

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti

Neuradno prečiščeno besedilo – NPB 1

OPOZORILO

Neuradno prečiščeno besedilo odloka predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 117/08) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 70/14).

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

S tem odlokom se ob upoštevanju Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04) ter Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 ter srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990, za območje Mestne občine Novo mesto, dopolnjen 2000/1, ki se nanaša na urbanistično zasnovo Novega mesta (Uradni list RS, št. 69/02) sprejme občinski podrobni prostorski načrt Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Acer Novo mesto, d.o.o., pod št. OLN-L3/2006 v novembru 2008.

V Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 70/14) se prvi člen glasi:

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 117/08), ki jih je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o., pod številko J-4/14. Sestavljajo jih tekstualni del in grafične priloge.

2. člen

(Vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

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

A) Odlok:

- Ureditveno območje OPPN
- Opis prostorske ureditve
- Umestitev načrtovane ureditve v prostor
 - opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji
 - vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti
 - merila in pogoji za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko urejanje
- Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanje narave
- Rešitve in ukrepi za varovanje okolja in naravnih virov
- Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- Etapnost izvedbe prostorske ureditve

- Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- Obveznosti investitorjev in izvajalcev
- Drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN
- Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN
- Prehodne in končne določbe

B) Grafični del:

1. Izsek iz prostorskih sestavin družbenega plana MONM, M 1:5000
2. 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, M 1:1500
6. Zazidalna situacija s prikazom poteka prerezov, M 1:1500
7. Terenski prerezi in prikaz objektov oz. ureditev, M 1:1000
8. Situacija prometne ureditve, M 1:1000
9. Tipični prečni prerez osrednje ceste, M 1:50
10. Vzdolžni prerez osrednje ceste, M 1:1000/100
11. Vzdolžni prerez dostopne ceste, M 1:1000/100
12. Situacija ureditve elektro in komunikacijskega omrežja, M 1:1000
13. Situacija komunalne ureditve, M 1:1000
14. Zbirna situacija infrastrukture, M 1:1000
15. Načrt gradbenih parcel, M 1:2000
- 15a. Etapnost izvajanja prostorskih ureditev, M 1:1500

Prostorski prikaz rešitev v območju ob Straški cesti

16. Urbanistična zasnova južnega dela, M 1:1000
17. Idejna zasnova objekta 1, M 1:500
18. Idejna zasnova objekta 2, M 1:500
19. Idejna zasnova objekta 2a, M 1:500

C) Priloge:

1. Povzetek za javnost
2. Izvleček iz prostorskih sestavin družbenega plana Mestne občine Novo mesto
3. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
4. Seznam strokovnih podlag
5. Izvleček iz strokovnih podlag za Občinski prostorski načrt MONM
6. Seznam sektorskih aktov in predpisov ter sprejetih aktov o zavarovanju
7. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
8. Ocena stroškov za izvedbo OPPN
9. Seznam parcel in lastnikov zemljišč
10. Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN.

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen

(Obseg ureditvenega območja)

(1) Območje načrtovanih ureditev v okviru Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti (v nadaljevanju tudi NGC) leži na gozdnem območju v severozahodnem delu Novega mesta in meri okoli 15,7 ha. Na zahodu meji na tovarno Adria Mobil, na jugu na Straško cesto, na vzhodu in severu pa na območje kmetijskih oz. gozdnih zemljišč poleg območja vojašnice v Bršljinu ter obsega zemljišča in dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 275/1, 275/2, 276/1, 276/2, 277/3, 277/4, 277/5, 277/6, 433/27, 433/28, 433/29, 433/30, 433/31, 433/32, 434/2, 434/3, 434/4, 434/5, 434/6, 434/7, 434/8, 434/9, 434/10, 434/11, 434/12, 434/13, 434/14, 434/15, 434/16, 434/17, 434/18, 434/19, 434/20, 434/21, 434/22, 434/24, 434/25, 434/26, 434/27, 434/28, 434/29, 434/30, 434/31, 434/32, 434/33, del 434/34 (pot), 434/35 (pot), 434/39, 434/40, 434/41, 434/42, 434/43, 434/44, 434/45 (pot), 434/46

(cesta), 434/47 (pot), 434/48 (cesta), 434/49 (pot), 434/50 (cesta), 434/52, del 435/2, 1036/8 (pot), 1036/9 (cesta), vse k.o. Bršljin.

(2) Posegi izven ureditvenega območja

Zaradi izgradnje gospodarske javne infrastrukture so predvideni posegi na parcelah izven ureditvenega območja OPPN, in sicer za potrebe izgradnje:

- priključka komunalne kanalizacije na parc. št. 1033/9, k.o. Bršljin,
- telekomunikacijskega priključka na parc. št. 1033/9 in 278/27, k.o. Bršljin.

III. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(Namembnost območja)

(1) Nadomestna gospodarska cona je namenjena proizvodnim, obrtnim, poslovno-storitvenim dejavnostim, ravnanju z odpadki, skladiščenju, parkiranju tovornih vozil in podobnim dejavnostim ter v manjši meri trgovini, gostinstvu in drugim spremljajočim dejavnostim.

(2) Območje NGC je bilo zasnovano v okviru enotne gospodarske cone, namenjene gospodarskim dejavnostim s poudarkom na preselitvi nekaterih dejavnosti iz drugih lokacij v Novem mestu. Na delu območja je bila zgrajena tovarna Adria Mobil, druga polovica pa se ureja s tem OPPN kot druga faza ureditev po enotni programski zasnovi.

5. člen

(Koncept ureditve)

(1) Zazidalna shema

Na območju urejanja so predvideni oblikovno poenoteni sklopi različnih tipov industrijskih in obrtnih ter servisnih in storitvenih objektov. Parcelna mreža in shema pozidave na območju urejanja se zasnujeta v obliki razmeroma pravilne, ortogonalne mreže. Pri preoblikovanju terena se za zagotovitev večjih uravnanih površin upošteva načelo čimbolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja.

(2) Ureditveno območje je razdeljeno na južni del območja ob Straški cesti ter preostali prostor. Na južnem delu območja med Straško in dostopno cesto je območje OPPN obdelano bolj podrobno, saj gre za pomemben mestni prostor, v katerega se umestijo mestotvorni objekti in dejavnosti, namenjene širši javnosti (objekti 1, 2 in 2a). Za preostali prostor niso predpisane točne lokacije objektov in zunanjih ureditev, pač pa je prostor razdeljen na posamezna območja postavitve objektov in parkirišč (na obeh straneh osrednje ceste) ter na območja parkirišč (na vzhodnem in severozahodnem delu območja OPPN), ki se vzhodno od območij št. 4, 5 in 6 lahko uredijo tudi kot površine in objekti za ravnanje z odpadki.

(3) Odsek Straške ceste je na območju cone potrebno urejati po vzoru mestnega bulvarja s primerno urbano opremo, ki ustreza neposrednemu stiku gospodarskega kompleksa s koridorjem mestne vpadnice kot javnega prostora mesta. Vhod v NGC na območju rondoja oblikujeta vogala objektov 1 in 2, pri čemer je nadstrešnica bencinske črpalke specifično oblikovana geometrija, ki nakazuje spremembo smeri na območju vhoda s Straške ceste. Vzdolž Straške ceste se umestijo mestotvorne dejavnosti (storitve, gostinstvo, motel, trgovina ipd.). Skladno s tem se tu zasnuje niz kakovostno oblikovanih objektov, postavljenih na gradbeno linijo ob cesti in medsebojno poenoteni po oblikovanju in gabaritih ter uporabi materialov. Zagotovijo se pohodne površine in ozelenitve ob objektih. S tem se v občestnem delu oblikuje prepoznavna fasada celotne cone, ki naj bo oblikovno usklajena s sosednjo tovarno Adria Mobil.

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

(5) Predvidi se izvedba uvoza iz krožišča na Straški cesti ter ureditev večjih in manjših enot - območij za posamezne obrate z možnostjo medsebojnega združevanja, kjer se uredijo tudi manipulacijske površine in parkirišča.

IV. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

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

6. člen

(Vplivi in povezave s soslednjimi območji)

(1) Območje NGC je navezano na cestno omrežje Novega mesta – po jugu območja poteka Straška cesta (LC 295041 in LC 295042), ki je lokalna cesta in je bila povsem rekonstruirana pred nekaj leti. Na Straški cesti je urejeno krožišče, preko katerega se območje OPPN navezuje z edinim priključkom.

(2) Osrednja cesta čez območje OPPN v smeri od juga (od krožišča na Straški cesti) proti severu omogoča povezavo s potencialnimi novimi širitvami za gospodarstvo severno od NGC in Adrie (plansko načrtovana gospodarska cona Zahod) ter preko povezovalne ceste s predvideno zahodno obvožno cesto in načrtovanim železniškim tirom. Prečno na osrednjo cesto se navezujejo interne ceste kot podrobnejša napajalna prometna mreža do posameznih enot območja. Predvidena je tudi dostopna cesta, ki bo služila napajanju celotnega južnega dela območja ter kot možen dostop do tovarne Adria Mobil.

(B) Vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

7. člen

(Vrste gradenj in objektov)

(1) Na območju OPPN se dovoli:

- gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov (majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave, pomožni objekti v javni rabi, ograje, podporni zidovi, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarske poti, pešpoti, gozdne poti in podobno, pomožni komunalni objekti) skladno s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje,
- kontejnerji s stranišči, umivalniki in prhami ter kontejnerji za potrebe vratarnice,
- 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 8. členom tega odloka,
- ureditev zunanjih površin.

(2) Na podlagi predpisa, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in določitev objektov državnega pomena, se dovoljeni objekti na območju OPPN razvrščajo na:

1 STAVBE:

- 12 Nestanovanjske stavbe (ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti)

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

- 211 Objekti transportne infrastrukture – ceste
- 222 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)
- 24205 Ograja, oporni zid, škarpa.

(3) Na območju parkirišč so dopustni nadstrešnice in kontejnerji za potrebe vratarnice. Dopustni so tudi kontejnerji s stranišči, umivalniki in prhami, in sicer po največ štiri na vsako območje parkirišč in manipulacije, pri čemer se zagotovi njihova postavitve v enotnih linijah vzdolž dostopne ali interne ceste ali vzdolž vzhodnega roba območja OPPN.

8. člen
(Vrste dejavnosti)

(1) Skladno s klasifikacijo iz Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08; v nadaljevanju Uredba) so dovoljene naslednje dejavnosti:

C. PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

10. Proizvodnja živil
11. Proizvodnja pijač
12. Proizvodnja tobačnih izdelkov
13. Proizvodnja tekstilij
14. Proizvodnja oblačil
15. Proizvodnja usnja, usnjenih in sorodnih izdelkov (razen 15.110 Strojenje in dodelava usnja in krzna)
16. Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva
17. Proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja
18. Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa
21. Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov
22. Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas
23. Proizvodnja nekovinskih mineralnih izdelkov
25. Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav
28. Proizvodnja drugih strojev in naprav
29. Proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic
30. Proizvodnja drugih vozil in plovil
31. Proizvodnja pohištva
32. Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti
33. Popravila in montaža strojev in naprav

D. OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM IN PARO

- 35.119 Druga proizvodnja električne energije
- 35.120 Prenos električne energije
- 35.130 Distribucija električne energije
- 35.140 Trgovanje z električno energijo

E. OSKRBA Z VODO; RAVNANJE Z ODPLAKAMI IN ODPADKI; SANIRANJE OKOLJA

- 38.110 Zbiranje in odvoz nenevarnih odpadkov
- 38.120 Zbiranje in odvoz nevarnih odpadkov (od tega samo zbiranje odpadnih olj, baterij, odpadnih kemikalij in podobno)
- 38.310 Demontaža odpadnih naprav
- 38.320 Pridobivanje sekundarnih surovin iz ostankov in odpadkov (razen predelave drugih ostankov in stranskih proizvodov živilske in tobačne industrije v sekundarne surovine)

F. GRADBENIŠTVO

41. Gradnja stavb
42. Gradnja inženirskih objektov
43. Specializirana gradbena dela

G. TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

45. Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil
46. Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili
47. Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

H. PROMET IN SKLADIŠČENJE

49. Kopenski promet; cevovodni transport
52. Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti
53. Poštna in kurirska dejavnost

I. GOSTINSTVO

55. Gostinske nastanitvene dejavnosti
56. Dejavnost strežbe jedi in pijač

N. DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

77. Dajanje v najem in zakup

- 79. Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti
- 80. Varovanje in poizvedovalne dejavnosti
- 81. Dejavnost oskrbe stavb in okolice
- 82. Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

S. DRUGE DEJAVNOSTI

96.01 Dejavnost pralnic in kemičnih čistilnic.

(2) Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili iz točke 47 prejšnjega odstavka ne sme predstavljati samostojne dejavnosti večjega obsega. Umesti se v južni del območja OPPN (v objekte 1, 2 in 2a), lahko pa tudi ob osrednjo ali dostopno cesto.

Dejavnosti, ki ne smejo presegati skupno 30 % bruto etažnih površin objektov 1, 2 in 2a ter 20 % bruto etažnih površin objektov v okviru območij za postavitev objektov št. 3 do 7 in 9 (ob osrednji ali dostopni cesti), so: 47.1 Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, 47.2. Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili, pijačami in tobačnimi izdelki, 47.4 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z računalniškimi, komunikacijskimi, avdio in video napravami, 47.5 (razen točk 47.52 in 47.59 iz Uredbe) Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z drugo gospodinjstvo opremo pod točko, 47.6 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z izdelki za kulturo, šport in zabavo pod točko, 47.7 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z drugimi izdelki in 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezanih dejavnosti.

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

9. člen

(Gabariti in oblikovanje pozidave)

(1) Objekti in pozidanost površin:

- **Objekti:** tlorisni gabariti objektov 1, 2 in 2a se uredijo v okviru gabaritov, ki so prikazani na zazidalni situaciji ter na ostalih grafičnih prilogah (listi št. 5 ter 16 – 19). Dovolijo se odstopanja do +, - 30 % glede na predlagane tlorise, vendar ob upoštevanju gradbene linije 1 in gradbenih mej ter ob upoštevanju predlagane členitve tlorisne strukture objektov. Tlorisni gabarit kleti je lahko večji ali manjši od gabarita zgornjih etaž.
- **Območja postavitve objektov, parkirišč:** objekti bodo obsegali do največ 60 % površine posameznih območij postavitve objektov, parkirišč - odvisno od namembnosti, pa tudi etažnosti objektov. Na posamezni gradbeni parceli je treba zagotoviti tudi zadosten obseg zemljišča za ureditev manipulativnih in parkirnih površin glede na zahteve posamezne dejavnosti. Dovolijo se odstopanja skladno z 32. členom tega odloka.
- **Območje razstavnega prostora** (št. 8): v celoti se lahko nameni objektu.

(2) **Zelene in druge 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. Pozidanost površin oz. razmerje med objekti, parkirnimi in manipulativnimi površinami ter zelenimi in drugimi površinami je odvisno od vrste dejavnosti oz. namembnosti gradbenih parcel, razgibanosti reliefa itd. Skladišča potrebujejo veliko manipulativnega prostora in malo parkirišč, poslovno-storitveni objekti in prenočitveni objekt (motel) pa več parkirišč ter pohodnih in zelenih površin. Pri projektiranju zahtevanega deleža zelenega površin na posamični gradbeni parceli se predvidijo tudi krajinske rešitve, ki bodo s sistemom zelenih barier, usmerjenih pogledov in podobnih strokovnih rešitev pripomogle h kakovostni integraciji gospodarske cone v širši krajinski prostor.

(3) Regulacijske črte:

- **Gradbena linija 1 – vzdolž Straške ceste:** objekti morajo biti postavljeni tako, da je vsaj 80 % fasade objekta postavljene na to gradbeno linijo. Objekti morajo imeti na tej liniji glavno, mestotvorno fasado. Dovolijo se odstopanja od te gradbene linije v notranjost posameznih območij do največ 2,00 m.
- **Gradbena linija 2 – vzdolž osrednje ceste:** objekti morajo biti postavljeni tako, da je vsaj 50 % fasade objektov postavljene na to gradbeno linijo. Kadar je objekt funkcionalno in strukturno zasnovan iz poslovno-proizvodnega dela in upravnega dela, mora biti upravni del postavljen na

gradbeno linijo, in sicer tako, da se zagotovi prepoznavnost v prostoru. Dovolijo se odstopanja od te gradbene linije v notranjost posameznih območij do največ 2,00 m.

- **Gradbena meja:** objekti so postavljeni v prostor največ do gradbene meje in je ne smejo preseirati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

(4) Vertikalni gabariti:

Višine objektov 1, 2 in 2a (vzdolž Straške ceste na južnem delu OPPN) so največ (2) K + P + 2 in najmanj P + 1 oz. 5 m. Višine objektov morajo biti medsebojno poenotene oziroma oblikovno smiselno usklajene.

Višine objektov na območjih od št. 3 do 8 so največ (2) K + P + 2 in najmanj P.

Noben objekt na območju NGC ne sme preseirati absolutne višine 210 m n.v.

(5) Kota pritličij objektov:

- za objekt 1: 192,00 m n.v. in objekt 2: 193,80 m n.v.,

- za objekt 2a in območja postavitve objektov od št. 3 do 8: kote pritličij objektov so enake kot kote cest, na katere se ti objekti navezujejo.

Dovolijo se odstopanja do največ +/- 1,50 m skladno z 32. členom tega odloka.

(6) Oblikovanje objektov:

Objekti morajo biti oblikovani sodobno, medsebojno poenoteno in naj bodo enostavnih pravokotnih oblik. Dovolijo se izjeme pri oblikovanju vhodov, nadstreškov. Objekti naj se poenotijo po materialih in barvah – dovolijo se svetle, zemeljske barve fasad, lahko tudi sive, dovoli se omet ali fasadne obloge in temne strehe (temnosiva, siva, črna, temnorjava), ki ne smejo biti bleščeče. Strehe naj bodo ravne, dovolijo se tudi nizke eno ali dvokapnice z naklonom do največ 10 stopinj ali nizke polkrožne strehe, vendar naj bodo strehe v teh primerih na fasadi zakrite s horizontalnim strešnim vencem. Ti naj bodo poudarjeni (z napisi, barvo ipd.). Nadstrešnice in kontejnerji se oblikujejo sodobno in medsebojno poenoteno.

Objekt 1 (na vzhodnem delu bencinska črpalka, na zahodnem gostinsko poslovni program): oblikuje se kot zaključena celota, klet objekta je nivojsko izenačena in dostopna tudi s parkirišča tovarne Adria Mobil.

Objekt 2 (poslovno – storitveni objekt): objekt je postavljen na južno gradbeno linijo. Objekt lahko na vzhodnem delu izkorišča naklon terena proti vzhodu, zato je lahko kletna etaža delno ali v celoti odprta in se prilagaja terenskim danostim. V delu, kjer je kletna etaža odprta, je oblikovana enotno transparentno kot pritličje. V strukturni zasnovi je objekt vzdolžno členjena lamela z osrednjo komunikacijo in prečnimi dostopi. Dimenzioniran je v rastru, ki omogoča maksimalno fleksibilnost programov (poslovni, nastanitveni, gostinski itd.)

Južna fasada objektov 1 in 2 mora biti mestotvorno arhitekturno oblikovana, oba objekta pa morata biti oblikovno usklajena. Pritličje mora biti vsaj na južni strani transparentno, kar je namenjeno prepoznavanju programov v notranjosti objekta (gostinski lokali, špedicije ipd.).

Objekt 2a (poslovno – storitveni objekt): Oblikovanje objekta naj se poenoti oziroma uskladi z oblikovanjem objektov 1 in 2.

10. člen

(Oblikovanje odprtih zunanjih površin)

(1) Vzdolž osrednje ceste se uredi enostranski pločnik z javno razsvetljavo, po zahodnem robu te ceste pa se v okviru zasebnih zemljišč uredi drevored. Prečno na osrednjo cesto se uredijo interne ceste, ob katerih se za lažjo orientacijo v prostoru in boljšo urejenost območja uredijo poteze drevesne ozelenitve – enojni drevoredi. Ti se uredijo tudi ob severnem robu dostopne ceste v okviru zasebnih zemljišč.

(2) Ob križiščih se na zahodni strani osrednje ceste uredijo zeleni otoki kot ozelenjeni tlakovani prostori za sedenje in počitek, ki se opremijo z urbano opremo (klopi, koši za smeti, osvetlitev ipd.).

(3) Drevoredi naj se zasadijo z visokimi listavci (kot ob Straški cesti).

(4) Odprta prostora severno od objekta 2 in na območju št. 8 sta primarno v funkciji parkirišča za osebne avtomobile (zaposleni in stranke), vendar se urejata v kontekstu arhitekturne tipologije objektov, t.j. poslovnih zgradb (z ustreznim tlakovanjem, deležem zelenih površin, oblikovanimi elementi javne razsvetljave ipd.).

11. člen

(Pogoji za druge zunanje ureditve)

- (1) Manipulacijske in druge utrjene površine na območju: utrjene površine se izvedejo v asfaltu ali betonu, neprometne površine pa se uredijo kot peščene, tlakovane površine oz. zelenice. Zagotovi se izvedba ustreznih naklonov in ureditev za zbiranje, čiščenje in odvajanje meteornih voda.
- (2) Na stiku z gozdnimi površinami na severnem 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) Na stiku med območjem OPPN NGC in območjem tovarne Adria oz. okoliškimi površinami se lahko ureditve reliefno uskladijo, tako da bo možna obojestranska funkcionalna uporaba stičnega območja. To pomeni izvedbo izteka dostopne ceste na območje parkirišč tovarne Adria Mobil, izravnavo platojev na zahodnem robu območja OPPN in druge ureditve, vključno z objekti.
- (4) Ob nasipih in vkopih se lahko predvidi graditev opornih zidov, ki morajo biti oblikovno poenoteni z arhitekturo in zunanji ureditvami (ozelenitev, pobarvanje vidnih fasad) ter ne smejo presežati višine 3 m, lahko pa se sestavljajo v obliki teras.
- (5) 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.

12. člen

(Urbana oprema)

- (1) 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. Dovolj se sodobno oblikovanje z uporabo enostavnih pravokotnih oblik in ravnih ali enokapnih streh z nizkim naklonom ter uporaba lahkih kovinskih konstrukcij temnih barv.
- (2) Urbana oprema območja (svetilke, tlakovanje) mora biti sodobno oblikovana in poenotena z elementi drobne urbane opreme (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table ali stebri) in z arhitekturnim oblikovanjem območja. Pri oblikovanju drobne urbane opreme je treba zagotoviti poenotenje v materialih (les, kovina, steklo, beton) in barvah.
- (3) Pri uvozu na območje NGC s Straške ceste, ob osrednji cesti 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 NGC poenoten.
- (4) Ograje znotraj območja se oblikujejo poenoteno. Izvedejo se lahko v višini do največ 3,0 m, v sivi barvi in kovinski izvedbi.

13. člen

(Parcelacija in odmiki)

- (1) Pri novi parcelaciji zemljišč se upošteva čim boljše izrabljenost zemljišč za gradnjo in druge ureditve – nova parcelacija naj v čim večji meri upošteva enostavno pravokotno mrežo.
- (2) Načrt parcelacije je razviden iz grafične priloge: Načrt gradbenih parcel, list št. 15.
- (3) Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna naknadna podrobnejša parcelacija znotraj gradbenih parcel, določenih s tem OPPN ali združevanje parcel, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel ter skladno z grafično prilogo: Zazidalna situacija, list št. 5. Podrobnejša parcelacija parcel se dovoli, če se do vsake nove gradbene parcele uredi javni dostop oziroma služnostni dostop.
- (4) Predvidene gradbene parcele javnega dobra:
 - Osrednja cesta, ki poteka od krožišča na jugu do severnega roba območja NGC. S te ceste oz. z nanjo priključenih internih cest bo omogočen dostop do vseh parcel znotraj območja in do gozdnih parcel severno od območja OPPN. V območje javnega dobra se vključi cesta s pločnikom in bankinami. V ta območja se umesti gospodarska javna infrastruktura.
 - Javna pot kot nadomestitev obstoječih gozdnih poti se uredi po vzhodnem robu območja NGC, z njo se zagotovi dostop do gozdnih parcel severovzhodno od območja OPPN.

- Dostopna cesta do območja tovarne Adria Mobil na jugozahodu ter za napajanje objekta 1 in območja 8. V območje javnega dobra se vključi cesta s pločnikom in bankinami.
- (5) Odmik objektov od sosednjih zemljišč je najmanj 5,0 m. Odmik nezahtevnih in enostavnih objektov je najmanj 2,0 m, pri čemer se ograja lahko postavi do parcelne meje. Odmiki (ne velja za ograje in zunanje ureditve) so lahko tudi manjši, če se pridobi soglasje lastnika sosednjega zemljišča in izvedejo ustrezni protipožarni ukrepi.

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

14. člen

Odvodnjavanje odpadne in padavinske vode ter telekomunikacijska in energetska infrastruktura je predvidena v območju urejanja. Izvede naj se podzemno in naj poteka v območju načrtovanih pločnikov oz. cest. V območjih predvidenih tangenc obstoječe infrastrukture bodo izvedene zaščite ali prestavitve obstoječih komunalnih vodov.

15. člen

(Prometno omrežje - ceste in parkirišča)

- (1) Uvoz v območje je iz obstoječega krožišča na Straški cesti.
- (2) Celotno območje se prometno napaja z **osrednjo cesto**, speljano po območju NGC od juga proti severu. Pri tem se upošteva razgibana konfiguracija reliefa oziroma predvidene izravnave terena. Z osrednje ceste se predvidijo priključki oz. **interne ceste** v posamezna območja. V okviru te ceste se zagotovi tudi glavna infrastrukturna oprema prostora. Z osrednje ceste se proti zahodu do parkirišča tovarne Adria Mobil in proti vzhodu odcepi **dostopna cesta**, ki zagotavlja napajanje južnega dela območja OPPN (objekta 1 in območja 8, objektov 2 in 2a ter območja 3). Na koncu internih cest (na vzhodu) se predvidijo obračališča oz. povezave do sosednjih internih cest.

Normalni prečni profil **osrednje ceste** znaša:

- prometni pas	2 x 3.25	m	=	6.50	m
- robni pas	2 x 0.25	m	=	0.50	m
- enostranski pločnik za pešce	1 x 1.50	m	=	1.50	m
- bankina	1 x 0.50	m	=	0.50	m
- bankina	1 x 1.00	m	=	1.00	m
SKUPAJ				10,00	m

Normalni prečni profil **dostopne ceste** znaša:

- prometni pas	2 x 3.00	m	=	6.00	m
- robni pas	2 x 0.25	m	=	0.50	m
- enostranski pločnik za pešce	1 x 1.50	m	=	1.50	m
- bankina	1 x 0.50	m	=	0.50	m
- bankina	1 x 1.00	m	=	1.00	m
SKUPAJ				9.50	m

- (3) **Interne ceste** se lahko uredijo na mestih, kot so predvidene v grafičnem delu OPPN. Lokacije uvozov na interne ceste in lokacije internih cest ter vzdolž njih predvidenih drevoredov se lahko tudi

spremenijo oz. jih je lahko več ali manj, vendar pa se morajo štirikraka križišča oblikovati kot pravilna štirikraka, prav tako oddaljenost med posameznimi uvozi na interne ceste ne sme biti manjša od 80 m. Usklajeno s premikom uvozov na interne ceste in lokacijami internih cest ter drevoredov se premaknejo tudi gradbene meje na območjih 3 do 6. Usklajeno s premikom uvozov na interne ceste in oblikovanjem štirikrakah križišč se premaknejo tudi zeleni otoki in drevored, ki so predvideni ob zahodni strani osrednje ceste.

(4) Nadomestitev gozdne poti

Gozdne poti, ki danes potekajo prek območja NGC, se nadomestijo z osrednjo cesto ter z javno potjo širine 3 m, ki poteka po vzhodnem robu območja in se navezuje na obstoječo javno pot na jugovzhodnem in severovzhodnem robu območja.

(5) Parkirišča, parkirne hiše

Parkirne površine se uredijo na posameznih gradbenih parcelah in morajo zadoščati potrebam po parkirnih prostorih za različne dejavnosti. V okviru pogojev za objekte, ki dovoljujejo izvedbo kleti, se lahko uredi tudi parkirne hiše pod objekti in manipulacijskimi površinami ter parkirišči, padavinska voda iz kletnih prostorov pa se mora na stroške investitorja prek lastnih črpališč prečrpavati vpadavinsko kanalizacijo. Dopustna je izgradnja parkirnih hiš za posamezne objekte ali za več objektov oz. sosednjih, medsebojno povezanih gradbenih parcel.

Za poslovne površine se zagotovi vsaj eno parkirno mesto na 30 m² površine objekta. Za ostale površine je število parkirnih mest odvisno od vrste dejavnosti, zato se določa v sklopu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu s pravilniki oz. Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Prometnotehnični inštitut FAGG, Ljubljana 1991).

(6) Odvodnjavanje

Odvodnjavanje padavinskih voda z vseh vozniških površin, pločnikov in parkirišč se omogoči z ustreznimi prečnimi in vzdolžnimi skloni ter naprej v kanalizacijo za odvod padavinskih odpadnih voda oz. z izpustom na teren.

16. člen

(Elektroenergetsko omrežje)

(1) Za predvideno pozidavo v okviru Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti je potrebno predvideti nove kapacitete električne energije z izgradnjo SN 20 kV kablovoda do roba kompleksa ter izgradnjo nove transformatorske postaje za možnost namestitve dveh enot moči 1000 kVA. Priključek na 20 kV kablovod je možen v kabelskem jašku ob krožišču na Straški cesti in odcepu za Nadomestno gospodarsko cono. Lokacija transformatorske postaje se predvidi v središču cone v območju, predvidenem za komunalne naprave. Elektroenergetski razvod SN 20 kV in NN 0,4 kV bo potekal v kabelski kanalizaciji. Za novozgrajene objekte se na novo položijo NN 0,4 kV kablovodi kot direktni odvodi iz transformatorske postaje.

(2) Trasa na novo predvidene šestcevne kabelske kanalizacije bo potekala po javnih površinah ob novi osrednji cesti. V kabelsko kanalizacijo bo položen 2 x 20 kV kablovod enakega preseka in tipa, kot je obstoječi. Priključek kablovoda bo v kabelskem jašku RTP A-1.1 s presekanjem obstoječega kablovoda, vgradnjo spoj in s tem vzankanje nove transformatorske postaje v kompleksu.

(3) V območju se izvedejo vsi nizkonapetostni razvodi v kabelski kanalizaciji. Kabelska kanalizacija bo potekala v območju, predvidenem za komunalne naprave. Elektroenergetski priključek posameznega odjemnika bo na meji javne površine in funkcionalnega zemljišča odjemnika v bližini dostopa na parcelo.

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

17. člen

(Javna razsvetljava)

(1) Predvidena je klasična javna razsvetljava kot dopolnilo obstoječi ob Straški cesti. Svetilke in drogovi bodo enostransko nameščeni v medsebojnem odmiku do 35 m. Oblikovno se izberejo svetlobne armature in drogovi, ki so podobni ali enaki kot obstoječi ob Straški cesti.

(2) Svetilke in drogovi naj bodo tipizirani in prilagojeni že izvedenim na širšem območju. Svetlobni drog naj bo na osrednji komunikaciji višine 9 m s svetilko 1 x 250 W metalhalogen, ob stranskih cestah in drugih javnih površinah pa višine 4,5 m z varčno sijalko moči 55 W. Svetilke naj bodo takega tipa, da ne bodo povzročale onesnaževanja okolja z razsipno svetlobo (svetloba naj bo usmerjena navzdol).

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

(4) Z javno razsvetljavo se opremijo javne površine ter objekti, odprti širši javnosti in površine, namenjene prometu in parkiranju.

18. člen

(Telekomunikacijsko omrežje)

(1) Ob Straški cesti poteka obstoječe krajevno TK omrežje. Prikluček na TK krajevno omrežje bo omogočen z izgradnjo štiricevne kabselske kanalizacije v območja pozidave, ki bo potekala ob elektroenergetski kanalizaciji pod površinami, predvidenimi za potek komunalnih naprav. Na osnovi napovedi o številu zaposlenih se predvideva, da bo za pokrivanje potreb potrebno položiti kablovod kapacitete 1000 paric.

(2) Vsi porabniki bodo priključeni na krajevno omrežje preko štirih kabselskih razvodišč.

19. člen

(Omrežje kabselske televizije)

Ob Straški cesti poteka obstoječi kabselski razvod. Prikluček na KKS omrežje je predviden v obstoječem kabselskem jašku, ki je lociran v krožišču. V kompleksu se položi enocevna kabselska kanalizacija. Možnost elektroenergetskega napajanja ojačevalnih enot je predvidena iz javne PMO omarice. Kabselska kanalizacija bo potekala ob elektroenergetski in TK kanalizaciji.

20. člen

(Vodovod)

(1) Območje NGC se bo s pitno vodo oskrbovalo iz primarnega cevovoda NL – DN 250 Novo mesto - Straža oziroma iz odcepa NL – DN 150 tega cevovoda v krožišču na Straški cesti. Poleg porabe vode za sanitarne namene je potrebno pri dimenzioniranju cevovoda upoštevati potrebe požarnega varstva, kar znese 10 l/s vode in minimalno dimenzijo zunanjih vodov NL - DN 100, na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti DN 80.

(2) Priključki posameznih območij in objektov znotraj gospodarske cone se lahko predvidijo iz polietilenskih cevi (PE 80 ali 100) do premera največ DN 150 mm.

(3) Cevovodi pitne in požarne vode se predvidijo vzdolž osrednje, dostopne in internih cest, vključno s potrebnimi hidranti.

(4) Na najvišjih delih vodovoda je potrebno vgraditi sesalno-odzračevalne zračnike z vgradbeno garnituro za vgraditev v zemljo.

(5) Kot blatni izpust se koristi najnižje postavljeni hidrant. Globine vkopa cevi so min. 1,3 m od dokončno urejenega terena do temena cevi.

21. člen

(Vrtina za vodo)

Možna je tudi oskrba z vodo iz vrtine, ki se uredi na samem območju za potrebe ogrevanja s toplotnimi črpalkami, ki se namestijo na posameznih objektih. Voda iz vrtine se lahko uporablja tudi v tehnološke oz. sanitarne namene in za požarno varnost.

22. člen

(Kanalizacija in odpadki)

- (1) **Kanalizacija:** Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Komunalna odpadna voda se bo po na novo predvideni kanalizaciji, ki poteka v osi osrednje ceste, odvajala v obstoječo kanalizacijo komunalnih odpadnih voda ob Straški cesti. Odpadne vode se bodo prečistile na Centralni čistilni napravi v Ločni. Zagotovi se predčiščenje morebitnih tehnoloških voda pred izpustom v javno kanalizacijo.
- (2) Onesnažene padavinske vode z manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale v kanalizacijo preko lovilcev olj in bencina. Voda se bo zbirala v vtočnih jaških in kanalizaciji za odvod padavinskih voda, naprej pa se bo odvajala v obstoječo kanalizacijo ob Straški cesti, delno pa tudi na okoliški teren oziroma v ponikovalnice.
- (3) Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, zato je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda tudi na posameznih parcelah.
- (4) Odpadna padavinska voda, ki nastane zaradi ravnanja z odpadki (izcedna voda), se mora predhodno očistiti in potem ustrezno odvajati v padavinsko kanalizacijo, v nasprotnem primeru mora spremembo oziroma drug način odvajanja potrditi upravljavec javne kanalizacije. Pred izpustom v kanalizacijo se uredi vzorčno mesto za izcedne vode.
- (5) **Odpadki:** Zbiranje odpadkov se uredi s postavitvijo posod za odpadke, ki se postavijo na posebej urejena stojna mesta skladno z 12. členom tega odloka. 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.

23. člen
(Plinovod)

- (1) Za zagotovitev oskrbe s plinom je v koridorju Straške ceste že položen plinovod za zemeljski plin PE 110/10-S5 tlaka 1 bar, na katerega se priključi območje NGC. Za potrebno priključno kapaciteto območja NGC je predviden priključek PE 110. Razvod sekundarnega plinovoda s tlakom 1 bar se predvidi vzdolž osrednje, dostopne in internih cest.
- (2) Na osrednjem plinovodnem omrežju v I. fazi gradnje ne bodo vgrajeni priključki za posamezne objekte. Priključitev na plinovodno omrežje in izdelava hišnih priključkov z ustreznimi omaricami s požarno pipo za posamezne objekte je predmet zunanje ureditve posameznih objektov. Priključki na glavni vod morajo imeti zaporne ventile z vgradbilno garnituro in cestno kapo. Cestne kape bodo podložene z betonskimi podložnimi ploščami.
- (3) Globina položenih cevi plinovoda je 1 m, merjeno od površine terena do temena cevi. V primeru križanja z drugimi komunalnimi vodi in ob upoštevanju predpisanih nivojskih odmikov je dopustno odstopanje od načrtovane globine, pri čemer znaša min. globina 0,60 m.
- (4) Za območja, na katerih je predvidena izgradnja novih objektov, je potrebno predvideti izgradnjo plinovoda zemeljskega plina hkratno z ostalimi komunalno-energetskimi vodi in objekti.
- (5) Na območjih, kjer zgrajeno javno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je priključitev obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40 kW.
- (6) 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. Nadtlak v distribucijskem plinovodu znaša 1 bar. Na objektu samem se tlak reducira v skladu s potrebami posamezne dejavnosti.
- (7) Na območjih, kjer bo prišlo do rekonstrukcije obstoječih objektov, ceste, pločnikov ali ostale infrastrukture, je potrebno upoštevati obstoječe stanje distribucijskega plinovoda (nivo globine, cestne kape in označitev le-teh, pipe, sifoni itd.), saj je plinovod v funkciji obratovanja.
- (8) Potrebno je upoštevati minimalne odmike od plinovoda skladno s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02).
- (9) Pred priključitvijo objekta na distribucijsko plinovodno omrežje mora investitor objekta skleniti z upravljavcem plinovoda pogodbo o priključitvi in pogojih za priključitev.

24. člen (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 in drugih alternativnih virov v skladu s predpisi.

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

25. člen

(1) Kuturna dediščina: Obravnavano območje posega v enoto kulturne dediščine Bršljin – Arheološko najdišče Laze (EŠD 20421), ki je arheološko ne dovolj sistematično raziskano. Na celotnem območju OPPN je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja 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. V primeru potrditve obstoja arheološkega najdišča z izkopom testnih jarkov bo potrebno izvesti zaščitna arheološka izkopavanja. V primeru izjemnih arheoloških najdb bo potrebno zagotoviti njihovo primerno vključitev v končne oblike pozidave.

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 en mesec prej.

Za raziskavo in odstranitev dediščine je potrebno pridobiti soglasje ministra skladno s predpisi varstva kulturne dediščine.

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

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV

26. člen (Varstvo tal in voda)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene površine ter deponije se uporabijo infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna.

(2) Pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov je treba preprečiti emisije prahu z vlaženjem teh površin ob sušnem in vetrovnem vremenu. S teh površin je potrebno preprečiti tudi odtekanje voda na kmetijsko obdelovalne površine. Pri ravnanju z odpadnimi vodami se upoštevajo določila 22. člena tega odloka. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi zaradi nezgod na tehnoloških površinah.

(3) Prst se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal ter za urejanje zelenih 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) Odpadne vode z območja se morajo obvezno odvajati v javno kanalizacijo. Zagotovi se predčiščenje morebitnih tehnoloških voda pred izpustom v javno kanalizacijo.

(5) Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, zato je potrebno predvideti

zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike tudi na posameznih parcelah (zatravitev, 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.

27. člen (Varstvo zraka)

(1) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki mora z ukrepi zagotoviti, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen je treba med gradnjo izvajati naslednje ukrepe:

- preprečevanje prašenja z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine,
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih z uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

(2) Med obratovanjem se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin ali biomasa) ali uporaba alternativnih virov energije.

(3) Novi objekti naj bodo energetsko 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 prašnate snovi ali rakotvorne snovi, ki vsebujejo svinec.

28. člen (Varstvo pred hrupom)

(1) Za zmanjšanje hrupa v času gradnje je treba zagotoviti, da bo med gradnjo uporabljena gradbena mehanizacija novejšega datuma in opremljena s certifikati o zvočni moči, ki ne sme presegati predpisanih vrednosti. Pri transportu naj se uporabljajo čim manj hrupna vozila.

(2) Zvočni signali na gradbišču naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji strojev pa naj brez potrebe ne obratujejo v prostem teku.

(3) Po izgradnji se območje NGC obravnava kot območje proizvodnih dejavnosti, ki po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05 in 34/08) sodi v IV. območje varstva pred hrupom, kjer ravni hrupa ne smejo preseči mejnih dnevnih ravni hrupa 75 dBA in nočnih 65 dBA.

29. člen (Ravnanje z odpadki)

(1) Gošče iz lovilcev olj, odpadno hidravlično olje, odpadna motorna olja, akumulatorje, goriva, filtrirna sredstva in vse ostale snovi, ki so opredeljene kot nevaren odpadek, 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 z Uredbo o ravnanju z odpadki (Uradni

list RS, št. 34/08) in Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) 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 6. členom Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) 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 presežati količine odpadkov, ki zaradi delovanja ali dejavnosti povzročitelja ali zbiralca odpadkov nastanejo v obdobju dvanajstih mesecev (Uredba o ravnanju z odpadki, Uradni list RS, št. 34/08).

(4) Na območju naj bo omogočeno ločeno zbiranje odpadkov. Postavijo naj se ekološki kontejnerji in tudi manjši koši za ločeno zbiranje posameznih frakcij komunalnih odpadkov.

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

30. člen

(Ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo 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. Pri projektiranju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.175 g.

(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. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

(3) Zagotovijo se potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve, da se prepreči širjenje požara na sosednje objekte. Zagotovijo se viri vode za gašenje. Zagotovijo se neovirani in varni dovozi, dostopi in delovne površine za intervencijska vozila.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

31. člen

(1) Izvedba ureditev na območju NGC se predvidi fazno:

- v 1. fazi se za celotno območje izvede obodna parcelacija,
- v 2. fazi se pridobi gradbena dovoljenja za predhodna dela na celotnem območju (sečnja gozda in izravnava reliefa) skladno s 34. členom tega odloka,
- v 3. fazi se izvede vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura, vključno s prometnimi ureditvami in lahko že del gradnje objektov ter zunanjih ureditev na posameznih parcelah. 3. faza se lahko izvede v dveh etapah, in sicer za območje etape 1. in za območje etape 2., katerih površina je določena na karti Etapnost izvajanja prostorskih ureditev. Na območju vsake od etap se lahko gradijo načrtovane prostorske ureditve, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, sočasno z gradnjo načrtovanih objektov gospodarske javne infrastrukture oziroma po njihovi izgradnji.
- v naslednjih fazah se (lahko postopno) uredijo še preostali objekti z zunanjimi ureditvami.

(2) Predhodno oziroma najkasneje sočasno z gradnjo objektov se morajo izvesti objekti gospodarske javne infrastrukture. Obratovanje objektov pred dograditvijo potrebne komunalne opreme ni dovoljeno. V primeru gradnje gospodarske javne infrastrukture na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju z občino mora biti le ta predhodno predana v uporabo.

X. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

32. člen

(Dovoljena odstopanja)

(1) Odstopanja od določil tega OPPN skladno z 9. členom tega odloka:

- dovolijo se odstopanja pri talni izrabi posamezne parcele - do največ 70 % pozidanosti v primeru, ko se ustrezne površine za manipulacijo in parkiranje zagotovijo znotraj objektov (večetažna gradnja ipd.),
- objekti naj bodo enostavnih pravokotnih oblik, dovolijo se odstopanja pri oblikovanju vhodov, nadstreškov,
- dovolijo se odstopanja od gradbene linije 1 do največ - 2,00 m,
- dovolijo se odstopanja od gradbene linije 2 do največ - 2,00 m,
- dovolijo se odstopanja pri kotah pritličij objektov do +,- 1,50 m.

(2) Pri realizaciji so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem OPPN, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometnotehničnega 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) V primeru kasnejših potreb po širitvi Straške ceste proti severu je v območju med obstoječim pločnikom Straške ceste ter objektoma št. 1 in 2 ter na območju krožišča dovoljena širitev Straške ceste in krožišča.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

33. člen

Poleg vseh obveznosti, ki so navedene v tem OPPN, 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 OPPN.
- Investitor(ji) krijejo stroške priprave PGD/PZI projektov in izgradnje vse prometne infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje območja.
- Investitor(ji) krijejo stroške predstavitev in zaščite vseh drugih primarnih infrastrukturnih vodov znotraj urejanja OPPN oziroma izven, če so le-te potrebne za izvedbo ureditev oziroma so njena posledica.
- Financiranje izgradnje in predstavitev infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorjem(ji), upravljavci energetskih, 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 energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, predstavitev 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 OPPN, 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.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

34. člen

Investitor si mora za odkop zemljišča in zemeljska dela pridobiti poseben projekt s predvideno tehnologijo, ki mora poleg zaščite javnega komunalnega in cestnega omrežja predvideti tudi zaščito bližnjih objektov. Med izvajanjem del mora biti zagotovljena kontrola nad izvajanjem zaščite po projektnih rešitvah.

XIII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

35. člen

Veljavnost tega OPPN lahko preneha na način in kot to določajo predpisi o urejanju in načrtovanju prostora. Po prenehanju veljavnosti se s primernim prostorskim aktom določijo merila in pogoji, ki smiselno povzemajo bistvena določila tega OPPN glede urbanističnega, arhitektonskega in krajinskega urejanja ter opreme z gospodarsko javno infrastrukturo.

XIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

36. člen

(Občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na ureditvenem območju OPPN iz 3. člena tega odloka preneha veljavnost naslednjih prostorskih aktov:

- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95, 35/97, 40/98, 38/99, 60/99, 96/00, 49/01, 69/02, 92/02, 49/05 in 109/06, 132/06 in 37/07).
- Odlok o Zazidalnem načrtu Adria (Uradni list RS, št. 92/02 in 62/04-popravek) v delu ob Straški cesti (v oklepajih so parcelne številke po parcelaciji iz odloka o ZN Adria): na zemljiščih s parc. št. 434/44 (prej 434/1), del 433/28 (prej 433/2), del 434/48 (prej 434/37), del 433/32 (prej 433/4), del 277/4 (prej 277/1), del 434/50 (prej 434/38), 277/6 (prej 277/2), del 276/1 in 276/2 (prej 276), 1036/9 in del 1036/8 (prej 1036/3), vse k.o. Bršljin.

37. člen
(Veljavnost)

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (Uradni list RS, št. 70/14) vsebuje naslednje končne določbe:

37. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja ministrstvo, pristojno za prostor in druge inšpekcijske službe.

38. člen

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta se hranijo v analogni in digitalni obliki in so na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto.

39. člen

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