

**POBUDA IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA TISK ŠEPIC OB
STRAŠKI CESTI**

PODATKI

Naziv dokumenta: **POBUDA IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA TISK ŠEPIC
OB STRAŠKI CESTI**

Številka dokumenta: **OPPN 14/21**

Datum izdelave : **julij 2021**

Investitor: **TISK ŠEPIC d.o.o., Livada 14, 8000 Novo mesto**

Pripravljalavec OPPN: **MESTNA OBČINA NOVO MESTO, Seidlova 1, 8000 Novo mesto**

Izdelovalec: **BD PROJEKTIRANJE, Prešernov trg 14, 8000 Novo mesto**

Odgovorni vodja izdelave: **Bogdana Dražič, univ.dipl.inž.arh.**

PA PPN ZAPS 0925



Odgovorni načrtovalec za arhitekturo: **Bogdana Dražič, univ.dipl.inž.arh.**

PA PPN ZAPS 0925

Odgovorni načrtovalec za gosp. infr.: **Magda Meglič, inž.grad.**

IZS G-2078

VSEBINA

PODATKI	2
VSEBINA.....	3
1. NAMEN PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA.....	4
2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	5
2.1 Skladnost z OPN.....	5
2.2 Skladnost s splošnimi smernicami NUP	6
3. POTREBNE INVESTICIJE V GOSPODARSKO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO	6
4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR 7	
4.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev	7
4.2 Rešitve za opremljanje z gospodarsko infrastrukturo	10
4.3 Rešitve za varstvo kulturne dediščine in naravnih vrednot	12
4.4 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave.....	13
4.5 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.....	14
4.6 Drugi pogoji in zahteve za načrtovane prostorske ureditve.....	15
4.7 Prikaz izseka iz OPN.....	17
4.8 Prikaz območja urejanja	18
4.9 Prikaz ureditvene situacije – 1. faza.....	19
4.10 Prikaz ureditvene situacije – 2. faza.....	20
4.11a Prikaz cestnega omrežja	21
4.11b Prikaz cestnega omrežja	22
4.12 Zbirni prikaz energetske in komunalne infrastrukture	23
PRILOGA 1:	24
Strokovne podlage in idejna zasnova za prostorsko umestitev proizvodnega objekta Tisk Šepic.....	24

1. NAMEN PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Na zemljišču ob Straški cesti želi investitor, podjetje Tisk Šepic d.o.o., zgraditi novo tiskarno. Predel sodi v okvir Ureditvenega načrta za obrtno-industrijsko cono Livada (Uradni list RS, št. 70/99 in 43/08 ter DUL, št. 1/17) (Ureditveni načrt), na podlagi katerega se ureja gospodarska cona Livada, v kateri že več desetletij delujejo številna domača podjetja, vendar ta Ureditveni načrt ne omogoča potrebnih pogojev za izgradnjo nove tiskarne. Iz potrebe po čim hitrejši uresničitvi svoje investicijske namere, želi investitor na podlagi 116. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (ZUreP-2) sprožiti izdelavo samostojnega OPPN, ki bo v okviru svojega območja urejanja nadomestil stari izvedbeni prostorski akt.

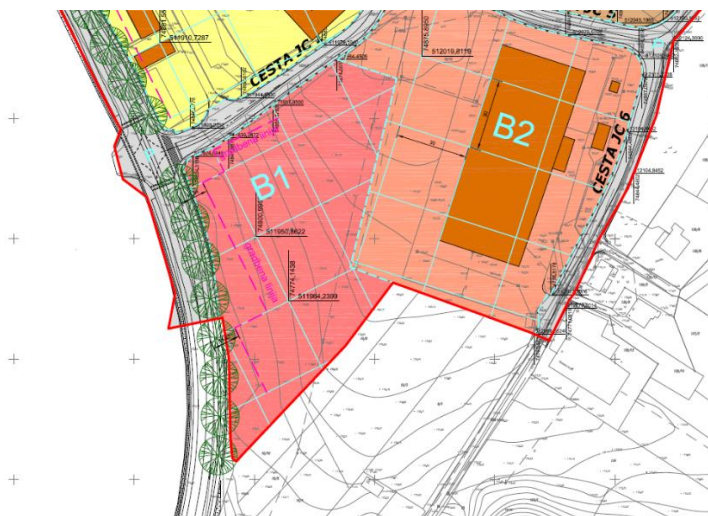
Novi proizvodni objekt je načrtovan tik ob Straški cesti, na vhodu v gospodarsko cono, in obsega zemljišče s parcelno št. 11/17 k.o. Bršljin. Novi OPPN bo podal pogoje za odvijanje tiskarske dejavnosti na tem mestu, izvedena prostorska ureditev pa mora zadostiti tudi pomembni vlogi obravnavane lokacije v mestnem prostoru. V ta namen je potrebno poiskati pravo rešitev za nemoteno delovanje predvidenega programa, obenem pa zagotoviti, da bo nova prostorska ureditev primerno nagovarjala lego ob eni od glavnih mestnih cest in prispevala k boljši urbani podobi tega dela mesta.

Površina obravnavanega zemljišča meri približno 5.900 m².

Prikaz obravnavanega zemljišča



Izsek iz grafičnega dela
veljavnega ureditvenega načrta



2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

2.1 Skladnost z OPN

Nadrejeni prostorski akt predlaganemu OPPN je OPN (Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto; Uradni list RS, št. 101/09 in tehn. popravki ter obv. razlage), ki za obravnavano območje določa namensko rabo prostora IG – gospodarske cone. Predel je zajet v EUP NM/4-OPPN-c, ki se trenutno ureja z Ureditvenim načrtom. Načrtovane prostorske ureditve v novem OPPN so skladne s proizvodno namensko rabo prostora iz OPN in njegovimi splošnimi usmeritvami in določili, saj je osnovni predmet prostorskega urejanja objekt lahke industrije na lokaciji, ki je tv OPN takšnim programom namenjena.

Izsek iz OPN s prikazom namenske rabe prostora:



2.2 Skladnost s splošnimi smernicami NUP

Na podlagi Usmeritev za oblikovanje izhodišč za pripravo OPPN v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2), ki jih je pod številko 010-3/2019/288 -10922-01 meseca oktobra 2019 izdalo Ministrstvo za okolje in prostor (Smernice), se do objave splošnih smernic s področja prostora, na podlagi ZUreP-2, smiselno uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013).

Prostorska ureditev, ki je s predvidenim OPPN obravnavana, je skladna z vsemi relevantnimi vsebinami Smernic. **Podrobnosti so razvidne iz strokovnih podlag**, priloženih k tem Izhodiščem (Strokovne podlage in idejna zasnova za prostorsko umestitev proizvodnega objekta Tisk Šepic, BD projektiranje, maj 2021), katerih rešitve so nastale z upoštevanjem navodil iz Smernic. Dodatna obrazložitev skladnosti s Smernicami:

1. **Skladnost s točko 2.2.2.1 Usmeritve glede notranjega razvoja naselij:** predvidena prostorska ureditev zagotavlja notranji razvoj naselja oziroma zapolnjevanje in zgoščanje, z izrabo neizkoriščenega, praznega stavbnega zemljišča, pri čemer se vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju. Z zapolnitvijo prostega stavbnega zemljišča se tudi manjša pritisk na širitev stavbnih zemljišč na nove površine;
2. **Skladnost s točko 2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij:** načrtovana prostorska ureditev ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, pozorno oblikuje območje uličnega, cestnega in obcestnega prostora. Predlagana rešitev zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni predmetne funkcionalne enote, tako da krepi različenosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora;
3. **Skladnost s točko 2.4.3.3 Proizvodne dejavnosti:** načrtovana proizvodna dejavnost upošteva optimalno povezavo s prometnim in energetskim omrežjem ter z drugo infrastrukturno opremljenostjo, bližino in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov, velikost naselja ter njegovo vlogo v urbanem sistemu. Načrtovana dejavnost lahke proizvodnje ne slabša bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici, saj ni okoljsko obremenjujoča.

3. POTREBNE INVESTICIJE V GOSPODARSKO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

Okvirna ocena potrebnih investicij obsega samo gospodarsko infrastrukturo v zaključni fazi, saj družbene zaradi obravnavanih načrtovanih ureditev ni potrebno dopolnjevati ali spreminjati. Pri tem so zajeti stroški vse nove gospodarske infrastrukture, ne glede na to, ali gre za javno ali zasebno.

Vrsta infrastrukture	Dolžina/kvadratura	Ocena/m2/m1	Skupna ocena
Dovozna cesta	215 m2	120 €/m2	25.800,00 €
Fekalna	102 m1	200 €/m1	20.400,00 €
Meteorna kanalizacija	75 m1	200 €/m1	15.000,00 €
Vodovod	10 m1	150 €/m1	1.500,00 €
TK vodi	110 m1	45 €/m1	4.950,00 €
NN razvod in EKK	236 m1	95 €/m1	22.420,00 €
		SKUPAJ:	902.070,00 €

4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

4.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Območje urejanja

Območje urejanja obsega del enote urejanja prostora NM/4-OPPN-c in je veliko 0,59 ha.

Območje urejanja OPPN obsega naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel, na katerih se izvedejo načrtovane prostorske ureditve: 11/17, 1054/13, 105475, 11/11, 11/13, 10/9 in 10/10 k.o. Bršljin.

Območje urejanja je grafično določeno v grafičnem delu dokumenta.

Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so možni posegi tudi izven območja urejanja tega OPPN.

Načrtovane prostorske ureditve

S tem OPPN se načrtujeta gradnja in ureditev:

- novega objekta lahke proizvodnje,
- manipulativnih površin, zelenic in drugih objektu pripadajočih odprtih površin,
- dostopa do prometnega omrežja in druge gospodarske infrastrukture,
- stika novega poslovnega območja z javnim uličnim prostorom in sosednjimi zemljišči.

Vse ureditve so prikazane v grafičnem delu.

Odnos do sosednjih območij

Območje urejanja tega OPPN obsega del gospodarske cone Livada, načrtovana prostorska ureditev pa nadaljuje osnovno programsko usmeritev tega poslovno proizvodnega predela. Lega zemljišča ob Straški cesti je vizualno izpostavljena in zato ključnega pomena za zaznavanje uličnega prostora. Gradnja objekta na tem mestu vzpostavlja pomemben segment ulične fasadne kulise in s tem nadgrajuje urbano podobo ne samo Straške ceste, pač pa tudi mestnega območja, katerega glavno hrbtenico ta ulica predstavlja.

Za potrebe ureditve obravnavanega območja bo potrebno posegati tudi izven območja urejanja tega OPPN. Ti posegi se nanašajo na infrastrukturne ureditve, predvsem priključke na gospodarsko infrastrukturo.

Vrste dopustnih dejavnosti in programov

Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti in OPN je v območju urejanja tega OPPN dopustno:

- C. PREDELOVALNE DEJAVNOSTI: 17.2 Proizvodnja izdelkov iz papirja in kartona; 18. Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa;
- G. Trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil: 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili ter razen: 47.3 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z motornimi gorivi in 47.8 Trgovina na drobno na stojnicah in tržnicah;
- I. Gostinstvo: 56. Dejavnost strežbe jedi in pijač;
- J. Informacijske in komunikacijske dejavnosti;
- M. strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti.

Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti so v UE C ter smiselno na celotnem območju urejanja tega OPPN dopustne naslednje dejavnosti:

- D OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM IN PARO: 35.12 Prenos električne energije; 35.13 Distribucija električne energije; 35.22 Distribucija plinastih goriv po plinovodni mreži; 35.3 Oskrba s paro in vročo vodo;
- E OSKRBA Z VODO; RAVNANJE Z ODPLAKAMI IN ODPADKI; SANIRANJE OKOLJA: 36 Zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode; 37 Ravnanje z odplakami, 38.11 Zbiranje in odvoz nenevarnih odpadkov,
- H PROMET IN SKLADIŠČENJE: 49.3 Drug kopenski potniški promet; 49.41 Cestni tovorni promet; 49.5 Cevovodni transport;
- J INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI: 61.1 Telekomunikacijske dejavnosti po vodih in 61.2 Brežžične telekomunikacijske dejavnosti.

Dejavnost iz kategorije E 38.11 Zbiranje in odvoz nenevarnih odpadkov, navedena v prejšnjem odstavku, se dopušča za namen zbiranja in odvažanja odpadkov, ki nastajajo pri izvajanju dejavnosti v območju urejanja tega prostorskega akta.

Vrste dopustnih del in gradenj

Dopustne so novogradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje objektov, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in sprememba namembnosti, dela v zvezi z urejanjem javnih in drugih zunanjih površin in dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

Vrste dopustnih objektov glede na namen

Na podlagi prepisov o razvrščanju objektov je v območju urejanja dopustna izvedba naslednjih objektov in posegov:

- 12 Nestanovajske stavbe: 12203 Druge poslovne stavbe; 12301 Trgovske stavbe; 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti; 1242 Garažne stavbe; 125 Industrijske in skladiščne stavbe (razen stavb za skladiščenje radioaktivnih ali nevarnih snovi ter nevarnih odpadkov; rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine ter rezervoarji za nafto in plin so dopustni samo kot enostavni in nezahtevni objekti); 1263 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, znanstvenoraziskovalni laboratorij; 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice;
- 21 Objekti prometne infrastrukture: 21112 Regionalne ceste, 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi: 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja;
- 23 Industrijski gradbeni kompleksi: 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti: sončne elektrarne in toplotne soproizvodnjo električne energije;
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti: 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: ograje, oporni zidovi;
- 31 Trajno reliefno preoblikovanje terena;
- 32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin;
- 33 Drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje: 33140 Merilna mesta za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja.

Velikost in zmogljivost objektov

Načrtovana proizvodno poslovna stavba ima razgiban volumen. Njene dopustne dimenzije so prikazane in opisane v grafičnem delu tega dokumenta. Pozidanost znotraj prikazanih gradbenih linij in gradbenih

meja je lahko od 80% do 100%. Višina posameznih etaž in celotne stavbe lahko od predpisane v grafičnem delu tega dokumenta odstopa za 0,5 m. Izvedba 2. nadstropja ni nujna.

Zunanji tehnični elementi, kot na primer antene, lahko najvišjo dopustno višino objekta presegajo, vendar ne več kot za 3 m.

V kolikor stavba prostora za gradnjo znotraj določenih gradbenih linij in gradbenih meja ne bo zasedla 100%, se preostali del ozeleni ali izkoristi za odprte funkcionalne površine.

Celotni delovni proces in skladiščenje se morata zagotoviti znotraj stavbe oz. zaprtih prostorov, zato mora biti kapaciteta proizvodnje in drugih programov prilagojena zmogljivosti načrtovanega objekta.

Ograja je prikazana v grafičnem delu tega dokumenta, njena višina pa je lahko do 2,5 m.

Oblikovanje objektov

Pri oblikovanju načrtovane stavbe je potrebno upoštevati njeno lego ob Straški cesti, ki je ena od glavnih mestnih ulic. Načrtovani objekti imajo zato velik pomen pri sooblikovanju skladne urbane podobe tega dela mesta. Enako velja za ostale prostorske ureditve znotraj območja urejanja tega dokumenta.

Proizvodno poslovna stavba naj bo preprostih, pravokotnih oblik, zasnovana minimalistično–sodobno in z ravnimi strehami. Streha vkopanega dela stavbe v ozadju gradbene parcele se uporabi za manipulativne površine in primerno tlakuje. Prevladujoče barve naj bodo v svetlejših do srednje temnih odtenkih, z možnostjo nekaj barvnih poudarkov pri detajlih.

Fasada, obrnjena prosto Straški cesti naj bo oblikovana kot glavna. Glavni peš dostopi za obiskovalce mora biti na glavni fasadi in zlahka prepoznaven.

Ograja naj bo kvalitetna, kovinska in nevpadljiva, primerna urbanemu okolju.

Lega objektov na zemljišču

Objekti se gradijo na gradbeni parceli, ki obsega zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stojijo oziroma na katerem so predvideni objekti ali površine, ki služijo načrtovanemu objektu (v nadaljevanju: gradbena parcela).

Nove stavbe se gradijo znotraj gradbene linije oziroma gradbene meje, prikazane v grafičnem delu tega dokumenta. Fasada stavbe mora gradbeno linijo upoštevati najmanj 90%.

Potek ograje je prikazan v grafičnem delu tega dokumenta.

Ureditev odprtih površin

Ureditev zunanjih površin je prikazana v grafičnem delu tega dokumenta.

Prometni dostop se uredi s Straške ceste prek dovozne poti. Tehnični pogoji za ureditev prometnih površin in javnega cestnega omrežja so opisani v poglavju: »4.2 Rešitve za opremljanje z gospodarsko infrastrukturo«. Parkiranje za zaposlene in obiskovalce se zagotovi znotraj gradbene parcele proizvodno poslovne dejavnosti..

Prostor pred glavno fasado ob Straški cesti je del uličnega prostora in se nameni peščevim površinam. Servisne površine se uredijo v ozadju gradbene parcele proizvodno-poslovne dejavnosti. Površine, ki ne služijo. Nepohodne in nepovozne površine se uredijo kot zelenice na raščeni podlagi. Ozelenijo se s travo, na njih pa se zasadi tudi avtohtono listnato drevje in grmovje.

Parcelacija in gradbene parcele

Gradbene parcele so prikazane v grafičnem delu tega dokumenta. Skupaj z njimi je prikazano tudi območje javnega dobra.

Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo le skladno z opredeljenimi gradbenimi parcelami. Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov ter kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim

aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo javnih cest in drugih objektov, namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb.

4.2 Rešitve za opremljanje z gospodarsko infrastrukturo

Splošni pogoji za izvedbo infrastrukturne opreme v območju urejanja

Pri izvedbi posegov v prostor je treba zaradi izgradnje objektov in omrežij infrastrukture zagotoviti sprotno in končno sanacijo poškodb prostora ter izvedbo različnih vrst infrastrukture načrtovati sočasno.

Za priključitev na posamezne infrastrukturne vode in naprave je potrebno pridobiti pogoje in soglasje upravljavcev. Pred gradbenim posegom v varovalni pas infrastrukturnih objektov je potrebno pridobiti pogoje upravljavca posameznega voda. Smernice in mnenja, podani k temu OPPN, se smiselno upoštevajo v fazi projektiranja.

Podrobnosti, ki niso zajete v tem OPPN in se dorečejo v fazi projektiranja v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, ne smejo presegati smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, podanih k temu OPPN.

Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorsko izvedbeni pogoji s tem OPPN niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorsko izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega OPPN.

Cestno omrežje

Ureditev cestnega omrežja je prikazana v grafičnem delu tega dokumenta.

Pri projektiranju in izvedbi cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo predmetno področje.

Glavni dostop do območja urejanja se uredi iz Straške ceste. Predvidena je izvedba dovozne ceste, v dolžini 95,00 m, ki je umeščena na JV območju urejanja.

Tipski prečni profil dovozne ceste znaša:

– vozni pas	$2 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}$
– <u>bankina</u>	$2 \times 0,50 = 1,00 \text{ m}$
– skupaj	$= 7,00 \text{ m}$

Dostop do novega poslovnega objekta, do poslovnih prostorov v nivoju pritličja, se uredi iz Straške ceste, na Z delu območja urejanja. Predviden prometni režim na priključku je desno-desno.

Končno debelino posameznega sloja cestišča se določi v projektni dokumentaciji glede na predvideno prometno obremenitev, ugotovljeno nosilnost osnovne posteljice in geoloških raziskav.

Mirujoči promet

Parkiranje se zagotovi v območju gradbene parcele načrtovane poslovne dejavnosti.

Požarne poti in dostopne ceste

Kot požarne poti so opredeljene vse ceste znotraj območja urejanja. Njihova označitev na terenu se izvede skladno s predpisi o varstvu pred požarom.

Vodovod

Predmetno območje je oskrbljeno z javnim vodovodnim omrežjem. Javno vodovodno omrežje poteka ob Straški cesti, v hodniku za pešce.

Za potrebe oskrbe s pitno in požarno vodo se izvede priključek do novih objektov.

Pri projektiranju in izvedbi vodovodnega priključka se upoštevajo predpisi, ki urejajo področje oskrbe s pitno vodo. Upoštevati je potrebno ustrezno varovanje obstoječega vodovodnega sistema ter potrebne prilagoditve novemu stanju terena.

Fekalna kanalizacija

Za potrebe območja urejanja je predvidena izgradnja fekalne kanalizacije.

Novi fekalni kanal poteka od južnega dela območja urejanja, preko nove dovozne ceste, nato pa po zemljišču načrtovane pešpoti do Vavpotičeve ulice, kjer se priključi na obstoječo fekalno kanalizacijo.

Pri dejavnostih, pri katerih se pojavljajo obremenjene odpadne vode, se morajo te predhodno dodatno obdelati tako, da je možna kontrola pred izpustom v javno kanalizacijo.

Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Vse naprave in objekti se morajo izvesti vodotesno.

Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije se upošteva vsa veljavna zakonodaja, ki se nanaša na odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode.

Meteorna kanalizacija

Za odvod meteornih voda z dovozne ceste se izvede meteorna kanalizacija, ki se jo spelje v projektirano meteorno kanalizacijo, ki poteka v novo načrtovani pešpoti (po projektni dokumentaciji št. projekta: P-2020/27 – DGD in PZI).

Prvenstveno se naj meteorne vode iz območja urejanja ponika v okviru investitorjeve zemljiške parcele. Padavinske vode s streh objektov se lahko odvajajo preko peskolova in čistilnega jaška v rezervoar za deževnico-kapnico s prelivom v ponikovalnico oz. iz čistilnega jaška direktno v ponikovalnico. Padavinske vode z utrjenega dvorišča in manipulativnih površin se odvajajo preko linijskih rešetk oz. vtočnih jaškov po predhodnem čiščenju v ponikovalnico v okviru investitorjeve zemljiške parcele.

Delno je možno izvesti priklop meteornih vod z območja urejanja v novo predvideno meteorno kanalizacijo, ki poteka v novo načrtovani pešpoti (po projektni dokumentaciji št. projekta: P-2020/27 – DGD in PZI), vendar je predhodno potrebno zagotoviti ustrezno velik zadrževalnik meteornih vod.

Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in meteorne vode.

Odstranjevanje odpadkov

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto.

Prostor, namenjen posodam za zbiranje odpadkov se nahaja v sklopu gradbene parcele načrtovanega poslovnega programa. Dovoz do njih je omogočen preko cestnega omrežja. Posode za ločeno zbiranje odpadkov je potrebno postaviti na ekološko tehnično ustrezen prostor.

Gradbene odpadke, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno deponirati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

Ogrevanje

Poslovni subjekt v območju urejanja zagotavlja ogrevanje samostojno, pri čemer se lahko uporabljajo plin, biomasa, toplotne črpalke, električna energija, toplota kot stranski produkt proizvodnega procesa in drugi okolju prijazni viri ogrevanja.

Pri izvajanju OPPN se zasledujejo priporočila:

- prednostno se uvaja učinkovita raba energije in uporaba sistemov, ki vsebujejo manj ogljika (toplotne črpalke, biomasa) ali uporaba alternativnih virov energije;
- novi objekti se načrtujejo kot energetska učinkoviti, v največji meri se za ogrevanje in elektriko uporabijo obnovljivi viri energije.

Elektrika

Za potrebe zagotovitve električnega napajanja objekta se dogradi na delu trase obstoječo več cevno elektro kabelsko kanalizacijo EKK, ki poteka iz obstoječe transformatorske postaje TP Tiskarna, v katero se namesti merilno opremo. Kabelski vodnik ustreznega preseka bo potekal od TP ob Vavpotičevi ulici preko dograjene obstoječe EKK (s cevmi PVC Ø160mm), nato po ceveh obstoječe EKK, nato pa po novo zgrajeni cevni EKK v smeri novega proizvodnega objekta. Na lomu trase in odcepu od glavne trase EKK se izvedejo ustrezni betonski kabelski jaški. Kanalizacijo se polaga na globino 80 cm. Cevi se obbetonirajo s pustim betonom. Betonske kabelske jaške se projektira na maksimalno razdaljo 50 m. Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi. Pri prehodih in poteku kabla pod utrjenimi površinami se le-tega zaščiti s PVC cevjo in obbetonira. Nad EKK se polaga tudi vroče cinkani valjanec FeZn 25x4mm in opozorilni trak. Predvideni FeZn se poveže na obstoječega in med seboj s križnimi sponkami. Tehnični parametri odjemnega mesta bodo podani v soglasju za priključitev.

Javna razsvetljava

Na območju izgradnje dovozne ceste ni predvidena izvedba javne razsvetljave.

Telekomunikacije

Za načrtovano prostorsko ureditev se ustrezno prestavi obstoječe kot tudi dogradi telekomunikacijsko kabelsko omrežje, in sicer telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo (TK KK) 1x2x PVC Ø110/103,6 mm. Izvede se zaščita in prestavitev obstoječih tangiranih TK vodnikov v obstoječi TK KK na delu predmetnega območja, ker bo z gradnjo tangirano (traso TK KK in kabelski jašek se prestavi v smeri LC 299 252). Predvidene so tudi cevne povezave ter izgradnja betonskega kabelskega jaška na mestu odcepa trase do predvidenih objektov za zagotovitev možnosti telekomunikacijskih povezav. Predvidena je uporaba bakrenih zemeljskih in optičnih vodnikov. Uporabijo naj se betonski kabelski jaški ustreznih dimenzij (predvidoma 1,2x1,2x1,2m). Betonske kabelske jaške se projektira na maksimalno razdaljo 80 m in ustrezne globine (0,8 m). Nad TK KK se polaga ustrezen opozorilni trak. Pokrovi vseh jaškov naj bodo litoželezne izvedbe ustrezne nosilnosti glede na mesto postavitve. Kabelski objekti bodo predmet projektne dokumentacije in se izvedejo skladno s potrebami novih odjemalcev oz. investitorja. Vsa križanja in vzporedno vodenje telekomunikacijskih vodov se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi, kot tudi pod nadzorom oz. v soglasju z TK upravljalcem. Izhodiščne podatke za projektno obdelavo TK vodov in posameznega TK priključka bo podal predstavnik sektorja za kabelska omrežja. Pred pričetkom del je za vse nove gradnje TK povezav in prestavitve kablov v okviru zaščite obstoječega TK omrežja potrebno skleniti pogodbe o ureditvi služnosti z TK upravljalcem. Investitor si mora pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji, katere sestavni del mora biti tudi (PZI) načrt za zaščito in prestavitev TK instalacij in za izgradnjo TK KK ter posameznega TK priključka.

4.3 Rešitve za varstvo kulturne dediščine in naravnih vrednot

V območju urejanja tega OPPN ni zavarovanih območij ali enot kulturne dediščine in naravnih vrednot.

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

Splošno

Pri izvajanju vseh dejavnosti ter pri varstvu okolja je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo s podzakonskimi akti. Povzročitelj onesnaževanja mora izvesti ukrepe, potrebne za preprečevanje in zmanjšanje onesnaževanja, tako da njegove emisije v okolje ne presegajo predpisanih mejnih vrednosti. Povzročitelj obremenitve mora pri svojem ravnanju upoštevati vsa pravila, ki so potrebna za preprečevanje in zmanjševanje obremenjevanja okolja. Morebitne emisije v okolje je potrebno sanirati pri samem izvoru.

Varstvo pred hrupom

Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti.

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

- raven hrupa, ki je posledica uporabe ali obratovanja vira, ne sme presegati predpisane mejne ravni za vir hrupa,
- zagotovljeni morajo biti ukrepi varstva pred hrupom za preprečevanje ali zmanjšanje ravni hrupa kot posledice uporabe ali obratovanja vira na najmanjšo možno mero.

Ukrepi, ki jih je potrebno upoštevati med izvajanjem OPPN:

- pred začetkom urejanja območja s tem prostorskim aktom je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni;
- pri izvedbi naj se uporabljajo brezhibni in predpisom ustrezni delovni stroji in naprave, ki bodo prilagojeni zahtevani ravni obremenitve gradbišča kot vira hrupa;
- vsi prostori znotraj območja urejanja, v katerih bodo nameščeni hrupnejši agregati in naprave, naj se protihrupno izolirajo;
- v obravnavano območje se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo stalnega impulznega čezmernega hrupa;
- pri umeščanju dejavnosti v območje je potrebno dejavnosti, ki povzročajo večji hrup umestiti tako, da se preveri potreba po morebitni izvedbi ukrepov, tako da dopustne ravni kazalcev hrupa pri okoliških objektih ne bodo presežene;
- tehnološke konstrukcije in naprave (zunanje enote hladilnih naprav, vse vrste strojnih in tehnoloških naprav ter napeljav ipd.) na stavbah se ne smejo nahajati na fasadah stavb, ki so obrnjene proti stanovanjskim objektom.

Varstvo zraka

Pri vgradnji oziroma rekonstrukciji naprav mora investitor izbrati v praksi uspešno preizkušeno in na trgu dostopno tehnologijo, ki zagotavlja, da predpisane mejne vrednosti onesnaženja zraka niso presežene in hkrati omogoča najnižjo tehnično dosegljivo emisijo.

Ukrepi, ki jih je potrebno upoštevati med izvajanjem OPPN:

- med izvajanjem gradenj na območju je treba preprečevati prašenje z odkritih delov gradbišča in sicer z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu ter preprečiti nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine;
- med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje prašnih delcev v zrak, tako da se uredi čim krajše poti za prevoze za potrebe gradbišča, izvaja sprotno rekultiviranje območij večjih posegov;
- v času gradnje je treba upoštevati predpise o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč;

- dostopne ceste na gradbišče je potrebno redno čistiti z vlažnimi ali mokrimi postopki ali z učinkovitimi pometalnimi stroji z mokrim čiščenjem, ki ne povzročajo prašenja;
- za zunanje prometne površine na območju, vključno z zunanjimi parkirišči, je obvezno zagotoviti redno strojno (moko) čiščenje v primeru dolgotrajnejšega suhega vremena, s čimer se bodo zmanjšale emisije prahu (delcev) v okolico;
- vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, tako da parametri na izpustu v celoti ustrezajo zahtevam.

Varstvo pred elektromagnetnimi sevanji

Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za vsak nov ali rekonstruiran objekt ali napravo, ki je vir elektromagnetnega sevanja, mora biti izpolnjen pogoj, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne sme presegati mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenjskega okolja, določenih z veljavnimi predpisi.

Varstvo plodne zemlje

Objekti, ki bi lahko ogrožali tla, plodno zemljo in naravne dobrine, niso dopustni.

Tla pod delovnimi stroji v času gradnje objektov in izvajanja dejavnosti morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla. Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži. Ob napovedanih poplavih (rdeče hidrološko opozorilo ARSO za območje Ljubljane) ali nastopu visokih voda se morajo vse snovi, ki bi utegnile ogroziti tla, odstraniti iz poplavnega območja.

Varstvo voda

Vse fekalne odpadne vode morajo biti priključene na javni kanalizacijski sistem. Padavinske vode z obravnavanega območja (s streh, parkirišč, cest...) je treba prek ustreznih filtrov (lovilec olj ipd.) speljati v ponikovalnice, izvedene v skladu z določili tega dokumenta glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro.

Tla pod delovnimi stroji morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla (podtalnico). Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

4.5 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Varstvo pred požarom

Požarno varstvo vseh objektov mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi.

Novi objekti v okviru območja urejanja tega prostorskega akta morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo obvezne protipožarne odmake oziroma morajo imeti zagotovljene druge protipožarne ukrepe, če so od mikri manjši (npr. protipožarno zasnovane vmesne fasade).

V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali.

Cestni sistem omogoča neposreden dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (glej karto 6. Prikaz ureditvene situacije iz grafičnega dela tega odloka, ki prikazuje tudi dostope za intervencijska vozila), zazankano hidrantno omrežje pa mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

Varstvo pred potresom in drugimi nesrečami

Pri gradnji je potrebno upoštevati projektni pospešek tal (g), ki znaša 0,175.

Pred gradnjo je potrebno preveriti stabilnost tal zaradi temeljenja.

V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

Obramba

Pri pripravi projektnih dokumentacij je glede obrambe potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in podzakonske akte.

V primeru vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

4.6 Drugi pogoji in zahteve za načrtovane prostorske ureditve

Faznost izvedbe prostorske ureditve

Izvedba načrtovane prostorske ureditve je predvidena v dveh fazah. Obe fazi sta prikazani v grafičnem delu tega dokumenta, na ureditvenih situacijah prve in druge faze. Izvedba vsake faze mora predstavljati tehnološko in funkcionalno zaključeno celoto. Izvedba prve faze ureditve ni nujna in se lahko takoj pristopi k izvedbi druge faze prostorske ureditve.

Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Rešitve, ki so s tem dokumentom določene okvirno, se podrobneje opredelijo v projektni dokumentaciji. Pri realizaciji so dopustna manjša odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem dokumentom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika. Za podrobnosti, ki niso zajete v tem dokumentu in se dorečejo v fazi projektiranja za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, je potrebno, če odstopajo od smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, podanih k temu dokumentu, ponovno pridobiti njihovo soglasje k DGD.

Pri gradnji ali prenovi komunalne infrastrukture in cestne ureditve so dopustne tolerance, če se pri izdelavi projektne dokumentacije ali gradnji sami zaradi prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških ali drugih razmer ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično, ekonomsko ali okoljsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oz. predvidenega stanja.

Odstopanja od pogojev, določenih v tem dokumentu v poglavju o gospodarski infrastrukturi so dopustna, če so utemeljena zaradi napredka tehnike, spremenjenih predpisov ali tehničnih smernic za projektiranje infrastrukturnih objektov in naprav, če tako utemeljena odstopanja niso v neskladju z ostalimi določili tega dokumenta.

Pri izvedbi javnih cest in drugih prostorskih ureditev, načrtovanih s tem dokumentom, je zaradi zagotavljanja funkcionalnosti gradnje in uporabe navedenih prostorskih ureditev v času gradnje ali času faze/etapne izvedbe investicij dopustno z brežinami in drugimi ukrepi za prilagoditev raščenemu reliefu oz. za zaščito pred rušenjem terena ter z začasnimi infrastrukturnimi ureditvami posegati tudi na površine drugih gradbenih parcel izven območja gradbene parcele, na kateri je prostorska ureditev načrtovana.

Ob izvedbi posamezne etape ali faze, ki predvideva izgradnjo objektov gospodarske infrastrukture, je dopustno izvesti tudi nujno potrebne ureditve gospodarske infrastrukture, sicer načrtovane v drugih etapah ali fazah.

Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjih odstavkov ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, prometne sheme, načrtovanih programov, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju tega dokumenta oziroma na sosednjih območjih in ne smejo biti v

nasprotju z javnimi koristmi. Z odstopanji morajo soglašati nosilci urejanja prostora in organizacije delovnih področij, h katerim spadajo ta odstopanja.

Vsa dopustna odstopanja od določil tega dokumenta morajo biti v projektni dokumentaciji utemeljena.

Obveznosti investorjev in izvajalcev

Investitor je dolžan poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj svoje gradbene parcele oziroma etap/faz izgradnje sočasno izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo, ki bo omogočila funkcioniranje njegovega območja.

Financiranje izgradnje in prestavitve infrastrukture bo potekala v dogovoru med investorjem, upravljavci in Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investor in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

Investitor krije stroške prestavitve, zaščite ali novogradnje infrastrukturnih vodov znotraj oziroma izven območja urejanja, če je to potrebno za izvedbo s tem dokumentom načrtovanih ureditev oziroma je njena posledica.

Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

Investitorji izgradnje ali rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja, ki niso lokalne gospodarske javne službe, so svoje komunalne vode dolžni izvajati sočasno z ostalo načrtovano komunalno opremo.

Po končanih delih na sosednjih zemljiščih izven območja tega dokumenta, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje.

4.7 Prikaz izseka iz OPN

4.8 Prikaz območja urejanja

4.9 Prikaz ureditvene situacije – 1. faza

4.10 Prikaz ureditvene situacije – 2. faza

4.11a Prikaz cestnega omrežja

4.11b Prikaz cestnega omrežja

4.12 Zbirni prikaz energetske in komunalne infrastrukture

PRILOGA 1:

Strokovne podlage in idejna zasnova za prostorsko umestitev proizvodnega objekta Tisk Šepic

Strokovne podlage je izdelalo podjetje BD projektiranje d.o.o., maja 2021 – strokovne podlage so priložene v posebnem elaboratu.