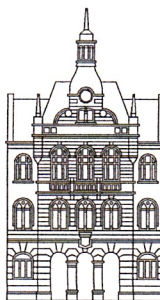


Mestna občina Novo mesto



Župan

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

Številka: 350-10/2010-82 (1909)
Datum: 23. 10. 2012

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

**ZADEVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU OB
BELOKRANJSKI CESTI - JUG 2/I (OPPN JUG 2/I)**

Namen: 1. obravnava dopolnjenega osnutka odloka

**Pravna podlaga: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B,
108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-
ZUPUDPP-A)**

**Statut Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (Statut
MONM-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/08)**

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor

Izdelovalec OPPN: Acer d.o.o. Novo mesto

Poročevalec: Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

**Predlog sklepov: 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil
dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Ob Belokranjski cesti - jug 2/I v prvi obravnavi.**

**2. Pripombe Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto se upoštevajo
kot pripombe podane v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka
prostorskega akta.**



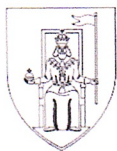
**ŽUPAN
Alojzij MUHIČ**

PRILOGE:

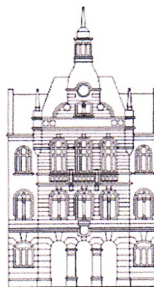
1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Dopolnjen osnutek odloka o OPPN Ob Belokranjski cesti – Jug 2/1,
3. Ureditvena situacija (celotno gradivo – Dopolnjeni osnutek prostorskega akta je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1. nadstropje in v digitalni obliki na spletnem portalu MONM: »Prostorski akti«).

DOSTAVITI:

- naslov, tu



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

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

Številka: 350-10/2010-81(1909)
Datum: 17. 10. 2012

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

**ZADEVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU OB
BELOKRANJSKI CESTI - JUG 2/I (OPPN JUG 2/I)**

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

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor na podlagi pobude podjetja Globalne nepremičnine d.o.o., ki je zastopa družbo Evrospin, vodi postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Belokranjski cesti – jug 2/I (v nadaljevanju OPPN Jug 2/I).

Podlaga za pripravo OPPN Jug 2/I je veljavni Občinski podrobni prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Uradni list, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 26/11 - obv. razl. in 4/12 - teh. popr.) (v nadaljevanju OPN MONM).

OPN MONM za območje z oznako enote urejanja prostora NM/20-OPPN-b predvideva urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. OPN prav tako določa, da se za območja, ki se urejajo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, pripravi po en ali več občinskih podrobnih prostorskih načrtov, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen občinski podrobni prostorski načrt vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in gospodarske javne infrastrukture ter da bo dinamika priprave posameznih občinskih podrobnih prostorskih načrtov zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.

Območje OPPN Jug 2/I obsega skrajni severozahodni del enote urejanja prostora NM/20-OPPN-b in leži v jugovzhodnem vogalu križišča med Avšičevo ulico in Belokranjsko cesto (glavna cesta G2-105). Na severu območje meji na Avšičevo ulico in preko nje na oskrbni nakupovalni center Žabja vas (ONC). Zahodni del območja obravnave meji na Belokranjsko cesto (G2-105) ter preko nje na industrijsko območje tovarne Revoz.

Na jugu in vzhodu območje OPPN meji na nepozidana stavbna zemljišča, na katerih sta v okviru Državnega prostorskega načrta za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline v pripravi (predlog: julij 2012) - v nadaljevanju: Državni prostorski načrt in DPN, načrtovani povezovalna - Šentjoška cesta in navezava na Avšičevo ulico. Območje OPPN je veliko približno 0,52 ha.

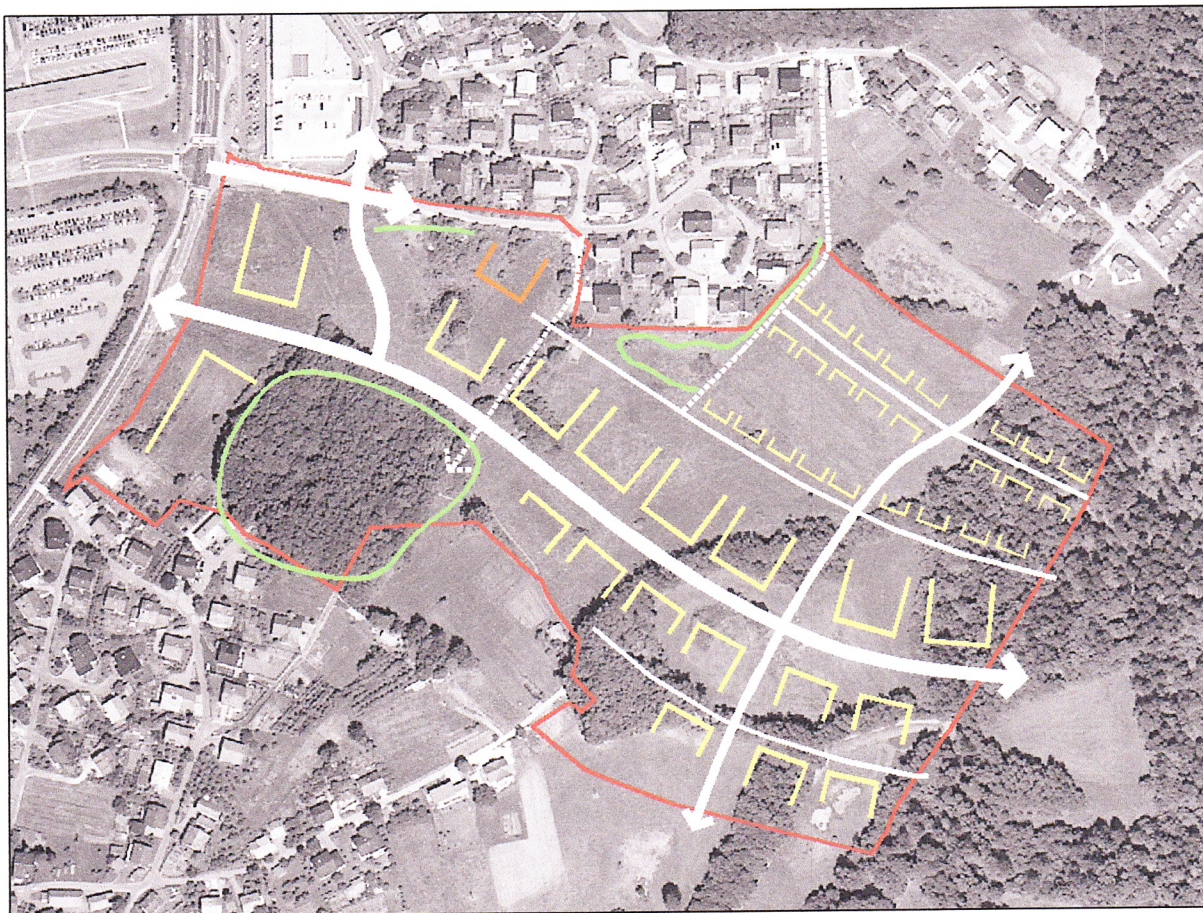
OPPN vsebuje usmeritve in pogoje za gradnjo trgovine z živili ter potrebnih zunanjih manipulativnih površin, vključno s pogoji za prometne ureditve, gospodarsko javno infrastrukturo in zelene površine.

2. STROKOVNE PODLAGE ZA ŠIRŠE OBMOČJE OB BELOKRANJSKI CESTI – JUG 2/I

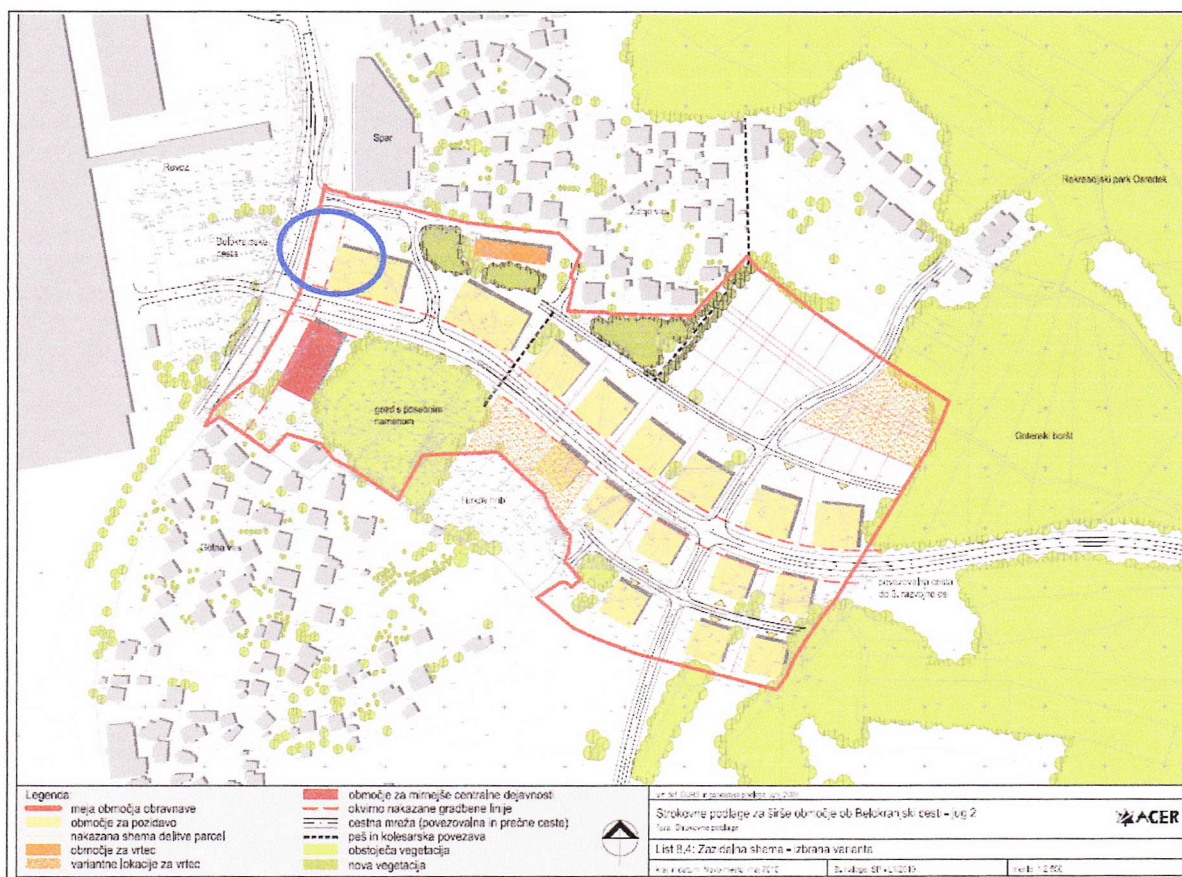
Za predmetno območje so bile najprej izdelane strokovne podlage s tremi variantnimi rešitvami (Strokovne podlage za širše območje ob Belokranjski cesti – jug 2, Acer Novo mesto d.o.o., maj 2010; v nadaljevanju: strokovne podlage), izbor variantne rešitve je potrdil župan s sklepom št. 1801.

Izbrana je bila varianta 2, pri kateri ima nova povezovalna cesta (Šentjoška cesta) med 3. razvojno osjo – priključkom Revoz in Belokranjsko cesto primarno vlogo. Os ceste poteka preko dveh nasprotno obrnjenih krivin. Na ta način se poveča manipulativni prostor med priključno in Belokranjsko cesto kar odpira več možnosti pri izbiri in umeščanju dejavnosti v ta prostor. Poleg tega ima tak potek ceste to prednost, da se lahko mesto priključevanja na povezovalno cesto premika (v določenih mejah seveda) v odvisnosti od dolžine pasu za leve zavijalce.

Urbanistična zasnova območja se opira na kombinacijo vzdolžne smeri osrednje povezovalne ceste in prečne smeri prečnih cest. Območja za pozidavo so večinoma oblikovana v kvadratnem rastru, zaradi česar je prostor jasno berljiv, na stanovanjskem območju pa je manj dovoznih poti. Izbrana rešitev omogoča večje stanovanjske parcele in hkrati pa dobro izkorišča cesto, ki razmejuje stanovanjsko območje od območja centralnih dejavnosti.



Slika 1: shematski prikaz ureditve EUP NM/20-OPPN-B (izbrana varianta 2).



Slika 2: prikaz izbrane variante urbanistične rešitve za širše območje Ob Belokranjski cesti – jug 2. Območje obravnavanega OPPN Ob Belokranjski cesti – jug 2/I je prikazano z modro elipso.
(Vir: Strokovne podlage za širše območje Ob Belokranjski cesti – jug 2, Acer Novo mesto, 2012)

Z namenom kapacitetne in prometno tehnične preveritve ustreznosti priključevanja predvidenega trgovskega centra na obstoječo prometno infrastrukturo še pred izgradnjo povezovalne ceste med Belokranjsko cesto in predvideno 3. razvojno osjo oziroma z namenom ugotovitve ali križišče pri TC Evrospin (navezava Avšičeve ulice na Belokranjsko cesto) nudi zadostno prepustnost prometnih tokov po planskem 10-letnem obdobju, je bila izdelana tudi prometna študija (Cestni inženiring d.o.o., 137-PŠ, Maribor, december 2010).

2. PREDMET IN VSEBINA OPPN

Z OPPN – jug 2/I se načrtuje:

- umestitev objekta za trgovski center z živili in neživili;
- pripadajoče manipulativne površine, parkirišča in prometne površine za motorni in peš dostop;
- ureditev zelenih površin ter pripadajoče gospodarske javne infrastrukture.

Objekt trgovskega centra se z daljšo stranico postavi vzporedno z načrtovano Šentjoško cesto na jugu. S postavitvijo krajše stranice objekta vzporedno z Belokranjsko cesto se upošteva gradbeno linijo Oskrbno nakupovalnega centra na severu (v nadaljevanju ONC). Mestotvorne fasade trgovskega objekta oz. zunanje ureditve se zagotovijo vzdolž Belokranjske ceste, ki je ena od najpomembnejših mestnih vpadnic.

Objekt je pritličen, plato pri objektu je skladen z nivoji cest, načrtovanimi v okviru Državnega prostorskega načrta (povezovalna cesta Šentjoška cesta in navezava na Avšičevo ulico). Parkirne površine so načrtovane na severni in zahodni strani objekta. Z linijami dreves in grmovnic se poudarjajo zelene površine ob Belokranjski cesti in načrtovani navezavi na Avšičevo ulico.

Prometna ureditev obravnavanega območja se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu. Trgovski center se naveže na cestno omrežje preko priključka na Avšičevo ulico. Na Avšičevi ulici je za trgovski center predvidena ureditev vertikalne in horizontalne prometne signalizacije, ostale notranje komunikacijske poti za pešce se načrtujejo usklajeno z drugimi zunanjimi ureditvami in površinami za mirujoči promet.

Trgovski center se naveže na obstoječe komunalno, elektro, TK in plinovodno omrežje.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Postopek priprave OPPN – Jug2/1 se je začel na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ob Belokranjski cesti - jug 2/I, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 34/10.

Na podlagi izbrane variante celovitih urbanističnih in prometnih rešitev za celotno območje EUP NM/20-OPPN-B, katere SZ del je OPPN Jug 2/I, je bil izdelan osnutek OPPN Jug 2/I. Na podlagi osnutka OPPN Jug 2/1 so bile pridobljene smernice, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, pa je februarja izdalo odločbo št. 35409-210/2010, da v postopku priprave OPPN – Jug 2/1 celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti.

Septembra 2012 je podjetje Globalne nepremičnine d.o.o. podalo pobudo za spremembo in dopolnitev OPN MONM, saj gradnja načrtovanih ureditev namreč zaradi prostorsko izvedbenega pogoja v OPN MONM v EUP NM/20-OPPN-b ni dopustna, ker velja, da »... je dopustna šele potem, ko bo zgrajena povezovalna cesta med Belokranjsko cesto in predvideno PIC Cikava.« (3. točka 123. člena; 3. stolpec, 6. stavek OPN MONM)

Pri izdelavi podrobnejših prometnih strokovnih podlag se je izkazalo, da je prostorske ureditve prometno tehnično mogoče priključevati na obstoječe prometno omrežje, zato je za SZ del predmetne EUP smiselna sprememba prostorsko izvedbenega pogoja OPN MONM.

Uveljavitev sprememb in dopolnitev ZPNačrt-B v 56. a členu omogoča spremembo prostorsko izvedbenih pogojev z občinskim podrobnim prostorskim načrtom brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta, če so za to izpolnjeni pogoji, določeni v prvi in drugi alineji prvega odstavka 56. a člena ZPNačrt (Uradni list RS, št. 57/12, v nadaljevanju ZPNačrt-B), in sicer:

- je sprememba potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa oziroma drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom in
- je sprememba skladna s strateškim delom občinskega prostorskega načrta oziroma občinskim strateškim prostorskim načrtom, če je ta sprejet kot samostojni akt.

Pred nadaljevanjem postopka (javno razgrnitvijo dopolnjenega osnutka odloka o OPPN jug 2/I) je potrebno sprejeti še Sklep o spremembah in dopolnitvah Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ob Belokranjski cesti - jug 2/I z navedbo ugotovitve občinskega sveta, da so izpolnjeni pogoji iz prve in druge alineje prvega odstavka 56. a člena ZPNačrt (po predhodni proučitvi gradiva, ki ga je pripravil Urad za prostor).

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN Jug2/I se bo predvidoma začela v decembru

2012. Po izvedeni javni razgrnitvi in javni obravnavi bo izdelovalec pripravil stališča do pripomb. Občina bo stališča do prejetih pripomb in predlogov zavzela s sklepom župana, ki bodo javno objavljena. Po zavzetih stališčih bo izdelovalec pripravil predlog prostorskega akta, katerega bo pripravljavec (MONM) posredoval nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenj. Po pridobitvi pozitivnih mnenj bo pripravljavec (MONM) prostorski akt posredoval občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem.

4. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN IN VPLIV NA PRORAČUN MONM

Med izdelovalcem (Acer, d.o.o.), pripravljavcem (MONM) in investitorjem (Globalne nepremičnine d.o.o.) je bila sklenjena tripartitna pogodba za izdelavo strokovnih podlag za širše območje enote urejanja prostora NM/20-OPPN-b in izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za SZ del enote urejanja prostora NM/20-OPPN-b - OPPN Ob Belokranjski cesti – Jug 2/1 (št. 350-10/2010, z dne 19. 4. 2010).

S pogodbo se je naročnik/investitor obvezal financirati dela, ki jih je treba opraviti za sprejetje OPPN. Izdelovalca strokovnih podlag in predmetnega OPPN je izbral naročnik. Sama priprava OPPN ne bremeni občinskega proračuna iz naslova odhodkov, na prihodkovni strani pa so predvideni prihodki iz naslova komunalnih prispevkov, če bo prišlo do gradnje trgovine na obravnavani lokaciji..

5. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s poslovníkom Občinskega sveta Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava dopolnjen osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob Belokranjski cesti – Jug 2/I ter sprejme spodaj navedena sklepa:

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob Belokranjski cesti – Jug 2/I v prvi obravnavi.**
- 2. Pripombe Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto se upoštevajo kot pripombe podane v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.**

Pripravila:

Viktorija TEKSTOR,

KOORDINATORKA

Mojca TAVČAR,

VODJA URADA ZA PROSTOR



Borut NOVAK

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Priloge:

1. Dopolnjen osnutek odloka o OPPN Ob Belokranjski cesti – Jug 2/1,
2. Ureditvena situacija (celotno gradivo – Dopolnjeni osnutek prostorskega akta je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1. nadstropje in v digitalni obliki na spletnem portalu MONM: »Prostorski akti«).

Na podlagi 56.a in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12 in 57/12-ZUPUDPP-A) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 – UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

ODLOK **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu** **Ob Belokranjski cesti - jug 2/I**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.pop., 76/10-teh. pop., 26/11-obv. razl., 4/12-teh.pop.; v nadaljnjem besedilu: OPN) in Sklepa občinskega sveta Mestne občine Novo mesto št. ... z dne ... sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Ob Belokranjski cesti - jug 2/I (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelal Acer Novo mesto, d.o.o., pod št. OPPN-L2/2010 v 2012.

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. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

3. člen

(priloge OPPN)

(1) Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz planskega akta Mestne občine Novo mesto
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
6. Povzetek za javnost
7. Odločba celovita presoja vplivov na okolje

(2) Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN razen Strokovnih podlag iz 3. tč. prejšnjega odstavka, ki so elaborirane v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(1) S tem OPPN se na območju Ob Belokranjski cesti - jug 2/I načrtuje ureditev:

- območja za trgovski center z živili in neživili;
- pripadajočih manipulativnih površin, parkirišč, motornih in peš dostopov;
- zelenih površin ter
- pripadajoče gospodarske javne infrastrukture.

2 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen **(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN leži v jugovzhodnem vogalu križišča med Belokranjsko cesto (glavna cesta G2-105) in Avšičevo ulico v Novem mestu. Na območju OPPN so zemljišča oziroma deli zemljišč s parcelnimi številkami: 384/1, 385/3, 386, 387, vse k.o. Ragovo in 1400/4, k.o. Kandija. Območje OPPN meri približno 0,52 ha in je prikazano v grafičnem delu tega OPPN.

(2) Za izvedbo navezav območja OPPN na obstoječe prometne ureditve in na obstoječa infrastrukturna omrežja bodo potrebni tudi posegi na zemljišča, ki ležijo zunaj območja OPPN, in sicer:

- za navezavo na obstoječe kanalizacijsko in plinovodno omrežje je potreben poseg na zemljišče s parcelno številko 1400/4, k.o. Kandija;
- za navezavo na obstoječe elektroenergetsko omrežje je potreben poseg na zemljišča s parcelnimi številkami 384/2, 1350/4 in 1356/1, 1350/7, vse k.o. Ragovo;
- za navezavo na obstoječe vodovodno omrežje je potreben poseg na zemljišča s parcelnimi številkami 384/2 in 1356/1, vse k.o. Ragovo;
- za navezavo na obstoječe telekomunikacijsko omrežje je potreben poseg na zemljišča s parcelnimi številkami 383/1, 383/2 in 1356/1, vse k.o. Ragovo.
- za izvedbo pločnika ob južnem robu Avšičeve ulice severno od območja OPPN je potreben poseg na zemljišča s številkami 384/2, 385/4 in 1356/1, vse k.o. Ragovo.

6. člen **(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)**

(1) Območje OPPN se, skladno z OPN ureja kot del OPPN Ob Belokranjski cesti – jug 2 (NM/20-OPPN-b). Celotno območje OPPN Ob Belokranjski cesti – jug 2 se ureja kot pomembna vstopna točka v mesto, dopustne so različne centralne dejavnosti.

(2) Območje OPPN se na vseh straneh navezuje na območje Državnega prostorskega načrta za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (predlog, julij 2012; v nadaljnjem besedilu Državni prostorski načrt oz. DPN). Na jugu in vzhodu so nepozidana stavbna zemljišča, na katerih sta v okviru Državnega prostorskega načrta načrtovani povezovalna cesta Šentjoška cesta in navezava na Avšičevo ulico, na kateri se OPPN ne navezuje.

(3) OPPN se navezuje na ureditve v sklopu Državnega prostorskega načrta, obenem pa rešitve tega OPPN ustrezno funkcionirajo tudi pred izvedbo DPN.

(4) Območje OPPN na severu meji na Avšičevo cesto in Oskrbni nakupovalni center (v nadaljevanju ONC) in posega v območje Zazidalnega načrta za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu (Uradni list RS, št. 55/02, 101/09-OPN (140. člen). Pri načrtovanju trgovskega centra se upošteva gradbena linija objekta ONC.

(5) Območje OPPN na zahodu meji na Belokranjsko cesto in območje Revoz in posega v območje Lokacijskega načrta Revoz (Uradni list RS, št. 73/04, 101/09-OPN (140. člen) 65/10-Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za rekonstrukcijo križišča Belokranjska cesta v Novem mestu na cestah G2-105 in R2-419 s širšim vplivnim območjem (74. člen), 9/11, , 46/11 – teh.pop.

7. člen (koncept urejanja prostora)

(1) S tem OPPN se na območju Ob Belokranjski cesti - jug 2/I načrtuje ureditev trgovskega centra s pripadajočimi z zunanjimi ureditvami in priključitvami na gospodarsko javno infrastrukturo.

(2) OPPN določa izvedbo pozidave v smislu oblikovanja prepoznavnega območja ob pomembnih mestnih vpadnicah – ob Belokranjski cesti in ob načrtovani Šentjoški cesti (v skladu z DPN).

(3) Objekt trgovskega centra se z daljšo stranico postavi vzporedno z načrtovano Šentjoško cesto na jugu. S postavitvijo krajše stranice objekta vzporedno z Belokranjsko cesto se upošteva gradbeno linijo Oskrbno nakupovalnega centra na severu. Mestotvorne fasade trgovskega objekta oz. zunanje ureditve se zagotovijo na vseh straneh, posebna pozornost pa se namenu oblikovanju fasad vzdolž Belokranjske ceste, ki je ena od najpomembnejših mestnih vpadnic in vzdolž z DPN načrtovane povezovalne ceste Šentjoške ceste, ki bo v prihodnosti ena od mestnih primarnih cest.

8. člen (urbanistično – arhitekturni pogoji)

(1) Osnovni tlorisni gabarit objekta trgovskega centra je 27,00 m x 47,00 m, nadstrešek je nad vhodom za obiskovalce, velikosti 2,50 m x 17,50 m in 2,50 m x 20,40. Pri vseh tlorisnih gabaritih je dopustno odstopanje do +, - 15 %.

(2) Višinski gabarit objekta trgovskega centra je pritličje, z višino do največ 7,50 m, višina nadstreška nad vhodom za obiskovalce je 4,00 m, nad nadstreškoma na južni strani objekta pa do največ 4,50 m. Pri vseh višinskih gabaritih je dopustno odstopanje do - 1 m. Dopustna je ureditev kleti v celoti ali delno.

(3) Objekt trgovskega centra se oblikuje v skladu s principi sodobnega arhitekturnega oblikovanja poslovnih objektov in je enostavnih pravokotnih oblik, enako velja za oblikovanje vhodov in nadstreškov. Vse fasade objekta so mestotvorno oblikovane, servisni del objekta na jugu se mora zakriti z mestotvorno oblikovano fasado. S tem se nadaljuje mestno oblikovanje obuličnega prostora vzdolž Belokranjske ceste na zahodu, Avšičeve ulice na severu in začne obulični niz vzdolž načrtovane povezovalne ceste Šentjoške ceste na jugu.

(4) Objekt se poenoti po materialih in barvah – dovolijo se svetle zemeljske barve fasad ter odtenki od sive do temnosive. Ni dopustna uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in niso tradicionalne (npr. citrsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo oz. turkizno modra, živo rdeča ali živo oranžna). Barva fasade se uskladi z barvo strehe in stavbnega pohištva.

(5) Streha je ravna z minimalnim naklonom, ki je skrit za horizontalnim fasadnim vencem. Kritina je temna (siva, temnosiva, črna, temnorjava ipd.) in ne sme biti bleščeča.

(6) Pritličje objekta trgovskega centra se postavi v teren na višinsko koto 192 m n.v. z dopustnimi odstopanji do +, - 1 m, tako da bo plato pri objektu skladen z nivoji cest, načrtovanimi v okviru Državnega prostorskega načrta (povezovalna cesta Šentjoška cesta in navezava na Avšičevo ulico).

9. člen
(krajinski pogoji)

(1) Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za ureditve, načrtovane s tem odlokom, mora vsebovati načrt krajinske arhitekture, ki vključuje rešitve v zvezi z oblikovanjem odprtih površin in zasaditvami.

10. člen
(pogoji za zunanje ureditve)

(1) Z linijami dreves se poudarijo zelene poteze zelenic ob Belokranjski cesti in ob načrtovani navezavi na Avšičevo ulico. Z linijo grmovnic se poudarijo zelene površine vzdolž Avšičeve ulice. Linija dreves med parkirnimi mesti severno od objekta trgovskega centra se uredi v tlaku, namestijo se povozne rešetke in zagotovijo ureditve za zalivanje in dognojevanje. Za ureditev drevoreda se uporabijo listopadna drevesa, npr. ostrolistni javor ali gorski javor. Zasaditve se izvajajo z drevoredno vzgojenimi sadikami z najmanj 12 do 14 cm obsega debla na višini enega metra. Višina začetka krošnje je najmanj 2,5 m, tako da se zagotovi ustrezen svetli profil obcestnega prostora. Za grmovno zasaditev se uporabijo listopadne grmovnice enakih višin, npr. medvejka, potentila. Vse uporabljene vrste morajo biti prilagojene na mestno klimo in enostavne za vzdrževanje.

(2) Parkirne površine se uredijo na severni in zahodni strani objekta. Med parkirišči se uredita tlakovani peš poti s pločnika ob Avšičevi ulici na severu in s pločnika ob Belokranjski cesti na zahodu. V zelenicah in ob peš poteh se na smiselna mesta postavi urbana oprema (klopi s koši za smeti, konfini, označbe). S peš potjo in urbano opremo se poudari gradbeno linijo od ONC na severu do vhoda v trgovski objekt na območju OPPN. Pasažo oz. delno nadkrit prostor na zahodni strani trgovskega objekta se oblikuje sorodno pasaži oz. delno nadkriti fasadi ONC, da se skupaj z ONC oblikuje daljša poenotena poteza vzdolž Belokranjske ceste.

(3) Zagotovi se poenotena urbana oprema prostora (nadstrešnice, cestne in ulične svetilke, konfini, ograje, klopi in podobno). Urbana oprema naj bo oblikovana sodobno, ob upoštevanju funkcionalnosti in oblikovanja pozidave in odprtih površin ter glede na oblikovanje obcestnega prostora primerljivih mestnih cest.

(4) Za tlakovanje površin ob objektu se uporabljajo kakovostni, trajni materiali, usklajeni z arhitekturo objekta, urbano opremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Ni dopustna uporaba barvno agresivnih ali drsečih materialov.

(5) Trgovski center s celotnimi zunanjimi ureditvami, parkirišči in notranjimi prometnimi povezavami, morajo biti najmanj 5,00 m oddaljeni od roba vozišča ceste ali 2,00 m od zunanjega roba kolesarske steze, pločnika ali druge površine ob vozišču, namenjene prometu.

(6) Zasaditve zunanjih ureditev ob državni cesti se prilagodijo pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja ter namestitvi prometne signalizacije in opreme. Zasaditev se predvidi izven območja komunalnih vodov.

(7) V celotnem varovalnem pasu državne ceste ni dopustno postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje turističnih in drugih objektov ter dejavnosti v njih. Za postavitev tovrstnih objektov je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste.

(8) Z osvetlitvijo trgovskega centra se poudari mestotvorno oblikovanje fasad objekta, posebej zahodne fasade vzdolž Belokranjske ceste ter južne fasade. Osvetljevanje trgovskega centra ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu. Obstoječo ureditev cestne razsvetljave je treba uskladiti z osvetlitvijo trgovskega centra. Osvetlitev mora biti projektirana v skladu z veljavno zakonodajo s področja osvetljenosti cest.

11. člen
(dopustne dejavnosti)

Na območju OPPN so dopustne dejavnosti, opredeljene na podlagi predpisa o standardni klasifikaciji dejavnosti: trgovina (z najmanj 60 % tlorisne površine objektov), gostinstvo, informacijske in komunikacijske dejavnosti ter druge raznovrstne poslovne dejavnosti.

12. člen
(dopustna dela in gradnje)

Dopustna je novogradnja, rekonstrukcija, vzdrževalna dela, odstranitev objekta oz. njegovih delov, sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi (v 10. členu tega odloka), dela v zvezi z urejanjem javnih in drugih zunanjih površin ter dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

13. člen
(dopustni objekti glede na namen)

(1) Dopustni so zahtevni in manj zahtevni objekti, namenjeni dopustnim dejavnostim. Dopustne so trgovske stavbe in gostinske stavbe. Dopustna je gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture in parkirišč.

(2) V skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost je dopustna izvedba naslednjih **nezahtevnih objektov**: ograje, škarpe in podporni zidovi, kiosk, spominska obeležja.

(3) V skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost je dopustna izvedba naslednjih **enostavnih objektov**: nadstrešek, pomožni cestni objekti, nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, začasni objekti, spominska obeležja, urbana oprema.

14. člen
(parcelacija in priključevanje na grajeno javno dobro)

(1) Izvede se nova parcelacija. Gradbena parcela za predviden objekt in pripadajoče ureditve je opredeljena v Načrtu parcelacije (list št. 7) grafičnega tega dela OPPN. Pojem gradbena parcela se uporablja skladno s 5. členom OPN.

(2) Priključevanje gradbene parcele na grajeno javno dobro se uredi na severu s prometnim priključevanjem na Avšičevo ulico in na zahodu s peš navezavo na peš površino ob Belokranjski cesti.

(3) Celotno območje je zasebno zemljišče v javni rabi – za potrebe trgovskega centra in spremljajočih ureditev.

3 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen
(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi)

(1) Na mestih križanja načrtovanih ureditev z gospodarsko javno infrastrukturo se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posameznih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi gospodarske javne infrastrukture obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.

(2) Če se med izvedbo ugotovi, da je treba za posamezni obstoječi ali predvideni vod gospodarske javne infrastrukture zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.

(3) Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti gospodarske javne infrastrukture zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene gospodarske javne infrastrukture.

(4) V času gradnje se ob prestavitvah in ostalih ureditvah infrastrukturnih vodov zagotovi čim bolj nemotena oskrba oziroma obratovanje gospodarske javne infrastrukture.

(5) Zagotovi se ustrezna odstranitev vodov gospodarske javne infrastrukture, ki se rušijo.

16. člen (prometne ureditve)

(1) Prometna ureditev obravnavanega območja se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu in se smiselno navezuje na rešitve iz državnega prostorskega načrta.

(2) Trgovski center se naveže na cestno omrežje preko priključka na Avšičevo ulico, ki je načrtovan z Državnim prostorskim načrtom. Tehnični elementi priključka morajo biti v skladu s pravilniki s področja projektiranja cest. Zagotovljena mora biti ustrezna preglednost in prevoznost priključka.

(3) Na priključku do trgovskega centra na Avšičevi ulici se uredi vertikalna in horizontalna prometna signalizacija. Ostale notranje komunikacijske poti za pešce se ustrezno uredijo in uskladijo z načrtovanjem zunanje ureditve.

(4) Mirujoči promet: število parkirnih mest se zagotavlja na podlagi splošnih prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž, ki jih določa OPN. Med parkirnimi prostori je predvidena ureditev poti za pešce, posebej na območju vhoda v trgovski objekt.

17. člen (vodovodno omrežje)

Predvidena lokacija priključitve na obstoječi vodovod NL 250 je v severovzhodnem delu obravnavanega območja. Območje se oskrbuje s pitno in požarno vodo. Znotraj območja se izvede interno hidrantno omrežje s cevmi iz nodularne litine DN 100.

18. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu.

(2) **Kanalizacija padavinskih odpadnih vod:** za odvod padavinske vode s strehe objekta, cestišča in parkirišč se predvidi padavinska kanalizacija, ki se spelje v ponikovalni sistem znotraj obravnavanega območja. Padavinsko vodo s strehe objekta se lahko zadrži ter uporabi za sanitarne potrebe. Pred nadaljnjimi fazami izdelave dokumentacije je potrebno izvesti hidrogeološke raziskave ali pridobiti podatke predhodno izdelanih geoloških raziskav o ponikovalnih sposobnostih zemljin na obravnavanem območju.

(3) **Kanalizacija komunalnih odpadnih vod:** Komunalne odpadne vode iz trgovskega objekta se speljejo v obstoječo komunalno kanalizacijo ob Belokranjski cesti. Ob desnem robu cestišča Belokranjske ceste (v smeri proti centru mesta) se predvidi izgradnja gravitacijskega kanala komunalnih odpadnih vod, ki bo potekal od jugozahodnega vogala območja trgovskega centra do navezave na obstoječo kanalizacijo pri ONC Žabja vas oz. v revizijskem jašku z oznako 5513 na kanalu z oznako 2016. Gravitacijski kanal je potrebno dimenzionirati glede na potrebe predvidene bodoče pozidave, ki se bo izvršila v širši okolici načrtovanega trgovskega objekta.

19. člen
(plinovodno omrežje)

(1) Za zagotovitev oskrbe z zemeljskim plinom je ob Belokranjski cesti že položen plinovod za zemeljski plin, na katerega se lahko priključi predvideni trgovski objekt.

(2) Pri navezovanju se upošteva obstoječe stanje distribucijskega plinovoda (nivo globine, cestne kape in označitev le teh, pipe, sifoni), saj je plinovod v funkciji obratovanja. Priključitev na plinovodno omrežje in izdelava individualnega priključka z ustrezno omarico s požarno pipo je predmet zunanje ureditve objekta. Globina položenih cevi plinovoda je 1,0 m, merjeno od površine terena do temena cevi. V primeru križanja z drugimi komunalnimi vodi in ob upoštevanju predpisanih nivojskih odmikov je dopustno odstopanje od načrtovane globine, pri čemer znaša min. globina 0,60 m.

20. člen
(ogrevanje)

Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode se uredi z uporabo toplotnih črpalk, sončne energije ter drugih alternativnih virov ter z uporabo zemeljskega plina v skladu s predpisom o izvajanju izbirnih gospodarskih javnih služb dejavnosti systemskega operaterja distribucijskega omrežja in dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem.

21. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Objekt se priključi na distributivno omrežje na obstoječi transformatorski postaji TP Na Lazu 2003, 24/0,4 kV, 1x630 kW, 20/0,4 kV s predelavo NN 0,4kV razdelilca v transformatorski postaji in izgradnjo nove 2x160 mm cevne kabelske kanalizacije z vmesnimi kabelskimi jaški 1,2x1,2x0,8m do prostostoječe priključno merilne omarice, ki se postavi na stalno dostopnem mestu na območju OPPN.

(2) Po območju OPPN poteka NN 0,4 kV prostozračni vod v dolžini približno 60 m. Pred začetkom gradnje se ta odstrani. Na južnem delu območja OPPN se na meji s parcelo javnega dobra postavi betonski končni drog h = 10 m. Na tem drogu se izdelata priključek zemeljskega kabla, ki se priključi – podaljša na obstoječi NN 0,4 kV kablovod (odvod 6. Ivana Roba) s kabelsko spojko.

22. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN je obstoječi prostozračni TK kablovod na lesenih drogovi, ki se pred pričetkom del odstrani. Nadomesti se s položitvijo zemeljskega kabla v dolžini približno 40 m.

(2) Priključek na TK omrežje se uredi s petimi linijami na krajevno TK omrežje ali z dvema vlakni na optični kablovod.

(3) Obstoječa kabelska kanalizacija operaterja Telekom je v križišču Avšičeve ulice in Knafelčeve ulice. Priključitev na obstoječe omrežje se izvede v jašku KJ A43 operaterja Telekom. Za izvedbo priključka na to TK omrežje se zgradi približno 15 m nove kabelske kanalizacije izven območja OPPN in približno 50 m po območju OPPN do objekta.

23. člen
(odstranjevanje odpadkov)

Za zbiranje odpadkov nastalih ob izvajanju trgovinske dejavnosti se uredi posebno stojno mesto z zabojniki za kartonske odpadke. Zagotoviti je treba ločeno zbiranje odpadkov (karton, PVC folija, kalo prodajnega blaga). Stojno mesto za kartonske odpadke se uredi zunaj objekta v ograjenem in pokritem prostoru. Predvideno je, da se odpadki in morebitni posebni odpadki odvažajo v Center za ravnanje z odpadki (CeROD) v

Leskovcu. Morebitne posebne odpadke je treba zbirati ločeno in za tovrstne odpadke ustreznih posodah oz. zabojnikih. Ob objektu in parkirnih površinah je treba namestiti smetnjake za odlaganje odpadkov obiskovalcev trgovskega objekta.

4 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

24. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

Območje OPPN posega na registrirano arheološko najdišče Novo mesto - Arheološko območje Gotensko polje (EŠD 9457). Gre za območje povečanega arheološkega potenciala glede na najdbo odlomka rimskodobnega gradbenega materiala. Na območju se v fazi priprave projektne dokumentacije ali pred posegom v prostor, pri katerem gradbeno dovoljenje ni potrebno, izvedejo predhodne arheološke raziskave. Rezultati raziskave se upoštevajo pri pripravi projekta. V primeru najdb izjemnega pomena se lahko zahteva spremembe izvedbe projekta in prezentacija arheoloških ostalin na mestu odkritja – in situ.

5 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

25. člen (ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni območij in objektov ohranjanja narave.

26. člen (varstvo tal in voda)

(1) Pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, ter le materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Pri ravnanju z odpadnimi vodami se upoštevajo določila 15. člena tega odloka. Upoštevajo se veljavni predpisi za področje varstva voda, kar velja tako pri projektiranju objektov (stavb, cest, parkirišč, manipulativnih površin in podobno) kot pri izvajanju dejavnosti.

(2) Komunalne odpadne vode se priključijo na javni kanalizacijski sistem. Odvajanje in ponikanje padavinske odpadne vode se uredi v skladu z določili veljavnih predpisov.

(3) Tla pod delovnimi stroji morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla (podtalnico).

27. člen (varstvo zraka)

(1) Med gradnjo se na območjih v okolici gradbišča prepreči preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu). Uporabljajo se tehnično brezhibna gradbena mehanizacija, delovne naprave in transportna sredstva, ki se redno vzdržujejo. V primeru ustavljanja vozil, transportnih sredstev in delovnih naprav za daljši čas se motor ugasne.

(2) Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin ali biomasa) in zagotavljanje energetske učinkovitosti novih objektov.

28. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Na območju se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določi III. stopnja varstva pred hrupom. Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene. Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti.

(2) Nov objekt ali naprava in objekt ali naprava v rekonstrukciji, ki je vir hrupa, mora za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor ali za spremembo namembnosti ali za pridobitev obratovalnega dovoljenja izpolnjevati naslednja pogoja:

- raven hrupa, ki je posledica uporabe ali obratovanja vira, ne sme presegati predpisane mejne ravni za vir hrupa;
- zagotovljeni morajo biti ukrepi varstva pred hrupom za preprečevanje ali zmanjšanje ravni hrupa kot posledice uporabe ali obratovanja vira na najmanjšo možno mero;
- za zmanjšanje hrupa v času gradnje se zagotovi uporaba gradbene mehanizacije in transportnih vozil, opremljene s certifikati o zvočni moči. Hrupna dela se načrtujejo v času med 7. in 19. uro. Pri načrtovanju ukrepov za varstvo pred prekomernim hrupom se upošteva, da gre za območje III. kategorije varstva pred hrupom. V primeru potrebe po postavitvi protihrupnih barier vzdolž povezovalne ceste se te oblikujejo kot integralni del urbane opreme in ob upoštevanju značilnosti grajenih struktur in vidne izpostavljenosti iz okoliške poselitve. Morebitna izvedba aktivnih protihrupnih ukrepov gre v breme investitorja trgovskega centra.

29. člen (ravnanje s plodnim delom tal)

Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene površine ter deponije se uporabijo infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal in za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo. Na drugo lokacijo se premesti tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Vse izkopane plasti tal se deponirajo ločeno glede na njihovo sestavo, tako da ne pride do mešanja mrtvice in živice, ki ne sme biti deponirana v kupih, višjih od 1,20 m.

30. člen (varstvo pred onesnaženjem z odpadki)

Pri izvajanju gradbenih del se morajo gradbeni odpadki v največji možni meri ločevati že pri samem postopku nastajanja. Na območju OPPN se v času gradnje zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot komunalne odpadke. Komunalne odpadke se zbira ločeno v za to namenjenih zabojnikih ter se pri komunalne podjetju uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se odpeljejo na ustrezno deponijo oz. se predajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

31. člen (vidno okolje)

Med gradnjo se organizacija gradbišča uredi tako, da bodo vplivi na vidno okolje čim manjši (ograde, razsvetljava gradbišča, gradbena mehanizacija,časne deponije). Zasnova urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih rešitev mora zagotavljati oblikovno skladnost s kakovostnimi obstoječimi strukturami (pozidava in odprte površine). Na stikih novih ureditev z obstoječo pozidavo je predvidena zasaditev drevoredov vzdolž parkirnih površin.

32. člen
(učinkovita raba in obnovljivi viri energije)

Pri zasnovi objekta in oskrbi z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode se v čim večji meri zagotovi učinkovito rabo in izrabo obnovljivih virov energije (npr. lesna biomasa in sončna energija). Pri tem imajo prednost sistemi, ki omogočajo hkratno proizvodnjo več vrst energije (zlasti toplotne in električne energije).

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

33. člen
(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Pri dimenzioniranju načrtovanega objekta in ureditev se upoštevata projektni pospešek tal 0.175 g in uvrščenost območja v 7. stopnjo seizmične intenzitete potresa po evropski makroseizmični lestvici. Pri načrtovanju nove zazidave in vseh zaradi nje potrebnih ureditev se upoštevajo določila veljavnih zakonskih in podzakonskih aktov o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov za območje seizmične intenzitete potresa VII. stopnje po MCS oziroma 0.175 g po Karti za projektni pospešek tal.

(2) Pri pripravi projektne dokumentacije se upoštevajo predpisi o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

34. člen
(varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo območja OPPN mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Za objekt trgovskega centra je treba v fazi priprave projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti in pridobiti požarno soglasje pristojnega organa k projektnim rešitvam.

(2) Vse ureditve in objekti v okviru območja OPPN morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo obvezne protipožarne odmike oziroma predpisane protipožarne ločitve.

(3) Požarne poti se označijo skladno s predpisi o varstvu pred požarom. V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali. Zagotovi se dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce.

(4) Vode za gašenje požara se zagotavljajo iz javnega vodovodnega omrežja s hidranti.

7 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen
(etapnost izvedbe)

Objekti in druge ureditve se izvajajo sočasno z gospodarsko javno infrastrukturo.

8 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

36. člen

(skladnost z državnim prostorskim načrtom)

(1) OPPN se na severu, vzhodu in jugu neposredno navezuje oz. meji na ureditve, ki so načrtovane v sklopu Državnega prostorskega načrta. Stične ureditve tega OPPN in načrtovanega Državnega prostorskega načrta so opredeljene v 21. in 49. členu DPN. V nadaljevanju so povzeti tisti odstavki 21. in 49. člena DPN, ki se nanašajo na območje pričujočega OPPN:

- »21. člen DPN (ureditve na stičnem območju načrtovanih ureditev z ureditvami lokalnega pomena) – 1. in 5. odstavek:

- Stična območja načrtovanih ureditev z ureditvami lokalnega pomena so površine med robom načrtovanih ureditev in mejo državnega prostorskega načrta, ki mejijo na ureditve lokalnega pomena. Na stičnem območju ob Šentjoški cesti, Belokranjski cesti in Avšičevi ulici ter povezavi med Šentjoško cesto in Avšičevo ulico so dopustne ureditve za predvidene poslovne in poslovno-stanovanjske (NM 20-OPPN-b) cone, ki vključujejo: nasipavanje terena, tako da se izvedejo zvezno oblikovane površine med objekti, zunanjimi ureditvami in navedenimi cestami, dostope in dovoze ter utrjene površine ob objektih v poslovni coni brez neposrednih navezav na Šentjoško cesto, gospodarsko javno infrastrukturo, gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov (ograje, škarpe in podporni zid, pomožni infrastrukturni objekti in urbana oprema), zasaditev drevoreda ali druge drevnine.

- Vse ureditve na območjih iz tega člena se izvedejo z elementi, ki bodo zagotavljali, da se na cestah, ki se načrtujejo s tem državnim prostorskim načrtom, zagotavlja varnost v cestnem prometu ter da se ne poslabšajo pogoji za izvedbo in rabo prostorskih ureditev, načrtovanih s tem državnim prostorskim načrtom.

- 49. člen DPN (dopustni posegi v obstoječe objekte in dopustne dejavnosti ter gradnje do izvedbe prostorske ureditve) – 8. odstavek:

- Do začetka izvajanja Šentjoške ceste, posegov v Belokranjsko cesto in Avšičevo ulico ter gradnje povezave med Šentjoško cesto in Avšičevo ulico so dopustne izravnave terena, potrebne za gradnjo poslovne cone.«

37. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Gradnja lahko poteka samo na komunalno opremljenih zemljiščih, zato se zagotavlja, da načrtovanje in gradnja novih ter dopolnjevanje in prenova obstoječih omrežij gospodarske javne infrastrukture praviloma potekajo sočasno z načrtovanjem in izvajanjem gradenj in ureditev.

(2) Promet med gradnjo je treba organizirati tako, da na javnem cestnem omrežju ne bo zastojev. V času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja pred hrupom. Med gradnjo je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja.

(3) Investitor trgovskega centra izvede pločnik od križišča z Belokranjsko do križišča na Avšičevi ulici. Investitor trgovskega centra do izvedbe ureditev, načrtovanih z DPN, izvede zelene ureditve do stika s pločniki in cestami, načrtovanimi z DPN.

(4) Upoštevajo se tudi drugi pogoji, navedeni v VII. poglavju tega odloka.

9 VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

38. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Odstopanja od določil tega OPPN se dovolijo skladno z 8. členom tega odloka.

(2) Pri realizaciji OPPN so dopustna tudi odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem OPPN, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika.

(3) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, prometne sheme, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

39. člen

(vsebina grafičnega dela)

Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto	M 1:5.000
2	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:5.000
3	Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1:500
4	Zazidalno - ureditvena situacija	M 1:500
4a	Vplivi in povezave s prikazom načrtovanih ureditev v vplivnem območju	M 1:500
5	Prerezi na območju OPPN s prikazom ureditev v sklopu DPN	M 1:500
6	Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture	M 1:500
6a	Vplivi in povezave s prikazom načrtovanih ureditev gospodarske javne infrastrukture v vplivnem območju	M 1:500
7	Načrt parcelacije	M 1:500
8	Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja	M 1:5.000

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

40. člen

(sprememba prostorsko izvedbenih pogojev OPN MONM)

Za del EUP NM/20-OPPN-b, ki se ureja s tem OPPN, s dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati določba Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.pop., 76/10-teh. pop., 26/11-obv. razl., 4/12-teh.pop.) 3. točke 123. člena (Posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto), za enoto urejanja prostora NM/20 Gotna vas, podenoto NM/20-OPPN-b: OPPN Ob Belokranjski cesti – jug 2, v 3. stolpcu, 6. stavek: »Gradnja v tej EUP je dopustna šele potem, ko bo zgrajena povezovalna cesta med Belokranjsko cesto in predvideno PIC Cikava.«

41. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka na območju urejanja OPPN iz 5. člena tega odloka prenehajo veljati določbe:

- Zazidalnega načrta za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu (Uradni list RS, št. 55/02, 101/09-OPN (140. člen);

- Lokacijskega načrta Revoz (Uradni list RS, št. 73/04, 101/09-OPN (140. člen), 65/10-Odluk o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za rekonstrukcijo križišča Belokranjska cesta v Novem mestu na cestah G2-105 in R2-419 s širšim vplivnim območjem (74. člen) 9/11, 46/11 – teh.pop.

42. člen
(hramba OPPN)

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

43. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi (8) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Grafični del se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Št.
Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto

Alojzij Muhič, l.r.

