

A. UVODNA OBRAZLOŽITEV

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 (v nadaljevanju OPN).

V okviru postopka priprave OPN so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora, za potrebe teh prostorskih izvedbenih pogojev za PIC Cikava pa je bilo izvedeno še dodatno usklajevanje z relevantnimi nosilci urejanja prostora. PIP so pripravljeni na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/08) ter 17. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07).

Razlogi za izdelavo PIP so predvsem v pomanjkanju površin za gospodarske namene v Novem mestu, vendar tudi v širšem regionalnem prostoru. PIP se pripravljajo skladno z državnim projektom Gospodarsko središče JV Slovenije – Poslovno industrijska cona Cikava.

Lokacija PIC Cikava je skladna z dolgoročno vizijo prostorskega razvoja Novega mesta, ki na območju južno od obstoječe obrtne cone Cikava in ob načrtovani 3. razvojni osi predvideva razvoj velike gospodarske cone, ki bo neposredno navezana na 3. razvojno os in regionalno (Šentjernejsko) cesto, s čimer bo učinkovito dostopna iz širšega prostora (ob avtocesti in 3. razvojni osi), pa tudi dobro navezana na prometni sistem Novega mesta.

V okviru postopka celovite presoje vplivov OPN MONM na okolje je poleg okoljskega poročila za OPN izdelano in javno razgrnjeno tudi dodatno okoljsko poročilo za PIP PIC Cikava, v katerem so na podrobnejšem nivoju analizirani in ovrednoteni potencialni vplivi PIC Cikava na okolje ter definirani omilitveni ukrepi.

B. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve PIP za PIC Cikava in okoljskega poročila v okviru javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPN Mestne občine Novo mesto in okoljskega poročila - zbrisati je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami na območju načrtovanih prostorskih ureditev in pridobitev pripomb, do katerih bodo zavzeta stališča, ki bodo podlaga za dopolnitev dopolnjenega osnutka in pripravo predloga ter pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora.

C. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

1. Ureditveno območje

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. Ureditveno območje meri 106,5 ha.

2. Namembnost območja

(1) PIC 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) Obstoječa gospodarska cona Cikava je polikulturalna in združuje veliko različnih obrtnih, poslovnih, proizvodno-servisnih, servisnih ter trgovskih programov, namenjena pa je predvsem malemu gospodarstvu. Na delu obstoječe pozidave je nekaj stanovanjskih hiš, ki se ohranjajo.

(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.

3. Načrtovane ureditve:

Znotraj PIP PIC Cikava so načrtovane ureditve:

- Na območju obstoječe pozidave so predvidene površine za obrtne dejavnosti, trgovske dejavnosti, za lahko industrijsko dejavnost, za skladiščenje ter površine za izgradnjo objektov ali prostorov za vodenje podjetij ter administrativno dejavnost.

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

- 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. razstavnih salon, manjša trgovina v sklopu obrti, ipd.).

4. 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.

Zazidalna shema:

- Zazidalna shema na območju obstoječe pozidave: nova pozidava sledi obstoječi strukturi in jo smiselno dopolnjuje skladno z obstoječimi prostorskimi možnostmi. Lego novih objektov določajo predpisani minimalni odmiki.

- Zazidalna shema na preostalem območju: 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 površine 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.

- 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.

Oblikovanje objektov: Objekti morajo biti oblikovano 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. Dovolj 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. Za oblikovanje

fasadnega niza ob »cesti št. 1« v območjih FeE1, FeF1, FeF2, FeE3, FeH1, FeE5 in FeK1 veljajo še dodatna pravila.

Za javnost odprte zunanje površine: Vzдолž osrednje notranje povezovalne ceste 1 se uredijo obojestranski drevored ter obojestranska pločnik in kolesarska steza. Ob cesti 7 in severnem delu ceste 2 se uredijo enostranski drevored in obojestranski pločnik. Od ceste 1 se prečno čez kare E na treh mestih spelje kolesarska in peš povezava z obojestranskim drevoredom. 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. Drevoredi naj se zasadijo z visokimi listavci.

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Odvodnjavanje odpadne in padavinske vode ter

telekomunikacijska in energetska infrastruktura:

je predvidena v območju urejanja. Izvede naj se podzemno in naj poteka v območju načrtovanih pločnikov oz. cest. V območjih predvidenih tangenc obstoječe infrastrukture bodo izvedene zaščite ali prestavitve obstoječih komunalnih vodov.

Prometno omrežje - ceste in parkirišča:

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). 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.

Nadomestitev javne poti:

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.

Parkirišča:

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.

Zasnova projektnih rešitev energetske in komunalne infrastrukture:

Za oskrbo poslovno industrijske cone Cikava so predvidene nove kapacitete električne energije z izgradnjo 20kV in 0,4kV distribucijskega omrežja ter izgradnja devetih transformatorskih postaj za možnost namestitve enot moči 1000 kVA. Tri transformatorske postaje bodo povezane v obstoječe elektroenergetsko omrežje medtem ko bodo ostale glede na faznost gradnje povezane in napajane iz RTP Gotna vas preko predvidenega 24kV kablovoda položenega v koridorju DV 2x110kV RTP Bršljin – RTP Gotna vas. Predvidena sta tudi priključka na obstoječe TK krajevno omrežje in plinovod za zemeljski plin PE 160, ki poteka ob Šentjernejski cesti.. Območje poslovno industrijske cone Cikava se bo s pitno vodo oskrbovalo iz primarnega cevovoda PVC – DN 225, ki poteka ob Šentjernejski cesti.

Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Komunalne odpadne vode bodo prečiščene na centralni čistilni napravi v Ločni, padavinske odpadne vode bodo delno zadržane oziroma ponikanje na območju posameznih karejev, medtem ko se večji del padavinske vode odvaja v naravni vodonosnik. Zbiranje odpadkov se uredi s postavitvijo posod za odpadke, ki se postavijo na posebej urejena stojna mesta v sklopu manipulacijskih površin. Predvidena je klasična javna razsvetljava kot dopolnilo obstoječi. Ogrevanje se uredi na zemeljski plin, pa tudi z uporabo biomase, s toplotnimi črpalkami, s sončno energijo in drugimi obnovljivimi viri energije.

Pobudnik,
naročnik in
pripravljaavec:



Mestna občina
Novo mesto

Načrtovalca:



*Prostorsko načrtovanje,
projekiranje in varstvo
okolja Novo mesto, d.o.o.*

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT MESTNE OBČINE NOVO MESTO

PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA POSLOVNO INDUSTRIJSKO CONO CIKAVA IN OKOLJSKO POROČILO

- dopolnjen osnutek -

POVZETEK ZA JAVNOST

Kartografska podlaga: TTN 5000 in geodetski načrt

Datum: september 2008