parkirišči, predvidi ustrezna ureditev (stopnišče), ki se jo izvede sočasno z ureditvijo peš in kolesarske poti mimo črpališča skladno z določili teh PIP.
- V sklopu gradbene parcele je za potrebe dejavnosti v stavbi predvidena ureditev parkirnih mest za stranke in zaposlene. Poleg zunanjih parkirnih površin se dodatna parkirna mesta glede na potrebe dejavnosti izvedejo v kletni etaži stavbe. Na parkiriščih je potrebno zagotoviti tudi parkirna mesta za funkcionalno ovirane osebe ter parkirna mesta za kolesa. Parkirišča se po potrebi opremi s polnilci za električne avtomobile. Območje zunanjih parkirnih mest je potrebno ozeleniti z enakomerno razporeditvijo dreves, in sicer 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest.
- Okolica se zazeleni (zatravi, zasadi z drevesi, grmovnicami itn.) v kombinaciji s tlakovanimi površinami oziroma uredi tako, da omogoča kvalitetno okolje z upoštevanjem širšega koncepta krajinske ureditve območja.
- Možna je postavitve reklamnega stebra, ki ne sme presegati višine stavbe na parceli.
- Ob regionalni cesti ter ob cesti Irča vas se predvidi zasaditev z visokoraslim drevjem, na

- južni strani objekta pa visokoraslo drevje kot zelena bariera v odnosu do stanovanjskih hiš.
- Zagotovljeni morajo biti minimalni standardi o zasaditvah z drevesno vegetacijo določeni v predhodnih alineah.

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli:

- FZ (faktor zazidanosti): do 0,50.
- FI (faktor izrabe): do 2,00.

2) Pogoji glede lege in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov

NO in EO je dopustno postavljati v okviru gradbenih parcel oziroma ureditvenih enot tako, da so smiselno vključeni v celotni koncept prostora skladno z določili 79. člena odloka o OPN.

3) Rušitve objektov

Za gradnjo nestanovanjske stavbe v UE1 se odstrani objekt, zgrajen na zemljišču s parc.št. 797/1 k.o. Šmihel pri Novem mestu.

4) Oblikovanje zelenih in ostalih odprtih zunanjih površin

Osnovno izhodišče krajinske zasnove območja je, da se ohranjajo in izkoriščajo naravne kvalitete prostora kot zeleni predahi med grajeno strukturo. Vse na novo vzpostavljene zunanje ureditve je potrebno navezati na naravne kvalitete bližnje okolice kot je npr. obrežni del reke Krke, Portoval in Grobeljska hosta. V območje obvodnega prostora reke Krke se posega z minimalnimi ureditvami kot je vzpostavitev pešpoti ter postavitve osnovne urbane opreme (klopi, koši za smeti, table ipd.). Na severu območja se ohranjajo kmetijske površine za vrtnice, travnike itn.

Zasaditve drevesne vegetacije ob javnih površinah poudarjajo smeri v prostoru, zasaditve dreves in grmovnic kot zelene bariere se predvidi v odnosu do stanovanjskih hiš na jugu območja ter okoli črpališča v osrednjem delu, slednji se lahko še kako drugače ustrezno zakrije (npr. lesena ograja). Enakomerna zasaditev se predvidi tudi na območju vseh parkirnih mest. Avtohtono drevesno vegetacijo se izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijsko podobo v okolici.

V območju urejanja se izvede primerna in enotna urbana oprema. 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 (les, kovina, steklo, beton) in barvah. Pešpoti v UE3 naj se, kjer je to mogoče, izvedejo v peščeni izvedbi brez uporabe betona ali asfalta.

Premostitve višinskih razlik se izvedejo z blagimi in ozelenjenimi brežinami. V UE, razen v UE3 in UE7, so dovoljeni tudi podporni zidovi v kamniti ali betonski izvedbi, ki se ustrezno zazelenijo. V UE3 in UE7 se dopušča podporna konstrukcija le za potrebe izvedbe mostu in peš ter kolesarske poti načrtovane v UE2.

d) Merila in pogoji za parcelacijo

Načrt parcelacije je razviden iz grafične priloge, list št. 7 Načrt gradbenih parcel in ostalih površin v območju urejanja ter prikazuje gradbene parcele za gradnjo javne infrastrukture, gradbene parcele za gradnjo objektov s spremljajočimi ureditvami ter ostale površine v območju urejanja znotraj katerih poteka obstoječa parcelna struktura.

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta.

Gradbene parcele je možno združevati in deliti oziroma jih oblikovati na novo pod pogojem, da je omogočen dostop z javnih prometnih površin ter da nove parcele omogočajo njihovo funkcionalno uporabo za namen, določen s tem odlokom. Znotraj ostalih površin v območju urejanja je možno preoblikovati tudi obstoječo parcelno strukturo skladno z območjem predvidene ureditvene enote.

e) Javne površine

Kot javne površine, ki so razvidne iz grafičnih prilog, list št. 5.4 Prikaz javnih površin, so opredeljena območja prometnih površin v UE2, zelenih obvodnih površin v UE3, črpališča (fekalnih odpadnih voda) v UE4.

V UE2 komunalna in ostala infrastruktura poteka pretežno v koridorju prometnih površin. V sklopu prometnic se uredijo hodniki za pešce, kolesarske poti, drobna urbana oprema kot so klopi, koši za smeti, javna razsvetljava ipd.

Območje UE3 se v večji meri ohranja v obstoječem stanju in minimalno ureja obvodni prostor, ki se mestoma uredi s pešpotjo z namenov dostopnosti in prehodnosti območja.

Obstoječe črpališče v UE4 se ustrezno zazeleni ali kako drugače ogradi na način, da se vizualno loči od ostalega prostora. Zaradi lokacije črpališča v bližini reke Krke in dodatne izpostavljenosti s smeri načrtovanega mostu, je potrebno črpališče z oblikovno prenovo vizualno vključiti v okolico. Zunanji izgled črpališča mora biti bolj neopazen oz. nemoteč z upoštevanjem sonaravnih krajinskih in arhitekturnih ureditev ter z uporabo primernih materialov. Posamezne segmente je priporočljivo tudi zatraviti.

(5) Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

a) Prometno omrežje – ceste in parkirišča

Dostop na območje: Območje urejanja se bo prometno navezalo iz obstoječega križišča regionalne ceste R2-419/1203 Soteska – Novo mesto in javne poti JP 799441 Irča vas. Z namenom napajanja območja urejanja je predvidena rekonstrukcija priključka na javni poti Irča vas, v km 12,230 državne ceste, kjer bo dodan tudi levi zavijalni pas in pa izvedba novega priključka na regionalni cesti, po sistemu desno – desno, v km 12,115 regionalne ceste. Predvidena je tudi predstavitev dostopne poti do črpališča.

Opis konstrukcijskih elementov:

- **Rekonstrukcija javne poti Irča vas na obstoječe semaforizirano križišče na regionalni cesti v km 12,230:** Priključek se rekonstruira v smislu razširitve zavijalnih radijev in dograditve levega zavijalnega pasu na priključku ter ureditev obojestranskih kolesarskih stez in hodnikov za pešce z navezavo na obstoječe ureditve križišča. Desni zavijalni radij iz križišča na javno pot Irča vas se korigira na R14m za dostop avtobusa. Desni zavijalni radij iz priključka na križišče pa je kombiniran (košarasta krivina) z osnovnim radijem R12m in z navezavo na obstoječ uvoz za avtobusno postajališče, ki je locirano na regionalni cesti v niši takoj za križiščem. Karakteristični prerez rekonstruiranega priključnega kraka: vozišče 2 x 2,75 m; robni pas 2 x 0,25 m; levi zavijalni pas 1 x 2,75 m; obojestranska kolesarska steza z varnostnim pasom 2 x 1,50 m; obojestranski hodnik za pešce 2 x 1,45 m (1,20 m + 0,25 varnostna širina). V nadaljevanju se javna pot Irča vas rekonstruira v smislu horizontalnih elementov, izvedbe

javnih parkirišč na desni strani in dograditvijo hodnika za pešce na levi strani (do poti, ki vodi do čolnarne ob reki Krki). Kolesarska steza se v križišču dostopa do črpališča konča z usmeritvijo kolesarja na cesto po sistemu »SHARROW«. Karakteristični prerez nadaljevanja javne poti: vozni pas 2 x 2,75 m; hodnik za pešce (levo) 1 x 2,00 m; bankina (levo) 1 x 0,50 m; parkirišča za osebna vozila – pravokotno (desno): varnostni pas 0,50 m od ceste in parkirišče širine 2,50 m in dolžine 5,00 m.

- **Izvedba avtobusnega postajališča ob rekonstruirani javni poti Irča vas:** Takoj za uvozom iz križišča na javno pot Irča vas se na desni strani izvede avtobusno postajališče za turistični avtobus z uvozom in izvozom iz/na javno pot Irča vas. V sklopu avtobusnega obračališča se izvedejo 3 PM za avtodome. Kota postajališča se prilagodi niveleti rekonstruirane javne poti Irča vas. Višinska razlika v odnosu do zelenih površin v UE6 se rešuje z brežinami.
- **Premaknjen dostop do črpališča in povečanje platoja:** Prestavitev dostopne poti do črpališča se izvede iz rekonstruirane javne poti proti Irči vasi, v km 0,0+83,4, z uvoznim radijem R5. Vozilu je zagotovljena manipulacija z dostopne poti na povečanem platoju pred črpališčem. Karakteristični prerez dostopne poti: vozišče 2 x 2,50 m.
- **Nov priključek na regionalni cesti za dostavo po sistemu desno/desno v km 12,115:** Za predviden poslovni objekt je konstruiran nov priključek iz/na regionalno cesto, priključek je predviden samo za dostavo po sistemu desno/desno z uvoznim radijem R10 in izvoznim radijem košaraste krivine R2:R1:R3 je R16:R8:R24m. Znotraj območja je zagotovljeno tudi obračališče. Karakteristični prerez priključka desno/desno uvoz/izvoz za dostavo iz/na regionalno cesto: vozišče 2 x 3,00 m + 0,5 m bankina desno.

Peš in kolesarski promet: Razširitev priključka Irča vas se izvede z umestitvijo peš poti in kolesarske steze, kateri se navežeta na obstoječe poti proti centru mesta in na območje Portovala. Pešpot in kolesarska steza se od Topliške ceste nadaljujeta v notranjost območja ob lokalni cesti za Irčo vas, kjer preideta na nov dostop do črpališča ter naprej proti jugu do ulice Brod. S ceste Irča vas se peš in kolesarska pot nadaljujeta po mostni konstrukciji preko reke Krke na njen levi breg. Nadaljujeta se po približni lokaciji gozdne poti, ki se jo preuredi in asfaltira (karakteristični prerez: peš/kolesarska pot 3-4m in obojestranska bankina širine 1 m), do priključka na lokalno mestno oz. krajevno cesto LK 299231 Lastovče – Groblje, kjer le-ta prečka železniško progo.

Parkirišča: V UE1 je investitor dolžan zagotoviti zadostno število parkirnih mest za dejavnost v okviru svoje gradbene parcele, tako za stranke kot za zaposlene. Za potrebe dejavnosti se predvidi 1PM/35 m² (za nakupovalne stavbe do 2500 m²) ali 1PM/30 m² (za nakupovalne stavbe nad 2500 m²). Na parkirišču je potrebno zagotoviti 5% parkirnih površin za invalide. Potrebno je zagotoviti tudi parkirna mesta za kolesa, in sicer vsaj 20% od števila zahtevanih PM. Le-ta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi (npr. z nadstreškom ali podobno). V UE2 se ob cesti Irča vas predvidi dodatna parkirna mesta za osebne avtomobile, ob avtobusnem obračališču parkirno mesto za turistični avtobus in 3 parkirna mesta za avtodome. Izvedba posebnih parkirnih površin za tovorna vozila ni dovoljena.

Most s peš in kolesarsko navezavo na levi in desni breg: Most povezuje območja centralnih dejavnosti športno rekreacijskega parka Portoval in zaledne stanovanjske soseske z levim bregom reke Krke. Umesti se ga v smeri vzhod – zahod. Dolžina mostu je cca 120-130m, širina cca 3-4 m, višina cca 8-11 m nad gladino reke Krke odvisno od nivelete, umeščenost v teren: desni breg na koti cca 174,00 m nmv, levi breg na koti cca 172,00 m nmv. Mostna konstrukcija se naj izvede s čim manj podpornih stebrov v strugi reke. Pri navezavi peš in kolesarske poti na obstoječe prometno omrežje je potrebno upoštevati zveznost nivelete in naklonov, ki omogočajo rabo peš in kolesarskih poti tudi gibalno oviranim osebam skladno z Navodili za projektiranje kolesarskih površin, RS Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, DRSC, junij 2012. Most se opremi z urbano opremo in javno razsvetljavo. Nadvodna konstrukcija naj bo lesena v kombinaciji z betonom, ali drugim ustreznim materialom, razporejena na oporna polja, ki jih naj bo čim manj v strugi reke Krke. Oblikovanje mostne konstrukcije naj bo arhitekturno in krajinsko skladno z naravnim značajem rečnega ambienta in glede na sorazmerno veliko višino mostu nad reko Krko. Pri

umeščanju mostu je potrebno upoštevati višino stoletnih voda, vključno z morebitnimi plavajočimi elementi.

b) Pogoji in zahteve za gradnjo v varovalnem pasu železnice

Območje urejanja se s posegom priključitve peš in kolesarske poti na občinsko cesto LK 299231 približa območju nivojskega prehoda km 2+063 na postajnem tiru ž.p. Novo mesto na odmiku cca 10m (leva stran v smeri proti Straži).

Pri nadaljnjem načrtovanju se mora upoštevati vsa zakonodaja z določili o varnosti v železniškem prometu v varovalnem progovnem pasu železniške proge ter tehnična pravila o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v varovalnem progovnem pasu in varovalnem pasu ob industrijskem tiru. Upoštevati je potrebno tudi zemeljske trase SVTK kablov, zračno TK traso in pripadajoče SVTK naprave.

c) Splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje

Objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, priključitev se izvede skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav. Vsi primarni vodi infrastrukturnega omrežja potekajo v koridorju javnih površin. Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in objektov v fazi projektiranja, če se s tem zagotovi ustreznejša oskrba in racionalnejša izraba prostora. Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo objekta znotraj ureditvene enote – območja centralnih dejavnosti.

Pred pričetkom gradenj je potrebno zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini infrastrukturnih 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. Priključitev objektov na posamezno infrastrukturo omrežje se izvede skladno s pogoji upravljavcev vodov in naprav.

d) Elektroenergetska omrežja

Priklop objekta je predviden preko novega sekundarnega kabla iz obstoječe TP Petrol Brod, ki se ga položi v obstoječo EKK. Možna je izvedba tudi lastne TP na skrajno južnem območju urejanja. Navezana na SN omrežje je zagotovljena preko novega križnega jaška na obstoječo EKK kanalizacijo ob regionalni cesti. Predvidena odjemna moč je cca 400 kVA, pri čemer se upošteva tipsko TP z možnostjo umestitve 630 kVA transformatorja.

Predvidena gradnja tangira križni jašek ter elektro priključek črpališča fekalnih vod. Pokrov križnega jaška obstoječe EKK je potrebno prilagoditi višini manipulacijskega platoja. Priključni vod je potrebno zaščititi oz. ga prestaviti v hodnik za pešce skupaj z razsvetljavo. Pri izvozu dostopa do črpališča se predvidi elektro omarica za priključek črpališča in za napajanje avtomatov.

Nove kabelske povezave naj bodo položene v zemljo pod povoznimi površinami v obbetoniranih PVC ceveh, na območju urejanja pa v obbetonirani elektrokabelski kanalizaciji (EKK). EKK naj bo izvedena s PVC cevmi 160 mm ter jaški standardnih dimenzij. Novo odjemno mesto naj bo v prosto stoječi omarici, velikosti glede na število in velikost odjema, locirani na mestu, ki omogoča stalen dostop.

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

e) Cestna razsvetljava

Ob regionalni cesti je obstoječa cestna razsvetljava, ki se jo ohranja. Ob cesti v Irčo vas je prav tako obstoječa cestna razsvetljava, ki se bo z rekonstrukcijo ceste na novo izvedla, ohranja se le v severnem delu urejanja. V sklopu načrtovanja stavbe in njene zunanje ureditve je prav tako predvidena javna razsvetljava, kar pa bo predmet zunanje ureditve objekta. Nova javna razsvetljava se izvede tudi preko reke Krke na mostni konstrukciji in celotni peš/kolesarski poti do obstoječe mestne krajevne ceste.

Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Višina kandelabrov in tipi svetilk naj bodo skladni z namembnostjo površin pri čemer mora biti izgled svetilk usklajen z obstoječo razsvetljavo v prostoru. 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. Pri ureditvi cestne razsvetljave in osvetlitve križišč je potrebno upoštevati Priporočila SDR-Cestna razsvetljava PR 5/2 – 2000 (Slovensko društvo za razsvetljavo, Maribor 2000).

f) Telekomunikacijsko omrežje

Za navezavo območja na telekomunikacijska omrežja telekomunikacijskih operaterjev (Telekom, Telemach, T2) se v sklopu komunalne in cestne infrastrukture zgradijo nove kabelske kanalizacije oz. priključki. S predvideno gradnjo na obravnavanem območju bo tangirano obstoječe KKO in razvodno TK omrežje, za kar se izvede ustrezna zaščita oz. prestavitev na tangiranih odsekih.

Kanalizacija se gradi iz zaščitnih PVC cevi, ki se jih v utrjenih površinah obbetonira. Osnovni medij prenosa so optična vlakna, kar je potrebno upoštevati pri nadaljnjem projektiranju. Priključni vodi in odjemna mesta se morajo temu primerno izvesti.

g) Vodovod

Z izgradnjo predvidenega objekta se tangira obstoječ vodovod južnega dela ulice Brod. Predvidi se nadomestni vod ob regionalni cesti vse do obstoječe zaščitne cevi preko regionalne ceste, v km 12,214. Nadomestni vod NL DN100 je namenjen priključku predvidene stavbe za oskrbo s pitno in sanitarno vodo ter hkrati služi protipožarni zaščiti. V območju urejanja se postavijo nadzemni hidranti za potrebe požarne vode v skladu s določili o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, ki se priključijo na primarni vodovod. Predvidena je prevezava na obstoječ PVC vod 160. Upravljavec omrežja ima predvideno tudi povezavo omrežja Ulice Slavka Gruma in Irče vasi. Vodovod je predviden v profilu NL DN100 in sicer v predvidenem hodniku za pešce ob rekonstruirani javni poti Irča vas. Obnovi se tudi vodovodni priključek do črpališča. Dimenzioniranje omrežja se izvede na osnovi hidravličnega izračuna celotnega vodovodnega sistema, z upoštevanjem dolgoročnih razvojnih potreb tega predela.

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.

h) Kanalizacija

Kanalizacijsko omrežje je zasnovano v ločenem sistemu. Odvod fekalne vode objekta se priključi na obstoječ razbremenjen kanalizacijski vod v neposredni bližini, kateri poteka do črpališča Irča vas.

Z izgradnjo predvidenega objekta z zunanjo ureditvijo se posega na traso obstoječe mešane kanalizacije, povezavo med omrežjem Slavka Gruma ter črpališčem ob reki Krki ter tlačni vod fekalne kanalizacije do ČN Ločna. Obstoječe kanalizacijske vode se ustrezno zaščitijo ter izvede prilagoditev višin pokrovov jaškov ter novo navezavo na črpališče v delu, kjer je predviden dostop

do črpališča ter oporni zid ob njem.

Mešana kanalizacija Irče vasi je predvidena za prenovo, izvedbo razbremenilnika ter ločenega kanalizacijskega sistema v celotnem območju urejanja. Meteorne vode se vodi po novi kanalizaciji vse do obstoječega izpusta v reko Krko, katerega je potrebno obnoviti ter dimenzionirati na povečan dotok. Vode s parkirišč se pred priklopom v meteorno kanalizacijo prečisti v lovilcu olj. Razbremenjen kanalizacijski vod pa se po novi fekalni kanalizaciji priključi na jašek pred črpališčem.

Dostop do obstoječega črpališča se izvede na novo iz rekonstruirane lokalne ceste Irča vas, vzdrževalnim vozilom bo omogočena manipulacija na razširjenem platoju ob črpališču.

V primeru potrebe razbremenjevanja zalednih voda širšega območja se predvidi koridor fekalnega kanala, in sicer od križišča na regionalni cesti Soteska – Novo mesto ob desni strani ceste Irča vas do navezave na nov fekalni kanal do črpališča.

Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije je potrebno upoštevati 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.

i) Plinovod

V neposredni bližini (cca 50m) obravnavanega območja poteka zgrajen plinovod zemeljskega plina dimenzije d40, tako da je možna priključitev stavb na distribucijsko plinovodno omrežje. Priključitev je obvezna za stavbe, ki jih predpisuje Odlok o izvajanju izbirnih gospodarskih javnih služb dejavnosti sistemskega operaterja distribucijskega omrežja in dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem (Uradni list RS, št. 35/06 in nadaljnji).

j) Ogrevanje

Ogrevanje se uredi na zemeljski plin, za kar je možna priključitev na obstoječe plinovodno omrežje, lahko pa tudi z uporabo biomase, toplotnih črpalk, sončne energije ter drugih alternativnih virov v skladu s predpisi.

(6) Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine in narave

a) Kulturna dediščina

Na obravnavanem območju ni evidentirane kulturne dediščine.

b) Varstvo narave

Območje urejanja sega na območja varstva narave, in sicer: Naravna vrednota - Krka (evid.št. 128); Ekološko pomembno območje - Krka (koda: 65100); Posebno varstveno območje - Natura 2000 - Krka s pritoki (koda: SI3000338). Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve Zavoda RS za varstvo narave, OE Novo mesto na način, da se gradnja objektov, vključno z enostavnimi objekti, v primeru, da ni drugih prostorskih možnosti zunaj območja varstva narave, izvaja tako, da se izkoristijo vse možne tehnične ali druge rešitve, da se območje varstva narave ne poškoduje ter, da je njena vidna podoba čim manj spremenjena.

Konkretna varstvena usmeritve za varstvo naravne vrednote, ekološko pomembnega območja in posebnega ohranitvenega območja – Natura 2000 so sledeče:

- rečna brežina na naravovarstveno občutljivem območju naj ohranja svoje značilnosti, na njej naj se ne izvaja posegov in ureditev kot npr. plaža, krčenje obrežne zarasti, ipd.;
- pri izvedbi pešpoti pa naj bodo ureditve prilagojene terenu;
- načrtovana pešpot iz smeri čolnarne naj se spelje čim višje po brežini – po obrobju

poplavne ravnice, kjer je to mogoče in naj bo izvedena v peščeni izvedbi brez uporabe betona ali asfalta;

- na naravni vrednoti se lahko postavi osnovno urbano opremo (klopi, koši za smeti, informativne table);
- na brežini se ohranja naravno stanje Brojanskega studenca, ki je del naravne vrednote Krke;
- dela naj se izvajajo izven drstitvenega obdobja rib ter razmnoževalnega obdobja drugih na vodo vezanih živalskih vrst, to je v času od konca julija do začetka marca. Vse posege je potrebno izvesti v čim krajšem času, da je vpliv na favno čim manjši.

(7) Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov

a) Varstvo tal in voda

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.

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.

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 plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

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.

b) Varstvo zraka

Predvidena obremenitev zraka zaradi predvidene dejavnosti ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku. 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. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

c) Varstvo pred hrupom

Glede na mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju območje predvidene pozidave spada v območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Ostale okoliške površine izven obravnavanega območja spadajo na območje III stopnje varstva pred hrupom (gruča stanovanj južno od območja ter naselje Irča vas severno od območja urejanja). 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 zunanega hrupa na dovoljeno raven.

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 zaščitite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica njenega obratovanja. Za zmanjšanje hrupa, ki ga povzroča promet z regionalne ceste se izvede protihrupne ukrepe z zasaditvijo drevoreda med stavbo in cesto.

d) Ravnanje z odpadki

Odpadke, ki bodo nastajali pri opravljanju posameznih programov, je treba zbirati ločeno v okviru gradbene enote in jih odvažati v končno dispozicijo.

Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati določila o izvajanju gospodarske javne službe zbiranja in prevoz komunalnih odpadkov in gospodarske javne službe odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto.

V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z določili o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(8) Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Območje, na katerem je predviden poseg se nahaja na območju poplavnih površin, zato je potrebno upoštevati določila o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja ter določil o metodologijah za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti.

- Za gradnjo mostu se ne sme posegati ali zmanjševati pretočnega profila reke Krke;
- Za premostitev preko reke Krke je potrebno izdelati hidravlično, hidrološko študijo.

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.

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 določilih predpisa o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Razmik med samostoječimi stavbami mora biti najmanj 8 m, da se ne omogoča prenos požara z objekta na objekt (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

- 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.
- 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.

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.

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

(9) Faznost prostorske ureditve

Gradnje v območju urejanja se lahko izvajajo 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. Za potrebe dejavnosti mora biti zagotovljeno zadostno število parkirnih mest ter izvedene vse pripadajoče ureditve.

Gradnja poslovne stavbe v UE1 in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar pa mora biti vsa predvidena javna infrastruktura na katero se bo stavba priključevala, vključno z mostom za peš ter kolesarski promet čez reko Krko, zgrajena in predana Mestni občini Novo mesto ter prenesena v upravljanje upravljavcu pred začetkom uporabe stavbe. Enako velja tudi za rekonstrukcijo križišča na regionalni cesti Soteska – Novo mesto ter javne poti Irča vas na tangiranem odseku v dolžini cca 80m, to je od Topliške ceste do vstopa na most..

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

(10) Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Dopustna odstopanja od določil teh PIP so ponekod že navedena v posameznih točkah določil in pogojev, ostala pa so opredeljena v nadaljevanju:

- Odstopanja od zunanjih ureditev v UE1 (dostopnost, organizacija parkirišč, manipulacija ipd) prikazanih v grafičnem delu, list št. 5.2 Ureditvena situacija so v fazi projektiranja možna, če se skladno z določili teh PIP izkaže tehnično ustrežnejša rešitev, s katero pa se ne smejo poslabšati prostorske ali okoljske razmere.
- Gradbene parcele je možno združevati in deliti oziroma jih oblikovati na novo pod pogojem, da je omogočen dostop s prometnih površin.
- Odstopanje od kote platoja zunanje ureditve v UE1 in posledično od ostalih kot 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 poslovno-trgovske stavbe skladno z določbami teh PIP ni dovoljeno.
- Dovoljeno je odstopanje od tras pešpoti in kolesarskih stez zaradi bolj smiselne oz. terenske bolj ugodnejšega poteka le-teh ali če se pojavijo utemeljeni razlogi pri pridobitvi potrebnih zemljišč za njihovo izvedbo.
- Minimalna odstopanja od poteka trase mostu in višinskih kot so dopustna, če se v fazi projektiranja izkaže, da je umestitev prostorsko sprejemljivejša, ob tem pa zagotovljena tudi ustrežnejša tehnološka in ekonomična rešitev.
- Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev (vključno z mostno konstrukcijo), komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. Če so spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani

nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPN oz. njegovih sprememb in dopolnitev, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih upravljavcev.

- V primeru odstopanja trase in kote ceste, predvidene z določili teh PIP, se morajo novi trasi in koti ceste prilagoditi vse ostale tangirane ureditve s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorske ali okoljske razmere.

(11) Obveznosti investitorjev in izvajalcev

Poleg vseh obveznosti, navedenih v teh PIP, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri prostorskih posegih in 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.
- Financiranje izgradnje in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorjem(ji), upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter MONM, za kar se sklene pogodba o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt, v kateri se podrobneje določijo obveznosti posameznih pogodbenih strank.
- 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 poslovno-trgovske stavbe je dolžan plačati komunalni prispevek za že zgrajeno komunalno opremo.
- 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.

....«.

3. PREHODNE, POSEBNE IN KONČNA DOLOČBA

3.1 PREHODNE DOLOČBE

6. člen

(prenehanje veljavnosti dela izvedbenega akta)

Z dnem uveljavitve tega odloka se delno razveljavi naslednji izvedbeni akt:

EUP- ŠIFRA ENOTE	IME DOKUMENTA	ŠTEV. DOKUMENTA /OBJAVA ODLOKA	OBMOČJE RAZVELJAVITVE (parcelne številke oziroma njihovi deli) IN/ALI DRUGA DOLOČILA
-----------------------------	----------------------	---	---

NM/13-OPPN-a	Ureditveni načrt za športno-rekreacijski park Portoval	URN-8/99 Uradni list RS, št. 108/01 in 91/11	Na zemljiščih s parc.št. 790, 796/1, 797/2, 1083/2, 1336/5, 1342/1, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu in 358/1, 358/2, 358/3, 360/1, 1149, 1162/1 vse k.o. Bršljin se prenehajo uporabljati določila veljavnega UN in se uporabljajo določila 135. a člena tega odloka za EUP NM/13-b.
--------------	--	--	--

3.2 POSEBNE DOLOČBE

7. člen

(hramba sprememb in dopolnitev OPN)

(1) Spremembe in dopolnitve OPN so izdelane v digitalni in analogni obliki.

(2) Spremembe in dopolnitve OPN Mestne občine Novo mesto v analogni in digitalni obliki se hrani in so na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto, Upravne enote Novo mesto in na Ministrstvu za okolje in prostor.

8. člen

(nadzorstvo)

Nadzor nad spremembami in dopolnitvami OPN Mestne občine Novo mesto opravlja Ministrstvo za okolje in prostor.

3.3 KONČNA DOLOČBA

9. člen

(veljavnost sprememb in dopolnitev OPN)

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

Št.:

Novo mesto, dne

Gregor Macedoni

župan

Mestne občine Novo mesto

A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (SD OPN 1)

SKLEP o začetku priprave SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 103/13)
STROKOVNE PODLAGE (obstoječe in predhodno izdelane, širše, podrobnejše z variantnimi rešitvami) (marec 2014, dopolnitev: maj 2014)
Potrditev STROKOVNIH PODLAG in izbor VARIANTNE REŠITVE – Sklep št. 5277 (junij 2014)
STROKOVNE PODLAGE (posebne strokovne podlage kot IDZ za posamezne vrste infrastrukture) (oktober 2014)
Izdelava OSNUTKA SD OPN 1 – Gradivo za pridobivanje prvega mnenja in odločitev o celoviti presoji vplivov na okolje (oktober 2014)
Pridobitev PRVEGA MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA za načrtovane prostorske ureditve (december 2014, januar 2015)
MKO IZDA ODLOČBO OBČINI O OBVEZNOSTI IZVEDBE CPVO (št.: 35409-298/2014/6 z dne 4.2.2015.); izdelava CPVO ni potrebna
Izdelava DOPOLNJENEGA OSNUTKA SD OPN 1 (april 2015)
SODELOVANJE JAVNOSTI JAVNA RAZGRNITEV z JAVNO OBRAVNAVO (16.4.2015 – 15.5.2015; javna obravnavna: 5.5.2015)
Priprava STALIŠČ DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE IN Sprejem STALIŠČ DO PRIPOMB
Izdelava PREDLOGA SD OPN 1
Pridobitev DRUGEGA MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
USKLADITEV IN SPREJEM SD OPN 1
SPREJETJE SD OPN 1 Z ODLOKOM NA OBČINSKEM SVETU
OBJAVA ODLOKA SD OPN 1 V DOLENJSKEM URADNEM LISTU

B. PROGRAMSKA IZHODIŠČA IN PREDMET SD OPN 1

Družba MM Eta Nepremičnine d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana je v juniju 2013 podala pobudo za izdelavo sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto, ki je bil sprejet z Odlokom 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- obvr.razl., 4/12-teh.popr., 87/12- DPN, 102/12-DPN, 83/13 – obvr.razl. In 18/14, 31/14-OPPN in 46/14-teh.popr. in 16/15 - v nadaljevanju: OPN) in sicer za območje enote urejanja prostora NM/13-OPPN-b, za katero je v skladu z določili veljavnega OPN predvidena priprava Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Centralne dejavnosti in stanovanja ob Topliški cesti« (v nadaljevanju: OPPN) in za manjši jugozahodni del enote urejanja prostora NM/13-OPPN-a, ki se ureja z Odlokom o Ureditvenem načrtu za športno-rekreacijski park Portoval (Uradni list RS, št. 108/01 in 91/11 - v nadaljevanju UN Portoval).

Pobuda za začetek priprave sprememb in dopolnitev OPN (v nadaljevanju: SD OPN 1) je utemeljena z razlogi, da na podlagi obstoječih prostorskih in finančno-ekonomskih razmer ter veljavnih določil OPN realizacija pozidave, kot jo je s strokovno rešitvijo predvidel pobudnik, ni izvedljiva. Predlog za SD OPN 1 vključuje spremembo oz. povečanje območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, prerazporeditev podrobnejše namenske rabe s poudarkom na centralnih dejavnostih in ureditvah obrežja reke Krke ter predstavitev lokacije mostu preko reke Krke.

Cilj priprave SD OPN 1 je sprememba veljavnih prostorsko izvedbenih pogojev OPN, ki za enoto urejanja prostora NM/13-OPPN-b določajo, da priprava OPPN ne bo več obvezna in da se namesto tega za predmetno ureditev prostorsko izvedbeni pogoji OPN določijo v vsebini, obliki in natančnosti, kot je predpisana za občinski podrobni prostorski načrt. Del enote urejanja prostora NM/13-OPPN-a (UN Portoval), v katerega se posega s SD OPN 1, se razveljavi in zanj prav tako določi prostorsko izvedbene pogoje z OPN v vsebini, obliki in natančnosti, kot je predpisana za občinski podrobni prostorski načrt.

Predmet SD OPN -1, v velikosti 4,15ha, se nanaša na:

- (1) Sprememba meje območja enote urejanja prostora - EUP z oznako NM/13-OPPN-b s povečanjem na del veljavnega Ureditvenega načrta Športno - rekreacijski park Portoval z oznako NM/13-OPPN-a in dele NM/13-a, NM/24-a ter NM/2-OPR.
- (2) Določitev novega EUP za območje iz prejšnje alineje z oznako NM/13-b, razdelitev EUP NM/13-OPPN-a na dve enoti in sicer EUP NM/13-OPPNa1 in NM/13-OPPN-a2.
- (3) Spremembo podrobnejše namenske rabe v EUP NM/13-a na zemljišču s parc. št. 1336/6 k.o. Šmihel pri Novem mestu in sicer iz površine cest (PC) v območje centralnih dejavnosti (CD) ter na zemljiščih s parc. št. 1085/3 in del 1336/5 iste k.o., iz površin podeželskega naselja (Sks) v površine cest (PC).
- (4) spremembo (prerazporeditev) podrobnejše namenske rabe v EUP NM/13-b.
- (5) Določitev prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) za prostorske ureditve v EUP NM/13-b v vsebini, obliki in natančnosti, ki so predpisani za občinski podrobni prostorski načrt.
- (6) Zmanjšanje območij EUP NM/13-OPPN-a, NM/13-a, NM/24-a in NM/2-OPR.
- (7) Razveljavitev določbe o posebnih PIP za EUP NM/13-OPPN-b.
- (8) Razveljavitev določb glede prostorskih ureditev, ki se nanašajo na del območja veljavnega Ureditvenega načrta Športno - rekreacijski park Portoval (del EUP NM/13-OPPN-a), ki se priključuje k EUP NM/13-b.

C. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV NA OBMOČJU EUP NM/13-b

UREDITVENO OBMOČJE:

Območje načrtovanih ureditev na jugozahodnem obrobju Novega mesta, južno od naselja Irča vas, med Topliško cesto na vzhodu in reko Krko na zahodu pri čemer zajema tudi lokacijo mostu in tako poseže na levi breg reke Krke vse do priključka na lokalno, krajevno cesto LK 299231 Lastovče – Groblje. V območje so zajete obdelovalne in travniške površine južno od stanovanjskih hiš v Irči vasi, cesta do naselja Irča vas, vrtički v južnem delu, v osrednjem pa črpalnice (komunalna čistilna naprava). Vzdožl reke Krke je zajet priobalni pas z brežino. Ureditveno območje, v velikosti približno 4,10 ha, zajema zemljišča s parc. št. 790, 796/1, 797/1, 797/2, 799/1, 799/2, 800/1, 800/2, 865/3, 1081,

1082/1, 1082/2, 1082/3, 1082/5, 1083/2, 1084/4, 1084/6, 1084/7, 1074/9, 1335, 1336/5, 1342/1, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu in 358/1, 358/2, 358/3, 360/1, 1149, 1162/1 vse k.o. Bršljin.

KONCEPT UREDITVE: Ureditveno območje je s cesto Irča vas ločeno na severni in južni del, reka Krka pa ga deli na levi in desni breg. Z umestitvijo pozidave na jugovzhodni rob se ohranjajo kmetijske površine ob naselju Irča vas. Obvodni prostor se ohranja in ureja z minimalnimi posegi, mostna povezava na levi breg reke Krke pa omogoča kontinuirane rešitve z navezavami na širši prostor.

UE1 – območje centralnih dejavnosti: Na skrajnem jugovzhodnem delu se ob Topliški cesti predvidi večja stavba, ki se nameni za trgovske, poslovne in gostinske dejavnosti. Predstavlja vsebinski generator območja in oblikovno pomembno točko na vhodu v mesto, ki se vizualno in funkcionalno (z vertikalno komunikacijo) poveže z obrežjem Krke. Ob stavbi so predvidene manipulativne in parkirne površine ter ostale spremljajoče ureditve.

UE2 – območje prometnih površin: Rekonstruirana javna pot JP 799441 Irča vas napaja območje centralne stavbe in črpalnice ter vključuje tudi izvedbo peš in kolesarske povezave v smeri Portovala. Kolesarska in peš pot se s ceste Irča vas preko mostne konstrukcije nadaljuje na levi breg reke Krke vse do priključka na lokalno, krajevno cesto LK 299231 Lastovče – Groblje ter po dostopu do črpalnice ob severozahodni fasadi poslovne stavbe do javne poti JP 799113 (v nadaljevanju: cesta Brod). Ob cesti Irča vas se del zemljišč nameni parkiranju za turistično ponudbo (osebni avtomobili, avtodomi, turistični avtobusi).

UE3 – območje zelenih obvodnih površin: Med reko Krko in območjem za centralne dejavnosti se levo in desno od črpalnice ohranjajo obvodne površine – brez ureditev. Zaradi strmega terena so posegi na območje minimalni. Dopuslna je manjša krčitev obrežne zarasti za vzpostavitev pešpoti. Pešpot se iz smeri čolnarne, nadaljuje po brežini do predvidene stavbe v UE1 ter preko mostu naveže na peš in kolesarsko povezavo po levem bregu reke Krke in ob stavbi proti jugu na cesto Brod.

UE4 – območje črpalnice (odpadnih fekalnih voda): Črpalnice se ohranja na obstoječi lokaciji v osrednjem delu obrečnega prostora med reko Krko. Sedanji dostop do črpalnice se prestavi severno, ob črpalnici pa se zagotovijo zadostne manipulativne površine za potrebe komunalnega vozila.

UE5 – območje reke Krke: Reka Krka, ki deli ureditveno območje PIP Topliška cesta, je hidrološka in geomorfološka naravna vrednota državnega pomena, spoznana je kot ekološko pomembno območje in kot posebno ohranitveno območje oz. območje Natura 2000. Levi in desni breg sta povezana z mostno konstrukcijo.

UE6 – območje za vrtičkarstvo: Ob naselju Irča vas se ohranja kmetijske površine (vrtički, njive, travniki) kot zelena cezura med posameznimi sklenjenimi deli poselitve. Zaradi ureditve postajališča za turistične avtobuse v sosednji UE se lahko izvede izravnavna terena na območju obstoječe depresije, prilagojeno koti javne poti Irča vas.

UE7 – širše območje peš in kolesarske poti ter mostne konstrukcije na levem bregu reke Krke: Ta ureditvena enota zajema ureditve na levem bregu reke Krke, ki niso zajete v UE2. Vključuje območje PNR, in sicer Gg, K1, K2 in delno Pž.

PROMETNO OMREŽJE: Območje urejanja se bo prometno navezalo iz obstoječega križišča regionalne ceste R2-419/1203 Soteska – Novo mesto in javne poti JP 799441 Irča vas. Z namenom napajanja območja urejanja je predvidena rekonstrukcija priključka na javni poti Irča vas, v km 12,230 državne ceste, kjer bo dodan tudi levi zavilni pas in pa izvedba novega priključka na regionalni cesti, po sistemu desno – desno, v km 12,115 regionalne ceste. Predvidena je tudi predstavitev dostopne poti do črpalnice.

Most s peš in kolesarsko navezavo na levi in desni breg: Most se umesti v smeri vzhod – zahod. Dolžina mostu je cca 120-130m, širina cca 3-4 m, višina cca 8-11 m nad gladino reke Krke odvisno od nivelete, umeščenost v teren: desni breg na koti cca 174,00 m nmv, levi breg na koti cca 172,00 m nmv. Most se opremi z urbano opremo in javno razsvetljavo. Nadvodna konstrukcija naj bo lesena v kombinaciji z betonom, ali drugim ustreznim materialom, razporejena na opoma polja, ki jih naj bo čim manj v strugi reke Krke. Oblikovanje mostne konstrukcije naj bo arhitekturno in krajinsko skladno z naravnim značajem rečnega ambienta in glede na sorazmerno veliko višino mostu nad reko Krko.

Pripravljenec: Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Naročnik: MM ETA Nepremičnine, d.o.o.
Dunajska cesta 151
1000 Ljubljana

Izdovalec: TOPOS, d.o.o.,
Kočevarjeva ulica 1
8000 Novo mesto

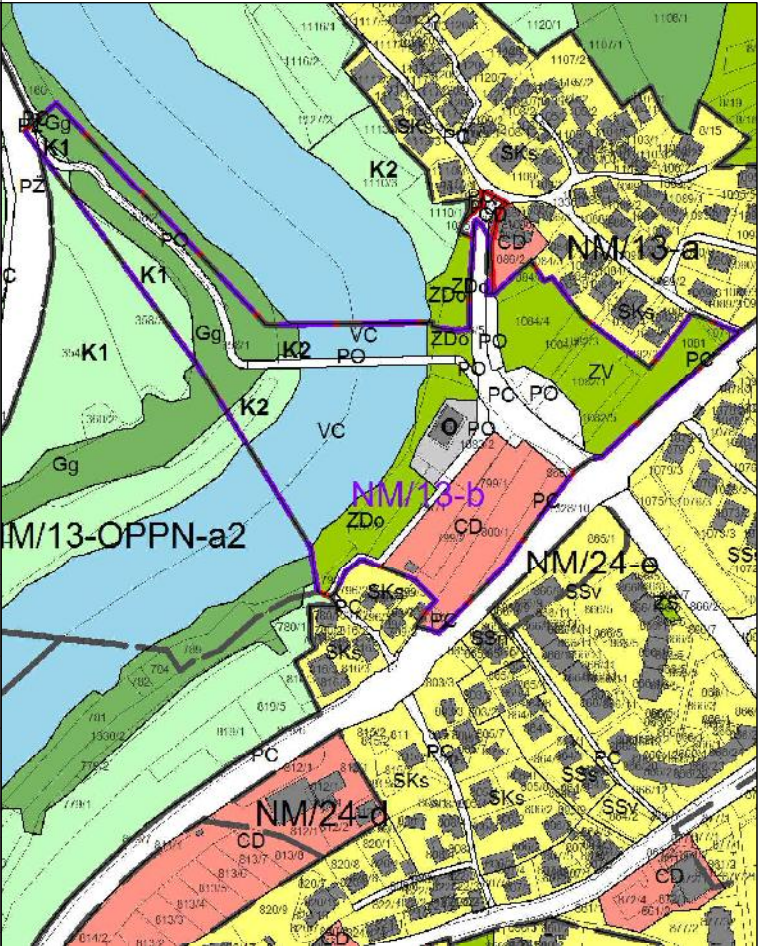
**OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT
MESTNE OBČINE NOVO MESTO
SPREMEMBE IN DOPOLNITVE – SD OPN 1**

**PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA
OBMOČJE CENTRALNIH DEJAVNOSTI
OB TOPLIŠKI CESTI – EUP NM/13b**

DOPOLNJEN OSNUTEK

POVZETEK ZA JAVNOST

Merilo: 1: xy
Kartografska podlaga: geodetski posnetek in DKN
Datum: april 2015



LEGENDA:

- MEJA OBLASTI EUP NM/13-b
- DOSTUP V OBLAST
- OBSTOJEĆI OBJEKTI
- OBSTOJEĆE PARCELNE MEJE (DKN)
- PREDVIĐENI OBJEKTI
- POVRŠINA ZA GRADNJO STAVBE
- GRADBENA MEJA
- LINIJA OBLIKOVANJA GLAVNE FASADE
- MEJA UREDITVENE ENOTE OZ. GRADBENIH PARCEL
- ZELENE POVRŠINE
- KOLESARSKA STEZA
- KOLESARSKE POTI
- PEŠ POTI
- MOSTNA KONSTRUKCIJA
- ČRPALIŠČE (fekalnih odpadnih voda)
- DREVESNA ZASADITEV
- NARAVNE VREDNOTE
- EPO
- KULTURNA DEDIŠČINA
- BROJANSKI STUDENEC
- RUŠITEV

UREĐIVNA SITUACIJA

- dopolnjen osnutek -

April 2015

M 1:X

