Spremembe in dopolnitve ZN, PREDLOG, oktober 2020

Na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto - uradno prečiščeno besedilo – UPB1 (Dolenjski uradni list 14/19)~~(Uradni list RS, št. 68/01)~~ in 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št.18/84, 37/85, 29/86 in 43/89 ter Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 33. seji dne 30.5.2002 sprejel

ODLOK
o zazidalnem načrtu
za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 15/90, 9/91 in 12/91 ter Uradni list RS, št. 7/92, 17/92, 23/92, 28/92, 35/92, 50/92, 1/93, 23/93, 32/93, 60/93, 69/93, 20/94, 45/94, 50/94, 71/94, 78/94, 58/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 52/00, 12/01, 33/01, 49/01, 68/01 in 72/01) za območje Mestne občine Novo mesto sprejme zazidalni načrt za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu.

Zazidalni načrt je izdelal Topos d.o.o., ~~-~~Dolenjske Toplice, pod št. ZN 125/00 v aprilu 2002. Sestavljata ga tekstualni del in grafične priloge.

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o Zazidalnem načrtu za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu (Uradni list RS, št. 55/02), ki jih je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d. o. o., pod številko J-13/19. Sestavlja jih samo tekstualni del brez grafičnega dela.

2. člen

Meja ureditvenega območja poslovno oskrbnega centra ob Belokranjski cesti v Žabji vasi poteka na severu po meji zemljišča parc. št. 1357, prečka Belokranjsko cesto s parc. št. 1400 in jo vključuje do križišča s Knafelčevo ulico na jugu, nato poteka po vzhodni meji Knafelčeve ulice s parc. št. 1356 in 1263/3 do zemljišča parc. št. 295/26, se nadaljuje po njegovi južni in vzhodni meji ter severovzhodni in severozahodni meji parc. št. 295/3 zopet do Knafelčeve ulice in se nato nadaljuje po njenem vzhodnem robu do izhodiščne točke.

V območje urejanja so zajeta zemljišča oz. deli zemljišč s parc. št.: 295/3, 295/42, 312/5, 1357, 1358 pot, 1359/1, 1348, 1349, 1350/1, 1350/2, 1351, 1354, 1355, 1263/3 cesta, del 1356 cesta (Knafelčeva ulica) in del 1400 cesta (Belokranjska cesta), vse v k.o. Ragovo.

II. NAMEMBNOST PROSTORA

3. člen

Območje urejanja je namenjeno poslovnim dejavnostim. Razdeljeno je na štiri ureditvene enote, namenjene poslovnim objektom in na ureditveno enoto, ki zajema javno cestno omrežje.

* Primerne poslovne dejavnosti so **trgovske, gostinske** in **storitvene**. Pri storitvenih dejavnostih so nesprejemljive vse tiste, ki niso združljive s stanovanjskim okoljem - predvsem takšne, ki povzročajo hrup ali druga onesnaženja in ne ustvarjajo kvalitetnega mestnega ambienta. V območju urejanja ni dovoljena izvedba kuhinj za restavracije, kapacitet več kot 50 obrokov na uro oz. 100 sedišč za goste ter kuhinje za dislocirano postrežbo hrane.
* Osnovna dejavnost v območju urejanja naj bo takšna, da lahko zagotovi enotno oblikovanje celotnega območja in objekte večjega merila. V okviru teh objektov lahko najdejo svoj prostor tudi dejavnosti manjšega obsega, če osnovne dejavnosti ne bodo zasedle vseh razpoložljivih površin.

Po ureditvenih enotah je namembnost sledeča:

- UE1: avtosalon, trgovina z avtomobili, skladišča rezervnih delov, avtoservis, tehnične trgovine ipd., pisarne ali ostale storitvene dejavnosti, skladne z določili tega zazidalnega načrta,
- UE2: bencinski servis z avtopralnico, gostinskim lokalom, trgovino in prodajo plina,
- UE3: trgovina z živili, tehnične trgovine in spremljajoči prostori, gostinski lokal,
- UE4: obstoječa dejavnost, tehnična trgovina, servis tovornih vozil ipd.

4. člen

Za realizacijo posegov iz prejšnjega člena odloka je potrebno izvesti rekonstrukcijo glavne ceste G2, Knafelčeve in Avščeve ulice ter urediti nove cestne povezave znotraj kompleksa.

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

5. člen

Koncept izdelave zazidalnega načrta

Cilj zazidalnega načrta je zagotoviti prostorski dokument, s katerim se je možno prilagajati sodobnim tržnim razmeram, ki zahtevajo hitre odločitve in realizacije ter fleksibilne prostorske dokumente, da so lahko aktualni daljše časovno obdobje in ustrezajo različnim potrebam, hkrati pa zadostiti javnemu interesu po premišljenih in kontroliranih posegih v prostor.

Zato sta cestna in komunalna infrastruktura, ki spadata k javnemu dobru, obdelani do nivoja lokacijskega načrta, medtem ko so pri arhitektonsko-urbanističnih rešitvah začrtani samo robni pogoji, ki pa kljub temu zagotavljajo celovito urbanistično ureditev obravnavanega predela.

Izhodišča za urejanje območja so:

- vsak posamezen graditelj na stavbnih otokih naj ima neposreden dostop do javne ceste in možnost direktne priključitve na javno komunalno infrastrukturo,
- določi se obvezna gradbena linija za objekte ter smer orientacije glavnih fasad,
- stavbam se določijo najvišja in najnižja dopustna višina kakor tudi višinska kota pritličja ter okvirna tlorisna površina, ki jo lahko stavbe zasedejo na parceli (v procentih),
- določijo se usmeritve za zunanjo ureditev stavbnih otokov,
- vsakega investitorja se obveže, da v okviru svoje parcele zagotovi parkirišča za zaposlene in za obiskovalce,
- določijo se dejavnosti, ki so primerne in sprejemljive za to območje.

6. člen

Koncept urejanja obravnavanega območja
Objekti naj po svoji zasnovi predstavljajo povezovalni člen med bližnjim stanovanjskim naseljem z drobno stavbno morfologijo v vzhodnem zaledju obravnavanega območja in velikimi industrijskimi objekti tovarne REVOZ v zahodni smeri. Glavna geometrija, po kateri se morata ravnati oblikovanje objektov in zunanja ureditev, naj izhaja iz smeri sever – jug ob Knafelčevi ulici, saj ta obvladuje najdaljšo stranico parcele.

Glavne fasade ureditvenih enot UE1, UE2 in UE3 morajo biti orientirane vzdolž Belokranjske ceste in Knafelčeve ulice, pri čemer se posebna pozornost posveti kontaktnemu prostoru med objekti in javnim svetom. Ob Knafelčevi ulici se oblikuje vmesni zeleni pas in zagotovi ob ulično oblikovanje objektov, ki so v istem nivoju. Nižji višinski nivo gradbenih parcel v območju urejanja je potrebno izenačiti z glavnima cestama. Kote pritličij naj bodo torej prilagojene nivoju Belokranjske ceste. Na tem nivoju naj bodo locirani glavni programi.

Pogoji za gradnjo in zunanjo ureditev
Pogoji se nanašajo na vse enote, ki so prikazane na grafični prilogi z naslovom Ureditvene enote in namembnost in vsebinsko prikazani na grafični prilogi z naslovom Arhitektonsko zazidalna situacija.

- Gradbeni in oblikovalski pogoji:

* Na **obstoječih objektih** v ureditveni enoti UE4 so dovoljene izboljšave in posodobitve v smislu spremembe dejavnosti ali izboljšave delovnih pogojev.
* **Pozidanost zemljišča** s stavbami mora biti do 60% v posamezni ureditveni enoti. S tem je določena tlorisna površina katere koli etaže vidnega dela objekta v primerjavi s tlorisno površino ureditvene enote. Sem niso vštete morebitne parkirne površine pod zemljo ali na strehi, ki lahko zasedejo tudi večji del parcele. V tlorisno površino stavb se ne štejejo pomožni objekti.
* **Nivo terena** v ureditvenih enotah ne sme biti nižji od javnih cest, na katere mejijo, razen v ureditveni enoti UE 2 in UE3, kjer je nivo pritličja prilagojen nivoju Belokranjske ceste in uvozu, kota nadstropja pa se prilagaja koti Knafelčeve ulice.
* **Kote pritličij:** kota pritličja v ureditveni enoti UE1 se prilagodi koti Knafelčeve ulice, to je 189,00 m n.m., medtem ko se ureditve na zahodnem delu enote približajo koti Belokranjske ceste.
  Kota pritličja in platoja v ureditveni enoti UE2 **-** bencinski servis je prilagojena manipulativnim površinam in dovozom, betonski plato se predvidi na koti približno 189,50 m n.m.
  Kota pritličja v ureditveni enoti UE3, kjer so predvideni tudi največji objekti, se določi na koto 189,70 m n.m.. Kota je določena glede na uvozno in izvozno cesto ter z upoštevanjem dostopa na streho objekta, kjer so predvidena parkirišča.
  Kota pritličja objektov v UE4 so enake kot na obstoječih objektih in se le zgolj prilagodijo terenu.
* Novozgrajene stavbe morajo upoštevati predpisano **obvezno gradbeno linijo**, kar pomeni, da se mora vsaj 70% fasade, ki gleda proti Belokranjski cesti, držati obvezne gradbene linije, ravno tako pa se morajo objekti držati gradbene linije ob Knafelčevi ulici. **Dovoljena gradbena linija** pomeni črto, do katere sme objekt najdlje segati.
* **Najvišja dopustna višina objektov** je P+1 v ureditveni enoti UE1, vendar višina objekta ne sme presegati skupne višine 7 m nad Knafelčevo ulico in P+1 v ureditvenih enotah UE2 in UE3; od tega imata pritličje in 1. etaža skupno svetlo višino do stropa najmanj 4m.
* **Najnižja dopustna višina objektov** je pritlična stavba s svetlo višino najmanj 6 m do stropa, pomožni objekti so lahko nižji.
* Novi objekti v ureditvenih enotah UE1 in UE3 morajo tvoriti **oblikovno celoto**.
* **Fasade:** glavne fasade morajo biti orientirane proti Belokranjski cesti v enotah UE1 do UE3 in Knafelčevi ulici za enoto UE4. Potrebna je usklajena členitev fasad po višini med vsemi objekti na območju urejanja tega zazidalnega načrta. Ravno tako velja za celo

območje skladna izbira materialov za obdelavo fasad.

* **Oblikovanje streh** novozgrajenih objektov, njihov naklon in kritina morajo biti na celotnem območju urejanja tega zazidalnega načrta medsebojno usklajeni, na strehah objektov je dovoljena ureditev parkirišč za osebne avtomobile.
* **Pomožni objekti**, kot na primer lope in nadstrešnice ali prizidki, morajo biti manjših dimenzij in smiselno vkomponiranje v celotno stavbno kompozicijo. ~~Tudi za izgradnjo pomožnih objektov je potrebno pripraviti izvleček iz zazidalnega načrta, v katerem se natančneje določi njihova funkcija, lega, arhitekturna zasnova in materiali.~~ Pomožni objekti so dovoljeni za razne nadstrešnice nakupovalnih vozičkov, streha nad parkirišči za kolesa, kontejnerji za plin ter kot vetrolovi oziroma zaprti vhodi v objekte in dostavni prostori za raztovarjanje.
* **Za začasne objekte,** kot so na primer šotori, rastlinjaki, se ravno tako pripravi izvleček iz zazidalnega načrta, v katerem se natančneje določi njihova funkcija, lega, arhitekturna zasnova, materiali in časovno obdobje, v katerem bo objekt stal.
* **Odprte površine** vzdolž glavnih fasad objektov, ki so orientirane proti Belokranjski cesti se uredijo kot reprezentančne površine, namenjene pešcem. Parkirne in ostale servisne zunanje površine se uredijo na tistem delu parcele, ki meji na glavno cesto - Belokranjsko cesto.

- Prometna ureditev:

* Potrebno je racionalno izrabiti razpoložljivo zemljišče, zato se večidel odprtih površin nameni za parkirišča, le te pa se lahko predvidi tudi na strehah objektov.
* Investitorji v vseh ureditvenih enotah so dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje dejavnosti v okviru svoje ureditvene enote; tako za stranke, kot za zaposlene.
* Pri določanju števila parkirnih mest je potrebno upoštevati veljavne predpise glede zagotavljanja števila parkirišč za posamezne dejavnosti, predvidijo se tudi prostori za parkiranje koles.
* Dostopne poti za motorna vozila k objektom morajo biti urejene preko glavnega uvoza s stranskih cest.
* Med objekti v enoti UE1 in Knafelčevo ulico je dopustna ureditev servisnih dostopov in manipulacijskih površin ter parkirnih površin, ki so namenjene samo parkiranju malih odjemalcev za prevzem blaga, ki ga ni mogoče opraviti skozi glavni vhod.

- Ostalo:

* Investitorji v vseh ureditvenih enotah so dolžni zagotoviti ureditev prostorov za počitek pešcev (klopi za sedenje, koši za smeti ipd.).

IV. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA

7. člen

Promet

Kompleks zazidalnega načrta poslovno oskrbnega centra ob Belokranjski cesti se navezuje na državno cesto - glavna cesta GII, št. 105, odsek 256. Obremenitev ceste je glede na tranzitni promet v smeri proti Beli krajini, bližine večjih industrijskih obratov (REVOZ, ADRIA, TPV ipd.) ter vzhodnega vstopa v mesto zelo velika. Za definiranje prometnega režima celotnega odseka upošteva prometno študijo, ki jo je izdelal MIT inženiring, d.o.o., v aprilu 2001.

Glavni uvoz z levim zavijalnim pasom se predvidi v km 0,2 glavne ceste. Takoj za uvoznim radijem se odcepi uvoz v ureditveno enoto UE2 in UE3 ter se priključi na Knafelčevo ulico.

Izvoz iz območja se predvidi z desnim izvozom v smeri centra med ureditveno enoto UE1 in UE2 ter z rekonstrukcijo Knafelčeve in Avšičeve ceste v križišču z Belokranjsko cesto v km 0,4, kjer se v Avšičevi ulici uredi levi zavijalni pas. Križišče pri REVOZu, to je križišče Avšičeve ulice z Belokranjsko cesto, se semaforizira.

Izvede se rekonstrukcija Knafelčeve in Avšičeve ulice, in sicer z razširitvijo voznih pasov in ureditvijo peš hodnikov, pri rekonstrukciji Belokranjske ceste in Avšičeve ulice pa se upošteva hodnik za pešce, kolesarska steza in ureditev visokorasle vegetacije v stičnem območju parkirišč in cestnega telesa.
Na delu rekonstruirane Belokranjske ceste se hitrost omeji na 50 km/h in v Knafelčevi in Avšičevi ulici na 40 km/h.
Karakteristični prečni profil glavne ceste G2 se določi glede na promet in plansko obdobje 20 let (Promet 00 in 01) v območju križišča pri REVOZU in je:

- obstoječi vozni pas	2 x 3,25 m	6,50 m
- robni pas	2 x 0,25 m	0,50 m
- zavijalni pas	2 x 3,25 m	6,50 m
- kolesarska steza enostranska	2 x 1,00 m	2,00 m
	2 x 0,75 m	1,50 m
- hodnik za pešce	2 x 1,60 m	3,20 m
- bankine	2 x 0,50 m	1,00 m
Skupaj:		21,20 m

Karakteristični prečni profil lokalne ceste - Knafelčeve ulice:

- vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
- robni pas	2 x 0,25 m	0,50 m
- hodnik za pešce	2 x 1,60 m	3,20 m
- bankine	2 x 0,50 m	1,00 m
Skupaj:		10,70 m

Karakteristični prečni profil lokalne ceste – Avšičeve ulice:

- vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
- robni pas	2 x 0,25 m	0,50 m
- zavijalni pas	1 x 3,00 m	3,00 m
- hodnik za pešce s kolesarsko stezo	2 x 2,60 m	5,20 m
- bankine	2 x 0,50 m	1,00 m
Skupaj:		15,70 m

Pri projektiranju cestnega omrežja se upošteva Zakon o javnih cestah (Uradni list RS, št. 29/97) in skladno z njim pridobljene pogoje Direkcije RS za ceste za rekonstrukcijo, Uredbo o kategorizaciji državnih cest (Uradni list RS, št. 33/98), Zakon o varnosti o cestnega prometa (Uradni list RS, št. 30/98) ter Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00).

Požarne poti in dostopne ceste:
Kot požarna pot se opredeli napajalna cesta ter vse dostopne ceste. Vsi objekti imajo omogočene dostope s treh strani, zato ni potrebno zagotavljati dodatnih požarnih poti.

Dimenzioniranje cestišča:
Končno debelino posameznega sloja bo podal PGD glede na ugotovljeno nosilnost osnovne posteljice in geoloških raziskav.

Peš promet in kolesarski promet:
Izvedba hodnika za pešce je predvidena ob javnih cestah. Kolesarski promet znotraj soseske se odvija po cesti oziroma po kolesarskih stezah, ki se jih predvidi ob Belokranjski

cesti in Avščevi ulici.

Mirujoči promet:
Investitorji v vseh ureditvenih enotah so dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje dejavnosti v okviru svoje ureditvene enote tako za stranke kot za zaposlene. Pri določanju števila parkirnih mest je potrebno upoštevati veljavne predpise glede zagotavljanja števila parkirišč za posamezne dejavnosti. Posebej se predvidijo mesta za parkiranje koles. Pri projektiranju se upoštevajo Tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (PTI, Ljubljana).

8. člen

Komunalna infrastruktura

Vodovod:
Oskrba s pitno vodo se zagotavlja s priključitvijo na obstoječi vodovod, ki se ga rekonstruira po celotni Knafelčevi ulici. Pri dimenzioniranju cevovoda naj se predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode. Vodovod se v celoti izvede iz LTŽ cevi ustreznih profilov. Minimalni profil je LTŽ 100, razen pri prestavitvi cevovoda PVC 250 ob Knafelčevi ulici.
Priključke objektov se izvede preko kontrolnega vodomernega jaška. Minimalna globina polaganja je 1,20 m, zaradi zagotovitve minimalnih vertikalnih odmikov pri križanju z ostalimi komunalnimi napravami. Za kompleks se upošteva en požar istočasno. Pri projektiranju se upošteva Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno mrežo (Uradni list RS, št. 30/91) in požarno vodo 12 l/s.
Pri projektiranju in izvedbi vodovoda se upoštevajo predpisi ~~Odlok~~ o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo ~~v Občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00), Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00) in Odlok~~ ter o zaščiti vodnih virov na območju Občine Novo mesto ~~(Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in Uradni list RS, št. 64/95).~~.

Kanalizacija:
Sistem odvodnje voda s posameznih ureditvenih enot se zasnuje ločeno.
Odpadne fekalne vode se iz objektov po fekalni kanalizaciji preko sifona združujejo in izpustijo v kolektor pred križiščem s Šentjernejsko cesto.
Meteorne vode s parkirišč in manipulativnih površin se preko lovilca olj in maščob izpustijo v zbirni kolektor ob Belokranjski cesti. Meteorne vode s streh se spelje po posebni kanalizaciji v prej navedeni zbirni kolektor. Če geološka struktura zemljišča pokaže možnost ponikanja, se dovoli izpust meteornih vod v sistem ponikovalnic.

Zaradi rekonstrukcije Knafelčeve ulice in tangenc se predvidi rekonstrukcija kanalizacije po Knafelčevi ulici. Na obstoječo kanalizacijo se priključuje zgolj sedanja zazidava vzhodno od Knafelčeve ulice in kompleks Agroservisa, za novi del pa se predvidi kolektor ob Belokranjski cesti. Izpust v javno kanalizacijo se izvede v križišču glavne ceste G2 in regionalne ceste R2 419/1204. Pred priključitvijo se mora kolektor, ki poteka v cestnem telesu regionalne ceste od križišča z glavno cesto pa do križišča priključne ceste pri TPV Novo mesto rekonstruirati z upoštevanjem celotnega gravitacijskega območja v Žabji vasi, Gotni vasi in Cikavi (štejejo kompletne soseske, ki imajo sicer ulični sistem).
Rekonstrukcija se izvede po, v ta namen, izdelani posebni dokumentaciji. Pri dimenzioniranju kanalizacije se upoštevajo tudi zaledne vode ulic Na Lazu, Pot na Gorjance, Drejčetova pot ter dolgoročne potrebe zalednih vod celotnega gravitacijskega območja (Žabja vas, Gotna vas, Cikava).

Izdelovalci strokovnih podlag (študij in projektov) morajo garantirati kakovost predlaganih in izvedenih rešitev. V primeru napake se jih ustrezno sankcionira (odvzem licence ipd.).

Pri projektiranju se upoštevajo predpisi ~~Odlok~~ o javni kanalizaciji, ~~(Uradni list RS, št. 76/00),~~

~~Odlok~~ o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda ~~(Uradni list RS, št.76/2000), Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/2000) in Uredba~~ in o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja ~~(Uradni list RS, št. 35/96).~~.

Oskrba s plinom:
Objekti se priključujejo na javno plinsko mrežo preko plinovoda, ki se priključi na mestno plinsko mrežo na križišču Knafelčeve ulice in Pot na Gorjance. Plinovod vodimo ob trasi rekonstruiranega vodovoda v globini 1,50 m z vertikalnim zamikom med temeni 0,30 m. Objekti se preko sekundarnih vodov priključijo nanjo, pri čemer se upoštevajo predpisi ~~Odlok~~ o oskrbi naselij s plinom iz javnega plinovodnega omrežja, ~~v Občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 18/02), Pravilnik~~ in o pogojih za dobavo in odjem plina iz javnega plinovodnega omrežja v Občini Novo mesto ~~(Uradni list RS, št. 80/98),~~ter predpis ~~Pravilnik~~ o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov ~~z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02).~~ .

Odstranjevanje odpadkov:
Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo na komunalno deponijo v Leskovec. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, lesni odpadki in drugo, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. Lokacija zabojnikov se odmakne od stanovanjskih objektov na zahodno stran objektov posamezne ureditvene enote in ustrezno nadkritje. Pri opredelitvi končne dispozicije odpadkov se upoštevata predpis ~~Pravilnik~~ o ravnanju z odpadki ~~(Uradni list RS, št. 84/98)~~ ter občinsko regulativo s tega področja.

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

9. člen

Energetska infrastruktura

Visokonapetostni razvod in trafopostaja:

Preko kompleksa urejanja poteka 20 kV srednje napetostni zračni daljnovod, ki se ga kablira. Predvideni uvod je na skrajno severozahodnem delu kompleksa v neposredni bližini križišča glavne ceste z regionalno cesto. Kabel se nato uvede v predvideno kabelsko kanalizacijo, ki je locirana v koridorju hodnika za pešce ob Knafelčevi ulici in poteka 1 m od rekonstruiranega vodovoda. Daljnovod nato uvedemo v novo trafopostajo ter nato nadaljujemo do obstoječe trafopostaje – zidane ob Knafelčevi ulici. Od obstoječe trafo postaje se trasa nato nadaljuje s prevezavo na zračni daljnovod ob Avščevi ulici. Od križnega jaška na križišču Knafelčeve ulice in Avščeve ulice se koridor 20 kV daljnovodne zanke nadaljuje ob Avščevi ulici in nato ob Belokranjski cesti.
Za posege UE1 in UE2 se predvidi izgradnja nove TP, za UE 3 pa se energetsko napajanje zagotovi iz nadomestne TP Na Lazu. Obstoječa TP se poruši ter zgradi nova TP s 3 celičnim SF6 blokom in moči 630 kVA. Če bo priključna moč UE3 dolgoročno nad 400kVA, se naj predvidi še lokacija nove TP v območju UE3.
S predvideno širitvijo obstoječa postaja ne bo zadostovala, zato se predvidi nova kabelska trafo postaja v območju ureditvene enote UE3, lokacija je razvidna iz situacije. Trafo postajo se postavi na betonski plato dimenzije 2x3 m.

Nizkonapetostni razvod:
Električne vode nizke napetosti vodimo po kabelski kanalizaciji. Od odcepnih jaškov do

priključnih omaric se predvidijo zaščitne cevi.
Kabelsko kanalizacijo vodimo v bankini internih cest, in sicer od priključevanja na trafopostajo in do posameznih odjemnih mest. Za vsak objekt posebej se predvidijo odvzemna mesta in samostojno merilno mesto.

Javna razsvetljava:
Predvidena je javna razsvetljava, ki ne povzroča t.i. svetlobnega onesnaževanja. Razporeditev svetilk je razvidna iz zbirne situacije komunalnih naprav, medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Kable vodimo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji.
Svetilke so tipizirane, višina kandelabrov znotraj kompleksa je največ 7.00 m, ob glavni cesti pa se uporabijo kandelabri po zahtevah DRSC. Uporabijo se naj okolju prijazni materiali.

Ničenje in ozemljitev:
Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.
Elektrokabelska kanalizacija
Predvidena elektrokabelska kanalizacija se začne na uvodnem jašku obstoječega kabla ob križišču glavne ceste z regionalno cesto, prečka zemljišče s p.št. 316/2, k.o. Ragov log, in se priključi na hodnik za pešce ob Knafelčevi ulici. Trasa nato poteka ob vodovodu vse do nove lokacije za trafopostajo kompleksa in do obstoječe trafo postaje ob Knafelčevi ulici. Do nove trafopostaje se predvidi 6-cevna kanalizacija, in sicer 2 x 3 PVC 160 in 2x50 mm.
Od obstoječe trafopostaje do križišča Knafelčeve ulice z Avšičevo ulico poteka kanalizacija v hodniku za pešce. Od križišča pa do križišča Avšičeve ulice z glavno cesto trasa kanalizacije poteka v hodniku za pešce vse do Belokranjske ceste, kjer se priključi na obstoječ jašek.

Kanalizacijo se polaga v globino 80 cm. Cevi se obbetonirajo s pustim betonom. Jaške se projektira na maksimalno razdaljo 65 m, priporočljiva medsebojna oddaljenost je 40 m.
Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav je 1.00 m v horizontalnem gabaritu, odvisno od vrste komunalnega voda, ki ga križamo. Pri prehodih in poteku kabla pod utrjenimi površinami se le-tega zaščiti s PVC cevjo in obbetonira. Za mehansko zaščito se uporabljajo plastični ščitniki GAL. Za vizualno zaščito se uporabljajo plastični trakovi z napisom "POZOR ELEKTRIČNI KABEL" in smerni kamni z oznako "EK", postavljeni po detajlu vgradnje.

10. člen

Zveze
Na območju je obstoječi zračni telekomunikacijski vod. Predvidi se njegova prestavitev v kabelsko kanalizacijo. Ob njej je predviden vod za KTV. Za napajanje območja se uporabi obstoječa kabelska kanalizacija, ki se jo na tangiranih mestih ustrezno zaščiti.
Kabelska kanalizacija za KKS se položi ob kabelski kanalizaciji za zveze. Pri tem so kabelski jaški ločeni.

11. člen

Ogrevanje
Objekti bodo imeli vsak svojo kotlovnico, gorivo bo zemeljski plin preko mestne plinske mreže. Dimnike oz kotlovnice se locira na zahodne dele objektov.

V. OSTALI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

12. člen

Varstvo pred hrupom

Pri projektiranju in izvedbi objektov je investitor dolžan upoštevati Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 32/93 in 1/96) ter Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95). Stopnje ravni hrupa ob stičnem območju s stanovanjskimi objekti ne sme presegati dovoljenih ravni za stanovanjsko gradnjo. Vse instalacije, ki so viri hrupa, se naj predvidijo na zahodni strani objektov.

13. člen

Varstvo zraka

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94), Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94). Investitor je dolžan takoj odpraviti ugotovljene prekoračene emisije.
Vse instalacije, ki so viri onesnaženja zraka, se naj predvidijo na zahodni strani objektov.

14. člen

Varstvo plodne zemlje

Investitor mora plodno zemljo pred izkopom deponirati v delovnih pasovih v nasipu višine največ 2 m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (park, zelenice ipd.) oziroma se ga ustrezno deponira.

15. člen

Varstvo vegetacije

Nova pozidava območja, ki je sedaj v največjem delu zatravljeno, redko pozidano in mestoma delno poraslo z visokoraslo vegetacijo, bo v vegetacijskem smislu značaj predela spremenila. Ruralni značaj se bo spremenil v urbanega, kar je s stališča razvoja mesta tudi smotrno.

V okviru novih ureditev parcel se zasadi nova vegetacija v skladu z novim urbanim značajem območja, pri čemer se naj ohrani kvalitetnejša drevesa na višje ležečem delu območja.

16. člen

Varstvo voda

Na kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za izpust neposredno v vode v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS, št.35/96).

17. člen

Varstvo pred požarom

Požarno varstvo vseh objektov in lokacije mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Zagotovijo se potrebni odmiki v od mej parcel in med objekti ali izvedejo potrebne protipožarne ločitve. Notranji (krožni) cestni sistem omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (v skladu z SIST DIN 14090, maj 1996), zazankano hidrantno omrežje pa mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

18. člen

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Pri načrtovanju dozidave in gradnje novih objektov je potrebno upoštevati ~~določila odredbe o~~

~~dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih~~predpis o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, upošteva se projektni pospešek tal, ki velja na tem območju in znaša 0,175 g. ~~(Uradni list SRS, št. 18/63) za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli-Cancan-Seiberg~~.
~~V območju urejanja tega zazidalnega načrta ni posebnih zahtev s strani Ministrstva za obrambo. Ravno tako v~~ Na tem območju ne bo objektov iz 64. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10~~64/94~~). Za zaposlene v novozgrajenih objektih bodo zadoščala javna zaklonišča. V vseh novih objektih je obvezna ojačitev prve plošče.

VI. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

19. člen

Zazidalni načrt bo realiziran v treh fazah. Faznost je določena glede na zainteresiranost investitorjev za gradnjo in pripravo komunalne in cestne infrastrukture. Posamezne faze izvajanja javne infrastrukture, poslovnih in drugih objektov so prikazane na karti faznosti izgradnje cest in objektov.

1. faza:	▪ Prestavitev komunalnih naprav in objektov ▪ Sanacija zemljišča z izkopom in planiranjem zemljišča v ureditveni enoti UE3 ▪ Rekonstrukcija glavne ceste, Knafelčeve in Avšičeve ulice ▪ Rekonstrukcija kolektorja od križišča z glavno cesto in uvoza v TPV ▪ Rekonstrukcija javnega komunalnega omrežja ▪ Izgradnja objektov v UE3 in UE4
2. faza	▪ Izgradnja poslovnega objekta v ureditveni enoti UE2
3. faza	▪ Izgradnja poslovnega objekta v ureditveni enoti UE1

Od dinamike izvajanja javne infrastrukture je odvisna tudi možnost izgradnje poslovnih in drugih objektov, ki se bodo nanjo navezovali. Njihova realizacija je možna le vzporedno ali v faznem zamiku glede na ureditev cest ter komunalnega omrežja in naprav. Do realizacije novih objektov se lahko ohranjajo obstoječi, in sicer v skladu z urbanističnimi pogoji, ki so navedeni za posamezne ureditvene enote.

Za zagotovitev ustreznega funkcioniranja kanalizacijskega sistema morajo investitorji v kompleksu Belokranjske ceste zgraditi zadrževalne bazene ustreznih kapacitet in razbremenilnike ter proučiti uporabo meteornih voda za sanitarne potrebe.

VII. NAČRTOVANE JAVNE POVRŠINE IN ZASEBNA ZEMLJIŠČA

20. člen

Razmejitev med javnimi cestnimi površinami in ostalimi, predvsem zasebnimi zemljišči, je opredeljena na karti Parcelacija in funkcionalna zemljišča.

VIII. ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ

21. člen

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

~~IX. PREDPISANA VSEBINA IZVLEČKA IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA~~

~~22. člen~~

~~Glede na to, da so pogoji izgradnje primarnega in sekundarnega infrastrukturnega omrežja (to je javnih infrastrukturnih omrežij in naprav) v tem zazidalnem načrtu določeni zelo podrobno, pogoji za gradnjo objektov na zasebnih zemljiščih, njihovo priključevanje na infrastrukturna omrežja in naprave ter zunanjo ureditev okrog objektov pa samo okvirno, je potrebno pri slednjih za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor posamezni ureditveni enoti pripraviti podroben izvleček iz zazidalnega načrta. Tako je za vsak poseg v posamezne ureditvene enote obravnavanega prostorsko izvedbenega načrta (tudi za pomožne objekte) - razen za izvedbo javnih infrastrukturnih omrežij in naprav - potrebno pripraviti izvleček, ki mora izhajati iz izhodišč in določil Zazidalnega načrta poslovno oskrbnega centra v Novem mestu.~~

~~**V tem izvlečku se podrobneje določi:**~~

~~1. na zazidalni situaciji:~~
- ~~namembnost objektov in odprtih prostorov,~~
- ~~oblika in razporeditev predvidenih objektov ali naprav ter odprtih prostorov,~~
- ~~velikost objektov in površin odprtih prostorov,~~
- ~~ureditev zunanjih površin,~~
- ~~višine in oblika vertikalnih gabaritov predvidenih objektov ali naprav (prerezi skozi tipične dele objektov M 1:500),~~
- ~~prikaz glavnih dostopov in dovozov,~~
- ~~funkcionalne površine, ki pripadajo objektom;~~

~~2. v tekstualni obliki:~~
- ~~opis zasnove objektov in ureditve zunanjih površin,~~
- ~~organizacija programa po etažah predvidenih objektov,~~
- ~~opis rešitve infrastrukturnega omrežja in naprav,~~
- ~~rešitve glede varnosti objektov ali naprav v primeru naravnih in drugih nesreč;~~

~~3. na situaciji infrastrukturnih omrežij in naprav se opišejo interna infrastrukturna omrežja in naprave, njihovi priključki na javna infrastrukturna omrežja in naprave ter priključki objektov na interno omrežje za:~~
- ~~prometno ureditev (motorni, mirujoči, urgentni in peš promet),~~
- ~~elektroomrežje in naprave,~~
- ~~vodovodno omrežje in naprave,~~
- ~~kanalizacijsko omrežje in naprave,~~
- ~~plinsko omrežje in naprave,~~
- ~~telekomunikacijsko omrežje in naprave,~~
- ~~drugo.~~

~~Za izgradnjo primarnih in sekundarnih infrastrukturnih omrežij in naprav (sem ne sodijo priključki objektov v posameznih ureditvenih enotah na ta omrežja) sta podlaga za izdajo lokacijskega dovoljenja sam zazidalni načrt ter izvleček iz njega v obsegu, ki je običajen za tovrstne dokumente.~~

~~X.~~ IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

22~~3~~. člen

Sočasno z gradnjo objektov, predvidenih v I. fazi, se mora izvesti vsa manjkajoča javna infrastruktura. Obratovanje objektov pred komunalno opremo območja in priključitvijo na čistilno napravo ni dovoljeno.
Investitor si mora za odkop in sanacijo zemljišča pridobiti poseben projekt s predvideno tehnologijo, ki mora poleg zaščite javnega komunalnega in cestnega omrežja predvideti zaščito bližnjih objektov in med delom tudi izvajati nadzor in kontrolo na njih.

XI. ODSTOPANJA

234. člen

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta so dovoljena v zasnovi in znotraj predpisanih gradbenih linij ter v razmestitvi dejavnosti. Na območju UE 1 je pri izvedbi prizidav dopustno odstopanje od dovoljene gradbene linije na območju, ki ga določajo koordinate:
T1 - x: 514411.7662, y: 72725.6262
T2 - x: 514415.1167, y: 72728.3836
T3 - x: 514426.1482, y: 72714.9797
T4 - x: 514422.8480, y: 72712.2636

XII. KONČNE DOLOČBE

245. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka prenehajo veljati določbe 46. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95 in 35/97), in sicer del ureditvenega območja »II/O6« Žabja vas - J.

256. člen

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

267. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled na Mestni občini Novo mesto, Sekretariatu za okolje, prostor in komunalne zadeve.

278. člen

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

Številka:
Novo mesto, dne 30.5.2002

Župan

Mestne občine Novo mesto

Anton Starc, dr.med

KONČNE DOLOČBE

11. člen

(1) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo ministrstvo, pristojno za prostor, in druge inšpekcijske službe.

(2) Spremembe in dopolnitve Odloka o Zazidalnem načrtu za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu so v analogni in digitalni obliki na vpogled pri pristojni občinski službi Mestne občine Novo mesto in Upravni enoti Novo mesto. Objavijo se na spletni strani Mestne občine Novo mesto in v Dolenjskem uradnem listu.

(3) Ta odlok začne veljati osmi (8) dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Št. ……
Novo mesto, dne …….

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni l. r.