

## 1 UVOD

Območje planirane poslovno-storitvene cone Mačkovec -1 (v nadaljevanju: PSC Mačkovec-1) se nahaja na skrajnem SV robu mesta, v neposredni bližini vzhodnega avtocestnega priključka za Novo mesto, ki je sedaj že v gradnji. Glede na svojo lego ob križišču pomembnih mednarodnih prometnih povezav (križišče X. prometnega koridorja in tretje razvojne osi Koroška – Bela krajina) med zahodno in vzhodno Evropo ter v smeri sever jug med Avstrijo skozi zasavski bazen mimo Novega mesta proti Hrvaški in Jadranskemu morju ima območje pomembno strateško lego.

Za obravnavano cono je Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju: MONM) v letu 2004, v sklopu sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov občine (v okviru katerih je bila dopolnjena tudi Urbanistična zasnova Novega mesta), sprejela programsko zasnovo (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 99/04). V njej sta obravnavani dve območji, to je cona »sever« in cona »jug«, območje poimenovano »rondo« pa se nahaja v območju urejanja z lokacijskim načrtom za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica (uredba objavljena v Uradnem listu RS, št. 16/03 - v nadaljevanju: Uredba). Območje, obravnavano s sprejeto programsko zasnovo, se namenja predvsem za poslovne in storitvene dejavnosti, ki so v gravitacijskem območju občine in regije deficitarne.

Glede na to, da je bila AC v gradnji in da je bilo treba vzporedno zagotoviti usklajen potek komunalne in energetske infrastrukture na tem območju, je MONM v začetku leta 2005 v zvezi s tem zagotovila dodatne strokovne podlage. Izdelane so bile pod naslovom Strokovne podlage za dopolnitev programske zasnove za oskrbno-storitveno cono Mačkovec (izdelovalec Acer Novo mesto d.o.o.o., št. IZ-R1/2005, februar 2005). V drugi polovici leta 2005 je občina opravila tudi vrsto usklajevanj za potek infrastrukturnih objektov in naprav ter njihovih križanj tako, da so upoštevani interesi investitorja AC, nosilcev javnih pooblastil na področju infrastrukture in MONM kot načrtovalca prostorskega razvoja Novega mesta. Istočasno so bile usklajevane tudi obveznosti financiranja spremenjenih ali dopolnjenih infrastrukturnih ureditev. Že usklajeni in dogovorjeni gradbeni posegi so se izvajali v sklopu izgradnje AC in deviacij.

## 2 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 2.1 Koncept

Obravnavano območje se iz percepcijskega vidika nahaja na robu mesta, vkleščeno med traso AC in *deviacijo 1-12*, ki vzpostavlja »fizični rob« med grajeno strukturo in kulturno krajino.

V prostorskem smislu predstavlja »zeleni tampon klinaste oblike« med mestom in ruralno krajino, v vzdolžni smeri (vzhod – zahod) pa predstavlja trikotni iztek zelene strukture, ki se zaključuje na lokaciji križišča lokalnih in regionalnih cest (krožišče K 3)

Pri zasnovi koncepta smo oblikovali temeljno izhodišče, da je severni del območja (cono nad *deviacijo 1-12* t.j. *I.B/cona SEVER* in *II/cona RONDO*) potrebno obravnavati in urejati kot ločeno površino z lastno vizualno dikcijo, saj linija deviacije 1-12, ne glede na širitev grajene strukture v smeri sever-jug, še vedno predstavlja temeljno ločnico med urbano in ruralno krajino.

Za severni del predlagamo *prostorski koncept z značajem urbanega parka*, za južni pa *koncept karejske zasnove z osrednjo osjo profilirano po vzoru mestnega bulvarja*.

## 2.2 Prostorske rešitve

Koncept prostorske zasnove območja I.B-sever, temelji na sintezi vseh programov v okviru enega monolitnega objekta, kot stopničastega niza treh etaž. Kompleks je na S-Z strani delno vkopan v izrazito reliefne strukturo in tvori tudi na svoji peti fasadi (strehi) pohodno površino »urbanega parka«. Območje parka se terasasto spušča proti vzhodu in omogoča obiskovalcu vedutne poglede na vse strani. »Preprogo« strehe prebadajo vertikalni med etažni svetlobni jaški, ki se ob stiku z njo preoblikujejo v uporabne paviljone s programi gostinskega značaja. Njihova orientacija usmerja poglede proti jugu in zapira prisotnost AC na severni strani, zunanje površine med paviljoni pa so členjene z urbano opremo in strukturirane kot preplet zelenih in urbanih javnih površin. Na tem območju sta predvidena dva objekta, večji monolitni objekt na zahodu in manjši objekt na vzhodu za potrebe AMZS. Uvoza v območje sta dva, eden preko obstoječega rondoja in drugi na vzhodni strani, do objekta AMZS. Parkirišča so delno urejena na terenu na južni strani ter delno v pritličju ali kleti monolitnega objekta, ob objektu AMZS pa na južni in vzhodni strani, nekaj parkirnih mest pa tudi na severni strani, ob objektu pralnice. Dodata parkirna mesta se zagotovi v kletni etaži.

Koncept enostavnih pravokotnih in trapeznih stavbnih mas sledi karejski strukturi območja I.A/cone JUG, pri čemer objekti zasedajo čim večji obseg razpoložljivih zemljišč. Osnovna geometrija objektov je pravokotna na glavno os deviacije 1-11 in ustvarja značilno fasado cestnega bulvarja. Fizični razmik med objekti omogoča poglede – preboje skozi območje, zato so izvozi oblikovani z ustrezno urbano opremo javnih in zelenih javnih površin. Glavni uvoz v območje je na sredini zahodne strani območja urejanja, drugi uvoz je na južni strani na nivoju kleti južnega objekta, kjer je tudi uvoz v kletno etažo, kjer so urejena parkirna mesta. Parkirišča so, poleg kletne etaže južnega objekta, urejena še v nivoju terena ob vseh treh objektih.

V coni I.C-vzhod je predvidena stanovanjska pozidava s prosto stoječimi stavbami. Lege objektov sledijo v večji meri reliefnim pogojem, delno se prilagajajo obstoječi parcelaciji. Za dostopnost območja je predvidena nova napajalna cesta, ki se navezuje na obstoječi rondo na severni strani območja.

## 3 OBMOČJE UREJANJA

Ureditveno območje OLN je velikosti 20,11 ha in zajema zemljišča oz. dele zemljišč z naslednjimi parc.št.:

### k.o. Bršljin:

934 del, 935 del, 936, 1120, 1129 (pot), 1295, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1307 del, 1117/3, 1118/3 (pot), 1121/1, 1122/7 (pot), 1125/1 (cesta), 1127/2 (pot), 1293/1 del, 1294/1 del, 1296/1 (pot), 1302/1 del, 1303/1 del, 1304/1, 1305/1, 1306/3, 905/2, 905/2, 905/4, 906/13, 906/16, 906/18, 906/3, 906/4, 906/7, 906/7, 906/7, 906/7, 906/8, 917/4, 919/1 del, 920/11, 920/18 del, 920/2 del, 920/3 del, 920/5 del, 920/9 del, 923/3 del, 923/4, 924/3, 924/3, 924/4, 924/4, 927/12 del, 927/8 del, 927/8, 928/1 del, 928/3 del, 928/4, 932/1 del, 932/2 del, 939/5 del, 940/3, 940/3, 940/3, 943/67, 945/1, 945/8, 946/23 del, 946/26 del, 950/2 del, 964/4 del, 967/3, 967/6, 967/7, 968/11 del, 968/12 del, 968/13 del, 968/6, 968/7 del, 968/8 del, 969/2, 970/3, 970/16, 970/17 del, 970/26, 986/18, 986/19 in 986/26 (coni I.A-jug in I.C-vzhod);

**k.o. Ždinja vas:**

2145/4, 2145/5, 2207/4, 2211/12 del, 2211/12 del, 2211/5, 2214/5, 2468/21 (pot) (coni I.A-jug in I.C-vzhod), 2090, 2106, 2109, 2110, 2111, 2112, 2089/1, 2089/12, 2089/14, 2089/16, 2105/1, 2107/1, 2113/1, 2119/1, 2120/1, 2121/1, 2122/1, 2123/1, 2125/3, 2126/3, 2129/3, 2130/3, 2131/10, 2140/9, 2142/12, 2143/8, 2145/7, 2211/9, 2214/3, 2214/3, 2219/1, 2219/3, 2220/1, 2224/11, 2224/6, 2224/8, 2468/18, 2469/4, 2523/1, 2550/3, 2550/5, 2551/1, 2551/2, 2552/1, 2553/1, 2554/1, 2555/1, 2556/1, 2557/1, 2558/1 in 2559/1 (cona I.B-sever).

Izven območja urejanja s tem OLN se izvede novogradnje oz. prestavitve na naslednjih zemljiščih:

- **vodovod:** 2550/4, 2552/2, 2541/2 (cesta) k.o. Ždinja vas;  
917/8, 1117/4 (pot), 906/19; 906/17, 905/5 k.o. Bršljin;  
928/1 k.o. Bršljin;  
968/13 k.o. Bršljin;  
2468/21 (pot), 2145/9 k.o. Ždinja vas;  
1382, 1322 (pot) k.o. Bršljin;  
1118/3 (pot) k.o. Bršljin;
- **fekalna kanalizacija:** 2558/2, 2541/2 (cesta) k.o. Ždinja vas, 920/14, 920/13, 920/15, 920/12, 917/5, 917/8, 916/6, 1117/4 (pot) k.o. Bršljin;  
2143/9, 2519 (cesta) k.o. Ždinja vas, 1306/4 k.o. Bršljin;  
2146/2 (pot), 2145/9, 2146/2 k.o. Ždinja vas;  
1322, 1373 (pot) k.o. Bršljin, 1118/3 (pot), 923/19, 923/7, 923/8, 923/9, 923/14, 923/13, 943/67 (pot) k.o. Bršljin;
- **meteorna kanalizacija:** 2143/9, 2519 (cesta) k.o. Ždinja vas, 1306/4 k.o. Bršljin, 2145/6, 2468/22 (pot), 2211/6, 2211/8, 2214/6, 2207/7, 2206/2, 2519 (cesta) k.o. Ždinja vas;  
2558/2, 2541/2 (cesta) k.o. Ždinja vas, 920/14, 920/13, 920/15, 920/12, 917/5, 917/8, 916/6, 1117/4 (pot), 907/8, 906/14 k.o. Bršljin;  
905/5 k.o. Bršljin;  
906/14 k.o. Bršljin;  
1118/3 (pot), 923/19, 923/7, 923/8, 923/9, 923/14, 923/13, 943/67 (pot) k.o. Bršljin;
- **elektrokabelska kanalizacija:** 2558/1, 2558/2, 2541/2 (cesta) k.o. Ždinja vas, 920/14 k.o. Bršljin;  
946/27, 946/26, 1118/3 (pot) k.o. Bršljin;  
1302/1, 1303/1, 1303/2, 1304/2, 1305/2, 1306/4 k.o. Bršljin, 2145/6 k.o. Ždinja vas;  
905/5 k.o. Bršljin;  
932/1, 932/2, 935 k.o. Bršljin;  
970/10 k.o. Bršljin;  
945/7, 943/67 (pot), 945/4, 944/11 k.o. Bršljin;
- **javna razsvetljava:** 905/5 k.o. Bršljin;  
906/17, 906/16, 906/19, 906/14 k.o. Bršljin;  
919/1 k.o. Bršljin,  
1302/1, 1303/2, 1304/2, 1305/2, 1306/4 k.o. Bršljin, 2145/6, 2468/22 (pot) k.o. Ždinja vas;  
1322 k.o. Bršljin
- **plinovod:** 2541/2 (cesta) k.o. Ždinja vas;  
2143/9, 2519 (cesta), 1306/4 k.o. Ždinja vas;  
1373 (pot) k.o. Bršljin; 2211/4, 2468/21 (pot), 2145/9 k.o. Ždinja vas;  
1118/3 (pot) k.o. Bršljin;
- **tk omrežje:** 2558/2, 2541/2 (cesta) k.o. Ždinja vas, 920/14, 920/13, 920/15, 917/8, 1117/4 (pot), 1117/3 (pot), 920/17, 919/2, 919/1, 1118/3 (pot), 946/23 k.o. Bršljin;  
945/7, 943/67 (pot) k.o. Bršljin;  
1302/1, 1303/1, 1303/2, 1304/2, 1305/2, 1306/4 k.o. Bršljin, 2145/6 k.o. Ždinja vas.

## 4 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

### 4.1 Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji

Vplivno območje OLN bo v času gradnje zajemalo zemljišča znotraj ureditvenega območja ter zemljišča, potrebna za gradnjo primarne komunalne in energetske infrastrukture, predvidena po zemljiščih, navedenih v 6. členu odloka o OLN.

Po izgradnji prostorskih ureditev bo vplivno območje obsegalo zemljišča, ki so sedaj vključena v območje OLN, ter zemljišča, na katerih bo izgrajena infrastruktura za potrebe objektov območja.

Predvidena gradnja bo predstavljala s prometom dodatne obremenitve že zgrajene prometne in ostale infrastrukture v širšem prostoru, razen ulice Pod Trško goro in celotne stanovanjske soseske Pod Trško goro. Le-ta se bo za potrebe delovanja dejavnosti na območju OLN ustrezno obnovila.

Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zdravstvenega varstva ter ostalega varstva in zaščite okolja.

### 4.2 Vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

#### VRSTE GRADENJ

V vseh ureditvenih enotah so dovoljene gradnje novih objektov, njihove rekonstrukcije, redna in investicijska vzdrževalna dela ter rekonstrukcije pri zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve objektov, predvidene s tem odlokom.

#### VRSTE OBJEKTOV

V **conah I.A-jug in I.B-sever** so dovoljene naslednje vrste objektov (povzeto po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, Uradni list RS, št. 33/03 in 78/05-popr. - v nadaljevanju: Uredba):

- nestanovanjske stavbe:
  - gostinske stavbe: gostilne, restavracije, točilnice, druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev;
  - upravne in pisarniške stavbe: druge upravne in pisarniške stavbe;
  - trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti
  - stavbe za promet: garažne stavbe;
- gradbeni inženirski objekti:
  - objekti transportne infrastrukture –ceste in poti, parkirišča...,
  - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi – vodovod, plinovod, cevovod za odpadno vodo, hidranti, prenosna in distribucijska komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, trafo-postaje, ....,
  - podporni zidovi za utrjevanje brežin;
- enostavni objekti na podlagi in v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektih, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega

dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04).

V **conu I.C-vzhod** so dovoljene naslednje vrste objektov (povzeto po Uredbi):

- stanovanjske stavbe:
  - enostanovanjske stavbe;
  - dvostanovanjske stavbe;
- gradbeni inženirski objekti:
  - objekti transportne infrastrukture – ceste in poti, parkirišča...,
  - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi – vodovod, plinovod, cevovod za odpadno vodo, hidranti, prenosna in distribucijska komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, ...,
- enostavni objekti na podlagi in v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektih, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04).

#### VRSTE UREDITEV

V območju OLN so dovoljene naslednje ureditve:

- hortikulturene ureditve (kot npr. ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.),
- parterne ureditve (tlakovanja, ureditve trgov, zunanjih javnih teras – platojev, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic, postavitve urbane opreme ipd.).

#### VRSTE DEJAVNOSTI

V **conah I.A-jug in I.B-sever** so dovoljene naslednje dejavnosti (po Uredbi o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti, Uradni list RS, št. 2/02):

- (G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIH VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE: *razen trgovine na debelo (od 51.2 do 51.9);*
- (H) GOSTINSTVO: *razen dejavnost domov, kampov in drugih nastanitvenih obratov (55.2);*
- (I) PROMET, SKLADIŠČENJE IN ZVEZE; *le dejavnost potovalnih agencij in organizatorjev potovanj; s turizmom povezanih dejavnosti (63.3) ter 64. Pošta in telekomunikacije;*
- (J) FINANČNO POSREDNIŠTVO;
- (K) POSLOVANJE Z NAPREMIČNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE;
- (M) IZOBRAŽEVANJE: *le dejavnost voznških šol ter drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje (80.4);*
- (N) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO: *le izvenbolnišnična dejavnost (85.12), zobozdravstvena dejavnost (85.13) in druge zdravstvene dejavnosti (85.14);*
- (O) DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI: *razen dejavnosti javne higiene (90) in pogrebne dejavnosti (93.03).*

**Cona I.C-vzhod** je namenjena za stanovanja.

### 4.3 Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

#### 6.3.1 Nestanovanjske stavbe

V **conu I.A-jug** je predvidena nestanovanjska pozidava z naslednjimi prostostoječimi stavbami:

##### **Objekt 1:**

- **Velikost in zmogljivost objekta:**

- *Horizontalni gabariti:*

maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi linijami.

Objekt ima tlorisni gabarit omejen z gradbenimi linijami na severni, južni in zahodni strani. Daljše stranice objekta znašajo 82,60 m in 74,00 m ter krajši stranici 28,00 m in 29,30 m. Severno gradbeno linijo se lahko oblikuje tudi z nadstreški. Objekt ima na jugozahodni strani slepo fasado v višini objekta, dolžine 27,40 m. Objekt se lahko maksimalno podaljša v dolžini slepe fasade.

- *Vertikalni gabariti:*

Objekt višinsko obsega P+1. Objekt je lahko podkleten, vendar mora biti klet v celoti vkopana. Višina objekta je 12,00 m od kote pritličja do vrha fasade objekta. Kota pritličja je dvignjena od kote terena za 0,10 m. Absolutna kota terena znaša 186,00 nmv.

- **Oblikovanje zunanje podobe objekta:**

- *Konstrukcija:* dovoljene so vse vrste konstrukcij

- *Kota pritličja:* kota pritličja je na absolutni koti 186,10 nmv

- *Kolenčni zid:* ni dovoljen

- *Streha:* streha je ravna

- *Kritina:* glede na tehnološko rešitev konstrukcije ravne strehe

- *Fasada:* zahodna in severna fasada predstavlja glavno os deviacije 1-11 in ustvarja značilno fasado cestnega bulvarja. Fasada naj se členi horizontalno po etažah.

Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni ali upravni značaj objektov v koridorju bulvarja, kot vstopa v mesto. Fasadni pas se ureja kot ulično fasado mestnega značaja, pročelje je pravokotno orientirano na ulično stran, v čim večjem obsegu zastekljeno. Fasada etaže mora biti v čim večji meri zastekljena in transparentna. Severozahodni vogal fasade mora biti oblikovan kot arhitekturni akcent z zastekljenim pročeljem vsaj v etaži, enotno geometrijo in orientacijo odprte fasade na bulvar in proti severu, prečno na deviacijo 1-12.

- *Oblikovanje odprtin:* Fasada etaže mora biti zastekljena, odprtine v pritličju objekta naj sledijo notranji organizaciji prostora in prispevajo k skladnemu oblikovanju fasade.

- **Lega objekta na zemljišču:**

*Gradbena linija:* določene so gradbene linije na zahodni, severni in južni strani objekta.

- *Oddaljenost od parcelne meje:* zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta ali niza objektov.

- *Oddaljenost od sosednjega objekta:* oddaljenost je določena z lego posameznih objektov, ki je določena v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.

##### **Objekt 2:**

- **Velikost in zmogljivost objekta:**

- *Horizontalni gabariti:*

Maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi linijami.

Objekt je trapezne oblike z dolžinami stranic na zahodu 87,50 m, na vzhodu 74,80 m, na severu 38,00 m in na jugu 34,30 m.

Oblika objekta je definirana z gradbenimi linijami, ki so prikazane v kartografskem delu OLN na listu 3.2 Ureditvena situacija.

- **Vertikalni gabariti:**  
Objekt je lahko višinsko pritličen ali maksimalno P+1. Objekt je lahko podkleten, vendar mora biti klet v celoti vkopana. Maksimalna višina objekta je 12,00 m od kote pritličja do vrha fasade objekta. Kota pritličja je dvignjena od kote terena za 0,10 m. Absolutna kota terena znaša 186,00 nmv.
- **Oblikovanje zunanje podobe objekta:**
- **Konstrukcija:** dovoljene so vse vrste konstrukcij
- **Kota pritličja:** kota pritličja je na absolutni koti 186,10 nmv
- **Kolenčni zid:** ni dovoljen
- **Streha:** streha je ravna
- **Kritina:** glede na tehnološko rešitev konstrukcije ravne strehe
- **Fasada:** fasada je oblikovana sodobno, glede na funkcijo objekta. Glede na neposredno bližino stanovanjske soseske je potrebno ustrezno oblikovati tudi vzhodno fasado, ki ne sme biti oblikovana zgolj kot servisna temveč kot pročelna fasada.
- **Oblikovanje odprtin:** odprtine objekta naj sledijo notranji organizaciji prostorov in prispevajo k skladnemu oblikovanju fasade.
- **Lega objekta na zemljišču:**
- **Gradbena linija:** določene so gradbene linije na vzhodni, severni in južni strani objekta, ki so obvezne. Prikazane so v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.
- **Oddaljenost od parcelne meje:** zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta ali niza objektov.
- **Oddaljenost od sosednjega objekta:** oddaljenost je določena z lego posameznih objektov, ki je določena v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.

### **Objekt 3:**

- **Velikost in zmogljivost objekta:**
- **Horizontalni gabariti:**  
Maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi linijami. Objekt je nepravilne L oblike. Na severovzhodni strani je manjši del objekta, ki ima tlorisne dimenzije 30,00 m x 60,00 m. Ta del objekta mora biti v celoti zastekljen in čim bolj transparenten. Osnovni del objekta je pravokotne oblike. Oblika je definirana z gradbenimi linijami, ki so prikazane v kartografskem delu OLN na listu 3.2 Ureditvena situacija. Objekt je dimenzij 62,00 m x 125,00 m. V podaljšku zahodne stranice je proti severu slepa fasada v dolžini 60,0 m in je namenjena oglaševanju in prostoru za logotipe. Skupna dolžina zahodne fasade je tako 122,00 m.  
Kletna etaža je v odnosu do pritličja na južni strani zamaknjena proti severu za 4,00 m na vzhodni strani in za 8,00 m na zahodni strani. Južna stranica kletne etaže poteka zvezno v smeri vzhod-zahod. Kletna etaža lahko obsega celotni tlorisni gabarit, vključno s platojem parkirišč na nivoju pritličja v dimenzijah 114,00 x 122,00 m. Na južni fasadi so urejeni trgovski lokali, ostali del kletne etaže je namenjen parkiranju in skladiščem.  
Objekt ima na severni strani vhodni del dimenzij 6,00 m x 44,00 m. Možna je razširitev celotnega osnovnega objekta za 6,00 m na severni strani.
- **Vertikalni gabariti:**  
Objekt višinsko obsega K+P. Višina kleti je 5,50 m od nivoja kleti do spodnjega roba pritličja. Na južni strani klet ni zakopana. Klet je namenjena parkiranju in poslovno-trgovskim prostorom na južni fasadi objekta. Višina pritličja je maksimalno 12,0 m od kote terena do vrha fasade objekta. Kota pritličja je dvignjena od kote terena za 0,10 m. Absolutna kota terena na severu znaša 184,50 nmv in na jugu 179,00nmv. Objekt je lahko višji na zahodni strani, in sicer 12,00 m v dolžini 28,00 m, ostali vzhodni del objekta je lahko nižji.

- **Oblikovanje zunanje podobe objekta:**
- *Konstrukcija:* dovoljene so vse vrste konstrukcij
- *Kota pritličja:* kota pritličja je na absolutni koti 184,60 nmv
- *Kota kleti:* kota kleti je na absolutni koti 179,10 nmv
- *Kolenčni zid:* ni dovoljen
- *Streha:* streha je ravna
- *Kritina:* glede na tehnološko rešitev konstrukcije ravne strehe
- *Fasada:* zahodna in južna fasada predstavlja glavno os deviacije 1-11 in ustvarja značilno fasado cestnega bulvarja. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni ali upravni značaj objektov v koridorju bulvarja, kot vstopa v mesto. Fasadni pas se ureja kot ulično fasado mestnega značaja, pročelje je pravokotno orientirano na ulično stran in v čim večjem obsegu zastekljeno. Fasada mora biti oblikovana enotno z zahodno fasado objekta 1. Manjši del objekta na SV strani mora biti v celoti zastekljena (rastlinjak). Glede na neposredno bližino stanovanjske soseske je potrebno ustrezno oblikovati tudi vzhodno fasado.
- *Oblikovanje odprtin:* Fasada naj bo v čim večji meri zastekljena, odprtine v pritličju objekta naj sledijo notranji organizaciji prostorov in prispevajo k skladnemu oblikovanju fasade.
- **Lega objekta na zemljišču:**
- *Gradbena linija:* določene so gradbene linije na zahodni, vzhodni, severni in južni strani objekta. Za oblikovanje pritličja so obvezujoče vse gradbene linije. Gradbene linije so prikazane v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.
- *Oddaljenost od parcelne meje:* zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta ali niza objektov.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta:* oddaljenost je določena z lego posameznih objektov, ki je določena v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.

V **coni I.A-jug** je faktor zazidave gradbene parcele določen z lego in maksimalnim tlorsnim gabaritom objekta in velikostjo posamezne gradbene parcele, velikost in oblika gradbenih parcel pa je razvidna iz Načrta ureditvenega območja z načrtom parcelacije, lista 2.3.

V **coni I.B-sever** je predvidena nestanovanjska pozidava z naslednjimi prostostoječimi stavbami:

#### **Objekt 4:**

- **Velikost in zmogljivost objekta:**

- *Horizontalni gabariti:*

Objekt je definiran z gradbeno linijo in maksimalnim tlorsnim gabaritom.

Maksimalni tlorsni gabarit objekta je 419,00 m x 90,00 m. Na zahodni strani se objekt v dolžini 40,00 m zoži na širino 70,00 m in na vzhodni strani v dolžini 30,00 m na širino 70,00 m.

Na strehi so urejeni paviljoni maksimalnih dimenzij 60,00 m x 30,00 m. Lega in velikost paviljonov je določena v grafičnem delu OLN na listu 3.2 Ureditvena situacija. Lego in velikost paviljonov je možno prilagoditi projektni rešitvi tlorsne zasnove, vendar znotraj toleranc 20%. Z ustrezno projektivno rešitvijo je potrebno zagotoviti nemoten prehod med terasami-strehami, ki omogoča dostop do vseh paviljonov na strehi.

Višinsko je objekt členjen na tri dele. Od zahoda proti vzhodu si vertikalne členitve sledijo v dolžinah 100,00 m, 149,00 m in 170,00 m. Na jugovzhodnem vogalu objekta je nadstrešek dimenzij 30,00 m x 20,00 m. Na zunanjih stranicah objekta se lahko postavi reklamne panoje oz. slepe fasade.

V drugi fazi izgradnje celotnega območja je možno objekt v zahodnem delu v širini 100,00 m v prvi etaži povezati z objekti v sosednjih območjih in sicer do meje območja OLN.



- **Vertikalni gabariti:**

Objekt je višinsko členjen na tri dele. Zahodni del objekta v dolžini 100,00 m je maksimalne višine 15,00 m, merjeno od kote pritličja do vrha fasade objekta. Kota pritličja je dvignjena od kote terena za 0,10 m. Absolutna kota terena znaša na južni in vzhodni strani 190,50 nmv. Na strehi objekta so urejeni paviljonski objekti. Maksimalna višina paviljonov na strehi je 4,00 m od pohodne površine strehe do vrha fasade paviljona. Znotraj višinskih gabaritov je možno urediti več etaž ali samo eno. Pritlična etaža je lahko vkopana s severne in zahodne strani.

Proti vzhodu je v dolžini 149,00 m objekt visok maksimalno 11,0 m od višine pritličja do vrha fasade objekta. Na strehi objekta so urejeni paviljonski objekti. Maksimalna višina paviljonov na strehi je 4,00 m, merjeno od pohodne površine strehe do vrha fasade paviljona.

Zadnji segment na vzhodnem delu v dolžini 170,0 m ima maksimalno višino 8,00 m, merjeno od kote pritličja do vrha fasade objekta. Na strehi objekta so urejeni paviljonski objekti maksimalne višine 4,00 m.

V celotnem delu objekta ali samo delno je možno urediti kletno etažo, ki mora biti v celoti vkopana.

Pritličje je lahko organizirano s kombiniranimi programi in parkirišči oz. samo programi v primeru koriščenja kletne etaže za potrebe parkirišč.

- **Oblikovanje zunanje podobe objekta:**

- *Konstrukcija:* dovoljene vse vrste konstrukcij

- *Kota pritličja:* kota pritličja je na absolutni koti 190,60 nmv

- *Kolenčni zid:* ni dovoljen

- *Streha:* streha je ravna in tvori peto fasado objekta kot pohodno površino »urbanega parka«. Območje parka se terasasto spušča proti vzhodu in omogoča obiskovalcu vedutne poglede na vse strani. Na strehi se nahajajo paviljoni, njihova orientacija naj usmerja poglede proti jugu in zapira prisotnost avtoceste na severni strani. Zunanje površine med paviljoni morajo biti členjene z urbano opremo in strukturirane kot preplet zelenih in urbanih javnih površin. Na njeni površini je potrebno zagotoviti minimalno 50% urejenih tlakovanih in zelenih javnih površin z ustrežno urbano opremo.

- *Kritina:* skladno z določili v alineji streha.

- *Fasada:* Južna fasada objekta mora biti oblikovana enotno. Fasada mora biti strukturno in transparentno oblikovana kot glavna fasada z ločenimi vhodi. Stopničasta gradacija etaž na južni fasadi se lahko oblikuje v ortogonalni ali sferični geometriji.

Ostale fasade naj se oblikujejo skladno z glavno fasado in glede na notranjo razporeditev programov in prostorov.

- *Oblikovanje odprtín:* Južna fasada naj bo v večji meri zastekljena, odprtine naj sledijo notranji organizaciji prostorov in prispevajo k skladnemu oblikovanju fasade.

- **Lega objekta na zemljišču:**

- *Gradbena linija:* določeni sta gradbeni liniji na južni in vzhodni strani objekta, ki sta obvezni. Potek gradbene linije je prikazan v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.

- *Oddaljenost od parcelne meje:* zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustreznost površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta ali niza objektov.

- *Oddaljenost od sosednjega objekta:* oddaljenost je določena z lego posameznih objektov, ki je določena v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.

## **Objekt 5:**

- **Velikost in zmogljivost objekta:**

- **Horizontalni gabariti:**

Maksimalni tlorisni gabarit objekta je v pritličju 52,50 m x 26,00 m. Etaže so konzolno povečane proti jugu v širini 5,00 m, tako znaša maksimalni tlorisni gabarit etaž 52,50 m x 31,00 m. V pritličju je na severni strani avtopralnica v širini 5,00 m proti severu in dolžini

10,00 m proti zahodu, na ostalem delu severne stranice je v širini 5,00 m nadstrešnica enake višine kot avtopralnica. Dolžina avtopralnice se lahko v smeri proti zahodu podaljša do največ polovice dolžine objekta. Objekt je v pritličju definiran z gradbenimi linijami na južni in zahodni strani.

- **Vertikalni gabariti:**

Maksimalna višina objekta od kote pritličja do vrha fasade objekta je 12,00 m. Kota pritličja je dvignjena od kote terena za 0,10 m. Absolutna kota terena znaša 190,00 nmv. Znotraj maksimalnih vertikalnih gabaritov je možno urediti več etaž.

- **Oblikovanje zunanje podobe objekta:**

- **Konstrukcija:** dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- **Kota pritličja:** kota pritličja je na absolutni koti 190,10 nmv.
- **Kota kleti:** kota kleti je na absolutni koti 187,00 nmv.
- **Kolenčni zid:** ni dovoljen
- **Streha:** streha je ravna
- **Kritina:** skladno s tehnološko rešitvijo konstrukcije ravne strehe.
- **Fasada:** montažna ali v klasični izvedbi. Oblikovana naj bo skladno z objekti v območju urejanja.
- **Oblikovanje odprtin:** svobodno, sledi funkciji objekta.
- **Legi objekta na zemljišču:**
- **Lega objekta:** lega objekta je določena v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.
- **Gradbena linija:** je določena v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.
- **Oddaljenost od parcelne meje:** zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta ali niza objektov.
- **Oddaljenost od sosednjega objekta:** oddaljenost je določena z lego posameznih objektov, ki je določena v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.

V **conu I.B-sever** je faktor zazidave gradbene parcele določen z lego in maksimalnim tlorsnim gabaritom objekta in velikostjo posamezne gradbene parcele, velikost in oblika gradbenih parcel pa je razvidna iz Načrta ureditvenega območja z načrtom parcelacije, lista 2.3.

### 6.3.1 Stanovanjske stavbe

V **conu I.C-vzhod** je predvidena stanovanjska pozidava s prostostoječimi stavbami z naslednjimi pogoji:

- **Velikost in zmogljivost objektov:**

- stavbe so lahko eno ali dvostanovanjske

- **Horizontalni gabariti:**

Maksimalni tlorsni gabariti prostostojećih stanovanjskih stavb so 15,00 m x 11,00 m ali 13,00 m x 10,00 m. V maksimalni tlorsni gabariti se štejejo tudi balkoni, ne štejejo pa se terase in druge tlakovane površine okoli objekta, ki niso nadkrite. Znotraj maksimalnega gabarita objekta se lahko objekti oblikujejo prosto in členjeno ter poljubnih dimenzij. Že zgrajeni objekti na podlagi tega OLN se lahko dograjujejo in nadzidujejo do maksimalnih gabaritov, določenih v tem OLN.

- **Vertikalni gabariti:**

Objekti so višinsko omejeni z maksimalno višino objekta od kote pritličja do kote venca strehe objekta. Maksimalna višina objekta je lahko 6,0 m. Objekti so lahko podkleteni, klet je v celoti vkopana, teren je lahko 1,50 m pod koto pritličja, v tem primeru je maksimalna višina objekta 7,50 m.

Če je teren nagnjen, je lahko klet vkopana s treh strani. V tem primeru je maksimalna višina objekta na strani, kjer klet ni vkopana, 8,50 m, za ostale stranice objekta pa veljajo maksimalne višine objekta kot pri v celoti vkopanih kletih.

- **Oblikovanje zunanje podobe objektov:**
- *Konstrukcija:* vse vrste konstrukcij
- *Kota pritličja:* kota pritličja je lahko maksimalno 1,5 m nad koto terena. Kota terena se določi na severni strani objektov in je odvisna od novo načrtovane ceste na severni strani tega območja. Objekti se morajo prilagoditi obstoječemu terenu in niveleti novo načrtovane ceste.
- *Streha:* streha je poševna, eno ali dvokapnica. Sleme mora potekati v smeri daljše stranice objekta. Maksimalni naklon streh je 45°.
- *Kritina:* vse vrste kritin
- *Fasada:* klasična ali montažna izvedba, oblikovanje objektov lahko vzpostavi nove oblikovne enote, ki so odraz časa in novih pristopov k oblikovanju stanovanjskih hiš.
- *Oblikovanje odprtin:* svobodno, sledi notranji organizaciji objekta.
- **Lega objekta na zemljišču:**
- lega objektov je določena v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.
- *Gradbena linija:* gradbena linija je določena v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija in predstavlja mejo, preko katere stanovanjske stavbe ne smejo segati.
- *Oddaljenost od parcelne meje:* zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta ali niza objektov, objekti ne smejo segati preko gradbenih linij.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta:* oddaljenost je določena z lego posameznih objektov, ki je določena v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija.
- *Uvozi in vhodi:* v kartografskem delu OLN, na listu 3.2 Ureditvena situacija, so prikazani uvozi in vhodi v objekt, lega uvozov in vhodov ni obvezujoča, obvezujoča je le orientacija.

V **conu I.C-vzhod** je faktor zazidave gradbene parcele določen z lego in maksimalnim tlorisnim gabaritom objekta in velikostjo posamezne gradbene parcele, velikost in oblika gradbenih parcel pa je razvidna iz Načrta ureditvenega območja z načrtom parcelacije, lista 2.3.

### 6.3.2 Drugi gradbeno-inženirski objekti

Trafo postaje so v kabelski tipski izvedbi. Parkirišča so izvedena z betonskimi tlakovci in/ali asfaltirana.

Podporni zidovi se izvedejo pri večjih izkopih in pri utrjevanju brežin. Brežine so lahko urejene kaskadno s podpornimi zidovi in vmesnimi zazelenitvami ali samo s podpornimi zidovi. Velikost podpornih zidov se prilagodi statičnim razmeram na terenu.

### 6.3.3 Enostavni objekti

Za enostavne objekte na območju urejanja veljajo določila Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektih, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04), če s tem odlokom ni drugače določeno.

Začasni objekti se lahko postavijo za omejeno časovno obdobje. Dovoljeno je svobodno urbanistično in arhitektonsko oblikovanje začnih objektov.

Gradbeni-inženirski objekti so dovoljeni v primerih, ko niso v nasprotju z ostalimi določili odloka o OLN.

Ekološki otoki se postavijo na betonsko podlago, ogradijo z leseno, netransparentno ograjo višine do 2.00 m ter se, če prostor dopušča, maskirajo z visokim in nizkim grmičevjem.

#### 6.3.4 Zunanje ureditve

Pri ureditvi okolice objektov in celotni zunanji ureditvi **v coni 1.A-jug** so obvezujoči sledeči elementi:

- drevored ob celotni trasi podaljška deviacije 1-11 (začasni lokalni cesti) je treba oblikovati kot mestni drevored z avtohtonim drevjem,
- južno območje med cesto in objektom 3 je treba zasaditi z avtohtonim drevjem in grmičevjem ter hortikulturno urediti tako, da se zmanjša vizualni vpliv na robne pogoje sosednjih območij,
- celotni vzhodni rob območja, ki je obrnjen proti stanovanjski zazidavi, je treba zasaditi z zelenjem, višinske razlike v terenu pa premostiti s kaskadnimi podpornimi zidovi in brežinami ter vmesnim zelenjem. Ob ulici pod Trško goro ter njenem podaljšku se ob hodniku za pešce zasadi enoredni drevored.
- ureditev nadomestnega športnega igrišča v skrajnem jugozahodnem delu območja.

Pri ureditvi okolice objektov in celotni zunanji ureditvi **v coni 1.B-sever** so obvezujoči sledeči elementi:

- ureditev zelenega urbanega parka na južni strani objekta 4, v minimalni širini 17,0 m. Park naj bo urejen z zasaditvijo avtohtonega drevja in grmovja. V parku mora biti urejena pešpot v celotni dolžini, urejena mora biti enotna urbana oprema. V pasu zelenega parka je možno urediti paviljone v maksimalnih dimenzijah 5,0 x 15,0 m, namenjeni so lahko trgovski in gostinski dejavnosti.

V obeh conah so dovoljene hortikulturne ureditve (kot je npr. ureditev zelenic, cvetličnjakov, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.) ter parterne ureditve (tlakovanja, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic ipd.). Površine, namenjene izključno peš prometu morajo biti tlakovane.

Ureditev okolice objektov v coni **1.C-vzhod** je treba prilagoditi obstoječi konfiguraciji terena. Vsaj 50% nepozidane površine gradbene parcele ne sme biti tlakovano. Dovoljene so hortikulturne ureditve (kot je npr. ureditev zelenic, cvetličnjakov, zasaditev dreves, grmovnic ipd.) ter parterne ureditve (tlakovanja, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).

Površine, namenjene izključno peš prometu morajo biti tlakovane, parkirišča so asfaltirana ali tlakovana. Zaščitna ograja na posameznih gradbenih parcelah je transparentna, kovinska ali žična plastificirana, višine do 1.60 m, lahko je tudi zasajena živa meja.

Na severnem delu območja 1.C-vzhod se uredi otroško igrišče z igrali, urbano opremo in parterno ureditvijo. Lega otroškega igrišča je določena v grafičnem delu OLN.

Nadomestitev izgubljenih odprtih športnih površin v coni 1.A-jug se zagotovi v jugozahodnem delu območja. Uredijo se tudi parkirišča ter izvede ostala spremljajoča infrastruktura.

## 5 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

### 5.1 Prometna infrastruktura

#### Ceste:

Območje OLN se navezuje na deviaciji 1-11 (G2-105, odsek 0257) in 1-12 (R2-448, odsek 1512), zgrajeni v sklopu priključka Novo mesto- vzhod, ki je del avtoceste na odseku Hrastje - Lešnica (uredba o lokacijskem načrtu objavljena v Uradnem listu RS, št. 16/03). Za potrebe funkcioniranja te cone se zgradi še podaljšek deviacije 1-11 in sicer od že zgrajenega krožnega križišča (K2) do krožnega križišča (K4). Podaljšek deviacije 1-11 je del vzhodne obvozne ceste Novega mesta. Nadaljevanje poteka ceste (javna pot s parc.št. 1127/2 k.o. Bršljin in lokalna cesta LZ 299120 – ulica Pod Trško goro) od krožnega križišča K4 do križišča s Šmarješko cesto (G2 105/0259) je predmet tega OLN.

**Cona I.A-jug** se na zahodni strani navezuje v obstoječe krožno križišče na deviaciji 1-11 (G2-105, odsek 0257) preko lokalne ceste, ki poteka v koridorju vzhodne obvozne ceste Novega mesta. Lokalna cesta se predvidi kot začasna rešitev, do izvedbe vzhodne obvozne ceste. Za uvoz v cono se na lokalni cesti izvede desno priključevanje v križišču K-14a. Dopusča se povezavo te ceste z obstoječo lokalno cestno mrežo in sicer v južnem delu preko nove cestne povezave med krožnim križiščem K4 in lokalno cesto LZ 299120, ki se navezuje na Šmarješko cesto (sedaj glavno cesto G2 105/0259). Lokalna cesta LZ 299120 (ulica Pod Trško goro) se od križišča s Šmarješko cesto do severnega uvoza na gradbeno parcelo Avto Krka obnovi.

Zaradi zagotovitve zmanjšanja prometa na lokalni cesti LZ 299120 (ulici Pod Trško goro) se z ustrezno signalizacijo prepove promet za tovorna vozila, razen za vozila za potrebe dejavnosti Avto Krka, Termotehnika in Mercator in dodatno omeji promet z izvedbo fizičnih ovir na cestišču (z ležečimi policaji).

**Cona I.B-sever** se priključuje na že zgrajeno krožno križišče (K2a) na deviaciji 1-12 (R2-448, odsek 1512). Objekt 5 se priključi na deviacijo 1-12 (R2-448, odsek 1512) v T kanaliziranem križišču. Z notranje ceste cone se predvidijo uvozi tudi v cono II-rondo, ki pa ni premet tega OLN.

**Cona I.C-vzhod** se navezuje na deviacijo 1-12 (R2-448, odsek 1512) preko južnega kraka krožnega križišča K2a.

Servisni cesti se izvedeta na vzhodni strani objektov v coni I.A-jug in okoli objekta 4 v coni I.B-sever. Ta cesta služi tudi za dostop vzdolž ograje avtoceste, nima pa povezave s priključno cesto za objekt 5 razen v delu, kjer se omogoči le intervencijski dostop do objekta 4.

Karakteristični končni prečni profil podaljška **deviacije 1-11**, ki bo del nove vzhodne obvozne ceste Novega mesta, znaša:

- vozni pas	4 x 3,50 m	14,00 m
- robni pas	2 x 0,25 m	0,50 m
- odstavno zavijalni pas	2 x 3,50 m	7,00 m
- sredinski ločilni zeleni pas	1 x 2,00 m	2,00 m
- ločilni zeleni pas	2 x 2,50 m	5,00 m
- pas za drevorede	2 x 3,50 m	7,00 m

- kolesarska steza s hodnikom za pešce	1 x 2,50 m	2,50 m
	1 x 3,50 m	3,50 m
- bankine	2 x 0,50 m	1,00 m
Skupaj:		42,50 m

V prvi etapi se podaljšek deviacije 1-11 (začasna lokalna cesta) izvede v naslednjem profilu:

- vozišče	2 x 3,50 m	7,00 m
- levi zavijalni pas	1 x 3,50 m	3,50 m
- obojesmerna enostranska kombinirana kolesarska steza s hodnikom za pešce	1 x 3,50 m	3,50 m
- ločilni zeleni pas	1 x 2,50 m	2,50 m
- drevored	1 x 3,50 m	3,50 m
Skupaj:		20,00 m

**Deviacija 1-12** (R2-448, odsek 1512) ostane v izvedenem profilu z upoštevanjem levega zavijalnega pasu v širini 3,00 m.

Karakteristični prečni profil **ceste v južnem območju urejanja** (rekonstrukcija lokalne ceste LZ 299120 – ulica Pod Trško goru):

Od križišča K4 do priključitve kompleksa Avto Krka:

- vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
- robni pas	2 x 0,25 m	0,50 m
- kolesarska steza in hodnik za pešce	2 x 2,50 m	5,00 m
- bankine	2 x 0,50 m	1,00 m
Skupaj:		12,50 m

V nadaljevanju se **lokalna cesta obnovi** vse do glavne ceste G2 105/0259 tako, da se upošteva zmanjšani profil (desni rob sedanjega cestišča nespremenjen) in sicer:

- vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
- hodnik za pešce (na levi strani v smeri S)	1 x 1,50 m	1,50 m
- bankina ob hodniku	1 x 0,50 m	0,50 m
Skupaj:		8,00 m

V **podaljšku lokalne ceste** na vzhodnem spodnjem delu cone I.A-jug (slepa ulica do stanovanjskih hiš) se upošteva zmanjšani prečni profil:

- vozni pas	2 x 2,50 m	5,00 m
- hodnik za pešce	1 x 1,40 m	1,40 m
- bankine	2 x 0,50 m	1,00 m
Skupaj:		7,40 m

Karakteristični prečni profil sredinske **uvozne ceste v cono I.A-jug na vzhodni obvozni cesti – podaljšek deviacije 1-11:**

- vozni pas	2 x 2,75 m	5,50 m
- robni pas	2 x 0,25 m	0,50 m
- bankine	2 x 0,50 m	1,00 m
- kombinirana steza za kolesarje in pešce	2 x 3,50 m	7,00 m
Skupaj:		14,00 m

Karakteristični prečni profil **uvoznih cest v cono I.B-sever in predvideno cono II. Rondo:**

- vozni pas	2 x 2,75 m	5,50 m
- robni pas	2 x 0,25 m	0,50 m
- kombinirana steza za kolesarje in pešce	2 x 3,50 m	7,00 m
- bankine	2 x 1,00 m	2,00 m
Skupaj:		15,00 m

Karakteristični prečni profil priključne ceste v coni **I.B-sever – T priključek na deviacijo 1-12** (R2-448, odsek 1512):

- vozni pas	2 x 2,75 m	5,50 m
- robni pas	2 x 0,25 m	0,50 m
- kolesarska steza in hodnik za pešce	1 x 3,15 m	3,15 m
- varnostni pas	1 x 0,75 m	0,75 m
- zavijalni pas	1 x 2,75 m	2,75 m
- bankine	0,50 m in 1,00 m	1,50 m
Skupaj:		14,15 m

Karakteristični prečni profil stanovanjske ceste v coni **I.C-vzhod – krožno križišče K2a:**

- vozni pas	2 x 2,50 m	5,00 m
- hodnik za pešce	1 x 1,40 m	1,40 m
- bankine	1,00 m in 0,50 m	1,50 m
Skupaj:		7,90 m

#### Servisne ceste:

Kot servisni cesti se izvedeta cesti na vzhodni strani cone I.A-jug in cesta na severni strani objektov cone I.B-sever, vzdolž ograje avtoceste. Ta lahko služi tudi kot servisna cesta za vzdrževanje avtoceste.

Karakteristični profil znaša

- vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
- bankine	2 x 1,00 m	2,00 m
Skupaj:		8,00 m

#### Požarne ceste:

Kot požarna pot se opredeli napajalna cesta ter vse dostopne ceste. Vsi objekti imajo omogočene dostope s treh strani. Posebna intervencijska pot se zagotavlja le na skrajnem vzhodnem delu objekta 4, nasproti uvoza do objekta 5. Dostop se uredi s poglobljenim robnikom in konfini.

#### Dimenzioniranje cestišča in računska hitrost:

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

Projektirana računska hitrost posamezne vrste ceste je:

- podaljšek deviacije 1-11 (del vzhodne obv. ceste; zač. lokalna cesta): 70 km/h  
zmanjšano na območju križišč na: 40 km/h
- deviacija 1-12 (R2-448, odsek 1512) (upošt. določil iz Uredbe o LN za AC): 60 km/h
- lokalna cesta LZ 299120: 40 km/h
- vse notranje ceste: 30 km/h

#### **Cestna oprema:**

Vsa cestna oprema se locira izven telesa ceste, v zelenici zaradi zimskega pluženja.

#### **Peš in kolesarski promet:**

Peš promet je skupaj s kolesarskim prometom na podaljšku deviacije 1-11 (začasni lokalni cesti) ločen od ostalega prometa z denivelirano kombinirano stezo, ločeno z zelenim pasom. Na deviaciji 1-12 (R2-448, odsek 1512) je od ostalega prometa ločena z varnostnim pasom in ograjo. Na vseh križiščih na deviaciji 1-12 (R2-448, odsek 1512) se upošteva prehode za kolesarje in pešce preko križišč in navezavo na notranje ceste. Kolesarski promet znotraj cone se odvija na cestnih površinah oziroma na skupnih peš kolesarskih poteh.

#### **Parkirišča:**

Investitorji so dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje dejavnosti v okviru svoje gradbene parcele, tako za stranke kot za zaposlene. Zagotovljena morajo biti tudi mesta za invalide in za parkiranje koles. V coni I.A-jug se poleg zunanjih parkirnih površin ob objektih zagotovi dodatne parkirne površine v kletni etaži objekta 3, v coni I.B-sever pa v kletni etaži objekta 4 in 5. Izvedba posebnih parkirnih površin za tovorna vozila ni dovoljena.

V coni I.C-vzhod se parkirišča uredi v okviru gradbenih parcel posameznih stanovanjskih stavb.

Pri določanju števila parkirnih mest je potrebno upoštevati veljavne predpise glede zagotavljanja števila parkirišč za posamezne dejavnosti. Pri projektiranju se upoštevajo Tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (PTI, Ljubljana).

## **5.2 Komunalna infrastruktura**

### **7.2.1 Vodovod**

#### **Primarno vodovodno omrežje:**

Preko območja urejanja poteka magistralni vodovod Družinska vas – Novo mesto AC 500, ki je na celotnem poteku predviden za rekonstrukcijo. Na območju OLN je že izvedena delna prestavitve in sicer na vzhodnem delu, med magistralnim plinovodom in deviacijo 1-12 (R2-448, odsek 1512) ter na območju krožnega križišča K2a. Trasa predvidene prestavitve vodovoda se nadaljuje ob tej cesti vse do krožnega križišča K2 in nato kot začasna navezava ob zahodni strani podaljška deviacije 1-11 (začasne lokalne ceste) do obstoječega vodovoda. Na odcepu začasne navezave se predvidi odcep za nadaljevanje vodovoda AC 500 ob deviaciji 1-12 (R2-448, odsek 1512), vse do krožnega križišča K2. Na severnem delu cone I.A-jug se pred položitvijo cevovoda izvede izravnava in utrditev terena. Cevovod se od magistralnega plinovoda polaga z medosnim zamikom, ki ne sme biti manjši od 8 m.

Priključevanje objektov na vodovodno omrežje se izvede preko obstoječega odcepa na lomu magistralnega vodovoda v coni I.B-sever ter na obstoječe vodovodno omrežje ob deviaciji 1-12 (R2-448, odsek 1512). Vodovodno omrežje con I.A-jug in I.B-sever se med seboj zazanka preko obstoječega vodovoda za avtocestno bazo. Profil cevi je na priključku DN 150.



**Primarno vodovodno omrežje:**

Sekundarno vodovodno omrežje se izvede v javnih površinah (hodnikih za pešce ali kolesarski stezi) oz. v cestnem telesu lokalnih ali dostopnih cest. Ob rekonstrukciji ulice Pod Trško goro se izvede nov cevovod z upoštevanjem hidrantnega omrežja za cono I.A-jug, ki se zanka ob novi povezavi ulice Pod Trško goro na križišče K4 ter ob podaljšku deviacije 1- 11 (začasni lokalni cesti). Preko severnega dela se nato ob objektih 1 in 2 zazanka na obstoječi cevovod, ki je zgrajen za potrebe avtocestne baze.

Cona I.B-sever se od priključnega mesta na magistralni cevovod do odcepa za priključek objekta AMZS izvede v profilu DN 125, ob objektu 4 pa se hidrantno omrežje zgradi v profilu DN 125. Objekt 4 ima dve odjemni mesti preko vodomernih jaškov in skupaj z javnim cevovodom na južnem in vzhodnem delu objekta tvori zaključeno hidrantno zanko.

Pri dimenzioniranju cevovoda se naj predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode,  $Q_p=12$  l/s. Vodovod se v celoti izvede iz LTŽ ali duktil cevi različnih profilov. Profili se definirajo po znanem končnem odvzemu. Minimalni profil je DN 100. Priključke objektov izvedemo preko kontrolnega vodomernega jaška. Minimalna globina polaganja je 1,20 m zaradi zagotovitve minimalnih vertikalnih odmikov pri križanju z ostalimi komunalnimi napravami. Pri polaganju cevi v cestišče se uporabljajo jeklene cevi ali LTŽ. Za kompleks se upošteva en požar istočasno. Pri projektiranju se upošteva Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno mrežo (Uradni list RS, št. 30/91) in požarno vodo 12 l/s. Zaradi požarne varnosti objektov je treba predvideti tudi dodatne protipožarne ukrepe, ki se nanašajo tudi na zadostne zaloge požarne vode, za kar se izvede hidravlična preveritev vodovodnega sistema.

Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati:

- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list št. 13/85, 9/88 in Uradni list RS, št. 64/95),
- Odlok o javnem vodovodu in oskrbi prebivalstva s pitno vodo v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00) in
- Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00).

**Hidrantno omrežje:**

V območju urejanja se postavijo nadzemni hidranti za potrebe požarne vode v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list RS, št. 30/91), ki se priključijo na primarni vodovod znotraj OLN.

**7.2.2 Kanalizacija**

Na celotnem območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Predvidenih tehnoloških procesov, ki so vezani na dodatno odpadno tehnološko vodo ni, razen v avtopralnici, kjer pa je treba predvideti dodatno predčiščenje.

**Fekalna kanalizacija:**

Fekalno kanalizacijo se preko sekundarnih kanalov priključuje na CČN Ločna. Pred priključitvijo objektov je treba obnoviti oz. povečati obstoječe črpališče Mačkovec in obnoviti oz. zamenjati obstoječi tlačni vod od črpališča Mačkovec do CČN Ločna. Tlačni vod se predvidi v rekonstruirano Šmarješko cesto, ki pa je predmet posebnega projekta.

Dimenzioniranje črpališča se izvede po pridobitvi končnih podatkov hidravlične obremenitve sistema.

Cona I.A-jug ter del cone I.B-sever se odvodnjava preko nove kanalizacije, ki poteka na severni strani nasipa deviacije 1-12 (R2-448, odsek 1512), od križišča K2 in K2a, nato prečka nasip in se nadaljuje v rekonstruirani lokalni cesti vse do črpališča Mačkovec. Kanal se dimenzionira tudi za cono II-rondo, ki pa ni premet tega OLN. Del cone I.B-sever (vzhodni del

osrednjega objekta ter kompleks AMZS) se preko novega kanala, ki poteka ob vzhodnem delu dostopne ceste ter nato prečka deviacijo 1-12 (R2-448, odsek 1512), priključuje na obstoječo fekalno kanalizacijo na vzhodnem delu naselja Pod Trško goro. Sočasno odvaja tudi odpadno vodo dela nove stanovanjske soseske I.C-vzhod. Kanalizacijo se projektira tako, da je možno obstoječo kanalizacijo preurediti v ločen sistem.

Priključitev objektov zgornjega dela cone I.A-jug se izvede s sekundarnim kanalom, ki poteka po sredinski cesti in se nato spusti po brežini vse do priključnega jaška, priključevanje objekta v spodnjem delu pa se predvidi na skrajnem južnem delu.

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

### **Meteorna kanalizacija:**

Padavinske vode se odvaja po posebni kanalizaciji v že zgrajeno kanalizacijo za odvod meteornih vod z avtoceste. Odvodnjavanje v to kanalizacijo se izvede v dveh vejah. Prva veja odvodnjava meteorne vode z zahodnega dela cone I.B-sever v zbirni kolektor, ki poteka ob severnem delu pete nasipa deviacije 1-12 (R2-448, odsek 1512) in jo prečka v osi lokalne ceste Pod Trško goro. Obstoječi jarek se preuredi v kanalizacijo ter izvede priključno komoro pred preходом pod nasipom. Kanal se dimenzionira tudi za potrebe cone II-rondo. Kanalizacija z zahodnega dela cone I.B-sever se v coni II-rondo izvede z upoštevanjem izravnave terena ob deviaciji 1-12 (R2-448, odsek 1512). Druga veja odvodnjava vzhodni del cone I.B-sever, to je vzhodni del osrednjega objekta ter kompleks AMZS po posebni kanalizaciji, ki je položena v hodniku za pešce ob deviaciji 1-12 (R2-448, odsek 1512), jo prečka ter se naveže na notranjo cesto v coni I.C-vzhod. Na južnem delu te cone se priključi na obstoječ kolektor meteornih voda z izpustom v reko Krko. Na območju stanovanjske pozidave se predvidi meteorna kanalizacija z izpustom v obstoječo mešano kanalizacijo. Le-to se uporabi zgolj za meteorne vode, ob njej pa se spelje novo fekalno kanalizacijo.

Cona I.A-jug se odvodnjava preko dveh priključnih kanalizacij. Prva veja se izvede po sredinski uvozni cesti znotraj kompleksa, druga veja pa po rekonstruirani lokalni cesti in se obe priključita na obstoječ kolektor meteornih vod z odvodom v reko Krko.

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

Vse priključevanje kanalizacijskega omrežja za meteorno vodo v območju varovalnega pasu deviacije 1-12 (R2-448, odsek 1512) se prilagodi obstoječi ureditvi in pogojem upravljavca, za kar se izdelava poseben projekt in pridobi soglasje DARS in Direkcije RS za ceste.

Pri projektiranju kanalizacije je potrebno upoštevati:

- Odlok o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 76/00),
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00) in
- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).

## 5.3 Oskrba z električno energijo

Predvidene gradnje na obravnavanem območju tangirajo 20 kV daljnovod Mačkovec – Ločna na južnem delu cone I.A-jug z gradnjo podaljška deviacije 1-11 (začasne lokalne ceste). Nizkonapetostno omrežje je tangirano na severnem delu cone I.A-jug ter delno na vzhodnem delu cone I.C-vzhod.

### 7.3.1 Srednje napetostni razvod in trafo postaje

Za prevezavo 20kV daljnovoda se ob rekonstruirani cesti od TP Avto Krka do deviacije lokalne ceste na zahodnem delu podaljška deviacije 1-11 (začasne lokalne ceste) vse do TP Pekarna izvede kabelska kanalizacija. Ta upošteva še dolgoročne potrebe celotnega razvojnega območja. Kablovod se nato od trafo postaje Pekarna preveže na obstoječi A odcepni drog.

Za priklop predvidenih objektov bo potrebno zgraditi trafo postaje s SN blokom v SF6 izvedbi. V coni I.A-jug sta predvideni dve trafo postaji in sicer TP1 moči 630 kVA za napajanje objekta v južnem delu in TP2 moči 400 kV za napajanje dveh objektov na severnem delu ter dela naselja Pod Trško goro. V coni I.B-sever je predvidena ena trafo postaja (TP3) moči 1000 kVA, preko katere je predvideno napajanje vseh objektov. Cona I.C-vzhod se napaja iz trafo postaje Pod Trško goro.

Vse TP je potrebno zazankati v 20 kV omrežje, s čimer bo zagotovljeno zanesljivo in kvalitetno napajanje objektov znotraj območja urejanja.

### 7.3.2 Nizkonapetostni razvod

Nizkonapetostni razvodi iz TP se izvedejo po novi kabelski kanalizaciji z jaški standardnih dimenzij. Kabelsko kanalizacijo vodimo v bankini internih cest in sicer od priključevanja na TP in do posameznih odjemnih mest. Za vsak objekt posebej se predvidijo odvzemna mesta in samostojno merilno mesto v prostostoječi omarici na stalno dostopnem mestu. Predvidena vrsta priključnega voda je XHE Al 3x150mm<sup>2</sup>.

### 7.3.3 Javna razsvetljava

Na območju urejanja se izvede klasična javna razsvetljava. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Kable, PP 41 A 5x10 + 2,5 mm<sup>2</sup>, vodimo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so tipizirane, višina kandelabrov znotraj kompleksa je največ 7.00 m. Javna razsvetljava urbanega parka v coni 1.B-sever, mora biti usklajena z ostalo urbano opremo. Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja.

### 7.3.4 Ničenje in ozemljitev

Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.

## 5.4 Tk omrežje

Izgradnja telekomunikacijskega omrežja znotraj ureditvenega območja je v celoti predvidena v zemeljski izvedbi z izgradnjo kabelske kanalizacije do posameznega objekta oziroma

uporabnika. Izhodiščna točka navezave na obstoječe TK omrežje je obstoječa telefonska kabelska kanalizacija, ki poteka ob Šmarješki cesti. V križišču z lokalno cesto LZ 299120 se predvidi kabelski razvodni jašek. Trasa kabelske kanalizacije se nato predvidi zahodno od meteorne kanalizacije vzdolž rekonstruirane lokalne ceste LZ 299120 vse do deviacije 1-12 (R2-448, odsek 1512). V križišču K2 se naveže na obstoječi TK jašek.

Na posameznih mestih se izvede odcepe za obstoječo poslovno cono ter cono I.A-jug, pri čemer se upošteva še potrebe predvidene poslovne cone zahodno od podaljška deviacije 1-11 (začasne loklane ceste). Kabelska kanalizacija prečka deviacijo 1-12 (R2-448, odsek 1512) ter poteka po njeni severni bankini vse do krožnega križišča K2a. Tu se odcepi za potrebe con I.B-sever in II-rondo, nato pa se nadaljuje vzporedno z magistralnim plinovodom proti kompleksu AMZS. V vplivnem območju krožnega križišča K2a se izvede podboj kanalizacije za potrebe cone I.C-vzhod in nadaljuje v kabelski izvedbi v cestnem telesu stanovanjske ceste, do priključnih mest.

Trasa kabelske kanalizacije za telekomunikacijsko omrežje je v celoti predvidena izven vozniških površin kategoriziranih cest. Na vseh utrjenih površinah se kanalizacija obbetonira. Predvidena je izgradnja dvo- ter štiricevne kabelske kanalizacije s cevmi premera 110 mm, na globini 0,8 m, z ustreznimi odmiki in dodatno zaščito pri križanju in vzporednih potekih z ostalo komunalno in cestno infrastrukturo.

## 5.5 KKS omrežje

Območje urejanja se priključuje na KKS omrežje preko obstoječega kabelskega razvoda, na delitveni točki v KK (kabelski kanalizaciji) na Šmarješki cesti. Tu se predvidi razvodni jašek. Kabelska kanalizacija poteka ob meteorni kanalizaciji skupaj s TK kanalizacijo. Priključitev kabelske kanalizacije do območja OLN je izvedljiva s podaljšanjem cevi ustreznega premera ( $\varnothing$  110 mm) in z umestitvijo cevne KK do točke priključitev znotraj OLN.

Kabelska kanalizacija poteka ob drugih TK vodih, vendar z ločenimi vmesnimi jaški in ločenimi dovodi do posameznih stavb. Postavitve ojačevalnih in distribucijskih točk so projektno določene in so del posebnega projekta KKS. Postavitev prižigališč (odjem električne energije majhnih moči) so predmet posebnega dela projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Glede na namembnost objektov je priključitev lahko tudi lokalna na posameznem objektu.

Priključevanje objektov na KKS ni standardizirano, temveč se mora prilagoditi tehničnim in prostorskim možnostim. Pri izvedbi KK ob objektih se mora upoštevati možnost njenega nadaljevanja, priključitev objekta se izvede preko revizijskega jaška, ki omogoča povezovanje in razvod kablov. Izvedba gradbenih del omrežja se izvede skupaj z gradbenimi deli ostale infrastrukture.

Vsi ostali pogoji, ki jih določajo upravljavci drugih komunalnih naprav, morajo biti v primeru sopogojenih sprememb za omrežje KKS predvideni tako, da so tehnične izvedbe na omrežju KKS izvedljive.

Umestitev cevi in revizijskih jaškov je tehnično izvedljiva v času izvajanja ureditvenih del ali z lastno gradnjo. Mora pa biti dopuščena možnost sodelovanja izvedbe povezav cevne KK tako, da je le ta integralno povezana z obstoječim omrežjem.

Upoštevati je treba tudi morebitne spremembe na Šmarješki cesti, kar deloma pogojuje izvedbo cevne KK.

## 5.6 Plinovodno omrežje

### 7.6.1 Magistralni plinovod

Preko območja urejanja poteka obstoječi prenosni plinovod M4, MRP Krško - MRP Novo mesto s premerom 400 mm in tlakom 50 bar. Plinovod se v celoti ohranja, območje za pozidavo pa je definirano z odmikom, ki ne sme biti manjši od 27 m, merjeno od osi plinovoda za poslovne in stanovanjske stavbe. Na poteku plinovoda med krožnim križiščem K2a in K2 se izvede delna izravnava terena, plinovod pa se na tem delu dodatno zaščiti po pogojih upravljavca in predhodni statični preveritvi preobremenitve ter izdelavi geološkega poročila o vplivih na plinovod.

Pri nadaljnji obdelavi (objekti s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo) je treba upoštevati prenosno plinovodno omrežje z omejitvami v pripadajočem nadzorovanem oz. varnostnem pasu in pridobiti pogoje in soglasja operaterja. V 2 x 5 m pasu vseh plinovodov se dela lahko izvajajo le pod posebnimi pogoji in pod nadzorstvom pooblaščenca operaterja.

Za vse plinovode je potrebno upoštevati Energetski zakon (Ur. list RS št. 26/05). Za poseganja v nadzorovani pas plinovoda nad 16 bar se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 bar (Uradni list RS, št. 60/01 in 54/02).

Posebni pogoji križanj infrastrukturnih objektov s plinovodom:

- za križanje infrastrukturnih vodov z magistralnim plinovodom je potrebno izdelati elaborat, ki je del projekta za izvedbo. V njem je potrebno uskladiti in obdelati vsa tangiranja varnostnega pasu prenosnega plinovoda s cestno in komunalno infrastrukturo ter drugimi posegi. Elaborat mora vsebovati situacijski načrt s celotno cestno in komunalno infrastrukturo in vrisanim prenosnim plinovodnim omrežjem, podolžni profil v smeri plinovoda in tehnični opis. Pri obdelavi morebitnega prečkanja plinovoda s kanalizacijo se upošteva najmanj 0,5 m prostega odmika. Pri lociranju jaškov in pri približevanju oz. vzporednem poteku se upošteva najmanj 5 m odmika od plinovoda. Pri prečkanju kanalizacije nad plinovodom se med revizijskima jaškoma predvidi plinotesna izvedba kanalizacije (npr. obbetonirane plastične cevi s tesnili) in perforirani pokrovi jaškov. V slučaju poteka kanalizacije pod plinovodom se v projektu obdela zaščita plinovoda (posedanje materiala, zaščita izolacije plinovoda s povitjem, opiranje sten izkopa za kanalizacijo). Za del plinovoda pod novimi prometnimi površinami oz. cestnim telesom je potrebno izdelati statični izračun prenosa obremenitev v smeri proti plinovodu in glede na vse obremenitve v sodelovanju z geološkim strokovnjakom obdelati ustrezno dimenzionirano zaščito plinovoda. Morebitno nižanje terena nad plinovodom in s tem zmanjševanje globine vkopa plinovoda ni dovoljeno;
- vse projektne rešitve za pridobitev gradbenega dovoljenja morajo biti obdelane skladno z veljavno zakonodajo in predpisi za plinovode in usklajene z operaterjem prenosnega plinovoda ter obdelane v sodelovanju z njegovimi strokovnimi službami. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je projektno dokumentacijo dostaviti v uskladitev oz. potrditev.
- predvidi se posebne pogoje dela v 2 x 5 m pasu plinovoda, (zakoličba plinovoda, ročno izvajanje zemeljskih del, nadzor pooblaščenega predstavnika operaterja, statično utrjevanje nasipa brez dinamičnih obremenitev);
- pri obdelavi prečkanja plinovoda s komunalnimi vodi se upošteva najmanj 0.5 m prostega odmika;
- komunalne vode kot so javna razsvetljava, elektro in ptt kabli se položi v zaščitno cev dolžine najmanj 3 m na vsako stran plinovoda;

- pri hortikulturni dejavnosti se za drevored ali drevju podobno zasaditev, postavitvi ograje in njenih stebričkov, jaškov, drogov, logotipov in podobno upošteva najmanj 2,5 m odmika od plinovoda;
- za primer prečkanja katodno ščitene plinovoda z ozemljitvenim trakom, električnimi kablji, ki bi imeli kovinski oplet ali drugo instalacijo v kovinski izvedbi, se predvidi merilno mesto za merjenje napetostne interference in izvedba meritev po končanih delih.

### 7.6.2 Mestni plinovod

Območje urejanja se napaja preko mestnega plinovoda s priključitvijo na MRP Novo mesto. Priključitev se izvede na že zgrajeni plinovod, ki poteka po lokalni cesti severno od tovarniškega kompleksa Krke d.d. Novo mesto. Izvede se odcep DN 150 in sicer na delu, ko se plinovod odcepi za Pekarno Novo mesto. Trasa nato poteka ob deviaciji lokalne ceste do krožnega križišča K4, ga prečka ter se nadaljuje do obstoječega plinovoda Pod Trško goro. Objekti v coni I.A-jug se priključujejo na obstoječe plinovodno omrežje ulice Pod Trško goro preko sekundarnih priključkov. Objekt 4 v coni I.B-sever se priključuje na obstoječi plinovod, ki napaja avtocestno bazo. Objekt 5 v coni I.B-sever in novi stanovanjski objekti v coni I.C-vzhod se priključujejo preko obstoječega plinovodnega omrežja naselja Pod Trško goro.

Pri projektiranju in gradnji mestnega plinovoda je potrebno upoštevati:

- pred pričetkom izvajanja gradbenih del je treba pridobiti podatke o legi in globini plinovodnih naprav;
- podzemne dele plinovodnih naprav se mora odkopati ročno pod nadzorom upravljavca plinovodnega omrežja. Odkopani deli morajo biti zavarovani proti poškodbam (tudi proti zmrzovanju) in proti premikom;
- vsako morebitno tangiranje, križanje plinovoda, neposredna sprememba nivelete cestišča in globine obstoječega plinovoda mora biti izvedena v skladu s tehničnimi predpisi oziroma po navodilih predstavnika upravljavca plinovoda;
- križanje plinovoda ali sprememba globine obstoječega plinovoda mora biti geodetsko posneta. Geodetski posnetek in risba detajla morata biti vnešena v projekt izvedenih del in predana upravljavcu plinovoda;
- hišni plinovodni priključki na objektih oziroma plinske uvednice morajo biti proizvod RMA, zunanja izvedba, tip KETH-S/PE-AVR PE32/DN25, (kotna pipa, ki ima vgrajeno tehnično zaporo).

### 5.7 Ogrevanje

Objekti v coni I.A-jug in I.B-sever bodo imeli vsak svojo kotlovnico, gorivo bo zemeljski plin preko mestne plinske mreže. Dimnike oz kotlovnice se locira na dele objektov, ki so najbolj oddaljeni od stanovanjskega območja.

V coni I.C-vzhod se objekti priključujejo na mestno plinsko mrežo, dovoljeno pa je tudi individualno ogrevanje objektov, na tekoča goriva ali z obnovljivimi viri energije.

### 5.8 Odstranjevanje odpadkov

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske, v Leskovec. Zbirna mesta posod za odpadke se locirajo tako, da bo možen kamionski odvoz.

Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža /papir, kartoni, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

V primeru, da bi na območju urejanja nastajali nevarni odpadki, jih je potrebno skladiščiti skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01 in 13/03).

V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 3/03, 50/04 in 62/04-popr.).

## **6 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

### **6.1 Varstvo pred hrupom**

Coni I.A-jug in I.B-sever sodita v IV. stopnjo varstva pred hrupom, na delih, ki mejita na stanovanjsko sosesko Pod Trško goro, pa v III. stopnjo varstva pred hrupom. V III. stopnjo varstva pred hrupom sodi tudi cona I.C-vzhod. Mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa v okolju so določene z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05).

V nadaljnjih fazah projektiranja morajo biti zagotovljene takšne rešitve na objektih, ki ne bodo zahtevale dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovane objekte v okviru obratovanja avtoceste kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica njenega obratovanja.

V coni I.A-jug morajo biti vse instalacije, ki so viri hrupa, locirane na zahodni strani objektov, stran od stanovanjske soseske Pod Trško goro.

V primeru prekoračene obremenitve okolja pri obratovanju cone je treba opraviti ustrezne meritve in na podlagi le-teh izvesti ukrepe, ki bodo zagotovili znižanje hrupa na z veljavno zakonodajo predpisano raven.

### **6.2 Varstvo zraka**

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94) in Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94 in 51/98). Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

Investitor je dolžan takoj odpraviti ugotovljene prekoračene emisije v zrak, ki izvirajo iz dejavnosti predvidene v tem OLN ter tekoče opravljati meritve emisij v okolje, o rezultatih pa obveščati lokalno skupnost.

### **6.3 Varstvo voda**

Odvajanje odpadnih voda z območja urejanja mora biti urejeno v skladu s pogoji, določenimi v Uredbi o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05). Na meteorno kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za izpust neposredno v vode v skladu z določili zgoraj navedene uredbe. Meteorne vode s parkirišč je dovoljeno spuščati v meteorno kanalizacijo le preko lovilca olj in maščob.

### **6.4 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem**

Za zagotavljanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena postavitve novih transformatorskih postaj, ki predstavljajo nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njihovo postavitve in obratovanje se mora upoštevati Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št.70/96) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št.70/96).

### **6.5 Način ravnanja s plodno in odvečno zemljo**

Ob izkopu gradbene jame je potrebno odstraniti plodno zemljo, jo deponirati na primernem mestu v nasipu višine največ 2 m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (parkovne ureditve, zelenice).

### **6.6 Varstvo kulturne dediščine**

V severozahodnem delu cone I.B-sever se nahaja enota kulturne dediščine Novo mesto - Gomila Mačkovec (EŠD 22384). Območje urejanja s tem OLN delno posega tudi na enoto kulturne dediščine Trška gora - Vinogradniško območje (EŠD 9263), Arheološko najdišče Brezovica (EŠD 15643) in Arheološko najdišče Lopata nad Mačkovcem (EŠD 15644).

Na celotnem območju urejanja je treba zagotoviti sistematični intenzivni arheološki pregled in vrednotenje z izkopom testnih jarkov, ki bosta določila obseg in globino arheoloških plasti in struktur. V primeru potrditve obstoja arheološkega najdišča je treba arheološko pozitivno območje izločiti iz območja pozidave oz. izvesti zaščitna arheološka izkopavanja in sicer najkasneje pred izdajo gradbenega dovoljenja. V tem času je treba zagotoviti tudi zaščitno arheološko izkopavanje na območju enote kulturne dediščine Novo mesto - Gomila Mačkovec (EŠD 22384). Rezultati preiskav morajo biti vključeni v projektno dokumentacijo.

Investitor mora v času izvedbe zemeljskih del za gradnjo objektov in ostalih ureditev zagotoviti arheološki nadzor na celotnem območju urejanja. V primeru odkritja morebitnih novih arheoloških ostalin je dolžan zagotoviti arheološko zaščitno izkopavanje. Najmanj en mesec pred začetkom mora investitor o delih pisno obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Novo mesto.

Stroški zaščitnih arheoloških izkopavanj gomile, intenzivnega arheološkega pregleda, morebitnega arheološkega vrednotenja, zaščitnih arheoloških izkopavanj in arheološkega nadzora na preostalem delu območja urejanja bremenijo investitorja.



## **7 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **7.1 Požarno varstvo**

Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce v skladu z določbami odloka o uporabi slovenskega nacionalnega standarda SIST DIN 14090 (Uradni list RS, št. 117/03). Na območju urejanja je predvideno hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode. Razmik med samostoječimi objekti mora biti min. 8.00 m, da ne omogoča prenos požara z objekta na objekt.

### **7.2 Varstvo pred potresom**

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih (Uradni list SRS, št. 18/63) za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli-Cancan- Seiberg.

### **7.3 Obramba in zaščita**

Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi dejstvomani glede na določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) ni potrebno predvideti.

## **8 NAČRT PARCELACIJE**

Načrt parcelacije je razviden iz Načrta ureditvenega območja z načrtom parcelacije, št. lista: 2.2. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta.

Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbene parcele, določene s tem OLN, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel.

## **9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OLN**

Izvajanje gradenj po posameznih conah OLN se izvaja etapno:

- komunalno - energetska in prometna ureditev znotraj posamezne cone,
- gradnja objektov.

Izvajanje gradenj v posameznih conah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge cone razen pri gradnji prometnega omrežja in drugega infrastrukturnega omrežja, ki je potrebno za funkcioniranje več oziroma vseh con. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote.

S posameznimi gradnjami, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realizaciji posamezne cone posega tudi v sosednjo cono, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.

Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se saniračasne površine deponij materiala in zatravi oziroma zasadi brežine ter preostale površine.

Gradnja objektov in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar pa mora biti vsa infrastruktura predvsem prometna, zgrajena in dana v uporabo pred začetkom uporabe objektov.

Obnova ulice Pod Trško goro od Šmarješke ceste do križišča pri Avto Krka in slepi krak proti severu na vzhodu cone 1.A-jug mora biti izvedena pred začetkom gradnje objektov v coni 1.A-jug.

## **10 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU GRADENJ**

Poleg vseh obveznosti, ki so navedene v predhodnih poglavjih tega OLN, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju gradenj tudi:

- Investitorja OLN krijeta stroške gradenj objektov, infrastrukture in drugih ureditev v conah I.A-jug in I.B-sever.
- Investitorja krijeta stroške priprave PGD/PZI projektov in izgradnje vse prometne infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje con in sicer podaljška deviacije 1-11 (časne lokalne ceste) od krožišča K2 do krožišča K4, vključno s krožiščem K4 (1. etapa), obnovo ulice Pod Trško goro v območju OLN do Šmarješke ceste in ukrepe, ki bodo potrebni na deviaciji 1-12 (R2-448, odsek 1512) zaradi dodatnega uvoza v cono I.B-sever.
- Investitorja sta dolžna izvesti ukrepe na obstoječi državni prometni infrastrukturi (deviaciji 1-12 (R2-448, odsek 1512) in krožnih križiščih (K2 in K2a), če bi nivo storitev zaradi obratovanja poslovno-storitvene cone padel pod nivojem E uslug. Zaradi priključitve dovodne ceste v cono I.B-sever na krožno križišče K2a morata investitorja zagotoviti izboljšanje tehničnih elementov za povečanje propustnosti tega križišča za tovorni promet.
- Investitorja krijeta stroške prestavitve in zaščite vseh drugih primarnih infrastrukturnih vodov znotraj urejanja OLN oziroma izven, če so le-te potrebne za izvedbo poslovno storitvene cone Mačkovec I oziroma so njena posledica.
- Financiranje izgradnje in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorjema, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter MONM, za kar se sklene urbanistična pogodba na osnovi 76. člena ZUreP-1, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.
- Investitorja morata za zagotavljanje realizacije določil urbanistične pogodbe izdelati program opremljanja zemljišč za celotno območje urejanja.
- Investitorja krijeta stroške izgradnje nadomestnega športnega igrišča zahodno od sedanjega igrišča Krajevne skupnosti Ločna - Mačkovec, na zemljiščih s parc.št. 986/18, 969/2 in 970/3 k.o. Bršljin.
- Pred pričetkom gradnje morata investitorja pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

- V času izvajanja del je potrebno zagotoviti nemotene dovoze in dostope do vseh objektov in zemljišč ter nemoteno komunalno oskrbo objektov.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo, rodovitna zemlja se uporabi pri ureditvi zelenih površin ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

## **11 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OLN**

### **11.1 Splošni pogoji**

Investitor si mora za odkop in sanacijo zemljišča pridobiti poseben projekt s predvideno tehnologijo, ki mora poleg zaščite javnega komunalnega in cestnega omrežja predvideti tudi zaščito bližnjih objektov. Med izvajanjem del mora biti zagotovljena kontrola nad izvajanjem zaščite po projektnih rešitvah.

Gradnja objektov in drugih ureditev v conah I.A-jug in I.B-sever se lahko izvaja le preko deviacij 1-11 (G2-105, odsek 0257), 1-12 (R2-448, odsek 1512) in podaljška deviacije 1-11 (začasne lokalne ceste) in s prometom za potrebe gradbišč v teh conah ne sme obremenjevati ulice Pod Trško goro.

### **11.2 Pogoji in zahteve upravljavca državnih cest**

Vse posege v 40 m varovalnem pasu avtoceste, merjeno od roba cestnega sveta na vsako stran, je možno izvajati le po predhodnem soglasju DARS, d.d. oziroma upravljavcem ceste. Posegi v varovalni pas prometnic ne smejo biti v nasprotju z njihovimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza. V varovalnem pasu avtoceste je potrebno načrtovati takšne dejavnosti, ki ne bodo negativno vplivale na cesto.

Prečkanja regionalne ceste G2-105/0259 in drugih državnih cest za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture se mora predvideti s podbijanjem oz. prevrtanjem vozišča. Izkop za podbijanje se izvede v oddaljenosti minimalno 1,50 m od roba vozišča. Prečni prekop na tangiranem odseku državne ceste ni dovoljen.

Med gradnjo objektov in ureditev na območju OLN mora izvajalec del ves material deponirati tako, da bo zagotovljena preglednost na tangiranih cestah. Dela mora izvajati s primerno tehnologijo tako, da ne bo povzročena škoda na cesti ali škoda uporabnikom ceste. V primeru morebitno nastale škode je zanj odgovoren izvajalec.

Če bi v času gradnje prišlo do onesnaženja ostalega dela prometnih površin, jih je izvajalec dolžan redno čistiti že med delom, posebno pa po končanju del. V primeru, da bi zaradi gradnje prišlo do uničenja mejnikov, jih je dolžan investitor obnoviti na svoje stroške po pooblašteni organizaciji za geodetske meritve.

Naprave oziroma instalacije, vgrajene v cestni svet oz. varovalni pas ceste je investitor dolžan redno vzdrževati na lastne stroške. Za vso eventualno povzročeno škodo na napravah ali instalacijah, ki bi nastala zaradi prometa ali izvajanja vzdrževalnih del na cesti, investitor ni upravičen do odškodnine.

Investitor je dolžan takoj, oziroma najkasneje v roku 60 dni od dneva prejema obvestila Direkcije RS za ceste odstraniti vgrajene naprave iz varovalnega pasu ceste oz. cestnega telesa in vzpostaviti prvotno stanje brez odškodnine, če je to potrebno iz cestno - varnostnih interesov, zaradi varnosti prometa na cesti oziroma če to zahtevajo gradbeni ukrepi pri izvajanju del v zvezi z izboljšanjem stanja ceste.

V primeru oviranja prometa na cesti zaradi tehnologije izvajanja del mora investitor v smislu 65. člena Zakona o javnih cestah Direkcijo RS za ceste zaprositi za delno zaporo ceste, k vlogi pa priložiti elaborat začasne prometne ureditve za čas izvajanja del. Promet na cesti je dolžan odgovorni izvajalec del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestno - prometno signalizacijo v smislu določil Pravilnika o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00) in Zakona o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS, št. 30/98).

Za priključevanje objektov cone I.A-jug in I.B-sever ter gradnjo komunalnih vodov, ki potekajo v varovalnem pasu državnih cest, mora investitor v fazi projektiranja pridobiti projektne pogoje in na izdelano projektno dokumentacijo (PGD in PZI) soglasje Ministrstva za promet, Direkcije RS za ceste in dovoljenje za izvedbo del na podlagi 19., 34., 48., 49., 50., 54., 60. in 67. člena Zakona o javnih cestah.

Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste ne bo odgovorna za pokritje kakršnih koli stroškov ali odšodnin, ki bi jih eventualno zahtevali investitorji poslovne cone 1A-jug zaradi predlagane prometne rešitve posrednega priključevanja poslovne cone 1A-jug (v smeri desno - desno) na bodočo vzhodno obvoznico Novega mesta (v 1. fazi lokalno cestni - podaljšek deviacije 1-11).

Investitorja morata pred začetkom gradnje objektov, ki so predmet tega OLN, zagotoviti projekt tehnologije gradnje in ureditve gradbišč za objekte, cestne objekte, komunalne vode ter cestne priključke in deviacije s prikazom dostopa na javno cestno omrežje. Na izdelano projektno dokumentacijo za začasne gradbiščne cestne priključke in začasne premestitve komunalnih vodov je treba pridobiti soglasje Ministrstva za promet, Direkcije RS za ceste. Investitorja morata pridobiti tudi dovoljenje upravljavca državnih cest za zapore državnih cest in odločbe za izredne prevoze na podlagi Zakona o javnih cestah.

### **11.3 Pogoji in zahteve upravljavca TK omrežja**

Stroški izdelave projektne dokumentacije, zaščite in prestavitve TK omrežja ter nadzora bremenijo investitorje gradenj na območju urejanja s tem OLN. V breme investitorja gredo tudi stroški odprave napak, če bi te nastale zaradi del na TK omrežju.

### **11.4 Pogoji in zahteve upravljavca magistralnega plinovoda**

Poseganje v varnostni pas prenosnega plinovoda brez soglasja upravljavca ni dovoljeno. Najmanj 10 dni pred pričetkom del je treba upravljavcu predložiti pisno prijavo o pričetku del, izvedbeni projekt z naročilom za nadzor, zakoličbo plinovoda, podatke o izvajalcu in odgovornem vodji del ter načrt organizacije gradbišča s transportnimi potmi ob in preko plinovoda. Pred pričetkom del se s strani pooblaščenega predstavnika upravljavca izvede zakoličba plinovoda, zakoličena trasa pa mora ostati vidna ves čas izvajanja del.

V 2 x 5 m pasu plinovoda ni dovoljeno deponiranje gradbenega ali drugega materiala niti postavljanje začasnih gradbenih objektov. Utrjevanje tampona za gradnjo prometnih površin

nad plinovodom (3 m na vsako stran) je dovoljeno le statično brez vibracij. Preko plinovoda ni dovoljeno voziti s težko gradbeno mehanizacijo, razen po predhodno zavarovanih prehodih, urejenih v dogovoru s pooblaščenim predstavnikom upravljavca.

Zaščito plinovoda in vsa ostala dela v varnostnem pasu plinovoda se izvede po predloženem in s strani upravljavca potrjenem projektu. Morebitno problematiko, ki bi se pojavila pri izvajanju zadevnih ali morebitnih novih posegov mora reševati projektant. Za morebitne komunalne vode ali druge posege v nadzorovani pas plinovoda, ki niso obdelani v predloženi dokumentaciji, se mora na osnovi obdelanih rešitev s strani projektanta pridobiti soglasje upravljavca.

Po končanih delih je treba pridobiti pisno izjavo upravljavca, da so bili med gradnjo izpolnjeni pogoji za projektiranje in pogoji njegovega nadzora ter da so bila dela izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi pogoji, predpisi in standardi. V ta namen mora biti upravljavcu predložen načrt in opis izvedenega stanja.

### **11.5 Pogoji in zahteve upravljavca mestnega plinovoda**

Izvajalec del mora najmanj en mesec pred začetkom del v varovalnem pasu plinovoda pisno obvestiti upravljavca zaradi ustrezne zaščite plinovodne naprave oziroma najmanj 5 dni pred posegom v ožjem varovalnem pasu. Le-ta znaša 2 m na vsako stran, merjeno od osi plinovoda.

O vsaki poškodbi plinovodnih naprav je izvajalec del dolžan takoj obvestiti upravljavca plinovodnega omrežja. Če izvajalec del naleti na del plinovodnega omrežja ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen, mora dela takoj prekiniti in obvestiti upravljavca plinovodnega omrežja zaradi dogovora o nadaljnjih ukrepih.

Posege na samem plinovodu sme opravljati le upravljavec omrežja ali usposobljeno strokovno osebje, ki ima z upravljavcem sklenjeno pogodbo o izvajanju. Enako velja za konstrukcijske elemente distribucijskega plinovoda (cev, montažni kosi, priključki...).

Po končani gradnji mora izvajalec del pridobiti pisno izjavo upravljavca plinovodnega omrežja, da je upošteval in izpolnil pogoje iz soglasja.

## **12 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OLN**

Po prenehanju veljavnosti tega OLN, ko so vsi predvideni objekti zgrajeni in v uporabi, se območje ureja s prostorskim redom Mestne občine Novo mesto.

## **13 ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKE UREDITVE IN ZA PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ**

Gradnja 1. etape podaljška deviacije 1-11 (začasne lokalne ceste) ter ostalih cest, potrebnih za funkcioniranje cone, dograditev energetske in komunalne infrastrukture do območja OLN in

znotraj območja urejanja, se realizira sočasno z gradnjo objektov v coni I.A-jug. Gradnja objektov in ostalih ureditev se lahko izvaja vzporedno z gradnjo infrastrukture. Obnova ulice Pod Trško goro se mora izvesti pred začetkom gradnje objektov v coni I.A-jug.

## **14 DOPUSTNA Odstopanja pri pripravi projektne dokumentacije**

Znotraj posameznih gradbenih parcel so dovoljeni manjši premiki objektov zaradi boljše funkcionalnosti, pri čemer pa morajo biti gradbene linije, določene s tem OLN v celoti upoštevane. Vplivi na okolje sosednjih objektov zaradi teh odstopanj ne smejo poslabšati pogojev, določenih s tem OLN.

Pri predvidenih objektih so dovoljena odstopanja tlorisnih in višinskih gabaritov pod naslednjimi pogoji:

- v coni I.A - jug so možna odstopanja v zmanjšanju maksimalnih tlorisnih gabaritov za do - 10% določenih s tem odlokom, vendar pod pogojem, da se upoštevajo vse gradbene linije, določene za to območje;
- v coni I.A - jug so možna odstopanja pri višinskih gabaritih za +- 10%, vendar skladno z ostalimi objekti;
- v coni I.B-sever so pri objektu 4 možna odstopanja v zmanjšanju maksimalnih tlorisnih gabaritov za do -10%, ob upoštevanju gradbenih linij, določenih s tem OLN;
- v coni I.B - sever so možna odstopanja pri objektu 5 v višinskih gabaritih za +- 10%, vendar skladno z ostalimi objekti in ostalimi določili tega odloka;
- v coni I.C-vzhod so pri objektih možna odstopanja v višinskih gabaritih samo v znižanju in sicer neomejeno, v skladu z minimalnimi pogoji za stanovanjsko gradnjo.

Odstopanja od absolutnih višinskih kot pritličij in posledično ostalih kot posameznih objektov, določenih s tem OLN, so možna +- 0,50 m, če se izkaže pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna.

Pri gradnji ali prenovi komunalne infrastrukture in cestne ureditve so dovoljene tolerance, v kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično in ekonomsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oz. predvidenega stanja. V kolikor so potrebne spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostorov v postopku sprejemanja tega OLN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih soglasodajalcev.

Gradbene parcele so določene na podlagi katastrskih podatkov, ki pa se zaradi slabe natančnosti razlikujejo od geodetskega načrta dejanskega stanja, zato je pri dokončni določitvi gradbenih parcel v projektni dokumentaciji dovoljeno odstopanje oz. uskladitev glede na dejansko in katastrsko stanje.

1	UVOD .....	1
2	OPIS PROSTORSKE UREDITVE .....	1
2.1	Koncept.....	1
2.2	Prostorske rešitve .....	2
3	OBMOČJE UREJANJA .....	2
4	UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR .....	4
4.1	Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji .....	4
4.2	Vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti .....	4
4.3	Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo .....	6
5	ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO .....	13
5.1	Prometna infrastruktura .....	13
5.2	Komunalna infrastruktura.....	16
5.3	Oskrba z električno energijo .....	19
5.4	Tk omrežje .....	19
5.5	KKS omrežje.....	20
5.6	Plinovodno omrežje .....	21
5.7	Ogrevanje .....	22
5.8	Odstranjevanje odpadkov .....	22
6	REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN.....	23
6.1	Varstvo pred hrupom .....	23
6.2	Varstvo zraka.....	23
6.3	Varstvo voda .....	24
6.4	Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem .....	24
6.5	Način ravnanja s plodno in odvečno zemljo .....	24
6.6	Varstvo kulturne dediščine.....	24
7	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI .....	25
7.1	Požarno varstvo.....	25
7.2	Varstvo pred potresom .....	25
7.3	Obramba in zaščita.....	25
8	NAČRT PARCELACIJE.....	25
9	ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OLN.....	25
10	OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU GRADENJ .....	26
11	DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OLN .....	27
11.1	Splošni pogoji .....	27
11.2	Pogoji in zahteve upravljavca državnih cest .....	27
11.3	Pogoji in zahteve upravljavca TK omrežja.....	28
11.4	Pogoji in zahteve upravljavca magistralnega plinovoda .....	28
11.5	Pogoji in zahteve upravljavca mestnega plinovoda .....	29
12	USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJ. OLN...	29
13	ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKE UREDITVE IN ZA PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ .....	29
14	DOPUSTNA ODSTOPANJA PRI PRIPRAVI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE .....	30