



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-43/2016 (607)

Datum: 1. 2. 2017

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- ZADEVA:** SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA NADOMESTNA GOSPODARSKA CONA OB STRAŠKI CESTI (SD OPPN NGC-2)
- Namen:** 1. obravnava prostorskega akta (dopolnjen osnutek)
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US in 14/15-ZUUJFO)
Statut Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 33/16)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor in razvoj
- Izdelovalec gradiva:** Fin Ars, d.o.o.
- Poročevalec:** Dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj
- Obrazložitev:** v prilogi
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (SD OPPN NGC-2) v prvi obravnavi.
 2. Pripombe in predlogi Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto se upoštevajo kot pripombe z javne razgrnitve dopoljenega osnutka prostorskega akta.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGE:

- obrazložitev pripravljavca
- dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta Nadomestna gospodarska cona ob Straški
- neuradno prečiščeno besedilo odloka (NPB-2)
- shema iz veljavnega OPPN (sprem. UL RS, št. 70/2014) – prikaz območja predvidenih sprememb
- zazidalna situacija iz dopoljenega osnutka SD OPPN (januar 2017)

Celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor in razvoj MONM, Seidlova cesta 1, I. nadstropje in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Urad za prostor
in razvoj

Seidlova cesta I
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-43/2016 (607)

Datum: 1. 2. 2017

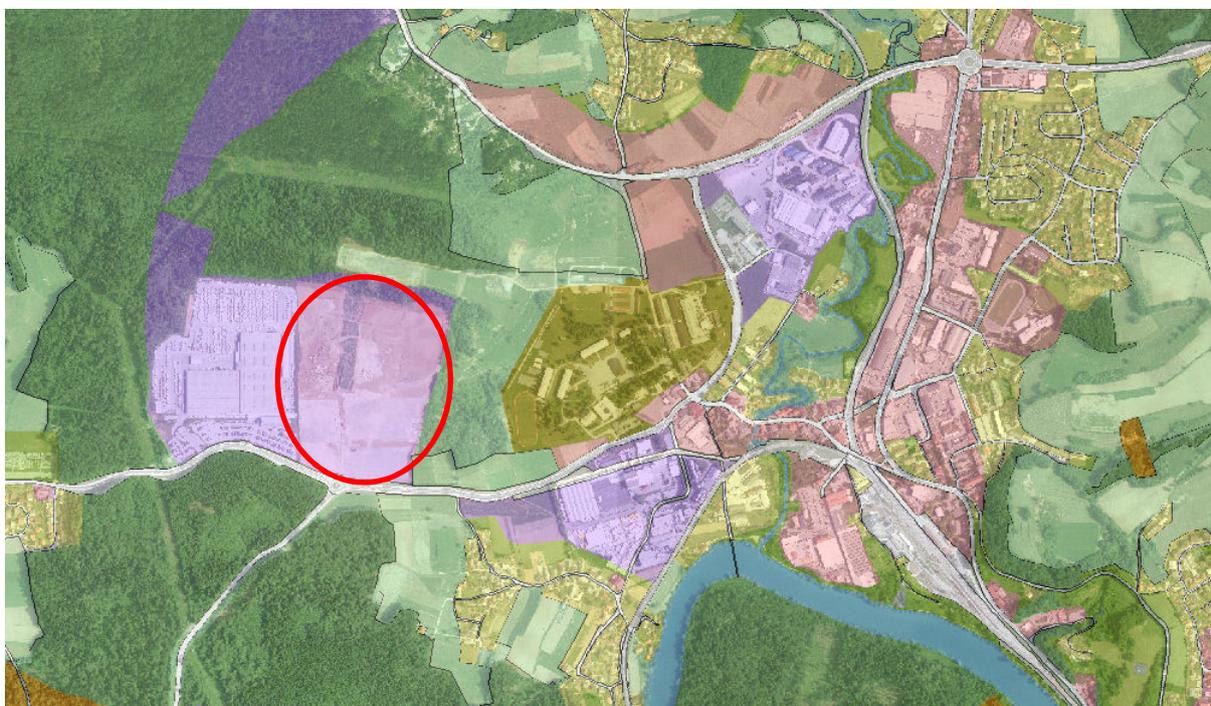
OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

**ZADEVA: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA NADOMESTNA GOSPODARSKA CONA
OB STRAŠKI CESTI (SD OPPN NGC-2)**

PREDMET: DOPOLNJEN OSNUTEK – PRVA OBRAVNAVA

1. UVOD

Območje Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti se nahaja v zahodnem delu Novega mesta ob tovarni Adria Mobil. Namenjeno je proizvodnim, obrtnim in poslovno-storitvenim dejavnostim, ravnanju z odpadki, skladiščenju, parkiranju tovornih vozil in podobnim dejavnostim ter v manjši meri trgovini, gostinstvu in drugim spremljajočim dejavnostim. Pogoji za to območje so bili določeni leta 2008 z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 117/08; v nadaljevanju: OPPN). Leta 2014 so bile sprejete spremembe odloka glede faznosti izvedbe ureditev (Uradni list RS, št. 70/14).



Slika: izsek iz OPN MONM

2. OPIS STANJA

Na celotnem območju OPPN je bila do danes izvedena odstranitev drevja in izravnava zemeljskih mas ter izveden osnovni arheološki pregled. Na celotnem območju 1. etape, to je na južni polovici območja, je zgrajena komunalna infrastruktura, ki je bila predana občini in upravljavcem. Na delu območja 1. etape je urejeno tudi parkirišče za tovornjake.

Večino zemljišč na območju OPPN ima v lasti podjetje Avtotransporti Kastelec, Kastelec Lado, s.p., ki je novembra 2016 podalo pobudo za pripravo sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (v nadaljevanju: SD OPPN).

3. PREDMET SPREMOMB OPPN IN POTEK POSTOPKA

Spremembe in dopolnitve OPPN so predvidene samo v jugozahodnem delu območja urejanja. Investitor namerava na južnem delu območja postavitev objektov, parkirišč št. 7, na območju razstavnega prostora št. 8 ter na območju parkirišč vzhodno od njega zgraditi visokoregalno skladišče. Ker je na območju št. 8 predviden razstavni prostor in vzhodno od njega parkirišča, je potrebno spremeniti OPPN. Poleg tega želi investitor na območju št. 1, kjer sta predvidena bencinska črpalka in gostinsko-poslovni objekt, dopustiti možnost izgradnje proizvodnega oziroma skladiščnega objekta.

Priprava SD OPPN se je začela s Sklepom o začetku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (DUL, št. 47/16). Izdelovalca SD OPPN je izbral investitor, in sicer podjetje Fin Ars, d.o.o. Pridobljene so bile smernice nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor, da za SD OPPN ni potrebno delati celovite presoje vplivov na okolje.

Glede na to, da se spremembe nanašajo samo na posamični poseg v prostor, ki ne vpliva na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, se SD OPPN vodijo po skrajšanem postopku skladno z 61.a členom Zakona o prostorskem načrtovanju, zato je rok za podajo smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora 15 dni in čas trajanja javne razgrnitve 15 dni.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SD OPPN bo potekala od petka, 3. februarja do vključno petka, 17. februarja 2017. Javna obravnava bo v ponedeljek, 6. februarja 2017 ob 15.00 uri v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž).

Po končani javni razgrnitvi bodo pripravljena in zavzeta stališča do pripomb, izdelan predlog SD OPPN, pridobljena mnenja na predlog SD OPPN, izdelan usklajeni predlog ter posredovan v drugo obravnavo in sprejem na občinski svet.

4. FINANCIRANJE PRIPRAVE SD OPPN IN VPLIV NA PRORAČUN OBČINE

Izdelavo SD OPPN financira podjetje Avtotransporti Kastelec, Kastelec Lado, s.p. kot naročnik in pobudnik izdelave SD OPPN, zato izdelava dokumenta ne bo vplivala na proračun Mestne občine Novo mesto.

Med naročnikom (Avtotransporti Kastelec, Kastelec Lado, s.p.), izdelovalcem (FIN ARS, d.o.o.) in pripravljavcem (Mestna občina Novo mesto) je bila decembra 2016 sklenjena pogodba za pripravo SD OPPN, na podlagi katere se naročnik zavezuje pripravljavcu poravnati stroške za objave, pridobivanje smernic in mnenj ipd. Pripravljavec bo naročniku izstavil račun po sprejemu prostorskega akta.

5. PREDLOG SKLEPOV

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (SD OPPN NGC-2) v prvi obravnavi.

2. Pripombe in predlogi Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto se upoštevajo kot pripombe z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.

Pripravila:

Irena ZALETELJ,
VIŠJA SVETOVALKA

dr. Iztok KOVAČIČ,
VODJA URADA ZA PROSTOR
IN RAZVOJ

dr. Vida ČADONIČ ŠPELIČ,
DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE

Na podlagi 61. in 61.a člena v povezavi s 7. odstavkom 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US in 14/15-ZUUJFO) in na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 33/16) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne ... sprejel

**Odlok o spremembah in dopolnitvah
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (SD OPPN NGC-2)**

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 117/08 in 70/14), ki jih je izdelalo podjetje Fin Ars, d.o.o. pod številko 17/2016. Sestavlja jih tekstualni del in grafične priloge.

2. člen

V 2. členu se v točki »B) Grafični del« v grafiki vsebinsko spremenijo naslednji listi:

5. Zazidalna situacija, M 1:1500
6. Zazidalna situacija s prikazom poteka prerezov, M 1:1500
7. Terenski prerezi in prikaz objektov oz. ureditev, M 1:1000
8. Situacija prometne ureditve, M 1:1000
12. Situacija ureditve elektro in komunikacijskega omrežja, M 1:1000
13. Situacija komunalne ureditve, M 1:1000
14. Zbirna situacija infrastrukture, M 1:1000
15. Načrt gradbenih parcel, M 1:2000
- 15a. Etapnost izvajanja prostorskih ureditev, M 1:1500

3. člen

(1) V 5. členu se doda nov tretji odstavek, ki se glasi: »(3) Na jugozahodnem delu območja urejanja ob dostopni cesti se ukine območje 8 - območje razstavnega prostora in območje parkirišč vzhodno od njega, na to območje pa se razširi območje 7 proti jugu.« Ostali odstavki se smiselno preštevilčijo.

(2) V novem četrtem odstavku 5. člena se besedilo drugega, tretjega in četrtega stavka spremeni tako, da se glasi: »(4) Vhod v NGC na območju rondoja oblikujeta vogala objektov 1 in 2. Za objekt 1 je dopustna namembnost za bencinski servis, trgovino, gostinsko-poslovni objekt, proizvodni ali skladiščni objekt. Objekt 1 se zasnuje kot specifično oblikovana geometrija, ki nakazuje spremembo smeri na območju vhoda s Straške ceste. Vzdlolž Straške ceste se zasnuje niz kakovostno oblikovanih objektov, postavljenih na gradbeno linijo ob cesti in medsebojno poenotenih po oblikovanju in gabaritih ter uporabi materialov.«

4. člen

(1) V prvem odstavku 9. člena se v prvi alineji spremeni drugi stavek tako, da se glasi: »Dovolijo se odstopanja do +/- 30 % glede na predlagane tlorise, vendar ob upoštevanju gradbene linije 1 in gradbenih mej.«

(2) V prvem odstavku 9. člena se zbriše tretja alineja.

(3) V četrtem odstavku 9. člena se zadnji stavek spremeni tako, da se glasi: »Višine objektov na območjih od št. 3 do 7 so največ (2) K + P + 2 in najmanj P.«

(4) V petem odstavku 9. člena se druga alineja spremeni tako, da se glasi: »- za objekt 2a in območja postavitve objektov od št. 3 do 7: kote pritličij objektov so enake kot kote cest, na katere se ti objekti navezujejo.«

(5) V šestem odstavku 9. člena se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi: »**Objekt 1**: oblikuje se kot zaključena celota, klet objekta je nivojsko izenačena in dostopna tudi s parkirišča tovarne Adria Mobil.« V šestem odstavku istega člena se v četrtem odstavku črta drugi stavek, tako da se odstavek glasi: »Južna fasada objektov 1 in 2 mora biti mestotvorno arhitekturno oblikovana, oba objekta pa morata biti oblikovno usklajena.«

5. člen

(1) V tretjem odstavku 10. člena se zбриše besedilo v oklepaju.

(2) V četrtem odstavku 10. člena se besedilo spremeni tako, da se glasi: »Odprt prostor severno od objekta 2 je primarno v funkciji parkirišča za osebne avtomobile (zaposleni in stranke), vendar se ureja v kontekstu arhitekturne tipologije objektov, t.j. poslovnih zgradb (z ustreznim tlakovanjem, deležem zelenih površin, oblikovanimi elementi javne razsvetljave ipd.).«

6. člen

V četrtem odstavku 13. člena se prvi stavek tretje alineje spremeni tako, da se glasi: »Dostopna cesta do območja tovarne Adria Mobil na jugozahodu ter za napajanje objekta 1 in južnega dela območja 7.«

7. člen

V drugem odstavku 15. člena se četrti stavek spremeni tako, da se glasi: »Z osrednje ceste se proti zahodu do parkirišča tovarne Adria Mobil in proti vzhodu odcepi **dostopna cesta**, ki zagotavlja napajanje južnega dela območja OPPN (objekta 1 in južnega dela območja 7, objektov 2 in 2a ter območja 3).«

8. člen

(1) V prvem odstavku 16. člena se besedilo spremeni tako, da se glasi: »Za predvideno pozidavo v okviru Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti so izvedeni: 20kV elektroenergetski podzemni vodi, položeni v EKK, 20 kV elektroenergetski podzemni vod, položen prosto v zemlji in TP NGC Ob Straški cesti. Za novozgrajene objekte se na novo položijo NN 0,4 kV kablovodi kot direktni odvodi iz transformatorske postaje.«

(2) V četrtem odstavku 16. člena se besedilo spremeni tako, da se glasi: »Priklop objektov-do skupne priključne moči 600 kW je možen na obstoječo TP NGC Ob Straški cesti. V primeru večjih odjemov bo potrebno zgraditi lastne transformatorske postaje.«

(3) V 16. členu se doda peti odstavek, ki se glasi: »Trase elektroenergetskih vodov, lokacije in tip novih TP (po potrebi) je potrebno v sklopu projektiranja uskladiti z upravljavcem.«

9. člen

(1) V prvem odstavku 18. člena se za drugim stavkom doda nov stavek, ki se glasi: »V telekomunikacijskih kablinskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja upravljavca.«

(2) V 18. členu se doda nov tretji odstavek, ki se glasi: »Za trase novih telekomunikacijskih vodov, ki bodo omogočali tudi sprejem televizijskih programov v klasični in HD kakovosti, dostop do interneta, klasične in IP telefonije ter izgradnjo najetih, privatnih in informacijsko-komunikacijsko-tehnoloških omrežij (varnostne kamere, daljinski nadzor...) brezžične dostopovne tehnologije (Wi-Fi), naj se predvidi kablenska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm.«

(3) V 18. členu se doda nov četrti odstavek, ki se glasi: »Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale značilnosti telekomunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih v sodelovanju s predstavnikom upravljavca.«

10. člen

V drugem odstavku 22. člena se prvi stavek spremeni tako, da se glasi: »Onesnažene padavinske vode z manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale v kanalizacijo preko lovilcev olj in-maščob.«

11. člen

(1) V četrtem odstavku 26. člena se drugi stavek spremeni tako, da se glasi: »Zagotovi se predčiščenje morebitnih tehnoloških voda do predpisane stopnje pred izpustom v javno kanalizacijo.«

(2) V 26. členu se dodajo nov šesti, sedmi in osmi odstavek, ki se glasijo: »(6) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnimi predpisi. (7) Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj ustreznih dimenzij. (8) Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno, kar mora biti predvideno v projektu in dokazano z atesti in preizkusi.«

KONČNE DOLOČBE

12. člen

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

(2) Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta se hranijo v analogni in digitalni obliki in so na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto.

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

Številka: 350-43/2016

Novo mesto, dne _____

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

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti

Neuradno prečiščeno besedilo – NPB 2

OPOZORILO

Neuradno prečiščeno besedilo odloka predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti vsebuje:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 117/08)
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 70/14)**
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Dolenjski uradni list, št. ____).**

Na podlagi 61. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08-ZVO-1B) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Statut MONM-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/08) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 18. seji dne 27.11.2008 sprejel

Na podlagi 61. in 61. a člena v povezavi s 7. odstavkom 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 Skl.US: U-I-43/13-8) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 6. dopisni seji v času od 15. 9. 2014 do 18. 9. 2014 sprejel

Na podlagi 61. in 61.a člena v povezavi s 7. odstavkom 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US in 14/15-ZUUJFO) in na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 33/16) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne ... sprejel

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

S tem odlokom se ob upoštevanju Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04) ter Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 ter srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990, za območje Mestne občine Novo mesto, dopolnjen 2000/1, ki se nanaša na urbanistično zasnovo Novega mesta (Uradni list RS, št. 69/02) sprejme občinski podrobni prostorski načrt Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Acer Novo mesto, d.o.o., pod št. OLN-L3/2006 v novembru 2008.

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 117/08), ki jih je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o., pod številko J-4/14. Sestavljajo jih tekstualni del in grafične priloge.

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 117/08 in 70/14), ki jih je izdelalo podjetje Fin Ars, d.o.o. pod številko 17/2016. Sestavljajo jih tekstualni del in grafične priloge.

2. člen

(Vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

OPPN vsebuje tekstualni del (odlok), grafični del in priloge.

A) Odlok:

- Ureditveno območje OPPN
- Opis prostorske ureditve
- Umestitev načrtovane ureditve v prostor
 - opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji
 - vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti
 - merila in pogoji za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko urejanje
- Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanje narave
- Rešitve in ukrepi za varovanje okolja in naravnih virov
- Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- Etapnost izvedbe prostorske ureditve
- Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- Obveznosti investitorjev in izvajalcev
- Drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN
- Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN
- Prehodne in končne določbe

B) Grafični del:

1. Izsek iz prostorskih sestavin družbenega plana MONM, M 1:5000
2. Katastrski načrt s prikazom območja urejanja, M 1:2000
3. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja, M 1:2000
4. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000
5. [Zazidalna situacija, M 1:1500](#)
6. [Zazidalna situacija s prikazom poteka prerezov, M 1:1500](#)
7. [Terenski prerezi in prikaz objektov oz. ureditev, M 1:1000](#)
8. [Situacija prometne ureditve, M 1:1000](#)
9. Tipični prečni prerez osrednje ceste, M 1:50
10. Vzдолžni prerez osrednje ceste, M 1:1000/100
11. Vzдолžni prerez dostopne ceste, M 1:1000/100
12. [Situacija ureditve elektro in komunikacijskega omrežja, M 1:1000](#)
13. [Situacija komunalne ureditve, M 1:1000](#)
14. [Zbirna situacija infrastrukture, M 1:1000](#)
15. [Načrt gradbenih parcel, M 1:2000](#)
- 15a. [Etapnost izvajanja prostorskih ureditev, M 1:1500](#)

Prostorski prikaz rešitev v območju ob Straški cesti

16. Urbanistična zasnova južnega dela, M 1:1000
17. Idejna zasnova objekta 1, M 1:500
18. Idejna zasnova objekta 2, M 1:500
19. Idejna zasnova objekta 2a, M 1:500

C) Priloge:

1. Povzetek za javnost
2. Izvleček iz prostorskih sestavin družbenega plana Mestne občine Novo mesto
3. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
4. Seznam strokovnih podlag
5. Izvleček iz strokovnih podlag za Občinski prostorski načrt MONM
6. Seznam sektorskih aktov in predpisov ter sprejetih aktov o zavarovanju
7. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
8. Ocena stroškov za izvedbo OPPN
9. Seznam parcel in lastnikov zemljišč
10. Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN.

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen

(Obseg ureditvenega območja)

(1) Območje načrtovanih ureditev v okviru Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti (v nadaljevanju tudi NGC) leži na gozdnem območju v severozahodnem delu Novega mesta in meri okoli 15,7 ha. Na zahodu meji na tovarno Adria Mobil, na jugu na Straško cesto, na vzhodu in severu pa na območje kmetijskih oz. gozdnih zemljišč poleg območja vojašnice v Bršljinu ter obsega zemljišča in dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 275/1, 275/2, 276/1, 276/2, 277/3, 277/4, 277/5, 277/6, 433/27, 433/28, 433/29, 433/30, 433/31, 433/32, 434/2, 434/3, 434/4, 434/5, 434/6, 434/7, 434/8, 434/9, 434/10, 434/11, 434/12, 434/13, 434/14, 434/15, 434/16, 434/17, 434/18, 434/19, 434/20, 434/21, 434/22, 434/24, 434/25, 434/26, 434/27, 434/28, 434/29, 434/30, 434/31, 434/32, 434/33, del 434/34 (pot), 434/35 (pot), 434/39, 434/40, 434/41, 434/42, 434/43, 434/44, 434/45 (pot), 434/46 (cesta), 434/47 (pot), 434/48 (cesta), 434/49 (pot), 434/50 (cesta), 434/52, del 435/2, 1036/8 (pot), 1036/9 (cesta), vse k.o. Bršljin.

(2) Posegi izven ureditvenega območja

Zaradi izgradnje gospodarske javne infrastrukture so predvideni posegi na parcelah izven ureditvenega območja OPPN, in sicer za potrebe izgradnje:

- priključka komunalne kanalizacije na parc. št. 1033/9, k.o. Bršljin,
- telekomunikacijskega priključka na parc. št. 1033/9 in 278/27, k.o. Bršljin.

III. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(Namembnost območja)

(1) Nadomestna gospodarska cona je namenjena proizvodnim, obrtnim, poslovno-storitvenim dejavnostim, ravnanju z odpadki, skladiščenju, parkiranju tovornih vozil in podobnim dejavnostim ter v manjši meri trgovini, gostinstvu in drugim spremljajočim dejavnostim.

(2) Območje NGC je bilo zasnovano v okviru enotne gospodarske cone, namenjene gospodarskim dejavnostim s poudarkom na preselitvi nekaterih dejavnosti iz drugih lokacij v Novem mestu. Na delu območja je bila zgrajena tovarna Adria Mobil, druga polovica pa se ureja s tem OPPN kot druga faza ureditev po enotni programski zasnovi.

5. člen

(Koncept ureditve)

(1) Zazidalna shema

Na območju urejanja so predvideni oblikovno poenoteni sklopi različnih tipov industrijskih in obrtnih ter servisnih in storitvenih objektov. Parcelna mreža in shema pozidave na območju urejanja se zasnujeta v obliki razmeroma pravilne, ortogonalne mreže. Pri preoblikovanju terena se za zagotovitev večjih uravnanih površin upošteva načelo čimbolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja.

(2) Ureditveno območje je razdeljeno na južni del območja ob Straški cesti ter preostali prostor. Na južnem delu območja med Straško in dostopno cesto je območje OPPN obdelano bolj podrobno, saj gre za pomemben mestni prostor, v katerega se umestijo mestotvorni objekti in dejavnosti, namenjene širši javnosti (objekti 1, 2 in 2a). Za preostali prostor niso predpisane točne lokacije objektov in zunanjih ureditev, pač pa je prostor razdeljen na posamezna območja postavitve objektov in parkirišč (na obeh straneh osrednje ceste) ter na območja parkirišč (na vzhodnem in severozahodnem delu območja OPPN), ki se vzhodno od območij št. 4, 5 in 6 lahko uredijo tudi kot površine in objekti za ravnanje z odpadki.

(3) Na jugozahodnem delu območja urejanja ob dostopni cesti se ukine območje 8 - območje razstavnega prostora in območje parkirišč vzhodno od njega, na to območje pa se razširi območje 7 proti jugu.

~~(3)~~ (4) Odsek Straške ceste je na območju cone potrebno urediti po vzoru mestnega bulvarja s primerno urbano opremo, ki ustreza neposrednemu stiku gospodarskega kompleksa s koridorjem mestne vpadnice kot javnega prostora mesta. Vhod v NGC na območju rondoja oblikujeta vogala objektov 1 in 2. **Za objekt 1 je dopustna namembnost za bencinski servis, trgovino, gostinsko-poslovni objekt, proizvodni ali skladiščni objekt. pri čemer je nadstrešnica bencinske črpalke. Objekt 1 se zasnuje kot** specifično oblikovana geometrija, ki nakazuje spremembo smeri na območju vhoda s Straške ceste. Vzdolž Straške ceste se ~~umestijo mestotvorne dejavnosti (storitve, gostinstvo, motel, trgovina ipd.). Skladno s tem se tu~~ zasnuje niz kakovostno oblikovanih objektov, postavljenih na gradbeno linijo ob cesti in medsebojno poenotenih po oblikovanju in gabaritih ter uporabi materialov. Zagotovijo se pohodne površine in ozelenitve ob objektih. S tem se v občestnem delu oblikuje prepoznavna fasada celotne cone, ki naj bo oblikovno usklajena s sosednjo tovarno Adria Mobil.

~~(4)~~ (5) Horizontalne in vertikalne gabarite ter fasade in strehe se oblikuje poenoteno za posamezne sklope pozidave, obenem pa tudi na ravni celotnega območja urejanja, ki naj bo načrtovano v skladu s sodobnimi principi arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja.

~~(5)~~ (6) Predvidi se izvedba uvoza iz krožišča na Straški cesti ter ureditev večjih in manjših enot - območij za posamezne obrate z možnostjo medsebojnega združevanja, kjer se uredijo tudi manipulacijske površine in parkirišča.

IV. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

(A) Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji

6. člen

(Vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje NGC je navezано na cestno omrežje Novega mesta – po jugu območja poteka Straška cesta (LC 295041 in LC 295042), ki je lokalna cesta in je bila povsem rekonstruirana pred nekaj leti. Na Straški cesti je urejeno krožišče, preko katerega se območje OPPN navezuje z edinim priključkom. (2) Osrednja cesta čez območje OPPN v smeri od juga (od krožišča na Straški cesti) proti severu omogoča povezavo s potencialnimi novimi širitvami za gospodarstvo severno od NGC in Adrie (plansko načrtovana gospodarska cona Zahod) ter preko povezovalne ceste s predvideno zahodno obvozno cesto in načrtovanim železniškim tirom. Prečno na osrednjo cesto se navezujejo interne ceste kot podrobnejša napajalna prometna mreža do posameznih enot območja. Predvidena je tudi dostopna cesta, ki bo služila napajanju celotnega južnega dela območja ter kot možen dostop do tovarne Adria Mobil.

(B) Vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

7. člen

(Vrste gradenj in objektov)

(1) Na območju OPPN se dovoli:

- gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov (**majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave, pomožni objekti v javni rabi, ograje, podporni zidovi, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarske poti, pešpoti, gozdne poti in podobno, pomožni komunalni objekti**) skladno s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje,
- **kontejnerji s stranišči, umivalniki in prhami ter kontejnerji za potrebe vratarne,**
- gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v javni rabi,
- dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževalna dela (redna, investicijska in v javno korist), rušitve in odstranitve objektov,
- sprememba rabe objektov skladno z 8. členom tega odloka,
- ureditev zunanjih površin.

(2) **Na podlagi predpisa, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in določitev objektov državnega pomena, se dovoljeni objekti na območju OPPN razvrščajo na:**

1 STAVBE:

- 12 Nestanovanjske stavbe (ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti)

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

- 211 Objekti transportne infrastrukture – ceste
- 222 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi - distribucijski plinovod, distribucijski cevovod za vodo in pripadajoči objekti, cevovod za odpadno vodo, hidranti, distribucijski elektroenergetski vodi in trafo-postaje ter komunikacijska omrežja)
- 24205 Ograja, oporni zid, škarpa.

(3) Na območju parkirišč so dopustni nadstrešnice in kontejnerji za potrebe vratarnice. Dopustni so tudi kontejnerji s stranišči, umivalniki in prhami, in sicer po največ štirje na vsako območje parkirišč in manipulacije, pri čemer se zagotovi njihova postavitve v enotnih linijah vzdolž dostopne ali interne ceste ali vzdolž vzhodnega roba območja OPPN.

8. člen (Vrste dejavnosti)

(1) Skladno s klasifikacijo iz Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08; v nadaljevanju Uredba) so dovoljene naslednje dejavnosti:

C. PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

- 10. Proizvodnja živil
- 11. Proizvodnja pijač
- 12. Proizvodnja tobaknih izdelkov
- 13. Proizvodnja tekstilij
- 14. Proizvodnja oblačil
- 15. Proizvodnja usnja, usnjenih in sorodnih izdelkov (razen 15.110 Strojenje in dodelava usnja in krzna)
- 16. Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva
- 17. Proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja
- 18. Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa
- 21. Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov
- 22. Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas
- 23. Proizvodnja nekovinskih mineralnih izdelkov
- 25. Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav
- 28. Proizvodnja drugih strojev in naprav
- 29. Proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic
- 30. Proizvodnja drugih vozil in plovil
- 31. Proizvodnja pohištva
- 32. Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti
- 33. Popravila in montaža strojev in naprav

D. OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM IN PARO

- 35.119 Druga proizvodnja električne energije
- 35.120 Prenos električne energije
- 35.130 Distribucija električne energije
- 35.140 Trgovanje z električno energijo

E. OSKRBA Z VODO; RAVNANJE Z ODPLAKAMI IN ODPADKI; SANIRANJE OKOLJA

- 38.110 Zbiranje in odvoz nenevarnih odpadkov
- 38.120 Zbiranje in odvoz nevarnih odpadkov (od tega samo zbiranje odpadnih olj, baterij, odpadnih kemikalij in podobno)
- 38.310 Demontaža odpadnih naprav
- 38.320 Pridobivanje sekundarnih surovin iz ostankov in odpadkov (razen predelave drugih ostankov in stranskih proizvodov živilske in tobakne industrije v sekundarne surovine)

F. GRADBENIŠTVO

- 41. Gradnja stavb
- 42. Gradnja inženirskih objektov
- 43. Specializirana gradbena dela

G. TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

- 45. Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil
- 46. Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili
- 47. Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

H. PROMET IN SKLADIŠČENJE

- 49. Kopenski promet; cevovodni transport
- 52. Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti
- 53. Poštna in kurirska dejavnost

I. GOSTINSTVO

55. Gostinske nastanitvene dejavnosti

56. Dejavnost strežbe jedi in pijač

N. DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

77. Dajanje v najem in zakup

79. Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti

80. Varovanje in poizvedovalne dejavnosti

81. Dejavnost oskrbe stavb in okolice

82. Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

S. DRUGE DEJAVNOSTI

96.01 Dejavnost pralnic in kemičnih čistilnic.

(2) Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili iz točke 47 prejšnjega odstavka ne sme predstavljati samostojne dejavnosti večjega obsega. Umesti se v južni del območja OPPN (v objekte 1, 2 in 2a), lahko pa tudi ob osrednjo ali dostopno cesto.

Dejavnosti, ki ne smejo presegati skupno 30 % bruto etažnih površin objektov 1, 2 in 2a ter 20 % bruto etažnih površin objektov v okviru območij za postavitev objektov št. 3 do 7 in 9 (ob osrednji ali dostopni cesti), so: 47.1 Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, 47.2. Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili, pijačami in tobačnimi izdelki, 47.4 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z računalniškimi, komunikacijskimi, avdio in video napravami, 47.5 (razen točk 47.52 in 47.59 iz Uredbe) Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z drugo gospodinjsko opremo pod točko, 47.6 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z izdelki za kulturo, šport in zabavo pod točko, 47.7 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z drugimi izdelki in 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezanih dejavnosti.

C) Merila in pogoji za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko urejanje

9. člen

(Gabariti in oblikovanje pozidave)

(1) Objekti in pozidanost površin:

- **Objekti:** tlorisni gabariti objektov 1, 2 in 2a se uredijo v okviru gabaritov, ki so prikazani na zazidalni situaciji ter na ostalih grafičnih prilogah (listi št. 5 ter 16 – 19). Dovolijo se odstopanja do +/- 30 % glede na predlagane tlorise, vendar ob upoštevanju gradbene linije 1 in gradbenih mej ~~ter ob upoštevanju predlagane členitve tlorisne strukture objektov.~~ Tlorisni gabarit kleti je lahko večji ali manjši od gabarita zgornjih etaž.

- **Območja postavitve objektov, parkirišč:** objekti bodo obsegali do največ 60 % površine posameznih območij postavitve objektov, parkirišč - odvisno od namembnosti, pa tudi etažnosti objektov. Na posamezni gradbeni parceli je treba zagotoviti tudi zadosten obseg zemljišča za ureditev manipulativnih in parkirnih površin glede na zahteve posamezne dejavnosti. Dovolijo se odstopanja skladno z 32. členom tega odloka.

~~— Območje razstavnega prostora (št. 8): v celoti se lahko nameni objektu.~~

(2) **Zelene in druge površine:** pohodne površine za pešce, zelenice ob objektih in internih cestah, brežine (za nasipe in vkope), ki jih zahteva razgiban teren, ureditve ob mejah parcel ipd. bodo obsegale najmanj 15 % površine gradbenih parcel, odvisno od namembnosti, razgibanosti reliefa ipd. Pozidanost površin oz. razmerje med objekti, parkirnimi in manipulativnimi površinami ter zelenimi in drugimi površinami je odvisno od vrste dejavnosti oz. namembnosti gradbenih parcel, razgibanosti reliefa itd. Skladišča potrebujejo veliko manipulativnega prostora in malo parkirišč, poslovno-storitveni objekti in prenočitveni objekt (motel) pa več parkirišč ter pohodnih in zelenih površin. Pri projektiranju zahtevanega deleža zelenih površin na posamični gradbeni parceli se predvidijo tudi krajinske rešitve, ki bodo s sistemom zelenih barier, usmerjenih pogledov in podobnih strokovnih rešitev pripomogle h kakovostni integraciji gospodarske cone v širši krajinski prostor.

(3) Regulacijske črte:

- **Gradbena linija 1 – vzdolž Straške ceste:** objekti morajo biti postavljeni tako, da je vsaj 80 % fasade objekta postavljene na to gradbeno linijo. Objekti morajo imeti na tej liniji glavno, mestotvorno fasado. Dovolijo se odstopanja od te gradbene linije v notranjost posameznih območij do največ 2,00 m.

- **Gradbena linija 2 – vzdolž osrednje ceste:** objekti morajo biti postavljeni tako, da je vsaj 50 % fasade objektov postavljene na to gradbeno linijo. Kadar je objekt funkcionalno in strukturno zasnovan iz poslovno-proizvodnega dela in upravnega dela, mora biti upravni del postavljen na

gradbeno linijo, in sicer tako, da se zagotovi prepoznavnost v prostoru. Dovolijo se odstopanja od te gradbene linije v notranjost posameznih območij do največ 2,00 m.

- **Gradbena meja:** objekti so postavljeni v prostor največ do gradbene meje in je ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

(4) Vertikalni gabariti:

Višine objektov 1, 2 in 2a (vzdolž Straške ceste na južnem delu OPPN) so največ (2) K + P + 2 in najmanj P + 1 oz. 5 m. Višine objektov morajo biti medsebojno poenotene oziroma oblikovno smiselno usklajene. Višine objektov na območjih od št. 3 do 8 7 so največ (2) K + P + 2 in najmanj P.

(5) Kota pritličij objektov:

- za objekt 1: 192,00 m n.v. in objekt 2: 193,80 m n.v.,
- za objekt 2a in območja postavitve objektov od št. 3 do 8 7: kote pritličij objektov so enake kot kote cest, na katere se ti objekti navezujejo.

Dovolijo se odstopanja do največ +, - 1,50 m skladno z 32. členom tega odloka.

(6) Oblikovanje objektov:

Objekti morajo biti oblikovani sodobno, medsebojno poenoteno in naj bodo enostavnih pravokotnih oblik. Dovolijo se izjeme pri oblikovanju vhodov, nadstreškov. Objekti naj se poenotijo po materialih in barvah – dovolijo se svetle, zemeljske barve fasad, lahko tudi sive, dovoli se omet ali fasadne obloge in temne strehe (temnosiva, siva, črna, temnorjava), ki ne smejo biti bleščeče. Strehe naj bodo ravne, dovolijo se tudi nizke eno ali dvokapnice z naklonom do največ 10 stopinj ali nizke polkrožne strehe, vendar naj bodo strehe v teh primerih na fasadi zakrite s horizontalnim strešnim vencem. Ti naj bodo poudarjeni (z napisi, barvo ipd.). **Nadstrešnice in kontejnerji se oblikujejo sodobno in medsebojno poenoteno.**

Objekt 1 (~~na vzhodnem delu bencinska črpalka, na zahodnem gostinsko poslovni program~~): oblikuje se kot zaključena celota, klet objekta je nivojsko izenačena in dostopna tudi s parkirišča tovarne Adria Mobil.

Objekt 2 (poslovno – storitveni objekt): objekt je postavljen na južno gradbeno linijo. **Objekt lahko na vzhodnem delu izkorišča naklon terena proti vzhodu, zato je lahko kletna etaža delno ali v celoti odprta in se prilagaja terenskim danostim.** V delu, kjer je kletna etaža odprta, je oblikovana enotno transparentno kot pritličje. V strukturni zasnovi je objekt vzdolžno členjena lamela z osrednjo komunikacijo in prečnimi dostopi. Dimenzioniran je v rastru, ki omogoča maksimalno fleksibilnost programov (poslovni, nastanitveni, gostinski itd.).

Južna fasada objektov 1 in 2 mora biti mestotvorno arhitekturno oblikovana, oba objekta pa morata biti oblikovno usklajena. ~~Pritličje mora biti vsaj na južni strani transparentno, kar je namenjeno prepoznavanju programov v notranjosti objekta (gostinski lokali, špedicije ipd.).~~

Objekt 2a (poslovno – storitveni objekt): Oblikovanje objekta naj se poenoti **oziroma uskladi** z oblikovanjem objektov 1 in 2.

10. člen

(Oblikovanje odprtih zunanjih površin)

(1) Vzdolž osrednje ceste se uredi enostranski pločnik z javno razsvetljavo, po zahodnem robu te ceste pa se v okviru zasebnih zemljišč uredi drevored. Prečno na osrednjo cesto se uredijo interne ceste, ob katerih se za lažjo orientacijo v prostoru in boljšo urejenost območja uredijo poteze drevesne ozelenitve – enojni drevoredi. Ti se uredijo tudi ob severnem robu dostopne ceste v okviru zasebnih zemljišč.

(2) Ob križiščih se na zahodni strani osrednje ceste uredijo zeleni otoki kot ozelenjeni tlakovani prostori za sedenje in počitek, ki se opremijo z urbano opremo (klopi, koši za smeti, osvetlitev ipd.).

(3) Drevoredi naj se zasadijo z visokimi listavci (~~kot ob Straški cesti~~).

(4) ~~Odprt prostor severno od objekta 2 je Odprta prostora severno od objekta 2 in na območju št. 8 sta~~ primarno v funkciji parkirišča za osebne avtomobile (zaposleni in stranke), vendar se **urejata ureja** v kontekstu arhitekturne tipologije objektov, t.j. poslovnih zgradb (z ustreznim tlakovanjem, deležem zelenih površin, oblikovanimi elementi javne razsvetljave ipd.).

11. člen

(Pogoji za druge zunanje ureditve)

(1) Manipulacijske in druge utrjene površine na območju: utrjene površine se izvedejo v asfaltu ali betonu, neprometne površine pa se uredijo kot peščene, tlakovane površine oz. zelenice. Zagotovi se izvedba ustreznih naklonov in ureditev za zbiranje, čiščenje in odvajanje meteornih voda.

(2) Na stiku z gozdnimi površinami na severnem in vzhodnem robu območja se zasadi nov gozdni rob, pri čemer se upošteva plastovitost zasaditve (drevesni in grmovni sloj) in uporaba avtohtonih vrst drevnine. Vkopne in nasipne brežine ter brežine med posameznimi platoji se blago speljejo v raščeni teren in vegetacijsko utrdijo.

(3) Na stiku med območjem OPPN NGC in območjem tovarne Adria oz. okoliškimi površinami se lahko ureditve reliefno uskladijo, tako da bo možna obojestranska funkcionalna uporaba stičnega območja. To pomeni izvedbo izteka dostopne ceste na območje parkirišč tovarne Adria Mobil, izravnavo platojev na zahodnem robu območja OPPN in druge ureditve, vključno z objekti.

(4) Ob nasipih in vkopih se lahko predvidi graditev opornih zidov, ki morajo biti oblikovno poenoteni z arhitekturo in zunanjimi ureditvami (ozelenitev, pobarvanje vidnih fasad) ter ne smejo presegati višine 3 m, lahko pa se sestavljajo v obliki teras.

(5) Zunanje ureditve na območju se izvedejo sočasno in etapno usklajeno z graditvijo objektov, tako da se bodo oblikovale enotno urejene in medsebojno usklajene zelene površine.

12. člen (Urbana oprema)

(1) Prostori za ločeno zbiranje odpadkov so na dobro prometno dostopnih mestih, vendar ne v območju glavnih fasad in uvozov. Nad temi prostori se uredijo nadstrešnice, ki morajo biti po uporabi materialov in oblikovanju poenotene z grajenimi objekti v območju. Dovolj se sodobno oblikovanje z uporabo enostavnih pravokotnih oblik in ravnih ali enokapnih streh z nizkim naklonom ter uporaba lahkih kovinskih konstrukcij temnih barv.

(2) Urbana oprema območja (svetilke, tlakovanje) mora biti sodobno oblikovana in poenotena z elementi drobne urbane opreme (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table ali stebri) in z arhitekturnim oblikovanjem območja. Pri oblikovanju drobne urbane opreme je treba zagotoviti poenotenje v materialih (les, kovina, steklo, beton) in barvah.

(3) Pri uvozu na območje NGC s Straške ceste, ob osrednji cesti in na mestih, kjer se s te ceste odcepijo dostopna in interne ceste, se lahko postavijo označevalne table ali stebri. Sistem označb mora biti po celotnem območju NGC poenoten.

(4) Ograje znotraj območja se oblikujejo poenoteno. Izvedejo se lahko v višini do največ 3,0 m, v sivi barvi in kovinski izvedbi.

13. člen (Parcelacija in odmiki)

(1) Pri novi parcelaciji zemljišč se upošteva čim boljše izrabljenost zemljišč za gradnjo in druge ureditve – nova parcelacija naj v čim večji meri upošteva enostavno pravokotno mrežo.

(2) Načrt parcelacije je razviden iz grafične priloge: Načrt gradbenih parcel, list št. 15.

(3) Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna naknadna podrobnejša parcelacija znotraj gradbenih parcel, določenih s tem OPPN ali združevanje parcel, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel ter skladno z grafično prilogo: Zazidalna situacija, list. št. 5. Podrobnejša parcelacija parcel se dovoli, če se do vsake nove gradbene parcele uredi javni dostop oziroma služnostni dostop.

(4) Predvidene gradbene parcele javnega dobra:

- Osrednja cesta, ki poteka od krožišča na jugu do severnega roba območja NGC. S te ceste oz. z nanjo priključenih internih cest bo omogočen dostop do vseh parcel znotraj območja in do gozdnih parcel severno od območja OPPN. V območje javnega dobra se vključi cesta s pločnikom in bankinami. V ta območja se umesti gospodarska javna infrastruktura.
- Javna pot kot nadomestitev obstoječih gozdnih poti se uredi po vzhodnem robu območja NGC, z njo se zagotovi dostop do gozdnih parcel severovzhodno od območja OPPN.
- Dostopna cesta do območja tovarne Adria Mobil na jugozahodu ter za napajanje objekta 1 in [južnega dela območja & 7](#). V območje javnega dobra se vključi cesta s pločnikom in bankinami.

(5) Odmik objektov od sosednjih zemljišč je najmanj 5,0 m. Odmik nezahtevnih in enostavnih objektov je najmanj 2,0 m, pri čemer se ograja lahko postavi do parcelne meje. Odmiki (ne velja za ograje in zunanje ureditve) so lahko tudi manjši, če se pridobi soglasje lastnika sosednjega zemljišča in izvedejo ustrezni protipožarni ukrepi.

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

14. člen

Odvodnjavanje odpadne in padavinske vode ter telekomunikacijska in energetska infrastruktura je predvidena v območju urejanja. Izvede naj se podzemno in naj poteka v območju načrtovanih pločnikov oz. cest. V območjih predvidenih tangenc obstoječe infrastrukture bodo izvedene zaščite ali prestativte obstoječih komunalnih vodov.

15. člen

(Prometno omrežje - ceste in parkirišča)

(1) Uvoz v območje je iz obstoječega krožišča na Straški cesti.

(2) Celotno območje se prometno napaja z **osrednjo cesto**, speljano po območju NGC od juga proti severu. Pri tem se upošteva razgibana konfiguracija reliefa oziroma predvidene izravnave terena. Z osrednje ceste se predvidijo priključki oz. **interne ceste** v posamezna območja. V okviru te ceste se zagotovi tudi glavna infrastrukturna oprema prostora. Z osrednje ceste se proti zahodu do parkirišča tovarne Adria Mobil in proti vzhodu odcepi **dostopna cesta**, ki zagotavlja napajanje južnega dela območja OPPN (objekta 1 in ~~območja 8~~ **južnega dela območja 7**, objektov 2 in 2a ter območja 3). Na koncu internih cest (na vzhodu) se predvidijo obračališča oz. povezave do sosednjih internih cest.

Normalni prečni profil **osrednje ceste** znaša:

- prometni pas	2 x 3.25	m	=	6.50	m
- robni pas	2 x 0.25	m	=	0.50	m
- enostranski pločnik za pešce	1 x 1.50	m	=	1.50	m
- bankina	1 x 0.50	m	=	0.50	m
- bankina	1 x 1.00	m	=	1.00	m
SKUPAJ				10,00	m

Normalni prečni profil **dostopne ceste** znaša:

- prometni pas	2 x 3.00	m	=	6.00	m
- robni pas	2 x 0.25	m	=	0.50	m
- enostranski pločnik za pešce	1 x 1.50	m	=	1.50	m
- bankina	1 x 0.50	m	=	0.50	m
- bankina	1 x 1.00	m	=	1.00	m
SKUPAJ				9.50	m

(3) **Interne ceste** se lahko uredijo na mestih, kot so predvidene v grafičnem delu OPPN. Lokacije uvozov na interne ceste in lokacije internih cest ter vzdolž njih predvidenih drevoredov se lahko tudi spremenijo oz. jih je lahko več ali manj, vendar pa se morajo štirikraka križišča oblikovati kot pravilna štirikraka, prav tako oddaljenost med posameznimi uvozi na interne ceste ne sme biti manjša od 80 m. Usklajeno s premikom uvozov na interne ceste in lokacijami internih cest ter drevoredov se premaknejo tudi gradbene meje na območjih 3 do 6. Usklajeno s premikom uvozov na interne ceste in oblikovanjem štirikrakah križišč se premaknejo tudi zeleni otoki in drevored, ki so predvideni ob zahodni strani osrednje ceste.

(4) Nadomestitev gozdne poti

Gozdne poti, ki danes potekajo prek območja NGC, se nadomestijo z osrednjo cesto ter z javno potjo širine 3 m, ki poteka po vzhodnem robu območja in se navezuje na obstoječo javno pot na jugovzhodnem in severovzhodnem robu območja.

(5) Parkirišča, parkirne hiše

Parkirne površine se uredijo na posameznih gradbenih parcelah in morajo zadoščati potrebam po parkirnih prostorih za različne dejavnosti. V okviru pogojev za objekte, ki dovoljujejo izvedbo kleti, se

lahko uredi tudi parkirne hiše **pod objekti in manipulacijskimi površinami ter parkirišči, padavinska voda iz kletnih prostorov pa se mora na stroške investitorja prek lastnih črpališč prečrpavati v padavinsko kanalizacijo. Dopustna je izgradnja parkirnih hiš za posamezne objekte ali za več objektov oz. sosednjih, medsebojno povezanih gradbenih parcel.**

Za poslovne površine se zagotovi vsaj eno parkirno mesto na 30 m² površine objekta. Za ostale površine je število parkirnih mest odvisno od vrste dejavnosti, zato se določa v sklopu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu s pravilniki oz. Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Prometnotehnični inštitut FAGG, Ljubljana 1991).

(6) Odvodnjavanje

Odvodnjavanje padavinskih voda z vseh vozniških površin, pločnikov in parkirišč se omogoči z ustreznimi prečnimi in vzdolžnimi skloni ter naprej v kanalizacijo za odvod padavinskih odpadnih voda oz. z izpustom na teren.

16. člen

(Elektroenergetsko omrežje)

(1) Za predvideno pozidavo v okviru Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti ~~je potrebno predvideti nove kapacitete električne energije z izgradnjo SN 20 kV kablovoda do roba kompleksa ter izgradnjo nove transformatorske postaje za možnost namestitve dveh enot moči 1000 kVA. Priključek na 20 kV kablovod je možen v kabelskem jašku ob krožišču na Straški cesti in odcepu za Nadomestno gospodarsko cono. Lokacija transformatorske postaje se predvidi v središču cone v območju, predvidenem za komunalne naprave. Elektroenergetski razvod SN 20 kV in NN 0,4 kV bo potekal v kabelski kanalizaciji. so izvedeni: 20kV elektroenergetski podzemni vodi, položeni v EKK, 20 kV elektroenergetski podzemni vod, položen prosto v zemlji in TP NGC Ob Straški cesti. Za novozgrajene objekte se na novo položijo NN 0,4 kV kablovodi kot direktni odvodi iz transformatorske postaje.~~

(2) Trasa na novo predvidene šestcevne kabelske kanalizacije bo potekala po javnih površinah ob novi osrednji cesti. V kabelsko kanalizacijo bo položen 2 x 20 kV kablovod enakega preseka in tipa, kot je obstoječi. Priključek kablovoda bo v kabelskem jašku RTP A-1.1 s presekanjem obstoječega kablovoda, vgradnjo spojk in s tem vzankanje nove transformatorske postaje v kompleksu.

(3) V območju se izvedejo vsi nizkonapetostni razvodi v kabelski kanalizaciji. Kabelska kanalizacija bo potekala v območju, predvidenem za komunalne naprave. Elektroenergetski priključek posameznega odjemnika bo na meji javne površine in funkcionalnega zemljišča odjemnika v bližini dostopa na parcelo.

(4) ~~Priklop objektov do skupne priključne moči 600 kW je možen na obstoječo TP NGC Ob Straški cesti. Odjemalcom, ki bi izkazovali potrebo po priključni moči do 200 kW, bo to omogočeno iz distributivnega omrežja. V primeru Za večjih odjemov od 240 kW bo potrebno zgraditi lastne transformatorske postaje.~~

(5) Trase elektroenergetskih vodov, lokacije in tip novih TP (po potrebi) je potrebno v sklopu projektiranja uskladiti z upravljavcem.

17. člen

(Javna razsvetljava)

(1) Predvidena je klasična javna razsvetljava kot dopolnilo obstoječi ob Straški cesti. Svetilke in drogovi bodo enostransko nameščeni v medsebojnem odmiku do 35 m. Oblikovno se izberejo svetlobne armature in drogovi, ki so podobni ali enaki kot obstoječi ob Straški cesti.

(2) Svetilke in drogovi naj bodo tipizirani in prilagojeni že izvedenim na širšem območju. Svetlobni drog naj bo na osrednji komunikaciji višine 9 m s svetilko 1 x 250 W metalhalogen, ob stranskih cestah in drugih javnih površinah pa višine 4,5 m z varčno sijalko moči 55 W. Svetilke naj bodo takega tipa, da ne bodo povzročale onesnaževanja okolja z razsipno svetlobo (svetloba naj bo usmerjena navzdol).

(3) Napajanje javne razsvetljave naj se izvede iz nove transformatorske postaje, krmiljenje pa iz na novo predvidene OJR omarice.

(4) Z javno razsvetljava se opremijo javne površine ter objekti, odprti širši javnosti in površine, namenjene prometu in parkiranju.

18. člen

(Telekomunikacijsko omrežje)

(1) Ob Straški cesti poteka obstoječe krajevno TK omrežje. Priključek na TK krajevno omrežje bo omogočen z izgradnjo štiricevne kabelske kanalizacije v območja pozidave, ki bo potekala ob

elektroenergetski kanalizaciji pod površinami, predvidenimi za potek komunalnih naprav. V telekomunikacijskih kablinskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja upravljavca. Na osnovi napovedi o številu zaposlenih se predvideva, da bo za pokrivanje potreb potrebno položiti kablovod kapacitete 1000 paric.

(2) Vsi porabniki bodo priključeni na krajevno omrežje preko štirih kablinskih razvodišč.

(3) Za trase novih telekomunikacijskih vodov, ki bodo omogočali tudi sprejem televizijskih programov v klasični in HD kakovosti, dostop do interneta, klasične in IP telefonije ter izgradnjo najetih, privatnih in informacijsko-komunikacijsko-tehnoloških omrežij (varnostne kamere, daljinski nadzor...) brezžične dostopovne tehnologije (WI-FI), naj se predvidi kablenska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm.

(4) Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale značilnosti telekomunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih v sodelovanju s predstavnikom upravljavca.

19. člen (Omrežje kablenske televizije)

Ob Straški cesti poteka obstoječi kablenski razvod. Priključek na KKS omrežje je predviden v obstoječem kablenskem jašku, ki je lociran v krožišču. V kompleksu se položi enocevna kablenska kanalizacija. Možnost elektroenergetskega napajanja ojačevalnih enot je predvidena iz javne PMO omarice. Kablenska kanalizacija bo potekala ob elektroenergetski in TK kanalizaciji.

20. člen (Vodovod)

(1) Območje NGC se bo s pitno vodo oskrbovalo iz primarnega cevovoda NL – DN 250 Novo mesto - Straža oziroma iz odcepa NL – DN 150 tega cevovoda v krožišču na Straški cesti. Poleg porabe vode za sanitarne namene je potrebno pri dimenzioniranju cevovoda upoštevati potrebe požarnega varstva, kar znese 10 l/s vode in minimalno dimenzijo zunanjih vodov NL - DN 100, na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti DN 80.

(2) Priključki posameznih območij in objektov znotraj gospodarske cone se lahko predvidijo iz polietilenskih cevi (PE 80 ali 100) do premera največ DN 150 mm.

(3) Cevovodi pitne in požarne vode se predvidijo vzdolž osrednje, dostopne in internih cest, vključno s potrebnimi hidranti.

(4) Na najvišjih delih vodovoda je potrebno vgraditi sesalno-odzračevalne zračnike z vgradbeno garnituro za vgraditev v zemljo.

(5) Kot blatni izpust se koristi najnižje postavljeni hidrant. Globine vkopa cevi so min. 1,3 m od dokončno urejenega terena do temena cevi.

21. člen (Vrtina za vodo)

Možna je tudi oskrba z vodo iz vrtine, ki se uredi na samem območju za potrebe ogrevanja s toplotnimi črpalkami, ki se namestijo na posameznih objektih. Voda iz vrtine se lahko uporablja tudi v tehnološke oz. sanitarne namene **in za požarno varnost**.

22. člen (Kanalizacija in odpadki)

(1) **Kanalizacija:** Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Komunalna odpadna voda se bo po novo predvideni kanalizaciji, ki poteka v osi osrednje ceste, odvajala v obstoječo kanalizacijo komunalnih odpadnih voda ob Straški cesti. Odpadne vode se bodo prečistile na Centralni čistilni napravi v Ločni. Zagotovi se predčiščenje morebitnih tehnoloških voda pred izpustom v javno kanalizacijo.

(2) Onesnažene padavinske vode z manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale v kanalizacijo preko lovilcev olj in **bencina-maščob**. Voda se bo zbirala v vtočnih jaških in kanalizaciji za odvod padavinskih voda, naprej pa se bo odvajala v obstoječo kanalizacijo ob Straški cesti, delno pa tudi na okoliški teren oziroma v ponikovalnice.

(3) Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, zato je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda tudi na posameznih parcelah.

(4) **Odpadna padavinska voda, ki nastane zaradi ravnanja z odpadki (izcedna voda), se mora predhodno očistiti in potem ustrezno odvajati v padavinsko kanalizacijo, v nasprotnem primeru mora spremembo oziroma drug način odvajanja potrditi upravljavec javne kanalizacije. Pred izpustom v kanalizacijo se uredi vzorčno mesto za izcedne vode.**

(5) **Odpadki:** Zbiranje odpadkov se uredi s postavitvijo posod za odpadke, ki se postavijo na posebej urejena stojna mesta skladno z 12. členom tega odloka. Za zbiranje morebitnih posebnih odpadkov je treba zagotoviti posebna mesta za njihovo zbiranje. Predviden je odvoz odpadkov in posebnih odpadkov v Center za ravnanje z odpadki (CeROD) v Leskovcu.

23. člen (Plinovod)

(1) Za zagotovitev oskrbe s plinom je v koridorju Straške ceste že položen plinovod za zemeljski plin PE 110/10-S5 tlaka 1 bar, na katerega se priključi območje NGC. Za potrebno priključno kapaciteto območja NGC je predviden priključek PE 110. Razvod sekundarnega plinovoda s tlakom 1 bar se predvidi vzdolž osrednje, dostopne in internih cest.

(2) Na osrednjem plinovodnem omrežju v I. fazi gradnje ne bodo vgrajeni priključki za posamezne objekte. Priključitev na plinovodno omrežje in izdelava hišnih priključkov z ustreznimi omaricami s požarno pipo za posamezne objekte je predmet zunanje ureditve posameznih objektov. Priključki na glavni vod morajo imeti zaporne ventile z vgradbilno garnituro in cestno kapo. Cestne kape bodo podložene z betonskimi podložnimi ploščami.

(3) Globina položenih cevi plinovoda je 1 m, merjeno od površine terena do temena cevi. V primeru križanja z drugimi komunalnimi vodi in ob upoštevanju predpisanih nivojskih odmikov je dopustno odstopanje od načrtovane globine, pri čemer znaša min. globina 0,60 m.

(4) Za območja, na katerih je predvidena izgradnja novih objektov, je potrebno predvideti izgradnjo plinovoda zemeljskega plina hkratno z ostalimi komunalno-energetskimi vodi in objekti.

(5) Na območjih, kjer zgrajeno javno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je priključitev obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40 kW.

(6) Za plinovod mora biti izveden hidravlični izračun premera cevi, hitrosti in tlačnih padcev glede na predvideno porabo plina. Predvidena mora biti tudi sekcijaska zaporna pipa. Nadtlak v distribucijskem plinovodu znaša 1 bar. Na objektu samem se tlak reducira v skladu s potrebami posamezne dejavnosti.

(7) Na območjih, kjer bo prišlo do rekonstrukcije obstoječih objektov, ceste, pločnikov ali ostale infrastrukture, je potrebno upoštevati obstoječe stanje distribucijskega plinovoda (nivo globine, cestne kape in označitev le-teh, pipe, sifoni itd.), saj je plinovod v funkciji obratovanja.

(8) Potrebno je upoštevati minimalne odmike od plinovoda skladno s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02).

(9) Pred priključitvijo objekta na distribucijsko plinovodno omrežje mora investitor objekta skleniti z upravljavcem plinovoda pogodbo o priključitvi in pogojih za priključitev.

24. člen (Ogrevanje)

Ogrevanje se uredi na zemeljski plin, za kar je predvideno plinovodno omrežje za zemeljski plin, pa tudi z uporabo biomase, toplotnih črpalk, sončne energije in drugih alternativnih virov v skladu s predpisi.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN OHRANJANJE NARAVE

25. člen

(1) Kuturna dediščina: Obravnavano območje posega v enoto kulturne dediščine Bršljin – Arheološko najdišče Laze (EŠD 20421), ki je arheološko ne dovolj sistematično raziskano. Na celotnem območju

OPPN je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja izvesti sistematično arheološko vrednotenje z izkopom strojnih testnih jarkov, ki bo določilo obseg in globino arheoloških plasti in struktur, rezultate raziskav pa vključiti v projektno dokumentacijo. V primeru potrditve obstoja arheološkega najdišča z izkopom testnih jarkov bo potrebno izvesti zaščitna arheološka izkopavanja. V primeru izjemnih arheoloških najdb bo potrebno zagotoviti njihovo primerno vključitev v končne oblike pozidave.

Ob gradnji bo potrebno izvesti arheološki nadzor na celotni lokaciji posega. V primeru odkritja morebitnih novih arheoloških ostalin bo potrebno izvesti arheološko zaščitno izkopavanje. O začetku del mora investitor pisno obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto, vsaj en mesec prej.

Za raziskavo in odstranitev dediščine je potrebno pridobiti soglasje ministra skladno s predpisi varstva kulturne dediščine.

(2) Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV

26. člen (Varstvo tal in voda)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene površine ter deponije se uporabijo infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna.

(2) Pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov je treba preprečiti emisije prahu z vlaženjem teh površin ob sušnem in vetrovnem vremenu. S teh površin je potrebno preprečiti tudi odtekanje voda na kmetijsko obdelovalne površine. Pri ravnanju z odpadnimi vodami se upoštevajo določila 22. člena tega odloka. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi zaradi nezgod na tehnoloških površinah.

(3) Prst se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal ter za urejanje zelenih površin. Na drugo lokacijo se premesti tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo - ne sme priti do mešanja mrtvice in živice, ki ne sme biti deponirana v kupih, višjih od 1,20 m. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja ali se jo odpelje na ustrezno deponijo, prav tako se (na ustrezno deponijo) odpelje odvečni gradbeni material ter gradbene odpadke.

(4) Odpadne vode z območja se morajo obvezno odvajati v javno kanalizacijo. Zagotovi se predčiščenje morebitnih tehnoloških voda **do predpisane stopnje** pred izpustom v javno kanalizacijo.

(5) Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, zato je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike tudi na posameznih parcelah (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki itd.). Odtoki meteornih voda z vodotesno utrjenih površin naj se opremijo z ustreznimi lovilci olj in speljejo v ponikalnice ali ustrezne odvodne kanale.

(6) **Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnimi predpisi.**

(7) **Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj ustreznih dimenzij.**

(8) **Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno, kar mora biti predvideno v projektu in dokazano z atesti in preizkusi.**

27. člen (Varstvo zraka)

(1) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki mora z ukrepi zagotoviti, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen je treba med gradnjo izvajati naslednje ukrepe:

- preprečevanje prašenja z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu,

- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine,
 - upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih z uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.
- (2) Med obratovanjem se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin ali biomasa) ali uporaba alternativnih virov energije.
- (3) Novi objekti naj bodo energetsko učinkoviti, v največji meri naj se za ogrevanje in elektriko uporabi obnovljive vire energije.
- (4) Pri načrtovanju in obratovanju naprav mora investitor oziroma povzročitelj obremenitve izvajati naslednje ukrepe za zmanjševanje emisije:
- tesnjenje delov naprav, zajemanje odpadnih plinov na izvoru, zapiranje krožnih tokov, reciklaža snovi in rekuperacija toplote, recirkulacija odpadnega zraka in drugi ukrepi za zmanjšanje količine odpadnih plinov,
 - popolnejša izraba surovin in energije ter drugi ukrepi za optimiziranje proizvodnih procesov,
 - optimiziranje obratovalnih stanj zagona, spremembe zmogljivosti in zaustavljanja ter drugih izjemnih pogonskih stanj, preprečevanje povečanja emisije zaradi kopičenja izpuščenih snovi v krožnem procesu, če gre za nevarne anorganske prašnate snovi ali rakotvorne snovi, ki vsebujejo svinec.

28. člen (Varstvo pred hrupom)

- (1) Za zmanjšanje hrupa v času gradnje je treba zagotoviti, da bo med gradnjo uporabljena gradbena mehanizacija novejšega datuma in opremljena s certifikati o zvočni moči, ki ne sme presegati predpisanih vrednosti. Pri transportu naj se uporabljajo čim manj hrupna vozila.
- (2) Zvočni signali na gradbišču naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji strojev pa naj brez potrebe ne obratujejo v prostem teku.
- (3) Po izgradnji se območje NGC obravnava kot območje proizvodnih dejavnosti, ki po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05 in 34/08) sodi v IV. območje varstva pred hrupom, kjer ravni hrupa ne smejo preseči mejnih dnevni ravni hrupa 75 dBA in nočnih 65 dBA.

29. člen (Ravnanje z odpadki)

- (1) Gošče iz lovilcev olj, odpadno hidravlično olje, odpadna motorna olja, akumulatorje, goriva, filtrirna sredstva in vse ostale snovi, ki so opredeljene kot nevaren odpadek, naj investitor oddaja organizacijam, ki so pooblaščen za ravnanje s tovrstnimi odpadki. Odpadki, ki bodo nastajali pri gradnji, naj se zbirajo ločeno po vrstah in se jih take skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 34/08) in Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) odda pooblaščen organizaciji.
- (2) Pri izvajanju gradbenih del je potrebno nastale količine gradbenih odpadkov ločevati v največji možni meri že pri samem postopku nastajanja. Investitor mora skladno s 6. členom Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov.
- (3) Odpadke, ki so namenjeni za predelavo ali odstranjevanje, je treba skladiščiti ločeno od ostalih odpadkov in z njimi ravnati tako, da izpolnjujejo zahteve za predvideni način predelave ali odstranjevanja. Odpadki, namenjeni za predelavo, so odpadki, dokler niso predelani ali dani v dovoljeno nadaljnjo uporabo. Skladiščenje odpadkov je dovoljeno le v za to namenjenih in v skladu s predpisi urejenih objektih ali napravah. Količina začasno skladiščenih odpadkov, namenjenih za odstranjevanje, ne sme presegati količine odpadkov, ki zaradi delovanja ali dejavnosti povzročitelja ali zbiralca odpadkov nastanejo v obdobju dvanajstih mesecev (Uredba o ravnanju z odpadki, Uradni list RS, št. 34/08).
- (4) Na območju naj bo omogočeno ločeno zbiranje odpadkov. Postavijo naj se ekološki kontejnerji in tudi manjši koši za ločeno zbiranje posameznih frakcij komunalnih odpadkov.

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

30. člen

(Ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)

(1) Pri načrtovanju nove zazidave in vseh zaradi nje potrebnih ureditev je treba upoštevati določila Slovenskega standarda SIST EN 1998-1 Evrokod 8 in Nacionalnega dodatka k SIST EN 1998-1 za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli - Cancan - Seiberg. **Pri projektiranju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.175 g.**

(2) Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred posledicami naravnih in drugih nesreč ter pred vojnimi dejstvomani glede na določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) ni potrebno predvideti. **V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.**

(3) **Zagotovijo se potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve, da se prepreči širjenje požara na sosednje objekte. Zagotovijo se viri vode za gašenje. Zagotovijo se neovirani in varni dovozi, dostopi in delovne površine za intervencijska vozila.**

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

31. člen

(1) Izvedba ureditev na območju NGC se predvidi fazno:

- v 1. fazi se za celotno območje izvede obodna parcelacija,
- v 2. fazi se pridobi gradbena dovoljenja za predhodna dela na celotnem območju (sečnja gozda in izravnava reliefa) skladno s 34. členom tega odloka,
- v 3. fazi se izvede vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura, vključno s prometnimi ureditvami in lahko že del gradnje objektov ter zunanjih ureditev na posameznih parcelah. 3. faza se lahko izvede v dveh etapah, in sicer za območje etape 1. in za območje etape 2., katerih površina je določena na karti Etapnost izvajanja prostorskih ureditev. Na območju vsake od etap se lahko gradijo načrtovane prostorske ureditve, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, sočasno z gradnjo načrtovanih objektov gospodarske javne infrastrukture oziroma po njihovi izgradnji.
- v naslednjih fazah se (lahko postopno) uredijo še preostali objekti z zunanjimi ureditvami.

(2) Predhodno oziroma najkasneje sočasno z gradnjo objektov se morajo izvesti **objekti gospodarske javne infrastrukture**. Obratovanje objektov pred dograditvijo potrebne komunalne opreme ni dovoljeno. **V primeru gradnje gospodarske javne infrastrukture na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju z občino mora biti le ta predhodno predana v uporabo.**

X. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

32. člen

(Dovoljena odstopanja)

(1) Odstopanja od določil tega OPPN skladno z 9. členom tega odloka:

- dovolijo se odstopanja pri talni izrabi posamezne parcele - do največ 70 % pozidanosti v primeru, ko se ustrezne površine za manipulacijo in parkiranje zagotovijo znotraj objektov (večetažna gradnja ipd.),
- objekti naj bodo enostavnih pravokotnih oblik, dovolijo se odstopanja pri oblikovanju vhodov, nadstreškov,
- dovolijo se odstopanja od gradbene linije 1 do največ - 2,00 m,
- dovolijo se odstopanja od gradbene linije 2 do največ - 2,00 m,
- dovolijo se odstopanja pri kotah pritličij objektov do +,- 1,50 m.

(2) Pri realizaciji so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem OPPN, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometnotehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(3) Odstopanja od tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v katerih delovno področje spadajo ta odstopanja.

(4) V primeru kasnejših potreb po širitvi Straške ceste proti severu je v območju med obstoječim pločnikom Straške ceste ter objektoma št. 1 in 2 ter na območju krožišča dovoljena širitev Straške ceste in krožišča.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

33. člen

Poleg vseh obveznosti, ki so navedene v tem OPPN, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri posegih v prostor še naslednje:

- Investitor(ji) krije(jo) stroške gradnje predvidenih stavb, hkrati pa tudi stroške projektne in tehnične dokumentacije ter gradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter vseh ostalih ureditev, ki bodo potrebne zaradi umestitve novih stavb in objektov v prostor znotraj OPPN.
- Investitor(ji) krijejo stroške priprave PGD/PZI projektov in izgradnje vse prometne infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje območja.
- Investitor(ji) krijejo stroške prestativte in zaščite vseh drugih primarnih infrastrukturnih vodov znotraj urejanja OPPN oziroma izven, če so le-te potrebne za izvedbo ureditev oziroma so njena posledica.
- Financiranje izgradnje in prestativte infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorjem(ji), upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter MONM, za kar se sklene pogodba o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07), v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.
- Pred pričetkom posegov v prostor je treba pravočasno pridobiti podatke o legi in globini infrastrukturnih objektov in naprav ter obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, prestativte ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za že zgrajeno komunalno opremo.
- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca.
- V primeru poškodb energetske ali komunalne infrastrukture mora izvajalec del takoj obvestiti upravljavca omrežja.
- Zagotoviti je treba vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja (hrup, zrak, prometne površine itd).
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo, rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije ali se jo odpelje na ustrezno deponijo, prav tako se (na ustrezno deponijo) odpelje odvečni gradbeni material ter gradbene odpadke.
- Po končanih delih na sosednjih zemljiščih izven območja OPPN, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje terena, zelenic, prometnih površin in pešpoti oziroma hodnikov za pešce.
- Skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine krije investitor gradnje ali drugega posega stroške predhodne arheološke raziskave (stroški arheološkega vrednotenja z izkopom strojnih testnih jarkov, morebitnih zaščitnih arheoloških izkopavanj in arheološkega nadzora), ki je potrebna zaradi graditve ali drugega posega.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

34. člen

Investitor si mora za odkop zemljišča in zemeljska dela 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.

XIII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

35. člen

Veljavnost tega OPPN lahko preneha na način in kot to določajo predpisi o urejanju in načrtovanju prostora. Po prenehanju veljavnosti se s primernim prostorskim aktom določijo merila in pogoji, ki smiselno povzemajo bistvena določila tega OPPN glede urbanističnega, arhitektonskega in krajinskega urejanja ter opreme z gospodarsko javno infrastrukturo.

XIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

36. člen

(Občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na ureditvenem območju OPPN iz 3. člena tega odloka preneha veljavnost naslednjih prostorskih aktov:

- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95, 35/97, 40/98, 38/99, 60/99, 96/00, 49/01, 69/02, 92/02, 49/05 in 109/06, 132/06 in 37/07).
- Odlok o Zazidalnem načrtu Adria (Uradni list RS, št. 92/02 in 62/04-popravek) v delu ob Straški cesti (v oklepajih so parcelne številke po parcelaciji iz odloka o ZN Adria): na zemljiščih s parc. št. 434/44 (prej 434/1), del 433/28 (prej 433/2), del 434/48 (prej 434/37), del 433/32 (prej 433/4), del 277/4 (prej 277/1), del 434/50 (prej 434/38), 277/6 (prej 277/2), del 276/1 in 276/2 (prej 276), 1036/9 in del 1036/8 (prej 1036/3), vse k.o. Bršljin.

37. člen

(Veljavnost)

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

Številka: 007-77/2008

Novo mesto, 27.11.2008

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič, l. r.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 70/14) vsebuje naslednje končne določbe:

KONČNE DOLOČBE

19. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja ministrstvo, pristojno za prostor in druge inšpekcijske službe.

20. člen

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta se hranijo v analogni in digitalni obliki in so na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto.

21. člen

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

Številka: 350-42/2013

Novo mesto, dne 18. septembra 2014

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič, l. r.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Dolenjski uradni list RS, št. ___) vsebuje naslednje končne določbe:

KONČNE DOLOČBE

12. člen

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

(2) Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta se hranijo v analogni in digitalni obliki in so na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto.

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

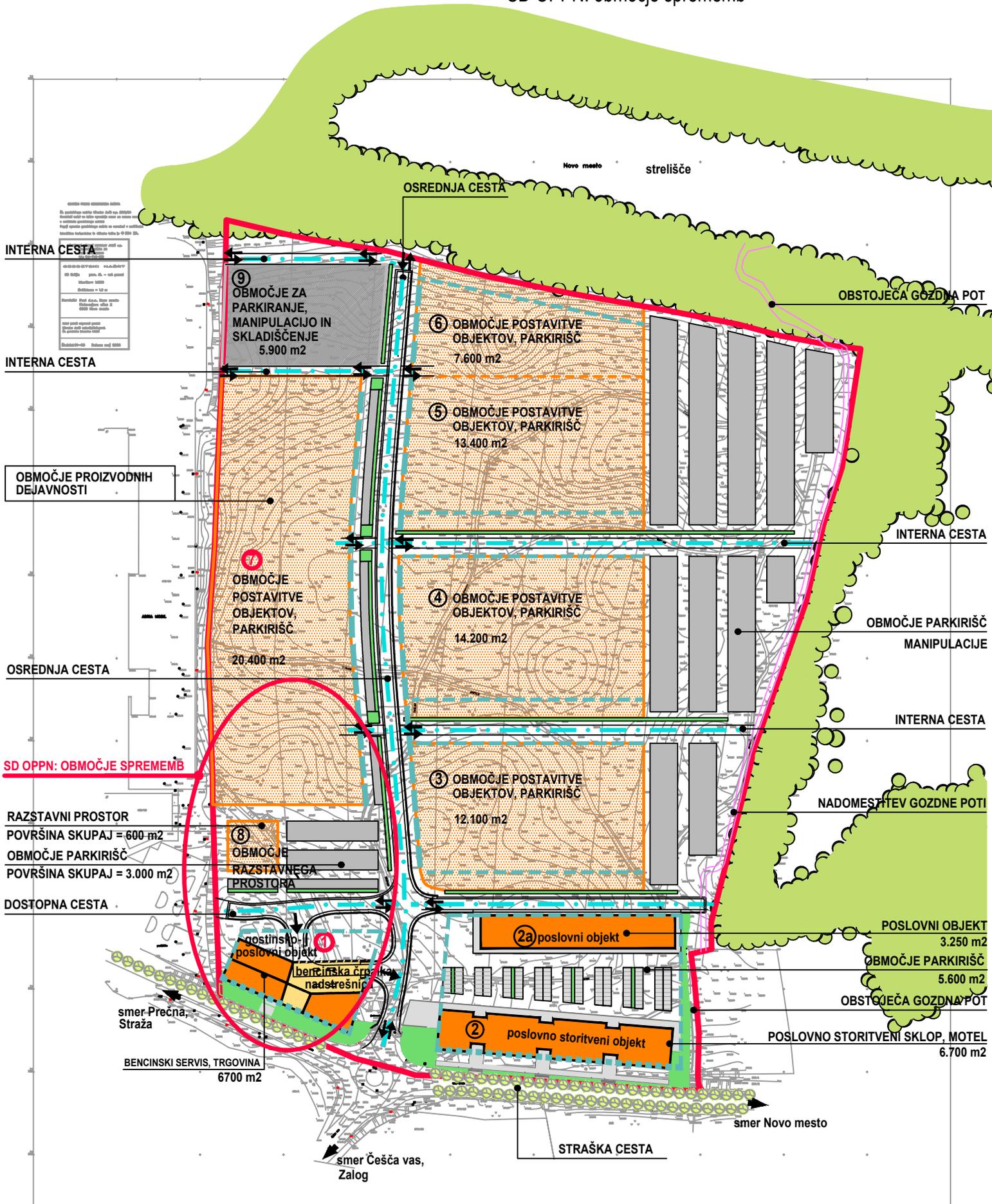
Številka: 350-43/2016

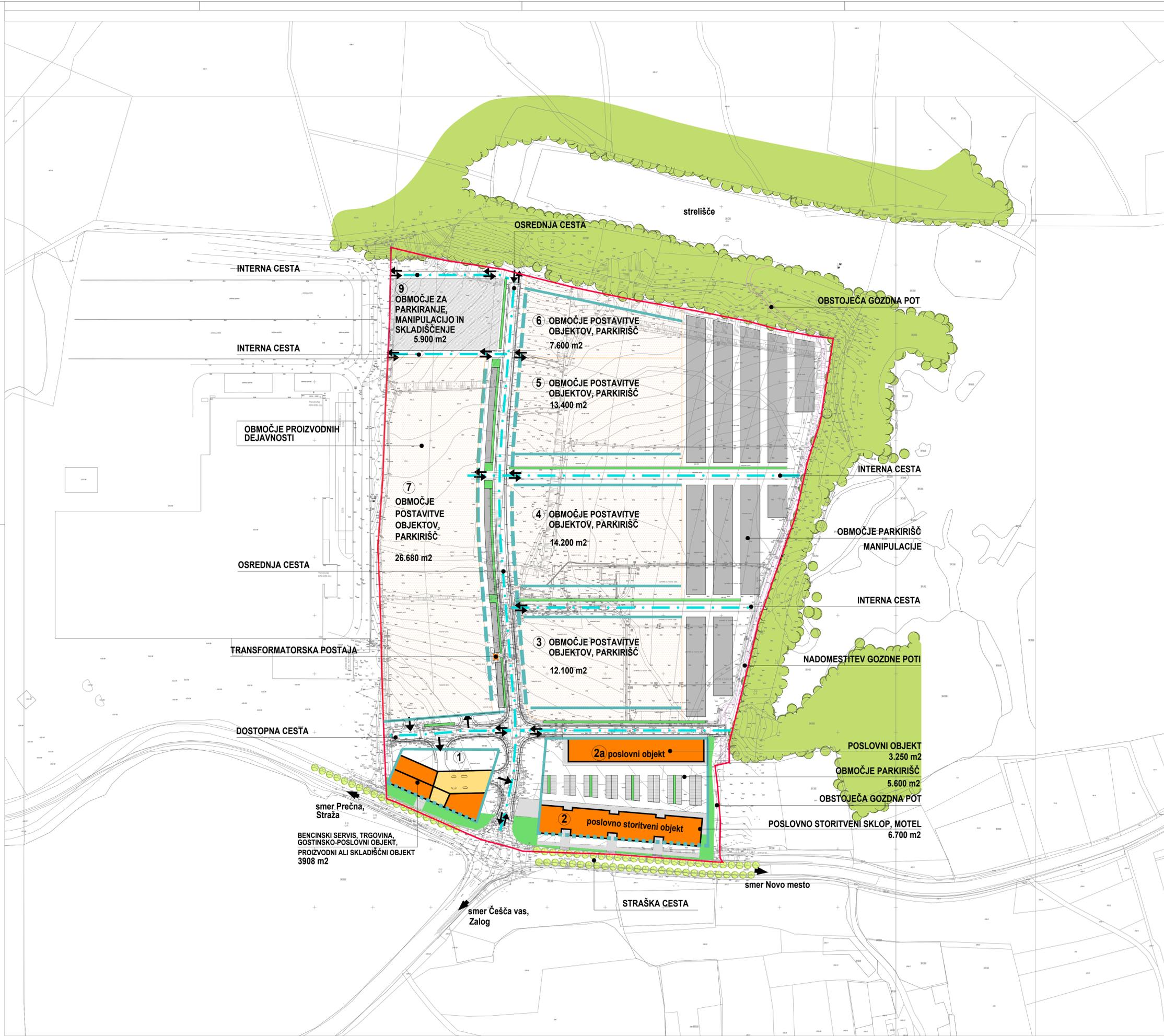
Novo mesto, dne _____

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

SHEMA IZ VELJAVNEGA OPPN (SD UL. RS., št.70/14)

SD OPPN: območje sprememb





9 OBMOČJE ZA PARKIRANJE, MANIPULACIJO IN SKLADIŠČENJE 5.900 m²

OSREDNJA CESTA

strelišče

OBSTOJEČA GOZDNA POT

6 OBMOČJE POSTAVITVE OBJEKTOV, PARKIRIŠČ 7.600 m²

5 OBMOČJE POSTAVITVE OBJEKTOV, PARKIRIŠČ 13.400 m²

INTERNA CESTA

INTERNA CESTA

OBMOČJE PROIZVODNIH DEJAVNOSTI

INTERNA CESTA

7 OBMOČJE POSTAVITVE OBJEKTOV, PARKIRIŠČ 26.680 m²

4 OBMOČJE POSTAVITVE OBJEKTOV, PARKIRIŠČ 14.200 m²

OBMOČJE PARKIRIŠČ MANIPULACIJE

OSREDNJA CESTA

INTERNA CESTA

TRANSFORMATORSKA POSTAJA

3 OBMOČJE POSTAVITVE OBJEKTOV, PARKIRIŠČ 12.100 m²

NADOMESTITEV GOZDNE POTE

DOSTOPNA CESTA

1

2a poslovni objekt

POSLOVNI OBJEKT 3.250 m²

OBMOČJE PARKIRIŠČ 5.600 m²

OBSTOJEČA GOZDNA POT

BENCINSKI SERVIS, TRGOVINA, GOSTINSKO-POSLOVNI OBJEKT, PROIZVODNI ALI SKLADIŠČNI OBJEKT 3908 m²

2 poslovno storitveni objekt

POSLOVNO STORITVENI SKLOP, MOTEL 6.700 m²

smer Prečna, Straža

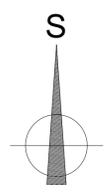
smer Novo mesto

STRAŠKA CESTA

smer Češča vas, Zalog

- LEGENDA:
- meja območja OPPN
 - os ceste
 - uvoz - izvoz
 - gradbena linija 1 - vzdolž Straške ceste
 - gradbena linija 2 - vzdolž osrednje ceste (vzhod)
 - gradbena meja
 - ①-⑨ številke objektov oz. območij za postavitev objektov
 - objekti
 - nadstrešnica
 - območje postavitve objektov, parkirišč
 - območje parkirišč, manipulacije
 - območje za parkiranje, manipulacijo in skladiščenje
 - drevored
 - zeleni otoki
 - obstoječi drevored ob Straški cesti
 - obstoječi gozd ob robovih območja

Podloga: digitalni geodetski načrt



ZAZIDALNA SITUACIJA

		FIN ARS d.o.o. center za arhitekturo Podvine 3b 1410 Zagorje ob Savi T: 03 56 60 544 F: 03 56 60 553 N: www.finars.si	
		Naziv investitorja: AUTOTRANSPORTI KASTELEC Preporna storitev, Lado Kastelec s.p. Adamičeva 57, 1250 Grosuplje	Odgovorni projektant: KRISTJAN ČUK, u.d.l.a. ZAPS 1021 A
Vrsta projekta: SO OPPN NGC OB STRAŠKI CESTI	Projektant: URSA DIRJEC MESKO, u.d.l.a.	Sodelavci:	
Faza: Dopolnjen osnutek	Vsebina risbe: ZAZIDALNA SITUACIJA		
Št. projekta: 17/2016	Datum izdelave geodetskega posnetka: 10.11.2016	Št. risbe: 5	
Datum izdelave risbe: januar 2017	Merilo: 1 : 1500		