



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-47/2010-(610)
Datum: 15. 1. 2018

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- Zadeva:** USKLAJENI PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU POSLOVNO STORITVENA CONA MAČKOVEC-2
- Namen:** 2. OBRAVNAVA in sprejem
- Pravna podlaga:** Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 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. 33/16)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor
- Izdovalec gradiva:** Topos d.o.o.
- Poročevalca:** dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel usklajeni predlog odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec.
 2. Odlok se objavi v Dolenjskem uradnem listu.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN,
3. Usklajeni predlog odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec-2,
4. Grafična priloga (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/?view=prep>



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Urad za prostor
in razvoj

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-47/2010-(610)

Datum: 15. 1. 2018

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU POSLOVNO STORITVENA CONA MAČKOVEC 2 – 2. OBRAVNAVA (USKLAJENI PREDLOG)

1. UVOD

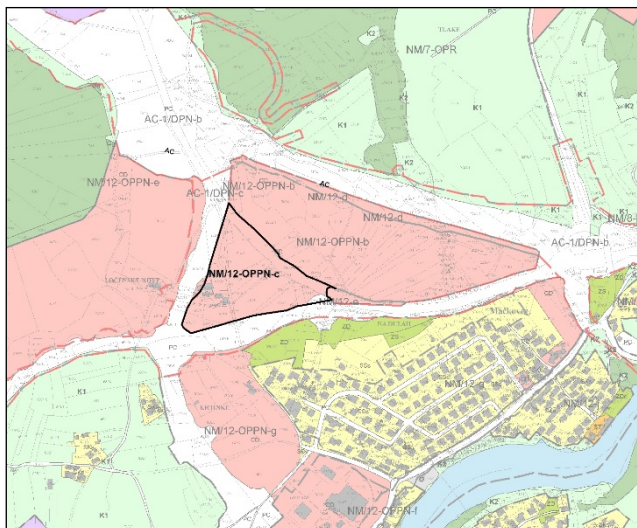
Mestna občina Novo mesto na pobudo investitorja OPPN in gradnje stavb in objektov na območju Mačkovca, t.j. družbe MM Theta d.o.o. oziroma njene pravne naslednice Heta Asset Resolution d.o.o., pripravlja Občinski podrobni prostorski načrt Poslovna-storitvena cona Mačkovec – 2 (v nadaljevanju OPPN PSC 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-OPP-N-c

2. PROGRAMSKA NAMEMBNOST IN VSEBINA

Glavni namen priprave OPPN je določitev prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo poslovno storitvene cone v EUP NM/12-OPP-N-c, ki se vsebinsko, oblikovno in infrastrukturno navezuje na delno že izgrajeno EUP NM/12-OPP-N-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-OPP-N, januar 2014, dopolnitev marec 2014)



Slika 2: Strokovne podlage - 2014

Urbanistično-arhitekturni pogoji za stavbe:

Tipologija:

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

Velikost in zmogljivost:

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

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

Oblikovanje zunanje podobe:

- Konstrukcija: dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- Streha: streha je ravna. Na strehi je dovoljeno namestiti elemente za rabo obnovljivih virov energije v skladu z oblikovanjem objekta. Vsi tehnološki elementi (strojne in druge instalacije ter elementi glede obnovljivih virov energije) naj bodo postavljeni za fasadne elemente zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja.
- Kritina: skladno s tehnološko rešitvijo konstrukcije ravne strehe.
- Fasada: Fasada naj bo oblikovana sodobno glede na funkcijo objekta, v primeru, da je na območju predvidenih več stavb, naj bodo le-te usklajene in oblikovane enotno. Južna fasada naj ustvarja značilno fasado mestne vpadnice, zahodna fasada pa je zgolj servisna. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni ali upravni značaj objektov. Arhitektura posameznih objektov naj sledi sodobnim trendom trgovskih in poslovnih objektov z izraženimi značilnimi elementi (odprte fasade, zaprte fasade, odprte površine izložbenih galerij, označeni orientacijski akcenti, vstopi in izstopi v objekte,...).

Lega objekta na zemljišču:

- Stavba ali več manjših stavb so umeščene na površino za gradnjo stavbe ob upoštevanju gradbene meje, pri čemer mora biti zagotovljena požarna varnost posameznih stavb ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posamezne stavbe.
- Linija objektov v smeri sever – jug (ob deviaciji 1-12) je močnejše poudarjena (višji in večji objekti), medtem ko se struktura objektov v smeri zahod – vzhod drobi in tako omogoča prehode in preboje med objekti ter odpiranje pogledov proti objektu Qlandia. V primeru združevanja parcel in s tem umeščanja večjega gabarita na površino za gradnjo stavbe, je stavbo potrebno členiti v smeri vzhod – zahod, npr. z izvedbo notranjih pasaž, oblikovanjem fasade ipd.
- Kota platoja zunanje ureditev je cca 190,00 m.n.v..

Zunanja ureditev:

- Glavni dostop na območje se izvede z regionalne ceste R2-448, odsek 1512 (deviacija 1-12) preko rekonstruiranega krožnega križišča K2a, dostop za dostavo pa se predvidi na sredini južnega kraka. Slednji se nadaljuje v manipulativno dostopno cesto, ki poteka po zahodnem robu območja.
- Zunanje ureditve se izvedejo skladno z ureditvami trgovskega kompleksa Qlandia. Ob zahodni in južni fasadi se predvidi linijska zazelenitev kot del oblikovanja fasade.
- Investitorji so dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje dejavnosti ob stavbi v okviru svoje gradbene parcele, tako za stranke kot za zaposlene. Zagotovljena morajo biti tudi mesta za invalide in za parkiranje koles. Manjkajoča parkirna mesta za posamezno dejavnost se uredijo na skupnih parkirnih površinah na GP5a ali pa v kletnih etažah. Pri določanju števila parkirnih mest je za posamezne dejavnosti potrebno upoštevati določila 21. člena tega odloka.
- Parterne parkirne površine morajo biti ozelenjene in sicer z zasaditvijo dreves za senčenje (1 funkcionalno drevo na 5 parkirnih mest).
- Ob posamezni stavbi se uredijo pasaže kot poljavni prostori, ki se tlakujejo in opremijo z urbano opremo.
- Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi minimalno 10% zelenice. Le-te se zatravijo in/ali hortikulturno uredijo z avtohtonim zelenjem ter redno vzdržujejo.
- Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se uredijo skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami.
- Možna je postavitve reklamnega stebra do višine največ 22m.

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli:

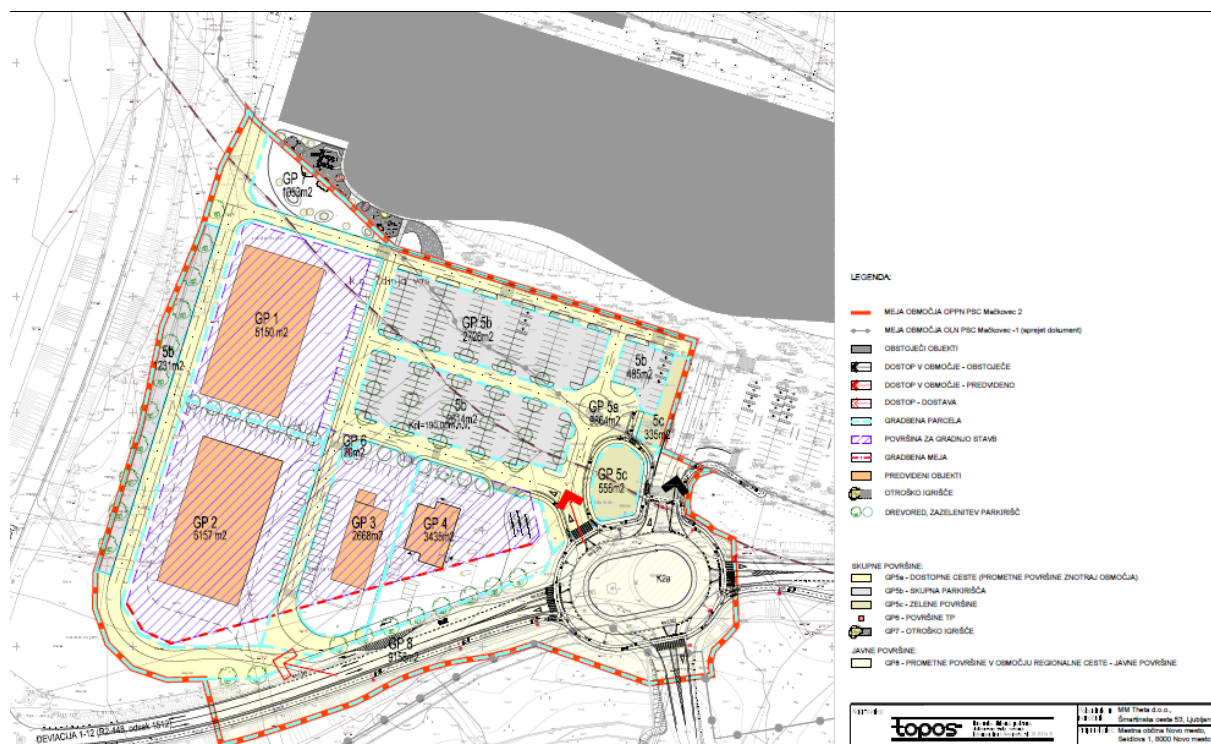
- FZ (faktor zazidanosti): do 0,50;
- FI (faktor izrabe): do 2,00.

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 3: Izsek iz ureditvene situacije, usklajeno predlog OPPN, januar 2018

3. IZVEDENE AKTIVNOSTI ZA PRIPRAVO OPPN

Postopek priprave OPPN je bil pričel na pobudo investitorja družbe MM Theta d.o.o.. V letu 2010 je bila pripravljena projektna naloga (MONM, oktober 2010) in podpisana tripartitna pogodba med MONM, investitorjem in izdelovalcem, **Sklep o 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.

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 pa so se do maja 2016 še dopolnjevale in usklajevale z nosilci urejanja prostora. Strokovnih podlagam je sledila priprava dopolnjenega osnutka OPPN, ki ga je izdelovalec po izvedenih predhodnih usklajevanjih

gradiva z občinsko upravo oddal za javno razgrnitev konec oktobra 2014. **Dopoljnjeni osnutek** OPPN je bil javno razgrnjen od 28.11.2014 do 31.12.2014. V času javne razgrnitve je bila izvedena javna obravnava 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. Dopoljnjeni osnutek OPPN je v 1. obravnavi potrdil tudi OS in sicer na 3. seji dne 18.12.2014. Po končani javni razgrnitvi so bila pripravljena in s strani župana zavzeta stališča do pripomb s sklepom dne 1.10.2015. Smiselne in sprejemljive pripombe so se upoštevale pri pripravi predloga OPPN, ki je bil izdelan v oktobru 2015 in v novembru posredovan v pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora.

Večino pozitivnih mnenj NUP smo v začetku leta 2016 prejeli, razen mnenja DARS, ki je odrekel pozitivno mnenje k predlogu, zato so v letih 2016 in 2017 sledila usklajevanja rešitev z DARS za pridobitev pozitivnega mnenja na predlog OPPN. Po uskladitvi rešitev v odloku je DARS v novembru 2017 izdal pozitivno mnenje, zato je bil v januarju 2018 izdelan usklajeni predlog odloka o OPPN.

4. FINANCIRANJE PRIPRAVE in IZDELAVE OPPN

Izdelavo OPPN financira družba MM Theta d.o.o. oziroma njena pravna naslednica Heta Asset Resolution d.o.o., 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.

Pripravila:

Mojca Tavčar
Vodja oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica OU



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-47/2010
Datum: 1. 10. 2015

Na podlagi 50. in 60. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 71/11 – ZKZ-UPB2, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/12-Skl. US: U-I-43/13-8) in 28. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13, 18/15, 21/15-popr. in Dolenjski 96/08 – uradno prečiščeno besedilo) je župan Mestne občine Novo mesto dne 1. 10. 2015 sprejel

SKLEP

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno storitvena cona Mačkovec 2, ki jih je pripravil izdelovalec Topos d.o.o. v sodelovanju z občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa in se javno objavijo do sprejema prostorskega akta na oglasni deski Mestne občine Novo mesto ter na spletnem naslovu www.novomesto.si.



Gregor MACEDONI

ŽUPAN

PRILOGA:

- Stališča do pripomb in predlogov na dopoljnjeni osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno storitvena cona Mačkovec 2

POSREDOVANO:

1. v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto,
2. v objavo na spletni portal Mestne občine Novo mesto www.novomesto.si.



Številka: 350-47/2010-101(601)
Datum: 1. 10. 2015

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POSLOVNO STORITVENA CONA MAČKOVEC 2

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA PROSTORSKEGA AKTA

Javna razgrnitev dopoljenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno storitvena cona Makovec 2 - v nadaljevanju OPPN, je potekala od 28.11.2014 do 31.12.2014 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Urad za prostor, Seidlova cesta 1, Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 10.12.2014 v sejni dvorani OS MONM (Rotovž) Glavni trg 7, Novo mesto. Javne obravnave se je udeležilo skupno 5 krajanov in krajanek KS Ločna – Mačkovec ter ostale zainteresirane javnosti. V času javne razgrnitve dopoljenega osnutka OPPN so bile podane pisne pripombe, ki so prispele po pošti, pripombe članov občinskega sveta in članov odborov za okolje in prostor ter komunalo in promet ter pripombe na javni obravnavi. Pripomb v knjigo pripomb na kraju razgrnitve ni bilo podanih. Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalo in promet sta dopolnjen osnutek OPPN obravnavala na 1. skupni seji odborov dne 16.12.2014, Občinski svet Mestne občine Novo mesto pa na 3. seji dne 18.12.2014.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi ter podana stališča k razgrnjenemu dopoljenemu osnutku OPPN in sicer v naslednjih sklopih:

1. pripombe, prispele po pošti,
2. pripombe, podane na javni obravnavi,
3. pripombe in predlogi Odbora za okolje in prostor ter Odbora za komunalo in promet,
4. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM (1. obravnava),
5. pripombe, podane na zapisnik,
6. pripombe občinske uprave.

V stališčih do pripomb je za vsako navedeno pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so podana na naslednje načine:

- **Pripomba se upošteva;** pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se smiselno (oz. delno) upošteva;** pripomba se smiselno upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah, podana je obrazložitev o načinu upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se ne upošteva;** pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.
- **Pripomba je že (oz. je smiselno) upoštevana;** rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že predvidena v OPPN, podana je obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.

- **Na pripombo/vprašanje se poda pojasnilo**; kadar pripombodajalec ni podal pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.

V primeru, ko vsebinsko ne gre za pripombo, ampak za ugotovitve in pojasnila, stališče ni potrebno (navedeno kot: **Ugotovitev**).

1. PRIPOMBE, PRISPELE PO POŠTI

1.1 Albert in Dragica Jordan

1.1.1 Vlagatelj pripomb z zahtevami na dopolnjen osnutek (junij 2014, dopolnitev: oktober 2014) -ODLOK-a za javno razgrnitev o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, Poslovno storitvena cona Mačkovec-2, seznanjam naslovnika (Mestna občina Novo mesto), da sem 26.11.2014, ob 11:00 uri, v pisarni vodje urada za prostor ga. TAVČAR Mojca, osebno njej na uradni zaznamek podal zahtevo v zvezi z rešitvami meteorne kanalizacije za odvajanje meteornih vod, ki jo ureja dopolnjen osnutek (junij 2014, dopolnitev: oktober 2014) -ODLOK-a za javno razgrnitev o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, Poslovno storitvena cona Mačkovec-2, in sicer, da **mora biti meteorna kanalizacija vodotesna, meteorna voda pa po njej v celoti speljana v reko Krko.**

DOKAZ:

- vpogled v uradni zaznamek, z dne 26.11.2014, ki ga je napisala vodja urada za prostor ga. TAVČAR Mojca.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Za odvodnjavanje celotnega kompleksa PSC Mačkovec 1 in 2 je bila zgrajena fekalna in meteorna kanalizacija PSC Mačkovec 1 in sicer na podlagi gradbenega dovoljenja št.: 351-314/2010-5 z dne 8.7.2010, skladno s pravilniki stroke in priporočili Ministrstva za okolje in prostor – ARSO, ki so podali pogoje in smernice s področja vodnogospodarskih ukrepov. Izvedena kanalizacija, ki poteka v Otoški cesti ima pridobljeno uporabno dovoljenje št. 351-187/2011-6 z dne 8.3.2011. Zasnova odvodnjavanja novega kompleksa (PSC Mačkovec 2) je pripravljena na podlagi izhodišč vodarske stroke z upoštevanjem hidravličnega dimenzioniranja. V smernicah Ministrstva za okolje in prostor – ARSO, št. 35001-467/2011 z dne 24.8.2011, podanih na predmetni OPPN, je navedeno: »Padavinske odpadne vode je mogoče speljati v ponikovalnice oz. v javno padavinsko kanalizacijo. Onesnažene padavinske vode iz parkirišč in utrjenih površin je potrebno predhodno očistiti na lovilcu olj. Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti v skladu z 92. čl. ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda s pozidanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje voda pred priključkom na javno padavinsko kanalizacijo.« Načrtovana rešitev tako predvideva zadrževalne ponikovalne sisteme oz. zabojnike, ki omogočajo uporabo vode za sanitarno in ostalo porabo. Iz zadrževalnih sistemov se predvidi izpust v obstoječo meteorno kanalizacijo preko prelivnega roba in naprej v reko Krko. V 24. člen (kanalizacija) odloka se smiselno dopiše besedilo, ki se glasi: »Za ugotavljanje vpliva ponikanih vod se predpiše monitoring delovanja in s tem povezane morebitne vplive izven območja urejanja. Monitoring se izvaja na sami lokaciji PSC Mačkovec ter pri poslovno stanovanjskem objektu na naslovu Pod Trško goro 87, Novo mesto.« V 45. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev) pa se smiselno dopiše, da je monitoring za ugotavljanje vpliva ponikanih vod dolžan izvajati investitor oz. skupni upravljavec celotnega območja, kar vključuje PSC Mačkovec 1 – sever in jug ter PSC Mačkovec 2.

1.1.2 Vlagatelja pripomb z zahtevami na dopolnjen osnutek (junij 2014, dopolnitev: oktober 2014) -ODLOK-a za javno razgrnitev o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, Poslovno storitvena cona Mačkovec-2, brezpogojno zahtevava, da se 6. odstavek, 24. člena, ki določa kanalizacijo spremeni in dopolni tako, da se bo glasil:

Padavinske vode se v območju urejanja odvaja po posebni trajno zgrajeni popolnoma vodotesni oziroma popolnoma vodo nepropustni kanalizaciji v že zgrajeno kanalizacijo za odvod meteornih vod z avtoceste in Poslovno storitvene cone Mačkovec-1. Na območju urejanja posebno trajno zgrajeno popolnoma vodotesno oziroma popolnoma vodo nepropustno kanalizacijo NI dovoljeno izvesti v kombinaciji s ponikovalnim poljem, ampak jo je dovoljeno izvesti samo s speljavo popolnega iztoka v že zgrajeno obstoječo padavinsko kanalizacijo za odvod meteornih vod z območja avtoceste s popolnim direktnim odtokanjem v reko Krko.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Za odvodnjavanje celotnega kompleksa PSC Mačkovec 1 in 2 je bila zgrajena fekalna in meteorna kanalizacija PSC Mačkovec 1 in sicer na podlagi gradbenega dovoljenja št.: 351-314/2010-5 z dne 8.7.2010, skladno s pravilniki stroke in priporočili Ministrstva za okolje in prostor – ARSO, ki so podali pogoje in smernice s področja vodnogospodarskih ukrepov. Izvedena kanalizacija ima pridobljeno uporabno dovoljenje št.: 351-187/2011-6 z dne 8.3.2011. Zasnova odvodnjavanja novega kompleksa (PSC Mačkovec 2) je pripravljena na podlagi izhodišč vodarske stroke z upoštevanjem hidravličnega dimenzioniranja. V smernicah Ministrstva za okolje in prostor – ARSO, št. 35001-467/2011 z dne 24.8.2011, podanih na predmetni OPPN, je navedeno: »Padavinske odpadne vode je mogoče speljati v ponikovalnice oz. v javno padavinsko kanalizacijo. Onesnažene padavinske vode iz parkirišč in utrjenih površin je potrebno predhodno očistiti na lovilcu olj. Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti v skladu z 92. čl. ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda s pozidanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje voda pred priključkom na javno padavinsko kanalizacijo.« Načrtovana rešitev tako predvideva zadrževalne ponikovalne sisteme oz. zabojnike, ki omogočajo uporabo vode za sanitarno in ostalo porabo. Iz zadrževalnih sistemov se predvidi izpušč v obstoječo meteorno kanalizacijo preko prelivnega roba in naprej v reko Krko. Za ugotavljanje vpliva ponikanih vod se v odlok predpiše monitoring delovanja in s tem povezane morebitne vplive izven območja urejanja na sami lokaciji PSC Mačkovec ter pri poslovno stanovanjskem objektu na naslovu Pod Trško goro 87, Novo mesto. Monitoring je dolžan izvajati investitor oz. skupni upravljavec celotnega območja, kar vključuje PSC Mačkovec 1 – sever in jug ter PSC Mačkovec 2.

1.1.3 Vlagatelja pripomb z zahtevami na dopolnjen osnutek (junij 2014, dopolnitev: oktober 2014) – ODLOK-a za javno razgrnitev o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, Poslovno storitvena cona Mačkovec-2, brezpogojno zahtevava, da se v 7. odstavku, 24. člena na koncu izločita besedi »in ponikovalnic« in se jih nadomesti s tekstom, ki se glasi:

Na območju urejanja ni dovoljeno oziroma je strogo prepovedano odvodnjavanje padavinskih voda, kot tudi prečiščenih meteornih voda v točkovne ponikovalnice, v vse vrste drugih izvedb ponikovalnic, v vodopropustne cevne zadrževalnike visokih voda, kakor tudi v že izvedeno kanalizacijo s ponikovalnim poljem – izvedeno s kombiniranim retenzijsko (zadrževalnim) detenzijsko (pridrževalnim) vodopropustnim zadrževalnikom, notranjega premera 100 cm, dolžine 124 m, kapacitete 470 m³ (oz. 470.000 litrov), položen na vodopropustni tampon (širine 5 m in višine 2, 5 m), na iztočnem koncu fiksno zaprt z inox zapornico višine 68 cm od dna navzgor, pred tem pa sta iz vodopropustnega zadrževalnika dvakrat izvedena odcepa točkovnih ponikovalnic s PVC cevjo notranjega premera 30 cm, s čimer je popolnoma onemogočeno vsakršno odtokanje meteorne vode po meteorni kanalizaciji v reko Krko, z objekta nakupovalnega trgovskega centra Qlandija in pripadajočih parkirišč Poslovno storitvene cone Mačkovec-1, kratka odtokanje meteorne vode je izvedeno v 100 % ponikanju v zemljo.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Za odvodnjavanje celotnega kompleksa PSC Mačkovec 1 in 2 je bila izvedena meteorna kanalizacija skladno s pravilniki stroke in priporočili Ministrstva za okolje in prostor – ARSO, ki so podali pogoje in smernice s področja vodnogospodarskih ukrepov. Izvedena kanalizacija ima uporabno dovoljenje št.: 351-314/2010-5 z dne 8.7.2011. Zasnova odvodnjavanja novega

kompleksa je pripravljena na podlagi izhodišč vodarske stroke z upoštevanjem hidravličnega dimenzioniranja ter smernic s področja upravljanja z vodami Ministrstva za okolje in prostor – Agencije RS za okolje, št. 35001-467/2011 z dne 24.8.2011, podanih na predmetni OPPN, kjer je navedeno »Padavinske odpadne vode je mogoče speljati v ponikovalnice oz. v javno padavinsko kanalizacijo. Onesnažene padavinske vode iz parkirišč in utrjenih površin je potrebno predhodno očistiti na lovilcu olj. Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti v skladu z 92. čl. ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda s pozidanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje voda pred priključkom na javno padavinsko kanalizacijo.« Načrtovana rešitev tako predvideva več zaporedno vezanih ponikovalnih sistemov oz. zabojnike, ki omogočajo uporabo vode za sanitarno in ostalo porabo na posamezni gradbeni parceli. Iz zadrževalnih sistemov se predvidi izpust v obstoječo meteorno kanalizacijo preko prelivnega roba in naprej v reko Krko. Za ugotavljanje vpliva ponikanih vod se v odlok predpiše monitoring delovanja in s tem povezane morebitne vplive izven območja urejanja na sami lokaciji PSC Mačkovec ter pri poslovno stanovanjskem objektu na naslovu Pod Trško goro 87, Novo mesto. Monitoring je dolžan izvajati investitor oz. skupni upravljavec celotnega območja, kar vključuje PSC Mačkovec 1 – sever in jug ter PSC Mačkovec.

1.1.4 Vlagatelja pripomb z zahtevami na dopolnjen osnutek (junij 2014, dopolnitev: oktober 2014) – ODLOK-a za javno razgrnitev o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, Poslovno storitvena cona Mačkovec-2, seznanjava naslovnika, da je poslovno stanovanjska stavba na naslovu Pod Trško goro 87, s kletno etažo v celoti zgrajeno v zemlji, skladno z gradbenim dovoljenjem in da v 28. letih uporabe, to je do 2008 v kletnih prostorih v zemlji ni bilo nobene vlage in nobenega vdora podtalnice.

- prvi vdor podtalne vode v kletno etažo v celoti zgrajeno v zemlji, se je zgodil dne 19. 12. 2008, po oceni okoli 03:00 uri zjutraj, s trajanjem vdiranja podtalne vode podnevi in ponoči neprekinjeno do 21. 12. 2008 do 16:00 ure popoldan, pri čemer je bilo potrebno, zneseno in izčrpano okoli 95.000 litrov podtalne vode,

- drugi vdor podtalne vode v kletno etažo v celoti zgrajeno v zemlji, se je zgodil dne 19. 9. 2010, po oceni okoli 03:30 ure zjutraj, s trajanjem vdiranja podtalne vode podnevi in ponoči neprekinjeno do 21.9.2010, do 01:00 ure zjutraj, pri čemer je bilo potrebno, zneseno in izčrpano okoli 75.000 litrov podtalne vode,

- tretji vdor podtalne vode v kletno etažo v celoti zgrajeno v zemlji, se je zgodil dne 1. 11. 2012, od 13:30 uri popoldan, s trajanjem vdiranja podtalne vode podnevi in ponoči neprekinjeno do 4. 11. 2012, do 16:00 ure popoldan, pri čemer je bilo potrebno, zneseno in izčrpano okoli 156.450 litrov podtalne vode,

- četrti vdor podtalne vode v kletno etažo v celoti zgrajeno v zemlji, se je zgodil dne 11.11.2013, od 11:30 uri dopoldan, s trajanjem vdiranja podtalne vode podnevi in ponoči neprekinjeno do 13.11.2013, do 19:00 ure zvečer, pri čemer je bilo potrebno, zneseno in izčrpano okoli 91.000 litrov podtalne vode,

- peti vdor podtalne vode v kletno etažo v celoti zgrajeno v zemlji, se je zgodil dne 23.11.2013, ob 15:30 uri popoldan, s trajanjem vdiranja podtalne vode podnevi in ponoči neprekinjeno do 26.11.2013, do 10:30 ure dopoldan, pri čemer je bilo potrebno, zneseno in izčrpano okoli 107.400 litrov podtalne vode,

- šesti vdor podtalne vode v kletno etažo v celoti zgrajeno v zemlji, se je zgodil dne 12.9.2014, ob 02:00 uri zjutraj, s trajanjem vdiranja podtalne vode podnevi in ponoči neprekinjeno do 18.9.2014, do 06:00 ure zjutraj, pri čemer je bilo potrebno, zneseno in izčrpano okoli 237.200 litrov podtalne vode.

Vse to navedeno v 4. točki, od 1. do 6. alineje, pa dokazuje, da je bilo v 6 (šestih) vdorih podtalne vode v kletno etažo v celoti zgrajeno v zemlji, potrebno, zneseno in izčrpano 762.050 litrov podtalne vode.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Pripomba se nanaša na vdor zalednih voda na objektu, ki je cca 400 m oddaljen od same lokacije. Za ugotovitev razloga vdora zalednih voda v objekt je potrebno izvesti monitoring kanalizacijskega sistema meteornih voda celotnega kompleksa in tako nedvoumno določiti

dejanske vzroke nastale situacije. V 24. člen (kanalizacija) odloka se smiselno dopiše besedilo, ki se glasi: »Za ugotavljanje vpliva ponikanih vod se predpiše monitoring delovanja in s tem povezane morebitne vplive izven območja urejanja. Monitoring se izvaja na sami lokaciji PSC Mačkovec ter pri poslovno stanovanjskem objektu na naslovu Pod Trško goro 87, Novo mesto.« V 45. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev) pa se smiselno dopiše, da je monitoring za ugotavljanje vpliva ponikanih vod dolžan izvajati investitor oz. skupni upravljavec celotnega območja, kar vključuje PSC Mačkovec 1 – sever in jug ter PSC Mačkovec 2.

1.1.5 Vlagatelja pripomb z zahtevami na dopolnjen osnutek (junij 2014, dopolnitev: oktober 2014) – ODLOK-a za javno razgrnitev o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, Poslovno storitvena cona Mačkovec-2, seznanjava naslovnika, da sva dne 14.11.2014 zoper zemljiškokatasterskega lastnika in bodočega zemljiškoknjižnega lastnika nepremičnine parc. št. 2090/4, k.o. 1457 Ždinja vas, na kateri je zgrajen objekt nakupovalnega trgovskega centra Qlandija s pripadajočimi parkirišči v poslovno storitveni coni Mačkovec-1, vložila TOŽBO na OKRAJNO SODIŠČE V NOVEM MESTU, zaradi ureditve odvajanja meteorne vode in plačila odškodnine, in sicer zoper toženo stranko HYPO LEASING, podjetje za financiranje d.o.o., Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana, oziroma po vloženi DOPOLNITVI TOŽBE, dne 5.12. 2014 zoper preimenovano toženo stranko HETA Asset Resolution, družba za financiranje, d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana, ki se vodi pod Opr. št. P 328/2014.

Ugotovitev:

Zgoraj navedeni tekst ni pripomba temveč seznanitev naslovnika o sprožitvi postopka, za kar tudi ni potrebna obrazložitev.

1.2 Novomeška kolesarska mreža

1.2.1 V območju, ki ga zajema OPPN PSC Mačkovec -2 mora biti zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest in ustreznost parkirišč za kolesa, tako kot se to predhodno določi v katalogu cestne opreme in uličnega pohištva za urejanja javnega prostora MONM (glej NKM- pobuda 14-18-FIN.pdf z dne 15. december 2014).

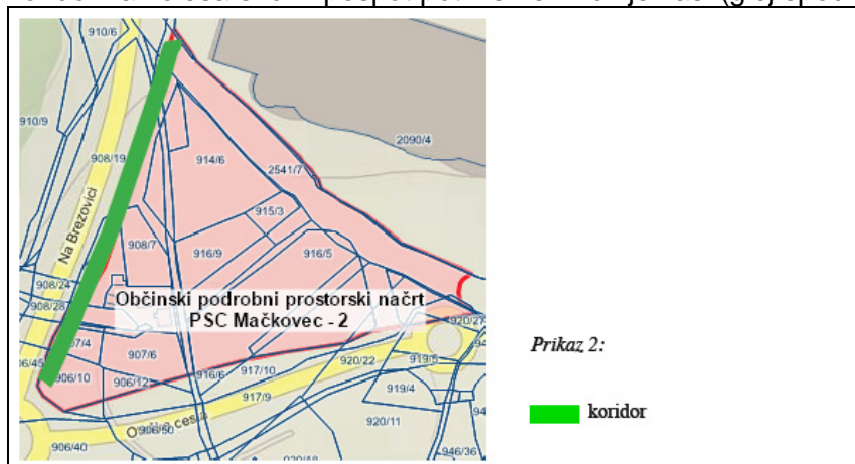
Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v 21. členu (pogoji za izvedbo mirujočega prometa) na koncu dopolni z naslednjim besedilom: »V območju OPPN je v sklopu parkirišč potrebno zagotoviti tudi parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. Zagotovi se vsaj 20% od števila zahtevanih PM, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi (npr. z nadstreškom ali podobno). Območje zunanjih parkirnih mest je potrebno ozeleniti z enakomerno razporeditvijo dreves, in sicer 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest.«

1.2.2 Na zahodni strani območja ob cesti Na Brezovici je potrebno v dokumentu predvideti koridor za kolesarsko in pešpot pot v smeri Ždinje vasi (glej spodnjo grafiko).



Stališče:

Pripomba se ne upošteva v sklopu tega OPPN.

Obrazložitev:

Predlog poteka kolesarske steze posega v DPN za hitro cesto 3. razvojne osi in v priključne rampe razcepa Mačkovec. Potek kolesarske steze v bližini prometnice ranga hitre ceste ni priporočljiv. Koridor za kolesarje bi bilo možno iskati severno od AC, to je od rondoja Sevno po vzdrževalni poti vse do gospodarske cone Na Brezovici, kar pa je izven območja tega OPPN.

1.3 Društvo Novo mesto

Društvo Novo mesto je že na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPPN PSC Mačkovec-2 dne 10. 12. 2014 podalo pripombe in predloge na vsebino predlaganega osnutka, ponovno pa jih podajamo tudi v pisni obliki:

1.3.1 Meja območja OPPN PSC Mačkovec-2 posega v območje občinskega lokacijskega načrta PSC Mačkovec-1, ki je funkcionalno zemljišče parkirišč centra Qlandija. Kakšno je lastništvo omenjenega prostora in kdo z njim upravlja? Ob tem se zastavlja vprašanje zadostnega števila parkirišč tako za sedanjega uporabnika kot tudi za eventualno novega (načrtovanega) trgovskega centra ali kakšne druge dejavnosti, ki potrebuje večje število parkirnih mest.

Stališče:

Na pripombo oz. vprašanje se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Prometne in ostale površine znotraj območja, ki služijo parkiranju in manipulaciji za celoten kompleks (GP5), so opredeljene kot skupne površine. 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 21. člena (pogoji za izvedbo mirujočega prometa) tega odloka. Število parkirnih mest za predvidene dejavnosti je preverjeno in le-ta zadoščajo določilom odloka OPPN kot tudi OPN.

1.3.2 Ob tem se postavlja vprašanje, ali so to javna parkirišča, ki so samo v funkciji centra, in ali obstaja možnost, da bo njihova uporaba prej ali slej plačljiva?

Stališče:

Na pripombo oz. vprašanje se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Predvidena osrednja parkirišča so kot skupne površine v funkciji poslovnega centra oz. subjektov, ki poslujejo v njih in niso javna oziroma so pol javna. Kot taka jih ni možno tretirati kot javna parkirišča, temveč kot parkirišča v poljavni rabi, kar pomeni, da so dostopna vsem obiskovalcem centra oziroma se v dogovoru z lastniki in upravljavci centra na njih lahko vzpostavi park+ride režim parkiranja.

1.3.3 Prav tako se ta problematika izpostavlja tudi na novih zazidalnih karejih, če bodo bodoči investitorji uporabo svojih parkirišč zapirali z rampami. Če je temu tako, potem je to (ne oziraje na lastnino) potrebno eksplicitno zapisati v odloku tudi zaradi poenotenja urbane opreme znotraj območja urejanja.

Stališče:

Pripomba je smiselno že upoštevana, dopolni se le v smislu prepovedi umeščanja zapornic in oblikovanja urbane opreme.

Obrazložitev:

Na skupnih površinah ni predvideno posamezno zapiranje parkirnih mest. Znotraj gradbene parcele pa je kontrola dostopa možna, torej tudi možnost postavitve ramp na teh parkiriščih. 18. člen (usmeritve za ureditev javnih in skupnih površin) se dopolni tako, da v celoti glasi:

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

(2) Komunalna in ostala infrastruktura poteka pretežno v koridorju prometnih površin. V sklopu prometnic se uredijo hodniki za pešce, avtobusno postajališče z nadstrešnico nad čakališčem, namestijo luči za javno razsvetljavo, koši za smeti ipd. Površine, namenjene izključno peš prometu morajo biti tlakovane, parkirišča so asfaltirana ali tlakovana. Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvidi ustrezna zazelenitev ali drugačne ureditve, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.

(3) Na skrajnem severozahodnem delu območja se uredi otroško igrišče. Opremi se z igrali, urbano opremo in parterno ureditvijo in ogradi z zaščitno ograjo ter zasadi z visokoraslim drevjem predvsem z zahodne smeri na način, da se zmanjša vpliv hrupa in smradu s ceste, ki ne sme presegati dovoljenih emisij.

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

(5) Na skupnih površinah ni dovoljeno postavljati zapornic.

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

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

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

Dopolni se tudi besedilo 21. člena (pogoji za izvedbo mirujočega prometa), tako da se za zadnjim odstavkom doda nov odstavek z naslednjim besedilom: »() Skupne parkirne površine v osrednjem delu centra (GP 5) se v dogovoru z lastniki in upravljavci centra lahko v primeru viška parkirišč nameni tudi park+ride režimu parkiranja.«

1.3.4 V Društvu Novo mesto ob tem podajamo pobudo, da Mestna občina Novo mesto v skladu s sodobnimi urbaniimi prometnimi trendi, Odlokem o načrtu za kakovost zraka za območje Mestne občine Novo mesto in Konservatorskim načrtom za prenovo Glavnega trga, Rozmanove ulice in Kandijskega križišča, v območju obravnavane severne vpadnice v mesto predvidi (rezervira) zadosti velik prostor za potrebe izgradnje parkirišč po sistemu P+R.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

Smiselno se dopolnita 18. in 21. člen odloka kot je navedeno v obrazložitvi k stališču do pripombe 1.3.3.

1.3.5 Prometno napajanje celotnega kompleksa s tovornimi vozili je predvideno preko uvoza z desnim zavijanjem iz regionalne ceste R2-448 (Otoške ceste). Ta se po zahodni strani ureditvenega območja priključuje na manipulativne dostavne površine Qlandije. Ker se bo promet zagotovo opravljal tudi s težkimi tovornimi vozili (priklopniki, kontejnerji in dr.) se zastavlja vprašanje kako bo tovorni promet ponovno vključen na regionalno cesto R2-448? Logično bi bilo, da je smer praznjenja prostora po severni strani centra Qlandije, to je preko njihovega distribucijskega platoja z desnim zavijanjem na regionalno cesto ob vzhodnem kompleksu Qlandije. Tu se postavlja dilema in nujen odgovor (dogovor) ali bo lastnik Qlandije sprejel predlog oz. ali ga bo zavrnil z obrazložitvijo motenja obstoječe dejavnosti. Zato je nujno pridobiti (to iz dokumentacije ni razvidno) soglasje pred sprejetjem take prometne zasnove. V primeru, da se ne doseže dogovor pa je nesprejemljivo, da se bo tovorni promet novo umeščenih gospodarskih dejavnosti pretakal po parkiriščih preko novo zasnovanega krožnega krožišča (polmer 20 m). Tudi če je zamišljeno, da se tovorni promet vodi po severozahodnem robu zazidalnega kareja, je nedopustno, da se ta s kratko priključno rampo navezuje na peti

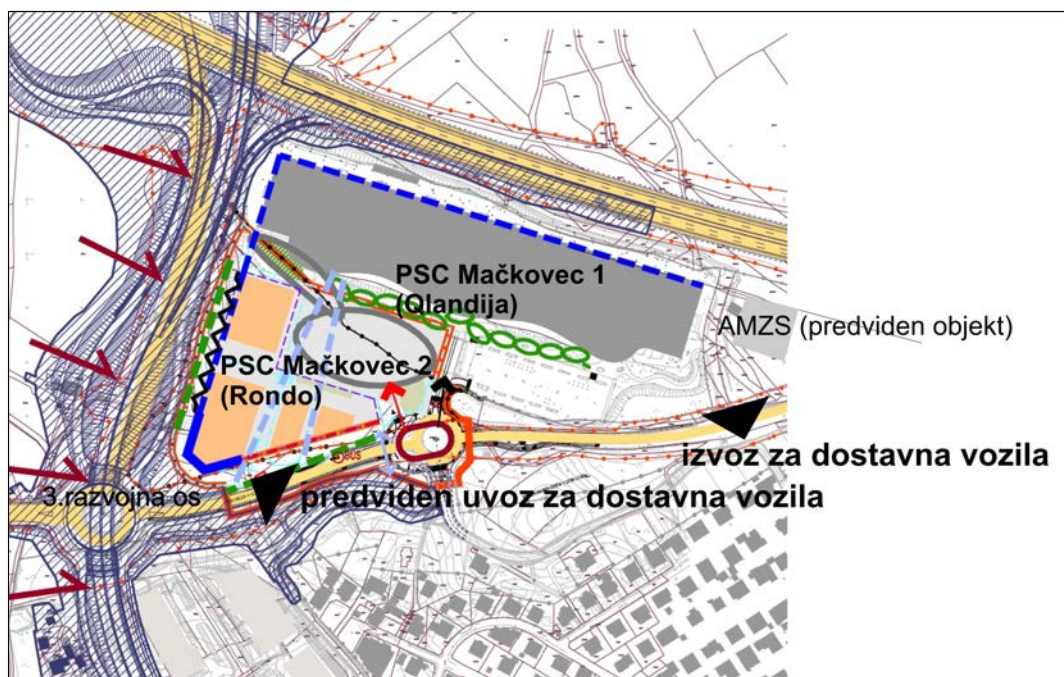
krak novo zasnovanega elipsoidnega krožišča, na katerem mu je s prometnim znakom odvzeta pravica prednosti. Mnenja smo, da je do sprejetja predloga potrebno predložiti čistejšo zasnovo z natančno definiranimi načeli ravnanja.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Sistem dostopa za tovorna vozila in napajanje objektov na zahodni in severni strani je zasnovan skladno s prometnim režimom celotnega kompleksa to je območja PSC Mačkovec 1-sever (Qlandija) in PSC Mačkovec 2 (Rondo) ter hkrati upošteva tudi zasnovo prometne ureditve DPN za 3. razvojno os, ki posega na skrajnem severozahodnem vogalu na manipulativne površine – obračališče za Qlandijo. Preveritev ustreznosti je v fazi strokovnih podlag za DPN (3.razvojna os) pripravilo podjetje Omega Consult d.o.o., Ljubljana, šifra projekta: 60/07-PŠ-DO; marec 2008, dopolnitev junij 2008, Prometna študija Novega mesta z navezavo na variante poteka 3. razvojne osi v območju mesta Novo mesto. S predvidenim sistemom se ukinja obračanje dostavnih vozil za potrebe Qlandije in se vsa dostava preusmeri na novi predvideni desni uvoz z regionalne ceste R2-448 (Otoška cesta). S tem se poenotijo prometne poti celotnega kompleksa, izvoz za dostavna vozila je na obstoječem križišču regionalne ceste z dostopno cesto na AMZS.



Shema organizacije dostavnega prometa

1.3.6 Na severnem delu ureditvenega območja je površina namenjena otroškemu igrišču. V odloku ni omenjena tovrstna namembnost, ne glede na to, da je manjše otroške igrišče z igrali že realnost v prostoru. Ni dopustno, da je to prepuščeno, tako kot je to v praksi, da se taki programi umeščajo v prostor s strani trgovcev, ko le-ti zaradi večjega prometa začutijo potrebo po dodatni ponudbi in pozabljajo na ogroženost najmlajše populacije. Ni odgovora na vprašanje, kako se ta prostor fizično zavaruje, kako je zaščiten od prekomernega hrupa in onesnaženega zraka. Ne glede na naravo prostorskega dokumenta vseeno ni dovoljeno prelaganje tovrstne vsebine tehničnemu projektu »neke« zunanje ureditve, ki jo bo projektant rešil z »levo roko«.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Otroško igrišče je delno že izvedeno na severozahodnem robu OPPN, delno pa posega na območje OPPN. V 18. člen (usmeritve za ureditev javnih in skupnih površin) odloka se pod točko tri (3) dopišejo določila za načrtovanje le-tega: » (3) Na skrajnem severozahodnem delu območja se uredi otroško igrišče. Opremi se z igrali, urbano opremo in parterno ureditvijo in

ogradi z zaščitno ograjo ter zasadi z visokoraslim drevjem predvsem z zahodne smeri na način, da se zmanjša vpliv hrupa in smradu s ceste, ki ne sme presegati dovoljenih emisij.«

1.3.7 Varovanje pred prekomernim hrupom je žal zadostilo formalizmom, ki jih zakonodaja predpisuje in ne dejanskim problemom umeščanja novih objektov v že zatečeno bivalno okolje. Zapisani so in zavarovani interesi novih posegov v prostor. Zaskrbljujoče je, da je v 31. členu odloka zapisano, da to območje predvidene pozidave spada v območje IV stopnje varstva pred hrupom (kar je »sicer mogoče« vendar zagotovo ni res). Novi dejavnosti je predpisano, da bo morala v primeru prekoračitve mejnih vrednosti hrupa izvesti protihrupne ukrepe. Kakšna ironija, in kdo bo zadolžen za tovrstno sanacijo, če vemo, da ta prostor z ene strani meji na predvideno hitro cesto (štiripasovnico) na zahodu, na severu na AC, na jugu pa na regionalno cesto. Komu bo zapovedana sanacija objektov na robu, če se pozablja na sinergistični vpliv vseh virov hrupa na eni točki. Praksa nas navaja na zaključek, da je ta problematika podcenjena. Navajamo nekaj primerov, ki to potrjujejo: sprejeti DPN za hitro cesto (3. razvojna os) to vsebino razrešuje na enak način kot pričujoči OPPN (vse bo razrešil PGD: fleksibilni diletacijski elementi na objektih, protihrupne ograje, zazelenitve in dr.). Podobno OPPN predvideva zasaditev drevoreda ob regionalni cesti R2-448, ki naj bi omilil nivo hrupa proti naselju Pod Trško goro. Kljub pritožbi krajanov Sevna in Svibna na prekoračen nivo hrupa iz AC Hrastje-Kronovo, še ni obljubljenih ukrepov, tako da to očitno ni zavezujoča obveza investitorjev. Praksa v Sloveniji na splošno potrjuje naše ugotovitve, saj se protihrupne ograje zaščitne izvajajo s časovnim zamikom tudi do 25 let od časa zgrajenih AC (primer štajerske avtoceste v območju Celja proti Mariboru v dolžini par 10 km, primer AC mimo Brezovice do Vrhnike, ipd.). Sprašujemo se, kako je možno, da občina (ne oziraje se da je pričujoči dokument v fazi dopolnjenega osnutka) že v tej fazi podpira take rešitve, ki niso adekvatne vsebini problema, kot je zapisano v 2. odstavku 31. člena odloka, ki se glasi: »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 zaščitne 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.« Torej celotno opisano problematiko hrupa bomo rešili na način: »za zmanjšanje hrupa, ki ga povzroča promet z avtoceste in regionalne ceste se izvede protihrupne ukrepe z zasaditvijo drevoreda med stavbami in cesto«. Torej ščitimo samo objekte znotraj ureditvenega območja, ne pa hrupa v smeri bližnjega naselja. Da ne bo pomote, niso vsi subjekti v prostoru enakovredno obravnavani. V 3. odstavku istega člena so dovoljeni odpustki tistim, ki bi hrup morali razrešiti že z izgradnjo objektov (DARS). Ta člen se glasi » 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 zaščitne pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja državnih cest glede na že izvedene oziroma načrtovane ukrepe zaščitne v sklopu izgradnje državnih cest«. Kako se problematika hrupa v posameznih primerih v slovenskem prostoru ne obravnava dosledno, kaže tudi absurdni primer v Ljubljani, ko investitor Joc Pečečnik za rekonstrukcijo Plečnikovega bežigrskega štadiona ni dobil pozitivnega okoljevarstvenega soglasja zaradi pritožbe stanovalcev Fondovih blokov, in sicer z obrazložitvijo, da bodo gradbeni stroji pri rekonstrukciji povzročali hrup, ki bo presegal dovoljeni nivo hrupa v bivalnem okolju. Ali moramo to absurdno prakso, ki jo naša zakonodaja omogoča, ponoviti tudi v tem primeru?

Stališče:

Pripomba se smiselno delno upošteva.

Obrazložitev:

Glede na mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju predvidena Poslovno storitvena cona (centralne dejavnosti) spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom, ker pa meji na regionalni cesti jo umeščamo v IV. stopnjo varstva pred hrupom. V nadaljnjih fazah projektiranja morajo biti zagotovljene takšne rešitve na objektih, ki ne bodo zahtevale dodatnih ukrepov varstva pred hrupom. V primeru prekoračene obremenitve okolja pri obratovanju cone, bodisi zaradi umestitve novih hrupnejših dejavnosti in/ali povečanega hrupa s ceste (zaradi obiska cone) pa je treba opraviti ustrezne meritve in na podlagi le-teh izvesti smiselne protihrupne ukrepe, ki bodo zagotovili znižanje hrupa na z veljavno zakonodajo predpisano raven. V 31. členu odloka (varovanje pred prekomernim hrupom) je potrebno med ostalim upoštevati tudi

smernice nosilca urejanja prostora DRSl, ki navaja: »Izvedba morebitnih potrebnih protihrupnih ukrepov, ki so posledica obratovanja državne ceste mora biti sestavni del komunalne opreme območja. Upravljavec državne ceste ne bo zagotavljal nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje Poslovne cone, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državne ceste na tangiranem odseku.«

Odlok se v 31. členu smiselno spremeni in dopolni tako, da se glasi:

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

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

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

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

1.3.8 Podobno nekonsistentno je obravnavana problematika varovanja pred onesnaženjem zraka. Zapisane vsebine v 32. členu obravnavajo izvore eventualnega onesnaženja zraka iz dejavnosti in emisij plinov iz malih in srednjih kurilnih naprav. Emisije iz prometa in mirujočega prometa, ki bodo enormno velike z ozirom na načrtovane dejavnosti in število predvidenih parkirnih mest, kakor tudi emisije iz AC, 3. razvojne osi in regionalne ceste, je treba prav tako kot pri varovanju pred hrupom obravnavati kot sinergistični učinek vseh dejavnikov. Zato bi bilo smiselno za celovito obvladovanje problema v odlok eventualno vključiti obveznosti, ki bodo upoštevale usmeritve Odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Novega mesta (Uradni list RS 108/2013). Na tak način bi bili posamezni deležniki, ki prispevajo k čezmernem onesnaževanju zraka, obvezni sodelovati pri vzpostavitvi monitoringa kakovosti zraka ob realizaciji vseh predvidenih in obstoječih posegov v prostor, ki je po naših ocenah ena od najbolj nevarnih točk sodobne urbanizacije Novega mesta.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V 32. člen (varovanje pred onesnaževanjem zraka) odloka se prva (1) točka dopolni tako, da glasi: »(1) Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje (razširitve) območja za poslovno storitvene dejavnosti ne bo presegala dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku, pri čemer je potrebno upoštevati določila Odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Novega mesta (Uradni list RS, št. 108/13).«

1.3.9 Društvo Novo mesto podpira in posreduje stališče Novomeške kolesarske mreže, da je potrebno v območju, ki ga zajema OPPN PSC Mačkovec-2, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za kolesa, ki bi morala biti opremljena skladno s katalogom cestne opreme in uličnega pohištva za urejanje odprtih mestnih javnih prostorov (glej pobudo Novomeške kolesarske mreže [HYPERLINK "http://www.pobuda14-18-FIN.pdf"/>"www.pobuda14-18-FIN.pdf](http://www.pobuda14-18-FIN.pdf), poslana na Mestno občino Novo mesto dne 15. 12. 2014).

Stališče:

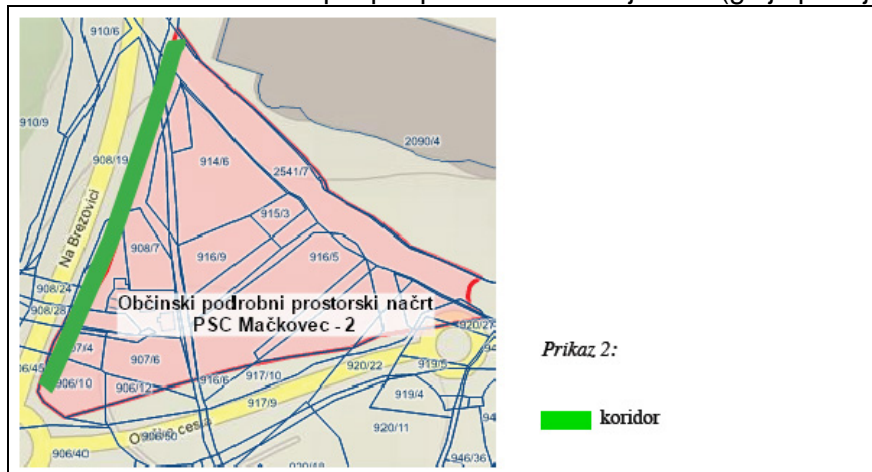
Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v 21. členu (pogoji za izvedbo mirujočega prometa) na koncu dopolni z naslednjim besedilom: »V območju OPPN je v sklopu parkirišč potrebno zagotoviti tudi parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. Zagotovi se vsaj 20% od števila zahtevanih PM, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi (npr. z nadstreškom ali podobno). Območje zunanjih parkirnih mest je potrebno ozeleniti z

enakomerno razporeditvijo dreves, in sicer 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest. «

1.3.10 Na zahodni strani območja ob cesti Na Brezovici je potrebno v dokumentu predvideti koridor za kolesarsko in pešpot pot v smeri Ždinje vasi (glej spodnjo grafiko).



Stališče:

Pripomba se ne upošteva v sklopu tega OPPN.

Obrazložitev:

Kot pri pripombi 1.2.2.

1.3.11 Predlagamo, da se za posamezne načine urejanja prostora znebimo navajanja splošnih načel, ki na konkretni lokaciji niso (več) smiselni. Npr. 33. člen (varovanje pred onesnaženjem voda v 3. odstavku), ker na obravnavani lokaciji zagotovo niso predvideni »zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki in podobno«.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Besedilo 33. člena (varovanje pred onesnaženjem voda) se smiselno popravi.

1.3.12 Ne nazadnje nas zanima, ali je za sedanje krožišče K3A na regionalni cesti R2-488, ki se po predlogu spreminja v elipsoidno krožišče, pridobljeno gradbeno dovoljenje in izdano uporabno dovoljenje?

Stališče:

Na pripombo / vprašanje se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Verjetno pripombo dajalec sprašuje po GD za krožišče K2a, saj krožišče K3a ne obstaja oz. je kot K3 poimenovano zadnje krožišče na Otoški cesti, v katerega se priključujeta cesta na Trško goro in Šmarješka cesta.

Za podatek, ali je za obstoječe krožišče K2a na regionalni cesti R2-488 pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje, smo zaprosili Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcijo RS za ceste. Ministrstvo nam je z dopisom odgovorilo, da je bila investitor krožnega križišča K2a v sklopu avtoceste A2 Karavanke- Obrežje, odseka Hrastje-Lešnica Družba za avtoceste v RS. Za AC A2 odsek Hrastje – Lešnica od km 0,000 do km 7,770 je bila investitorki izdano Delno gradbeno dovoljenje št. 351-09-252/2003-TŠ/VM/BŽ z dne 26.11.2004, ki obravnava tudi krožišče K2a in uporabno dovoljenje št. 35106-87/2006-TŠ z dne 23.4.2008.

1.3.13 Istočasno nas zanima, ali je za objekte, ki so načrtovani južno od R2-448 z Občinskim lokacijskim načrtom OLN Mačkovec-1, izdano dovoljenje za graditev, in če ni, kdo je zadolžen, da se devastirani prostor po izvršenih arheoloških raziskavah, vzpostavi v prvotno stanje ali vsaj v kultiviran prostor?

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Za gradnjo infrastrukture vključno z izravnavo platojev so bila v coni 1.A-jug izdana gradbena dovoljenja, za ureditev gradbišča in ostalega tangiranega prostora pa je odgovoren lastnik zemljišča, ki je bil s strani MONM pozvan, da zaščiti gradbišče.

1.3.14 V dopolnjenemu osnutku nismo zasledili reševanje problematike svetlobnega onesnaževanja z javno razsvetljavo in velikimi svetlobnimi »jumbo« reklamami.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

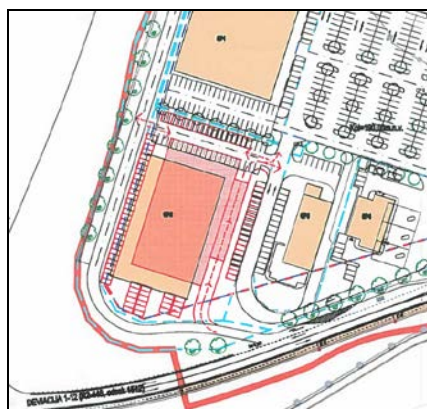
Obrazložitev:

Reklamni prostostoječi panoji znotraj območja OPPN niso predvideni, v zvezi s svetlobnim onesnaženjem pa je v šesti (6) točki 25. člena napisano, da mora biti razsvetljava izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja, in sicer v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

1.4 Berus d.o.o.

V dopolnjenem osnutku OPPN PSC Mačkovec-2 v situaciji prometne ureditve prikazana prometna ureditev ob GP 2 ne ustreza prometno logističnim zahtevam, ki izhajajo iz namembnosti stavbe na parceli (dostava blaga neposredno v stavbo, dovoz vozil v stavbo in izvoz le teh iz nje vsled specifične namembnosti stavbe).

S ciljem in zahtevami po normalnem funkcioniranju poslovno-storitvene dejavnosti v predvideni stavbi predlagamo ureditev dodatnih cestnih priključkov (uvozov in izvozov) kot je prikazano v grafični prilogi dopisa.



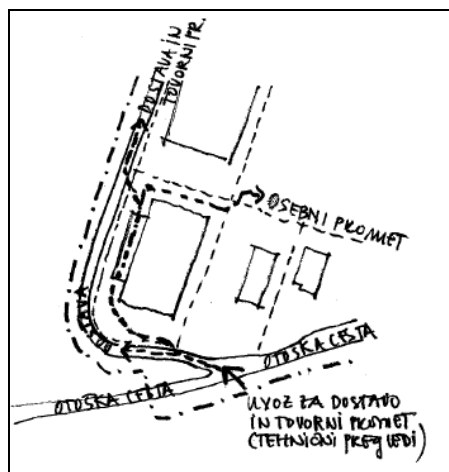
Predlog prometa - pripomba

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Pripomba se upošteva, in sicer le za potrebe osebnih vozil in ne za dostavo tovornih vozil. Dostava s tovornimi vozili je za celotno območje koncipirana kot enosmerna prometnica z uvozom z regionalne ceste, ki poteka po obodu kompleksa. Znotraj območja so prometnice namenjene zgolj osebnim vozilom in kombiniranim vozilom, pri čemer so v ta namen projektirani tudi elementi prometne infrastrukture. Mešanje tovornega prometa z osebnim prometom znotraj poslovne cone ni sprejemljivo. Vzporedno z dostavno cesto celotnega območja se za potrebe funkcioniranja stavbe lahko znotraj gradbene parcele izvede koridor priklopne ceste, ki se na severozahodu stavbe priključi na dostavno cesto.



Predlog prometa – stališče

2. PRIPOMBE, PODANE NA JAVNI OBRAVNAVI

2.1 Slobodan Novakovič

2.1.1 Kdo je investitor OPPN in gradenj, ki so predvidene po OPPN?

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Investitor, ki je hkrati tudi naročnik OPPN, je MM Theta d.o.o., Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana. V 45. člen odloka se dopolni šesta alineja, ki se glasi: »Investitorji krijejo stroške rekonstrukcije krožnega križišča K2a in vse s tem povezane potrebne prestavitve ostale infrastrukture vključno z ureditvijo avtobusnega postajališča, stroške dogradnje komunalne, energetske in ostale infrastrukture, notranjih cest in skupnih površin za parkiranje v sorazmernem delu. Izgradnjo le-teh pa se zagotavlja na podlagi medsebojnega dogovora.«

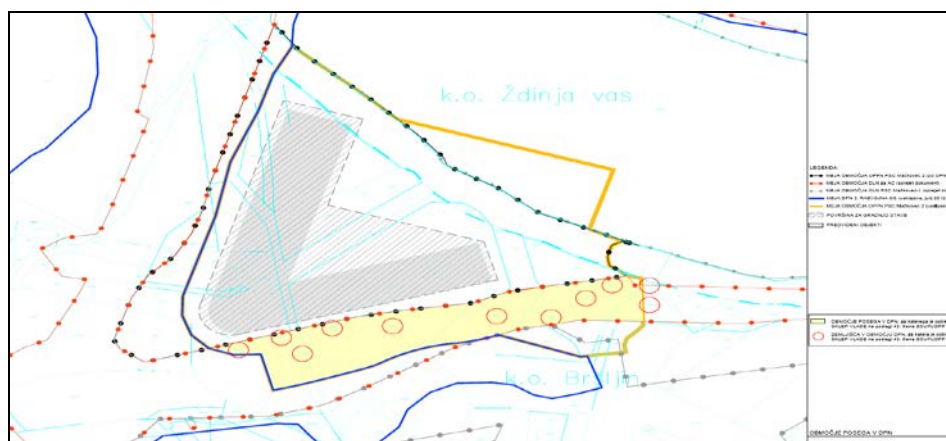
2.1.2 Kakšno je območje urejanja in zakaj seže izven EUP, ki je bila določena z OPPN in ali bodo parkirišča javna?

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Na severnem delu območje urejanja posega na območje OLN PSC Mačkovec-1 zaradi skupnih zunanjih ureditev z objektom Qlandia. Na južnem in delno na zahodnem robu pa območje urejanja zaradi potrebnih zunanjih ureditev sega na območje državnih prostorskih načrtov in sicer se je meja OPPN na zahodu uskladila z mejo DPN za tretjo razvojno os, na južnem delu pa ureditve posegajo v območje DLN za avtocesto (območje regionalne ceste -deviacija 1-12), za kar je bil pridobljen tudi sklep Vlade RS, št. 35000-7/2012/5 z dne 10.1.2013.



Prikaz območja posega v DPN, za katerega je bil pridobljen sklep Vlade na podlagi 43. člena ZOUJODPP

Parkirišča niso javna, se pa obravnavajo kot skupne površine celotnega kompleksa.

2.1.3 V odloku je potrebno določiti, da na skupnih javnih površinah, predvsem parkiriščih, ni dovoljeno postavljati zapornic za omejevanje parkiranja.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v 18. členu (Usmeritve za ureditev javnih in skupnih površin) smiselno dopolni z besedilom, da na skupnih površinah ni dovoljeno postavljati zapornic.

2.1.4 Otroško igrišče je potrebno zaščititi z zaščitno ograjo in ga s tem ločiti od prometnih površin.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V 18. člen (usmeritve za ureditev javnih in skupnih površin) odloka se dopišejo določila za načrtovanje le-tega, in sicer, da je igrišče potrebno zaščititi z varovalno ograjo ter zasaditi z visokoraslim drevjem predvsem z zahodne strani na način, da se zmanjša vpliv hrupa in smradu s ceste, ki ne sme presegati dovoljenih emisij.

2.1.5 Ali ima obstoječe krožišče iz katerega se napaja Qlandija uporabno dovoljenje?

Stališče:

Na pripombo / vprašanje se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Za podatek, ali je za obstoječe krožišče K2a na regionalni cesti R2-488 pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje, smo zaprosili Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcijo RS za ceste. Ministrstvo nam je z dopisom odgovorilo, da je bila investitor krožnega križišča K2a v sklopu avtoceste A2 Karavanke- Obrežje, odseka Hrastje-Lešnica Družba za avtoceste v RS. Za AC A2 odsek Hrastje – Lešnica od km 0,000 do km 7,770 je bilo investitorji izdano Delno gradbeno dovoljenje št. 351-09-252/2003-TŠ/VM/BŽ z dne 26.11.2004, ki obravnava tudi krožišče K2a in uporabno dovoljenje št. 35106-87/2006-TŠ z dne 23.4.2008.

2.1.6 V primeru delitve lastništva oziroma različnega lastništva na gradbenih parcelah za posamezne objekte mora biti zagotovljeno upravljanje skupnih javnih površin.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V primeru delitve kompleksa po nosilcih lastninske pravice posamezne gradbene parcele GP, se površine, ki so namenjene skupni rabi (dostopne ceste, parkirišča) opredelijo kot skupne površine in izvzamejo iz privatnega lastništva. Posledično to pomeni, da se dostopne in napajalne ceste na severozahodnem in severnem delu Qlandije ravno tako opredelijo kot skupne površine.

2.1.7 Kako bodo sosedje oziroma krajani, ki so lastniki nepremičnin južno od Otoške ceste zaščiteni pred hrupom, ki ga bo povzročala nova poslovno storitvena cona Mačkovec 2?

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

Glede na mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju predvidena Poslovno storitvena cona (centralne dejavnosti) spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom, ker pa meji na regionalni cesti jo umeščamo v IV. stopnjo varstva pred hrupom. V nadaljnjih fazah projektiranja morajo biti zagotovljene takšne rešitve na objektih, ki ne bodo zahtevale dodatnih ukrepov varstva pred hrupom. V primeru prekoračene obremenitve okolja pri obratovanju cone, bodisi zaradi umestitve novih hrupnejših dejavnosti in/ali povečanega hrupa s ceste (zaradi obiska

cone) pa je treba opraviti ustrezne meritve in na podlagi le-teh izvesti smiselne protihrupne ukrepe, ki bodo zagotovili znižanje hrupa na z veljavno zakonodajo predpisano raven. V 31. členu odloka (varovanje pred prekomernim hrupom) je potrebno upoštevati smernice nosilca urejanja prostora DRSl, ki navaja: »Izvedba morebitnih potrebnih protihrupnih ukrepov, ki so posledica obratovanja državne ceste mora biti sestavni del komunalne opreme območja. Upravljavec državne ceste ne bo zagotavljal nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje Poslovne cone, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državne ceste na tangiranem odseku.«

Odlok se v 31. členu smiselno spremeni in dopolni tako, da se glasi:

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

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

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

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

2.1.8 Ali je potrebno v odlok o OPPN za PSC Mačkovec 2 vnesti določila iz Odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 103/13), oziroma rešitve, ki upoštevajo, da je Novo mesto med mesti, kjer se pojavlja prekoračitev trdnih delcev PM10 v zraku?

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V 32. člen (varovanje pred onesnaževanjem zraka) odloka se doda besedilo, ki določa, da je za varovanje zraka pred emisijami potrebno upoštevati usmeritve Odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Novega mesta (Uradni list RS, št. 108/13).

2.1.9 v 33. členu odloka, ki govori med drugim tudi o odvajanju meteornih voda je potrebno določbe bolj konkretno zapisati oziroma naj se nanašajo na konkretno rešitev v tem OPPN in tisto, kar se ne nanaša na ta OPPN naj se briše. Splošne določbe niso smiselne in predstavljajo balast v odloku.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Besedilo 33. člena (varovanje pred onesnaženjem voda) se smiselno popravi.

2.1.10 Za cono 1. A jug je bilo pridobljenih več gradbenih dovoljenj. Do kdaj po naši zakonodaji ta veljajo? Ali obstaja kakšen instrument, s katerim se investitorja prisili, da konča gradnjo v določenem času?

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Čas veljavnosti gradbenega dovoljenja določa 71. člen Zakona o graditvi objektov in je odvisen od zahtevnosti objekta. Veljavnost gradbenega dovoljenja se lahko tudi podaljša vendar ne več kot za dve leti (72. člen ZGO). Instrumenta prisile za dokončanje gradnje v slovenski zakonodaji ni.

2.2 Robert Smrke

2.2.1 Kakšen bo vpliv zaradi hrupa ob gradnji na severni del naselja - Ulica pod Trško goro v času gradnje PSC Mačkovec 2?

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

V času gradnje se ne predvideva bistvenega povečanja hrupa južno od trgovskega kompleksa. Vpliv hrupa do stanovanjske cone še dodatno omejuje morfologija terena, saj so stanovanjske hiše locirane pod koto platoja predvidenega kompleksa. Večja gradbena dela so bila izvedena že v času gradnje objekta Qlandije. Z načrtovanimi ureditvam po tem OPPN se predvideva zgolj manjši izkopi in nasipavanja, kar pa bistveno ne vpliva na povečanje hrupa, katerega že sedaj povzroča promet z regionalne ceste in AC.

2.2.2 MONM naj od investitorja cona 1. A jug zahteva, da ogradi gradbišče, saj se preko zemljišč.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Pripomba se ne nanaša na konkretno vsebino tega OPPN, kljub temu pa je MONM z dopisom št. 350-47/2010-86 z dne 23.2.2014 pozvala investitorja oziroma lastnika zemljišč v coni 1.A-jug, da izvede zaščito gradbišča z namenom preprečitve nelegalnih prevozov čez območje. Predstavnik investitorja je 4.2.2015 po elektronski pošti vezano na zgoraj citiran dopis MONM sporočil, da bo za zaščito gradbišča poskrbljeno v najkrajšem možnem času glede na vremenske razmere s strani podjetja FA-ST d.o.o..

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR TER ODBORA ZA KOMUNALO IN PROMET

3.1 Mateja Kovačič

Ali je kapaciteta krožišča pri Qlandiji ustrezna glede na količino prometa, oziroma predlaga dvopasovno krožišče in zagotovitev lastnega izhoda iz garažne hiše.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva oziroma je delno že upoštevana.

Obrazložitev:

Predlagana preureditev krožnega križišča v elipsoidno obliko zadostuje dolgoročnim potrebam prometa, kar je bilo preverjeno s kapacitetno analizo v okviru prometne študije za potrebe 3. razvojne osi: Prometna študija Novega mesta z navezavo na variante poteka 3. razvojne osi v območju mesta Novo mesto (Omega Consult d.o.o., Ljubljana, šifra projekta: 60/07-PŠ-DO; marec 2008, dopolnitev junij 2008). Prometna rešitev in oblikovanje novega križišča že v dopolnjenem osnutku vsebuje rešitev, ki predvideva ločen uvoz/izvoz za nivojsko parkirišče in ločen za garažno hišo pod Qlandijo.

3.2 Mag. Franci Bačar

Za južni izhod iz območja PSC Mačkovec naj se načrtuje boljša prometna rešitev, saj obstoječa, kjer se prepletata promet iz garaže in parkirišča ni ustrezna.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

S preureditvijo krožnega križišča se ukinja izvoz iz odprtih parkirišč na izvoz iz parkirne hiše ter se ga preusmeri na peti krak krožnega križišča.

3.3 Mag. Miroslav Berger

Gre za urejanje prometa na izredno občutljivem območju; prisotna je tudi onesnaženost zraka; civilna iniciativa je celo vložila tožbo v Bruselj zaradi umeščanja tretje razvojne osi, zato je potrebna razprava tudi o drugih možnih prometnih rešitvah.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Glede na predhodne sprejete odločitve je bila prometna ureditev opredeljena v prejšnjih prostorskih dokumentih, nova pa je le nadaljevanje že potrjenih in delno izvedenih rešitev. Prometna ureditev je usklajena s potekom trase tretje razvojne osi za kar je pridobljen tudi Sklep Vlade RS, št. 35000-7/2012/5 z dne 10.1.2013.

3.4 Bojan Košmerl

V dopolnjenem osnutku odloka so predvidene kvalitetne in sodobne arhitekturne rešitve, na drugi strani pa dopuščena gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, kar je lahko v nasprotju.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

V 10. členu je opredeljeno, da se dopušča gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, kjer je dovolj razpoložljivega prostora, dovoljene so 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. Gre za spremljajoče, servisne objekte k osnovni dejavnosti (npr. nadstreški, kolesarnice,...).

V 16. členu pa so opredeljeni tudi pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, in sicer da 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.

3.5 Tomaž Levičar

3.5.1 Gre za vstopni prostor v mesto, zato naj se ponovno preveri vprašanje o primernosti orientacije objektov na vstopnem prostoru v mesto.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

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 (cesta na Brezovici) in tretje razvojne osi, v smeri zahod – vzhod pa potek deviacije 1-12 (Otoška cesta). Proti severu se območje s svojimi ureditvami navezuje na objekt Qlandia oziroma njene zunanje ureditve. Zaradi načrtovane tretje razvojne osi, ki v odnosu do cone zmanjša vizualni stik z mestom, se kot mestotvorna fasada vzpostavi le južni del pozidave ob Otoški cesti, to je , z dodatnim poudarkom jugozahodnega roba (ob krožnem križišču K2). Linija objektov v smeri sever – jug ob cesti Na Brezovici je močnejše poudarjena (višji in večji objekti), medtem ko se struktura objektov v smeri zahod – vzhod drobi in tako omogoča prehode in preboje med objekti ter odpiranje pogledov proti Qlandii.

3.5.2 Nezadovoljivo so upoštevana določila in normativi iz OPN za parkirna mesta za kolesa, zasaditev z drevjem ipd.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v 21. členu (pogoji za izvedbo mirujočega prometa) na koncu dopolni z naslednjim besedilom: »V območju OPPN je v sklopu parkirišč potrebno zagotoviti tudi parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. Zagotovi se vsaj 20% od števila zahtevanih PM, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščiteni pred vremenskimi vplivi (npr. z nadstreškom ali podobno). Območje zunanjih parkirnih mest je potrebno ozeleniti z enakomerno razporeditvijo dreves, in sicer 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest.«

3.5.3 Preohlapna definicija v 15. členu med pogoji za gradnjo nestanovanjskih stavb kot ena ali več prostostoječih enot (definirati koliko več).

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Besedilo drugega (2) odstavka se v 15. členu pod naslovom Tipologija nadomesti z besedilom:

» Tipologija:

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

3.5.4 Moteče je različno merilo glede velikosti objektov na tako velikem prostoru v primerjavi z objektom na severu.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Robni pogoji za umeščanje pozidave so usklajeni z mejo območja oziroma s tangiranima prometnicama ter skupnimi površinami objekta Qlandije. Urejanje znotraj robnih pogojev med ostalim izhaja tudi iz vsebinskih potreb, želj investitorja ter razmer na trgu. Območje je zasnovano tako, da so večje mase predvidene ob cesti Na Brezovici, , razdrobljenost strukture v manjše stavbne mase pa se predvidi ob Otoški cesti, ki na ta način omogoča prosojnost pogleda proti Qlandiji. Način umeščanja stavb je fleksibilen do te mere, da dopušča tudi gradnjo enega večjega objekta, kar je prikazano v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija – shema umestitve stavb, kot ena od variantnih rešitev.

3.5.5 Vprašljivo je ohranjanje pogledov z Otoške ceste proti Qlandiji. Reklamni steber do višine 22 m je neprimeren.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva. Glede ohranjanja pogledov proti Qlandii pa se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Reklamni stebri so tipizirani v okviru blagovne znamke, zaradi česar se maksimalna dovoljena višina ohranja. V 8. in 15. členu je določeno drobljenje grajene strukture v smeri vzhod – zahod, pri čemer naj bo višina objektov enaka ali nižja od objekta Qlanie. Takšna zasnova z drobnimi in nižjimi objekti ob Otoški cesti omogoča ohranjanje pogledov proti Qlandii.

4. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MONM (1. OBRAVNAVA)

4.1 Uroš Lubej

4.1.1 Z namenom izboljšanja prometne oziroma kolesarske kulture predlog, da se na tem območju zagotovi zadostno število parkirnih mest za kolesa, kot bi ga predhodno določili v katalogu cestne opreme in uličnega pohištva za urejanje javnega prostora v MO NM.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v 21. členu (pogoji za izvedbo mirujočega prometa) na koncu dopolni z naslednjim besedilom: »V območju OPPN je v sklopu parkirišč potrebno zagotoviti tudi parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. Zagotovi se vsaj 20% od števila zahtevanih PM, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi (npr. z nadstreškom ali podobno). Območje zunanjih parkirnih mest je potrebno ozeleniti z enakomerno razporeditvijo dreves, in sicer 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest.«

4.1.2 Na zahodni strani območja, ob cesti Na Brezovici se ohrani koridor za morebitno kolesarsko pot in pešpot, ki bi jo lahko zgradili v prihodnosti, v kolikor bi prišlo do bistvene spremembe pozidave območja na drugi strani avtoceste.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva v sklopu tega OPPN.

Obrazložitev:

Kot pri pripombi 1.2.2.

5. PRIPOMBE, PODANE NA ZAPISNIK

5.1 Albert JORDAN

Prepis uradnega zaznamka:

Dne 26.11.2014 se je na Uradu za prostor zglasil g. Albert Jordan v zvezi z OPPN PSC Mačkovec -2 in rešitvami za meteorno kanalizacijo. Zahteval je, da je za odvodnjavanje OPPN PSC Mačkovec -2 meteorna kanalizacija vodotesna in speljana v celoti v reko Krko.

G. Jordan izjavlja, da je njegova poslovno stanovanjska stavba zgrajena z gradbenim dovoljenjem in skladno z njim in da v 28 letih (do leta 2008) uporabe stavbe v kletnih prostorih ni bilo vdora podtalnice ali vlage, kar se redno pojavlja ob vsakem večjem dežju od leta 2008 naprej, ko se je odprla AC. Vdori vode v objekt (podtalna voda v kletnih prostorih) so se po letu 2008 pojavili še leta 2010, leta 2012, leta 2013 2x in leta 2014.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Pripomba se nanaša na vdor zalednih voda na objektu, ki je cca 400 m oddaljen od same lokacije. Za ugotovitev razloga vdora zalednih voda v objekt je potrebno izvesti monitoring kanalizacijskega sistema meteornih voda celotnega kompleksa in tako nedvoumno določiti dejanske vzroke nastale situacije. V 24. člen (kanalizacija) odloka se smiselno dopiše besedilo, ki se glasi: »Za ugotavljanje vpliva ponikanih vod se predpiše monitoring delovanja in s tem povezane morebitne vplive izven območja urejanja. Monitoring se izvaja na sami lokaciji PSC Mačkovec ter pri poslovno stanovanjskem objektu na naslovu Pod Trško goro 87, Novo mesto.« V 45. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev) pa se smiselno dopiše, da je monitoring za ugotavljanje vpliva ponikanih vod dolžan izvajati investitor oz. skupni upravljavec celotnega območja, kar vključuje PSC Mačkovec 1 – sever in jug ter PSC Mačkovec 2.

6. PRIPOMBE OBČINSKE UPRAVE

6.1 Osrednje skupno parkirišče in skupna dostopna cesta imata v dopolnjenem osnutku določeno skupno parcelo GP5, kar ni ustrezno zaradi kasnejše odmere komunalnega prispevka. Komunalni prispevek se namreč odmerja tudi od gradnje parkirišč, zato naj se za osrednja skupna parkirišča in skupno dostopno cesto določi ločeni GP in ustrezno popravi vsebino na listu 9.1 Načrt parcelacije.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

Skupna površina GP5 se deli na dve enoti in sicer na gradbeno enoto dostopnih cest in gradbeno enoto povezovalnih cest in parkirišč z vmesno prometnico, kar se ustrezno opredeli v grafičnem in tekstualnem delu odloka.

6.2 Status javnega vodovoda določa OPPN in tehnični predpisi s tega področja - ne more pa ga določiti pogodba o opremljanju, zato naj besedilo drugega (2) odstavka 23. člena nadomesti z naslednjim besedilom:

»(2) V območju OPPN je predvidenih več objektov (uporabnikov) za katere so predvidena ločena odjemna mesta, zato je načrtovani sekundarni vod znotraj območja določen kot javni vodovod s hidrantskim 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 predstavitev 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.«

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Besedilo drugega (2) odstavka 23. člena se nadomesti s predlaganim besedilom..

6.3 Peti (5) odstavek 23. člena je potrebno dopolniti z obvezo investitorja po predaji javnega vodovodnega omrežja v last občini zato naj se glasi:

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

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Besedilo petega (5) odstavka 23. člena se ustrezno dopolni.

6.4 Sedmi (7) odstavek 23. člena naj se dopolni z zavezo investitorja po pridobitvi uporabnega dovoljenja in sicer naj se glasi:

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

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Besedilo sedmega (7) odstavka 23. člena se ustrezno dopolni.

6.5 Dvanajsti (12) odstavek 24. člena naj se glasi:

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

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Besedilo dvanajstega (12) odstavka 24. člena se ustrezno popravi.

6.6 V 42. členu je predpisana faznost, ki v (1) odstavku dopušča, da se »*OPPN 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.*«

Nikjer v odloku ni predpisano oziroma navedeno, kaj oziroma katera pripadajoča javna in ostala infrastruktura je zahtevana v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote, zato naj se odlok dopolni z definicijo »funkcionalne zaključene celote« oziroma navede zahtevano infrastrukturo.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

Kot »funkcionalne zaključene celote« so mišljeni naslednji sklopi infrastrukture: rekonstrukcija obstoječega krožnega križišča z izvedbo petega kraka ter notranje cestno omrežje na območju skupnih parkirišč z navezavo na oskrbovalno cesto na zahodnem delu, kar omogoča gradnjo objektov na GP1, GP2, GP3 in GP4. V okviru notranje cestne mreže se uredi tudi vsa komunalna, energetska in ostala infrastruktura, ki je predvidena po tem OPPN. Za potrebe GP1 in GP2 pa je potrebno izvesti še uvoz za dostavo ter zahodno oskrbovalno cesto z navezavo na obstoječo oskrbovalno cesto objekta Qlandije vključno z vso potrebno komunalno, energetsko in ostalo infrastrukturo. Gradnja oz. obratovanje objektov ni možno brez rekonstrukcije krožnega križišča.

6.7 Besedilo 45. člena naj se v prvem odstavku pred prvo alinejo nadomesti z naslednjim:

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

Pred prvo alinejo prvega odstavka 45. člena pa nas se doda naslednja alineja:

«- Pred pridobitvijo dovoljenja za gradnjo posameznega objekta mora biti z občino sklenjena pogodba o opremljanju v zvezi z izvedbo načrtovane javne komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti;«

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Besedilo 45. člena (obveznosti investitorjev in izvajalcev) se do prve alineje nadomesti z naslednjim besedilom:

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

«- Pred pridobitvijo dovoljenja za gradnjo posameznega objekta mora biti z občino sklenjena pogodba o opremljanju v zvezi z izvedbo načrtovane javne komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti;«

6.8 Pri navedbi št. Uradnih listov (npr. v 1. členu pri navedbi OPN) naj se navede le osnovna številka... 101/09 in nadaljnji, saj se OPN in ostali predpisi lahko dopolnjujejo.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se pri navedbi OPN (v 1. členu in drugje) ustrezno popravi.

6.9 V 13. členu se v drugem (2) odstavku besedila navaja GP8, ki pa v grafiki ni nikjer označena, zato naj se besedilo ustrezno uskladi z grafičnim delom.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Grafični del odloka se uskladi s tekstualnim delom tako, da se dopolni z označbo GP8.

6.10 V 14. členu naj se v (2) odstavku besedilo.....«od parcelen meje«.... Nadomesti z: ...«od meje gradbene parcele«....

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v 14. členu ustrezno popravi.

6.11 V 15. členu je pri Zunanji ureditvi, v 3. alineji sklic na 20. člen, pravilen pa je sklic na 21. člen.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v 15. členu ustrezno popravi.

6.12 Na avtobusnem postajališču ob Otoški cesti (R2-448, odsek 1512) je potrebno predvideti nadstrešnico nad čakališčem, ki jo mora izvesti investitor v sklopu rekonstrukcij ceste in krožišča. Ravno tako mora biti v sklopu rekonstrukcije ceste (istočasno s cesto) izveden tudi hodnik za pešce do avtobusnega postajališča.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v drugi (2) točki 21. člena (pogoji za izvedbo prometnega omrežja) in v drugi (2) točki 18. člena (usmeritve za ureditev javnih in skupnih površin) dopolni, da se na avtobusnem postajališču ob Otoški cesti predvidi nadstrešnica nad čakališčem.

Besedilo 42. člena (faznost) se dopolni, da mora biti sočasno z rekonstrukcijo ceste izveden tudi hodnik za pešce do avtobusnega postajališča. Besedilo 45. člena (obveznosti investitorjev in izvajalcev) pa se dopolni, tako da mora investitor v sklopu rekonstrukcije ceste in krožnega križišča izvesti tudi nadstrešnico nad čakališčem avtobusnega postajališča na Otoški cesti.

6.13 Kolesarsko stezo je potrebno predvideti tudi v SV vogalu novega elipsoidnega križišča, da se kolesar, ki želi pot nadaljevati iz območja Qlandije po Otoški cesti v smeri proti Otočcu ne usmerja čez 4 prehode za pešce.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Predlagana vsebina se dopolni v grafičnem delu na listu 6.3 Situacija prometne ureditve in na vseh ostalih listih, ki prikazujejo predmetno vsebino.

6.14 Ob notranji cesti med GP2, GP3 in objektom Qlandije je potrebno predvideti vsaj enostranski hodnik za pešce in prehode za pešce ter več pozornosti posvetiti varnemu odvijanju peš prometa znotraj območja.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Predlagana vsebina se dopolni v grafičnem delu na listu 5.1 Ureditvena situacija in vseh ostalih listih, ki prikazujejo predmetno vsebino.

6.15 Na grafiki so na karti 5.2 Prikaz javnih površin zelene in prometne površine označene z isto barvo. Prikaže se naj jih v različnih barvah oziroma kako drugače uskladi prikaz.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Predlagana vsebina se popravi v grafičnem delu na listu 5.2 Prikaz javnih in skupnih površin.

Pripravila:

Topos d.o.o.
Urad za prostor in razvoj MONM



Gregor Macedoni
Gregor Macedoni

ŽUPAN

Na podlagi 2. odstavka 299. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17) in v povezavi z 61. členom 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) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 33/16) 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 in nadaljnji; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Poslovno storitvena cona Mačkovec – 2 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN in je določen v III. poglavju tega odloka.

3. člen
(priloge OPPN)

Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN, in sicer:

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

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen
(pomen izrazov)

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

(2) Površina za gradnjo stavb je del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo ene ali več nestanovanjskih stavb in je prikazana v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom.

Na površini za gradnjo stavb je poleg ene ali več nestanovanjskih stavb dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev (manipulativne površine, nakladalne rampe, parkirišče, zelenice, brežine ipd.).

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

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

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

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

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen (umestitev območja OPPN v prostor)

Območje OPPN leži na skrajnem severovzhodnem delu Novega mesta, v neposredni bližini vzhodnega avtocestnega priključka za Novo mesto. Območje je na zahodu omejeno z glavno cesto G2-105, odsek 0257 Novo mesto (Ločna – Krka), na jugu z regionalno cesto R2 448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna – Mačkovec), na vzhodu in severu pa vključuje dostopno cesto in del parkirnih površin objekta 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 SOSEDNJIMI 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 močnejše poudarjena (višji in večji objekti). Struktura objektov v smeri zahod – vzhod se drobi in tako omogoči prehode in preboje med objekti ter odpiranje pogledov proti objektu Qlandia.

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

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

2.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

9. člen (vrste gradenj)

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

10. člen (vrste objektov)

(1) V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov (povzeto po Uredbi o 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;
- 125 Industrijske stavbe: le 12510 avtomehanične in podobne delavnice;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena: le 1261 Stavbe za kulturo in razvedrilo;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe: le 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje – nadstrešnice za potnike na avtobusih in drugih postajališčih, javne sanitarije in podobno.

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti 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;
- M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI;
- N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI;
- P) IZOBRAŽEVANJE: le 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje;
- S) DRUGE DEJAVNOSTI: razen 96.03 Pogrebna dejavnost.

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

12. člen **(vrste ureditev)**

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

- krajinske ureditve (kot je npr. ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov,

- grmovnic ipd.),
- parterne ureditve (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 se deli na tri podenote, ki so predvidene: GP5a za ureditev dostopnih cest; GP5b za ureditev skupnih parkirišč ter GP5c za ureditev zelenih površin. GP6 se predvidi za umestitev transformatorske postaje, GP7, ki se z ureditvijo nadaljuje na območje zunanjih ureditev Qlandie (OLN PSC Mačkovec – 1), pa se uredi kot otroško igrišče. GP8 predstavlja površino za gradnjo javne infrastrukture tj. prometnih ureditev (rekonstrukcijo regionalne ceste s preureditvijo krožnega križišča, ureditvijo avtobusnega postajališča) in ostale infrastrukture.

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

14. člen (površina za gradnjo stavb)

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

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

2.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

15. člen (pogoji za gradnjo nestanovanjskih stavb)

(1) Z določitvijo površin za gradnjo stavb ter gradbene meje se vzpostavlja prostorski red. S kvalitetnimi in sodobnimi arhitekturnimi rešitvami, ki bodo upoštevale čim večjo enotnost pri oblikovanju posameznih stavb, pa naj se zagotovi urejen trgovsko – poslovni center severnega dela mesta.

(2) Urbanistično-arhitekturni pogoji za stavbe:

Tipologija:

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

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabariti:* Na površini za gradnjo stavb, ki je v obliki »zapolnjene« črke »V« je možna postavitev ene ali več poljubno velikih stavb.
- *Vertikalni gabariti:* Višina posamezne stavbe je največ 12m od kote pritličja do vrha fasade objekta. Možna je tudi izvedba kleti. Stavbe ob zahodnem robu naj bodo praviloma višje s poudarkom jugozahodnega dela, vendar ne več kot 12m. Stavbe ob južnem robu pa se načrtujejo kot nižje tako, da omogočajo odpiranje pogledov proti objektu Qlandia. V primeru, da se na

lokaciji izvede ena stavba po celotni površini za gradnjo stavb le-ta ne sme biti višja kot Qlandia razen ob zahodnem robu, kjer se lahko posamezni deli izvedejo do 12m. Če pa se znotraj površine za gradnjo stavb struktura morfologije razdrobi, se za objekte ob zahodnem robu s poudarkom jugozahodnega dela dopušča višina do 12m, za stavbe ob regionalni cesti R2-488 pa do največ 7m.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija*: dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha*: streha je ravna. Na strehi je dovoljeno namestiti elemente za rabo obnovljivih virov energije v skladu z oblikovanjem objekta. Vsi tehnološki elementi (strojne in druge instalacije ter elementi glede obnovljivih virov energije) naj bodo postavljeni za fasadne elemente zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja.
- *Kritina*: skladno s tehnološko rešitvijo konstrukcije ravne strehe.
- *Fasada*: Fasada naj bo oblikovana sodobno glede na funkcijo objekta, v primeru, da je na območju predvidenih več stavb, naj bodo le-te usklajene in oblikovane enotno. Južna fasada naj ustvarja značilno fasado mestne vpadnice, zahodna fasada pa je zgolj servisna. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni ali upravni značaj objektov. Arhitektura posameznih objektov naj sledi sodobnim trendom trgovskih in poslovnih objektov z izraženimi značilnimi elementi (odprte fasade, zaprte fasade, odprte površine izložbenih galerij, označeni orientacijski akcenti, vstopi in izstopi v objekte,...).

Legaja 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 GP5a ali pa v kletnih etažah. Pri določanju števila parkirnih mest je za posamezne dejavnosti potrebno upoštevati določila 21. člena tega odloka.
- Parterne parkirne površine morajo biti ozelenjene in sicer z zasaditvijo dreves za senčenje (1 funkcionalno drevo na 5 parkirnih mest).
- Ob posamezni stavbi se uredijo pasaže kot poljavni prostori, ki se tlakujejo in opremijo z urbano opremo.
- Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi minimalno 10% zelenice. Le-te se zatravijo in/ali hortikulturno uredijo z avtohtonim zelenjem ter redno vzdržujejo.
- Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se uredijo skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami.
- Možna je postavitve reklamnega stebra do višine največ 22m.

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli:

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

16. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

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

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

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

17. člen

(usmeritve za ureditev zelenih površin in brežin)

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

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

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

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

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

18. člen

(usmeritve za ureditev javnih in skupnih površin)

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

(2) Komunalna in ostala infrastruktura poteka pretežno v koridorju prometnih površin. V sklopu prometnic se uredijo hodniki za pešce, avtobusno postajališče z nadstrešnico nad čakališčem, namestijo luči za javno razsvetljavo, koši za smeti ipd. Površine, namenjene izključno peš prometu morajo biti tlakovane, parkirišča so asfaltirana ali tlakovana. Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvidi ustrezna zazelenitev ali drugačne ureditve, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.

(3) Na skrajnem severozahodnem delu območja se uredi otroško igrišče. Opremi se z igrali, urbano opremo in parterno ureditvijo in ogradi z zaščitno ograjo ter zasađi z visokoraslim drevjem predvsem z zahodne smeri na način, da se zmanjša vpliv hrupa in smradu s ceste, ki ne sme presegati dovoljenih emisij.

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

(5) Na skupnih površinah ni dovoljeno postavljati zapornic.

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

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

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

2.4 PARCELACIJA IN GRADBENE PARCELE

19. člen (podatki za parcelacijo)

Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela odloka, list št. 9.1 Načrt parcelacije in prikazuje gradbene parcele za gradnjo stavb s pripadajočimi ureditvami, izvedbo zunanjih ureditev (parkirišča, 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. Peti krak se oblikuje za osebni promet ter za komunalno in interventno vozilo z navezavo na že izvedeno parkirišče pred objektom Qlandia, kjer se oblikuje interno krožno križišče s premerom 20 m. Praznjenje celotnega parkirišča (na območju urejanja in parkirišča objekta Qlandia) se izvede preko rekonstruiranega krožnega križišča, pri čemer se ukine obstoječi desni izvoz iz zunanjega parkirišča na četrti krak sedanjega krožnega križišča K2a.

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

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

(4) Projektirani prečni profil posameznih cest znaša:

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

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

(6) Cestišče posameznih cest se dimenzionira na končno debelino posameznega sloja glede na rezultate geoloških raziskav in predvidene prometne obremenitve.

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

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

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

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

(11) Pri ureditvi cestne razsvetljave in osvetlitve križišč je potrebno upoštevati Priporočila SDR-Cestna razsvetljava PR 5/2 – 2000 (Slovensko društvo za 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) Skupne parkirne površine v osrednjem delu centra (GP5) se v dogovoru z lastniki in upravljavci centra lahko v primeru viška parkirišč nameni tudi park+ride režimu parkiranja.

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

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

- Gostilne, restavracije, točilnice, bari: 1PM/6 sedežev in 1PM/tekoči meter točilnega pulta ne manj kot 2PM,
- Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve): 1PM/30 m2,
- Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi): 1PM/30 m2,
- Trgovske stavbe (trgovina lokalna pod 500 m2): 1PM/50 m2, ne manj kot 2 PM,
- Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki): 1PM/80 m2, ne manj kot 2PM,
- Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2): 1PM/35 m2,
- Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m2): 1PM/30 m2,
- Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti: frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ipd.): 1PM/30 m2, ne manj kot 2PM,
- Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabaviščni, poslovni centri): 1PM/30 m2,
- Bencinski servisi: 1PM/30 m2 prodajnih površin, ne manj kot 3PM.

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

22. člen
(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)

(1) Območje OPPN se priključuje na infrastrukturno omrežje (komunalno, energetska in ostalo infrastrukturo), ki je bilo že izvedeno za potrebe Poslovno-storitvene cone Mačkovec-1 in dimenzionirano tudi za potrebe predmetne cone.

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

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

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

23. člen
(vodovod)

(1) Za navezavo cone na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena gradnja sekundarnega voda, ki se bo oskrboval iz obstoječega cevovoda s potekom neposredno ob trgovskemu centru Qlandia. Točka navezave je predvidena na jugozahodni strani 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 je načrtovani sekundarni vod znotraj območja določen kot javni vodovod s hidrantnim 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 preseгла 2m, kar je skladno s tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu. Investitor mora pri gradnji upoštevati potek obstoječe infrastrukture skladno z odlokom o oskrbi s pitno vodo ter dela izvajati po navodilih in nadzoru upravljavca. Pri izvedbeni tehnični dokumentaciji je potrebno predvideti ukrepe in omejitve gradbene mehanizacije ter druge opreme, ki lahko vplivajo na vodovodne objekte in naprave.

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

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

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

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

24. člen (kanalizacija)

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

(2) Fekalne vode se odvodnjava preko nove kanalizacije, ki je bila izvedena v sklopu izgradnje Poslovno storitvene cone Mačkovec -1. Kanal je dimenzioniran tudi za enote urejanja prostora NM/12-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) 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.

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

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

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

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

Obstoječa meteorna kanalizacija poteka od zemljišča s parc. št. 906/52 k.o. Bršljin, prečka regionalno cesto R2-448, odsek 1512 ter se nadaljuje po ulici Pod Trško goro, do izpusta v reko Krko. V njej je poleg dotoka iz območja AC upoštevan še obstoječ dotok (skupna kapaciteta dušilke 141 l/s) za območje Qlandije in PSC Mačkovec 2 – II/cona Rondo ter predviden omejen dotok na meteorni kanal z območja PSC Mačkovec IA- jug (za načrtovano I.A/cono jug se pogojno dovolita dotoka 296l/s in 86l/s s tem, da se regulacija dotoka omeji z ustrezno hidromehansko opremo (mehansko ali električno dušilko), ki omogoča točno regulacijo pretoka (cevna dušilka ni ustrezna). Za prerazporeditev obremenjenosti kanala se lahko predvidi več priključkov na meteorni kanal s skupnim pretokom 382l/s, z dušilkami manjše kapacitete.)

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

Pri nadaljnjem projektiranju meteorne kanalizacije je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Treba je upoštevati obstoječo AC (izvedeno stanje), spremljajoče prometnice in objekte ter vgrajene infrastrukturne vode. Posege v varovalni pas in cestni svet AC (npr. meteorni kanal AC) bo možno izvajati le po pridobljenem soglasju DARS d.d..
- Izvedba odvodnjavanja območja OPPN ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC in deviacij. V nadaljnjih fazah projektiranja morajo detajlne tehnične rešitve (odvodnjavanje, ureditve nivelete terena, ponikanje in ostali ukrepi) zagotavljati ustrezne zadrževalne volumne, količino ponikanja, tako, da ne bo vpliva padavinskih voda na obstoječe ureditve izven območja PSC Mačkovec oziroma tudi ne na samem območju PSC Mačkovec. V zvezi z navedenim se v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelata geološko-geomehansko poročilo – vpliv ponikovalnic na podtalnico na širšem območju območja Mačkovec. V kolikor se izkaže, da bo vpliv velik, mora investitor izvesti ustrezne ukrepe.

(8) Izpust meteornih voda s parkirišč se izvede v meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj in maščob. Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti v skladu z 92. členim ZV-1 in sicer na način, da bo v čim večji možni meri možno preprečiti hidravlične udare pri izpustu v reko Krko. Za zmanjšanje hipnega odtoka padavinskih voda z utrjenih (urbanih) površin je treba zagotoviti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike z ukrepi, kot so zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni oziroma zbiralni bazeni za nadaljnjo uporabo te vode za sanitarne namene ali vzdrževanje javnih površin.

(9) Vse priključevanje kanalizacijskega omrežja za meteorno vodo v območju varovalnega pasu regionalne ceste R2-448, odsek 1512 se prilagodi obstoječi ureditvi in pogojem upravljavca, za kar se 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) Za ugotavljanje vpliva ponikanih vod se predpiše monitoring delovanja in s tem povezane morebitne vplive izven območja urejanja. Monitoring se izvaja na sami lokaciji PSC Mačkovec ter na območju stanovanjske pozidave ulice Pod Trško goro, kar se določi v sklopu izvedbe monitoringa.

(11) 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.

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

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

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 systemskega operaterja.

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

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

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

28. člen (ogrevanje)

Ogrevanje stavb je predvideno preko mestne plinske mreže z zemeljskim plinom iz svoje ali skupne kotlovnice. Dopustna 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 predvidena Poslovno storitvena cona (centralne dejavnosti) spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom, ker pa meji na regionalni cesti jo umeščamo, tako kot prometnici, v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

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

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

(4) Izvedba morebitnih potrebnih protihrupnih ukrepov, ki so posledica obratovanja državne ceste mora biti sestavni del komunalne opreme območja. Upravljavca državne ceste ne bo zagotavljal nobenih

dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje Poslovne cone, kot tudi ne zaščitite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državne ceste na tangiranem odseku.

32. člen (varovanje pred onesnaženjem zraka)

(1) Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje (razširitve) območja za poslovno storitvene dejavnosti ne bo presegala dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku, pri čemer je potrebno upoštevati določila Odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Novega mesta (Uradni list RS, št. 108/13).

(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 (npr.: zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni).

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

34. člen (varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

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

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

35. člen
(osončenje fasad in odprtih površin)

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

36. člen
(varovanje krajinskih značilnosti)

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

(2) Linija objektov v smeri sever – jug (ob deviaciji 1-12) je 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 raščeni teren, je potrebno izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih višine do 2 m ter nato uporabi pri končni ureditvi območja.

(3) Potrebno je upoštevati predpise o varstvu tal.

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

38. člen
(naravne omejitve)

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

39. člen
(zaklanjanje)

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

40. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Zagotovljeni morajo biti pogoji za varen umik ljudi (živali) in premoženja (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države). Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce v skladu z določbami odloka o uporabi slovenskega nacionalnega standarda SIST DIN 14090 (Uradni list RS, št. 117/03). Na območju urejanja je predvideno hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode po 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).

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

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

41. člen (potresna varnost)

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

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

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

7. FAZNOST (ETAPNOST) IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen (faznost)

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

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

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

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

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

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

8. VELIKOST DOPUSTNH ODPSTOPANJ 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 morav v sklopu gradbene parcele zagotavljati zadostne manipulativne in zelene površine ter površine za normalno obratovanje in vzdrževanje stavbe.
- Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. Če so spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih upravljavcev.

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

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

44. člen (veljavnost OPPN)

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN se območje ureja z OPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

10.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

45. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- Pred pridobitvijo dovoljenja za gradnjo posameznega objekta mora biti z občino sklenjena pogodba o opremljanju v zvezi z izvedbo načrtovane javne komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti;
- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce cestnega in ostalega infrastrukturnega omrežja zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili posameznega upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.
- Izvajalec del mora o vsaki poškodbi infrastrukturnih objektov in naprav takoj obvestiti upravljavca tangiranega infrastrukturnega omrežja.
- Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, prestavitve infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investitor prostorske ureditve. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
- Investitorji krijejo stroške rekonstrukcije krožnega križišča K2a in vse s tem povezane potrebne prestavitve ostale infrastrukture vključno z ureditvijo avtobusnega postajališča, stroške dogradnje komunalne, energetske in ostale infrastrukture, notranjih cest in skupnih površin za parkiranje v sorazmernem delu. Izgradnjo le-teh pa se zagotavlja na podlagi medsebojnega dogovora.
- Investitor mora v sklopu rekonstrukcije ceste in krožnega križišča izvesti tudi nadstrešnico nad čakališčem avtobusnega postajališča na Otoški cesti.
- Za vse morebitne posege na državna zemljišča v upravljanju oz. v lasti DARS d.d. si morajo investitorji načrtovanih ureditev pridobiti potrebne služnosti, ki jih uredijo s sklenitvijo služnostne pogodbe z DARS d.d. kot upravljavcem oz. lastnikom zemljišč.
- Investitorji načrtovanih ureditev so dolžni poškodbe v varovalnem pasu in cestnem svetu AC takoj po končani gradnji sanirati oz. na območju posega zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje na lastne stroške.
- Vse ureditve gospodarske javne infrastrukture v območju DPN za načrtovano državno cesto od AC Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline morajo biti usklajene s projektno dokumentacijo PGD za HC. Ureditve morajo biti izvedene na način, da ob gradnji nove HC ne bodo potrebna dodatna dela v zvezi s temi ureditvami. Izvedba in stroški vseh morebitnih dodatnih del na HC zaradi ureditev v sklopu OPPN, ki se razlikujejo od predvidenih s projektno dokumentacijo PGD za HC, je obveznost investitorja OPPN.
- Monitoring za ugotavljanje vpliva ponikanih vod je dolžan izvajati investitor oz. skupni upravljavec celotnega območja, kar vključuje PSC Mačkovec 1 – sever in jug ter PSC Mačkovec 2.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

46. člen

Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

- 1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela OPN Mestne občine Novo mesto s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
- 2 Prikaz območja urejanja:
 - 2.1 Pregledna situacija (TTN), M 1:5000
 - 2.2 Pregledna situacija (DOF), M 1:5000
- 3 Vplivi in povezave:
 - 3.1 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2500
 - 3.2 Vplivi in povezave s prikazom mej tangiranih območij, M 1:1000
- 4 Prikaz obstoječega parcelnega stanja (DKN), M 1:1000
- 5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja OPPN:
 - 5.1 Ureditvene situacija s prerezom, M 1:1000
 - 5.2 Prikaz javnih in skupnih površin, M 1:1000
- 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro - energetska, komunalna in ostala infrastruktura:
 - 6.1 Zbirna situacija priključitve na GJI, M 1:500
 - 6.2 Zasnova rešitve komunalne in energetske ter ostale infrastrukture, M 1:1000
 - 6.2.1 Zasnova odvajanja meteornih vod, M 1:1000
 - 6.3 Situacija prometne ureditve, M 1:500
- 7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
- 8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
- 9 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo:
 - 9.1 Načrt parcelacije, M 1:1000
 - 9.2 Zakoličbena situacija, M 1:1000

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

47. člen

(prehodne določbe)

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec -1 (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 107/06, 62/10 in 28/12) v delu, ki se nanaša na ureditev (povečanje parkirišč) na delu zemljišča s parcelno št. 2090/4 k.o. Ždinja vas.

48. člen

(hramba)

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

49. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka:

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Gregor Macedoni

Na podlagi 2. odstavka 299. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17) in v povezavi z 61. členom 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) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 33/16) 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 in nadaljnji; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Poslovno storitvena cona Mačkovec – 2 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN in je določen v III. poglavju tega odloka.

3. člen
(priloge OPPN)

Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN, in sicer:

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

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen
(pomen izrazov)

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

(2) Površina za gradnjo stavb je del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo ene ali več nestanovanjskih stavb in je prikazana v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom.

Na površini za gradnjo stavb je poleg ene ali več nestanovanjskih stavb dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev (manipulativne površine, nakladalne rampe, parkirišče, zelenice, brežine ipd.).

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

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

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

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

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen (umestitev območja OPPN v prostor)

Območje OPPN leži na skrajnem severovzhodnem delu Novega mesta, v neposredni bližini vzhodnega avtocestnega priključka za Novo mesto. Območje je na zahodu omejeno z glavno cesto G2-105, odsek 0257 Novo mesto (Ločna – Krka), na jugu z regionalno cesto R2 448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna – Mačkovec), na vzhodu in severu pa vključuje dostopno cesto in del parkirnih površin objekta 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 SOSEDNJIMI 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 močnejše poudarjena (višji in večji objekti). Struktura objektov v smeri zahod – vzhod se drobi in tako omogoči prehode in preboje med objekti ter odpiranje pogledov proti objektu Qlandia.

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

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

2.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

9. člen (vrste gradenj)

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

10. člen (vrste objektov)

(1) V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov (povzeto po Uredbi o 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;
- 125 Industrijske stavbe: le 12510 avtomehanične in podobne delavnice;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena: le 1261 Stavbe za kulturo in razvedrilo;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe: le 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje – nadstrešnice za potnike na avtobusih in drugih postajališčih, javne sanitarije in podobno.

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti 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;
- M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI;
- N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI;
- P) IZOBRAŽEVANJE: le 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje;
- S) DRUGE DEJAVNOSTI: razen 96.03 Pogrebna dejavnost.

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

12. člen **(vrste ureditev)**

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

- krajinske ureditve (kot je npr. ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov,

- grmovnic ipd.),
- parterne ureditve (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 se deli na tri podenote, ki so predvidene: GP5a za ureditev dostopnih cest; GP5b za ureditev skupnih parkirišč ter GP5c za ureditev zelenih površin. GP6 se predvidi za umestitev transformatorske postaje, GP7, ki se z ureditvijo nadaljuje na območje zunanjih ureditev Qlandie (OLN PSC Mačkovec – 1), pa se uredi kot otroško igrišče. GP8 predstavlja površino za gradnjo javne infrastrukture tj. prometnih ureditev (rekonstrukcijo regionalne ceste s preureditvijo krožnega križišča, ureditvijo avtobusnega postajališča) in ostale infrastrukture.

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

14. člen (površina za gradnjo stavb)

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

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

2.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

15. člen (pogoji za gradnjo nestanovanjskih stavb)

(1) Z določitvijo površin za gradnjo stavb ter gradbene meje se vzpostavlja prostorski red. S kvalitetnimi in sodobnimi arhitekturnimi rešitvami, ki bodo upoštevale čim večjo enotnost pri oblikovanju posameznih stavb, pa naj se zagotovi urejen trgovsko – poslovni center severnega dela mesta.

(2) Urbanistično-arhitekturni pogoji za stavbe:

Tipologija:

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

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabariti:* Na površini za gradnjo stavb, ki je v obliki »zapolnjene« črke »V« je možna postavitev ene ali več poljubno velikih stavb.
- *Vertikalni gabariti:* Višina posamezne stavbe je največ 12m od kote pritličja do vrha fasade objekta. Možna je tudi izvedba kleti. Stavbe ob zahodnem robu naj bodo praviloma višje s poudarkom jugozahodnega dela, vendar ne več kot 12m. Stavbe ob južnem robu pa se načrtujejo kot nižje tako, da omogočajo odpiranje pogledov proti objektu Qlandia. V primeru, da se na

lokaciji izvede ena stavba po celotni površini za gradnjo stavb le-ta ne sme biti višja kot Qlandia razen ob zahodnem robu, kjer se lahko posamezni deli izvedejo do 12m. Če pa se znotraj površine za gradnjo stavb struktura morfologije razdrobi, se za objekte ob zahodnem robu s poudarkom jugozahodnega dela dopušča višina do 12m, za stavbe ob regionalni cesti R2-488 pa do največ 7m.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija*: dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha*: streha je ravna. Na strehi je dovoljeno namestiti elemente za rabo obnovljivih virov energije v skladu z oblikovanjem objekta. Vsi tehnološki elementi (strojne in druge instalacije ter elementi glede obnovljivih virov energije) naj bodo postavljeni za fasadne elemente zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja.
- *Kritina*: skladno s tehnološko rešitvijo konstrukcije ravne strehe.
- *Fasada*: Fasada naj bo oblikovana sodobno glede na funkcijo objekta, v primeru, da je na območju predvidenih več stavb, naj bodo le-te usklajene in oblikovane enotno. Južna fasada naj ustvarja značilno fasado mestne vpadnice, zahodna fasada pa je zgolj servisna. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni ali upravni značaj objektov. Arhitektura posameznih objektov naj sledi sodobnim trendom trgovskih in poslovnih objektov z izraženimi značilnimi elementi (odprte fasade, zaprte fasade, odprte površine izložbenih galerij, označeni orientacijski akcenti, vstopi in izstopi v objekte,...).

Legaja 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 GP5a ali pa v kletnih etažah. Pri določanju števila parkirnih mest je za posamezne dejavnosti potrebno upoštevati določila 21. člena tega odloka.
- Parterne parkirne površine morajo biti ozelenjene in sicer z zasaditvijo dreves za senčenje (1 funkcionalno drevo na 5 parkirnih mest).
- Ob posamezni stavbi se uredijo pasaže kot poljavni prostori, ki se tlakujejo in opremijo z urbano opremo.
- Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi minimalno 10% zelenice. Le-te se zatravijo in/ali hortikulturno uredijo z avtohtonim zelenjem ter redno vzdržujejo.
- Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se uredijo skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami.
- Možna je postavitve reklamnega stebra do višine največ 22m.

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli:

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

16. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

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

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

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

17. člen

(usmeritve za ureditev zelenih površin in brežin)

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

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

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

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

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

18. člen

(usmeritve za ureditev javnih in skupnih površin)

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

(2) Komunalna in ostala infrastruktura poteka pretežno v koridorju prometnih površin. V sklopu prometnic se uredijo hodniki za pešce, avtobusno postajališče z nadstrešnico nad čakališčem, namestijo luči za javno razsvetljavo, koši za smeti ipd. Površine, namenjene izključno peš prometu morajo biti tlakovane, parkirišča so asfaltirana ali tlakovana. Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvidi ustrezna zazelenitev ali drugačne ureditve, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.

(3) Na skrajnem severozahodnem delu območja se uredi otroško igrišče. Opremi se z igrali, urbano opremo in parterno ureditvijo in ogradi z zaščitno ograjo ter zasađi z visokoraslim drevjem predvsem z zahodne smeri na način, da se zmanjša vpliv hrupa in smradu s ceste, ki ne sme presegati dovoljenih emisij.

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

(5) Na skupnih površinah ni dovoljeno postavljati zapornic.

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

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

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

2.4 PARCELACIJA IN GRADBENE PARCELE

19. člen (podatki za parcelacijo)

Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela odloka, list št. 9.1 Načrt parcelacije in prikazuje gradbene parcele za gradnjo stavb s pripadajočimi ureditvami, izvedbo zunanjih ureditev (parkirišča, 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. Peti krak se oblikuje za osebni promet ter za komunalno in interventno vozilo z navezavo na že izvedeno parkirišče pred objektom Qlandia, kjer se oblikuje interno krožno križišče s premerom 20 m. Praznjenje celotnega parkirišča (na območju urejanja in parkirišča objekta Qlandia) se izvede preko rekonstruiranega krožnega križišča, pri čemer se ukine obstoječi desni izvoz iz zunanjega parkirišča na četrti krak sedanjega krožnega križišča K2a.

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

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

(4) Projektirani prečni profil posameznih cest znaša:

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

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

(6) Cestišče posameznih cest se dimenzionira na končno debelino posameznega sloja glede na rezultate geoloških raziskav in predvidene prometne obremenitve.

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

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

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

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

(11) Pri ureditvi cestne razsvetljave in osvetlitve križišč je potrebno upoštevati Priporočila SDR-Cestna razsvetljava PR 5/2 – 2000 (Slovensko društvo za razsvetlavo, 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) Skupne parkirne površine v osrednjem delu centra (GP5) se v dogovoru z lastniki in upravljavci centra lahko v primeru viška parkirišč nameni tudi park+ride režimu parkiranja.

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

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

- Gostilne, restavracije, točilnice, bari: 1PM/6 sedežev in 1PM/tekoči meter točilnega pulta ne manj kot 2PM,
- Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve): 1PM/30 m²,
- Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi): 1PM/30 m²,
- Trgovske stavbe (trgovina lokalna pod 500 m²): 1PM/50 m², ne manj kot 2 PM,
- Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki): 1PM/80 m², ne manj kot 2PM,
- Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m²): 1PM/35 m²,
- Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m²): 1PM/30 m²,
- Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti: frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ipd.): 1PM/30 m², ne manj kot 2PM,
- Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabaviščni, poslovni centri): 1PM/30 m²,
- Bencinski servisi: 1PM/30 m² prodajnih površin, ne manj kot 3PM.

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

22. člen
(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)

(1) Območje OPPN se priključuje na infrastrukturno omrežje (komunalno, energetska in ostalo infrastrukturo), ki je bilo že izvedeno za potrebe Poslovno-storitvene cone Mačkovec-1 in dimenzionirano tudi za potrebe predmetne cone.

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

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

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

23. člen
(vodovod)

(1) Za navezavo cone na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena gradnja sekundarnega voda, ki se bo oskrboval iz obstoječega cevovoda s potekom neposredno ob trgovskemu centru Qlandia. Točka navezave je predvidena na jugozahodni strani 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 je načrtovani sekundarni vod znotraj območja določen kot javni vodovod s hidrantnim 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 preseгла 2m, kar je skladno s tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu. Investitor mora pri gradnji upoštevati potek obstoječe infrastrukture skladno z odlokom o oskrbi s pitno vodo ter dela izvajati po navodilih in nadzoru upravljavca. Pri izvedbeni tehnični dokumentaciji je potrebno predvideti ukrepe in omejitve gradbene mehanizacije ter druge opreme, ki lahko vplivajo na vodovodne objekte in naprave.

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

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

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

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

24. člen (kanalizacija)

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

(2) Fekalne vode se odvodnjava preko nove kanalizacije, ki je bila izvedena v sklopu izgradnje Poslovno storitvene cone Mačkovec -1. Kanal je dimenzioniran tudi za enote urejanja prostora NM/12-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) 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.

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

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

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

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

Obstoječa meteorna kanalizacija poteka od zemljišča s parc. št. 906/52 k.o. Bršljin, prečka regionalno cesto R2-448, odsek 1512 ter se nadaljuje po ulici Pod Trško goro, do izpusta v reko Krko. V njej je poleg dotoka iz območja AC upoštevan še obstoječ dotok (skupna kapaciteta dušilke 141 l/s) za območje Qlandije in PSC Mačkovec 2 – II/cona Rondo ter predviden omejen dotok na meteorni kanal z območja PSC Mačkovec IA- jug (za načrtovano I.A/cono jug se pogojno dovolita dotoka 296l/s in 86l/s s tem, da se regulacija dotoka omeji z ustrezno hidromehansko opremo (mehansko ali električno dušilko), ki omogoča točno regulacijo pretoka (cevna dušilka ni ustrezna). Za prerazporeditev obremenjenosti kanala se lahko predvidi več priključkov na meteorni kanal s skupnim pretokom 382l/s, z dušilkami manjše kapacitete.)

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

Pri nadaljnem projektiranju meteorne kanalizacije je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Treba je upoštevati obstoječo AC (izvedeno stanje), spremljajoče prometnice in objekte ter vgrajene infrastrukturne vode. Posege v varovalni pas in cestni svet AC (npr. meteorni kanal AC) bo možno izvajati le po pridobljenem soglasju DARS d.d..
- Izvedba odvodnjavanja območja OPPN ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC in deviacij. V nadaljnjih fazah projektiranja morajo detajlne tehnične rešitve (odvodnjavanje, ureditve nivelete terena, ponikanje in ostali ukrepi) zagotavljati ustrezne zadrževalne volumne, količino ponikanja, tako, da ne bo vpliva padavinskih voda na obstoječe ureditve izven območja PSC Mačkovec oziroma tudi ne na samem območju PSC Mačkovec. V zvezi z navedenim se v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelata geološko-geomehansko poročilo – vpliv ponikovalnic na podtalnico na širšem območju območja Mačkovec. V kolikor se izkaže, da bo vpliv velik, mora investitor izvesti ustrezne ukrepe.

(8) Izpust meteornih voda s parkirišč se izvede v meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj in maščob. Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti v skladu z 92. členim ZV-1 in sicer na način, da bo v čim večji možni meri možno preprečiti hidravlične udare pri izpustu v reko Krko. Za zmanjšanje hipnega odtoka padavinskih voda z utrjenih (urbanih) površin je treba zagotoviti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike z ukrepi, kot so zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni oziroma zbiralni bazeni za nadaljnjo uporabo te vode za sanitarne namene ali vzdrževanje javnih površin.

(9) Vse priključevanje kanalizacijskega omrežja za meteorno vodo v območju varovalnega pasu regionalne ceste R2-448, odsek 1512 se prilagodi obstoječi ureditvi in pogojem upravljavca, za kar se 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) Za ugotavljanje vpliva ponikanih vod se predpiše monitoring delovanja in s tem povezane morebitne vplive izven območja urejanja. Monitoring se izvaja na sami lokaciji PSC Mačkovec ter na območju stanovanjske pozidave ulice Pod Trško goro, kar se določi v sklopu izvedbe monitoringa.

(11) 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.

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

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

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 systemskega operaterja.

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

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

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

28. člen (ogrevanje)

Ogrevanje stavb je predvideno preko mestne plinske mreže z zemeljskim plinom iz svoje ali skupne kotlovnice. Dopustna 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 predvidena Poslovno storitvena cona (centralne dejavnosti) spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom, ker pa meji na regionalni cesti jo umeščamo, tako kot prometnici, v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

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

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

(4) Izvedba morebitnih potrebnih protihrupnih ukrepov, ki so posledica obratovanja državne ceste mora biti sestavni del komunalne opreme območja. Upravljevec državne ceste ne bo zagotavljal nobenih

dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje Poslovne cone, kot tudi ne zaščitite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državne ceste na tangiranem odseku.

32. člen (varovanje pred onesnaženjem zraka)

(1) Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje (razširitve) območja za poslovno storitvene dejavnosti ne bo presegala dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku, pri čemer je potrebno upoštevati določila Odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Novega mesta (Uradni list RS, št. 108/13).

(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 (npr.: zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni).

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

34. člen (varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

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

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

35. člen
(osončenje fasad in odprtih površin)

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

36. člen
(varovanje krajinskih značilnosti)

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

(2) Linija objektov v smeri sever – jug (ob deviaciji 1-12) je 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 udejstvanji, le-teh ni potrebno predvideti. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

40. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Zagotovljeni morajo biti pogoji za varen umik ljudi (živali) in premoženja (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države). Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce v skladu z določbami odloka o uporabi slovenskega nacionalnega standarda SIST DIN 14090 (Uradni list RS, št. 117/03). Na območju urejanja je predvideno hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode po 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).

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

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

41. člen (potresna varnost)

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

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

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

7. FAZNOST (ETAPNOST) IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen (faznost)

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

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

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

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

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

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

8. VELIKOST DOPUSTNH ODPSTOPANJ 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 morav v sklopu gradbene parcele zagotavljati zadostne manipulativne in zelene površine ter površine za normalno obratovanje in vzdrževanje stavbe.
- Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. Če so spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih upravljavcev.

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

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

44. člen (veljavnost OPPN)

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN se območje ureja z OPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

10.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

45. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- Pred pridobitvijo dovoljenja za gradnjo posameznega objekta mora biti z občino sklenjena pogodba o opremljanju v zvezi z izvedbo načrtovane javne komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti;
- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce cestnega in ostalega infrastrukturnega omrežja zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili posameznega upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.
- Izvajalec del mora o vsaki poškodbi infrastrukturnih objektov in naprav takoj obvestiti upravljavca tangiranega infrastrukturnega omrežja.
- Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, prestavitve infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investitor prostorske ureditve. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
- Investitorji krijejo stroške rekonstrukcije krožnega križišča K2a in vse s tem povezane potrebne prestavitve ostale infrastrukture vključno z ureditvijo avtobusnega postajališča, stroške dogradnje komunalne, energetske in ostale infrastrukture, notranjih cest in skupnih površin za parkiranje v sorazmernem delu. Izgradnjo le-teh pa se zagotavlja na podlagi medsebojnega dogovora.
- Investitor mora v sklopu rekonstrukcije ceste in krožnega križišča izvesti tudi nadstrešnico nad čakališčem avtobusnega postajališča na Otoški cesti.
- Za vse morebitne posege na državna zemljišča v upravljanju oz. v lasti DARS d.d. si morajo investitorji načrtovanih ureditev pridobiti potrebne služnosti, ki jih uredijo s sklenitvijo služnostne pogodbe z DARS d.d. kot upravljavcem oz. lastnikom zemljišč.
- Investitorji načrtovanih ureditev so dolžni poškodbe v varovalnem pasu in cestnem svetu AC takoj po končani gradnji sanirati oz. na območju posega zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje na lastne stroške.
- Vse ureditve gospodarske javne infrastrukture v območju DPN za načrtovano državno cesto od AC Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline morajo biti usklajene s projektno dokumentacijo PGD za HC. Ureditve morajo biti izvedene na način, da ob gradnji nove HC ne bodo potrebna dodatna dela v zvezi s temi ureditvami. Izvedba in stroški vseh morebitnih dodatnih del na HC zaradi ureditev v sklopu OPPN, ki se razlikujejo od predvidenih s projektno dokumentacijo PGD za HC, je obveznost investitorja OPPN.
- Monitoring za ugotavljanje vpliva ponikanih vod je dolžan izvajati investitor oz. skupni upravljavec celotnega območja, kar vključuje PSC Mačkovec 1 – sever in jug ter PSC Mačkovec 2.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

46. člen

Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

- 1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela OPN Mestne občine Novo mesto s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
- 2 Prikaz območja urejanja:
 - 2.1 Pregledna situacija (TTN), M 1:5000
 - 2.2 Pregledna situacija (DOF), M 1:5000
- 3 Vplivi in povezave:
 - 3.1 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2500
 - 3.2 Vplivi in povezave s prikazom mej tangiranih območij, M 1:1000
- 4 Prikaz obstoječega parcelnega stanja (DKN), M 1:1000
- 5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja OPPN:
 - 5.1 Ureditvene situacija s prerezom, M 1:1000
 - 5.2 Prikaz javnih in skupnih površin, M 1:1000
- 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro - energetska, komunalna in ostala infrastruktura:
 - 6.1 Zbirna situacija priključitve na GJI, M 1:500
 - 6.2 Zasnova rešitve komunalne in energetske ter ostale infrastrukture, M 1:1000
 - 6.2.1 Zasnova odvajanja meteornih vod, M 1:1000
 - 6.3 Situacija prometne ureditve, M 1:500
- 7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
- 8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
- 9 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo:
 - 9.1 Načrt parcelacije, M 1:1000
 - 9.2 Zakoličbena situacija, M 1:1000

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

47. člen

(prehodne določbe)

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec -1 (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 107/06, 62/10 in 28/12) v delu, ki se nanaša na ureditev (povečanje parkirišč) na delu zemljišča s parcelno št. 2090/4 k.o. Ždinja vas.

48. člen

(hramba)

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

49. člen

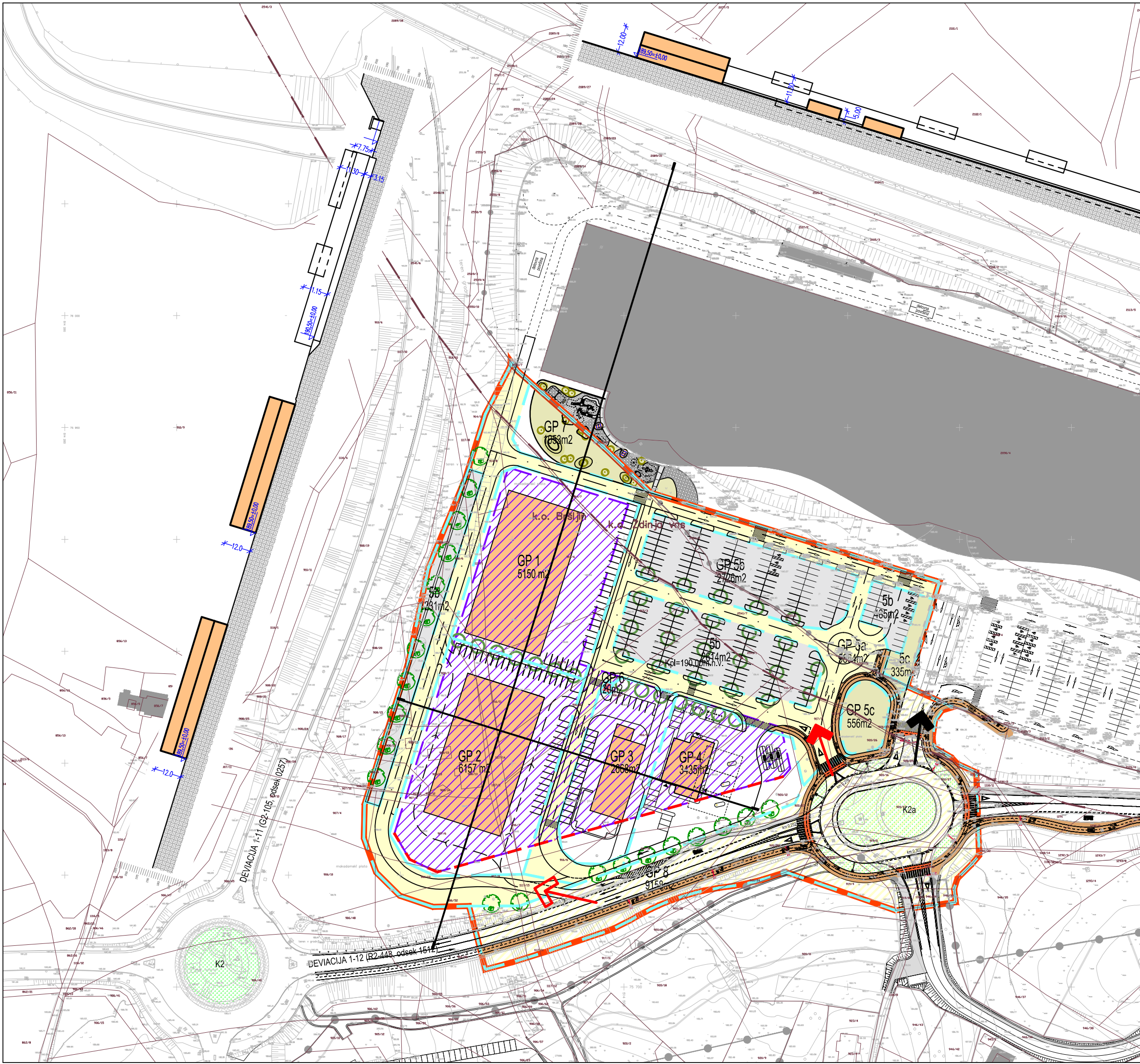
(začetek veljavnosti)

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

Številka:

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

- SKUPNE POVRŠINE:
- GP5a - DOSTOPNE CESTE (PROMETNE POVRŠINE ZNOTRAJ OBMOČJA)
 - GP5b - SKUPNA PARKIRIŠČA
 - GP5c - ZELENE POVRŠINE
 - GP6 - POVRŠINE TP
 - GP7 - OTROŠKO IGRIŠČE
- JAVNE POVRŠINE:
- GP8 - PROMETNE POVRŠINE V OBMOČJU REGIONALNE CESTE

UREDTVENA SITUACIJA
- USKLAJEN PREDLOG -

JANUAR 2018

M 1:x

