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: 350-5/2011 (1907)
Datum: 27. 6. 2011

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

**Zadeva:** **ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU PRENOVA OB LJUBLJANSKI CESTI 47**

**Namen:** **1. obravnava dopolnjenega osnutka odloka**

**Pravna podlaga:** **Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.))**
**Statut Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (Statut MONM-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/08)**

**Pripravljavec gradiva:** **Oddelek za prostor**

**Izdelovalec gradiva:** **FIN ARS d.o.o., Zagorje ob Savi**

**Poročevalec:** **Mojca Tavčar, Vodja Oddelka 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 Prenova ob Ljubljanski cesti 47**
2. **Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga prostorskega akta**

**Alojzij MUHIČ**

**Ž U P A N**

PRILOGE:
- Obrazložitev pripravljavca,
- Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Prenova ob Ljubljanski cesti 47,
- Grafična priloga (celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).

DOSTAVITI:
- Naslov, tu
- spis, tu

TÜV SÜD ISO 9001

*Mestna občina* **Novo mesto**

*Občinska uprava*
**Oddelek za prostor**

*Seidlova cesta 1*
*8000 Novo mesto*
*tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282*
*e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si*
*www.novomesto.si*

Številka: 350-5/2011 (1907)
Datum: 27. 6. 2011

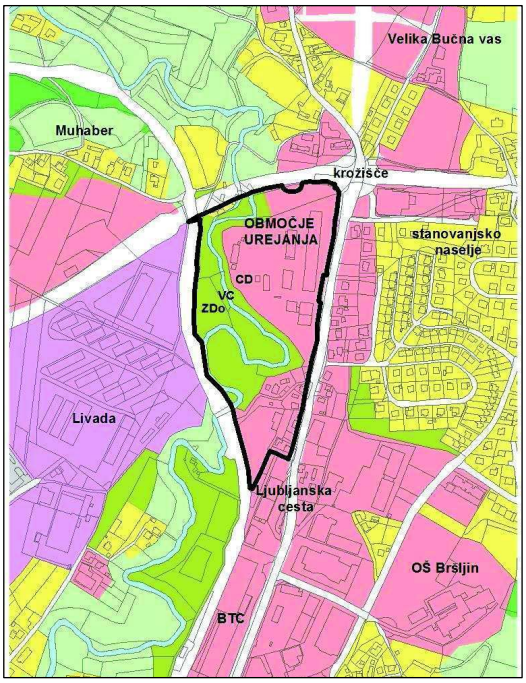
**OBČINSKEMU SVETU, TU**

**ZADEVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU PRENOVA OB LJUBLJANSKI CESTI 47**

PREDMET: 1. OBRAVNAVA DOPOLNJENEGA OSNUTKA PROSTORSKEGA AKTA NA OBČINSKEM SVETU

## 1. UVOD

Območje urejanja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom Prenova ob Ljubljanski cesti 47 (v nadaljevanju OPPN) leži v severnem delu Bršljina v Novem mestu. V zahodnem delu meji na regionalno železniško progo Ljubljana – Novo mesto in gospodarsko cono Livada, v severnem delu na Mirnopeško cesto in krožno križišče Bučna vas, v vzhodnem delu na Ljubljansko cesto in stanovanjsko naselje, v južnem delu pa na območje blagovno-trgovinskega centra (BTC).




Skupna površina območja urejanja, ki izhaja iz enote urejanja prostora NM/10-OPPN-g in je določena okvirno, je približno 7,1 ha. V osrednjem, severnem delu območja urejanja so opuščene površine podjetja CGP, d.d., v zahodnem vodne in obvodne površine Bršljinskega potoka, v južnem pa je nekaj stanovanjskih hiš in poslovne površine podjetja Dinos, d.d.

Območje urejanja je namenjeno razvoju centralnih dejavnosti terciarnega in kvartarnega značaja (trgovske, poslovne in storitvene dejavnosti) ter dejavnostim pripadajočih zelenih površin in zelenih površin v obvodnem območju. Del površin se namenja tekočemu in mirujočemu prometu znotraj območja, javni prometni infrastrukturi ter javnim površinam pešca in kolesarja. Celotno območje se načrtuje v obliki intenzivne urbane ureditve s kakovostnim in ambicioznim urbanističnim ter krajinsko-arhitekturnim oblikovanjem.

OPPN se izdeluje z namenom določitve prostorskih izvedbenih pogojev za prenovo območja nekdanjih poslovnih prostorov in operativnih površin gospodarske družbe CGP, d.d. na naslovu Ljubljanska cesta 47, ureditve površin podjetja Dinos, d.d., rekonstrukcije ali ohranitve nekaj stanovanjskih objektov v južnem delu območja urejanja ter ureditve zelenih površin ob Bršljinskem potoku. Rešitve načrtovanih prostorskih ureditev morajo omogočiti sanacijo in oživitev sedaj pretežno opuščenega grajenega območja in zasnovo kvalitetne vizualne podobe oz. urbanističnega poudarka na pomembni vstopni točki v osrednji del Novega mesta oz. ob glavni mestni vpadnici.

Težišče problematike je v določitvi primernih rešitev za načrtovane prostorske ureditve, ki bodo skladne tako z načeli urbanističnega načrtovanja, določenimi z veljavnimi predpisi in prostorskimi akti, kot tudi interesi investitorja.

## 2. STROKOVNE PODLAGE IN VARIANTNE REŠITVE

Rešitev podana v dopolnjenem osnutku prostorskega akta je bila predhodno preverjena v strokovnih podlagah z variantnimi rešitvami pozidave. Variante so bile medsebojno primerjane in usklajevane.
V sklopu strokovnih podlag je bila izdelana tudi prometna študija in kapacitetna preveritev dimenzioniranja križišč na Ljubljanski cesti v območju urejanja.

Osnovni koncept urbanistične zasnove, ki velja za vse variante, temelji na treh vsebinskih in prostorskih sklopih – severni del območja, kjer se umesti v pretežni meri enoten in kompakten objekt za trgovsko dejavnost (pritlična etaža do P+1 ob Ljubljanski cesti), vmesni oziroma osrednji del, kjer so parkovno urejene in javnosti (obiskovalcem) namenjene zelene površine v sklopu Bršljinskega potoka ter južni del, kjer so arhitekturno bolj razgibani in členjeni objekti za ostale poslovno-storitvene dejavnosti (v variantah 1, 2 in 2a tudi z možnostjo bivanja v zgornjih nadstropjih objektov ob Bršljinskemu potoku).
Dostop na območje je z Ljubljanske ceste, in sicer s tremi priključki – severni priključek vodi do trgovskega centra, srednji je namenjen dostavi, južni pa vodi do poslovno-storitvenih objektov v južnem delu. Parkirne površine se na podlagi veljavnega OPN MONM ozelenjujejo z drevesi, ob Ljubljanski cesti kot mestni vpadnici pa se uredi drevored. Zelene površine ob Bršljinskem potoku se uredijo kot parkovne površine s posameznimi sonaravnimi programi in ureditvami (pešpoti, brvi čez potok, urbana oprema in drugo - v variantah), namenjenimi obiskovalcem trgovsko-poslovnega območja in ostalim. Parkovno območje se fizično poveže z območjem, ki je južneje na južni strani železnice in ima podoben program.
Glede na to, da je lokacija ob mestni vpadnici (Ljubljanski cesti) in s tem na pomembni vstopni točki v osrednji del Novega mesta, je bil že v projektni nalogi za pripravo OPPN poudarjen pomen zasnove urbanističnega poudarka oz. kvalitetne vizualne podobe. Opredeljeno je bilo, da naj imajo objekti, ki se postavijo vzdolž Ljubljanske ceste, mestotvorne fasade in javna pritličja ter odmike za ureditev talnih in prometnih površin (ureditev mestne ulice), arhitekturno oblikovanje pa naj bo zasnovano ambiciozno, primerno pomenu glavne mestne vpadnice.

### VARIANTA 1

V severnem delu je vzdolž Ljubljanske ceste umeščen objekt trgovskega centra, ki je podolgovate oblike in iz dveh ločenih delov, med katerima je dovozna cesta do parkirišč v ozadju, zahodno od objekta.
Južni del s sklopom poslovno-stanovanjskih objektov sledi gradbeni liniji trgovskega centra, objekti so razvrščeni pravilno ortogonalno. Med objektom A in Ljubljansko cesto je pas parkirišč. Objekti A, B in C so etažnosti K+P+3 in so med seboj povezani s tlakovano ploščadjo, ki je javna. Objekta A in B sta povezana tudi z mostom, ki ima dve etaži. Pod vsemi tremi objekti in ploščadjo je garažna klet z uvozom pod objektom A. Objekt D je pritličen, paviljonskega značaja, namenjen različnim storitvenim dejavnostim. Med objektom D in ploščadjo se začne pešpot, ki je tlakovana z lesom, osvetljena in orientirana proti parkovnim površinam ob Bršljinskem potoku.
Na parkovnih površinah ob Bršljinskem potoku se poleg ostalih ureditev lahko umesti gostinski lokal z javnimi toaletami in igrala, na območju arheološkega najdišča pa se uredi park skulptur.



*Varianta 1*

**VARIANTI 2 IN 2A**

V severnem delu je enoten trgovski objekt, katerega oblika je zasnovana glede na središčno os navideznega trikotnika med Ljubljansko cesto in Mirnopeško cesto. Pomembnejšo, torej Ljubljansko cesto objekt spremlja z likovno dovršeno fasado, medtem ko se fasada ob Mirnopeški cesti postavlja v podrejen položaj (ne izstopa tako močno z likovnimi detajli) ter nakazuje prehod grajenega v naravno. Objekt tlorisno sledi naravnim danostim in se tako na zahodu umakne v notranjost območja, s čimer ustvari možnost oblikovanja parkirnih površin v neposredni bližini prometnice. Na ta način promet ostaja v bližini ceste in se ga v pretežnem delu ne spušča proti zelenim površinam. Hkrati predstavlja odprt prostor in omogoča tudi vizualno povezavo s parkovnimi površinami v ozadju. Strokovne podlage navajajo, da gre za t.i. reistični pristop* (***Reizem**; temelji na drugačnem odnosu med objektom in subjektom. Subjekt se zaveda samega sebe in objektivne stvarnosti, do predmetov pa vzpostavi estetski, nefunkcionalen odnos. Predmeti ga zanimajo kot nekaj avtonomnega, nekaj, kar ima lastno bit in lastno pravico obstoja*) ,kjer se obravnava grajeni in krajinski prostor v povezavi, tako fizični kot mentalni.

V južnem delu so objekti modernejše zasnove, ki s svojo kubusno obliko stremijo k sodobnemu arhitekturnemu izrazu in z gradbeno linijo sledijo trgovskemu središču v severnem delu. Višinsko se spuščajo od Ljubljanske ceste (K+P+4) proti Bršljinskemu potoku (K+P+2). Zasnovani so atrijsko in s prekinitvami v strukturi, s čimer se doseže razširitev naravnega v grajeno okolje in pogled mimo urbanega proti parkovnim ureditvam ob Bršljinskem potoku.

Na parkovnih površinah ob Bršljinskem potoku se lahko uredi otroško igrišče, poligon za kolesarjenje, tek in rekreacijo, na območju arheološkega najdišča pa razstavni prostor.



*Varianta 2*

S ciljem, da se dopusti možnost širitve grajene strukture in izboljšane ureditve parkiranja, je v varianti 2A dopuščena možnost izgradnje dveh dodatnih vzdolžnih objektov ob Ljubljanski cesti (za poslovno, trgovsko in gostinsko dejavnost) ter gradnje parkirne hiše na mestu parkirišč (K+P+2N).



*Varianta 2a*

**VARIANTA 3**

V severnem delu je avantgardno zasnovan trgovski objekt, sestavljen iz več nepravilnih trikotnikov, ki oblikovno izhajajo iz točke krožišča in se žarkovno usmerjajo v prostor med obema prometnicama. Parkirni prostori, ki so locirani v odprtem prostoru ob Ljubljanski cesti, so pretežno nadkriti.

V južnem delu so objekti ortogonalne oblike (K+P+2), orientirani pravokotno na Ljubljansko cesto, ki ustvarjajo niz urejenih urbanih prostorov – manjših trgov kot povezav mestne ulice s parkovnimi površinami v ozadju. V objektih je predvidena poslovna dejavnost (v pritličju gostinski lokali in trgovine, v nadstropjih pisarniški prostori). V severnem delu tega območja je objekt eliptične oblike (K+P+3), ki ustvarja prepoznavno dominanto kompleksa in skupaj s trgom predstavlja vhod na parkovne površine. Kompleks je podkleten, v kleti je parkirna garaža.

Na parkovnih površinah ob Bršljinskem potoku se lahko uredi letno teraso, amfiteater (prostor za manjše prireditve) in skate park, na območju arheološkega najdišča pa razstavni prostor.



*Varianta 3*

Na podlagi izdelanih strokovnih podlag za OPPN Prenova ob Ljubljanski cesti 47 z variantnimi rešitvami, vključno s strokovnimi podlagi s področja prometa, je bila za pripravo osnutka prostorskega akta s sklepom župana izbrana optimizirana varianta 2A, ki najbolje uravnava tri različne principe urbanističnega oblikovanja, in sicer:

- ekonomski oz. tržni princip upošteva predvsem v kompaktnosti stavbne mase, ki je edina sprejemljiva s programskega izhodišča;
- reistični princip upošteva z obravnavanjem dveh prostorov – grajenega in krajinskega v povezavi, tako fizični kot mentalni;
- avantgardistični princip, ki zagovarja rušenje starega, pa izkazuje z odstranitvijo obstoječih nekvalitetnih grajenih struktur v prostoru in zasnovi nove, moderne in kvalitetne gradnje.

## 3. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV PREDVIDENIH Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

### 3.1 ZASNOVA OBMOČJA

Območje je namenjeno razvoju centralnih dejavnosti terciarnega in kvartarnega značaja (trgovske, poslovne in storitvene dejavnosti), v območju Bršljinskega potoka pa tudi športno-rekreativnim in kulturnim dejavnostim. V stavbnem kompleksu znotraj UE 2 se lahko zlasti v višjih nadstropjih in v delu, orientiranem proti parkovnim površinam Bršljinskega potoka, uredijo prostori za bivanje (stanovanja).

Načrtovane prostorske ureditve bodo ob izvedbi omogočile sanacijo in oživitev sedaj pretežno opuščenega grajenega območja ter zasnovo kvalitetne vizualne podobe oz. urbanističnega poudarka na pomembni vstopni točki v osrednji del Novega mesta.
Ob Ljubljanski cesti je v severnem delu območja (ureditvena enota 1) načrtovana homogeno oz. enotno zasnovana stavba z notranje členjeno drobnejšo strukturo trgovsko-poslovnih prostorov, ki se lahko v 2. fazi dogradi z garažno hišo na mestu zunanjih parkirnih površin ter manjšima stavbama za trgovsko-poslovne dejavnosti vzdolž Ljubljanske ceste. Območje se na Ljubljansko cesto navezuje z dvema priključkoma – enim za obiskovalce in drugim za dostavo.

Ob Ljubljanski cesti je v južnem delu območja (ureditvena enota 2) načrtovan arhitekturno razgiban poslovno-stanovanjski kompleks za poslovne dejavnosti in bivanje. Na Ljubljansko cesto se navezuje z enim, samostojnim priključkom. Stavbni kompleks je lahko sestavljen iz več samostojno stoječih stavb, medsebojno povezanih s ploščadmi, trgi in drugimi zunanjimi ureditvami ter večnadstropnimi mostovi, lahko pa je enoten, z drobno strukturirano, razgibano arhitekturno zasnovo oziroma vertikalno in tlorisno členjenimi sklopi posameznih delov stavbnega kompleksa ter možnostjo oblikovanja teras in atrijev. Višina oziroma etažnost stavb se načeloma znižuje v smeri od Ljubljanske ceste proti parkovnim površinam ob Bršljinskem potoku.

Stavbna kompleksa v UE 1 in 2 se oblikuje v sodobnem in ambicioznem arhitekturnem izrazu, z mestotvornimi fasadami in javnimi pritličji vzdolž Ljubljanske ceste kot glavne mestne vpadnice. Pritličja se namenijo trgovskim in gostinskim dejavnostim, nadstropja pa ostalim poslovnim dejavnostim (pisarniškim prostorom) ter stanovanjem, kjer je to dovoljeno (UE 2). Ob glavnih stavbah v UE 1 in 2 se uredijo površine za pešce in kolesarje, parkiranje in manipulacijo, intervencijo in požarno varnost. Znotraj teh površin in na robovih obeh ureditvenih enot se uredijo zelene površine, ki se ozelenijo s travo, pokrovnimi rastlinami, grmovnicami in drevesi. Na robovih obeh UE se posebno pozornost posveti ustrezni navezavi na parkovne površine ob Bršljinskem potoku. Na odprtih površinah se postavi tudi urbana oprema ter drugi nezahtevni in enostavni objekti skladno z odlokom, vključno s klopmi, koši za odpadke, stojali za kolesa, informativnimi tablami, otroškim igriščem ipd. Znotraj območja se uredijo interne povezave za pešce in kolesarje med obema ureditvenima enotama, hkrati pa z navezavo na Ljubljansko cesto in parkovne površine Bršljinskega potoka.
Območje koridorja Ljubljanske ceste se zaradi ustreznega priključevanja na območje urejanja s tem OPPN ter navezave na krožno križišče Bučna vas in obstoječe ureditve v južnem delu

Ljubljanske ceste rekonstruira (razširitve, novi zavijalni pasovi in priključki, ureditve za pešče in kolesarje), pri čemer je dopuščena faznost urejanja.
V zahodnem delu območja se v sklopu obstoječih vodnih in obvodnih površin Bršljinskega potoka uredijo javne parkovne površine. Območje zelenih površin ob Bršljinskem potoku se v sklopu revitalizacije celotnega območja primerno uredi kot javna parkovna površina z umestitvijo dopolnilnih vsebin v naravni prostor Glede na to, da gre za območje naravne vrednote Bršljinski potok in arheološkega območja Mala Bučna vas, se ureditve izvajajo v skladu z veljavnimi varstvenimi režimi, ki izhajajo iz predpisov s področja ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter na podlagi pogojev in usmeritev pristojnih služb. Z namenom celostnega doživljanja naravne vrednote Bršljinski potok se parkovne površine predmetnega OPPN z ustrezno premostitvijo preko železniške proge smiselno povežejo in uskladijo z zelenimi površinami na območju sosednjega OPPN Prenova ob Ljubljanski cesti 27 (območje BTC).
Objekti in zunanje ureditve na območju urejanja omogočajo na eni strani zasnovo razpoznavne urbane mestne strukture vzdolž Ljubljanske ceste ter na drugi strani parkovno zasnovanih ureditev, z ustreznimi notranjimi povezavami znotraj območja urejanja in hkrati zvezno navezavo na obstoječe in predvidene okoliške ureditve, vključno z gospodarsko javno infrastrukturo.

### 3.2 VRSTE DEJAVNOSTI

Območje je namenjeno razvoju centralnih dejavnosti terciarnega in kvartarnega značaja (trgovske, poslovne in storitvene dejavnosti), v območju Bršljinskega potoka pa tudi športno-rekreativnim in kulturnim dejavnostim.
Območje UE 1 je v pretežni meri namenjeno trgovskim dejavnostim, območje UE 2 pa poslovnim in drugim storitvenim dejavnostim. V stavbnem kompleksu znotraj UE 2 se lahko zlasti v višjih nadstropjih in v delu, orientiranem proti parkovnim površinam Bršljinskega potoka, uredijo prostori za bivanje (stanovanja).
V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so v posameznih ureditvenih enotah z glavnimi stavbami dopustne naslednje dejavnosti:

**UE 1 (trgovsko-poslovni center):**
- G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL: 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen: 47.3 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z motornimi gorivi)
- GOSTINSTVO: 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač; 56.10 Dejavnost restavracij in druga strežba jedi (razen: 56.105 Turistične kmetije brez sob)
- J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI: 58 Založništvo; 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti; 63 Druge informacijske dejavnosti
- K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI: 65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti; 66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve
- L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
- M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI: 69 Pravne in računovodske dejavnosti; 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti; 74.10 Oblikovanje, aranžerstvo, dekoraterstvo; 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti
- S) DRUGE DEJAVNOSTI: 96 Druge storitvene dejavnosti (razen: 96.03 Pogrebna dejavnost)

**UE 2 (poslovno-stanovanjski center):**
- G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL: 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen: 47.3 trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z motornimi gorivi); 53 Poštna in kurirska dejavnost
- GOSTINSTVO: 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač; 56.10 Dejavnost restavracij in druga strežba jedi (razen: 56.105 Turistične kmetije brez sob)

- J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI: 58 Založništvo; 59 Dejavnosti v zvezi s filmi, video- in –zvočnimi zapisi; 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti; 63 Druge informacijske dejavnosti
- K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
- M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI
- N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- O) DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI
- P) IZOBRAŽEVANJE (razen: 85.2 osnovnošolsko izobraževanje, 85.3 srednješolsko izobraževanje)
- Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO: 86 Zdravstvo (razen: 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost)
- R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI
- S) DRUGE DEJAVNOSTI: 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo; 96 Druge storitvene dejavnosti (razen: 96.03 Pogrebna dejavnost)

### 3.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

Območje urejanja je glede na prostorsko in funkcionalno zaokroženost razdeljeno na ureditvene enote (v nadaljnjem besedilu: UE):
UE 1: Trgovsko-poslovni center (TPC)
UE 2: Poslovno-stanovanjski center (PSC)
UE 3: Ljubljanska cesta
UE 3a: območje prilagoditve grajenega prostora ob Ljubljanski cesti
UE 3b: zaledna cesta
UE 4: Parkovne površine

V severnem delu območja ob Ljubljanski cesti (UE 1) je načrtovana enotna stavba za trgovsko dejavnost. Stavbni kompleks v 1. fazi obsega eno, arhitekturno homogeno oz. enotno zasnovano stavbo z notranje členjeno drobnejšo strukturo trgovskih prostorov. Ob stavbi se lahko v 2. fazi dogradi parkirna hiša na mestu zunanjih parkirnih površin ter manjši podolgovati stavbi za trgovsko-poslovne dejavnosti vzdolž Ljubljanske ceste, med katerima je dostop do osrednje trgovske stavbe in parkirne hiše.

V južnem delu območja ob Ljubljanski cesti (UE 2) je načrtovan arhitekturno razgiban kompleks poslovno-stanovanjskega centra, namenjen poslovnim dejavnostim, v manjši meri lahko tudi bivanju. Na Ljubljansko cesto se navezuje z enim, samostojnim priključkom. Stavbni kompleks je lahko sestavljen iz več samostojno stoječih stavb, medsebojno povezanih s ploščadmi, trgi in drugimi zunanjimi ureditvami ter večnadstropnimi mostovi, lahko pa je enoten, z drobno strukturirano, razgibano arhitekturno zasnovo oziroma vertikalno in tlorisno členjenimi sklopi posameznih delov stavbnega kompleksa ter možnostjo oblikovanja teras in atrijev. Višina oziroma etažnost stavb se načeloma znižuje v smeri od Ljubljanske ceste proti parkovnim površinam ob Bršljinskem potoku.

Stavbna kompleksa v UE 1 in 2 se oblikuje v sodobnem in ambicioznem arhitekturnem izrazu, z mestotvornimi fasadami in javnimi pritličji vzdolž Ljubljanske ceste kot mestne ulice. Pritličja se namenijo trgovskim, gostinskim in drugim storitvenim dejavnostim, nadstropja pa ostalim poslovnim dejavnostim (pisarniškim prostorom) ter stanovanjem, kjer je to dovoljeno (UE 2).
Del površin se namenja tekočemu in mirujočemu prometu znotraj območja, javni gospodarski infrastrukturi, javnim površinam pešca in kolesarja ter zelenim površinam.
Dopustna je ravna streha stavb. Posebno pozornost je treba nameniti oblikovanju fasad, ki so orientirane na Ljubljansko cesto. Te fasade morajo biti oblikovane kot likovno dovršene mestne fasade, obdelane s kakovostnimi sodobnimi materiali, kot so na primer steklo, pločevina, predizdelane fasadne plošče, kamen in kakovostni ometi. Fasade naj bodo enotno ploskovno

oblikovane z ravnimi vodoravnimi in navpičnimi zaključki brez izrazitih podrobnosti. Uporaba agresivnih fasadnih barv ni dopustna.

Ljubljanska cesta se zaradi ustreznega priključevanja na območje urejanja s tem OPPN ter navezave na krožno križišče Bučna vas in obstoječe ureditve v južnem delu Ljubljanske ceste rekonstruira (razširitev, novi zavijalni pasovi in priključki, ureditve za pešče in kolesarje), pri čemer je dopuščena faznost urejanja.

V zahodnem delu območja urejanja se v sklopu obstoječih vodnih in obvodnih površin Bršljinskega potoka uredijo javne parkovne površine.

### 3.4 OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Celotno območje se ureja s kakovostnim urbanističnim in krajinsko-arhitekturnim oblikovanjem. Objekti morajo biti izvedeni iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovani sodobno in uporabno ter preprostih geometrijskih oblik.

**Splošni pogoji za UE 1 in 2**
Stavbna kompleksa v UE 1 in 2 se oblikuje v sodobnem in ambicioznem arhitekturnem izrazu, z mestotvornimi fasadami in javnimi pritličji vzdolž Ljubljanske ceste kot mestne ulice.
Pritličja se namenijo trgovskim, gostinskim in drugim storitvenim dejavnostim, nadstropja pa ostalim poslovnim dejavnostim (pisarniškim prostorom) ter stanovanjem, kjer je to dovoljeno (UE 2).
Del površin se namenja tekočemu in mirujočemu prometu znotraj območja, javni gospodarski infrastrukturi, javnim površinam pešca in kolesarja ter zelenim površinam.
Dopustna je ravna streha stavb. Posebno pozornost je treba nameniti oblikovanju fasad, ki so orientirane na Ljubljansko cesto. Te fasade morajo biti oblikovane kot likovno dovršene mestne fasade, obdelane s kakovostnimi sodobnimi materiali, kot so na primer steklo, pločevina, predizdelane fasadne plošče, kamen in kakovostni ometi. Fasade naj bodo enotno ploskovno oblikovane z ravnimi vodoravnimi in navpičnimi zaključki brez izrazitih podrobnosti. Uporaba agresivnih fasadnih barv ni dopustna.

**UE 1 (trgovsko-poslovni center)**
Stavbni kompleks v 1. fazi obsega eno, arhitekturno homogeno oz. enotno zasnovano stavbo z notranje členjeno drobnejšo strukturo trgovskih prostorov. Ob stavbi se lahko v 2. fazi dogradi parkirna hiša na mestu zunanjih parkirnih površin ter manjši podolgovati stavbi za trgovsko-poslovne dejavnosti vzdolž Ljubljanske ceste, med katerima je dostop do osrednje trgovske stavbe in parkirne hiše.

**UE 2 (poslovno-stanovanjski center)**
Stavbni kompleks je lahko sestavljen iz več samostojno stoječih stavb, medsebojno povezanih s ploščadmi, trgi in drugimi zunanjimi ureditvami ter večnadstropnimi mostovi, lahko pa je enoten, z drobno strukturirano, razgibano arhitekturno zasnovo oziroma vertikalno in tlorisno členjenimi sklopi posameznih delov stavbnega kompleksa ter možnostjo oblikovanja teras in atrijev. Višina oziroma etažnost stavb se načeloma znižuje v smeri od Ljubljanske ceste proti parkovnim površinam ob Bršljinskem potoku.

### 3.5 RUŠITVE

Zaradi načrtovanih ureditev je predvidena odstranitev naslednjih stavb:
- stavbe št. 756 in njej pripadajočih objektov na naslovu Ljubljanska cesta 34, ki ležijo na zemljišču s parc. št. 172/1 (k.o. Bršljin)
- stavbe št. 662 Bršljin in njej pripadajočih objektov na naslovu Ljubljanska cesta 38, ki ležijo na zemljišču s parc. št. 173 (k.o. Bršljin)
- stavbe št. 575 Bršljin in njej pripadajočih objektov na naslovu Ljubljanska cesta 40, ki ležijo na parc. št. 176/4, k.o. Bršljin.

## 3.6 POGOJI ZA POSEGE NA ZEMLJIŠČIH OBSTOJEČIH OBJEKTOV

Za obstoječe objekte, zgrajene na podlagi dovoljenj s področja graditve objektov, so do izvedbe s tem odlokom načrtovanih rešitev dopustne rekonstrukcije in vzdrževalna dela, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov ter dozidave ali nadzidave, če gre za izboljšanje bivalnega standarda v teh objektih, ne pa za dodajanje novih stanovanjskih enot ali prostorov za opravljanje novih dejavnosti, in sicer le na gradbenih parcelah obstoječih stavb, Dopustne so tudi spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju urejanja.

## 3. 5 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

**Prometna infrastruktura**
Obravnavano območje se bo navezovalo na obstoječo prometno mrežo - glavno mestno cesto LG 299261 – Ljubljanska cesta preko preko internih dovoznih cest in priključkov:
Priključek 1: uvoz izvoz za obiskovalce UE 1 - TRGOVSKO-POSLOVNI CENTER
Priključek 2: tovorni in interventni uvoz – izvoz za TPC v UE 1 - TRGOVSKO-POSLOVNI CENTER
Priključek 3: uvoz – izvoz v UE 1 – POSLOVNO-STANOVANJSKI CENTER
Priključek 1 je približno na lokaciji obstoječega priključka, ki se rekonstruira tako, da omogoča dobro preglednost in vključevanje vozil v promet na glavni mestni cesti. Priključka 2 in 3 se Izvedeta na novo.

Na prometnem omrežju so predvideni naslednji posegi:
- gradnja novih cest,
- rekonstrukcija obstoječih cest,
- ureditev križišč,
- izgradnja hodnikov za pešce in kolesarskih stez
- upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide.

Z načrtovanimi rešitvami na območju urejanja se posega v varovalne pasove naslednjega državnega in lokalnega prometnega omrežja:
- državne regionalne ceste III. reda, št. R3-651 Trebnje – Novo mesto (Bučna vas), odsek 1198 (Mirnopeška cesta), ki poteka po severnem robu območja OPPN v smeri proti Mirni Peči,
- glavne mestne ceste LG 299261 (Ljubljanska cesta) na vzhodnem robu območja.

Posegi na prometnem omrežju se lahko izvajajo po posameznih etapah, glede na dinamiko izvajanja posegov na območju OPPN, in sicer tako, da se za potrebe ureditve območja posameznih ureditvenih enot glede na faznost gradnje uredijo vsi potrebni zavijalni pasovi za varno priključevanje na območju posameznih priključkov.

Območje trgovsko-poslovnega centra v severnem delu območja urejanja z OPPN (UE 1) se bo navezovalo na glavno mestno cesto LG 299261 preko obstoječega priključka, ki se rekonstruira tako, da omogoča dobro preglednost in vključevanje vozil v promet na glavni mestni cesti (priključek 1). Izvede se tudi nov priključek v južnem delu predmetne UE 1 za potrebe dostave in intervencije (priključek 2).

Območje poslovno-stanovanjskega centra v južnem delu območja urejanja (UE 2) se prav tako navezuje na glavno mestno cesto, in sicer preko novega priključka, ki je namenjen strankam, zaposlenim in obiskovalcem parkovnih površin ob Bršljinskem potoku (priključek 3).

Cestno omrežje se med obstoječim krožnim križiščem in priključkom 1 ureja fazno, in sicer:
- V 1. fazi je predvideno oblikovanje priključka 1 z navezavo na Ljubljansko cesto, ki se rekonstruira in dogradi z obojestranskim hodnikom za pešce in obojestransko kolesarsko stezo.
- V 2. fazi je potrebno upoštevati izdelano projektno dokumentacijo za rekonstrukcijo krožnega križišča, ki se poveča. Predmetni odsek se dogradi z dodatnim voznim pasom za desne

zavijalce, pri čemer je potrebno prestaviti hodnik za pešce in kolesarsko stezo proti zahodu, preoblikovati obstoječe avtobusno postajališče na zahodni strani ter zgraditi novo avtobusno postajališče na vzhodni strani. Ob zahodni strani je pri tem potrebno zgraditi tudi višji oporni zid z ograjo za pešce, katerega se detajlno definira v projektni dokumentaciji. Desni zavijalni pas se izvede najkasneje ob rekonstrukciji krožnega križišča Bučna vas oziroma prej, če bodo to zahtevale prometne obremenitve.

Cestno omrežje se med priključkoma 1 in 3 ter vse do južne meje območja urejanja z OPPN uredi tako, da se:
- razširi cesta z novimi tehničnimi elementi;
- uredi dodatni sredinski pas za leve zavijalce, z vmesnimi površinami, ki se zazelenijo in / ali tlakujejo;
- dogradi obstoječi hodnik za pešce na vzhodni strani glavne mestne ceste s kolesarsko stezo;
- dogradi nov hodnik za pešce s kolesarsko stezo na zahodni strani glavne mestne ceste.

V sklopu ureditve Ljubljanske ceste je predvidena rušitev objektov, in sicer stanovanjskih stavb na parc. št. 172/1, 173, 176/4 ter 149/8, vse k.o. Bršljin. Priključki na glavno mestno cesto se oblikujejo za Vr=50 km/h.

Karakteristični prečni prerez (rekonstruirane) glavne mestne ceste LG 299261 (Ljubljanska cesta) z obojestranskim hodnikom za pešce ter obojestransko kolesarsko stezo (1.faza):

| | |
|---|---|
| - bankina | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| - hodnik za pešce s kolesarsko stezo | 1 x 3,40 = 3,40 m |
| - vozna pasova | 2 x 3,25 = 6,50 m |
| - hodnik za pešce s kolesarsko stezo | 1 x 3,40 = 3,40 m |
| - bankina | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| Skupaj | 14,30 m |

Karakteristični prečni prerez (rekonstruirane) glavne mestne ceste LG 299261 (Ljubljanska cesta) z obojestranskim hodnikom za pešce ter obojestransko kolesarsko stezo (2.faza) - *končno stanje:*

| | |
|---|---|
| - bankina | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| - hodnik za pešce s kolesarsko stezo | 1 x 3,40 = 3,40 m |
| - vozna pasova | 2 x 3,25 = 6,50 m |
| - sredinski pas | 1 x 3,25 = 3,25 m |
| - hodnik za pešce s kolesarsko stezo | 1 x 3,40 = 3,40 m |
| - bankina | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| Skupaj | 17,55 m |

Karakteristični prečni prerez internih dostopnih cest:

| | | |
|---|---|---|
| - parkirišče | | |
| - vozna pasova | 2 x 3,00 = | 6,00 m |
| - parkirišče | | |
| Skupaj | | 6,00 m |

**Komunalna, energetska in ostala infrastruktura**

VODOVOD

Za navezavo novih objektov na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena gradnja novih priključkov. Napajanje območja je možno iz že zgrajenega vodovodnega omrežja, ki se nahaja ob Ljubljanski cesti. Predvidena je izgradnja novega vodovoda, v pločniku ob vzhodni strani Ljubljanske ceste, od ulice V Brezov log do križišča s Kočevarjevo ulico. Navezava na javni vodovod se izvede na primarni vodovod ø 300 oziroma ø 150, ki poteka ob območju urejanja. Projektirano vodovodno omrežje je predvideno v NL izvedbi s cevmi profila najmanj 100 mm. Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov, ki se na sekundarni vod priključujejo preko ventilov.

KANALIZACIJA
Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja OPPN je predvidena gradnja priključkov na obstoječi kanalizacijski sistem, in sicer za odpadno komunalno vodo. Odpadna padavinska voda se odvodnjava v najbližji vodotok – Bršljinski potok.
Objekt trgovskega centra v severnem delu ureditvenega območja OPPN tangira tlačni vod kanalizacije za odvod odpadnih komunalnih voda ter gravitacijski kanal mešane kanalizacije. Predvidena je gradnja novega voda, ki se navezuje na obstoječi gravitacijski kanal kanalizacije za odvod odpadnih komunalnih voda. Vzporedno z novim tlačnim vodom je potrebno izvesti tudi (mešani) kanal do odvodnika – Bršljinski potok.
Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno s priključki na obstoječi kanalizacijski zbiralnik Salonit 50 cm in 60 cm, ki poteka ob zahodni strani Ljubljanske ceste, ter v nadaljevanju po obstoječem kanalizacijskem sistemu v čistilno napravo. Predvidena je tudi zamenjava kanala za odvod odpadnih komunalnih voda, od ulice V Brezov log do križišča s Kočevarjevo ulico, ki poteka v pločniku po zahodni strani Ljubljanske ceste.
Padavinske vode:
Padavinske vode s streh se spelje v novo kanalizacijo padavinskih voda, ki se jo izvede v sklopu novih objektov in ureditev ter se jih v nadaljevanju odvede v naravni vodotok - Bršljinski potok, ki poteka zahodno od območja OPPN. Onesnažene padavinske vode s cest, parkirišč in dvorišč se bodo prav tako odvajale, preko peskolovov in lovilcev olj v naravni vodotok - Bršljinski potok. Odvodnjavanje z vozišč in hodnikov za pešce se omogoči s prečnimi in vzdolžnimi nakloni.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE IN JAVNA RAZSVETLJAVA
Na območju OPPN se obstoječi elektrovodi in TP CP Bučna vas 1983 odstranijo.
Znotraj območja OPPN je za napajanje potrebna gradnja nove transformatorske postaje (TP TPC Novo mesto), velikosti glede na inštalirano moč in z notranjim posluževanjem. Nova TP mora biti načrtovana z dvema vodnima celicama, ločilno celico, merilno celico in ustreznim številom transformatorskih celic. Transformatorska postaja TP TPC Novo mesto 20/0,4 kV se bo napajala z električno energijo iz razdelilne transformatorske postaje RTP Bršljin 110/20 kV.
Lokacijo nove TP je predvidena v trgovskem objektu. Nova TP mora zagotavljati čimbolj optimalno oskrbo objektov z električno energijo. Predvidena je tudi prestavitev obstoječih kablovodov, ki potekajo vzporedno z Ljubljansko cesto v EKK, ki naj bo izvedena s PVC cevmi ø 160 mm in standardnimi jaški.Ob severni meji območja OPPN poteka predvideni koridor trase daljnovoda, ki je povzeta po OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod 2 x 110 kV RTP Bršljin - RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/2011), ki ga je potrebno upoštevati pri urejanju območja OPPN.
Z novimi ureditvami prometnih površin je predvidena postavitev uličnih svetilk - luči javne razsvetljave. Javna razsvetljava je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov svetilk ter kabelskih vodnikov in ozemljitve. Kabelska kanalizacija se izdela iz 1x PEHD cevi ø 60. V območju zelenih površin je možna postavitev nizkih (solarnih) svetilk dekorativnega značaja. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m.

PLINOVODNO OMREŽJE
Za ogrevanje in drugo uporabo je predvidena izgradnja / uporaba sekundarnega plinskega omrežja, v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta, v pločniku ob vzhodni strani Ljubljanske ceste. Navezava se izvede na severu ter jugu območja urejanja, iz že zgrajenega plinovodnega omrežja, ki se nahaja ob Ljubljanski cesti. Predvidena trasa priključnega plinovoda bo potekala večinoma v koridorju dostopnih cest oz. ob ostalih komunalno energetskih vodih. Za potrebe napajanja območja OPPN se lahko izvede več priključkov z navezavo na novo zgrajeno plinovodno omrežje. Po izgradnji omrežja je priključitev na plinovodno omrežje obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40,0 kW.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE
Obravnavano območje se bo navezovalo na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje, ki poteka ob krožnem križišču v Bučni vasi. Točka navezave je predvidena iz obstoječega jaška (KJ 32) ob Ljubljanski cesti, na severovzhodnem delu območja. Za oskrbo z novimi TK priključki je potrebno

dograditi primarno omrežje - dvocevno TK kabelsko kanalizacijo (2x PVC ø 110 mm) z navezavo na obstoječ kabelski jašek (KJ 32) v pločniku ob vzhodni strani Ljubljanske ceste.
Obravnavano območje bo možno po pogojih upravljavca omrežja priključiti tudi na širokopasovno optično telekomunikacijsko omrežje.

### 3.6 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote. Etape oziroma faze se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.

## 4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Priprava OPPN se je začela na pobudo investitorja oziroma lastnika nekaterih zemljišč v območju urejanja (CGP d.d.) ter s Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Prenova ob Ljubljanski 47 (Uradni list RS, št. 27/11). Izdelovalec OPPN je izbral naročnik oziroma investitor. Na osnovi predhodno izdelanih strokovnih podlag, določil občinskega prostorskega načrta, podatkov o komunalni in drugi infrastrukturi ter analiz in valorizacije prostora so bile pripravljene skladno s projektno nalogo širše strokovne podlage in variantne rešitve. Variante pozidave so bile predstavljene in usklajevane v postopku priprave OPP. Dne 4. 5. 2011 je župan sprejel sklep o izboru variantne rešitve in potrebnih optimizacijah le te, ki je bila podlaga za pripravo osnutka prostorskega akta. Osnutek je bil pripravljen v maju 2011 in v sredini maja 2011 posredovan nosilcem urejanja prostora v pridobitev smernic za načrtovanje.
Po pridobitvi smernic je bil ob upoštevanju zahtev iz smernic pripravljen pričujoči dopolnjen osnutek OPPN, ki se javno razgrne sicer od ponedeljka 5. julija 2011 do vključno srede 3. avgusta 2011. V času javne razgrnitve bo organizirana tudi javna obravnava dne 11. julija 2011.

## 5. AKTIVNOSTI PREDVIDENE ZA UVELJAVITEV OPPN

Na podlagi predvidenih pridobljenih pripomb in predlogov iz javne razgrnitve ter 1. obravnave OPPN na občinskem svetu bodo izdelana stališča do pripomb in predlogov, ki jih zavzame župan s sklepom ter so podlaga za izdelavo predloga OPPN.
Predlog bo posredovan v pridobitev mnenj NUP o upoštevanju smernic. Dopolnjen predlog bo posredovan v 2. obravnavo in sprejem na občinski svet.

## 6. FINANCIRANJE PRIPRAVE in IZDELAVE OPPN

Pripravo in izdelavo financira družba CGP d.d., izdelovalec OPPN pa je podjetje FIN ARS d.o.o., ki je bilo izbrano s strani investitorja.

## 7. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Priprava OPPN ne vpliva na proračun MONM v odhodkovnem delu saj pripravo OPPN v celoti krije investitor. Uveljavitev OPPN bo imela na prihodkovni del proračuna MONM v smislu komunalnega prispevka, ki se obračuna investitorju ob izdaji gradbenega dovoljenja. Na odhodkovni del proračuna bo uveljavitev imela vpliv v fazi (2. faza izgradnje), ko bo prišlo do rekonstrukcije Ljubljanske ceste tudi v južnem delu, ki neposredno ne tangira investicije v gradnjo TPC na nepremičninah v lasti CGPd.d..

## 8. PREDLOG SKLEPOV

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu prenova ob Ljubljanski 47.
2. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga prostorskega akta.

Pripravila:

Irena ZALETELJ,
VIŠJA SVETOVALKA

Mojca TAVČAR
VODJA OODELKA

Borut NOVAK
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

PRILOGE:
- Obrazložitev pripravljavca,
- Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Prenova ob Ljubljanski 47,
- Grafična priloga (celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1. nadstropje).

DOSTAVITI:
- Naslov, tu
- spis, tu

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.)) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____redni seji dne____ sprejel

# ODLOK
# o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
# Prenova ob Ljubljanski cesti 47

## I. SPLOŠNE DOLOČBE

### 1. člen
### (pravna podlaga in predmet OPPN )

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 - tehn. popr., 26/11 - obv. razlaga; v nadaljnjem besedilu: OPN MONM) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Prenova ob Ljubljanski cesti 47 (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Fin Ars, d.o.o., Zagorje ob Savi pod številko projekta 6/2011.

(2) OPPN določa podrobne prostorske izvedbene pogoje za prenovo območja nekdanjih poslovnih prostorov in operativnih površin gospodarske družbe CGP, d.d. na naslovu Ljubljanska cesta 47, za posege na območju objektov in ureditev podjetja Dinos, d.d. ter obstoječ grajen prostor v južnem delu in delu vzhodnega območja urejanja, za prenovo Ljubljanske ceste ter za ureditev zelenih površin ob Bršljinskem potoku.

### 2. člen
### (vsebina OPPN)

OPPN vsebuje:

A) Tekstualni del (odlok)

B) Grafični del:

| | |
|---|---|
| 1. Pregledna situacija s prikazom območja urejanja v širšem prostoru | M 1: 10000 |
| 2. Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN MONM | M 1: 2000 |
| 3. DOF s prikazom območja urejanja | M 1: 1000 |
| 4. DKN s prikazom območja urejanja | M 1: 1000 |
| 5. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja | M 1: 1000 |
| 6. Prikaz ureditvenih enot | M 1: 1000 |
| 7.1 Ureditvena situacija – faza 1 | M 1: 1000 |
| 7.2 Ureditvena situacija – končno stanje | M 1: 1000 |
| 8. Značilni prečni prerezi ureditvene situacije | M 1: 1000 |
| 9.1.1 Situacija prometne infrastrukture – faza 1 | M 1: 500 |
| 9.1.2 Situacija prometne infrastrukture – faza 1 | M 1: 500 |
| 9.1.3 Situacija prometne infrastrukture – faza 1 | M 1: 500 |
| 9.2.1 Situacija prometne infrastrukture – končno stanje | M 1: 500 |
| 9.2.2 Situacija prometne infrastrukture – končno stanje | M 1: 500 |
| 9.2.3 Situacija prometne infrastrukture – končno stanje | M 1: 500 |
| 10.1 Značilni prečni prerez Ljubljanske ceste | M 1: 50 |
| 10.2 Značilni prečni prerez Ljubljanske ceste | M 1: 50 |
| 11.1.1 Zbirna situacija komunalnih vodov - faza 1 | M 1: 500 |
| 11.1.2 Zbirna situacija komunalnih vodov - faza 1 | M 1: 500 |
| 11.1.3 Zbirna situacija komunalnih vodov - faza 1 | M 1: 500 |
| 11.2.1 Zbirna situacija komunalnih vodov - končno stanje | M 1: 500 |
| 11.2.2 Zbirna situacija komunalnih vodov - končno stanje | M 1: 500 |
| 11.2.3 Zbirna situacija komunalnih vodov - končno stanje | M 1: 500 |
| 12. Načrt parcelacije | M 1: 1000 |
| 13. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1: 1000 |
| 14. Prikaz rešitev in ukrepov za varstvo okolja in ohranjanje narave | M 1: 1000 |
| 15. Prikaz rešitev in ukrepov za varstvo pred narav. in drugimi nesrečami | M 1: 1000 |

C) Priloge:
- Izvleček iz strateškega dela OPN MONM,
- Prikaz stanja prostora,
- Strokovne podlage,
- Smernice nosilcev urejanja prostora,
- Mnenja nosilcev urejanja prostora,
- Obrazložitev in utemeljitev OPPN,
- Povzetek za javnost,
- Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje.

**3. člen**
**(pomen izrazov)**

(1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.
(2) Ureditvena enota: sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
(3) Gradbena parcela: zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden objekt z urejenimi površinami, ki mu služijo.
(4) Površina za gradnjo stavbe: deli gradbenih parcel, na katerih so dopustne gradnje stavb.
(5) Faktor zazidanosti gradbene parcele: razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.
(6) Faktor izrabe gradbene parcele: razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad nivojem terena in pod njim, samo nad nivojem terena ali samo pod njim.
(7) Glavna stavba: ena ali več medsebojno povezanih stavb, ki so oblikovna in funkcionalna celota, namenjena nosilni dejavnosti, načrtovani na gradbeni parceli.

## II. OBMOČJE UREJANJA

**4. člen**
**(opis lokacije in stanja prostora)**

(1) Območje urejanja z OPPN (v nadaljnjem besedilu: območje urejanja) leži v severnem delu Bršljina v Novem mestu. V zahodnem delu meji na regionalno železniško progo Ljubljana – Novo mesto in gospodarsko cono Livada, v severnem delu na Mirnopeško cesto in krožno križišče Bučna vas, v vzhodnem delu na Ljubljansko cesto in stanovanjsko naselje, v južnem delu pa na območje Blagovno-trgovinskega centra (BTC).
(2) V osrednjem, severnem delu območja urejanja so opuščene površine podjetja CGP, d.d., v zahodnem vodne in obvodne površine Bršljinskega potoka, v južnem je nekaj stanovanjskih hiš in površine podjetja Dinos, d.d., v vzhodnem pa Ljubljanska cesta.

**5. člen**
**(obseg in meja območja urejanja)**

(1) Območje urejanja je določeno na podlagi enote urejanja prostora NM/10-OPPN-g iz OPN MONM, ki narekuje izdelavo tega OPPN. Poleg večjega dela enote NM/10-OPPN-g območje urejanja obsega še manjše dele enot NM/6-o (območje Mirnopeške ceste) v severnem delu, v zahodnem in južnem delu pa enot NM/6-OPPN-a (območje Ljubljanske ceste), NM/10-OPPN-e in NM/10-OPPN-f (območji prenove na Ljubljanski cesti 27 in 30) ter NM/10-a (območje stanovanjske soseske V brezov log).
(2) Območje urejanja, katerega površina je približno 8,8 ha, obsega naslednje zemljiške parcele in njihove dele: 1110/5, 1110/6, 1111/1, 1111/2, 1111/4, 1112/1, 1112/2, 1112/3, 1114, 1115/1, 1115/2, 1116, 1124/3, 1124/4, 1129/2, 1131/1 (vse k.o. Daljni vrh) in 140/1, 140/2, 141/1, 141/2, 143, 145/1, 145/2, 145/3, 149/2, 149/3, 149/5, 149/6, 149/8, 149/9, 149/10, 149/11, 149/12, 150/1, 150/2, 153/1, 153/10, 154/8, 158/6, 170/5, 170/8, 170/10, 170/11, 170/12, 170/13, 170/14, 172/1, 172/5, 172/8, 172/9, 172/10, 172/11, 173, 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 177/1, 177/2, 178, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/6, 182/7, 182/9, 183/1, 185/3, 190/3, 190/7, 190/9, 190/10, 190/11, 192/4, 193/1, 199/1, 593, 604/2, 606/4, 606/6, 606/7, 606/8, 606/9, 606/10, 606/11, 606/13, 606/15, 606/17, 1059, 1145/2, 1147/4, 1163/1, 1164/4, 1164/5, 1168/1, 1168/3, 1778 (vse k.o. Bršljin)
(3) Za izvedbo navezav območja urejanja na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo so potrebni posegi na zemljišča izven OPPN, in sicer:

- za izgradnjo plinovodnega, vodovodnega in komunikacijskega omrežja na zemljišču s parc. št. 606/6 (k.o., Bršljin)
- za izgradnjo vodovodnega omrežja na zemljišču s parc. št. 169/7 (k.o., Bršljin)
- za izgradnjo komunalnega omrežja na zemljišču s parc. št. 199/1 (k.o., Bršljin).

**6. člen**
**(ureditvene enote)**

Območje urejanja je glede na prostorsko in funkcionalno zaokroženost razdeljeno na ureditvene enote (v nadaljnjem besedilu: UE):

UE 1: trgovsko-poslovni center (TPC)
UE 2: poslovno-stanovanjski center (PSC)
UE 3: Ljubljanska cesta
UE 3a: območje prilagoditve grajenega prostora ob Ljubljanski cesti
UE 3b: zaledna cesta
UE 4: zelene površine ob Bršljinskem potoku

## III. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

**7. člen**

(1) V severnem delu območja ob Ljubljanski cesti (UE 1) se načrtuje trgovsko-poslovni center in na južnem delu območja ob Ljubljanski cesti (UE 2) poslovno-stanovanjski center, pretežno namenjen poslovnim dejavnostim, v manjši meri lahko tudi bivanju. V zahodnem delu območja urejanja se v sklopu obstoječih vodnih in obvodnih površin Bršljinskega potoka uredijo zelene površine.
(2) Z OPPN se načrtujejo tudi prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih prostorskih ureditev iz prvega odstavka tega člena, in sicer:
- rekonstrukcija Ljubljanske ceste (razširitev, novi zavijalni pasovi in priključki, ureditve za pešce in kolesarje)
- prilagoditev obstoječega grajenega prostora v južnem in vzhodnem delu območja urejanja (ureditev prekinjenih dostopov, rušitev objektov, pogoji za dopustne gradnje do realizacije drugih načrtovanih prostorskih ureditev).

## IV. UMESTITEV NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV V PROSTOR

### A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

**8. člen**

(1) Lokacija območja urejanja v neposredni bližini Mirnopeške ceste in glavne mestne vpadnice (Ljubljanske ceste) omogoča dobro dostopnost in s tem tudi prepoznavnost območja. Ob ustrezni navezavi območja na stavbne strukture in programe osrednjega dela Bršljina (Blagovno-trgovinskega centra BTC) bo omogočena vzpostavitev enotne poteze oskrbno-storitvenih dejavnosti ob Ljubljanski cesti z visoko stopnjo avtonomije oskrbe ter okrepitev centralnih funkcij Bršljina kot lokalnega središča v odnosu do ostalih delov Novega mesta ter na nivoju širše regije.
(2) Ob rekonstrukciji Ljubljanske ceste bo potrebna ustrezna navezava rekonstruirane ceste oziroma njenih delov (glede na fazo) na obstoječe in načrtovane cestne ureditve, vključno z ureditvami v sklopu načrtovane rekonstrukcije krožnega križišča Bučna vas. Potrebne bodo prilagoditve obstoječega grajenega obcestnega prostora na nove rešitve z vidika ustreznega priključevanja na prometno mrežo. Omogočena bo ureditev ustreznih priključkov oziroma navezav na območje upravne stavbe gospodarske družbe CGP, d.d. in dela objektov družbe BTC, d.d. (Ljubljanska cesta 36 in 32) ter na območje zahodno od Ljubljanske ceste (Ljubljanska cesta 31).
(3) Ureditev zelenih površin na zahodnem delu območja urejanja bo omogočila rekreacijo širšemu krogu obiskovalcev in potencialno prezentacijo arheološke dediščine in naravnih vrednot, ob ustrezni premostitvi železniške proge pa tudi povezavo s parkovnimi površinami v sklopu kompleksa BTC.

### B. Lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo

**9. člen**

**(splošni pogoji ter obveznosti pri projektiranju in gradnjah)**

(1) Pri projektiranju in gradnjah na območju urejanja je potrebno upoštevati določila tega odloka in veljavne predpise in normative.
(2) V času izvajanja gradbenih del se lahko uporablja le tehnično brezhibna gradbena mehanizacija v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in emisijskimi normami.
(3) Novi objekti in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.
(4) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča se po končanju del sproti oziroma čimprej ustrezno sanirajo.

**10. člen**
**(vrste dejavnosti)**

(1) Območje je namenjeno razvoju centralnih dejavnosti terciarnega in kvartarnega značaja (trgovske, poslovne in storitvene dejavnosti), v območju Bršljinskega potoka pa tudi športno-rekreativnim in kulturnim dejavnostim.
(2) Območje UE 1 je v pretežni meri namenjeno trgovskim dejavnostim, območje UE 2 pa poslovnim in drugim storitvenim dejavnostim. V stavbnem kompleksu znotraj UE 2 se lahko zlasti v višjih nadstropjih in v delu, orientiranem proti parkovnim površinam Bršljinskega potoka, uredijo prostori za bivanje (stanovanja).
(3) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so v posameznih ureditvenih enotah dopustne naslednje dejavnosti:

**UE 1 (trgovsko-poslovni center):**
- G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL: 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen: 47.3 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z motornimi gorivi)
- GOSTINSTVO: 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač; 56.10 Dejavnost restavracij in druga strežba jedi (razen: 56.105 Turistične kmetije brez sob)
- J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI: 58 Založništvo; 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti; 63 Druge informacijske dejavnosti
- K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI: 65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti; 66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve
- L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
- M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI: 69 Pravne in računovodske dejavnosti; 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti; 74.10 Oblikovanje, aranžerstvo, dekoraterstvo; 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti
- S) DRUGE DEJAVNOSTI: 96 Druge storitvene dejavnosti (razen: 96.03 Pogrebna dejavnost)

**UE 2 (poslovno-stanovanjski center):**
- G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL: 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen: 47.3 trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z motornimi gorivi); 53 Poštna in kurirska dejavnost
- GOSTINSTVO: 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač; 56.10 Dejavnost restavracij in druga strežba jedi (razen: 56.105 Turistične kmetije brez sob)
- J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI: 58 Založništvo; 59 Dejavnosti v zvezi s filmi, video- in –zvočnimi zapisi; 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti; 63 Druge informacijske dejavnosti
- K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
- M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI
- N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- O) DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI
- P) IZOBRAŽEVANJE (razen: 85.2 osnovnošolsko izobraževanje, 85.3 srednješolsko izobraževanje)
- Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO: 86 Zdravstvo (razen: 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost)
- R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

- S) DRUGE DEJAVNOSTI: 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo; 96 Druge storitvene dejavnosti (razen: 96.03 Pogrebna dejavnost)

**11. člen**
**(vrste del in gradenj)**

Dopustne so novogradnje, rekonstrukcije, vzdrževalna dela (redna, investicijska in v javno korist), odstranitve objektov, dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin in dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost. Spremembe namembnosti objektov so dopustne v okviru dejavnosti, določenih s tem odlokom. Posebni pogoji za posege na zemljiščih obstoječih objektov so navedeni v 18. členu, za odstranitve objektov pa v 17. členu tega odloka.

**12. člen**
**(vrste objektov)**

(1) V skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05–popr., 25/10 in nadaljnje spremembe) je v posameznih ureditvenih enotah glede na pretežni namen uporabe dopustno graditi naslednje stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI:

DODAJ NOVE UE

- UE 1: 12301 Trgovske stavbe
- UE 2: 1220 Upravne in pisarniške stavbe; 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti
- UE 3, **3a in 3b**: 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
- UE 4: 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

Poleg zgoraj navedenih je po posameznih ureditvenih enotah dopustno graditi tudi naslednje stavbe in gradbene inženirske objekte:

- Stanovanjske stavbe:
  11221 Tri- in večstanovanjske stavbe: UE 2
- Nestanovanjske stavbe
  12112 Gostilne, restavracije in točilnice: UE 1 in 2
  1220 Upravne in pisarniške stavbe: UE 2
  12301 Trgovske stavbe; 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: UE 1 in 2
  12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo; 12620 Muzeji in knjižnice; 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo; 12640 Stavbe za zdravstvo: UE 2
  12420 Garažne stavbe: UE 1 in 2
  12730 Kulturni spomeniki: UE 4
  12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje: UE 1, 2 in 4
- Gradbeni inženirski objekti:
  21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste: UE 1, 2, 3, 3a in 3b
  221 Prenosni (transportni) cevovodi, prenosna komunikacijska omrežja in prenosni elektroenergetski vodi: UE 1, 2, 3, 3a, 3b in 4
  222 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja: UE 1, 2, 3, 3a, 3b in 4
  24110 Športna igrišča: UE 2 in 4
  24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: UE 1, 2 in 4
  24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: UE 1, 2, 3, 3a, 3b in 4

(2) V skladu z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, 99/08 in nadaljnje spremembe) je v posameznih ureditvenih enotah dopustno graditi naslednje nezahtevne in enostavne objekte:

UE 1, 2, 3, 3a, 3b:

- nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, postajališče, bazne postaje); spominska obeležja;
- enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, utrjena dvorišča); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni žičniški objekti (objekt prometne oziroma varnostne signalizacije), pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti); začasni objekti (odprti sezonski gostinski vrt, pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru, oder z nadstreškom); vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza); spominska obeležja; urbana oprema.

UE 4:

- nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (uta oziroma senčnica); ograje; začasni objekti, namenjene sezonski turistični ponudbi (kiosk oziroma tipski zabojnik v leseni izvedbi); spominska obeležja;
- enostavni objekti: pomožni infrastrukturni objekti (pomožni energetski objekti); pomožni kmetijsko-gozdarski objekti (gozdna učna pot); začasni objekti (odprti sezonski gostinski vrt, montažni oder z nadstreškom); vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza); spominska obeležja; urbana oprema (skulptura in druga prostorska inštalacija, vodnjak oziroma okrasni bazen, otroško igrišče).

Dopustna je tudi postavitev klopi, košev za odpadke, informativnih tabel, opazovalnic ipd. v skladu s pogoji iz 33. in 34. členov tega odloka.
(3) V pasu med zahodnim robom obstoječih cestnih ureditev in zahodnim robom načrtovanih ureditev, predvidenih po projektu rekonstrukcije krožnega križišča Bučna vas (gradbena parcela C3), je dopustna gradnja skladno z določilom 16. člena (UE 3) tega odloka.
(3) Pri gradnji in oblikovanju nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati tudi določila 79. člena veljavnega OPN MONM.

**13. člen**
**(lega objektov in gradbene parcele)**

(1) Lega objektov oziroma površin za gradnjo stavb je prikazana v grafičnem delu OPPN. Natančna lega objektov in zunanjih ureditev se podrobneje določi v fazi priprave projektne dokumentacije. Na območju UE 4 so v grafičnem delu prikazane glavne usmeritve za oblikovanje zelenih površin, skladno s pogoji tega odloka pa se lahko izvajajo tudi druge zunanje ureditve, ki v grafiki niso podrobneje določene.
(2) Objekti se gradijo na gradbenih parcelah. Kadar je s tem odlokom na gradbeni parceli določena površina za gradnjo stavb, je gradnja stavb dopustna samo na tako določeni površini.
(3) V ureditvenih enotah 1 in 2 so znotraj gradbenih parcel opredeljene površine za gradnjo stavb, na katerih se lahko gradijo glavne stavbe (trgovske in poslovno-stanovanjske) s pripadajočimi manipualtivnimi in drugimi zunanjimi površinami, gospodarsko javno infrastrukturo ter pomožnimi stavbami.
(4) Površina za gradnjo stavbe je omejena z regulacijskimi elementi, ki imajo naslednji pomen:
- **Gradbena linija** je črta, na katero morajo biti z enim robom - s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade, kot npr. vhodne ali okenske niše ipd.
- **Gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni oz. načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

(5) Pri projektiranju je potrebno upoštevati gradbeno linijo v deležu najmanj 80% z možnim odstopanjem navznoter. Dopusten je zamik pritlične etaže navznoter glede na gradbeno linijo.
(6) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka lahko objekt presega gradbeno mejo ali gradbeno linijo s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, nastopne stopnice, vhodi, vetrolovi in podobno. Za fasado, katere deli presegajo gradbeno linijo ali gradbeno mejo, velja, da skrajna točka presegajočega dela objekta od gradbene meje oziroma gradbene linije ne sme biti oddaljena več kot 3,00 m.
(7) Na lokacijah, kjer to na grafičnih listih načrta ni posebej določeno, naj bo odmik kletnih etaž od parcelnih meja enak globini izkopa za temelje. V kolikor je v projektni dokumentaciji to posebej utemeljeno (geotehnično poročilo o stanju terena in tehnično poročilo o podpiranju gradbene jame ter utemeljitev vplivov na stabilnostno stanje terena) so možni tudi manjši odmiki, vendar mora biti za izgradnjo kletnih etaž uporabljena takšna gradbena tehnika podpiranja okoliškega terena, da na sosednjih parcelah pri gradnji in po njej niso povzročeni negativni vplivi.

**14. člen**
**(velikost objektov)**

(1) V ureditvenih enotah 1 in 2 je tlorisna dimenzija glavnih stavb omejena s površino za gradnjo stavbe, regulacijskimi elementi in stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele, sicer pa so lahko stavbe v okviru teh omejitev poljubnih dimenzij in arhitekturne zasnove skladno s 15. členom tega odloka o oblikovanju objektov.
(2) V UE 1 in 2 je največji možni faktor zazidanosti gradbene parcele 0,5. Največja stopnja zazidanosti gradbene parcele se lahko doseže le v primeru, ko so izpolnjeni tudi vsi drugi pogoji: zadostno število parkirnih mest, ustrezne manipulacijske površine ob objektu, predpisani odmiki od sosednjih zemljišč in drugi pogoji, predpisani s tem odlokom.

(3) Faktor izrabe gradbene parcele v UE 1 in 2 je največji možni faktor izrabe gradbene parcele 2,0.
(5) V UE 1 je dopustna etažnost vseh posamičnih delov stavbnega kompleksa (trgovska stavba, parkirna hiša, vzdolžni stavbi ob Ljubljanski cesti) od P do P+3, s tem da je dopustna različna, vendar medsebojno arhitekturno skladna vertikalna členitev etaž posameznih stavb.
V UE 2 je dopustna etažnost vseh posamičnih delov stavbnega kompleksa od P+1 do P+4, s tem da je v odvisnosti od ambicioznosti arhitekturne zasnove vertikalna členitev zlasti priporočljiva, kar je podrobneje zapisano v 15. členu tega odloka o oblikovanju objektov.
(4) Višina glavnih stavb v UE 1 in 2 je določena z najvišjo dopustno etažnostjo. V UE 1 se glavna stavba, če bo izvedena samo s pritlično etažo, izvede tako, da je višina fasade pritličja, vključno z atiko, na fasadi glavne stavbe, orientirane proti Ljubljanski cesti, visoka najmanj 11 m, merjeno od kote glavnega vhoda v stavbo.
(5) V UE 1 in 2 je dopustna podkletitev stavb brez omejitve glede števila kletnih etaž, vendar ob upoštevanju izdelanega geotehničnega poročila in kote stoletne visoke vode.

**15. člen**
**(oblikovanje objektov)**

(1) Celotno območje naj se ureja s kakovostnim urbanističnim in krajinsko-arhitekturnim oblikovanjem. Objekti morajo biti izvedeni iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovani sodobno in uporabno ter skladnih geometrijskih oblik. Pogoji za oblikovanje zunanjih ureditev so navedeni v 16. členu tega odloka.

**Splošni pogoji za UE 1 in 2**

(2) Stavbna kompleksa v UE 1 in 2 se oblikuje v sodobnem in ambicioznem arhitekturnem izrazu, z mestotvornimi fasadami in pritličji pretežno v javni rabi vzdolž Ljubljanske ceste in Mirnopeške ceste.
(3) Pritličja se namenijo trgovskim, gostinskim in drugim storitvenim dejavnostim, nadstropja pa ostalim poslovnim dejavnostim (pisarniškim prostorom) ter stanovanjem, kjer je to dovoljeno (UE 2).
(4) Del površin se namenja tekočemu in mirujočemu prometu znotraj območja, javni gospodarski infrastrukturi, javnim površinam pešca in kolesarja ter zelenim površinam.
(5) V UE 1 in UE 2 je dopustna ravna streha stavb. Posebno pozornost je treba nameniti oblikovanju fasad, ki so orientirane na Ljubljansko cesto. Te fasade morajo biti oblikovane kot likovno dovršene mestne fasade, obdelane s kakovostnimi sodobnimi materiali, kot so na primer steklo, pločevina, predizdelane fasadne plošče, kamen in kakovostni ometi. Fasade naj bodo enotno ploskovno oblikovane z ravnimi vodoravnimi in navpičnimi zaključki brez izrazitih podrobnosti. Uporaba agresivnih fasadnih barv ni dopustna.

**UE 1 (trgovsko-poslovni center)**

(6) Stavbni kompleks v 1. fazi obsega arhitekturno homogeno oz. enotno zasnovano glavno stavbo z notranje členjeno drobnejšo strukturo trgovskih prostorov. Ob glavni stavbi se lahko v 2. fazi dogradi parkirna hiša na mestu zunanjih parkirnih površin ter manjši podolgovati stavbi za trgovsko-poslovne dejavnosti vzdolž Ljubljanske ceste, med katerima je dostop do osrednje trgovske stavbe in parkirne hiše.

**UE 2 (poslovno-stanovanjski center)**

(7) Stavbni kompleks oz. glavna stavba je lahko sestavljena iz več samostojno stoječih stavb, medsebojno povezanih s ploščadmi, trgi in drugimi zunanjimi ureditvami ter večnadstropnimi mostovi, lahko pa je enoten, z drobno strukturirano, razgibano arhitekturno zasnovo oziroma vertikalno in tlorisno členjenimi sklopi posameznih delov stavbnega kompleksa ter možnostjo oblikovanja teras in atrijev. Višina oziroma etažnost stavb se načeloma znižuje v smeri od Ljubljanske ceste proti parkovnim površinam ob Bršljinskem potoku.

**UE 3 in 4**

(8) Pogoji za urejanje Ljubljanske ceste (UE 3), območja prilagoditve grajenega prostora ob Ljubljanski cesti (UE 3a) in zaledne ceste (UE 3b) so navedeni v 20. členu, za parkovne površine ob Bršljinskem potoku (UE 4) pa v 16., 24. in 34. členu tega odloka.

**16. člen**
**(Pogoji za zunanje ureditve)**

(1) Zunanje ureditve obsegajo vse odprte površine okrog stavb, na katerih niso postavljeni trajni grajeni objekti vertikalne oziroma kubusne zasnove večjih dimenzij, ki bi predstavljali sestavni del arhitekturne zasnove. Obsegajo manipulativne, parkirne in interne cestne površine ter zelene površine.

(2) Glavne usmeritve za oblikovanje zunanjih ureditev so prikazane v grafičnem delu OPPN. Skladno s pogoji tega odloka se lahko izvajajo tudi druge zunanje ureditve, ki v grafiki niso podrobneje določene.
(3) Ob načrtovanju zunanjih ureditev je potrebno upoštevati krajinske značilnosti prostora, v katerega je območje urejanja umeščeno, zlasti ohranjanje naravnih vrednot prostora ob Bršljinskem potoku.
(4) Na območjih, kjer je avtohtona vegetacija, se le ta v največji možni meri ohranja. Pri novih zasaditvah se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. Uporaba visokoalergenih vrst in vrst rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge dele ni dopustna.
(5) Tlakovanje oziroma utrjevanje zunanjih ureditev mora biti glede oblikovanja in uporabe materialov kakovostno in usklajeno z arhitekturo objektov, urbano opremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Uporaba barvno agresivnih in drsečih materialov ni dopustna.
(6) Oporni zidovi se ozelenijo, razen v primerih, ko to tehnično ni izvedljivo.
(7) Skladiščenje na odprtih površinah ni dovoljeno.
(8) Pri projektiranju se upoštevajo tudi drugi splošni pogoji za urejanje zunanjih ureditev iz 77., 78., 79., 83. in drugih členov veljavnega OPN MONM.

**UE 1 in 2**

(9) Ob glavnih stavbah v UE 1 in 2 se uredijo površine za pešce in kolesarje, parkiranje in manipulacijo, intervencijo in požarno varnost.
(10) Znotraj teh površin in na robovih obeh ureditvenih enot se uredijo zelene površine, ki se ozelenijo s travo, pokrovnimi rastlinami, grmovnicami in drevesi. Na parkiriščih na nivoju terena se zasadi eno funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na pet parkirnih mest, pri čemer morajo biti drevesa po parkirišču enakomerno razporejena. Ob Ljubljanski cesti se v zahodnem delu obcestnega koridorja zasadi drevored, kjer je to izvedljivo. Na robovih obeh UE se posebno pozornost posveti ustrezni navezavi na parkovne površine ob Bršljinskem potoku.
(11) Na odprtih površinah se postavi tudi urbana oprema ter drugi nezahtevni in enostavni objekti skladno z 12. členom tega odloka, vključno s klopmi, koši za odpadke, stojali za kolesa, informativnimi tablami, otroškim igriščem ipd.
(12) Znotraj območja se uredijo interne povezave za pešce in kolesarje med območjema obeh ureditvenih enot, hkrati pa z navezavo na Ljubljansko cesto in parkovne površine Bršljinskega potoka.
(13) Podrobnejši pogoji za parkirne, manipulativne in druge površine so navedeni v odloku.

**UE 3**

(14) Na severovzhodnem delu območja urejanja ob Ljubljanski cesti med krožnim križiščem in priključkom 1 - v pasu med zahodnim robom obstoječih cestnih ureditev in zahodnim robom načrtovanih ureditev, predvidenih po projektu rekonstrukcije krožnega križišča Bučna vas, vključno s pasom ostalih ureditev med interno cesto ob TPC in Ljubljansko cesto na odseku do priključka 1 (gradbena parcela C2), morajo biti zunanje ureditve načrtovane tako, da bo brez večjih posegov omogočena rekonstrukcija Ljubljanske ceste v sklopu širitve krožnega križišča in izvedba desnega zavijalnega pasu pri priključku 1, v kolikor se bo izvajal v 2. fazi.
(15) Način urejanja ostalih površin znotraj UE 3 je opisan v 20. členu oz. poglavju Prometna infrastruktura.

**UE 4**

(16) Območje zelenih površin ob Bršljinskem potoku se v sklopu revitalizacije celotnega območja primerno uredi kot javna parkovna površina z možno umestitvijo dopolnilnih vsebin v naravni prostor (npr. ureditve za sprehode, tek in drugo rekreacijo, otroško igrišče, park skulptur, razstavni prostor, amfiteater kot prostor za manjše prireditve ipd.), vendar z minimalni posegi oz. na način, da se v največji možni meri ohranjajo obstoječe krajinske in naravne značilnosti območja.
(17) Glede na to, da gre za območje naravne vrednote Bršljinski potok in arheološkega območja Mala Bučna vas, se ureditve izvajajo v skladu z veljavnimi varstvenimi režimi, ki izhajajo iz predpisov s področja ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter na podlagi pogojev in usmeritev pristojnih služb. Podrobnejši pogoji za urejanje so navedeni v 12., 33. in 34. členu tega odloka. Zaradi posebnega javnega pomena se urejajo na podlagi Načrta krajinske arhitekture po predpisih o projektni dokumentaciji.
(18) Na območju zelenih površin se predvidi navezava na morebitni peš ali kolesarski prehod preko železniške proge.

**17. člen**
**(odstranitve objektov)**

(1) V sklopu rekonstrukcije Ljubljanske ceste je predvidena odstranitev naslednjih objektov:

- stavbe št. 756 in njej pripadajočih objektov na naslovu Ljubljanska cesta 34, ki ležijo na zemljišču s parc. št. 172/1 (k.o. Bršljin)
- stavbe št. 662 Bršljin in njej pripadajočih objektov na naslovu Ljubljanska cesta 38, ki ležijo na zemljišču s parc. št. 173 (k.o. Bršljin)
- stavbe št. 575 Bršljin in njej pripadajočih objektov na naslovu Ljubljanska cesta 40, ki ležijo na parc. št. 176/4, k.o. Bršljin.

(2) Območje odstranitve objektov iz prejšnjega odstavka je določeno v grafičnem delu.

**18. člen**
**(posebni pogoji za posege na zemljiščih obstoječih objektov)**

(1) Za obstoječe objekte, zgrajene na podlagi dovoljenj s področja graditve objektov, so do izvedbe s tem odlokom načrtovanih rešitev dopustne rekonstrukcije in vzdrževalna dela, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov ter dozidave ali nadzidave, če gre za izboljšanje bivalnega standarda v teh objektih, ne pa za dodajanje novih stanovanjskih enot ali prostorov za opravljanje novih dejavnosti, in sicer le na gradbenih parcelah obstoječih stavb, Dopustne so tudi spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju urejanja.
(2) Na delih zemljišč odstranjenih objektov iz 17. člena, na katerih s tem odlokom niso načrtovane prostorske rešitve, so dopustni posegi, ki so skladni z določili prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPN MONM, ki na teh zemljiščih velja na dan uveljavitve tega odloka.

## V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

**19. člen**
**(splošni pogoji)**

(1) Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov, naprav in ureditev, vključno z infrastrukturnimi omrežji in napravami, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti na območju urejanja je potrebno upoštevati vse relevantne veljavne predpise in normative ter usmeritve upravljalcev glede obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih.
(2) Če načrtovani objekti posegajo v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, je v projektni dokumentaciji potrebno prikazati detajlne tehnične rešitve tangenc oz. križanj in prestavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi, normativi in usmeritvami upravljalcev ter pridobiti njihova soglasja.
(3) Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.
(4) Izvedbo različnih vrst objektov gospodarske javne infrastrukture se načrtuje usklajeno.
(5) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del je potrebno pridobiti podatke oziroma ugotoviti položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvestiti upravljalce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.
(6) Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in soglasjem upravljavca posameznega omrežja.
(7) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitne poškodbe obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljalca.

### PROMETNA INFRASTRUKTURA

**20. člen**
**(splošni pogoji)**

(1) Območje urejanja se bo navezovalo na obstoječo prometno mrežo - glavno mestno cesto LG 299261 (Ljubljanska cesta) preko internih dovoznih cest.
(2) Predvideni so naslednji posegi na prometnem omrežju:
- gradnja novih cest,
- rekonstrukcija obstoječih cest,
- ureditev križišč,
- ureditev nadomestnih poti in dostopov,

- izgradnja hodnikov za pešce in kolesarskih stez
- upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide.

(3) Pri projektiranju objektov, ki vplivajo na promet na Ljubljanski cesti je potrebno upoštevati kapacitetne in druge značilnosti prometa na Ljubljanski cesti. ter veljavno zakonodajo, predpise in tehnične specifikacije, ki se nanašajo na projektiranje javnih cest.
(4) Zaradi novih posegov ne sme biti ogrožena stabilnost cestnega sveta oziroma nosilnost vozišča.
(5) Prometne površine (ceste, poti itd.) se sanira vsaj v enaki kvaliteti in obliki, kot so bile pred gradbenim posegom. Prečkanja lokalnih poti in cest so povsod, kjer to dopušča kategorija zemljine, predvidena s prebojem, sicer pa s prekopom. Minimalna globina infrastrukturnih vodov glede na nivo vozišča ceste mora biti v skladu s predpisi.
(6) Pri gradnji novih cest, križišč ter vseh potrebnih rekonstrukcij cestnega omrežja na območju OPPN je potrebno zagotoviti ustrezne prečne in vzdolžne naklone, prometno signalizacijo, urejeno odvodnjavanje in ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe.
(7) Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, hodniki za pešce in kolesarske steze pa so lahko tudi v drugih izvedbah, vendar dvignjeni od cestišča in od njega fizično ločeni z betonskim robnikom. Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi.
(8) Postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje objektov ter dejavnosti v njih mora biti izvedeno v skladu s predpisi.
(9)Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Ob urejanju obcestnega pasu je dopustno oblikovanje brežin ter gradnja škarp in podpornih zidov, katerih gabariti se detajlno določijo v projektni dokumentaciji.
(11) Posegi na prometnem omrežju se lahko izvajajo po posameznih etapah, če je posamezna etapa funkcionalna celota in ni v nasprotju z določili tega odloka. Za priključevanje gradenj v UE 1 se izvedeta priključek 1 in priključek 2. Za priključevanje gradenj v UE 2 pa se za gradnjo glavne stavbe uredi priključek 3.

**21. člen**
**(podrobnejši pogoji)**

(1) Območje trgovsko-poslovnega centra v severnem delu območja urejanja z OPPN (UE 1) se bo navezovalo na glavno mestno cesto LG 299261 preko obstoječega priključka, ki se rekonstruira tako, da omogoča dobro preglednost in vključevanje vozil v promet na glavni mestni cesti (priključek 1). Izvede se tudi nov priključek v južnem delu predmetne UE 1 za potrebe dostave in intervencije (priključek 2).
(2) Območje poslovno-stanovanjskega centra v južnem delu območja urejanja (UE 2) se prav tako navezuje na glavno mestno cesto, in sicer preko novega priključka, ki je namenjen strankam, zaposlenim in obiskovalcem parkovnih površin ob Bršljinskem potoku (priključek 3).
(3) Cestno omrežje se med obstoječim krožnim križiščem in priključkom 1 ureja fazno, in sicer:
- V 1. fazi je predvideno oblikovanje priključka 1 z navezavo na Ljubljansko cesto, ki se rekonstruira in dogradi z obojestranskim hodnikom za pešce in obojestransko kolesarsko stezo. Priključek 1 se uredi kot polno prometno odvisno krmiljeno semaforizirano križišče in posebni desni pas za prosto zavijanje.
- V 2. fazi je potrebno upoštevati izdelano projektno dokumentacijo za rekonstrukcijo krožnega križišča, ki se poveča. Predmetni odsek se dogradi z dodatnim voznim pasom za desne zavijalce, pri čemer je potrebno prestaviti hodnik za pešce in kolesarsko stezo proti zahodu, preoblikovati obstoječe avtobusno postajališče na zahodni strani ter zgraditi novo avtobusno postajališče na vzhodni strani. Ob zahodni strani je pri tem potrebno zgraditi tudi višji oporni zid z ograjo za pešce, katerega se detajlno definira v projektni dokumentaciji. Desni zavijalni pas se izvede najkasneje ob rekonstrukciji krožnega križišča Bučna vas oziroma prej, če bodo to zahtevale prometne obremenitve.

(4) Cestno omrežje se med priključkom 1 in južno mejo območja urejanja z OPPN uredi, kot je to razvidno iz grafičnega dela OPPN:
- razširitev ceste z novimi tehničnimi elementi;
- ureditev dodatnega sredinskega pasu za leve zavijalce, z vmesnimi površinami, ki se ozelenijo in / ali tlakujejo;

- dograditev obstoječega hodnika za pešce na vzhodni strani glavne mestne ceste s kolesarsko stezo;
- gradnja novega hodnika za pešce s kolesarsko stezo na zahodni strani glavne mestne ceste.

(5) V sklopu ureditve Ljubljanske ceste je predvidena odstranitev stavb, navedenih v 17. členu tega odloka.

(6) Priključki na glavno mestno cesto se oblikujejo za Vr = 50 km/h. Detajlnejša ureditev priključkov oziroma križišč se določi v projektni dokumentaciji. Minimalni horizontalni in vertikalni elementi so:

| | |
|---|---|
| Računska hitrost (lokalna cesta): | 50 km/h |
| - min. horizontalni radij | 75 m |
| - A min | 45 m |
| - L min | 40 m |
| - $R_{\text{min.vert.radij konveks.}}$ | 1000 m |
| - $R_{\text{min.vert.radij konkav.}}$ | 750 m |
| - minimalni prečni nagib | 2,5 % |
| - maksimalni prečni nagib | 5,0 % |

Karakteristični prečni prerez (rekonstruirane) glavne mestne ceste LG 299261 (Ljubljanska cesta) z obojestranskim hodnikom za pešce ter obojestransko kolesarsko stezo (1. faza):

| | |
|---|---|
| - bankina | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| - hodnik za pešce s kolesarsko stezo | 1 x 3,40 = 3,40 m |
| - vozna pasova | 2 x 3,25 = 6,50 m |
| - hodnik za pešce s kolesarsko stezo | 1 x 3,40 = 3,40 m |
| - bankina | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| Skupaj | 14,30 m |

Karakteristični prečni prerez (rekonstruirane) glavne mestne ceste LG 299261 (Ljubljanska cesta) z obojestranskim hodnikom za pešce ter obojestransko kolesarsko stezo (2. faza - končno stanje):

| | |
|---|---|
| - bankina | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| - hodnik za pešce s kolesarsko stezo | 1 x 3,40 = 3,40 m |
| - vozna pasova | 2 x 3,25 = 6,50 m |
| - sredinski pas | 1 x 3,25 = 3,25 m |
| - hodnik za pešce s kolesarsko stezo | 1 x 3,40 = 3,40 m |
| - bankina | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| Skupaj | 17,55 m |

(7) Znotraj ureditvenih enot 1 in 2 oziroma gradbenih parcel posameznih poslovnih objektov se urejajo površine za manipulacijo in parkiranje ter interne dostopne ceste.

Karakteristični prečni prerez internih dostopnih cest:

| | |
|---|---|
| - parkirišče | |
| - vozna pasova | 2 x 3,00 = 6,00 m |
| - parkirišče | |
| Skupaj | 6,00 m |

## ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

### 22. člen
### (električno omrežje)

(1) Na območju urejanja se obstoječi elektrovodi in TP CP Bučna vas 1983 odstranijo. Za napajanje je potrebna gradnja nove transformatorske postaje (TP TPC Novo mesto) velikosti glede na inštalirano moč in z notranjim posluževanjem.

(2) Nova TP mora biti načrtovana z dvema vodnima celicama, ločilno celico, merilno celico in ustreznim številom transformatorskih celic. Napajala se bo z električno energijo iz razdelilne transformatorske postaje RTP Beršljin 110/20 kV.

(3) Lokacija nove TP je predvidena v glavni, trgovsko-poslovni stavbi znotraj UE 1. Nova TP mora zagotavljati čimbolj optimalno oskrbo objektov z električno energijo.

(4) Predvidena je tudi prestavitev obstoječih kablovodov, ki potekajo vzporedno z Ljubljansko cesto v EKK. Izvedena naj bo s PVC cevmi ø 160 mm in standardnimi jaški.

(5) Obstoječi elektroenergetski vodi, ki bodo tangirani z rekonstrukcijo Ljubljanske ceste, se zaščitijo.

(6) Investitor mora najmanj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del pri Elektro Ljubljana, d.d., naročiti zakoličbo vseh obstoječih podzemnih elektroenergetskih vodov, ki potekajo po obravnavanem območju, mehansko zaščito, varnostne izklope ter nadzor nad izvajanjem zemeljskih del.
(7) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno upoštevati veljavne varnostne in tehnične predpise. Dovoljeni so le ročni izkopi in pod strokovnim nadzorom Elektro Ljubljana, d.d. Pri križanju oziroma vzporednem poteku z drugimi infrastrukturnimi vodi se slednje mehansko ustrezno zaščiti. Potrebno je omejiti tudi doseg gradbenih strojev in njihovih delov tako, da ni možno njihovo približevanje v bližino elektroenergetskega voda na razdaljo manjšo od 3,0 m.
(8) Ob severni meji območja OPPN poteka predvideni koridor trase daljnovoda 2 x 110 kV Bršljin - Gotna vas, ki je povzet po OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod 2 x 110 kV RTP Bršljin - RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/2011) in ga je potrebno upoštevati pri urejanju območja OPPN.

**23. člen**
**(javna razsvetljava)**

(1) Z novimi ureditvami prometnih površin je predvidena postavitev luči javne razsvetljave. Javna razsvetljava je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov svetilk ter kabelskih vodnikov in ozemljitve. Kabelska kanalizacija se izdela iz 1x PEHD cevi ø 60. V območju zelenih površin je možna postavitev nizkih (solarnih) svetilk dekorativnega značaja.
(2) Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje okolja, in sicer v skladu z določili veljavnih predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja.

**24. člen**
**(plinovodno omrežje)**

(1) Za ogrevanje in drugo uporabo je predvidena izgradnja oziroma uporaba sekundarnega plinskega omrežja v sklopu obstoječega plinovodnega omrežja, v pločniku na vzhodni strani Ljubljanske ceste. Navezava se izvede na severu ter jugu območja urejanja, in sicer iz že zgrajenega plinovodnega omrežja, ki se nahaja ob Ljubljanski cesti. Predvidena trasa priključnega plinovoda bo potekala večinoma v koridorju dostopnih cest oziroma ob ostalih komunalno-energetskih vodih. Za potrebe napajanja območja OPPN se lahko izvede več priključkov z navezavo na novo zgrajeno plinovodno omrežje.
(2) Po izgradnji omrežja je priključitev na plinovodno omrežje obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40 kW.
(3) Za plinovod mora biti izveden hidravlični izračun premera cevi, hitrosti in tlačnih padcev glede na predvideno porabo plina oziroma toplotne moči objektov.
(4) Nadtlak v distribucijskem plinovodu zemeljskega plina znaša 1,0 bar. Distribucijski plinovod ne sme potekati pod objektom oziroma njegovimi elementi.
(5) Varnostni pas oziroma ožji zaščitni pas plinovoda za plinovode z največjim delovnim tlakom do vključno 5 bar znaša 2 m na vsako stran glede na os plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

**25. člen**
**(ogrevanje)**

(1) Ogrevanje objektov je možno iz lastne kotlovnice na lahko kurilno olje ali na (lesno) biomaso, na plin ali na druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije.
(2) Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah oziroma tako, da je najmanj 25% celotne končne energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda) zagotovljeno z uporabo obnovljivih virov energije (npr. sončna energija, vodna energija, biomasa, bioplin ipd.).

**KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA**

**26. člen**
**(telekomunikacijsko omrežje)**

(1) Območje urejanja se bo navezovalo na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje, ki poteka ob krožnem križišču v Bučni vasi. Točka navezave je predvidena iz obstoječega jaška (KJ 32) ob Ljubljanski cesti na severovzhodnem delu območja.

(2) Za oskrbo z novimi TK priključki je potrebno dograditi primarno omrežje - dvocevno TK kabelsko kanalizacijo (2x PVC ø 110 mm) z navezavo na obstoječ kabelski jašek (KJ 32) v pločniku ob vzhodni strani Ljubljanske ceste.
(3) Obstoječe TK omrežje na območju predvidene ureditve je potrebno ustrezno zaščititi oziroma prestaviti na osnovi projektne rešitve. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d..
(4) Horizontalni odmiki drugih komunalnih vodov od TK kabelske kanalizacije naj bodo 0,3 m. Nad kabelsko kanalizacijo ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov. Električno zaščitno varovanje naj se izvede v kabelskih objektih. Pri potekih trase v cestišču oziroma drugih povoznih površinah je potrebno PEHD cevi ščititi s PVC 125 cevmi.
(5) Do objektov mora biti zagotovljen ustrezni cevni dovod – TK priključek in vgradnja dovodne TK omarice na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. V primeru kovinske dovodne omarice mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta.
(6) Obravnavano območje bo možno po pogojih upravljavca omrežja priključiti tudi na širokopasovno optično telekomunikacijsko omrežje.

## KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

### 27. člen
### (vodovodno omrežje)

(1) Za navezavo novih objektov na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena gradnja novih priključkov. Napajanje območja urejanja je možno iz že zgrajenega vodovodnega omrežja, ki se nahaja ob Ljubljanski cesti.
(2) Predvidi se izgradnja novega vodovoda v pločniku ob vzhodni strani Ljubljanske ceste, od ulice V Brezov log do križišča s Kočevarjevo ulico.
(3) Navezava na javni vodovod se izvede na primarni vodovod ø300 oziroma ø150, ki poteka ob območju urejanja. Vodovodno omrežje mora zagotavljati ustrezne količine pitne in požarne vode (hidrantno omrežje).
(4) Načrtovano vodovodno omrežje je predvideno v NL izvedbi s cevmi profila najmanj 100 mm.
(5) Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov, ki se na sekundarni vod priključujejo preko ventilov.
(6) Požarna varnost se zagotavlja z ustreznim številom hidrantov skladno z veljavnimi predpisi.

### 28. člen
### (kanalizacijsko omrežje)

(1) Za odvodnjavanje odpadnih voda iz območja urejanja je predvidena gradnja priključkov na obstoječi kanalizacijski sistem, in sicer za odpadno komunalno vodo. Odpadna padavinska voda se odvodnjava v najbližji vodotok (Bršljinski potok), ki poteka zahodno od območja OPPN.
(2) Kompleks trgovsko-poslovnega centra v severnem delu območja urejanja tangira tlačni vod kanalizacije za odvod odpadnih komunalnih voda ter gravitacijski kanal mešane kanalizacije. Predvidena je gradnja novega voda, ki se navezuje na obstoječi gravitacijski kanal kanalizacije za odvod odpadnih komunalnih voda. Vzporedno z novim tlačnim vodom je potrebno izvesti tudi (mešani) kanal do Bršljinskega potoka.

**Komunalne odpadne vode**

(3) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno s priključki na obstoječi kanalizacijski zbiralnik Salonit 50 cm in 60 cm, ki poteka ob zahodni strani Ljubljanske ceste ter v nadaljevanju po obstoječem kanalizacijskem sistemu v čistilno napravo.
(4) Predvidi se tudi zamenjava kanala za odvod odpadnih komunalnih voda od ulice V Brezov log do križišča s Kočevarjevo ulico, ki poteka v pločniku po zahodni strani Ljubljanske ulice.

**Padavinske vode**

(5) Padavinske vode s streh se spelje v novo kanalizacijo padavinskih voda, ki se jo izvede v sklopu novih objektov in ureditev ter se jih v nadaljevanju odvede v Bršljinski potok..
(6) Onesnažene padavinske vode s cest, parkirišč in dvorišč se bodo prav tako odvajale preko peskolovov in lovilcev olj v Bršljinski potok. Odvodnjavanje z vozišč in hodnikov za pešce se omogoči s prečnimi in vzdolžnimi nakloni.
(7) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja je potrebno predvideti v skladu s predpisi s področja voda, in sicer na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin,

kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki ipd.).

**29. člen**
**(zbiranje in odvoz odpadkov)**

(1) Način zbiranja in odvoza 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.
(2) Prostor, namenjen posodam za zbiranje odpadkov, se določi znotraj posamezne gradbene parcele ob upoštevanju ekološke in tehnične ustreznosti, prometne dostopnosti in vplivov na varovane značilnosti območja ohranjanja narave oziroma varstva kulturne dediščine.
(3) Gradbene odpadke, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno deponirati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN NARAVNIH VIROV TER VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

**30. člen**
**(splošni pogoji)**

(1) Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov, naprav in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja je potrebno upoštevati vse relevantne veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, ohranjanja narave in naravnih virov ter varstva kulturne dediščine.
(2) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, goriva iz gradbene mehanizacije) oz. da emisije v okolje ne bodo presegle predpisanih mejnih vrednosti. V primeru morebitnega onesnaženja (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oz. posredovanje pristojnih služb, emisije v okolje pa prednostno sanirati na samem izvoru.

**31. člen**
**(Varstvo zraka ter varstvo pred hrupom in elektromagnetnim sevanjem)**

Upoštevajo se določila prejšnjega člena.

**32. člen**
**(varstvo tal)**

(1) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Za začasne prometne in gradbene površine se uporabijo infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Tla pod delovnimi stroji morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena.
(2) Izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in mešanja z manj kakovostno zemljino. Rodovitna zemlja (humus) se deponira v pasovih do največ 2 m višine in ločeno od ostalega izkopa ter se uporabi pri sanaciji gradbišča in pri zunanjih ureditvah (park, zelenice ipd.), višek pa se deponira na za to ustrezni deponiji.

**33. člen**
**(Varstvo pred onesnaženjem voda in degradacijo vodnih ter priobalnih zemljišč)**

(1) Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. čl. in 37. čl. ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča najmanj 5 m, to je od zgornjega roba brežine Bršljinskega potoka (ker imamo opravka z vodotokom 2. reda). Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v dokumentaciji označiti in kotirati.
(2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. RS, št. 109/2007 in 33/2008), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 47/2005, 45/2007 in 79/2009), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz komunalnih

čistilnih naprav (Ur. l. RS, št. 45/2007) oziroma Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Ur. l. RS, št. 98/2007).
(3) Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta je treba za območje Prenove ob Ljubljanski cesti 47< kanalizaciio predvideti v ločenem sistemu. Komunalne odpadne vode (sušni odtok) z območja OPPN se v nadaljevanju priključijo na obstoječi kolektor, ki je v mešanem sistemu. Padavinske odpadne vode pa je mogoče speljati v ponikalnice oziroma v javno padavinsko kanalizaciio z izpustom v Bršljinski potok. Onesnažene padavinske vode s parkirišč in utrjenih povoznih površin je potrebno predhodno očistiti v standardiziranih lovilcih olj (SIST EN 858-2) lovilcih olj.

**34. člen**
**(ohranjanje narave)**

(1) Na zahodnem delu območja urejanja so s travo in gosto obrežno vegetacijo (hrast, jelša, vrba ipd.) porasle obvodne površine Bršljinskega potoka, ki je hidrološka in ekosistemska naravna vrednota. Bršljinski potok na predmetni lokaciji odlikujejo meandri in mestoma strma brežina, struga potoka pa je plitvo vrezana in naravno ohranjena.
(2) Območje se revitalizira z uvajanjem novih vsebin ter se nameni javnim parkovnim površinam. Z namenom celostnega doživljanja naravne vrednote Bršljinski potok se omogoči, da se zelene površine ob Bršljinskem potoku ustrezno navežejo na morebitni prehod preko železniške proge.
(3) Pri urejanju območja je potrebno upoštevati naslednje varstvene usmeritve:
- Morfologije terena naj se ne spreminja. Ohranja naj se kota terena na okljukih in obrežna zarast v širini najmanj 10 m, ki predstavlja tudi bariero med naravno vrednoto in urbanim delom;
- Za premostitev preko potoka se lahko postavi do dve leseni brvi, zato da se ohrani kar največ naravno oblikovane brežine potoka. Brvi se izvede na način brez pilotov. Vpne se jih v brežino potoka in omogoči potoku neoviran tok, ob tem pa se lahko vegetacija odstrani le na mestu vpenjanja brvi v brežino;
- Zemljine in morebitnega ostalega gradbenega materiala se ne deponira znotraj območja naravne vrednote. Z lesenimi opaži se prepreči spiranje in plazenje po brežini in v potok;
- Dela na oz. ob vodotoku se zaradi gnezdilne sezone ptic ne izvaja od začetka meseca marca do konca meseca junija;
- Morebitne ostale ureditve na naravni vrednoti oziroma umeščanje nezahtevnih in enostavnih objektov, navedenih v __. členu tega odloka, je dopustno na način, da se ne spreminjajo lastnosti naravne vrednote ter da je njena vidna podoba čim manj spremenjena.
- Oblikovanje objektov mora biti prilagojeno naravnim značilnostim prostora tako po obliki kot tudi materialih (brvi se uredijo v leseni izvedbi, pešpoti in ploščadi v peščeni ali v drugih naravnih materialih). Izvajanje zasaditev je dopustno z avtohtono vegetacijo, odstranjevanje vegetacije pa tam, kjer je to utemeljeno in je vsaj 10 m oddaljeno od struge.

**35. člen**
**(varstvo kulturne dediščine)**

(1) Na območju urejanja je enota kulturne dediščine Novo mesto - Arheološko območje Mala Bučna vas (arheološko najdišče; EŠD 15638).
(2) Območje se varuje v skladu z varstvenim režimom za registrirana arheološka najdišča.
(3) Poseganje v tla na način, ki bi utegnil poškodovati najdišče (npr. odkopavanje in zasipavanje, globoko oranje, postavljanje reklamnih in drugih tabel oziroma napisov na lokaciji najdišča ipd.), ni dovoljeno.
(4) Dopustna je prezentacija arheološke dediščine po morebitni izvedbi arheoloških raziskav.

## VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESRECAMI

**36. člen**
**(Varstvo pred požarom)**

(1) Požarno varstvo objektov in območja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi.
(2) Pri projektiranju objektov je potrebno upoštevati obvezne protipožarne odmike oziroma predpisane protipožarne ločitve. V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali.

(3) V okviru varstva pred požarom se izvedejo intervencijske poti in površine, zagotovi požarna voda in hidrantno omrežje, izvedejo potrebni odmiki med objekti ter poti za evakuacijo.

**37. člen**
**(Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugim nesrečami)**

(1) V primeru ugotovljenih naravnih omejitev je potrebno v fazi priprave projektne dokumentacije predvideti ustrezne tehnične rešitve gradnje ali predhodno izdelati raziskave glede morebitne erozivnosti ali plazovitosti, ki se jih upošteva pri projektiranju. Upoštevati je potrebno tudi Geotehnično poročilo o sestavi tal in pogojih gradnje ter temeljenja objektov v sklopu NM/10-OPPN-g (izdelovalec Vojmir Šterk, s.p., april 2009).
(2) Za zagotavljanje varnosti je potrebno upoštevati določila predpisov glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.
(3) Pri projektiranju objektov je potrebno upoštevati karto potresne nevarnosti Slovenije, to je Karto projektnega pospeška tal in določila Slovenskega standarda SIST EN 1998-1 Evrokod 8 ter Nacionalnega dodatka k SIST EN 1998-1.

## VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBCINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NACRTA

**38. člen**

Načrtovane prostorske ureditve se lahko izvajajo po posameznih etapah, če je posamezna etapa funkcionalna celota in ni v nasprotju z določili tega odloka.

## IX. PREHODNE DOLOČBE

**39. člen**

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

**40. člen**
**(Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)**

Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo. Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN MONM. Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru gospodarske javne infrastrukture ter opredeliti območje varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu. Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN.

## X. KONČNE DOLOČBE

**41. člen**

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OPPN opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto.

**42. člen**

OPPN je stalno na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

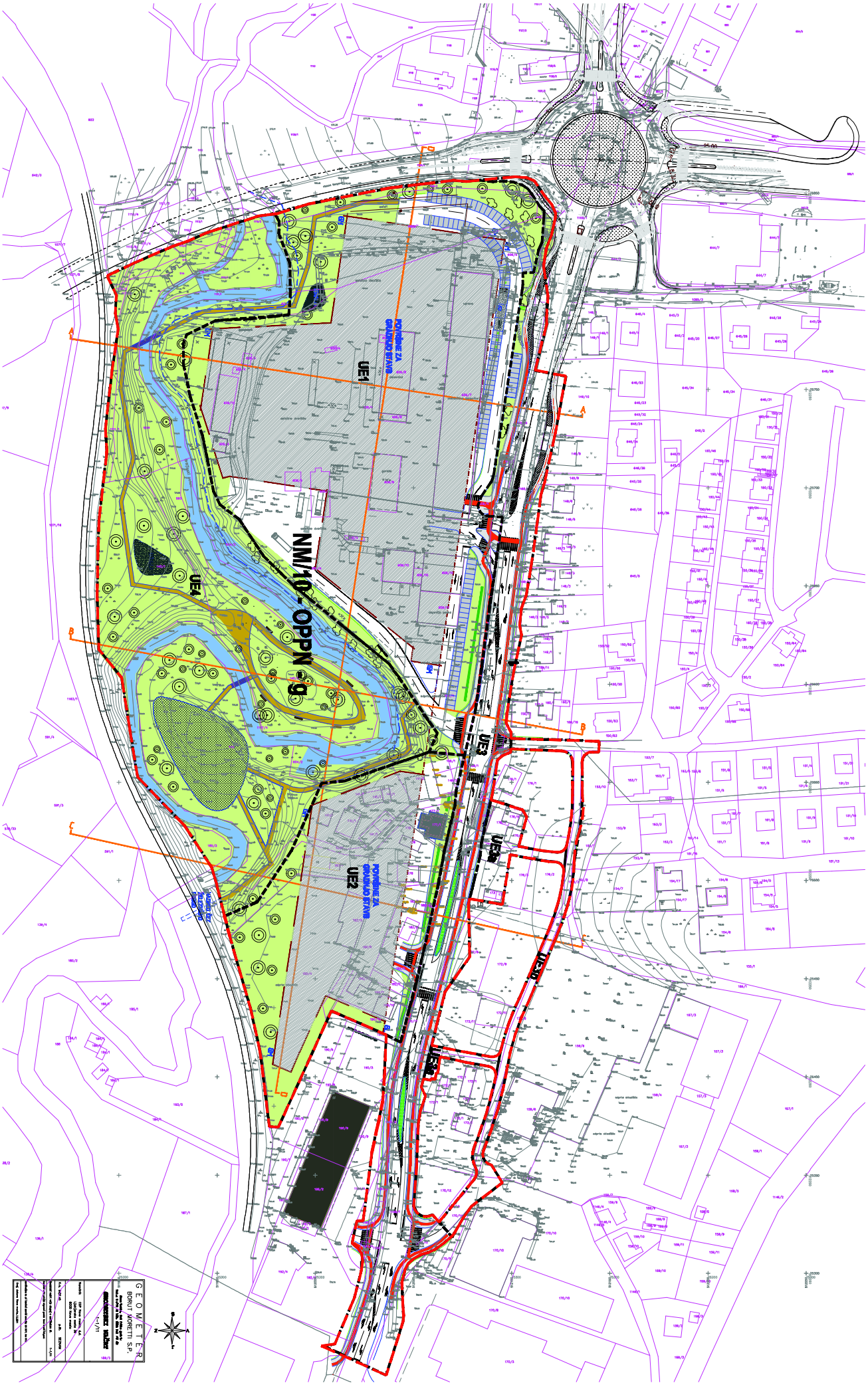
**43. člen**

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

Številka 350-12/2010
Novo mesto, dne ……

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič


NM/10 - OPPN - 9
UE1
UE2
UE3
UE3a
UE3b
UE4
A
B
C


NM10 - OPPN 9
UE1
UE2
UE3
UE4
UE5
UE6
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
GRADO DI MANO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
GRADO DI MANO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
GRADO DI MANO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
GRADO DI MANO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
GRADO DI MANO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
GRADO DI MANO
A
B
C
D
E
F
G
GEOMETER
BORUT MORETTI S.P.