

A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Podlaga za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta NADOMESTNA GOSPODARSKA CONA OB STRAŠKI CESTI, v nadaljevanju tudi OPPN, je Odlok 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 (UL RS, št. 69/2000), ki na obravnavanem območju določa izdelavo OPPN.

Program priprave za prostorski načrt (Uradni list RS, št. 90/04) je bil po sprejetju Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) nadomeščen s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 90/07), na podlagi katerega se postopek priprave nadaljuje po veljavnem Zakonu o prostorskem načrtovanju. Pridobljene so bile tudi smernice nosilcev urejanja prostora.

O pripravi prostorskega akta je bilo skladno z Zakonom o varstvu okolja obveščeno Ministrstvo za okolje in prostor, ki je odločilo, da je potrebno vzporedno s postopkom priprave prostorskega akta voditi tudi postopek celovite presoje njegovih vplivov na okolje. V ta namen je izdelano okoljsko poročilo, ki obravnava potencialne vplive na okolje ter je skupaj z OPPN tudi javno razgrnjeno.

Razlogi za izdelavo OPPN so predvsem v pomanjkanju površin za gospodarske namene v Novem mestu. Lokacija OPPN je skladna z dolgoročno vizijo prostorskega razvoja Novega mesta, ki v tem območju predvideva razvoj obstoječih in novih gospodarskih dejavnosti. Te so prometno navezane na Straško cesto na jugu, v prihodnosti pa naj bi bile še na predvideno zahodno obvozno cesto.

B. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN in okoljskega poročila je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami na območju načrtovanih prostorskih ureditev in pridobitev pripomb, do katerih bodo zavzeta stališča, ki bodo podlaga za dopolnitev dopolnjenega osnutka in pripravo predloga ter pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora.

C. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Vseбина OPPN: Odlok o OPPN določa: ureditveno območje OPPN, opis prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor (opis vplivov in povezav prostorske ureditve s soslednjimi območji, vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti, merila in pogoji za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko urejanje), zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe 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 investorjev in izvajalcev ter druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

Ureditveno območje (UO): Območje načrtovanih ureditev v okviru NGC leži na gozdnem območju na 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.

Načrtovane ureditve:

Znotraj OPPN NGC so načrtovane ureditve:

- izgradnja proizvodnih, obrtnih, servisnih, trgovskih in poslovnih objektov in pripadajočih zunanjih površin (za manipulacijo, parkiranje, tudi za zelene in parkovne površine in ureditve na mejah območja ter površine, dostopne javnosti v območju ob Straški cesti in osrednji cesti),
- območja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture: površine za javno cesto in pločnik (osrednja cesta), javna pot kot nadomestitev gozdne poti).

Koncept ureditve območja:

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. Odsek Straške ceste se na območju cone ureja po vzoru mestnega bulvarja s primerno urbano opremo, ki ustreza neposrednemu stiku gospodarskega kompleksa s koridorjem mestne vpadnice kot javnega prostora mesta.

Vhod v kompleks na območju rondoja oblikujeta vogala objektov št. 1 in 2. V območje vzdolž Straške ceste se umestijo mestotvorne dejavnosti (trgovina, gostinstvo, storitve, motel, bencinska črpalka ipd.). Skladno s tem se vzdolž Straške ceste oblikuje niz kakovostno oblikovanih objektov, postavljenih na gradbeno linijo ob cesti, medsebojno poenotenih po oblikovanju in gabaritih ter uporabi materialov. V obcestnem delu se tako oblikuje prepoznavna fasada celotne cone, usklajena s sosednjo tovarno Adria Mobil.

Horizontalne in vertikalne gabarite ter fasade in strehe se oblikuje poenoteno za posamezne sklope pozidave, obenem pa tudi na ravni celotnega območja urejanja, ki se načrtuje skladno s sodobnimi principi arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja. Predvidi se izvedba uvoza z lokalne Straške ceste ter ureditev večjih in manjših enot - zemljišč za posamezne obrate z možnostjo medsebojnega združevanja, kjer se uredijo tudi manipulacijske površine in parkirišča.

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 6 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.).

Za javnost odprte zunanje površine: Vzdolž osrednje ceste se uredi enostranski pločnik z javno razsvetljavo. Prečno na osrednjo cesto se uredijo interne ceste, ob katerih se za lažjo orientacijo v prostoru in boljšo urejenost območja uredijo poteze drevesne ozelenitve. Vsaj na dveh mestih se ob osrednji cesti zagotovi tlakovan prostor za sedenje in počitek, ki naj bo opremljen z urbano opremo (klopi,

koši za smeti, osvetlitev, označevalne table in stebri ter podobno). Parkovna ureditev zelenih površin je predvidena ob Straški cesti ter ob drugih cestah v območju – ob osrednji, dostopni in internih cestah.

**ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV GOSPODARSKE JAVNE
INFRASTRUKTURE**

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 prestavitve obstoječih komunalnih vodov.

Prometno omrežje - ceste in parkirišča

Uvoz v območje je iz obstoječega krožišča na Straški cesti. Celotno območje se prometno napaja z osrednjo cesto (v širini 2 x 3,00 m z enostranskim pločnikom 1 x 1,50 m), 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 območja posameznih parcel. V okviru te ceste se zagotovi tudi glavna infrastrukturna oprema prostora, ob njej pa mesta za komunalne zabojnike.

Dostopna cesta se odcepi z osrednje ceste proti zahodu in poteka do parkirišča tovarne Adria Mobil ter zagotavlja napajanje jugozahodnega dela območja OPPN (parceli 1 in 7). Uredi se v širini 2 x 3.00 m z enostranskim pločnikom (1 x 1,50 m).

Nadomestitev javne poti

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

Parkirišča

Parkirne površine se uredijo na posameznih gradbenih parcelah in morajo zadoščati potrebam po parkirnih prostorih za različne dejavnosti. Parkirišča za osebna vozila na parcelah na južnem robu območja naj se umestijo v ozadju parcel in ne vzdolž obvezne gradbene linije ob Straški cesti.

**Zasnova projektnih rešitev energetske in komunalne
infrastrukture**

Za predvideno pozidavo v okviru NGC so predvidene 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. Predvideni so tudi priključki na obstoječe TK krajevno omrežje, omrežje kabelske televizije in plinovod za zemeljski plin PE 110/10-S5.

Območje NGC se bo s pitno vodo oskrbovalo iz primarnega cevovoda NL – DN 250 Novo mesto - Straža oziroma iz odcepa NL – DN 150 iz tega cevovoda v krožišču na Straški cesti. 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.

Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Zbiranje odpadkov se uredi s postavitvijo posod za odpadke, ki se postavijo na posebej urejena stojna mesta v sklopu manipulacijskih površin. Predvidena je klasična javna razsvetljava kot dopolnilo obstoječi ob Straški cesti. Ogrevanje se uredi na zemeljski plin, pa tudi z uporabo biomase, s toplotnimi črpalkami, s sončno energijo in drugimi alternativnimi viri.

Pobudnik in naročnik:	REAL, d.o.o
Pripravljaavec:	Mestna občina Novo mesto
Načrtovalec:	ACER Novo mesto, d.o.o.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT in OKOLJSKO POROČILO

NADOMESTNA GOSPODARSKA CONA
OB STRAŠKI CESTI

- dopolnjen osnutek -

POVZETEK ZA JAVNOST

Kartografska podlaga: TTN 5000 in geodetski načrt

Datum: februar 2008