

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT **Mestne občine Novo mesto**

- dopolnjen osnutek -

PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA POSLOVNO INDUSTRIJSKO CONO CIKAVA

Novo mesto, september 2008

Naloga:

**PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA
POSLOVNO INDUSTRIJSKO CONO CIKAVA**

Izvod:

mapa 1,
mapa 2,
arhiv

Faza:

dopolnjen osnutek

Pobudnik , naročnik in
pripravljaivec:

Mestna Občina Novo mesto, Seidlova 1, Novo mesto

Načrtovalec:



Direktorica:

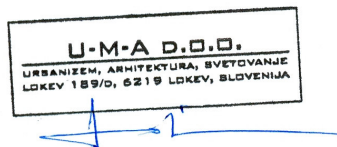
Suzana Simič, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Načrtovalec:



Direktor:

dr. Gregor Čok, univ.dipl.inž.arh.



Datum:

september 2008

Pri izdelavi PIP so sodelovali:

1. Delovna skupina izdelovalcev OPPN:

Acer Novo mesto, d.o.o.:

Urbanizem: Liljana Jankovič Grobelšek, univ.dipl.inž.arh.

Infrastruktura: mag. Radovan Nikić, univ.dipl.inž.grad.
Zoran Gajski, univ.dipl.gosp.inž.
Robert Dolšina, grad.tehn.

Zunanji sodelavci:

Elis, d.o.o.:

Področje elektro in TK: Vinko Križmančič, univ.dipl.inž.elekt.

Neoplan, d.o.o.:

Področje vodovod in plinovod: Duško Žerajić, univ.dipl.inž.str.

U-M-A, d.o.o., Ljubljana:

Urbanizem: Dr. Gregor Čok , univ.dipl.inž.arh
Andrej Mlakar, univ.dipl.inž.arh.

Predstavniki pripravljalca, MONM:

Mojca Tavčar, univ.dipl.inž.geod.
Irena Zaletelj, univ.dipl.inž.kraj.arh.
Izidor Jerala, univ.dipl.inž.kraj.arh.

10

10

VSEBINA

A. TEKSTUALNI DEL

- Ureditveno območje
- Opis prostorske ureditve
- Umestitev načrtovane ureditve v prostor
- 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

B. GRAFIČNI DEL

1.	Izsek iz prostorskih sestavin družbenega plana MONM	/
2.	Digitalni katastrski načrt z mejo območja urejanja	M 1:2000
3.	Geodetska podloga z DKN in mejo območja urejanja	M 1:2000
4.	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:10000
5.	Zazidalna situacija – Funkcionalne celote	M 1:2000
6.	Zazidalna situacija – Območja za razvoj objektov	M 1:2000
7.	Zazidalna situacija s prikazom poteka prerezov	M 1:2000
8.	Terenski prerezi	M 1:2 000
9.	Gradbena situacija cest – varianta z ureditvijo platojev	M 1:2000
10.	Gradbena situacija cest – varianta po obstoječem terenu	M 1:2000
11.1	Tipični prečni prerezi cest	M 1:50
11.2	Tipični prečni prerezi cest	M 1:50
12.1	Vzdolžni prerezi cesta 1 od km 0.00 do km 0.525	M 1:1000/100
12.2	Vzdolžni prerezi cesta 1 od km 0.525 do km 1.02	M 1:1000/100
12.3	Vzdolžni prerezi cesta 2 od km 0.00 do km 0.525	M 1:1000/100
12.4	Vzdolžni prerezi cesta 2 od km 0.525 do km 0.871	M 1:1000/100
12.5	Vzdolžni prerezi cesta 3 od km 0.00 do km 0.525	M 1:1000/100
12.6	Vzdolžni prerezi cesta 3 od km 0.525 do km 1.025	M 1:1000/100
12.7	Vzdolžni prerezi cesta 3 od km 1.025 do km 1.424	M 1:1000/100
12.8	Vzdolžni prerezi cesta 4 od km 0.00 do km 0.284	M 1:1000/100
12.9	Vzdolžni prerezi cesta 5 od km 0.00 do km 0.500	M 1:1000/100
12.10	Vzdolžni prerezi cesta 5 od km 0.500 do km 0.645	M 1:1000/100
12.11	Vzdolžni prerez cesta 6 od km 0.00 do km 0.500	M 1:1000/100
12.12	Vzdolžni prerez cesta 6 od km 0.500 do km 0.590	M 1:1000/100
12.13	Vzdolžni prerez cesta 7 od km 0.00 do km 0.322	M 1:1000/100
12.14	Vzdolžni prerez cesta 8 od km 0.00 do km 0.102	M 1:1000/100

13.	Situacija elektroenergetskega in komunikacijskega omrežja	M 1:2000
14.	Situacija plinovodnega in vodovodnega omrežja	M 1:2000
15.	Situacija kanalizacijskega omrežja – komunalna odpadna voda	M 1:2000
16.	Situacija kanalizacijskega omrežja – padavinska odpadna voda	M 1:2000
17.1	Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture	M 1:1000
17.2	Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture	M 1:1000
18.	Načrt gradbenih parcel	M 1:2000

C. PRILOGE

- C1. Povzetek za javnost
- C2. Obrazložitev in utemeljitev
- C3. Strokovne podlage
- C4. Ocena stroškov za izvedbo PIC Cikava

Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto

PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA POSLOVNO INDUSTRIJSKO CONO CIKAVA

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1.1 Uvod

Prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju PIP) za poslovno industrijsko cono Cikava (v nadaljevanju PIC Cikava) so sestavni del Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto.

1.2. Vsebina PIP

PIP vsebujejo tekstualni del, grafični del in priloge.

1.2.1 Tekstualni del

- Ureditveno območje
- 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

1.2.2 Grafični del

- | | | |
|-----|--|--------------|
| 1. | Izsek iz prostorskih sestavin družbenega plana MONM | M 1:5000 |
| 2. | Digitalni katastrski načrt s prikazom območja urejanja | M 1:2000 |
| 3. | Geodetski načrt s prikazom območja urejanja | M 1:2000 |
| 4. | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1:5000 |
| 5. | Zazidalna situacija – Funkcionalne celote | M 1:2000 |
| 6. | Zazidalna situacija – Območja za razvoj objektov | M 1:2000 |
| 7. | Zazidalna situacija s prikazom poteka prerezov | M 1:2000 |
| 8. | Terenski prerezi in prikaz objektov oz. ureditev | M 1:1000 |
| 9. | Gradbena situacija cest – varianta z ureditvijo platojev | M 1:2000 |
| 10. | Gradbena situacija cest – varianta po obstoječem terenu | M 1:2000 |
| 11. | Tipični prečni prerezi cest | M 1:50 |
| 12. | Vzdolžni prerezi cest | M 1:1000/100 |
| 13. | Situacija elektroenergetskega in komunikacijskega omrežja | M 1:2000 |
| 14. | Situacija plinovodnega in vodovodnega omrežja | M 1:2000 |
| 15. | Situacija kanalizacijskega omrežja – komunalna odpadna voda | M 1:2000 |
| 16. | Situacija kanalizacijskega omrežja – padavinska odpadna voda | M 1:2000 |
| 17. | Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture | M 1:1000 |
| 18. | Načrt gradbenih parcel | M 1:2000 |

1.2.3 Priloge

- Povzetek za javnost
- Obrazložitev in utemeljitev
- Strokovne podlage
- Ocena stroškov za izvedbo PIC Cikava

2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

2.1 Namembnost območja

(1) Poslovno industrijska cona Cikava je namenjena ureditvi največje gospodarske cone v regiji Jugovzhodna Slovenija kot cone nacionalnega pomena in kot del državnega projekta Gospodarsko središče JV Slovenije.

(2) Obstoječi, že pozidani del gospodarske cone Cikava je polikulturen in združuje veliko različnih obrtnih, poslovnih, proizvodno-servisnih, servisnih in trgovskih programov, namenjen pa je predvsem malemu gospodarstvu. Na severnem delu obstoječe pozidave je nekaj stanovanjskih hiš oz. objektov s prijavljenimi prebivalci, ki se ohranjajo v območju ali prestrukturirajo v druge dejavnosti.

(3) Na nove površine PIC Cikava se, v obsegu cca. 50 ha, kot primarne dejavnosti umestijo proizvodnja vozil, predelava kovin ter farmacevtska dejavnost, na dodatnih površinah v obsegu cca. 33 ha pa se umestijo ostale dejavnosti iz domene malega gospodarstva in spremljajoče upravno-oskrbne dejavnosti, ki so potrebne za delovanje cone kot celote.

2.2 Koncept ureditve

(1) PIC Cikava je v novem razširjenem delu južno od obstoječe pozidave zasnovana po principu enostavne ortogonalne mreže, ki jo oblikujejo podaljški obstoječih napajalnih cest ter nove prečne povezave, ki potekajo v smeri vzhod-zahod, optimalno glede na razgiban obstoječi relief.

(2) Funkcionalno je cona strukturirana kot območje večjih karejev z enotnimi programskimi in prostorskimi pogoji poslovanja. V njenem zahodnem predelu poteka vzporedno s traso načrtovane 3. razvojne osi osrednja notranja povezovalna cesta (cesta št. 1), ob kateri je predviden razvoj upravno-oskrbnega središča cone.

(3) Programsko je cona členjena na območje obstoječe pozidave (ki se lahko na podlagi teh PIP prostorsko, programsko in oblikovno dopolnjuje), na območje velikih in na območje malih poslovnih akterjev.

(4) Ureditvena območja:

Območje urejanja je razdeljeno na tri programske sklope, za katere veljajo posebna ureditvena določila. Ti sklopi so:

- območje obstoječe pozidave, ki zajema funkcionalne celote Fc1, Fc2, Fc3,
- območje velikih akterjev, ki zajema funkcionalne celote FcF, FcH, FcI, FcJ, FcJ1, FcK, FcL, FcM in FcM1 in funkcionalni enoti FeF2, FeF4,
- območje manjših akterjev, ki zajema funkcionalne celote FcA, FcB, FcB1, FcC, FcD, FcD1, FcE, FcG, FcG1 in funkcionalni enoti FeF1, FeF3.

(5) Površine na območju obstoječe pozidave so namenjene za obrtne in trgovske dejavnosti, za lahko industrijsko dejavnost, skladiščenje ter izgradnjo objektov ali prostorov za vodenje podjetij ter administrativno dejavnost.

(6) Na območju velikih akterjev so predvidene površine za industrijo in skladišča, in sicer izključno za dejavnosti »proizvodnja vozil in predelava kovin ter farmacevtska dejavnost«.

(7) Na območju manjših akterjev so predvidene površine za mešane dejavnosti, predvsem s poslovno-storitveno, servisno in obrtno vsebino. Trgovska dejavnost se dovoli le v primeru, da dopolnjuje osnovno dejavnost (npr. razstavljalni salon, manjša trgovina v sklopu obrti, ipd.).

(8) Zazidalna shema na območju obstoječe pozidave (Fc1, Fc2, Fc3):

nova pozidava sledi obstoječi strukturi in jo smiselno dopolnjuje skladno z obstoječimi prostorskimi možnostmi. Lego novih objektov določajo predpisani minimalni odmiki.

(9) Zazidalna shema na preostalem območju (FcA, FcB, FcB1, FcC, FcD, FcD1, FcE, FcF, FcG, FcG1, FcH, FcI, FcJ, FcJ1, FcK, FcL, FcM, FcM1):

predvideni so oblikovno poenoteni sklopi različnih tipov industrijskih in obrtnih ter servisnih in storitvenih objektov. Parcelna struktura in shema pozidave se zasnujeta v obliki ortogonalne mreže, znotraj katere niso predpisane točne lokacije objektov in zunanjih ureditev, pač pa je prostor razdeljen na posamezna **območja za razvoj objektov**, ki jih določajo gradbene linije. V njih je mogoče pod danimi pogoji umeščati posamezne objekte ali sklope objektov, manipulativne in parkirne površine ter druge zunanje ureditve (zelenice, ploščadi, ipd.).

Vse ureditve razen gradnje objektov je mogoče organizirati tudi na zemljiščih med gradbeno linijo in robom cestišča.

(10) Odsek notranje napajalne ceste št. 1 je treba na območju med cesto št. 7 in cesto št. 3 oblikovno profilirati v smislu poslovno-upravnega bulvarja, ki z orientacijo, členitvijo in transparentnostjo uličnih fasad, urbano opremo ter deležem javnih in zelenih javnih površin izoblikuje prepoznavno arhitekturno podobo cestnega koridorja, v katerem so umeščene poslovne, upravne, storitvene in oskrbne stavbe PIC Cikava. Skladno s tem se na obravnavanem odseku umesti niz kakovostno oblikovanih objektov, postavljenih na gradbeno linijo ob cesti št. 1, ki so medsebojno poenoteni po legi in gabaritih. Zagotovijo se ustrezne pohodne površine in ozelenitve ob objektih.

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

(12) Pri preoblikovanju terena se, za zagotovitev večjih uravnanih površin, upošteva načelo čimbolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja. V tem okviru se znotraj omrežja povezovalnih cest izoblikuje platoje, na katerih se uredijo zazidljive površine.

3. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3.1 Obseg ureditvenega območja

Območje načrtovanih ureditev v okviru PIC Cikava leži na gozdnem območju na jugovzhodnem delu Novega mesta. Na celotnem zahodnem robu meji na načrtovano traso 3. razvojne osi, na jugu na sklenjene gozdne površine, na severu na Šentjernejsko cesto (regionalna cesta R2-419, odsek 1204 Novo mesto – Šentjernej) in na vzhodu na območje kmetijskih oz. gozdnih zemljišč med Cikavo in Malim Slatnikom. Ureditveno območje je prikazano v grafičnih prilogah kot meja območja PIC Cikava.

3.2 Seznam parcel

Ureditveno območje, katerega površina meri 106,5 ha, obsega naslednje parcele oziroma dele parcel, navedene po katastrskih občinah:

1824/3 (del), 1997/1 (del), 2000/2 (del), 2005/1 (del), 2005/2, 2006/1 (del), 2006/3, 2006/4, 2006/5, 2006/6, 2006/7, 2007/1, 2007/2, 2009 (del), 2010/1 (del), 2010/2, 2011/1, 2011/2 (del), 2011/4, 2011/5, 2011/6, 2011/7, 2011/8, 2013/1, 2013/4, 2013/10, 2015/3, 2015/5, 2015/10, 2015/12, 2015/13, 2015/14, 2015/15, 2016/1, 2016/3, 2016/4, 2016/8, 2016/10, 2016/11, 2016/12, 2016/13, 2016/14, 2016/15, 2018/1, 2019, 2020, 2021/1, 2022/1, 2022/3, 2024/1, 2024/5, 2024/6, 2026/1, 2026/4, 2026/5, 2027/3, 2027/4, 2032/2, 2033/1, 2033/2, 2034/1, 2035/2, 2035/3, 2035/4, 2035/5, 2035/6, 2035/7, 2046/2, 2046/4, 2047/1, 2047/7, 2047/8, 2047/9, 2047/10, 2048/4, 2050/1, 2050/2, 2050/3, 2050/4, 2051, 2052, 2053/1, 2053/2, 2054, 2055/1, 2055/3, 2058/1, 2058/2, 2059/3, 2059/4, 2059/5, 2059/6, 2060/1, 2060/3, 2060/4, 2060/5, 2060/6, 2061/1, 2061/2, 2061/3, 2062, 2065 (del), 2068 (del), 2069, 2071 (del), 2072 (del), 2073, 2074, 2075, 2076/1, 2076/2, 2077/1, 2077/2, 2077/3, 2077/4, 2077/5, 2080, 2081/2, 2081/3, 2083/8, 2083/9 (del), 2127/4, 2127/5 (del), 2127/7 (del), 2127/9, 2155 (del), 2156, 2157 (del), 2158 (del), 2159/3, 2159/4, 2160/12, 2160/13, 2160/14, 2160/15, 2160/16, 2160/17, 2160/18, 2160/2, 2160/21, 2160/22, 2160/24, 2160/25, 2160/26, 2160/27, 2160/28, 2160/29, 2160/30, 2160/31, 2161, 2162, 2163, 2164/1, 2164/2, 2165/13, 2165/16, 2165/20, 2165/23, 2165/24, 2165/31, 2165/32, 2165/33, 2165/34, 2165/35, 2165/36, 2165/37, 2165/38, 2165/39, 2165/42, 2165/43, 2165/44, 2165/45, 2165/46, 2165/47, 2165/49,

2165/5, 2165/50, 2165/51, 2165/52, 2165/53, 2165/6, 2165/8, 2166/1, 2167, 2168/1, 2168/2, 2169/1, 2170, 2171/1, 2171/2, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176/1 (del), 2176/2, 2176/3, 2176/4, 2176/5, 2176/6, 2176/7, 2176/8, 2176/9, 2176/10, 2176/11, 2176/12, 2176/13, 2176/14, 2176/15, 2176/16 (del), 2176/17 (del), 2176/18 (del), 2176/38 (del), 2177, 2178 (del), 2182, 2183/1 (del), 2183/1 (del), 2183/3, 2183/4, 2183/5, 2183/6, 2183/8, 2183/12, 2183/13, 2183/14, 2183/15, 2184/1, 2184/3, 2185/7 (del), 2185/12 (del), vse k.o. **Smolenja vas** in 309/1 (del), 309/3 (del), 309/5 (del), 311/1 (del), 311/2 (del), 312, 316/1 (del), 1182 (del), 1183, 1184 (del), vse k.o. **Gotna vas**.

3.3 Karakteristične velikosti funkcionalnih celot in območij za razvoj objektov

Ime funkcionalne celote (Fc)	Velikost funkcionalne celote	Obseg območja za razvoj objektov
Fc1	59.062 m ²	
Fc2	40.356 m ²	
Fc3	115.728 m ²	
FcA	14.858 m ²	10.960 m ²
FcB	29.926 m ²	32.799 m ²
FcB1	5.851 m ²	
FcC	20.540 m ²	15.836 m ²
FcD	30.780 m ²	27.300 m ²
FcD1	20.900 m ²	17.845 m ²
FcE	75.096 m ²	65.662 m ²
FcF	51.682 m ²	39.990 m ²
FcG	26.466 m ²	21.836 m ²
FcG1	22.381 m ²	18.862 m ²
FcH	72.153 m ²	61.821 m ²
FcI	65.419 m ²	55.232 m ²
FcJ	30.481 m ²	27.334 m ²
FcJ1	106.639 m ²	90.469 m ²
FcK	67.775 m ²	57.736 m ²
FcL	64.808 m ²	54.574 m ²
FcM	9.935 m ²	6.578 m ²
FcM1	34.871 m ²	28.412 m ²

4. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4.1 Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji

(1) Območje PIC Cikava obsega že pozidan prostor z obrtno-poslovnimi objekti južno od Šentjernejske ceste v Novem mestu ter se proti jugu širi na severni del širšega gozdnega predela med Cikavo in Gotno vasjo.

(2) Območje urejanja se na severni strani preko predvidenega krožnega križišča ter dveh obstoječih priključkov prometno navezuje na regionalno cesto R2-419, odsek 1204 Novo mesto – Šentjernej. Znotraj območja se bo promet odvijal po predvidenih cestah, ki v pravokotni mreži oblikujejo posamezne kareje, na južni strani pa se cona preko osrednje prometnice (cesta 3) in krožnega križišča naveže na izvennivojski priključek za Revoz na predvideni daljinski cesti (3. razvojna os). Trasa tretje razvojne osi je povzeta po nalogi »Študija variant s predlogom najustreznejše variantne rešitve za državno cesto med avtocesto A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu in mejo z Republiko Hrvaško« (št.projekta ŠV – S/3-07, junij 2008, izdelovalec Acer Novo mesto d.o.o).

(3) Tudi komunalna in energetska infrastrukturna omrežja za obratovanje dejavnosti na razširjenem delu poslovno industrijske cone bodo navezana na omrežja in naprave, ki so že urejena v obstoječi obrtni coni Cikava oziroma na omrežja in naprave izven PIC Cikava. Za potrebe delovanja PIC Cikava se uredi novo omrežje GJI.

(4) Z načrtovanimi ureditvami bodo potrebni posegi v gozd, ki zaradi oddaljenosti od stanovanjskih območij in vrednejših biotopov ne bodo povzročali negativnih vplivov na obstoječa stanovanjska območja.

4.2 Vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

4.2.1 Vrste gradenj in objektov

(1) V skladu s predpisi o graditvi objektov in Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08) so na celotnem območju urejanja dovoljene naslednje vrste gradenj in objektov:

- gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v javni rabi,
- dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževalna dela (redna, investicijska in v javno korist), rušitve in odstranitve objektov,
- sprememba rabe objektov skladno z ostalimi določili,
- ureditev odprtih zunanjih površin,
- za obstoječe stanovanjske objekte so dovoljene dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževalna dela, rušitve in odstranitve objektov ter novogradnje za namen bivanja na mestu obstoječih objektov v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih.

(2) Na podlagi Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03 in 78/05) se dovoljeni objekti na območju urejanja razvrščajo na:

1. STAVBE:

1.1. Stanovanjske stavbe – obstoječi objekti. Novih stanovanjskih stavb ni dovoljeno graditi razen nadomestnih na mestu obstoječih.

1.2. Nestanovanjske stavbe (ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti)

2. GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

- 2.1.1. Objekti transportne infrastrukture – ceste
- 2.2.2. Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi - distribucijski plinovod, distribucijski cevovod za vodo in pripadajoči objekti, cevovod za odpadno vodo, hidranti, distribucijski elektroenergetski vodi in trafo postaje ter komunikacijska omrežja).

4.2.2 Vrste dejavnosti

(1) Vrste dejavnosti na območju obstoječe pozidave (območje zajema funkcionalne celote Fc1, Fc2 in Fc3):

storitvene dejavnosti, poslovne storitve, finančno posredništvo, promet, skladiščenje in zveze, predelovalne dejavnosti, proizvodne in obrtne dejavnosti, servisne dejavnosti, gostinstvo,

trgovina, dejavnosti javne uprave, komunalno energetske dejavnosti ter bivanje (velja samo za območja obstoječih stanovanjskih objektov).

(2) Vrste dejavnosti na območju velikih akterjev (območje zajema FcH, FcI, FcJ, FcJ1, FcK, FcL, FcM, FcM1 in FeF2, FeF4) skladno s klasifikacijo iz Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08):

proizvodnja vozil (šifra št. 29 - Proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic), predelava kovin (šifra št. 25 - Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav) in farmacevtska dejavnost (šifra št. 21 - Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov).

(3) Vrste dejavnosti na območju malih akterjev (območje zajema FcA, FcB, FcB1, FcC, FcD, FcD1, FcE, FcG, FcG1 in FeF1, FeF3):

storitvene dejavnosti, poslovne storitve, finančno posredništvo, promet, skladiščenje in zveze, predelovalne dejavnosti, proizvodne in obrtne dejavnosti, servisne dejavnosti, gostinstvo, trgovina, dejavnosti javne uprave, komunalno energetske dejavnosti. Na teh območjih so dovoljene tudi dejavnosti za kratkotrajno nastanitev v okviru gostinskih in ostalih spremljajočih programov.

4.3 Merila in pogoji za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko urejanje

4.3.1 Pogoji glede lege objektov

(1) Območje obstoječe pozidave (Fc1, Fc2 in Fc3)

Lega objektov je določena z minimalnimi odmiki objektov:

- odmik objektov od meje gradbene parcele je najmanj 4 m, odmik nezahtevnih in enostavnih objektov je najmanj 2 m in ograj najmanj 0,5 m
- odmiki so lahko tudi manjši, če se pridobi soglasje lastnika sosednjega zemljišča in se izvedejo ustrezni protipožarni ukrepi
- odmik objektov od roba cestišča je najmanj 5 m.

(2) Območji velikih in majhnih akterjev:

Lega objektov je določena z gradbeno linijo in minimalnimi odmiki objektov znotraj območja za razvoj objektov.

Območje za razvoj objekta predstavlja zemljišče, na katerem je mogoče graditi objekt, več objektov ali niz objektov ter vse vrste zunanjih ureditev pod pogoji, ki jih določajo ti PIP. Na območju za razvoj objekta je možno razvijati objekt različnih oblik ali graditi več objektov, v kolikor to zahteva posamezni tehnološki proces.

Gradbena linija določa odmik objektov od prometnih površin ali parcelnih mej oziroma črto, ob kateri mora biti postavljena ena fasada ali vsaj 50% del ene fasade objekta v posamezni gradbeni parceli. Dovolj se odstopanje, to je odmik od gradbene linije v notranjost parcel do največ 2 m.

Minimalni odmiki:

- med posameznimi objekti 8 m ali manj, v kolikor se drugače zagotovi požarna varnost (ta pogoj ne velja, v kolikor so objekti grajeni v nizu – kot en objekt, ki se razteza čez več parcel)
- odmik objektov (ne velja za zunanje ureditve) od meje gradbene parcele je najmanj 4 m, odmik nezahtevnih in enostavnih objektov je najmanj 2 m in ograj najmanj 0,5 m
- odmiki so lahko tudi manjši, če se pridobi soglasje lastnika sosednjega zemljišča in se izvedejo ustrezni protipožarni ukrepi.

(3) Posebni pogoji za del območja ob cesti št. 1 (na območjih FeE1, FeE3, FeE5 in FeF1, FeF2, FeH1, FeK1):

- če je objekt členjen na upravni oz. poslovni in proizvodni oz. gospodarski del, mora biti njegov upravni oz. poslovni del vsaj z 80% vhodne fasade postavljen na gradbeno linijo ob koridorju ceste 1
- če je ta del objekta vertikalno členjen na več etaž, mora biti pritlična etaža oblikovana transparentno, skladno s konceptom urejanja poslovno-upravnega bulvarja v koridorju ceste št. 1

- če objekt ni členjen na upravni oz. poslovni in proizvodni oz. gospodarski del, ampak je strukturiran drugače, mora biti vsaj z 80% vhodne fasade postavljen na gradbeno linijo ob koridorju ceste 1.

4.3.2 Pogoji glede velikosti objektov

(1) Pozidanost površin

Pozidanost posamezne gradbene parcele je odvisna od gradbene linije, ki omejuje območje za razvoj objekta. Dopusna je največ 60% pozidanost posameznega območja za razvoj objekta. Na območju obstoječe pozidave (Fc1, Fc2, FC3) je dopustna največ 60% pozidanost posameznih gradbenih parcel.

(2) Vertikalni gabariti

Na celotnem območju urejanja je predpisana enotna maksimalna višina objektov. Višina vidnega dela fasade od kote terena do vrha parapetnega zidu (fasadnega venca) ne sme presegati 12 m. Dovolijo se odstopanja zaradi tehnoloških zahtev, tako da se posamezni manjši deli objektov oz. samostojni tehnološki objekti (npr. dimnik, silos, stolp, dvigalo) lahko uredijo do višine največ 24 m. Višina podzemnih delov objektov, ki so v celoti vkopani, ni omejena.

(3) Kota pritličja objektov:

- kota pritličja objektov na območju obstoječe pozidave je vezana na niveleto obstoječih dostopnih cest, dovoli se odstopanje do $\pm 1,5$ m
- kota pritličja objektov na ostalem območju urejanja je vezana na niveleto platojev in cest, na katere se objekti navezujejo z dostopom in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju tudi GJI). Dovolijo se odstopanje do $\pm 1,5$ m.

4.3.3 Pogoji glede oblikovanja objektov

(1) 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 znotraj posamezne gradbene parcele poenotijo po materialih in barvah. Dovolijo se omet ali fasadne obloge.
- Strehe morajo biti ravne ali nizke eno ali dvokapnice, z naklonom do največ 6 stopinj ter na fasadi zakrite s horizontalnim strešnim vencem. Barve streh morajo biti temne, kritina ne sme biti trajno bleščeča.

(2) Dodatna določila za oblikovanje fasadnega niza ob cesti št. 1 v območjih FeE1, FeF1, FeF2, FeE3, FeH1, FeE5 in FeK1:

- Če je objekt členjen na upravni oz. poslovni in proizvodni oz. gospodarski del, mora biti njegov upravni oz. poslovni del vsaj z 80% vhodne fasade postavljen na gradbeno linijo ob koridorju ceste 1. Dovolijo se odstopanje, to je odmik od gradbene linije v notranjost parcel do največ 2 m.
- Če je ta del objekta vertikalno členjen na več etaž, mora biti pritlična etaža oblikovana transparentno, skladno s konceptom urejanja poslovno-upravnega bulvarja v koridorju ceste št. 1. Pritlična etaža je v tem primeru lahko konzolno zamaknjena od gradbene linije po celotni višini pritličja za 3,5 m v notranjost objekta.
- Če objekt ni členjen na upravni oz. poslovni in proizvodni oz. gospodarski del, ampak je strukturiran drugače, mora biti vsaj z 80% vhodne fasade postavljen na gradbeno linijo ob koridorju ceste 1. Dovolijo se odstopanje, to je odmik od gradbene linije v notranjost parcel do največ 2 m.
- Eventuelne zasteklitve v zgornjih etažah morajo biti zasnovane po celotni višini etaže ali v primeru večjih višin za polovico višine v zgornjem ali spodnjem delu etažnega višinskega gabarita.
- Logotipi in drugi reklamni znaki so na fasadi in ne smejo presegati višinskih gabaritov.

4.3.4 Pogoji glede oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov

(1) Dovoljeno jih je postavljati v okviru gradbenih parcel osnovnih objektov tako, da so smiselno vključeni v celotno stavbno kompozicijo. Njihova funkcija, lega, arhitekturna zasnova in materiali morajo biti usklajeni z osnovnim – glavnim objektom.

(2) Začasni objekti

Dovoljena je tudi postavitve začasnih objektov, kot so na primer šotori, ipd. V posebnem delu projekta za gradbeno dovoljenje se natančneje določi njihova funkcija, lega, arhitekturna zasnova, materiali in časovno obdobje, v katerem bo objekt stal.

(3) Urbana oprema

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

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.

Pri uvozi na območje PIC Cikava, ob osrednji cesti 1 in na mestih, kjer se s te ceste odcepijo dostopna in interne ceste, se lahko postavijo označevalne table ali stebri. Sistem označb mora biti po celotnem območju poenoten.

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

4.3.5 Oblikovanje odprtih zunanjih površin

(1) Vzduž osrednje notranje povezovalne ceste (cesta 1) se uredijo obojestranski drevored ter obojestranska pločnik in kolesarska steza. V območju posebnih pogojev glede urejanja odprtih površin (grafika Zazidalna situacija – območja za razvoj objektov) veljajo posebni pogoji glede oblikovanja odprtih površin:

- na tem območju ne smejo biti postavljene ograje,
- ob objektu mora biti minimalno 2 m površin za pešce,
- v kolikor je znotraj gradbene parcele na tem območju vzdolžna interna povezovalna cesta, mora le-ta biti ob meji s parcelami ceste številka 1 (to določilo ne velja za prečne uvoze na gradbene parcele),
- na tem območju mora biti urbana oprema umeščena v ustreznem obsegu – ulične svetilke, klopi, koši za smeti, itd.

(2) Ob cesti 7 in severnem delu ceste 2 se uredijo enostranski drevored in obojestranski pločnik.

(3) Od ceste 1 se prečno čez kare E na treh mestih spelje kolesarska in peš povezava z obojestranskim drevoredom.

(4) V območju križišč cest s številkami 3 in 2, 3 in 5, 3 in 6 ter 2 in 5, 2 in 6 se uredijo drevoredne poteze v dolžini 50 m na vsako stran od križišča navzven.

(5) Drevoredi naj se zasadijo z visokimi listavci.

(6) Merila za oblikovanje platojev:

- posamezen plato je opredeljen z javnimi cestami
- platoji se navezujejo na nivelete ceste na mestih, kjer se organizirajo uvozi na platoje
- dopustni nakloni platojev v območju priključkov na javne ceste so po vzdolžni in prečni smeri do 3,5%, z odstopanjem do največ 4,5%.

(7) Zelene in druge neprometne površine

Pohodne površine za pešce, zelenice ob objektih in internih cestah, brežine (za nasipe in vkope), ki jih zahteva razgiban teren, ureditve ob mejah parcel, ipd. bodo obsegale najmanj 15 % površine gradbenih parcel, odvisno od namembnosti, razgibanosti reliefa, ipd. Razmerje med objekti, parkirnimi in manipulativnimi površinami ter zelenimi in drugimi površinami je odvisno od vrste dejavnosti oz. namembnosti gradbenih parcel, razgibanosti reliefa, itd.

4.3.6 Pogoji za druge zunanje ureditve

(1) Odprte in manipulativne površine se uredijo skladno z delovnim procesom posamezne dejavnosti. Pri tem je treba težiti k dobri organizaciji aktivnosti zunaj objektov, s čimer se lahko zagotavlja urejen videz parcel. Vse, kar je možno opraviti znotraj zaprtih prostorov, naj se odvija v njih. Proti javnim cestam naj bodo orientirane bolj javno usmerjene dejavnosti, interne oz. gospodarske (skladišča, deponije, ipd.) pa v notranjost območja. Zagotovi se izvedba ustreznih naklonov in ureditev za zbiranje, čiščenje in odvajanje meteornih voda.

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

(3) 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 2,20 m. V kolikor so višji, jih je potrebno izvesti v zamikih oz. terasah na razdalji minimalno 1,5 m z vmesno zazelenitvijo.

(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.

(5) Prometna ureditev

Dostopne poti za motorna vozila k objektom morajo biti urejene z javne ceste. V okviru posamezne gradbene parcele mora biti glede na konkretno dejavnost zagotovljeno zadostno število parkirnih mest. Pri določanju števila parkirnih mest je potrebno upoštevati veljavne predpise glede zagotavljanja števila parkiršč za posamezno dejavnost.

4.4 Merila in pogoji za parcelacijo

(1) Ureditveno območje PIP Cikava obsega:

- območje parcel javnega dobra
- območja zasebnih parcel
- območja začasne javne rabe, ki so potrebna za izgradnjo GJI.

(2) 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.

(3) Na območju obstoječe pozidave (Fc1, Fc2, Fc3) je mogoče obstoječe gradbene parcele delno ali v celoti združevati in razdruževati.

(4) Na preostalem območju PIP Cikava (FcA, FcB, FcB1, FcC, FcD, FcD1, FcE, FcF, FcG, FcG1, FcH, FcI, FcJ, FcJ1, FcK, FcL, FcM, FcM1) je parcelacija določena z mejami funkcionalnih celot, ki so določene v načrtu parcel. Funkcionalne celote in enote se lahko delijo na manjše gradbene parcele skladno z upoštevanjem obveznih smeri parcelne strukture, določene v grafični prilogi za posamezno funkcionalno celoto. Pri delitvi funkcionalnih celot in enot na manjše gradbene parcele je treba za vsako novo parcelo zagotoviti nemoten dostop do javnih cest in druge javne infrastrukture.

(5) Območja parcel javnega dobra obsegajo:

- celotno omrežje javnih cest (ceste od 1 do 8) ter pločnike, drevorede in kolesarske steze ob teh cestah
- drevorede s peš in kolesarskimi potmi, ki potekajo na treh mestih od ceste 1 do načrtovane 3. razvojne osi
- javne poti z javnih cest do roba območja, s katerimi bo zagotovljena nadomestitev obstoječih dostopov do gozdnih in poljskih poti v zaledju območja PIC (na jugu in vzhodu: FeZ4, FeZ5 in FeZ6).

Na parcelah javnega dobra se uredi vsa GJI. Te parcele so v grafični prilogi določene z mejami funkcionalnih celot in enot.

(6) Območja začasne javne rabe, ki so potrebna za izgradnjo GJI, so razvidna iz grafične priloge Načrt gradbenih parcel.

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

5.1 Prometno omrežje - ceste in parkirišča

(1) Območje urejanja se na severni strani prometno navezuje preko predvidenega krožnega križišča na regionalni cesti R2/1204, odsek 419 Novo mesto – Šentjernej ter dveh obstoječih priključkov na regionalni cesti in po predvidenih cestah znotraj območja ter se na južni strani preko osrednje prometnice (cesta 3) naveže na izven nivojski priključek Revoz na predvideni daljinski cesti (3. razvojna os). Tretja razvojna os je povzeta po nalogi »Študija variant s predlogom najustreznejše variantne rešitve za državno cesto med avtocesto A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu in mejo z Republiko Hrvaško«, št.projekta ŠV – S/3-07, junij 2008, izdelovalec Acer Novo mesto d.o.o.

(2) Na območju urejanja se uredi več dostopnih cest, s katerih bodo urejeni dostopi na posamezne kareje oziroma gospodarske enote v sklopu njihovega urejanja, tako da bodo vse enote oz. kareji navezani na cestno omrežje z uvozi, ki se niveletno prilagodijo cestam.

(3) Parkirne površine za zaposlene se uredijo v okviru posameznih karejev oz. gospodarskih enot. Manipulacijske in prometne površine se znotraj celotne gospodarske cone uredijo v skladu s potrebami glede na število zaposlenih in glede na posebne zahteve posameznih dejavnosti. Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali dostope in uporabo za invalide.

(4) Tipični prečni profili cestnega omrežja znašajo:

Cesta 1

- vozišče	2 x	3,25 m	=	6,50	m
- robni pas	2 x	0,25 m	=	0,50	m
- drevored	2 x	2,00 m	=	4,00	m
- kolesarska steza	2 x	1,00 m	=	2,00	m
- pločnik za pešce	2 x	1,50 m	=	3,00	m
- bankina/berma	2 x	0,50 m	=	1,00	m
SKUPAJ				17,00	m

Vse ostale ceste z drevoredom na križanjih in priključkih

- vozišče	2 x	3,00 m	=	6,00	m
- robni pas	2 x	0,25 m	=	0,50	m
- pločnik za pešce	2 x	1,50 m	=	3,00	m
- drevored	2 x	2,00 m	=	4,00	m
SKUPAJ				13,50	m

Cesta 7 in del ceste 2

- vozišče	2 x	3,00 m	=	6,00	m
- robni pas	2 x	0,25 m	=	0,50	m
- drevored	1 x	2,00 m	=	2,00	m
- pločnik za pešce	2 x	1,50 m	=	3,00	m
- bankina/berma	2 x	0,50 m	=	1,00	m
SKUPAJ				12,50	m

Ostale ceste med križanji in priključki

- vozišče	2 x	3,00 m	=	6,00	m
- robni pas	2 x	0,25 m	=	0,50	m
- pločnik za pešce	2 x	1,50 m	=	3,00	m
- bankina/berma	2 x	0,50 m	=	1,00	m
SKUPAJ				10,50	m

(5) S prostorsko ureditvijo gospodarske cone Cikava bo prekinjeno omrežje obstoječih gozdnih poti. Dostop do obstoječih gozdnih poti se zagotovi preko omrežja predvidenih cest znotraj območja cone ter nadomestnih javnih poti. Med kareji G1 in J, J in J1 ter J1 in M1 so

predvideni koridorji, po katerih se speljejo javne poti širine 3 m od predvidenih cest znotraj območja cone do obstoječih zalednih gozdnih poti.

(6) Odvodnjavanje padavinskih vod z vozišča in pločnika za pešce je zagotovljeno z ustreznimi prečnimi ter vzdolžnimi skloni in naprej v vtočne jaške, drenažno kanalizacijske cevi in kanalizacijo padavinskih odpadnih vod.

5.2 Elektroenergetsko omrežje

(1) Obstoječ elektroenergetski razvod na območju gospodarske cone Cikava ima na razpolago 1,5 MW moči. Za zagotovitev razlike do potrebnih 17 MW moči bo potrebno izgraditi novi SN 24 KV kablovod iz RTP 1x35MW 110/24kV Gotna vas.

(2) Na območju cone bo potrebno zgraditi nove kapacitete transformatorskih postaj 24/0,4kV, in sicer devet enot „Distributivnih“, kapacitet 1x (2x)1000 kVA, 24/0,4 kV, ki bodo umeščene v prostor tako, da bodo enakomerno in smiselno pokrivala potrebe po električni energiji pod optimalnimi pogoji in z najnižjo ceno vložene investicije.

(3) Transformatorske postaje, označene z TP-1, TP-2, TP-3, bodo povezane (vzankane) v obstoječe 24 kV elektroenergetsko omrežje, ki je prisotno v severnem delu obstoječe cone.

(4) Transformatorske postaje v coni bodo povezane v zanko. Izven cone bo SN24 kV kablovod potekal v koridorju 110 kV DV.

(5) Idejna zasnova za DV 2x110 kV, RTP Bršljin - RTP Gotna vas (vzhodna novomeška zanka), ki jo je izdelala IBR d.d., št. projekta D770-A572/082A, mapa D770-IE/M01, december 2004, predvideva izgradnjo RTP-Cikava. Glede na faznost gradnje elektroenergetskih objektov na 110 kV nivoju in faznost gradnje pozidave v gospodarski coni Cikava bo izvedena povezava 24 kV kablovoda iz smeri bodoče RTP-Cikava na TP-6.

(6) Napajanje posameznih uporabnikov konične moči do 300 kVA bo možno iz novozgrajene 0,4 kV elektroenergetske mreže, za porabnike z večjo odjemno močjo pa je potrebno predvideti lastne transformatorske postaje.

(7) Transformatorske postaje se lahko izvedejo kot sestavni del arhitekture objekta ali kot kompaktne kabselske transformatorske postaje.

(8) Za realizacijo predvidenega koncepta elektroenergetskega napajanja bo zgrajena elektroenergetska 4+n cevna PVC fi 160 +1x2x50 kanalizacija, ki bo potekala v pločniku novo zgrajenega cestnega omrežja. Globina polaganja kabselske kanalizacije je glede na število cevi različna, vendar bo pravilo, da je nivo kablovodov na globini 80 cm. Ob celotni trasi kabselske kanalizacije bo položeno zaščitno ozemljilo.

5.3 Javna razsvetljava

(1) Vse javne površne in cestne povezave bodo opremljene z javno razsvetljavo. Tip svetilk in način razporeditve novo predvidenih svetil bo usklajen z obstoječimi svetili, ki so prisotni na območju obrtno storitvene cone Cikava. Priključek na novo zgrajenega omrežja javne razsvetljave bo možen z izgradnjo dveh priključno-merilnih mest in postavitvijo krmilnih omaric OJR v neposredni bližini novo predvidenih transformatorskih postaj. Predvideti je potrebno cca. 46 kW odjemne moči za potrebe javne razsvetljave. Pri izbiri svetil bo potrebno upoštevati zahtevo o omejenem onesnaževanju z osvetljevanjem okolice (npr. zasenčene svetilke) ter izbrati varčni režim delovanja.

(2) Površine, ki so namenjene dostopom do objektov in parkiranju vozil ter pešpoti, ki ne bodo opredeljene kot javne površine, morajo biti opremljene s svetili za zunanjo razsvetljavo. Način osvetlitve teh površin in izbor svetil mora biti usklajen s celotnim kompleksom.

5.4 Telekomunikacijsko omrežje

(1) V obstoječi obrtno storitveni coni Cikava je urejeno krajevno TK omrežje. V poslovno industrijski coni se predvideva sodobno telekomunikacijsko omrežje. V ta namen bo zgrajena 2x2 in 1x2 cevna kanalizacija PVC fi 125, ki bo potekala v skupnem koridorju z elektroenergetsko kanalizacijo v pločniku. Navezava na obstoječo krajevno TK kabselsko kanalizacijo je možna v jašku na Podbevškovi cesti v bližini križišča pri objektu Komunale Novo mesto.

(2) Predvideti je treba 1000 priključkov iz obstoječega TK omrežja ter razvod optičnega kablovoda do vsakega objekta.

5.5 Vodovod

(1) Za dobavo pitne vode do območja predvidene prostorske ureditve poslovno-industrijske cone Cikava bo treba dograditi obstoječe vodovodno omrežje. Območje urejanja se bo s pitno vodo oskrbovalo iz primarnega cevovoda PVC DN 225, ki poteka ob Šentjernejski cesti. Predvidena je navezava na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka na območju obstoječe Obrtne cone Cikava.

(2) Poleg porabe vode za sanitarne namene je pri dimenzioniranju cevovoda potrebno upoštevati potrebe požarnega varstva, kar znese 20 l/s vode in minimalno dimenzijo zunanjih vodov NL - DN 100, na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti DN 80.

(3) Primarno in sekundarno omrežje se projektira iz nodularne litine (NL). Priključki posameznih območij in objektov znotraj gospodarske cone se lahko predvidijo iz poliestrskih cevi (PE 80 ali 100) do max. premera DN 50 mm.

(4) Razvod pitne in požarne vode se predvidi vzdolž glavnih cestnih povezav na območju načrtovanih posegov, vključno s potrebnimi hidranti. Na najvišjih delih vodovoda je potrebno vgraditi sesalno-odzračevalne zračnike z vgradno garnituro za vgraditev v zemljo. Kot blatni izpust se koristijo najnižje postavljeni hidranti. Globine vkopa cevi so min. 1,3 m od dokončno urejenega terena do temena cevi.

5.6 Kanalizacija in odpadki

Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem kanalizacijskem sistemu.

(1) Komunalna kanalizacija

Kanalizacijski vodi komunalne odpadne vode se izvedejo pod vozišči predvidenih cest ter delno pod vozišči obstoječih cest znotraj območja prostorske ureditve gospodarske cone Cikava. Kanalizacijski vodi se navežejo na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki je speljano v črpališče Cikava in se preko tlačnega voda odvajajo v mešani kanalizacijski sistem v Žabji vasi. Za odvajanje komunalne odpadne vode iz območja obstoječe pozidave, okoliških naselij in območja predvidene širitve gospodarske cone se izgradi novo črpališče Cikava, ki je locirano v neposredni bližini obstoječega črpališča ob Šentjernejski cesti. Obstoječe črpališče Cikava se po izgradnji novega črpališča Cikava poruši, na mestu obstoječega črpališča pa se uredijo parkirne površine. Obstoječi tlačni vod od črpališča Cikava do mešanega gravitacijskega kanala v Žabji vasi se ustrezno rekonstruira. V odloku o občinskem lokacijskem načrtu Univerzitetni kampus Novo mesto (Uradni list RS, št. 118/06 in 64/08) je predvideno, da se v primeru izgradnje gravitacijske kanalizacije za odvajanje komunalnih odpadnih voda iz območja kampusa upoštevajo komunalne odpadne vode iz črpališča Cikava. V primeru izgradnje omenjenega gravitacijskega kanala se predvideni tlačni vod iz črpališča Cikava preusmeri v gravitacijski kanal komunalne kanalizacije Univerzitetnega kampusa. Morebitne tehnološke odpadne vode morajo biti pred izpustom v javno kanalizacijo ustrezno predčiščene. Komunalne odpadne vode bodo prečiščene na Centralni čistilni napravi v Ločni.

(2) Padavinska kanalizacija

Kanalizacijski vodi padavinske odpadne vode se izvedejo pod vozišči predvidenih cest, delno pod vozišči obstoječih cest ter delno po zasebnih zemljiščih znotraj območja prostorske ureditve gospodarske cone Cikava. Obstoječi padavinski kolektor ob Šentjernejski cesti ter padavinski kolektor v Podbevškovi ulici se rekonstruirata. Padavinska odpadna voda se spelje do obstoječega izpustnega jarka. Izpustni jarek se od izpusta do naravnega vodonosnika ustrezno uredi (izpustne glave se predvidijo pod naklonom brežine vodotoka in ne smejo segati v svetli profil vodotoka, na območju iztokov mora biti načrtovano ustrezno zavarovanje struge vodotoka pred vodno erozijo). V padavinsko kanalizacijo se odvajajo padavinske vode s cestišč ter 70% padavinske vode iz območij posameznih karejev. Onesnaženo padavinsko vodo iz manipulativnih površin in parkirišč je potrebno v javno padavinsko kanalizacijo in ponikovalne sisteme odvajati preko lovilca olj. Preostalih 30% padavinske vode iz območij karejev je potrebno ponikati ali zadržati na območju posameznega kareja. Ponikanje je potrebno izvesti v dolomitni kamninski podlagi. Zadržana padavinska voda se lahko uporabi za sanitarne potrebe.

(3) Odpadki

Na območju naj bo omogočeno ločeno zbiranje odpadkov. Zbiranje odpadkov se uredi s postavitvijo posod za odpadke, ki se postavijo na posebej urejena stojna mesta skladno s tretjim odstavkom poglavja 4.3.4. Postavijo naj se ekološki kontejnerji in tudi manjši koši za ločeno zbiranje posameznih frakcij komunalnih odpadkov. Za zbiranje morebitnih posebnih odpadkov je treba zagotoviti posebna mesta za njihovo zbiranje. Predviden je odvoz odpadkov in posebnih odpadkov v Center za ravnanje z odpadki (CeROD) v Leskovcu.

5.7 Plinovod

(1) Za dobavo zemeljskega plina do območja predvidene prostorske ureditve gospodarske cone Cikava bo potrebno dograditi obstoječe plinovodno omrežje.

(2) Za zagotovitev oskrbe s plinom je ob Šentjernejski cesti že položen plinovod za zemeljski plin PE 160 tlaka 1 bar, na katerega se priključi gospodarska cona Cikava. Predvidena je navezava na obstoječe plinovodno omrežje, ki poteka na območju obstoječe cone.

(3) Razvod sekundarnega plinovoda s tlakom 1 bar se predvidi vzdolž glavnih cestnih povezav na območju načrtovanih posegov.

(4) Na osrednjem plinovodnem omrežju v prvi 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 bo predmet zunanje ureditve posameznih objektov. Priključki na glavni vod morajo imeti zaporne ventile z vgradno garnituro in cestno kapo. Cestne kape bodo podložene z betonskimi podložnimi ploščami.

(5) 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, ki znaša minimalno 0,60 m.

(6) Na karejih oz. posameznih gospodarskih enotah je treba predvideti izgradnjo plinovoda zemeljskega plina hkrati z ostalimi komunalno-energetskimi vodi in objekti. Na območjih, kjer zgrajeno javno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je namreč priključitev obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40 kW.

(7) Za plinovod mora biti izveden hidravlični izračun premera cevi, hitrosti in tlačnih padcev glede na predvideno porabo plina. Predvidena mora biti tudi sekcijaska zaporna pipa. Glede na dejansko potrebo so mogoča odstopanja od predvidenih dimenzij cevovodov. V projektu morajo biti prikazani risba in detajli za gradnjo trase plinovodnih priključkov do posameznih objektov, s predvidenim mestom priključitve na distribucijski plinovod in s pozicijo omarice z glavno plinsko pipo, umeščene na zunanjem delu objektu.

(8) Nadtlak v distribucijskem plinovodu znaša 1 bar. Na objektu samem se tlak reducira v skladu z potrebami posamezne dejavnosti. Na območjih, na katerih 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, ipd.), saj je plinovod v funkciji obratovanja.

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

5.8 Ogrevanje

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

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

(1) Območje PIP PIC Cikava neposredno ne posega na evidentirane enote kulturne dediščine, posega pa v (vplivno) območje enote kulturne dediščine Novo mesto - Arheološko območje Žabja vas (EŠD 15640).

V izhodiščnih fazah priprave projektne dokumentacije je potrebno najprej izvesti sistematično arheološko vrednotenje z izkopom strojnih testnih jarkov, ki bo določilo obseg in globino arheoloških plasti in struktur, rezultate raziskav pa vključiti v projektno dokumentacijo. To bo potrebno izvajati po celotnem območju vplivnega območja evidentirane enote kulturne dediščine. V primeru potrditve obstoja arheološkega najdišča z intenzivnim pregledom in izkopom testnih jarkov bo potrebno izvesti zaščitna arheološka izkopavanja.

Ob gradnji bo potrebno izvesti arheološki nadzor na celotni lokaciji posega. V primeru odkritja morebitnih novih arheoloških ostalin bo potrebno izvesti arheološko zaščitno izkopavanje. O začetku del mora investitor pisno obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto vsaj 1 mesec prej.

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

Odtok padavinskih vod v vodotok Šajser (Slatenski potok – NV) naj bo urejen na način, da bo hipni odtok z utrjenih površin v čim večji možni meri zmanjšan, da se ohrani ustrezno ekološko stanje ter omogoči obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV

7.1 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 vode na kmetijsko-obdelovalne površine. Pri ravnanju z odpadnimi vodami se upoštevajo določila poglavja 5.5 teh PIP. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi zaradi nezgod na tehnoloških površinah.

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

(4) Pri rekultivaciji tal, nasipavanju zemljišč zaradi vzpostavitve novega stanja tal in pri zapolnjevanju izkopov zaradi vzpostavitve prvotnega stanja tal se lahko uporablja zemeljski izkop ali umetno pripravljena zemljina, ki izpolnjuje zahteve Uredbe o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Ur. l. RS, št. 34/08). Za uporabo zemeljskega izkopa v ta namen je potrebno med drugim izdelati tudi oceno o kakovosti zemljine.

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

(6) Odvajanje padavinskih voda z ureditvenega območja je treba predvideti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih oz. utrjenih površin, zato je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki, itd.). Odtoki meteornih voda z vodotesno utrjenih površin naj se opremijo z ustreznimi lovilci olj in speljejo v ponikalnice ali ustrezne odvodne kanale.

7.2 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.

7.3 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) Območje proizvodnih dejavnosti znotraj PIC Cikava sodi v območje IV. stopnje varstva pred hrupom, enako velja za območje prometne infrastrukture. Ostale okoliške površine izven obravnavanega območja spadajo v območje III. (stanovanjski del na Cikavi) in IV. stopnje varstva pred hrupom (prometna infrastruktura, kmetijske površine, gozd).

7.4 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.

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

- (1) Pri načrtovanju nove zazidave in vseh zaradi nje potrebnih ureditev je treba upoštevati določila Slovenskega standarda SIST EN 1998-1 Evrokod 8 in Nacionalnega dodatka k SIST EN 1998-1 za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli - Cancan - Seiberg.
- (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.

9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

- (1) Izvedba ureditev na območju se predvidi fazno:
- v 1. fazi se dovolijo:
 - gradnje objektov in drugih ureditev v okviru obstoječih stavbnih zemljišč, ki jih je možno priključiti na obstoječe omrežje GJI oz. glede na dograjeno omrežje GJI, kjer so na voljo še zadostne kapacitete za oskrbo predvidenih širitiv.
 - izvajanje predhodnih del (sečnja gozda in izravnava reliefa).
 - v 2. fazi se (lahko po zaključenih etapah) dovolijo gradnja GJI in preostali objekti in ureditve.
- (2) Predhodno oziroma najkasneje sočasno z gradnjo objektov se morajo izvesti infrastrukturne ureditve. Obratovanje objektov pred dogradnjo potrebne komunalne opreme ni dovoljeno.

10. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

- (1) Dopustna odstopanja od določil teh PIP so navedena parcialno v posameznih točkah določil in pogojev.
- (2) Pri realizaciji so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s temi PIP, 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.
- (4) Če projekt PIC Cikava ne bo verificiran kot gospodarska cona nacionalnega pomena (kot Gospodarsko središče jugovzhodne Slovenije), se lahko na tem območju v okviru površin za velike akterje dovolijo tudi druge gospodarske dejavnosti kakor v preostalem delu cone, razen dejavnosti, ki so okoljsko zelo obremenilne.

11. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

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

- Investitor(ji) krije(jo) stroške gradnje predvidenih stavb, hkrati pa tudi stroške projektne in tehnične dokumentacije ter gradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter vseh ostalih ureditev, ki bodo potrebne zaradi umestitve novih stavb in objektov v prostor znotraj PIC Cikava.
- Investitor(ji) krijejo stroške priprave PGD/PZI projektov in izgradnje vse prometne infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje območja.

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

**PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI ZA POSLOVNO INDUSTRIJSKO
CONO CIKAVA
STROKOVNE PODLAGE**

izdelovalca:



in



September 2008

OPN Mestne občine Novo mesto

STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV ZA POSLOVNO INDUSTRIJSKO CONO CIKAVA

september 2008

naročnik:

Naslov:

Župan:

Predstavnik naročnika:

Mestna občina Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Alojz Muhič

Mojca Tavčar, u.d.i.g

Irena Zaletelj, u.d.i.k.a.

Izidor Jerala, u.d.i.k.a.

izvajalca:

Naslov:

Direktor

Predstavnik izvajalca:

U-M-A

urbanizem, arhitektura, svetovanje d.o.o.

Lokev 189/d, 6219 Lokev

dr. Gregor Čok, u.d.i.a.

dr. Gregor Čok, u.d.i.a.

Delovna skupina:

dr. Gregor Čok, u.d.i.a.

Andrej Mlakar, u.d.i.a.

in

ACER

Novo mesto, d.o.o.

Naslov:

Direktor

Šentjernejska 43, 8000 Novo mesto

Suzana Simič, u.d.i.k.a.

Delovna skupina:

Liljana Jankovič Grobelšek, u.d.i.a.

Mag. Radovan Nikić, u.d.i.g.

september 2008

VSEBINA

1. UVOD	4
2. IZHODIŠČA IN PREDPOSTAVKE	4
3. PROGRAMSKA ZASNOVA PIC CIKAVA	6
4. VARIANTNE PROSTORSKE ZASNOVE	7
4.1 Prostorska in načrtovalska izhodišča	7
4.2 Varianta A: centralni koncept	9
4.3 Varianta B: robni koncept	10
4.4 Varianta C: mrežni koncept	11
5. IZHODIŠČA ZA OBLIKOVANJE OPTIMALNE REŠITVE	12
5.1 Varianta D: integralni koncept	13
6.0 POGOJI NA OBMOČJU OBSTOJEČE POZIDAVE	14
7.0 OPREDELITEV POZIDAVE ZNOTRAJ PIC CIKAVA	17
7.1 Tabela	19

1.0 UVOD

Predvideno celotno območje poslovno industrijske cone Cikava predstavlja ustrezen prostorski potencial (110 ha) za dolgoročni razvoj gospodarske cone regionalnega in širšega

nacionalnega pomena, ki bo v svojem okviru zagotavljala ustrezne lokacijske pogoje za trajni obstanek in eventuelno širitev širokega spektra dejavnosti.

V tem okviru je iz funkcionalnega vidika potrebno zagotoviti ustrezno strukturno zasnovo, ki bo dolgoročno in v največji meri omogočala fleksibilnost aktualnim poslovnim potrebam.

2.0 IZHODIŠČA IN PREDPOSTAVKE

Glede na zastavljene cilje, pričakovane potrebe, predviden obseg območja, stanje v prostoru, predviden potek izdelave prostorske dokumentacije ter kasnejše fizične realizacije projekta navajamo naslednja izhodišča:

- pri načrtovanju tako obsežne gospodarske cone je potrebno izdelati **ustrezen programski in prostorski koncept**, ki bo zagotavljal učinkovito funkcioniranje cone kot celote ter njenih posameznih segmentov;
- glede na velikost cone lahko pričakujemo, da bo v njo gravitiralo lokalno, regionalno in tudi širše *transnacionalno* gospodarsko zaledje; cona lahko zagotovi umestitev širokega spektra dejavnosti, razvoj tehnološkega parka in/ali inkubatorja, z ustrezno promocijo in organizacijo tudi pritegovanje novih tujih investicij, itd.
- pri oblikovanju **programske zasnove** je potrebno upoštevati možnost njene interne členitve na posamezne prostorske in programske sektorje (odprte in zaprte površine, proizvodnja, skladiščenje, deponije, trgovina, drobna obrt, uprava, poslovne dejavnosti itd.), potrebe po upravljanju kompleksa, oskrbo z ustreznimi upravnimi, informacijskimi, gostinskimi, finančnimi, energetske in drugimi oskrbnimi storitvami zaposlenih in strank, zagotavljanje ustreznega števila parkirišč za osebna in tovorna vozila itd.
- pri oblikovanju **prostorske zasnove** je potrebno izhajati iz obstoječih lokacijskih karakteristik, t.j. obstoječih danosti in omejitev, ki jih predstavljajo: relativno razgiban relief, predviden potek koridorja 3. razvojne osi, predvideni priključki kompleksa na obstoječe in bodoče prometne in infrastrukture vode, obrobne oz. manj izpostavljene predele, centralne oz. dostopnejše in vizualno bolj izpostavljene predele,
- pri dimenzioniranju in strukturiranju je potrebno upoštevati, da gre za trenutno **še nepoznane investitorje** in njihove dejanske potrebe zato je smiselno oblikovati zgolj osnovno infrastrukturno omrežje, ki omogoča kasnejše razčlenjevanje in nadgrajevanje skladno s parcialnimi potrebami (notranje členitve karejev, obseg pozidave posamezne parcele, orientacije objektov, energetska oskrba itd.),
- zagotoviti je potrebno **ustrezno faznost** izgradnje prometnega, komunalnega in energetskega omrežja, fleksibilnost posameznih platojev, istočasno pa je treba zagotavljati izgrajevanje cone kot celote z načrtovano umestitvijo oz. razporeditvijo določenih centralnih segmentov (uprava, parkirišča, deponije)
- na podlagi dosedanjih izkušenj pri načrtovanju gospodarskih con na teritoriji Slovenije, lahko pričakujemo naslednje »splošne« procese in potrebe v okviru PIC:

a.: regulacijo **internih prometnih tokov** (*zaposleni na relaciji dom-delo-dom, stranke, surovine, izdelki, odpadki*)

b.: **ustrezno členitev** posameznih karejev (oz. posameznega kareja) na: *storitveni, poslovni in proizvodni sektor*

c.: zagotovitev proporcionalno ustreznega **števila gradbenih parcel**, na katerih je mogoče organizirati procese in objekte za:

majhni akterji:

- *servisne in poslovne dejavnosti ter drobno obrt (od cca. 200m² do 500m² pokritih površin + parkirišča), v primeru samostojnega objekta, lahko tudi več funkcionalnih enot v okviru skupnega objekta*

srednji akterji:

- *proizvodno obrt (od 500 do 1.000m², ev. 2000m² pokritih površin + parkirišča)*

veliki akterji:

- *proizvodne dejavnosti v obsegu industrije (nad cca. 2.000m² + parkirišča + skladišča + manipulativne površine)*

- *skladiščne objekte (nad 2.000m² + parkirišča + manipulativne površine)*

- *centralna distribucijska skladišča (nad 5.000m² + parkirišča + manipulativne površine)*

.....

srednji akterji:

- *upravne in poslovne zgradbe z notranjo členitvijo (nad cca. 1000m² + parkirišča + ustrezne odprte in zaprte javne površine)*

- *gostinske in nastanitvene zgradbe z notranjo členitvijo (nad cca. 1000m² + parkirišča + ustrezne odprte javne površine)*

.....

srednji in veliki akterji:

- *deponije (odvisno od dejavnosti, izračun na podlagi predpostavke)*

- *parkirišča za tovornjake (izračun na podlagi predpostavke o številu parkiranih tovornjakov)*

- *glede na velikost cone je smiselno načrtovati vsaj dve lokaciji (ali eno večjo v linijski zasnovi) za razvoj oskrbno/storitvenih centrov in vsaj dve lokaciji za parkirišča za tovornjake*

- *glede na velikost cone je miselno načrtovati ustrezni bencinski servis, avtopralnico (tudi za tovornjake) in interni avtoservis (tudi za ostala motorna vozila in naprave)*

3.0 PROGRAMSKA ZASNOVA PIC CIKAVA

Glede na obstoječe podatke in predvidene potrebe predlagamo naslednjo programsko shemo za PIC Cikava:

VSTOPNO – IZSTOPNI SEGMENT
info, bencinski servis, parkirišča ipd.



CENTRALNI SEGMENT – UPRAVA IN OSKRBA

*Uprava cone, špedicije, izpostave bank, zavarovalnic, PTT
 gostinstvo, prenočitveno-nastanitvene kapacitete, poslovni apartmaji (v okviru enega
 objekta npr. Motel), prireditvene površine, večnamenska oz. kongresna dvorana
 Upravne izpostave – upravni oz. poslovni prostori posameznih podjetij v coni*



GOSPODARSKI SEGMENT

OBJEKTI:

- A: proizvodne dejavnosti
- B: skladiščne dejavnosti (surovine in izdelki), distribucija
- C: drobna in proizvodna obrt
- D: poslovne in servisne dejavnosti
- E: trgovina (diskonti, pohištvo, avtosaloni, gradbeni material ipd.)
- D: posebni tehnološki objekti in naprave (silosi, dvigala ipd.)

ODPRTE POVRŠINE:

- A: proizvodne dejavnosti na odprtem (sušenje lesa, betonarne itd.)
- B: skladiščni platoji (surovine in izdelki)
- C: deponije (odpadki, trajne deponije)
- D: parkirišča (osebna vozila zaposleni in stranke, tovornjaki id.)
- E: manipulativne površine

STRUKTURNA ZASNOVA

Naštete elemente povezuje ustrezna strukturna shema, ki zagotavlja:

- napajanje posameznih karejev, racionalnost in hierarhijo prometnega omrežja,
 - velikost in strukturno členitev posameznih karejev za posamezne namene
 - obvladljivost in prepoznavnost v prostoru, fleksibilnost, združevanje sorodnih dejavnosti,
 - hierarhijo lokacij za posamezne namene,
- (vizualno in dostopno bolj in manj izpostavljene lokacije: npr trgovina in poslovni prostori oz. deponije in energetske objekti) itd.*

4.0 VARIANTNE PROSTORSKE ZASNOVE

4.1. Prostorska in načrtovalska izhodišča

Pri oblikovanju koncepta urbanistične zasnove PIC imamo v principu dve možnosti in sicer:

- 1: mreža karejev z enakimi pogoji poslovanja,
- 2: načrtovana-načrtna razmestitev posameznih dejavnosti v okviru celote (z namenom racionalizacije prostora in prometnih tokov).

V okviru navedene izhodiščne dileme sta ključna elementa strukturne zasnove PIC:

A. Komunikacije (vzdolžne in prečne, primarne in sekundarne, javne in interne), ki jim je potrebno posvetiti poseben premislek ravno zaradi dejstva, da gre za neznane investitorje oz. za neznane potrebe in časovno nepredvidljiv tempo realizacije kompleksa. Od omrežja komunikacij je namreč odvisna velikost in struktura platojev-karejev.

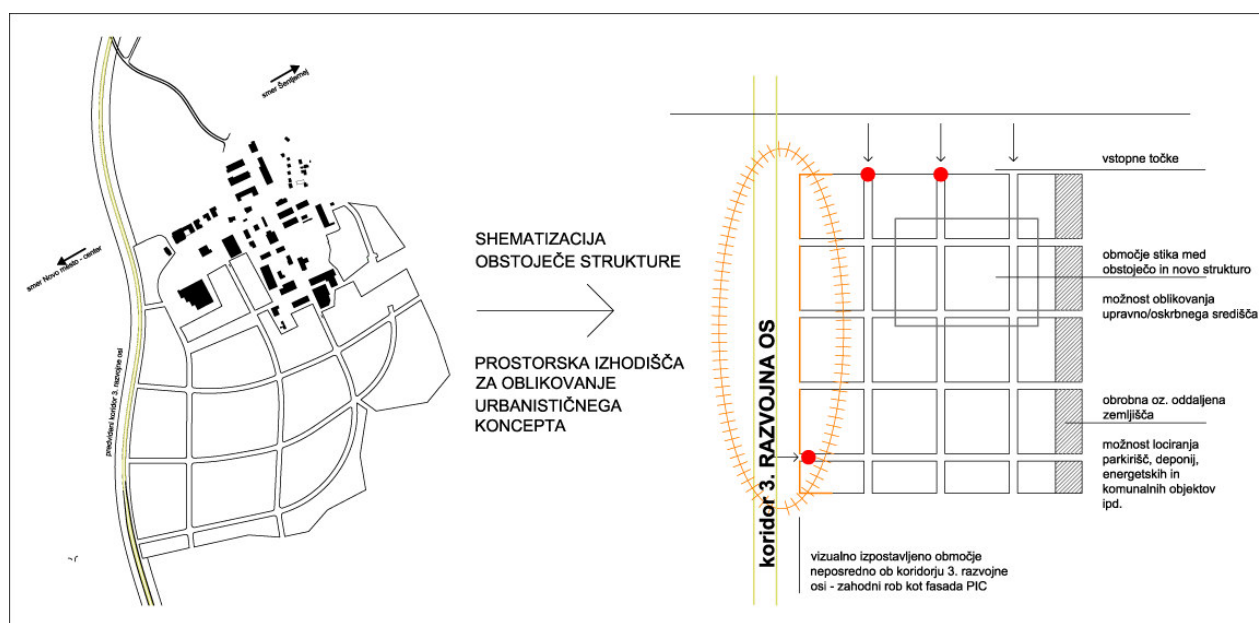
B. Lega in zasnova upravno/oskrbnega centra (centrala, gostinstvo, motel, poslovni apartmaji, storitve: PTT, bančne, špeditorske, trgovske, informacijske ipd.)

V okviru obstoječih pogojev in prostorskih danosti smo oblikovali tri variantne zasnove, ki so različne po razporeditvi osnovnih segmentov in po upoštevanju osnovnih lokacijskih karakteristik:

Varianta A – **centralni koncept**: CONA Z OSREDNJO UPRAVNO OSJO

Varianta B – **robni koncept**: UPRAVNI DEL NEPOSREDNO OB 3. RAZVOJNI OSI

Varianta C – **mrežni koncept**: OMREŽJE KAREJEV ENAKIH MOŽNOSTI



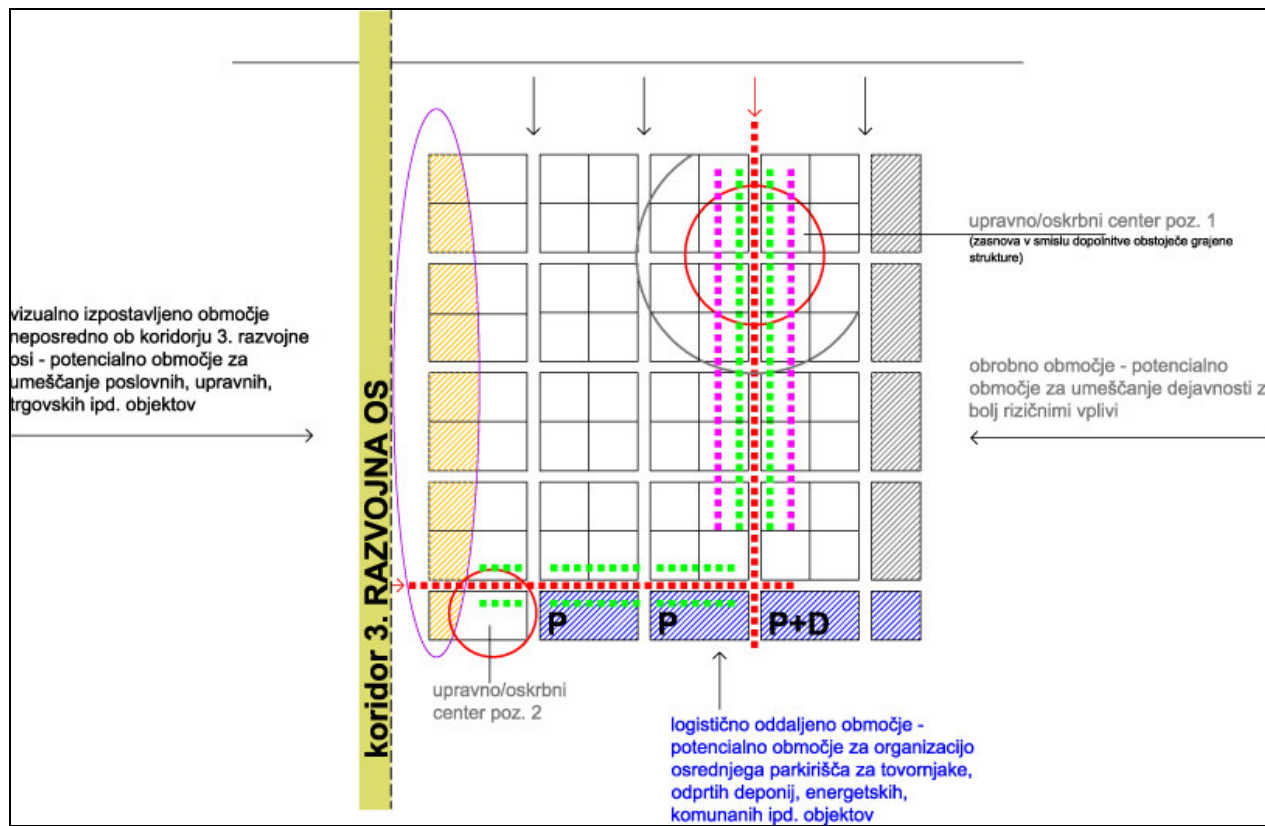
Shema št. 2: Lokacijske karakteristike PIC (vstopne točke, vizualno izpostavljen predel ob koridorju 3. razvojne osi, lega območja povezave obstoječe in nove strukture, zaledna območja)

Od izbranega koncepta zasnove PIC je posledično odvisno:

- hierarhija in profilacija prometne mreže oz. dimenzioniranje celotne infrastrukture,
- podrobnejša struktura posameznega platoja (delitev na štiri, šest ali osem parcel - funkcionalnih enot),
- alokacija površin za mirujoči promet (njihov obseg in število), javnih in zelenih javnih površin
- alokacija posameznih segmentov cone: upravno/oskrbnega centra, proizvodnih objektov, skladiščnih objektov, poslovnih objektov, trgovskih objektov, odptih deponij, komunalnih in energetske objektov, itd.,
- faznost realizacije, obseg in število faz (ena, dve ali več),
- merila in pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje,
- alokacija dopustnih dejavnosti.

4.2 varianta A: CENTRALNI KONCEPT

Cona je strukturirana po principu osrednje komunikacije (cesta 1), ki povezuje celoto, v osrednjem delu je locirano upravno/oskrbno središče, na zahodnem robu se locira ustrezne dejavnosti zaradi bodoče izpostavljenosti cone proti koridorju 3. rzv. osi



Shema št. 3

prednosti:

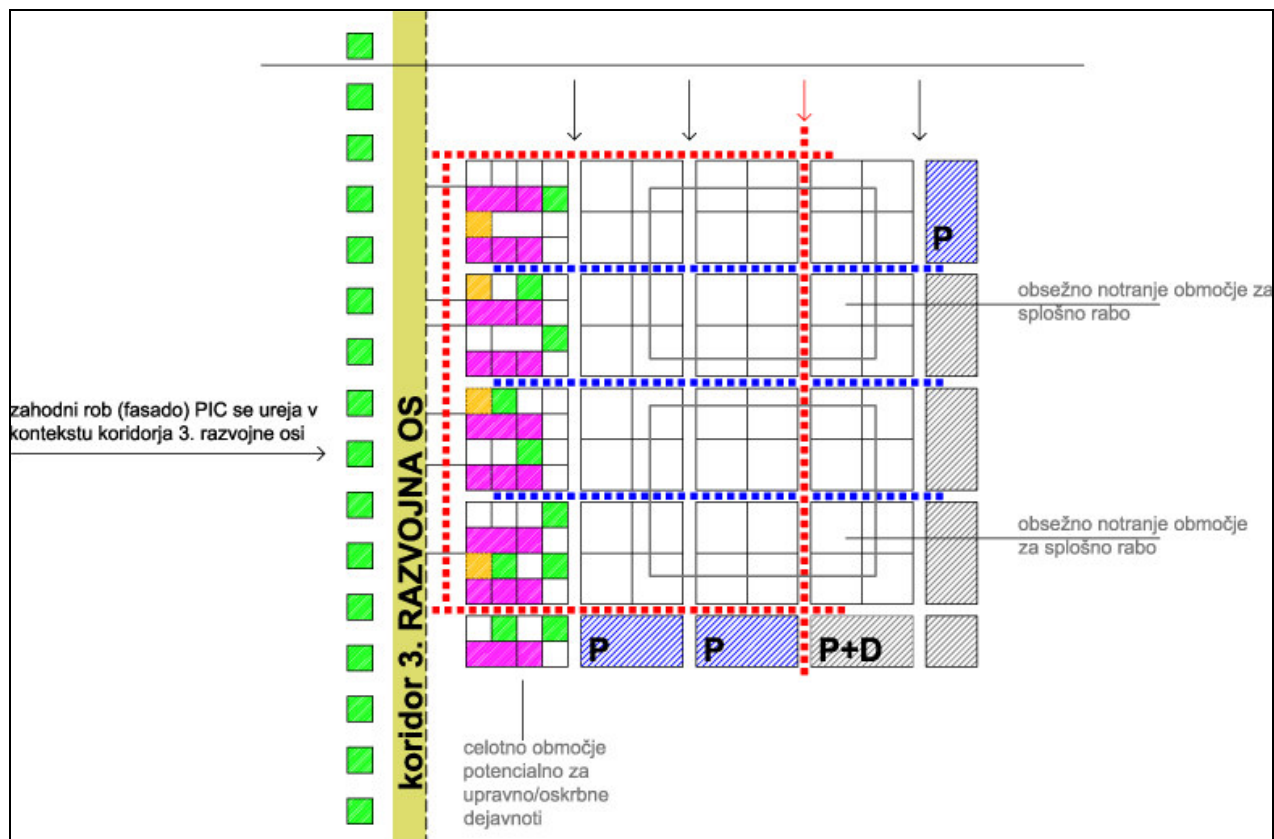
- funkcionalna in racionalna zasnova iz vidika dostopa, prehoda in alokacije upravno-oskrbnega centra
- smiselna raba obrobni platojev t.j. hierarhija lokacij za posamezne namene
- dolgoročno ustrezna razmestitev dejavnosti v okviru celote iz vidika izključevanja posameznih (nezdružljivih) vsebin (npr. kemična in prehrambena proizvodnja)
- možnost vzpostavitve dveh oskrbnih središč (po potrebi) osrednjega in južnega ob vstopu iz koridorja 3. rzv.osi.

slabosti:

- otežena faznost izgradnje,
- omejitve na stiku obstoječe in nove strukture,
- ni povezovalne ceste neposredno na zahodni strani cone, (v primeru da se realizacija 3. razvojne osi prestavi daleč v prihodnost).

4.3 varianta B: ROBNi KONCEPT

Zahodni rob (vizualno izpostavljen predel cone) se ureja v kontekstu koridorja bodoče 3. razvojne osi, pomembne postanejo prečne povezave



Shema št. 4

prednosti:

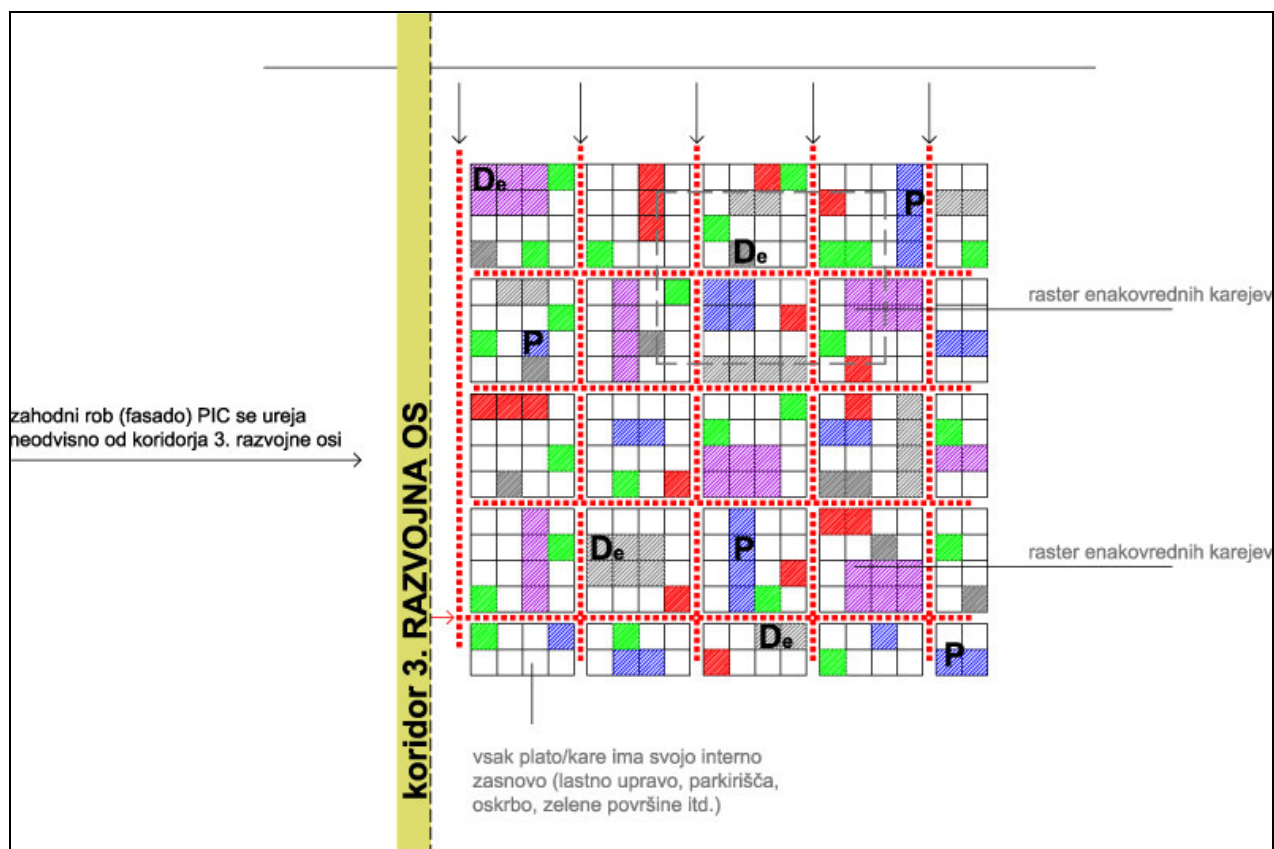
- ustrezna struktura in oblikovanje najbolj izpostavljenega roba cone glede na bodoči potek 3. razvojne osi,
- v ozadju zahodne fronte: večji delež celote preostane za velike akterje (prečno združevanje karejev),
- manj omejitev glede pozidave oz. izkoriščenosti obstoječe strukture (še nepozidana zemljišča),
- možnost organizacije parkirišč za tovornjake na dveh lokacijah
- dodatna povezovalna cesta na zahodnem robu PIC

slabosti:

- oteženo fazno izgrajevanje celote,
- obsežen (ne deljen) osrednji del namenjen širokemu spektru dejavnosti,
- oddaljenost upravno/oskrbnega centra od večine platojev.

4.4 varinata C: MREŽNI KONCEPT

Koncept enakih pogojev, vsak plato ima vse segmente in vse dopustne dejavnosti, zahodni rob se ureja neodvisno od koridorja 3. razvojne osi



Shema št. 5

prednosti:

- faznost gradnje celote,
- fleksibilnost posameznega platoja in posledično celotne cone, praktično ni omejitev glede razmeščanja dejavnosti,
- umeščanje upravno/oskrbnih storitev, parkirišč in zelenih površin po potrebi.

slabosti:

- iracionalnost zaradi ponavljanja določenih vsebin,
- neobvladljiva struktura, izključevanje posameznih dejavnosti,
- (pre)obremenitev celotne cestne mreže in ostale infrastrukture, pomankanje hierarhije
- nevarnost nastanka t.i. "No-limits Zone".
- oteženo izvajanje ustreznih arhitekturnih zahtev glede oblikovanja objektov.

5.0 IZHODIŠČA ZA OBLIKOVANJE OPTIMALNE REŠITVE

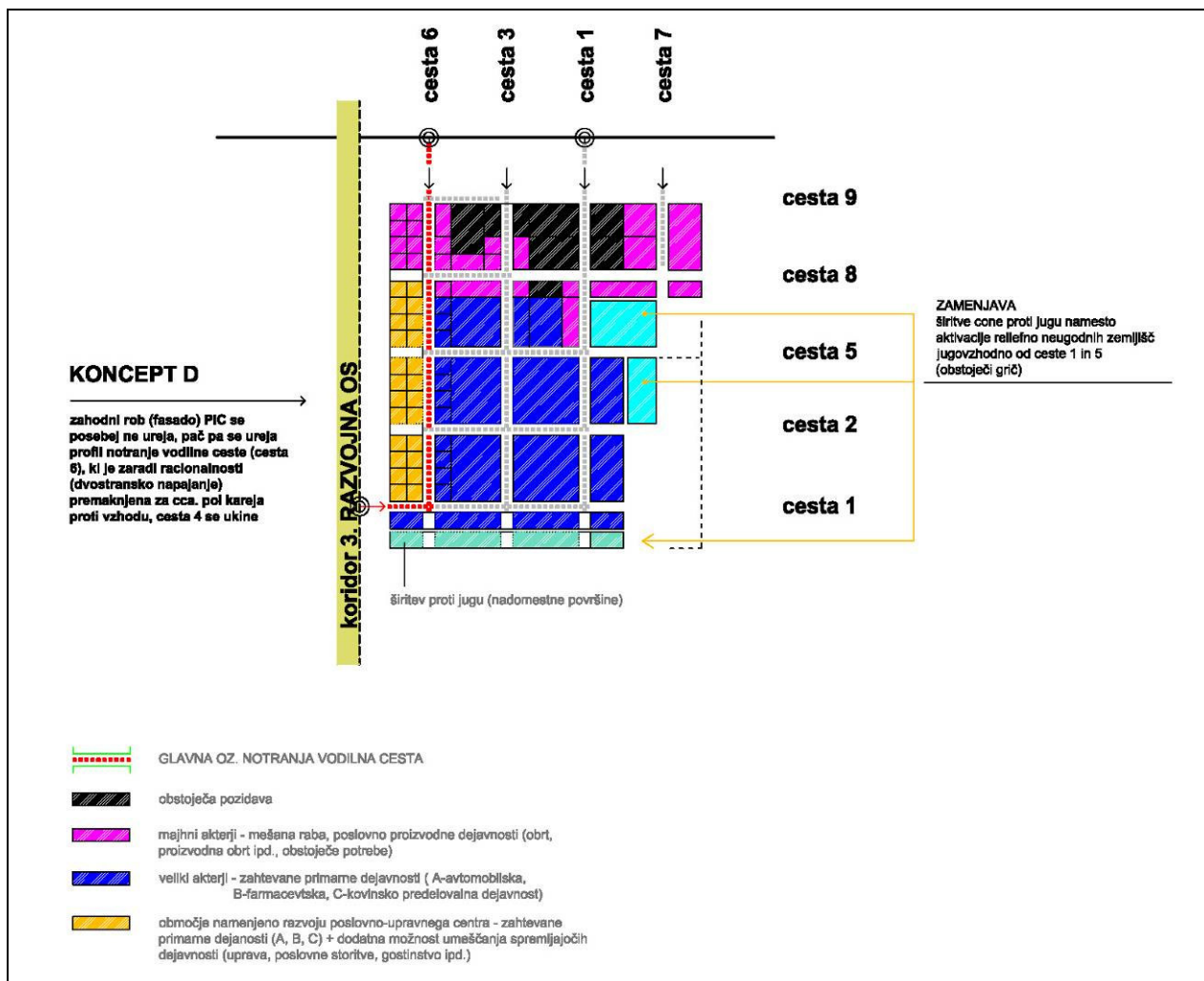
Na podlagi naštetih lastnosti, ki jih predstavlja posamezen koncept, navajamo naslednje ključne ugotovitve:

- PIC je z določeno strukturo mogoče zagotoviti ustrezno faznost gradnje,
- na območju stika nove in obstoječe strukture naj se umesti manjše akterje, s katerimi bo lažje zapolniti dano prostorsko situacijo,
- ostali kareji-platoji naj omogočajo čim večjo strukturno in programsko fleksibilnost,
- smiselno je »varovati« zahodni rob cone za tiste dejavnosti, ki jim bo ob realizaciji 3. razvojne osi ustrezala določena vizualna in prometno-logistična izpostavljenost, v tem smislu je upravičeno že predhodno oblikovanje dodatne zahodne povezovalne ceste, vzporedne z osjo koridorja 3.rzv. osi,
- predvidena cesta 1 naj postane osrednja komunikacijska povezava z ustrezno dimenzijsko in ureditveno profilacijo,
- možnost umeščanja upravno/oskrbnih storitev je smiselno zagotoviti vsaj na dveh lokacijah (ali v eni zvezni zasnovi) zaradi velikosti kompleksa in faznosti gradnje, enako velja za umestitev parkirišč za tovornjake,
- lociranje bencinskega servisa je smiselno na dveh lokacijah vstopa v kompleks in sicer neposredno na platojih A in E.

Dokonča prostorska rešitev naj predstavlja smiselno sintezo naštetih ugotovitev oz. naj v čim večji meri povzame pozitivne lastnosti posamezne variante.

5.1 varinata D: INTEGRALNI KONCEPT

Na podlagi usklajevanj in konzultacij z naročnikom in na podlagi konzultacij v okviru delovne skupine smo oblikovali naslednji integralni koncept, ki zajema vse zahtevane pogoje in izhodišča.



Shema št. 5

6.0 POGOJI NA OBMOČJU OBSTOJEČE POZIDAVE

Pri opredelitvi prostorskih izvedbenih pogojev za celotno območje je potrebno upoštevati stanje in določila na zemljiščih obstoječe pozidave.

Na delu obstoječe pozidave veljajo trije prostorski akti in sicer:

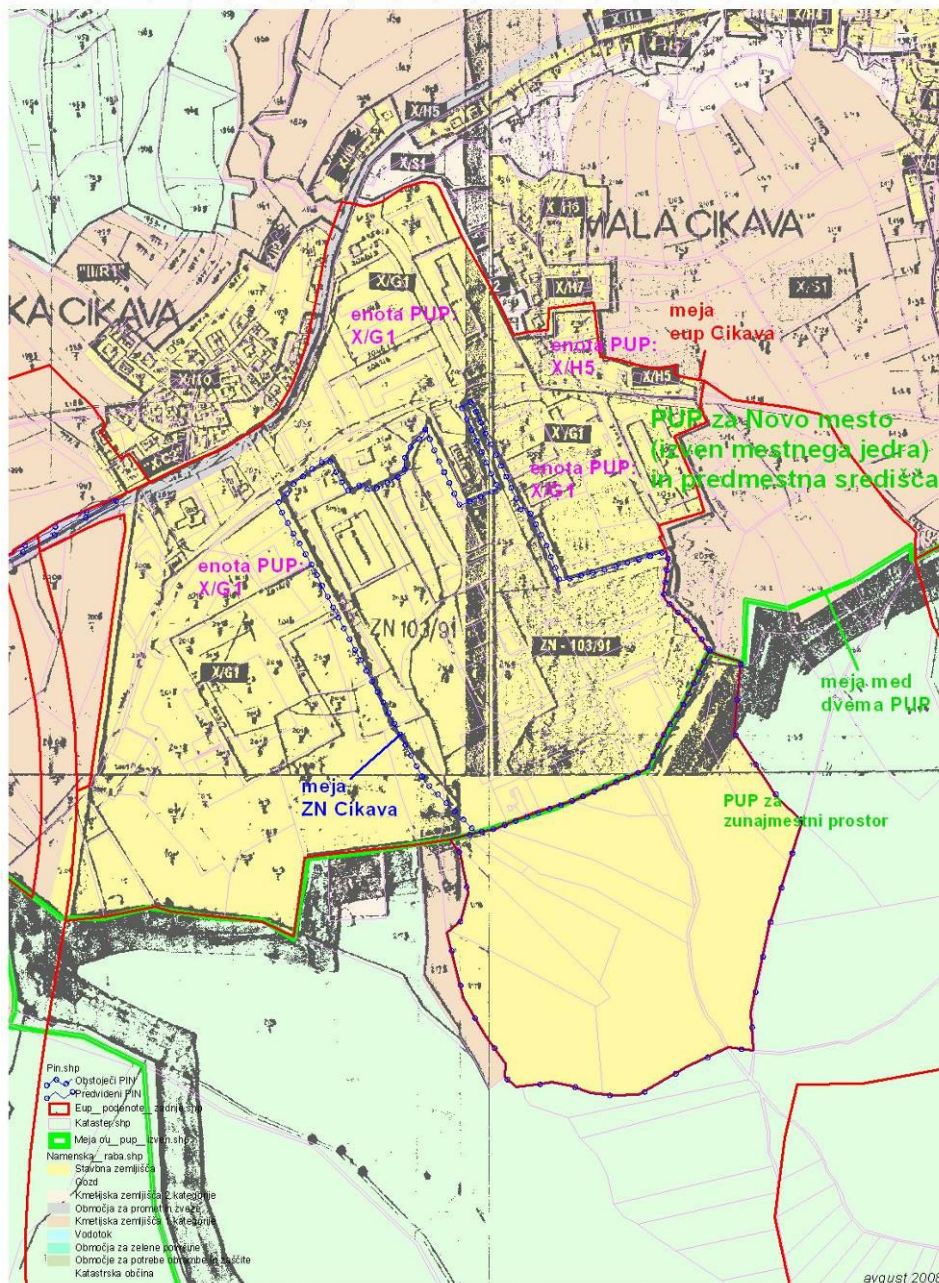
1. Prostorsko ureditveni pogoji za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča,
2. Prostorsko ureditveni pogoji za zunaj mestni prostor Mestne občine Novo mesto,
3. Zazidalni načrt obrtno industrijske cone Cikava – zgornji del

CIKAVA - skenogram PUP-a za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča

Merilo 1:5000

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, 49/05, 109/06, 132/06 in 37/07-sprememba)



Slika: obstoječi prostorski akti

Prostorsko ureditveni pogoji za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča

Ti prostorski ureditveni pogoji veljajo na severnem delu območja nove PIC Cikava v delu, kjer ne velja ZN obrtno industrijske cone Cikava. V PUPu je večina območja opredeljeno kot X/G1 – industrijske gradbene enote. Na tem območju veljajo pogoji:

g- Industrijska GE

g1- Gradbena struktura GE, ki meji na *javni mestni prostor* mora biti po merilu, gostoti, oblikovanju in možnimi fizičnimi povezavami enakovredna preostali stavbni strukturi takšnega javnega prostora. Takšna gradbena struktura je lahko locirana le na *gradbenih linijah*. Če je za GE predpisana *glavna stavba* potem le-ta oblikuje prostorski odnos med GE in javnim mestnim prostorom. Glavna stavba je lahko locirana izključno na *gradbeni liniji*.

Gradbena struktura ob zelenih mestnih površinah je oblikovana kot povezovalna - predvsem z majhno gostoto in vizualnimi (predvsem likovnimi) posegi.

g2- Poslovno upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti se lahko organizirajo predvsem znotraj *glavnih stavb* ali druge stavbne strukture ob javnem mestnem prostoru. GE.

g3- Vse fasade stavb GE, ki mejijo na javni mestni prostor so oblikovane kot *glavne fasade*. Pri tem so oblikovane tako, da zagotavljajo potrebno fizično varnost in nadomeščajo sekundarne ukrepe fizične zaščite.

Med *glavnimi fasadami* in *javnim mestnim prostorom* ukrepi sekundarne fizične zaščite (žične, betonske ograje ipd.) niso dovoljeni.

g5- Objekti v globini GE morajo biti oblikovani tako, da niso vidni preko slemen *glavnih stavb* in druge stavbne strukture ob javnih mestnih prostorih.

g6- Načela oblikovanja drugih stavb (po globini GE):

- prilagajajo naj se geometriji zemljišča (orientacija vzdolž plastnic zemljišča);
- na zemljišču, ki je valovito ali nagnjeno ni dovoljena gradnja enovitih stavbnih kubusov, ki imajo razmerje dolžina: širina manjše od 2:3;
- stavbni kubusi se morajo prilagajati merilu krajinskih elementov in drugim likovno prostorskim elementom krajine;
- merilu okoliške stavbne strukture.

X/G1-Cikava

1 - NAMEN UO: terciarne in sekundarne dejavnosti.

2 - PREDPISAN TIP GE: industrijska GE.

Ter manjši del na severo-vzhodnem delu območja, ki je opredeljen kot enota X/H5 za katero veljajo sledeči pogoji:

X/H5 - Mala Cikava

1 - NAMEN UO: bivanje; terciarne dejavnosti; sekundarne dejavnosti v bivalnem okolju, v okviru prostorskih možnosti stavbnega tipa.

2 - PREDPISAN TIP GE: GE ISH - z možnostjo razvoja.

Prostorsko ureditveni pogoji za zunaj mestni prostor Mestne občine Novo mesto

Ti prostorsko ureditveni pogoji veljajo v južnem delu območja PIC Cikava. Na tem območju ni obstoječe pozidave.

Zazidalni načrt obrtno industrijske cone Cikava – zgornji del

Zazidalni načrt predvideva izgradnjo obrtno industrijske cone z vso infrastrukturo. Lege in dimenzije objektov so zelo natančno določene, kot tudi infrastrukturalno omrežje. Ker ZN ni več ustrezal sodobnim potrebam, je bil leta 1999 sprejeta sprememba ZN, kjer je dopuščena možnost združevanja gradbenih parcel in gradnja večjih objektov z osnovnim modulom, predvidenim v osnovnem ZN. Na območju ZN so dovoljene obrtne dejavnosti, agroživilske dejavnosti in stanovanjske hiše.



Slika: vizija pozidave v času izdelave prostorskega akta.

STANJE

Na območju je zgrajene večina infrastrukture in skoraj celotno cestno omrežje predvideno po ZN. Na podlagi spremembe ZN so zgrajeni objekti v večini večji od osnovnega modula. Večji del zemljišč je že pozidanih. Tako je na območju obstoječe pozidave možno graditi le še nekaj dopolnilnih objektov in širitev oziroma dograjevanje obstoječih.

Na Mestno občino Novo mesto je prispelo več pobud s strani lastnikov zemljišč za območje obstoječe pozidave. Pobude se nanašajo na združevanje gradbenih parcel in na razširitev že obstoječih objektov in dejavnosti.



Slika: stanje na terenu

Izhodišča

Predlagamo, da se za PIP PIC Cikava na območju obstoječe pozidave dopušča enake pogoje kot so sedaj in sicer: površine za obrtne dejavnosti, trgovske dejavnosti, za lahko industrijsko dejavnost, za skladiščenje okolju nenevarnih snovi ter površine za izgradnjo objektov ali prostorov za vodenje podjetij ter administrativno dejavnost. Nova pozidava naj sledi obstoječi strukturi in jo smiselno dopolnjuje skladno z obstoječimi prostorskimi možnostmi. Lego novih objektov naj določajo predpisani minimalni odmiki. Na območju obstoječe pozidave je smiselna maksimalna 60% pozidanost posameznih gradbenih parcel. Obstoječe gradbene parcele pa naj bo mogoče delno ali v celoti združevati v nove gradbene parcele.

7. OPREDELITEV POZIDAVE ZNOTRAJ PIC CIKAVA

Urbanistični kazalci (faktor zazidanosti, etažnost) za gradnjo znotraj PIC Cikava so načeloma opredeljeni v že izdelani Študiji izvedljivosti projekta. Na podlagi izdelanega osnutka zazidalne situacije, upoštevanja faktorjev in deležev iz primerljivih con in na podlagi diskusije znotraj delovne skupine smo oblikovali predlagano kalkulacijo, ki jo navajamo v tabeli.

Izračun brutto etažnih površin, ki bodo podlaga za nadaljevanje dela (izračun infrastrukture) temelji na naslednjih predpostavkah:

1. PIC Cikava je v principu razdeljena na dva programska dela:

a: območje velikih akterjev, ki zajema kareje v katerih so dopustne zgolj zahtevane dejavnosti (avtomobilska, farmacevtska, kovinsko predelovalna)

b: območje ostalih akterjev in dejavnosti, ki jih pričakujemo na območju PIC (poslovne in upravne dejavnosti, proizvodna obrt, servisne storitve ipd.)

2. Območje je funkcionalno členjeno z omrežjem napajalnih cest, pri čemer predstavlja cesta št. 6 (delovna oznaka) osrednjo oz. vodilno notranjo cesto ob kateri se pričakuje umeščanje upravnih in poslovno-storitvenih objektov,

3. Opredelitev etažnosti v posameznem kareju smo prilagodili pričakovanemu scenariju pozidave:

- kareji: A, B, C, D, G in del kareja F so namenjeni manjšim akterjem, predvsem s poslovno-storitveno, servisno in obrtno vsebino. V njih se pričakuje drobnejša struktura pozidave zato smo pri kalkulaciji brutto etažne površine upoštevali etažnost P in P+1, v razmerju 50%-50%. Tako opredeljena kvota zajema tudi posamezne eventuelne višine P+2 in je sorazmerno skladna s pričakovano etažnostjo v celotni coni (30%, 30%, 40% - glej študijo izvedljivosti)

- kare E je v principu namenjen razvoju oskrbno-upravnega središča cone, zato smo v njegovem vzhodnem »obcestnem« pasu (FeE1 do FeE15) upoštevali najvišjo etažnost P+2, enako etažnost (zaradi umeščanja poslovnih objektov podjetij) se pričakuje tudi v segmentu kareja H in K, ki mejita na cesto 6, v teh segmentih je na enak način upoštevana ustrezna etažnost.

- pri ostalih kareji: H, I, J, K, L, M in delno F, ki so namenjeni velikim akterjem smo upoštevali pretežno pritlično etažnost, delno pa tudi P+1 (v razmerju 80%-20%) kar omogoča predvsem organizacijo internih poslovnih prostorov (deloma tudi proizvodnih procesov).

4. Faktor zazidanosti gradbenih parcel je povzet po izhodiščih študije in znaša na celotnem območju (vsi kareji) 60%.

Navedena kalkulacija predstavlja izhodišča za nadaljevanje dela in je zato delovne narave, posamezne postavke se lahko spreminjajo v skladu z novimi vhodnimi podatki in pogoji.

TABELA:

Oznaka kareja osnovne dejavnosti	Bruto velikost zemljišča – kareja	Delež zemljišča, v katerem se pričakuje različna etažnost	Stopnja izkoriščenosti		Pozidani deleži pomnožen i z etažnostjo =	Skupna bruto etažna površina v kareju
	znotraj gradbene linije****		60%		bruto etažna površina objektov	
	Operativna površina za izračun (m2)	1E = PRITLIČJE (1 Etaža)	deleži pomnoženi			
		2E = P+1 (2 Etaži)	s faktorjem 0,6			
		3E = P+2 (3 Etaže)				
A***	11.428	predpostavka: v celoti enaki pogoji (50%_2E/50%_1E)	6.85 7	(pozidana zemljišča)	10.285	10.285
B***						
FeB1	5.515	predpostavka:	3.30 9	(pozidana zemljišča)	4.964	
FeB2	17.288	v celoti enaki pogoji	10.3 73	(pozidana zemljišča)	15.559	
FeB3	9.588	(50%_2E/50%_1E)	5.75 3	(pozidana zemljišča)	8.629	
						29.152
C***						
	18.069	predpostavka: v celoti enaki pogoji (50%_2E/50%_1E)	10.8 41	(pozidana zemljišča)	16.262	16.262
D***						
FeD1	28.663	predpostavka: v celoti enaki pogoji	17.1 98	(pozidana zemljišča)	25.797	
FeD2	18.911	(50%_2E/50%_1E)	11.3 47	(pozidana zemljišča)	17.020	
						42.817
E**	69.727	3E (P+2) skupaj od FeE1 do FeE15	24.8 91	14.9 35 (pozidana zemljišča)	44.804	
		2E (P+1) skupaj Od FeE16 do FeE18	44.8 36	26.9 02 (pozidana zemljišča)	53.803	

						98.607
F						
FeF1***	2.083	3E (P+2)	1.25 0	(pozidana zemljišča)	3.749	
FeF2***	16.290	(50%_2E/50%_1E)	9.77 4	(pozidana zemljišča)	14.661	
FeF3*	2.415	3E (P+2)	1.44 9	(pozidana zemljišča)	4.347	
FeF4*	20.121	(20%_3E/80%_1E)	12.0 73	(pozidana zemljišča)	16.902	
						39.659
G***		predpostavka: v celoti enaki pogoji (50%_2E/50%_1E)	14.4 70	(pozidana zemljišča)	21.705	
						21.705
H*		3E (P+2) skupaj od FeH1 do FeH5	8.56 1	5.13 7	(pozidana zemljišča)	15.410
	61.923	ostane (20/80)	53.3 62	32.0 17	(pozidana zemljišča)	44.824
						60.234
I*		predpostavka: v celoti enaki pogoji (20_3E/80_1E)	33.1 45	(pozidana zemljišča)	46.402	
	55.241					46.402
J*		predpostavka: v celoti enaki pogoji (20_3E/80_1E)	48.2 00	(pozidana zemljišča)	67.481	
	80.334					67.481
K*		3E (P+2) skupaj od FeK1 do FeK5	8.21 8	4.93 1	(pozidana zemljišča)	14.792
	58.061	ostane (20/80)	49.8 43	29.9 06	(pozidana zemljišča)	41.868
						56.661
L*		predpostavka: v celoti enaki pogoji (20_3E/80_1E)	32.7 61	(pozidana zemljišča)	45.866	
	54.602					

						45.866
M*	79.363	predpostavka: v celoti enaki pogoji (20_3E/80_1E)	47.6 18	(pozidana zemljišča)	66.665	66.665
SKUPAJ					-	601.795

Legenda:

*osnovne dejavnosti: območje je namenjeno velikim akterjem, za industrijo, skladišča in prometne površine, in sicer za dejavnosti »proizvodnja vozil in predelava kovin ter farmacevtska dejavnost«

** upravno - oskrbne dejavnosti: območje je namenjeno manjšim in srednjim akterjem, za oskrbne in upravne dejavnosti (kot uprava cone, logistika in informacije, pošta in banka, osnovna oskrba), ki bodo služile gospodarski coni. Območje se lahko nameni tudi poslovno storitvenim dejavnostim.

*** poslovno storitvene dejavnosti: območje je namenjeno manjšim akterjem, za mešane dejavnosti, predvsem s poslovno-storitveno, servisno in obrtno vsebino. Trgovska dejavnost se dovoli le v primeru, da dopolnjuje osnovno dejavnost (npr. razstavni salon, manjša trgovina v sklopu obrti ipd.).

**** brez zemljišč med GL in robom cestišča

C4. Ocena stroškov za izvedbo PIP

REKAPITULACIJA	
1. Vodovodno omrežje:	540.000,00 €
2. Padavinska kanalizacija:	2.282.000,00 €
3. Komunalna kanalizacija:	593.000,00 €
3. Elektroenergetsko omrežje:	1.355.000,00 €
4. Javna razsvetljava:	390.000,00 €
5. TK krajevno omrežje:	460.000,00 €
6. Izdelava platojev in cestno omrežje:	27.800.000,00 €
7. Plinovodno omrežje:	255.000,00 €
SKUPAJ brez DDV:	33.675.000,00 €
DDV:	6.735.000,00 €
SKUPAJ:	40.410.000,00 €
