

46.

Na podlagi 129. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo – UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo, 13/25) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 31. redni seji dne 9. 7. 2026 sprejel

ODLOK o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Adria - jug

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo, 21/25 – TP OPN MONM; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Adria - jug (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) Identifikacijska številka OPPN v zbirki prostorskih aktov je 4902.

2. člen (vsebina OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni (besedilo tega odloka) in grafični del ter spremljajoče gradivo. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del je določen v tem odloku in vsebuje poglavja:
1. načrtovane prostorske ureditve;
 2. zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
 3. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
 4. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
 5. dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev in
 6. drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.
- (3) Grafični del OPPN vsebuje grafične prikaze:
1. Vplivi in povezave
 2. Omejitve v prostoru
 3. Obstoječe zemljiške parcele z območjem urejanja
 4. Ureditvena situacija pred izvedbo rešitev DPN
 5. Ureditvena situacija po izvedbi rešitev DPN
 6. Zbirna situacija GJI
 7. Načrt prometne ureditve pred izvedbo rešitev DPN
 8. Načrt prometne ureditve po izvedbi rešitev DPN
 9. Karakteristični prerezi območja

10. Načrt gradbenih parcel
11. Ureditve za varovanje in varstvo

(4) Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Usmeritve
5. Mnenja
6. Elaborat ekonomike
7. Okoljske presoje
8. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
9. Povzetek za javnost

(5) Tekstualni in grafični del ter spremljajoče gradivo OPPN so sestavine vezane mape OPPN. Strokovne podlage in elaborat ekonomike, naveden v prejšnjem odstavku, so shranjeni v posebnih mapah in se hranijo v spisu postopka na sedežu Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM).

3. člen (pomen izrazov)

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- Območje za razvoj stavb: del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo stavb in je prikazan v grafičnem delu OPPN. Območje je določeno za nadzemni del stavbe z izjemo dostopov do podzemnih delov stavb, ki lahko ležijo izven območja za razvoj stavb.
- Prekriti del gradbene parcele stavbe obsega površine, ki so pozidane s stavbami (vključno s podzemnimi deli stavb, balkoni, napušči, nadstreški) in pripadajočimi pomožnimi objekti ali so urejene kot utrjene zunanje površine.
- Raščeni del gradbene parcele stavbe obsega tiste zunanje površine na gradbeni parceli stavbe, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja, odtekanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije, lahko so namenjene zunanjemu bivanju.
- Objekt gospodarske javne infrastrukture: gradbeni inženirski objekt ali omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.
- Funkcionalni kompleks je gradbeno inženirski objekt, ki je lahko sestavljen iz več posameznih objektov (stavb in gradbeno inženirskih objektov) znotraj določenega zaokroženega območja.

4. člen (pomen kratic)

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- BTP: bruto tlorisna površina
- DPN: državni prostorski načrt za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12-3937, 70/17-3373 (164));
- EUP: enota urejanja prostora
- FZ: faktor zazidanosti
- FI: faktor izrabe
- GJI: objekt gospodarske javne infrastrukture
- NRP: namenska raba prostora
- TK (vodi): telekomunikacijski (vodi)
- TP: transformatorska postaja

II. TEKSTUALNI DEL NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

5. člen (koncept prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtuje prostorska ureditev gospodarske cone. Umestitev in oblikovanje stavb se smiselno uskladi s stavbami kompleksa Adria Mobil na severni strani Straške ceste. Na območju se uredijo trije vsebinsko ločeni sklopi in sicer parkirne površine ob Straški cesti, prodajno izkustveni center s servisom in skladišče ter proizvodno-skladiščni objekt oziroma objekti. Znotraj območja OPPN se uredijo notranje ceste in poti, manipulacijske površine, površine za mirujoči promet in pešpoti ter površine za zadrževanje voda in druge zelene površine.

(2) Navezave objektov na obstoječe in z DPN načrtovano cestno omrežje so previdene z izvedbo novih priključkov s Straške ceste na severu in z Zaloške ceste na jugovzhodu. Rešitve v OPPN se smiselno navezujejo na rešitve predvidene v DPN (funkcionalne povezave, oblikovanje reliefa).

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega zemljišče s parcelno številko 422/7 v katastrski občini 1455-Bršljin velikosti 64.540 m².

(2) Zemljišča v območju OPPN so z OPN MONM opredeljena kot stavbna zemljišča v EUP z oznako NGZ_08_OPPN.

(3) Zaradi gradnje novih navezav na javno cestno omrežje in omrežja GJI ter ureditve brežin so potrebni posegi zunaj območja urejanja na zemljiščih oz. delih zemljišč s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2 - izvedba priključka K2 in K5 na Straško cesto,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2, 422/6 in 1033/9 - izvedba priključka K3 na Straško cesto,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/6 in 1034 - izvedba priključka K6.1 (v 1.fazi), K6.2 (v 2.fazi) in K7 na Zaloško cesto,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2 - izvedba priključka na TK omrežje,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2, 433/28 in 1033/9 - izvedba priključka na plinovod,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2 - izvedba priključka na vodovodno omrežje,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2, 1033/9 in 433/28 - izvedba priključka na javno padavinsko kanalizacijo,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2 in 1033/9 - izvedba priključka na javno komunalno kanalizacijo,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2 in 422/6 - prestavitev podzemnega 20kV SN kablovoda,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2, 422/6 in 1033/9 - izvedba brežin na območju DPN.

(4) Potek meje in posegi zunaj območja urejanja so razvidni iz grafičnega prikaza Ureditvena situacija po izvedbi rešitev DPN in Zbirna situacija GJI.

(5) V primeru odstopanj od parcelnih števil, navedenih v tem členu ali kasnejših sprememb parcelnih števil, se upošteva grafični prikaz ureditev in tangiranih parcel.

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN se funkcionalno in oblikovno naveže na ureditev kompleksa Adria Mobil na severni strani Straške ceste.

(2) Izvedba novih prometnih navezav na Straško cesto (LC 295042) in na Zaloško cesto (LC 295052) je predvidene v dveh fazah (pred in po izvedbi zahodne obvozne ceste s pripadajočimi deviacijami v sklopu 3. razvojne osi). Za zagotavljanje ustreznih prometnih razmer v širšem vplivnem območju OPPN je treba rekonstruirati in semaforizirati križišči K2 in K3 na Straški cesti in izvesti nov priključek na Zaloško cesto K6.1, po izvedbi rešitev načrtovanih z DPN pa le ta ukine in izvede križišče K6.2 na Zaloški cesti. V sklopu predvidenih cest izven območja OPPN se uredijo površine za pešce in kolesarje, odvodnjavanje prometnih površin ter gospodarska javna infrastruktura s priključki načrtovanih prostorskih ureditev (ureditev nove in zaščita/prestavitev obstoječe).

(3) Dostopnost do javnega potniškega prometa je zagotovljena z avtobusnimi postajališči v neposredni bližini (obojeustransko ob Straški cesti). Dostopnost območja za kolesarje je zagotovljena v okviru obstoječih kolesarskih površin in predvideni izgradnji novih v sklopu prometnih ureditev na Straški cesti v sklopu OPPN in Zaloški cesti v sklopu DPN.

(4) Območje na južnem delu preči planinska pot Cegelnica-Prečna, katere trase se po izvedbi vseh ureditev prestavi.

(5) Območje urejanja se nahaja v območju horizontalne omejitvene ravnine letališča Novo mesto.

8. člen

(dopustne dejavnosti)

Na območju OPPN so na podlagi predpisa o standardni klasifikaciji dejavnosti in v skladu z namensko rabo prostora dopustne naslednje dejavnosti:

- Osnovna dejavnost: sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti,
- Dopustne spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti.

9. člen

(vrste dopustnih objektov)

(1) Na območju je dopustna gradnja objektov, ki se razvrščajo kot funkcionalni kompleks na funkcionalno zaokroženem območju in imajo skupni pomen, gradnja gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij ter objektov v javni rabi ter drugih vrst objektov in posegov v prostor, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti.

(2) Dopustna je postavitvev začasnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

(3) Dopustna je postavitvev objektov za oglaševanje in informacijskih panojev za potrebe dejavnosti v območju. V varovalnem pasu javnih cest in poti je prepovedano postavljanje objektov za tržno oglaševanje.

10. člen

(vrste dopustnih del in gradenj)

Na območju OPPN so dopustne:

- novogradnje,
- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije,

- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist
- odstranitve objektov oz. njihovih delov,
- sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom,
- obratovalni posegi in manjše prilagoditve rabe, če ne vplivajo na konstrukcijo objekta in ne povečujejo okoljskih ali prometnih obremenitev.
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

11. člen **(lega objektov)**

(1) Gradnja stavb je dopustna na območju za razvoj stavb, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN. Na tem območju je dopustna tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov ter zunanjih ureditev.

(2) Zunaj območja za razvoj stavb je dopustna gradnja objektov, ki izpolnjujejo prostorsko izvedbene pogoje občinskega prostorskega načrta za gradnjo pomožnih objektov.

(3) Zunaj območja za razvoj stavb je ob upoštevanju odmika od meje gradbene parcele najmanj 0,50 m dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditev utrjenih dvorišč ter drugih pomožnih objektov, ki niso stavbe. Manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika ali upravljalca sosednje gradbene parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom.

(4) Odmiki stavb od meje gradbene parcele so lahko manjši od teh, ki so navedeni v tem členu, če so utemeljeni z ustreznimi distančnimi površinami v skladu s pogoji državnega prostorskega reda.

12. člen **(velikost in oblikovanje objektov)**

(1) Pri oblikovanju objektov se upoštevata izpostavljena lega ob mestnih vpadnicah in načrtovani zahodni obvoznici Novega mesta ter neposredna bližina obstoječih tovarniških objektov in ureditev gospodarske cone na severni strani Straške ceste.

(2) Gabariti in oblikovanje spremljajočih in pomožnih objektov morajo smiselno povzemati značilnosti glavnih objektov ter biti z njimi in medsebojno oblikovno usklajeni.

(3) Tlorisni gabariti objektov niso enotno predpisani. Glavni objekti so objekti srednjega in velikega merila. Objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni na celotnem območju urejanja, pri čemer se uveljavljajo sodobni, trajnostni in energetske učinkoviti arhitekturni pristopi.

(4) Višinski gabariti so različni in so s tem odlokom predpisani za posamezne ureditve. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, tako da so posamezni manjši deli objektov ali samostojni tehnološki objekti (npr. dimnik, silos, stolp, antene, strelovodi, dvigala) lahko višji od najvišjih dopustnih kot. Dopustna je ureditev kletnih etaž; katerih višina in število podzemnih etaž ni omejeno, vendar morajo biti geomehansko preverjene.

(5) Fasade objektov morajo biti oblikovane skladno s kakovostnimi arhitekturnimi standardi in morajo vključevati trajnostne materiale, ki zagotavljajo dolgoročno obstojnost in estetsko vrednost prostora.

Priporoča se uporaba naravnih in recikliranih materialov ter kombinacija klasičnih in sodobnih fasadnih rešitev. Uporaba signalnih barvnih odtenkov ni dopustna.

(6) Strehe objektov morajo biti oblikovane skladne s prevladujočimi strehami na območju. Barve streh morajo biti smiselno usklajene z barvami fasad, svetleča kritina ni dopustna. Priporoča se izvedba zelenih streh in integracija fotonapetostnih sistemov, ki pa morajo oblikovno kakovostno dopolnjevati podobo stavb. Strehe so lahko delno pohodne in povozne.

(7) Pri postavitvi fotonapetostnih naprav se v odvisnosti od velikosti objektov upoštevajo zahteve veljavne zakonodaje in drugih podzakonskih predpisov.

(8) Prodajno-izkustveni center s servisom in skladiščem se zgradi na severovzhodnem delu območja in se oblikuje kot reprezentančni objekt, ki sooblikujejo veduto na kompleks celotne gospodarske cone. Objekt je delno vkopan, dostop do servisnih prostorov se uredi na severni strani v nivoju Straške ceste. Prodajno izkustveni del z razstavnim salonom v najvišji etaži se odpira na vse strani na koti najvišjega terena na osrednjem delu. Kota pritličja se nahaja na +193,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta zaradi horizontalne omejitvene ravnine letališča Novo mesto ne sme presegati nadmorske višine +213,50 m. Ne glede na rezultate morebitne aeronavtične študije največja višina objekta ne sme presegati nadmorske višine +216,00 m. Dopustna je izvedba notranjih atrijskih in svetlobnih jaškov za neposredno osvetlitev prostorov z naravno osvetlitvijo. Pred izgradnjo stavb se parkirišča in druge manipulativne površine lahko izvedejo tudi na območju namenjenem gradnji stavb.

(9) Proizvodno skladišni objekti se zgradijo na severozahodnem delu območja. Objekti se lahko stikajo ali pa so samostojni. Dopustna je etapnost izvedbe. Na vzhodnem delu območja v bližini prodajno-izkustvenega centra morajo biti objekti ali objekti delno ali popolnoma vkopani, strehe pa delno ozelenjene. Kota pritličja se nahaja na +194,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +208,00 m nad morjem. Dopustna je izvedba notranjih atrijskih in svetlobnih jaškov za neposredno osvetlitev prostorov z naravno osvetlitvijo. Pred izgradnjo stavb se parkirišča in druge manipulativne površine lahko izvedejo tudi na območju namenjenem gradnji stavb.

(10) Parkirišča na severovzhodnem delu območja se zgradijo vzporedno s Straško cesto. S strani Straške ceste so delno zasuta in ozelenjena, s čimer tvorijo zeleno ločnico med servisnim območjem in javnimi cestnimi površinami. Objekt se v naslednji etapi nadkrije.

(11) Parkirišča na severozahodnem delu območja se zgradijo za potrebe parkiranja gotovih izdelkov, zaposlenih in obiskovalcev na območju med Straško cesto in proizvodno skladiščnimi objekti. Pred izgradnjo stavb se lahko parkirišča izvedejo tudi na območju namenjenem gradnji stavb.

(12) Parkirišča na jugozahodnem delu območja se zgradijo za potrebe parkiranja gotovih izdelkov, zaposlenih in obiskovalcev in so zaradi prilagajanja končnemu stanju terena in ureditvam zahodne obvoznice urejena v platojih z različnimi višinskimi kotami.

13. člen (urejanje odprtih površin)

(1) Odprte površine se uredijo kot funkcionalna in oblikovno skladna celota, ki funkcionalno dopolnjuje program območja in se smiselno navezuje na okoliške površine ob upoštevanju izpostavljenosti lege ob mestnih vpadnicah in načrtovani zahodni obvoznici Novega mesta.

(2) Znotraj območja se uredijo dostopi in manipulativne površine kot utrjene odprte površine ter zelene površine. Delež zelenih površin mora znašati najmanj 15% površine območja, od tega jih mora biti najmanj polovica na raščnem terenu.

(3) Ob stavbah v javni rabi in stavbah, v katerih je zaposlenih več kot 10 oseb, se uredi zelena površina velikosti najmanj 50 m² z urbano opremo in z drevesi za senčenje.

(4) Parkirne površine se ozelenijo z drevesi (po eno drevo na 5 PM) oziroma z drevoredi, ki so umeščeni tako, da zagotavljajo senčenje in čim boljše mikroklimatske pogoje.

(5) Premoščanje višinskih razlik terena se ureja z brežinami. Izjemoma so dopustni oporni ali podporni zidovi do višine 5,0 m, njihova izvedba pa mora biti obrazložena in utemeljena v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Oporne zidove, višje od 1,5 m, je treba krajinsko in arhitekturno oblikovati, tako da ne povečujejo toplotnega pregrevanja okolice, da so vizualno čim manj izpostavljeni in skladni z značilnostmi javnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

(6) Za zasaditve se uporabijo drevesne vrste listavcev s srednje veliko ali veliko krošnjo; dopustne so samo sorte z naravno rastjo krošenj, ne pa tudi sorte s stebrastimi ali majhnimi kroglastimi krošnjami. Zasaditev se izvede z avtohtonimi ali avtohtonim podobnimi vrstami drevnine, odpornimi na mestno klimo. Tujerodne invazivne vrste in visokoalergene vrste ter rdečelistne, srebrnolistne in zlatolistne vrste se ne sadijo. Zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. Na površinah ob cestah in na parkiriščih se zasadijo drevoredno vzgojene sadike dreves z višino debla najmanj 2,5 m do začetka krošnje. Pri zasaditvah drevnine v bližini podzemnih vodov GJI, meteorne kanalizacije in drugih cestnih objektov se upošteva minimalni odmik 2,0 m za drevesa in 1,5 m za grmovnice.

(7) Utrjene površine se oblikujejo na način, da se zagotovita oblikovna skladnost in čitljivost površin za pešce in kolesarje, univerzalna graditev in uporaba objektov ter zagotovijo varnost tudi ranljivejših udeležencev oz. uporabnikov. Za utrjene površine se priporoča uporaba materialov, ki omogočajo infiltracijo vode, kot so npr. drenažni tlaki, travne plošče in podobno.

(8) Ograje so transparentne, v temnejših barvnih tonih in se oblikujejo poenoteno na celotnem območju. Izvedejo se v višini do 3,0 m. Vzdolž cest morajo biti situacijsko in višinsko usklajene. Vsi elementi urbane opreme se oblikovno uskladijo z arhitekturnimi objekti in oblikovanem utrjenih ter zelenih površin.

(9) Intervencijske površine se uredijo na delih tlakovanih in prometnih površinah na mestih, ki omogočajo nemoten dostop intervencijskim vozilom do ključnih objektov in delovnih površin.

(10) Preoblikovanje reliefa se izvede tako, da se površine na obrobju obravnavanega območja uredijo z zveznimi navezavami tako na obstoječe cestišče Straške ceste in Zaloške ceste kot na ureditve cest, načrtovane z DPN, to je preureditve Straške ceste in Zaloške ceste ter

novogradnjo Zahodne obvoznice Novega mesta.

14. člen (posegi na območju DPN)

(1) Dopustna je izvedba prostorskih ureditev gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanje. Z namenom smotrne izrabe prostora ter ureditve funkcionalno zaokrožene in oblikovno skladne celote se brežine uredijo na način, da se v DPN načrtovane brežine in postavitve varovanih ograj vzdolž zahodne obvoznice, Straške ceste in Zaloške ceste smiselno preuredijo, upoštevajoč predvidene višinske kote na območju OPPN, pri čemer se razmere za izvedbo ureditev, načrtovanih z DPN, v ničemer ne poslabšajo.

(2) Za vse posege na območju DPN je treba pridobiti predhodno pozitivno mnenje investitorja načrtovane prostorske ureditve ali, če je prostorska ureditev državnega pomena že zgrajena in predana v uporabo, njenega upravljavca, pri čemer se s posegi ne onemogoči izvedba omilitvenih ali izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave na tem območju.

15. člen (parcelacija)

(1) Načrtovane prostorske ureditve se izvedejo na zemljiščih, trajno namenjenih za njihovo redno rabo. Zemljišča so grafično prikazana v grafičnem delu OPPN (List 10 Načrt gradbenih parcel) in sicer:

- gradbena parcela z oznako GP-1, ki je namenjena ureditvi industrijskega funkcionalnega kompleksa;
- gradbena parcela z oznako GP-2, ki je namenjena ureditvi razširitve obstoječe javne ceste (javna površina);
- gradbena parcela z oznako GP-3, ki je namenjena ureditvi razširitve obstoječe javne ceste (javna površina).

(2) Parcelacija se izvede skladno s prikazom grafičnega dela OPPN (List 10 Načrt gradbenih parcel), na katerem so s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, določene tudi lomne točke meje območja OPPN.

(3) V primeru etapne ureditve industrijskega funkcionalnega kompleksa se v območju gradbene parcele z oznako GP-1 za izvedbo prve etape lahko določi gradbena parcela, ki je manjša od načrtovane, za izvedbo nadaljnjih etap se takšna gradbena parcela lahko povečuje, ni pa dopustno določanje več manjših gradbenih parcel.

(4) Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, če zaradi odstopanj, dopustnih s tem odlokom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

16. člen (splošne določbe o GJI)

Gradnja GJI je dopustna na celotnem območju urejanja.

17. člen

(posegi v varovalne pasove in zaščite obstoječe GJI)

(1) Pri posegih na območju urejanja in s tem odlokom predvidenih posegih izven tega območja se upoštevata obstoječa in predvidena GJI z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

(2) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove GJI, se v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja prikažejo detaljne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitve ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet vozišč in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter se pridobi njihova mnenja.

(3) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globina obstoječe infrastrukture ter se pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.

(4) Izvedba različnih vrst objektov GJI se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in mnenjem upravljavca posameznega omrežja.

(5) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

18. člen

(umeščanje in izvedba GJI)

Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v okviru načrtovanih prometnic v podzemni izvedbi.

19. člen

(priključevanje objektov na GJI)

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev. Prikaz tras in priključkov gospodarske javne infrastrukture je del grafičnega dela OPPN.

20. člen

(cestno omrežje)

(1) Priključevanja obravnavanega območja OPPN na Straško cesto (LC 295042) in na Zaloško cesto (LC 295052) so predvidena v dveh variantah (pred in po izvedbi zahodne obvozne ceste s pripadajočimi deviacijami v sklopu 3. razvojne osi). Za zagotavljanje dostopa do posameznih vsebin znotraj območja, se uredijo nove interne dostopne ceste, manipulacijske in parkirne površine za gotove izdelke, obiskovalce in zaposlene. V sklopu predvidenih cest se uredijo površine za pešce in kolesarje, odvodnjavanje prometnih površin ter gospodarska javna infrastruktura (ureditev nove in zaščita/ prestavitve obstoječe).

(2) Pred izgradnjo zahodne obvozne ceste se izvede preureditev Straške ceste od obstoječega krožnega križišča K1 do obstoječega križišča K3 (tovorni vhod Adria Mobil). V sklopu preureditve je med drugim predvidena semaforizacija križišč K2 in K3, vključno z ureditvijo dodatnih internih priključkov na južni strani obeh križišč. Na območju obeh križišč se dodajo pasovi za leve zavijalce, v križišču K3 se ohrani obstoječ pas za desne zavijalce proti tovornemu vhodu Adria Mobil.

Predvidena je ureditev dodatnega priključka K5 (enosmeren izvoz), ki omogoča samo desno izvažanje proti obstoječemu krožnemu križišču K1. Ohranja se obstoječi severni rob Straške ceste in vse ureditve na severni strani ceste (drevored, površine za pešce in kolesarje). Na Zaloški cesti se predvidi ureditev novega priključka oz. nesemaforiziranega križišča K6 (oz. K6.1). Opcijsko se predvidi tudi ureditev internega servisnega priključka K7 za dostop do razstavnega salona.

(3) Po izgradnji zahodne obvozne ceste se na Straški cesti preuredi zahodni priključni krak v križišče K3, ki se poglobi v predviden podvoz pod zahodno obvozno cesto. Na Zaloški cesti se predviden priključek v križišče K6 (oz. K6.1) prestavi v predviden priključek Podbreznik, ki se preuredi v štirikrako semaforizirano križišče K6.2. Priključek K6.1 s pripadajočo interno dostopno cesto se po rekonstrukciji Zaloške ceste ukine.

(4) Izvedba in obseg načrtovanih ureditev navezovanja na Straško cesto in Zaloško cesto se časovno prilagodi etapnemu izvajanju ureditev, ki so načrtovane s tem OPPN in z DPN.

21. člen

(parkirne površine)

(1) Na celotnem območju se zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene z ustreznim deležem parkirišč za gibalno ovirane. Poleg tega se ob načrtovanih objektih in ureditvah zagotovi predpisano število parkirnih mest za obiskovalce, dostavo, kratkotrajno parkiranje in podobno.

(2) Število zahtevanih parkirnih mest je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno glede na število zaposlenih, glede na druge ukrepe v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti ter glede na predpise in priporočila za urejanje mirujočega prometa.

(3) Del parkirnih površin za kolesarje mora biti nadkritih in varnih, praviloma naj bodo umeščene v bližini vhodov v objekte.

(4) Pri postavitvi fotonapetostnih naprav nad parkirnimi mesti se v odvisnosti od velikosti parkirnih površin upoštevajo zahteve veljavne zakonodaje in drugih podzakonskih predpisov.

(5) Pri gradnji stavb mora biti omogočena namestitvev infrastrukture za polnjenje električnih vozil v skladu s veljavnimi predpisi.

(6) Del parkirišč se opremi z opremo postajališč za avtodome.

22. člen

(površine za pešce in kolesarje)

Na območju OPPN se zagotovi ustrezen nivo prometne varnosti, predvsem za ranljive udeležence v prometu, z upoštevanjem veljavne zakonodaje s tega področja. Rešitve se navežejo na ureditve površin za pešce in kolesarje ob Straški in Zaloški cesti. Površine za pešce in kolesarje se opremijo skladno s predpisi o univerzalni graditvi in uporabi objektov.

23. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Oskrba s pitno in požarno vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja. Če zahtevane količine vode za gašenje v skladu

s tehnično smernico za požarno varnost v stavbah ni možno zagotoviti iz javnega vodovodnega omrežja, se voda za gašenje zagotovi iz drugih virov.

(2) Vse stavbe morajo imeti vodomerne jaške izven objekta in na začetku parcele na stalno dostopnem mestu. Izvedba na parkirnih in prometnih površinah ni dovoljena, razen pod posebnimi pogoji upravljavca vodovoda.

(3) Oskrba z vodo mora biti skladna z veljavno zakonodajo, podzakonskimi predpisi, občinskim odlokom o oskrbi s pitno vodo ter tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu.

24. člen

(odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda)

(1) Odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih vod se ureja v ločenem sistemu.

(2) Komunalna in padavinska kanalizacija se izvajata fazno glede na potek gradnje ostalih ureditev na območju urejanja.

(3) Komunalne odpadne vode se odvede v javno komunalno kanalizacijo, ki poteka v Straški cesti. Odpadne tehnološke vode se pred izpustom v čistilno napravo v objektu predčiščenja odpadnih voda delno predčistijo do stopnje, ki jo zahteva delovanje čistilne naprave.

(4) Padavinske odpadne vode se z omejitvijo pretoka in postopno glede na možno dodatno hidravlično obremenitev odvede v javno padavinsko kanalizacijo, ki poteka v Straški cesti. Hipni padavinski odtok se na območju urejanja zadrži v obliki površinskih ali podzemnih zadrževalnikov. V skladu s tehničnimi možnostmi se lahko padavinsko vodo tudi ponika.

(5) Odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti skladno z veljavno zakonodajo, podzakonskimi predpisi, občinskim odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ter tehničnim pravilnikom o javni kanalizaciji.

(6) Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno.

25. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Obravnavano območje se lahko priključi na obstoječi lokalni distribucijski plinovod, ki poteka v Straški cesti. Gradnja v bližini obstoječih plinovodov se izvaja v skladu s pogoji in usmeritvami upravljavca plinovoda.

(2) Območje urejanja sega v varovalni pas obstoječega prenosnega plinovoda P461 MRP Novo mesto - Straža (premer 150 mm, tlak 6 bar) v upravljanju Plinovodi d.o.o.. Potek trase obstoječega prenosnega plinovoda je prikazan v grafičnem prikazu Zbirna situacija gospodarske infrastrukture (List 6). Posegi v varnostnem in varovalnem pasu prenosnega plinovoda se izvajajo v skladu s pogoji in usmeritvami upravljavca plinovoda.

26. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Oskrba z električno energijo se zagotavlja preko obstoječega elektroenergetskega omrežja, ki se ga glede na potrebe dogradi in rekonstruira. Na območju urejanja se glede na potrebe izvede transformatorska postaja.

(2) Nove NN in SN vode se ureja v elektro kabelski kanalizaciji. Na lomu trase in odcepu od glavne trase se izvedejo ustrezni betonski kabelski jaški standardnih dimenzij.

(3) Na celotnem območju urejanja je dopustno postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote skladno z varstvenimi režimi. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

27. člen

(cestna razsvetljava)

(1) Ob cestah se uredi cestna razsvetljava. Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne s predpisi, tudi o svetlobnem onesnaženju. Svetilke morajo omogočati večstopenjsko regulacijo jakosti svetlobnega toka. Kabli se praviloma vodijo ob cestišču in pod hodnikom za pešce, v cevni kabelski kanalizaciji. Tip stebrov in njihova višina se določi v projektni dokumentaciji.

(2) Razsvetljava fasad in objektov za oglaševanje mora izpolnjevati vse zahteve v skladu s predpisi o svetlobnem onesnaženju.

28. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

Telekomunikacijske storitve se zagotavljajo preko obstoječega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in glede na potrebe ustrezno dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami. Na Agencijo za komunikacijska omrežja in storitve Republike Slovenije se sporoči namera o načrtovani gradnji in poziv zainteresiranim investitorjem v elektronska komunikacijska omrežja ter pripadajočo infrastrukturo.

29. člen

(raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je dopustno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oz. z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo pogoji energetskih predpisov in predpis o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MONM.

(2) Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

30. člen

(ravljanje s komunalnimi in gradbenimi odpadki)

1) Način zbiranja in odvoz določenih vrst komunalnih odpadkov morata biti skladna s predpisi o obvezni občinski gospodarski javni službi zbiranja komunalnih odpadkov v Mestni občini Novo mesto.

(2) Med gradnjo in med obratovanjem načrtovanih objektov se upoštevajo predpisi s področja ravnanja z odpadki.

(3) Gradbeni odpadki se pred oddajo v nadaljnje ravnanje zbiralcem gradbenih odpadkov ali izvajalcem obdelave teh odpadkov začasno skladiščijo na za to določeni in urejeni lokaciji.

(4) Za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število zbiralnic v neposredni bližini prometnih površin, tako da omogočajo neovirano prepuščanje komunalnih odpadkov in so dostopni vozilom za prevoz odpadkov v zbirni center. Investitor gradnje o lokaciji in številu prevzemnih mest za komunalne odpadke ter zbiralnic pridobi mnenje izvajalca javne službe zbiranja odpadkov.

(5) Zunanje zbiralnice se uredijo kot tlakovane površine, ki se ogradijo, lahko pa tudi nadkrijejo z nadstreškom. V sklopu javnih površin se predvidi tudi namestitve košev za odpadke, ki naj bodo enotno oblikovani. Oblikovanje teh objektov in ureditev se uskladi s preostalo urbano opremo na območju urejanja.

31. člen (viški izkopnega materiala)

(1) Ravnanje z viški izkopnega materiala, ki bodo nastali z izvedbo OPPN, šteje za bistveno zahtevo glede trajnostne rabe naravnih virov po gradbenih predpisih, ki se upošteva pri projektiranju, dovoljevanju ter gradnji objektov in ureditev.

(2) Rodovitna zemlja, odrinjena pri gradbenih posegih, se prednostno uporabi na območju urejanja za ureditev zelenih površin. Preostali višek rodovitne zemlje se lahko uporabi skladno s predpisi o varstvu kmetijskih zemljišč in s predpisi o odpadkih na ustreznih lokacijah izven območja urejanja.

(3) Neonesnažen del izkopnega materiala, ki ne bo uporabljen na območju urejanja, se glede na lastnosti izkopnega materiala v skladu s predpisi o pogojih dajanja proizvodov na trg in s predpisi o odpadkih lahko opredeli kot proizvod, stranski proizvod ali kot proizvod iz odpadkov.

(4) Preostali višek izkopnega materiala, ki se ne bo uporabil, kot opisano zgoraj, se obravnava kot gradbeni odpadke.

(5) Začasno skladiščenje izkopnega materiala izven območja OPPN ni dopustno.

(6) Investitor zagotovi lokacije za vnos rodovitne zemlje v tla izven območja urejanja in lokacije za deponije gradbenih odpadkov, nastalih pri izvedbi OPPN, najkasneje do pridobitve gradbenega dovoljenja.

REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE, OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

32. člen (splošno)

(1) Na obravnavanem območju ni območij varstva narave, zavarovanih vodovarstvenih območij, gozdnih rezervatov ali varovalnih gozdov.

(2) Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve

okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje.

33. člen

(rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na celotnem območju je opredeljeno registrirano arheološko najdišče Bršljin – Arheološko najdišče Laze (EID 1-20421).

(2) Zaradi zagotavljanja varstva arheoloških ostalin in oblikovanja ustreznega arhiva arheološkega najdišča je potrebno ob zemeljskih delih opraviti invazivno arheološko raziskavo za določitev vsebine in sestave najdišča, t.i. arheološke raziskave ob gradnji. Natančna vsebina arheološke raziskave bo določena s kulturnovarstvenimi pogoji v fazi pridobivanja dovoljenj(a) za gradnjo.

(3) Rezultate arheološke raziskave je potrebno upoštevati pri izvedbi gradnje.

(4) Investitor mora za izvedbo predpisanih arheoloških raziskav v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja ali pred predvidenimi zemeljskimi posegi, pridobiti izvajalca arheoloških del in kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda Ministrstvo za kulturo.

34. člen (posegi v gozd)

(1) Za graditev objektov ter posege v gozd in gozdni prostor je treba pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije ne glede na namensko rabo v občinskem prostorskem načrtu.

(2) Na območju stavbnih zemljišč, kjer je v naravi še gozd, se z gozdom gospodari v skladu z zakonom, ki ureja gozdove, do izdaje gradbenega dovoljenja ob predhodni označitvi in evidentiranju gozdnega drevja, ki ga izvede Zavod za gozdove Slovenije in izda ugotovitveno odločbo na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja.

(3) Etapnost izvedbe izkopov bo povzročila razliko v kotah terena na meji med območjem izkopov in območjem, kjer bo teren ostal nespremenjen. Zaradi nevarnosti nestabilnega terena za obstoječa drevesa je potrebno na robu izkopov s klančino zmerne naklona urediti varen prehod terena tako, da bo gozd, ki še ne bo izkrčen, rasel na stabilnem in varnem terenu.

35. člen (varstvo tal in voda)

(1) Vsi posegi v tla z odstranjevanjem zgornjih in spodnjih slojev se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Treba je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla se sanira tako, tako da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo ureditve tal na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirajo oziroma rekultivirajo se degradirana tla na območjih poti in začasnih gradbenih površinah. Za vzpostavitev tal v prvotno stanje se pred začetkom del pregleda, popiše in fotodokumentira stanje tal. Izvede se primerjava stanja tal pred posegom in po njem. Začasne prometne in gradbene površine se prednostno uporabljajo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje se izvajajo ukrepi za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal, tako da se uredijo čim krajše poti za prevoze do gradbišča. Gradbeni posegi s težkimi stroji se opravljajo le v suhem vremenu, na utrjenih tleh. Pri načrtovanju

in izvajanju posegov v tla se prepreči erozija tal. Čim manj tal naj se prekriva z nepropustnimi materiali. Neonesnaženi zemeljski izkopi naj se v čim večji meri uporabijo za sanacijo degradiranih tal in za končno ureditev zelenih površin na kraju, kjer so bili izkopani.

(2) V času gradnje se zagotovi, da so tla pod delovnimi stroji ustrezno utrjena in zaščiteni, tako da ni možnosti izliva nevarnih snovi iz strojev neposredno v tla. Čiščenje in pranje delovnih strojev se sme izvajati samo na za to predvidenih in opremljenih površinah - delovnih platolah).

(3) V zemeljske nasipe in tampere se ne vgrajujejo materiali, ki bi lahko z izpiranjem ali izluževanjem onesnažili tla.

(4) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi mora biti v pokritih prostorih urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži. Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem – lovilna sklada. Tla prostorov, kjer se pojavlja ravnanje z nevarnimi snovmi je treba izvesti v nepropustni izvedbi, redno pregledovati in v primeru poškodb takoj le-te sanirati. Tovrstni prostori morajo biti vodotesni in odporni na lastnosti snovi, ki se skladiščijo. Vse zunanje površine, namenjene prevozu in manipulaciji s tovorom, ki se lahko razlije in onesnaži tla, je treba utrditi tako, da zagotavlja neprepustnost in so površine obrobene z robniki, padavinsko vodo s teh površin pa odvajati preko lovilnika olj. Lovilniki olj morajo biti izvedeni v skladu s standardom SIST EN 858 in jih je treba v primeru poškodb takoj sanirati.

(5) Zagotovita se ločeno odstranjevanje in odlaganje rodovitnih in nerodovitnih slojev tal. Rodovitni del tal se odstrani in odloži tako, da se ohranita njegova rodovitnost in količina. Odstranjeni rodovitni del tal – živica se začasno skladišči na območju urejanja ločeno od ostalega izkopa v kupih višine največ 2,0 m, kar ne bo preseženo tudi ob časovno krajšem začasnem skladiščenju. Z organizacijskimi ukrepi naj bo zagotovljeno, da gradbena in transportna mehanizacija ne tlači rodovitnega dela, ki je začasno skladiščen. Neonesnažena rodovitna zemlja se uporabi za urejanje zelenih površin na območju urejanja, za vnos na kmetijske površine in za izboljšavo manj kakovostnih kmetijskih zemljišč v okolici načrtovanih ureditev v skladu z zahtevami predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov ali pa se odda zbiralcem gradbenih odpadkov ali izvajalcem obdelave teh odpadkov.

(6) Odvajanje padavinskih voda z območja urejanja, vključno z brežinami zunaj OPPN, se uredi tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih oz. utrjenih površin. Na posameznih območjih se uredijo površine za zadrževanje padavinskih voda. Padavinska odpadna voda z javnih cest in funkcionalnih prometnih površin ob objektih se zajame in obdela v skladu s predpisom, ki ureja emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(7) Pri izvajanju ureditev se tla odstranjujejo v slojih vse do prehoda v matično podlago. Odstranjenih tal ni dopustno mešati z izkopom v sloju matične podlage. Odstranjena tla se shranjujejo ločeno, tako da se ohranjajo njihove ključne lastnosti in da se tla koristno uporabijo za izvedbo ureditev, kjer bosta omogočeni nadaljnja uporaba tal in ohranjanje ekosistemskih funkcij tal (agromelioracije). Pri izvajanju zemeljskih del se zagotovi občasna prisotnost in nadzor s strani pedologa.

(8) V času izvajanja ureditev na območju OPPN je treba zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda in izlitje nevarnih tekočin prosto v zemljo.

(9) Posebno skrb je treba nameniti preprečevanju poškodb tal. Poškodbe lahko nastanejo že pred odzivom, ko se po območju odvzema nekontrolirano prevaža gradbena in transportna mehanizacija. Tovrstne poškodbe je treba preprečiti in odvrte načrtovati na način, da se tla ne zbijajo ali kako drugače poškodujejo.

(10) Na območju OPPN se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi, tako da bo obseg uničenja in poškodb tal čim manjši, da se prepreči onesnaženje z gorivom, motornimi olji in drugimi škodljivimi snovmi.

(11) Pri odstranjevanju rodovitnega dela tal je pred odstranjevanjem rodovitnega dela tal treba odstraniti vse olesenele ostanke (drevesne panje, večje korenine (debelejše od 5 cm), grmovno vegetacijo). Vse odstranjeni rodovitni del tal se uporabi za urejanje na območju plana.

(12) Odstranjeni sloj tal, do matične kamninske podlage, je potrebno primarno uporabiti na območju urejanja. V kolikor to ni mogoče, je potrebno tla uporabi za ekološko izboljšanje stanja tal na drugih sorodnih območjih kjer bo omogočena nadaljnja uporaba tal in ohranjanje ekosistemskih funkcij tal.

36. člen (varstvo zraka)

(1) Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka, ob upoštevanju predpisov glede kakovosti zraka in preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev.

(2) Objekti se načrtujejo kot energetsko učinkoviti. V največji meri se za ogrevanje in pridobivanje elektrike uporabijo obnovljivi viri energije. Med obratovanjem se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin ali biomasa) ali uporaba alternativnih virov energije.

(3) Izpusti iz kurilnih naprav za ogrevanje morajo biti skladni z zahtevami predpisov in standardov.

(4) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki z ukrepi zagotovi, da na območjih v okolici gradbišča niso presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen se med gradnjo izvajajo naslednji ukrepi:

- preprečevanje prašenja z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu, prah je treba vezati na površinah z vzdrževanjem vlažnosti materiala, na primer z ročnim vodnim škropljenjem;
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi, tako da se prekriva sipke tovore ali na kakšen drug način onemogoča prašenje pri transportu na ali 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;
- med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje prašnih delcev v zrak, tako da se uredi čim krajše poti za prevoze za potrebe gradbišča in izvaja sprotne rekultiviranje območij večjih posegov;
- dostopne ceste je potrebno redno čistiti z vlažnimi in mokrimi

postopki ali z učinkovitimi pometalnimi stroji z mokrim čiščenjem, ki ne povzročajo prašenja;

- za zunanje površine na območju, vključno z zunanjimi parkirišči, je obvezno zagotoviti redno strojno (mokro) čiščenje v primeru dolgotrajnejšega suhega vremena, s čimer se bodo zmanjšale emisije prahu (delcev) v okolico.

(5) V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja je za posamezno etapo izvedbe obvezno izdelati Oceno obremenitve z analizo količinskega prispevka posega k onesnaženosti zraka v okolici zaradi izvedbe izkopov in odvoza viškov izkopnih materialov. Skladno z rezultati ocene je potrebno izdelati Elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz območja gradbišča in določiti organizacijske ukrepe, s katerimi se zmanjšujejo tovrstni negativnih vplivi.

37. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) V skladu z veljavnimi predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju ter v skladu z OPN spada območje obravnave v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

(2) Za zmanjšanje emisij hrupa v času gradnje se zagotovi uporaba gradbene mehanizacije in transportnih vozil, opremljenih s certifikati o zvočni moči. Hrupna dela se načrtujejo v času med 7. in 18. uro, in se ne izvajajo ob nedeljah in dela prostih dnevih. Zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča z omejitvijo zvočnih signalov, omejitvijo obratovanja motorjev v prostem teku in po potrebi časovno omejitvijo delovanja gradbene mehanizacije. Pred začetkom se izdelata načrt izvajanja del tako, da ob izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

(3) Nov objekt ali naprava in objekt ali naprava v rekonstrukciji, ki je vir hrupa, mora za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor ali za spremembo namembnosti ali za pridobitev obratovalnega dovoljenja izpolnjevati naslednja pogoja:

- raven hrupa, ki je posledica uporabe ali obratovanja vira, ne sme presežati predpisane mejne ravni za vir hrupa,
- zagotovljeni morajo biti ukrepi varstva pred hrupom za preprečevanje ali zmanjšanje ravni hrupa kot posledice uporabe ali obratovanja vira na najmanjšo možno mero,
- naprave, ki predstavljajo vir hrupa, se namestijo v notranjost objektov ali v ohišja, ki zagotavljajo visoko raven hrupne zaščite.

(4) V primeru preseženih emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom (npr. časovna omejitev izvajanja del oziroma dejavnosti v gospodarski coni, gosta zasaditev).

(5) Na obravnavano območje se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo stalnega impulznega hrupa nizkih frekvenc.

38. člen **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

(1) Vsa zunanja razsvetljava se izbere in namesti skladno s predpisom o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Obratovalni čas razsvetljave mora biti odvisen od dnevne svetlobe in uravnavan s senzorji. Za dodaten prihranek energije se za nekatere zunanje površine lahko določijo časovni okvirji obratovanja razsvetljave.

(3) Morebitne sončne celice morajo biti postavljene tako, da je svetleča stran solarnih panelov obrnjena stran od voznikov in vozišča, da se prepreči zaslepitev oz. da se z bleščanjem (odbijanjem sončnih žarkov) ne ovira voznikov pri vožnji. Sončne elektrarne morajo biti postavljene izven pasu za prometno signalizacijo in opremo, izven prostega profila ceste, preglednih polj in berme. Sončnih celic ni dovoljeno postavljati na prometno signalizacijo in opremo s certificirano konstrukcijo, na območjih naprav za odvodnjavanje ceste in čiščenje odpadnih vod, vključno z dostopi do njih ter na območjih, kjer je evidentirana nestabilnost brežin oz. pojav padajočega kamenja.

39. člen **(varstvo pred onesnaženjem z gradbenimi odpadki)**

(1) Pri izvajanju gradbenih del se gradbeni odpadki v največji možni meri ločujejo že pri samem postopku nastajanja. Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo, se ravna skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov. Začasno se lahko skladiščijo znotraj posamezne gradbene parcele ločeno po posameznih vrstah s seznama odpadkov.

(2) Na območju urejanja se v med gradnjo zagotovi ločeno zbiranje gradbenih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov.

(3) Pred začetkom izvajanja del na območju posamezne etape investitor zagotovi vrednotenjem nevarnih lastnosti in oceno kakovosti izkopnega materiala, ki se uporabi za gradnjo na istem gradbišču in izkopnega materiala, ki se odda kot gradbeni odpadki zbiralcem odpadkov ali izvajalcem njihove obdelave. Ta ocena vključuje pregled osnovnih pedoloških parametrov, fizikalno-kemijskih parametrov, organskih parametrov in anorganskih parametrov v skladu s predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov ter vrednotenje parametrov potencialnih nevarnih lastnosti anorganskih in organskih nevarnih snovi v skladu s predpisi o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih nevarnih snovi v tleh.

(4) Investitor mora zagotoviti ravnanje z viški izkopnih materialov v skladu z rezultati izdelane ocene kakovosti izkopnega materiala, s čimer se prednostno material uporabi za vnos po postopku R10 na območje spodnjih plasti kmetijskih zemljišč z namenom ekološkega izboljšanja stanja tal v skladu z določili predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnosom odpadkov ob ustreznih lastnostih izkopnega materiala.

40. člen **(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Celotno območje urejanja leži na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi. Območje urejanja ni poplavno in ni ogroženo z visoko podtalnico. Površinskih voda na območju urejanja ni.

(2) Del območja OPPN se nahaja območju, z zelo majhno in majhno verjetnostjo pojavljanja zemeljskih plazov. Z načrtovanimi ureditvami se izvedejo uravnave terena.

(3) Na območju OPPN niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(4) Pri pripravi projektne dokumentacije se upoštevajo predpisi o graditvi objektov.

(5) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se ravna v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

(6) Predvideni objekti in ureditve se projektirajo za projektni pospešek tal, ki velja na tem območju in znaša 0,250 (g) in 0,275 (g).

(7) Na podlagi veljavne zakonodaje je na območju urejanja v vseh novih objektih potrebna ojačitev prve plošče.

41. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Vsi objekti in ureditve morajo biti projektirani in grajeni tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje gradbene parcele in odnikov med objekti na isti gradbeni parceli omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba uporabiti dodatne arhitekturne in gradbene ukrepe.

(3) Za potrebe dostopa in manevriranja do intervencijskih in delovnih površin so dovozne poti in površine zasnovane skladno z veljavnimi predpisi.

(4) Potrebne količine požarne vode se zagotavljajo iz vodovodnega omrežja in drugih virov.

(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montirajo ali vgradijo na stavbe po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(6) Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev objekta, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

42. člen

(varstvo pred neionizirajočimi sevanji)

(1) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da je koncentracija radona v delovnih in bivalnih prostorih čim nižja in da ni presežena referenčna raven.

(2) Zaradi zaščite zdravja ljudi mora biti minimalen odmik stavb od virov EMS najmanj tolikšen, da mejne vrednosti za vire elektromagnetnega sevanja, ki veljajo za I. območje varstva pred EMS kot jih določa pripadajoči predpis, ki ureja elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju, ne bodo presežene.

43. člen

(zračni promet)

(1) Območje urejanja se nahaja v območju horizontalne omejitvene ravnine letališča Novo mesto, ki znaša +213,50 m nadmorske višine.

(2) Novi predmeti ali podaljški obstoječih predmetov (vključno z zaščitnimi ograjami, antenami, obcestnimi svetilkami, gradbenimi žerjavi, ipd.) ne smejo segati nad horizontalno omejitveno ravnino letališča Prečna – Novo mesto, razen, če so zakriti z drugimi, enako

visokimi ali višjimi nepremičnimi predmeti ali če aeronavtična študija dokaže, da novi predmeti ne bodo resneje ogrozili varnosti in rednosti zračnega prometa.

(3) Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je potrebno predhodno pridobiti ustrezno soglasje Javne agencije za civilno letalstvo RS (CAA) k lokaciji oziroma izgradnji takega objekta, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

44. člen

(etapnost)

(1) Načrtovane ureditve se lahko izvajajo v funkcionalno zaključenih etapah. Pri tem etape upoštevajo osnovne gradnike gradbene parcele, tako da se pri izvajanju posameznih etap smiselno upošteva celota in se ne ovira izvedba komunalnega opremljanja preostalih delov območja.

(2) Izvedba in obseg načrtovanih ureditev navezovanja na okoliško cestno omrežje (zahodna obvoznica, Straška cesta, Zaloška cesta) in izvedba priključkov na komunalno opremo se lahko izvede fazno, če se funkcionalno prilagodi etapnemu izvajanju ureditev, ki so načrtovane s tem OPPN in z DPN. Pred izvedbo cest, načrtovanih z DPN, se lahko izvedejo priključki na obstoječe cestno omrežje, po izvedbi cest, načrtovanih z DPN, pa se priključki prilagodijo novim ureditvam cest.

(3) Pri etapni izvedbi izkopov je treba uskladiti izvedbo stičnega območja med obstoječim in novim terenom.

DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

45. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Poleg dopustnih odstopanj iz prejšnjih členov so dopustna tudi odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem OPPN, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju funkcionalnih, prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih, okoljskih, logističnih in tehnoloških razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z vidika racionalne izrabe prostora, s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, če z njimi soglašajo soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(2) Odvodnjavanje in zadrževanje padavinskih voda se glede načina, oblike in lokacije ureditev podrobno določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3) Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev iz prvega odstavka ne smejo bistveno spreminjati načrtovanega videza območja in prometne sheme, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi.

(4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od določil, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.

DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**46. člen****(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Gradbišče se uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določil tega odloka upoštevajo tudi predpisi s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijski (varnostni) ukrepi na gradbišču, da se preprečijo in zmanjšajo možnosti onesnaženja.

(2) Po končani gradnji se odstranijo vsi začasni in pomožni gradbiščni objekti ter ostanki začasnih skladišč. Vse z gradnjo prizadete površine se sanirajo, tako da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve odprtih površin. Sanirajo se tudi morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(3) Gradbišče se zavaruje pred erozijskim delovanjem voda.

(4) Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvaja po obstoječem prometnem omrežju.

(5) Med izvajanjem gradbenih del se zagotovi varnost v prometu in nemotena komunalno-energetska oskrba objektov na območju urejanja in tudi zunaj njega. Zagotovijo se dostopi do vseh zemljišč. Če bodo zaradi gradnje (začasno) prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadete obstoječe ceste in poti ter zemljišča.

(6) Posegi na zemljišča zunaj območja urejanja kot začasni posegi med gradnjo ali kot ukrepi za začasno skladiščenje viškov izkopnega materiala so dopustni zaradi izvedbe zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

(7) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven območja urejanja, morebitne nove poškodbe pa mora investitor sanirati.

(8) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča, ceste in poti znotraj in zunaj območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

47. člen**(dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev)**

(1) Do začetka izvajanja načrtovanih posegov se na območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

(2) Do začetka izvajanja gradenj so na območju urejanja dopustni:

- vzdrževanje in nemoteno obratovanje obstoječih objektov, objektov GJI in grajenega javnega dobra,
- sečnja gozda
- pripravljalna zemeljska dela,
- izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- izvajanje raziskav za potrebe projektiranja.

(3) Navedeni posegi so dopustni, če se zaradi njihove izvedbe ne poslabšajo pogoji za izvedbo ureditev, določenih s tem OPPN in če z njimi soglašajo investitorji oziroma upravljavci prostorskih ureditev,

načrtovanih s tem OPPN.

48. člen**(dodatne obveznosti)**

(1) Gradnja načrtovane komunalne infrastrukture je v javno korist.

(2) Na območjih koridorjev GJI se pravica graditi lahko izkazuje s stvarno pravico, pridobljeno od lastnika tangiranih zemljiških parcel.

(3) Mestna občina Novo mesto oziroma upravljavec posamezne infrastrukture lahko za pridobitev pravice graditi za potrebe gradnje GJI in objektov za varstvo pred naravnimi ter drugimi nesrečami uporabi tudi instrument razlastitve oziroma omejitve lastninske pravice.

**USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO
PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN****49. člen****(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)**

(1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo.

(2) Ob razveljavitvi je treba izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru GJI ter opredeliti območja varovalnih pasov GJI za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

III. KONČNE DOLOČBE**50. člen****(hramba in nadzorstvo)**

(1) OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto. Odlok se objavi tudi v prostorsko informacijskem sistemu in na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

(2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

51. člen**(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Št. 350-0002/2024 - 185

Novo mesto, dne 13. 7. 2026

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