

IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Mestne občine Novo mesto:

- dopolnjen 2000/1 (Uradni list RS, št. 69/02) ter
- spremembe in dopolnitve 2003/1 (Uradni list RS, št. 99/04):

2. člen:

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE DOLGOROČNEGA PLANA

3.5. RAZVOJNE USMERITVE V PROSTORU IN VARSTVO OKOLJA

3.5.5.1. Urbanistične zasnove naselij

A. NOVO MESTO

2. Usmeritve za razvoj dejavnosti na ureditvenem območju naselja

Vlogo Novega mesta kot regionalnega središča je treba še okrepiti, zato je treba zagotoviti zadostne prostorske možnosti in infrastrukturno opremljenost za razvoj proizvodnih, oskrbnostoritvenih in družbenih dejavnosti ter za stanovanjsko gradnjo. Pri tem je treba izhajati iz projekcije rasti prebivalstva, ki predpostavlja, da se bo število prebivalcev območja UZ Novo mesto v obdobju 1991-2020 povečalo za 17,3% oziroma za 4331 prebivalcev, število gospodinjstev pa za 23,3%.

Prostorski razvoj Novega mesta je treba usmerjati k dopolnjevanju, zaključevanju in zaokroževanju načetih zazidalnih območij v racionalnem dosegu obstoječega komunalnega, energetskega in prometnega omrežja mesta. Povsem nove koncentracije stanovanj in drugih dejavnosti se usmerjajo na prostore, kjer je možna organizirana gradnja, pri čemer so visoko ovrednoteni pomen bližine historičnega jedra (in centralnega poslovnega območja) in atraktivnost okoliške krajine, prometna dostopnost in območja opuščeni rab prostora ter omejitve ali izhodišča, ki so bila sprejeta na državni ravni.

Treba je zagotavljati izenačevanje bivalnih pogojev prebivalcev, racionalizacija izrabe površin ter varovanje in razvoj prvin, ki so nosilke identitete mesta. V posameznih delih širšega območja, ki imajo izrazito prehodni značaj med ruralnim in urbanim, pa je treba ohranjati, kultivirati in izboljševati morfološke značilnosti obstoječe poselitve.

Medtem ko je glavnina proizvodnih dejavnosti predvidena na zahodnem in severnem delu mesta, na južnem delu prevladujejo stanovanja s pripadajočimi programi in šole, na vzhodnem pa terciarne dejavnosti. Osrednji del mesta še naprej ostaja namenjen centralnim, predvsem pa upravnim, oskrbno-storitvenim, izobraževalnim, športnim in podobnim dejavnostim. Pri tem je po eni strani dosežena racionalna raba prostora, energije in gradiv, po drugi strani pa smotrna prostorska razčlenitev na zazidalna (in funkcionalna) območja, avtonomna omrežja komunalnih naprav, urgentno prometno dostopnost in podobno. Te rešitve so nastale tudi ob upoštevanju strokovnih in znanstvenih spoznanj o tveganosti ali socialni in kulturni neprimernosti prevelikih monofunkcionalnih združb mestnih funkcij.

2.1 Usmeritve za poselitev

2.1.2 Usmeritve za razvoj oskrbno storitvenih in družbenih dejavnosti

Terciarne dejavnosti bodo še naprej pridobivale vse večjo vlogo v prostorskem razvoju mesta, ki postaja vse pomembnejše regijsko središče. Hiter razvoj sektorja mora slediti zadovoljevanju materialnih in duhovnih potreb prebivalstva. Glede na dosedanje družbeni, gospodarski in prostorski razvoj Novega mesta ter njegovo vlogo v regiji, je treba zagotavljati prostorske možnosti za razvoj centralnih dejavnosti in poleg tistih, ki služijo le meščanom in prebivalcem vplivnega območja mesta,

upoštevati tudi dejavnosti, ki so vpete v širše proizvodne, storitvene, menjalne in promocijske tržne odnose. Zato so za nadaljnji razvoj centralnih mestnih dejavnosti v Novem mestu predvidena funkcionalno zaokrožena območja, ki se koncentrirajo v mestnem središču in v bližini večjih poselitvenih območij ter ob primarnih mestnih cestah.

3. Zasnova organizacije dejavnosti in namenske rabe prostora

Zasnova organizacije dejavnosti in namenske rabe prostora je skladna s strateškimi cilji prostorskega razvoja Novega mesta in z usmeritvami za razvoj posameznih dejavnosti. Opredeljena so območja, za katere bo potrebno pridobiti in opremiti stavbna zemljišča in sicer stanovanjska območja, območja za oskrbno storitvene in družbene dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, območja za infrastrukturo. Prav tako je opredeljena namembnost zelenih površin, vključno s športnimi površinami in pokopališči, ki se kot stavbna zemljišča uvrščajo v zeleni sistem mesta.

3.1. Poselitev

.....

V okviru poselitve so v zasnovi namenske rabe prostora obravnavane štiri skupine območij: stanovanjska območja, območja oskrbnih in storitvenih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti in območja za družbene dejavnosti.

.....

3.1.2 Oskrbnostoritvene in družbene dejavnosti

Dolgoročni prostorski razvoj oskrbnih in storitvenih dejavnosti na območju Novega mesta je večinoma predviden na obstoječih lokacijah, ki se deloma razširijo oziroma zaokrožajo. Tako so te dejavnosti še nadalje predvidene v mestnem središču, v centralnem delu Bršljina, BTC pri Češči vasi in v Žabji vasi ter na Cikavi. Novo območje za razvoj oskrbnostoritvenih dejavnosti, delno tudi s proizvodnimi dejavnostmi, prilagojenimi bližini stanovanjskega okolja, je v Podbrezniku.

Na širšem območju načrtovanega priključka na avtocesto v Mačkovcu je predvidena ureditev površin za oskrbne in servisne dejavnosti regionalnega pomena, ki bodo dopolnile in razširile dosedanje ponudbo v bližnji okolici. Na območju Drgančevja se predvidi umestitev družbenih dejavnosti z izobraževalno in podobno funkcijo (univerzitetna dejavnost, tehnološki park, raziskovalno-izobraževalne in druge sorodne dejavnosti).

Lokacije teh območij so predvsem v bližini mestnih vpadnic in obstoječih ali načrtovanih obvoznih ter v bližini obstoječih in načrtovanih stanovanjskih območij. Eno najvažnejših meril za umeščanje in načrtovanje prostorskega razvoja centralnih mestnih dejavnosti, zlasti trgovine in specializiranih subcentrov, je namreč prometna dostopnost, ki se hkrati povezuje tudi s prometno varnostjo in zaščito pred emisijami motornega prometa (hrup, prah in plini) ter z oddaljenostjo od stanovanjskih območij.

.....

3. člen:

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SREDNJEROČNEGA DRUŽBENEGA PLANA

6.4 NAČINI UREJANJA PROSTORA:

preglednica predvidenih faz planskih aktivnosti:

.....

Novo mesto Oskrbnostoritvena cona Mačkovec OLN C, D

.....

6.6 KARTOGRAFSKI DEL IN PROGRAMSKE ZASNOVE:

E) Programska zasnova oskrbnostoritvena cona Mačkovec

1. Opredelitev območja urejanja:

Območje načrtovane oskrbnostoritvene cone Mačkovec leži na širšem območju načrtovanega priključka na avtocesto. Celotno območje predvidenih posegov meri skupaj 13 ha in se deli na dve podobmočji, ki se bosta urejali v dveh fazah.

Območje, ki se bo urejalo v 1. fazi, obsega 4,6 ha ter zajema zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami: 935, 936, 970/17, 970/1, 1127/2, 1121/1, 1120, 924/1, 924/2, 906/4, 906/8, 928/2, 927/1, 905/2, 906/3, 906/6, 906/7, 906/2, 905/1, vse k.o. Bršljin.

Območje, ki se bo urejalo v 2. fazi, obsega 8,4 ha ter zajema zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami: 2550/1, 2550/2, 2551, 2089/4, 2089/9, 2089/3, 2089/1, 2107, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2109, 2106, 2110, 2111, 2112, 2113, 2469/1, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2125/1, 2126/1, 2129/1, 2130/1, 2131/3, 2140/2, 2142/3, 2143/1, 2145/2, 2090, 2211/2, 2214/1, 2224/1, 2523, 2219/1, 2224/2, 2224/4, 2220, 2219/2, 2092/15, vse k.o. Ždinja vas.

2. Zasnova organizacije dejavnosti in namenske rabe prostora:

Oskrbnostoritvena cona Mačkovec se ureja kot vstopno območje v mesto, kot novo mestno razvojno območje, navezano na avtocestni priključek. V okviru območja so predvideni ureditev in komunalno opremljanje območja ter izgradnja objektov oziroma ureditev, ki so regionalnega pomena oziroma za katere je bistven dober dostop z avtoceste in neposredna navezava na pomembno glavno cesto in regionalne ceste. Na območju urejanja je predvidena izgradnja motela in pripadajočih turistično – informacijskih ureditev, nakupovalnega središča, drugih objektov za različne storitvene dejavnosti regijskega pomena ter servisne dejavnosti in parkirišča za tovornjake. Na stiku s stanovanjskim območjem se predvidi ureditev igrišč za potrebe obstoječe soseske.

Ureditev novih površin se zagotovi na območju, ki leži južno od priključka na avtocesto, med obstoječim območjem proizvodnih in storitvenih dejavnosti ter koridorjem vzhodne obvozne ceste (1. faza) ter na območju med načrtovano avtocesto in prestavljeno traso hitre ceste H1 (2. faza).

Dostop do obravnavanega območja se predvidi s predvidenega križišča na deviaciji 1-12 okoli 300 m vzhodno od krožišča, v katerem se ta deviacija srečuje z glavno cesto proti Metliki in povezovalno cesto do severne obvoznice. Na območju predvidenih posegov bo potrebna ureditev večjih in manjših enot – zemljišč za posamezne storitvene dejavnosti s pripadajočimi manipulacijskimi površinami z možnostjo medsebojnega združevanja. Na območju predvidenega posega bo predvidoma okoli 300 zaposlenih.

Dolgoročno – v 3. fazi, se predvidi povezava obeh podobmočij z vključitvijo površin, ki so trenutno v DLN za AC na odseku Hrastje – Lešnica (območje priključka).

Vse prostorske ureditve na območju oskrbnostoritvene cone Mačkovec se uskladijo z določili lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica (Uradni list RS, št. 16/03). Izjema je ureditev križišča na deviaciji 1-12, kjer je v LN za avtocesto predvidena samo priključitev lokalne povezave za obstoječo kmetijo, s čimer bo omogočen dostop do severnega in južnega dela oskrbnostoritvene cone Mačkovec in do obstoječe stanovanjske soseske.

3. Zasnova izgradnje infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav:

Pri načrtovanju infrastrukturnih omrežij, vodov in naprav je treba zagotoviti upoštevanje določil lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica (Uradni list RS, št. 16/03) z izjemo ureditve križišča na deviaciji 1-12 za potrebe dostopa do oskrbnostoritvene cone, do obstoječe kmetije (skladno z določili LN za avtocesto) in do obstoječe soseske.

Prav tako je treba zagotoviti, da se zaradi novih ureditev in njihovih priključevanj na obstoječa infrastrukturna omrežja ne bo poslabšala infrastrukturna opremljenost obstoječe poselitve na vplivnem območju načrtovanih ureditev.

a) Prometno omrežje:

Oba dela območja urejanja se bosta z osrednjima internima cestama navezovala na križišče, ki bo urejeno na deviaciji 1-12, okoli 300 m pred krožiščem z glavno cesto proti Metliki in s priključno cesto, ki poteka proti jugu do severne obvoznice. Znotraj severnega in južnega podobmočja se uredita osrednji interni cesti, na kateri se bodo ob ureditvi posameznih enot navezale posamezne dostopne ceste.

Parkirne površine za zaposlene se uredijo v okviru posameznih enot. Manipulacijske in prometne površine se znotraj celotne oskrbnostoritvene cone uredijo v skladu s potrebami glede na število zaposlenih in glede na posebne zahteve posameznih dejavnosti. Vse prometne površine, namenjene obiskovalcem, se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali dostope in uporabo za invalide.

b) Energetsko in telekomunikacijsko omrežje:

Na območju predvidene oskrbnostoritvene cone Mačkovec je obstoječe elektroenergetsko 20 kV in 0,4 kV omrežje. Glede na predvidene programe oziroma potrebe se lahko dogradijo nove TP. Na območju urejanja se izvede nizkonapetostni razvod v koridorju interne cestne zanke oziroma ob vzhodni obvozni cesti.

Razvod javne razsvetljave: Osrednji interni cesti na obeh delih se opremita z javno razsvetljavo.

Telekomunikacijsko omrežje: Za potrebe priključitve oskrbnostoritvene cone Mačkovec na TK omrežje je treba dopolniti obstoječe krajevno TK omrežje.

Na ureditvenem območju se v sklopu preostale komunalne infrastrukture predvidijo koridorji za izgradnjo kableske kanalizacije. Za navezavo na obstoječe TK omrežje je predvidena dograditev obstoječe kableske kanalizacije, ki poteka iz smeri tovarne Krka.

Plinovodno omrežje: Za dobavo zemeljskega plina do obeh delov območja oskrbnostoritvene cone Mačkovec bo potrebno dograditi obstoječe plinovodno omrežje. Vzdolž internih cestnih povezav je predvidena izvedba sekundarnega plinovoda s tlakom 1 bar.

c) Komunalna omrežja:

Vodovod: Predvidena je navezava na obstoječe vodovodno omrežje v Mačkovcu. Razvod požarne in potrošne vode je predviden vzdolž osnovnih cestnih povezav ter v okviru manipulacijskih površin ob posameznih objektih, vključno s potrebnimi hidranti.

Kanalizacija: Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Komunalna odpadna voda se bo po novopredvideni kanalizaciji, ki bo potekala v koridorju novih internih cestnih povezav, odvajala v obstoječo kanalizacijo v Mačkovcu. Pred izdelavo lokacijskega načrta je treba preveriti zmožljivost obstoječega kanalizacijskega omrežja in morebitne potrebe po rekonstrukciji posameznih odsekov. Odpadne vode se bodo prečistile na centralni čistilni napravi v Ločni.

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale v kanalizacijo preko lovilcev olj in bencina. Voda se bo zbirala v vtočnih jaških in kanalizaciji za odvod padavinskih vod, naprej pa se bo odvajala v okoliški teren oziroma v ponikovalnice.

Odpadki: Na območju urejanja se zbiranje odpadkov uredi s postavitvijo posod za odpadke, ki se postavijo na posebej urejena stojna mesta v sklopu manipulacijskih površin na posameznih gospodarskih enotah. Za zbiranje morebitnih posebnih odpadkov je treba zagotoviti posebna mesta za njihovo zbiranje v okviru posameznih manipulacijskih površin. Predviden je odvoz odpadkov in posebnih odpadkov v Center za ravnanje z odpadki Leskovec.

4. Usmeritve za urbanistično-arhitektonsko in krajinsko oblikovanje ter za varovanje okolja:

Na območju urejanja se predvidijo oblikovno poenoteni sklopi objektov in ureditev. Uredi naj se oblikovno prepoznavno vstopno območje v mesto. Posebej pomembno je oblikovanje celotne fasade nove cone proti avtocesti in priključnim ter glavni cesti. To območje mora biti urejeno mestotvorno, s kakovostno zasnovanimi fasadami objektov in kakovostnimi zunanjimi ureditvami, pri čemer morajo biti vse ureditve in objekti oblikovno poenoteni. Pomembno je tudi umeščanje dejavnosti: mestotvornejše javne dejavnosti (motel, trgovine ipd.) naj bodo umeščene ob glavni, regionalnih oziroma priključnih cestah, gospodarske dejavnosti, parkirišča in zadnja, servisna dvorišča posameznih objektov in enot pa naj bodo umeščena v ozadja.

Horizontalni in vertikalni gabariti ter oblikovanje fasad in streh se oblikuje poenoteno za posamezne sklope oziroma tipe pozidave, deloma pa tudi na ravni celotnega območja urejanja, ki naj bo načrtovana v skladu s sodobnimi principi arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja. Ustrezne pogoje se določi v lokacijskem načrtu, pri čemer naj se upoštevajo strokovne podlage (Prostorska ureditev vzhodnega dela mesta – urbanistična delavnica, 1997).

Pri dimenzioniranju in oblikovanju objektov je treba zagotoviti, da bo oblikovana skladna in v prostoru jasno čitljiva podoba vstopnega območja v Novo mesto v pogledih z načrtovane avtoceste in pomembnih cest. Shema pozidave na območju urejanja se zasnuje v obliki mreže, ki bo omogočila racionalno izrabo za pozidavo in manipulacijske površine in bo obenem prilagojena obstoječim reliefnim posebnostim. Dopusča se možnost združevanja posameznih objektov in manipulacijskih površin ter možnost večjega števila uporabnikov v posameznem objektu.

Obsežne odprte površine v kompleksu oskrbnostoritvene cone Mačkovec se prostorsko členijo z linijskimi potezami drevja, predvsem kot drevoredi ob internih cestnih povezavah in kot členitveni elementi med posameznimi enotami ter kot prostorska in vizualna bariera na stikih s kmetijskimi in stanovanjskimi območji. Predvidi naj se oblikovno enotna in z arhitekturnim oblikovanjem usklajena ureditev zelenic, ploščadi in drugih odprtih površin. Na mejah območja s pretežno stanovanjsko pozidavo v Mačkovcu naj se zagotovi vegetacijska bariera.

Pri načrtovanju objektov in ureditev v okviru nove pozidave je treba zagotoviti, da bodo novi posegi smiselno umeščeni v krajinski prostor na obrobju Novega mesta in z upoštevanjem načrtovane trase avtoceste.

Med gradnjo in po izgradnji načrtovanih objektov in ureditev je treba zagotoviti ukrepe za varstvo pred onesnaženjem zraka ter tal in vode, predvsem pa rešitve za odvodnjavanje vod s cestnih in parkirnih površin, tako da bo preprečeno neposredno odtekanje onesnažene komunalne ali tehnološke vode v tla, podtalje in površinske vode. Hrup in emisije v zrak, ki bodo povzročeni med gradnjo in med obratovanjem, morajo ostati pod normativno določenimi ravni.

Izvedba morebitnih ukrepov za protihrupno zaščito novih poselitvenih območij in za izvedbo drugih ukrepov v povezavi z varstvom okolja zaradi obratovanja avtoceste je glede na že sprejeti lokacijski

načrt za avtocesto na tem odseku (Uradni list RS, št. 16/03) v pristojnosti lokalne skupnosti oziroma investitorjev posegov na vplivnem območju avtoceste.

5. Usmeritve za ohranjanje narave in varovanje kulturne dediščine:

Na ožjem območju predvidenih posegov je območje kulturne dediščine, in sicer arheološko najdišče Novo mesto – Arheološko najdišče Brezovica (vrednotena kot KD) – št. predloga 70035. Kot strokovno podlago za lokacijski načrt je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave z ustreznim poročilom. Rezultati preiskav bodo opredelili potencialna najdišča, ki jih bo treba upoštevati pri pripravi lokacijskega načrta.

Na ožjem in širšem območju predvidenih posegov ni območij ohranjanja narave, zato posebne usmeritve niso potrebne.

6. Usmeritve za rabo prostora za obrambo in zaščito:

Na območju Oskrbnostoritvene cone Mačkovec ni objektov in naprav iz IV. poglavja Navodila za določanje in prikazovanje potreb obrambe in zaščite v prostorskih planih (Uradni list RS, št. 23/94).

7. Načini urejanja:

Na območju Oskrbnostoritvene cone Mačkovec se predvidi izdelava občinskega lokacijskega načrta.