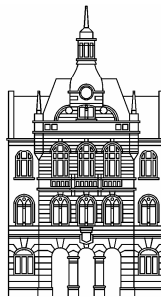




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-05-10/2004 (1908)
Datum: 28. 3. 2008

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

- Zadeva:** OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
NADOMESTNA GOSPODARSKA CONA OB STRAŠKI CESTI
- Namen:** Prva obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta in okoljskega poročila
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 - uradno prečiščeno besedilo in 4/08)
- Pripravljalet gradiva:** Mestna občina Novo mesto, Oddelek za prostor
- Izdelaovalec gradiva:** ACER Novo mesto d.o.o.
- Poročevalec:** Mojca Tavčar, vodja Oddelka za prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet se je na svoji ____ seji dne _____ seznanil z dopolnjenim osnutkom občinskega podrobnega prostorskega načrta Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti in okoljskim poročilom ter obravnaval oba dokumenta v prvi obravnavi.
 2. Občinski svet sprejme dopolnjen osnutek odloka in okoljsko poročilo v prvi obravnavi.

Ž U P A N

Alojzij Muhič

PRILOGE:

- obrazložitev pripravljalca
- grafična priloga
- dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti
- sklepne ugotovitve iz okoljskega poročila (Chronos, d.o.o., 5.2.2008).

DOSTAVITI:

- naslovníku
- zbirki dok. gradiva.



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-05-14/2004 (1908)
Datum: 28. 3. 2008

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti

PREDMET: Javna razgrnitev in prva obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta in okoljskega poročila

1. UVOD

Območje izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (v nadaljevanju OPPN) se nahaja na severozahodnem delu Novega mesta ob Straški cesti, vzhodno ob tovarni Adria Mobil in zahodno od Vojašnice Novo mesto. Ureditveno območje obsega okrog 15,7 ha, današnja namenska raba pa je gozd. Obe območji (Adria Mobil in NGC) sta bili kot stavbni opredeljeni leta 2002 v sklopu sprememb in dopolnitev Urbanistične zasnove Novega mesta (Uradni list RS, št. 69/02) na podlagi izdelane programske zasnove. Za tovarno Adria Mobil je bil leta 2002 sprejet zazidalni načrt (Uradni list RS, št. 92/02), medtem ko je prostorski akt za območje vzhodno od nje v fazi izdelave (predmetni OPPN NGC).

Območje Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti je danes v večinski lasti treh investitorjev, ki so preko zastopstva podjetja Real, d.o.o. tudi pobudniki in investitorji izdelave OPPN NGC. Med investitorji oz. naročnikom (podjetjem Real, d.o.o.), izdelovalcem OPPN (podjetjem Acer Novo mesto, d.o.o.) in Mestno občino Novo mesto kot pripravljalcem je bila dne 30. 8. 2006 sklenjena pogodba za pripravo predmetnega prostorskega akta.

2. OBRAZLOŽITEV VSEBINE

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.

Znotraj OPPN so načrtovane naslednje 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).

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. 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 poenoteni po oblikovanju in gabaritih ter uporabi materialov. V obcestnem delu se tako oblikuje prepoznavna fasada celotne cone, usklajena s sosednjo tovarno Adria Mobil. Vzdolž osrednje ceste, ki poteka v smeri sever – jug, 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.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Program priprave za takrat imenovani občinski lokacijski 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 postopek priprave vodimo po veljavnem Zakonu o prostorskem načrtovanju.

Skladno z zakonodajo je bilo o izdelavi predmetnega prostorskega akta leta 2006 obveščeno tudi Ministrstvo za okolje in prostor, ki je odločilo, da je potrebno pri pripravi OPPN izdelati celovito presojo vplivov OPPN na okolje skladno z Zakonom o varstvu okolja. Iz tega razloga je bilo izdelano okoljsko poročilo, v katerem so proučeni vplivi OPPN na okolje. V sklepnih ugotovitvah okoljskega poročila je napisano, da je plan v skladu z okoljskimi cilji in da vplivi ne bodo bistveni ob upoštevanju omilitvenih ukrepov. Skladno z 59. členom Zakona o prostorskem načrtovanju je bilo okoljsko poročilo skupaj z dopolnjenim osnutkom prostorskega akta posredovan Ministrstvu za okolje in prostor z namenom, da ga pregleda in odloči o ustreznosti okoljskega poročila. Po dopolnitvi okoljskega poročila skladno s pripombami je ministrstvo z dopisom ugotovilo, da je okoljsko poročilo ustrezno in da se lahko skupaj s prostorskim aktom javno razgrne.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN in okoljskega poročila poteka v prostorih MONM, Seidlova cesta 1, in sicer od petka, 21. 3. do ponedeljka, 21. 4. 2008 (30 dni), javna obravnava pa bo v sredo, 16. 4. 2008 ob 16. uri. Javno naznanilo o javni razgrnitvi je bilo objavljeno v Dolenjskem listu dne 13. 3. 2008, v Uradnem listu RS dne 18. 3. 2008 (št. 27/08) in na spletni strani MONM od 18. 3. 2008 dalje.

Po javni razgrnitvi bo postopek priprave OPPN potekal po naslednjih fazah:

- priprava in sprejem stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve
- objava stališč na krajevno običajen način in v svetovnem spletu ter posredovanje pisnega obvestila o sprejetih stališčih tistim lastnikom zemljišč, ki so podali pripombe
- izdelava predloga OPPN na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve
- posredovanje predloga OPPN nosilcem urejanja prostora z namenom pridobitve mnenj in potrdila o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPPN na okolje
- izdelava usklajenega predloga OPPN
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem
- objava tekstualnega dela odloka v Uradnem listu RS.

4. VPLIV NA PRORAČUN

Izdelava predmetnega prostorskega akta ne bremeni proračuna Mestne občine Novo mesto, saj jo financirajo investitorji. Za izgradnjo komunalne opreme območja bo z investitorjem sklenjena pogodba o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt.

Ocena stroškov za izvedbo OPPN NGC:

REKAPITULACIJA	
1. Vodovodno omrežje:	132.600,00 €
2. Kanalizacijsko omrežje:	226.440,00 €
3. Elektroenergetsko omrežje:	177.950,00 €
4. Javna razsvetljava:	38.300,00 €
5. TK krajevno omrežje:	40.650,00 €
6. Cestno omrežje:	428.865,00 €
7. Ostali stroški (odkupi zemljišč ter odškodnine, projektna dok., nadzor in preiskave)	417.922,00 €
SKUPAJ brez DDV:	1.462.727,00 €
DDV:	292.545,40 €
SKUPAJ:	1.755.272,40 €

5. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s poslovníkom Občinskega sveta in Zakonom o prostorskem načrtovanju Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti in okoljsko poročilo, ki sta javno razgrnjena, nanju poda morebitne pripombe ter sprejme spodaj navedena sklepa. V kolikor bo Občinski svet podal pripombe, se le te upoštevajo pri pripravi stališč do pripomb oziroma pri pripravi usklajenega predloga odloka.

1. Občinski svet se je na svoji ___ seji dne _____ seznanil z dopolnjenim osnutkom občinskega podrobnega prostorskega načrta Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti in okoljskim poročilom ter obravnaval oba dokumenta v prvi obravnavi.
2. Občinski svet sprejme dopolnjen osnutek odloka in okoljsko poročilo v prvi obravnavi.

Pripravila:

Irena ZALETELJ, koordinator II.

Mojca TAVČAR

Vodja Oddelka za prostor

mag. Sašo MURTIČ
direktor občinske uprave

PRILOGE:

- odlok (dopolnjeni osnutek za javno razgrnitev)
- grafika
- sklepne ugotovitve iz okoljskega poročila (Chronos, d.o.o., 5.2.2008).

POSLANO:

- naslovníku
- zbirki dok. gradiva.

Na podlagi 57. člena in v povezavi s tretjim odstavkom 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) ter na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo in 4/08) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ... seji dne sprejel

O D L O K
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 2008.

2. člen

(Vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

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

A) Odlok o OPPN vsebuje:

- 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
- Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
- 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

B1. NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA

List 1.1:	Izsek iz prostorskih sestavin družbenega plana MONM	M 1 : 5.000
List 1.2:	Prikaz obstoječega parcelnega stanja	M 1:2.000
List 1.3:	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:2.000

List 1.4:	Območje OPPN na geodetski podlogi	M 1:2.000
List 1.5:	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1 : 5.000
B2. NAČRT UMESTITVE NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR		
List 2.1.:	Zazidalna situacija	M 1:1.500
List 2.2.:	Zazidalna situacija s prikazom potekov prerezov	M 1:1.500
List 2.3.:	Terenski prerezi in prikaz objektov oz. ureditev	M 1:1.000
List 2.4.:	Gradbena in prometna situacija	M 1:1.000
List 2.5.:	Tipični prečni prerez osrednje ceste	M 1:50
List 2.6.:	Vzdolžni prerez osrednje ceste	M 1:1000/100
List 2.7.:	Vzdolžni prerez dostopne ceste	M 1:1000/100
List 2.8.:	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – elektro in komunikacijsko omrežje	M 1:1.000
List 2.9.:	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – kanalizacija, vodovod	M 1:1.000
List 2.10.:	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo - zbirna situacija	M 1:1.000
List 2.11.:	Načrt gradbenih parcel, na DKN	M 1:2.000
B3. PROSTORSKI PRIKAZI REŠITEV v območju ob Straški cesti		
List 3.1.:	Urbanistična zasnova južnega dela	M 1:1.000
Listi 3.2.-3.3	Idejna zasnova objektov 1 in 2	M 1:500

C) Priloge OPPN so naslednje:

- Povzetek za javnost
- Izvleček iz strateškega prostorskega akta
- Obrazložitev in utemeljitev OPPN
- Seznam strokovnih podlag
- Izvleček iz strokovnih podlag za Strategijo prostorskega razvoja MONM
- Seznam sektorskih aktov in predpisov ter sprejetih aktov o zavarovanju
- Smernice nosilcev urejanja prostora
- Ocena stroškov za izvedbo OPPN
- Seznam parcel in lastnikov zemljišč
- Spis postopka

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen

(Obseg ureditvenega območja)

Območje načrtovanih ureditev v okviru Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti (v nadaljevanju tudi 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 ter obsega zemljišča in dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami:

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, 434/34 (javna pot), 434/35 (javna pot), 434/39, 434/40, 434/41, 434/42, 434/43, 434/44, 434/45 (javna pot), 434/46 (cesta), 434/47 (javna pot), 434/48 (javna pot), 434/49 (javna pot), 434/50 (javna pot), 275/1, 275/2, 276/1, 276/2, 277/3, 277/4, 277/5, 277/6, 1036/8 (javna pot), 1036/9 (javna pot), vse k.o. Bršljin.

4. člen (Namenska raba zemljišč)

Znotraj OPPN NGC so območja naslednjih namenskih rab:

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

III. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

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, prilagojene obstoječim reliefnim posebnostim. Pri preoblikovanju terena se, za zagotovitev večjih uravnanih površin, upošteva načelo čimbolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja.

(2) Odsek Straške ceste je na območju cone potrebno urejati 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 1 in 2, pri čemer je nadstrešnica bencinske črpalke, specifično oblikovana geometrija, ki nakazuje spremembo smeri na območju vhoda iz Straške ceste. Vzdolž Straške ceste se umestijo mestotvorne dejavnosti (trgovina, gostinstvo, storitve, motel, ipd.). Skladno s tem se vzdolž Straške ceste oblikuje niz kakovostno oblikovanih objektov, postavljenih na gradbeno linijo ob cesti, medsebojno poenoteni po oblikovanju in gabaritih ter uporabi materialov. V tem delu se zagotovi ureditve pohodnih površin in ozelenitve ob objektih. S tem naj se v obcestnem delu oblikuje prepoznavna fasada celotne cone, ki naj bo oblikovno usklajena s sosednjo tovarno Adria Mobil.

(3) 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.

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.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

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

6. člen (Vplivi in povezave s sosednjimi območji)

Območje OPPN se nahaja v gozdnem predelu ob Straški cesti v Novem mestu vzhodno od območja tovarne Adria Mobil. Kompleks je navezan 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 priključuje z edinim priključkom. Preko območja OPPN je predvidena dostopna cesta, ki bo služila za napajanje jugozahodnega dela območja OPPN, pa tudi za še en dostop do območja Adrie Mobil.

(B) Vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

7. člen (Vrste gradenj)

Na območju NGC se dovolijo naslednje gradnje:

- gradnja novih zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov,
- dela v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči,
- dozidave, nadzidave, rekonstrukcije in vzdrževanje stavb ter odstranitve objektov
- sprememba rabe objektov skladno s 9. členom tega odloka,
- gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v javni rabi,
- gradnja inženirskih objektov,
- gradnja in postavitve pomožnih objektov, kot so ograje, pomožni infrastrukturni objekti, postavitve vseh vrst začasnih objektov, postavitve urbane opreme.

8. člen (Dopustni objekti)

STAVBE

- Nestanovanjske stavbe, ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti

GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

- objekti transportne infrastrukture: ceste in poti, parkirišča,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi – vodovod, plinovod, cevovod za odpadno vodo, hidranti, prenosna in distribucijska komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, trafo postaje,
- podporni zidovi za utrjevanje brežin;

ENOSTAVNI OBJEKTI na podlagi in v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektih, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04).

9. člen (Dopustne dejavnosti)

(1) V območju NGC se dovolijo obrtne in proizvodne dejavnosti, skladišča, strojni park, avto logistični center z manipulativnimi in skladiščnimi površinami, trgovine, bencinski servis in spremljajoče dejavnosti, motel, poslovni prostori in podobno.

Dovolijo se še naslednje dejavnosti skladno s klasifikacijo iz Uredbe o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 17/2008):

C. PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

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
22. Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas
23. Proizvodnja drugih nekovinskih mineralnih izdelkov
25. Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav
28. Proizvodnja strojev in naprav
29. Proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic
30. Proizvodnja drugih vozil in plovil
31. Proizvodnja pohištva
32. Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti

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

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.

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

10. člen

(Gabariti in oblikovanje pozidave)

(1) Pozidanost površin:

- **Pozidane površine** (objekti) bodo zajemali do največ 60 % površine posameznih parcel, odvisno od namembnosti, pa tudi od etažnosti objektov. Na posamezni parceli je treba zagotoviti zadosten obseg zemljišča za ureditev manipulativnih in parkirnih površin glede na zahteve posamezne dejavnosti*.
- **Zelene in druge površine**, območja za brežine – nasipe in vkope, ki jih zahteva razgiban teren, ureditve ob mejah parcel in zelenice, ki se uredijo ob internih cestah, bodo obsegale najmanj cca. 15 % površine parcel, odvisno od namembnosti*, razgibanosti reliefa ipd.

* Predvidene so različne namembnosti parcelnih enot - vse od skladišč, ki potrebujejo veliko manipulativnega prostora in malo parkirišč, do poslovno - storitvenega sklopa in prenočitvenega objekta (motela), ki potrebujejo več parkirišč, pa tudi ustrezne pohodne ter zelene parkovne ureditve.

(2) Gradbene linije:

- **Obvezna gradbena linija – 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 do +/- 2,00 m.
- **Obvezna gradbena linija – 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 orientiran na gradbeno linijo in sicer tako, da se zagotovi prepoznavnost v prostoru. Dovolijo se odstopanja od te gradbene linije do +/- 2,00 m
- **Dovoljena gradbena linija – vzdolž internih cest:** objekti naj bodo postavljeni v prostor največ do te gradbene linije, lahko pa so odmaknjeni bolj v notranjost posamezne parcele. Dovolijo se odstopanja od te gradbene linije do +/- 3,00 m.

(3) Vertikalni gabariti:

Višine objektov na parcelah od št. 3 do 7 so P (visoko pritličje) + 1 do največ P + 2. Dovolj se izvedba kleti oz. več kleti, če so vkopane oz. če se z njimi ustrezno izrabijo terenske razlike in s tem nadomestijo podporni zidovi.

Višine objektov na parcelah št. 1 in 2 (vzdolž Straške ceste na južnem delu območja) so največ do $2K + P + 2$. Višini objektov morata biti medsebojno poenoteni, zagotovi naj se enaka etažnost objektov, dovoli se nižja višina pri objektu bencinskega servisa.

Dovolijo se odstopanja skladno z 33. členom tega odloka, vendar noben objekt v območju ne sme presegati absolutne višine 210 m n.v.

(4) Kota pritličij objektov:

Objekt št. 1 (bencinski servis, trgovina): 193,60 m n.v., **objekt št. 2** (poslovno – storitveni sklop): 193,80 m n.v.

Območja postavitve **objektov** na parcelah št. **3 do 7**: kote postavitve objektov na teh parcelah morajo biti enake kot kote cest, na katere se objekti navezujejo.

Dovolijo se odstopanja skladno z 33. členom tega odloka.

(5) 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.).

Objekt št. 1 (na vzhodnem delu bencinske črpalka, na zahodu gostinsko poslovni program): objekt je oblikovan kot zaključena celota. Višina objekta je $(2) K + P + 2$, pri čemer je klet nivojsko izenačena in dostopna tudi iz parkirišča tovarne Adria Mobil.

Objekt št. 2 (poslovno – storitveni sklop): objekt je postavljen na južno gradbeno linijo. Na zahodnem delu je visok $K + P + 2$ ali $P + 2$, na vzhodnem pa izkorišča naklon terena proti vzhodu in je zato visok $K + P + 2$ pri čemer 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 morata biti oblikovno usklajena. Pritličje mora biti vsaj na južni strani transparentno (kar je namenjeno prepoznavanju programov v notranjosti objekta : gostinski lokali, špedicije, ipd.).

11. člen

(Oblikovanje odprtih zunanjih površin)

(1) 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.

(2) 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). Poleg tega naj se ta prostor izrabi za označevalne table ali stebre in podobno.

(3) Odprt prostor severno od objekta 1 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.).

(4) Parkovna ureditev zelenih površin je predvidena ob Straški cesti ter ob drugih cestah v območju – ob osrednji, dostopni in internih cestah. Nove ureditve se načrtujejo ob upoštevanju obstoječega drevoreda visokih listavcev ob Straški cesti.

12. 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 obrobju 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) Ob največjih vkopih se predvidi graditev opornih zidov, ki morajo biti oblikovno poenoteni z arhitekturo in zunanji ureditvami (ozelenitev, pobarvanje vidnih fasad) ter ne smejo presegati višine objektov.

(4) 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.

13. člen (Urbana oprema)

(1) Nadstrešnice nad prostori za ločeno zbiranje odpadkov 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) 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 Nadomestne gospodarske cone s Straške ceste se lahko postavi označevalna tabla ali steber.

(4) Ograje znotraj območja naj bodo oblikovane poenoteno, izvedejo se lahko v višini do največ 3,0 m, v sivi barvi in kovinski izvedbi.

14. člen (Parcelacija in odmiki)

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

(2) Načrt parcelacije je razviden iz grafične priloge: Načrt gradbenih parcel na DKN, list št. 1.11.

(3) Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna naknadna podrobnejša parcelacija znotraj gradbenih parcel, določenih s tem OPPN, 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. 2.1.

(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 bencinske črpalke in območja tovarne Adria Mobil na zahodu.

(5) Odmik objektov in ureditev od sosednjih zemljišč je najmanj 5,0 m. Če je odmik manjši, je potrebno soglasje sosedu in izvedba ustreznih protipožarnih ukrepov.

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

15. 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 prestavitve obstoječih komunalnih vodov.

16. 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 območja posameznih parcel. V okviru te ceste se zagotovi tudi glavna infrastrukturna oprema prostora, ob njej pa mesta za komunalne zabojnike.

Normalni prečni profil **osrednje 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) **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).

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

Normalni prečni profil **interne ceste** znaša najmanj:

- prometni pas	2 x 3.00	m	=	6.00	m
- bankina	2 x 0.75	m	=	1.50	m
SKUPAJ				7.50	m

(4) 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 in severovzhodnem robu območja.

(5) 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.

(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 vod oz. z izpustom na teren.

17. 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. Prikluček 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. Za novo zgrajene 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. Prikluček kablovoda bo v kabelskem jašku RTP A-1.1 s presekanjem obstoječega kablovoda, vgradnjo spojk in s tem vzamkanje 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 prikluček posameznega odjemnika bo na meji javne površine in funkcionalnega zemljišča odjemnika v bližini dostopa na parcelo.

(4) Odjemalcem, ki bi izkazovali potrebo po priključni moči do $P = 200$ kW, bo to omogočeno iz distributivnega omrežja. Za večji odjem od $P = 240$ kW bo potrebno zgraditi lastne transformatorske postaje.

18. 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 30-35 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. Svetilka naj bo takega tipa, da ne bo povzročala onesnaževanja okolja z razsipno svetlobo (v svetilki naj bo nameščena varčna sijalka moči 55 W, svetloba naj bo usmerjena navzdol).

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

(4) Z javno razsvetljavo se opremijo javne površine ter objekti, ki so odprti za javnost in površine, namenjene prometu in parkiranju.

19. člen
(Telekomunikacijsko omrežje)

(1) Ob Straški cesti poteka obstoječe krajevno TK omrežje. Prikluček na TK krajevno omrežje bo omogočen z izgradnjo štiricevne kableske kanalizacije v območja pozidave, ki bo potekala ob elektroenergetski kanalizaciji pod površinami, predvidenimi za potek komunalnih naprav. 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 kabelskih razvodišč.

20. člen
(Omrežje kableske televizije)

Ob Straški cesti poteka obstoječi kabelski razvod. Prikluček na KKS omrežje je predviden v obstoječem kabelskem jašku, ki je lociran v krožišču. V kompleksu se položi eno cevna kableska kanalizacija. Možnost elektroenergetskega napajanja ojačevalnih enot je predvidena iz javne PMO omarice. Kableska kanalizacija bo potekala ob elektroenergetski in TK kanalizaciji.

21. 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 iz tega cevovoda v krožišču na Straški cesti. Poleg porabe vode za sanitarne namene je potrebno pri dimenzioniranju cevovoda upoštevati potrebe požarnega varstva, kar znesi 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 poliestrskih cevi (PE 80 ali 100) do premera max. 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.

22. 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.

23. člen
(Kanalizacija in odpadki)

(1) **Kanalizacija:** Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Komunalna odpadna voda se bo po na 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. Voda se bo zbiral 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) **Odpadki:** Zbiranje odpadkov se uredi s postavitvijo posod za odpadke, ki se postavijo na posebej urejena stojna mesta v sklopu manipulacijskih površin v kompleksu manjših obrtno-proizvodnih dejavnosti. Za zbiranje morebitnih posebnih odpadkov v kompleksu manjših obrtno-proizvodnih dejavnosti pa je treba zagotoviti posebna mesta za njihovo zbiranje v okviru posameznih manipulacijskih površin. Predviden je odvoz odpadkov in posebnih odpadkov v Center za ravnanje z odpadki (CeROD) v Leskovcu.

24. 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 40,0 kW.

(6) Za plinovod mora biti izveden hidravlični izračun premera cevi, hitrosti in tlačnih padcev glede na predvideno porabo plina. Predvidena mora biti tudi sekciska zaporna pipa.

Nadtlak v distribucijskem plinovodu znaša 1,0 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, Pravilnik 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.

25. člen (Ogrevanje)

Ogrevanje se uredi na zemeljski plin, za kar je predvideno plinovodno omrežje za zemeljski plin, pa tudi z uporabo biomase, s toplotnimi črpalkami, s sončno energijo in drugimi alternativnimi viri, v skladu s predpisi.

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

26. člen

(1) Kulturna dediščina: obravnavano območje posega v enoto kulturne dediščine **Bršljin - Arheološko najdišče Laze (EŠD 20421)**, ki je arheološko ne dovolj sistematično raziskano najdišče. Arheološke raziskave morajo biti izvedene pred izdajo gradbenega dovoljenja.

(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

27. 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 19. 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 in rekreacijskih površin. Prst se odstrani in premesti na drugo lokacijo tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Pri tem ne sme priti do mešanja mrtvice in živice, ki ne sme biti deponirana v kupih, višjih od 1,20 m.

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

(5) Odvajanje padavinskih voda iz 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. Odtoki meteoritnih voda z vodotesno utrjenih površin naj se opremijo z ustreznimi lovilci olj in speljejo v ponikalnice ali ustrezne odvodne kanale. Potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki, itd.).

28. 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 energetske 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 prašne snovi ali rakotvorne snovi, ki vsebujejo svinec.

29. 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) sodi v IV. območje varstva pred hrupom, kjer ravni hrupa ne smejo preseči mejnih dnevnih 75 dBA) in nočnih ravni hrupa 65 dBA).

30. 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 odpad, 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 s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01, 13/03) in Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 3/03, 50/04, 62/04-popravek) 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 7. členom Pravilnika o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 3/03) 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 nastanejo v obdobju dvanajstih mesecev (Pravilnik o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01, 13/03)).

(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

31. člen

(Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (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.
- (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.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

32. člen

Izvedba ureditev na območju NGC se predvidi fazno:

- v 1. fazi se izvede obodna parcelacija,
- v 2. fazi se pridobi gradbena dovoljenja za predhodna dela (sečnja gozda in izravnava reliefa) skladno z 35. 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,
- v naslednjih fazah se (lahko postopno) uredijo še preostali objekti z zunanjimi ureditvami.

X. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih REŠITEV

33. člen

(Dovoljena odstopanja)

(1) Odstopanja od določil tega OPPN skladno z 10. členom tega odloka:

- dovolijo se odstopanja pri talni izrabi posamezne parcele za pozidavo 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 obvezne gradbene linije vzdolž Straške ceste do največ $\pm 2,00$ m,
- dovolijo se odstopanja od obvezne gradbene linije vzdolž osrednje ceste do največ $\pm 2,00$ m,
- dovolijo se odstopanja od dovoljene gradbene linije vzdolž internih cest do največ $\pm 3,00$ m,
- dovolijo se odstopanja pri kotah pritličij objektov do $\pm 1,50$ m,
- za odstopanja od absolutne višine 210 m.n.v. navzgor je treba pridobiti soglasje Ministrstva za promet, tak objekt pa označiti v skladu z veljavnimi predpisi.

(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, prometno-tehničnega 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.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

34. člen

Predhodno oziroma najkasneje sočasno z gradnjo objektov se morajo izvesti infrastrukturne ureditve. Obratovanje objektov pred dogradnjo potrebne komunalne opreme ni dovoljeno.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

35. 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

36. 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

37. 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 - v delu ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 92/02).

38. člen

(Veljavnost)

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

Številka:

Datum:

Župan
Mestne občine Novo mesto

Alojzij Muhič, l. r.

