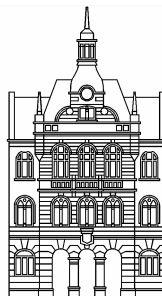


Mestna občina Novo mesto



Župan

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

Številka: 350-23/2011-31 (1901)
Datum: 10. 6. 2011

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

**Zadeva: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM
NAČRTU ADRIA**

**Namen: Obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta na občinskem
svetu (1. obravnava)**

**Pravna podlaga: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-
1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP (106/10-POPR.))
Statut Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (Statut
MONM-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/08)**

Pripravljaivec gradiva: Oddelek za prostor

Izdelovalec gradiva: ACER Novo mesto d.o.o.

Poročevalec: Mojca Tavčar, Vodja Oddelka za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

**Predlog sklepa: Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil
dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o
Zazidalnem načrtu Adria.**

Ž U P A N

Alojzij MUHIČ

PRILOGE:

- Obrazložitev pripravljavca;
- Dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o Zazidalnem načrtu Adria (tekstualni del);
- Čistopis odloka o Zazidalnem načrtu Adria (tekstualni del);
- Grafična priloga – Povzetek za javnost (celostno gradivo je na vpogled na Oddelku za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).

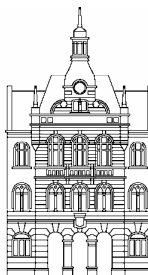
DOSTAVITI:

- Naslov, tu
- spis, tu





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

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

Številka: 350-23/2011-31 (1901)
Datum: 9. 6. 2011

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ADRIA

PREDMET: PRVA OBRAVNAVA DOPOLNJENEGA OSNUTKA PROSTORSKEGA AKTA NA OBČINSKEM SVETU

1. UVOD

Na območju enote urejanja prostora z oznako NM/4-OPPN-a je uveljavljen Zazidalni načrt Adria (Uradni list RS, št. 92/02, 62/04 – popr., 101/09 – Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto; v nadaljevanju: ZN Adria), s katerim so določeni pogoji urejanja za graditev novih objektov, zunanje ureditve in graditev prometne in druge javne infrastrukture za ureditev tovarniškega kompleksa Adria. Na podlagi odloka je večina načrtovanih prostorskih ureditev že zgrajena. V njih posluje gospodarska družba Adria Mobil d.o.o.. Veljavni ZN Adria predvideva fazno gradnjo, zato je zgrajene prostorske ureditve mogoče nadgrajevati.

Gospodarska družba Adria Mobil d.o.o. želi v območju ZN Adria na odprtih površinah za shranjevanje in pripravo produktov in površinah za parkiranje zgraditi nadstreške za zaščito produktov pred vremenskimi vplivi in zgraditi sončno na strehah obstoječih in predvidenih objektih. Gospodarska družba tudi predlaga, da se s spremembo in dopolnitvijo ZN Adria (v nadaljevanju: SDZN Adria) poveča odstopanje od sedaj določenih tlorisnih gabaritov, dopusti morebitno povečanje parkirišč za gotove izdelke, dopusti postavljanje nezahtevnih in enostavnih objektov, omogoči urejanja razstavnih prostorov za produkte v predvidenih objektih in dopusti možnost postavitve nekaterih tehnoloških oz. energetskih objektov, da se smiselno zaokrožijo tehnološki procesi.

Meja območja predvidene SDZN Adria je določena v veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - popr., 76/10 - popr. in 26/11 – razlaga; v nadaljnjem besedilu: OPN) kot enota urejanja prostora z oznako NM/4-OPPN-a. V območje urejanja je vključena zemljiška parcela št. 433/38, k.o. Bršljin.

2. PREDMET IN VSEBINA PROSTORSKEGA NAČRTA

Spremembe in dopolnitve SDZN se v glavnem nanašajo na:

- možnost izgradnje nadstreškov na tovarniškem kompleksu z namenom zaščite produktov pred atmosferskimi vplivi z možnostjo vgraditve sončne elektrarne in



možnost postavitve sončne elektrarne tudi na strehah obstoječih objektov oz. na strehah objektov, ki so predvidene kot dopustne širitve,

- možnost izvedbe dodatnih asfaltnih parkirišč za gotove produkte,
- povečanje dopustnih širitvev tlorisnih gabaritov proizvodnega objekta s 15 % na 20 %,
- možnost izgradnje oz. postavitve enostavnih objektov in nezahtevnih objektov, ureditve razstavnih prostorov in uskladitve dopustnih gradenj s pojmi noveliranih predpisov na področju graditve objektov ter
- druge manjše spremembe.



3. OBMOČJE UREJANJA

Območje dopoljenega osnutka SDZN območje urejanja obsega zeml. parc. št. 433/38, k.o. Bršljin.

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Postopek priprave SDZN Adria se je začel na podlagi pobude gospodarske družbe Adria Mobil d.o.o. in Sklepa o začetku priprave, ki ga je sprejel župan MO Novo mesto dne 18. 5. 2011 in je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 40/11, dne 27. 5. 2011.

V maju 2011 je bil pripravljen osnutek SDZN Adria, ki je bil poslan v pridobitev smernic pristojnim nosilcem urejanja prostora. Ker se SDZN nanašajo samo na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, je na podlagi 61. a člena ZPNačrt rok za podajo smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora 15 dni ter čas trajanja javne razgrnitve 15 dni. Iz enakega razloga je skrajšana tudi javna razgrnitev dopoljenega osnutka SDZN, ki traja 15 dni in poteka od četrta 9. junija do vključno četrta 23. julija 2011.

Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje je dne 27. 5. 2011 izdala odločbo št. 35409-116/2011, da v postopku priprave SDZN celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti.

Izdelaovalec je za javno razgrnitev izdelal dopoljeni osnutek SDZN Adria, ki upošteva prejete smernice nosilcev urejanja prostora.

Po javni razgrnitvi bo postopek priprave SDZN potekal v naslednjih fazah:

- zavzetje stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve
- izdelava predloga SDZN na podlagi zavzetih stališč do pripomb in predlogov
- posredovanje predloga SDZN nosilcem urejanja prostora z namenom pridobitve mnenj na prostorsko ureditev
- izdelava usklajenega predloga SDZN na podlagi mnenj
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem
- objava tekstualnega dela odloka v Uradnem listu RS.

5. FINANCIRANJE PRIPRAVE SDZN IN VPLIV NA PRORAČUN MONM

Pobudniki priprave prostorskega akta financirajo stroške priprave in izdelave SDZN Adria, zato stroškov priprave za občinski proračun ne bo.

6. PREDLOG SKLEPA

V skladu s poslovníkom Občinskega sveta in Zakonom o prostorskem načrtovanju Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava dopolnjen osnutek Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Adria, ter sprejme spodaj navedeni sklep.

Občinski svet je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Adria

Pripravil:

Izidor JERALA,
PODSEKRETAR

Mojca TAVČAR,
VODJA ODDELKA ZA PROSTOR

Borut NOVAK,
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Na podlagi 61. in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08-ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08-UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAZIDALNEGA NAČRTA ADRIA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 – tehn. popr.) sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Adria (v nadaljevanju tudi ZN Adria), (Uradni list RS, št. 92/02, 62/04 – popr., in 101/09 – OPN Mestne občine Novo mesto)

(2) Spremembe ZN Adria (v nadaljevanju SDZN) je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o. pod številko J-4/11 v 2011.

(3) Na koncu drugega člena se doda stavek ki se glasi:
»Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Adria se nanašajo na zemljišče parc. št. 433738, k.o. Bršljin.«

II. VSEBINA SPREMEMB IN DOPOLNITEVH ZAZIDALNEGA NAČRTA

2. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo tekstualni del (spremembe in dopolnitve odloka) in priloge.

II. NAMEMBNOST PROSTORA

3. člen

Četrty člen se dopolni tako, da se doda zadnji stavek, ki se glasi:

»Na tovarniškem območju tudi ni dovoljeno izvajanje dejavnosti, ki bi lahko kakorkoli vplivale na letenje letal, prepovedana je uporaba laserjev in drugih svetlobnih virov z emisijami, ki presegajo 50 nW/cm².«

II. SPLOŠNI POGOJI ZA IZRABO OBMOČJA IN ZA OBLIKOVANJE POSEGOV V PROSTOR

4. člen

(1) Sedmi člen (Pogoji za urejanje tovarniškega območja) se spremeni tako, da se petemu odstavku namesto pike dodata vejica in besedilo: »potrebni za izvajanje proizvodnje in zaokrožitev tehnoloških procesov).

(2) V petem odstavku se dodata tudi alinei:

- »tehnološki objekti, naprave in ostala oprema (hladilne komore za preizkušanje kvalitete materialov, kompresorji, skladiščni regali, prestavitev zunanje tehnološke opreme itd.),
- nadstrešnice kot samostojni objekti ali kot deli drugih objektov, z namenom zaščite produktov pred atmosferskimi vplivi.«

(3) Za petim odstavkom se doda nov odstavek, ki se glasi: »Na strehah vseh objektov (upoštevajoč tudi dopustne širitve) in nadstrešnic za zaščito produktov pred atmosferskimi vplivi je dopustna vgraditev oziroma postavitve sončne elektrarne.«

(4) V šestem odstavku se doda alineja:

- »dodatna asfaltna parkirišča za gotove produkte v primeru povečanih tehnoloških zahtev investitorja.«

(5) Za šestim odstavkom se dodajo sedmi, osmi in deveti odstavek, ki se glasijo:
»Za potrebe predavitve gotovih produktov se uredijo razstavni prostori.

Postavitve nadstrešnic za zaščito produktov in postavitve enostavnih in nezahtevnih ter tehnoloških objektov je dopustna na vseh utrjenih površinah na območju urejanja, razen na površinah:

- južno od linije, ki jo določata koordinati X: 510438.0100/Y: 74646.9200 in X: 510808.4594/Y: 74434.5744,
- in zahodno od linije, ki jo določata koordinati x: 510808.4594 /Y: 74434.5744 in X: 510475.9175 /Y: 74434.5744, da se zagotovijo ustrezni odmiki na stiku z načrtovano zahodno obvoznico Novega mesta.

Višine najvišjih delov nadstrešnic, sončnih elektrarn in drugih objektov, ki so predmet sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta, ne smejo presegati nadmorske višine do maksimalno 203,84 m.«

5. člen

Za sedmim členom se doda nov, 7a člen z naslovom (Vrste gradenj in drugih del), ki se glasi:
»Dopustna je izvedba novogradenj, rekonstrukcij obstoječih objektov, vzdrževalnih in investicijsko vzdrževalnih del ter rušitev.«

III. URBANISTIČNO – ARHITEKTURNI POGOJI ZA OBJEKTE

6. člen

V osmem členu (Urbanistično – arhitekturni pogoji) se doda nov, peti odstavek, ki se glasi:
»Večje steklene površine na objektih ne smejo biti izvedene v obliki ali postavljene pod kotom, ki bi omogočal odboje sončne svetlobe v smer, kjer bi lahko bilo ovirano izvajanje letalskih operacij.«

7. člen

Za osmim členom se doda nov, 8a člen z naslovom (*Pogoji za oblikovanje nadstrešnic*), ki se glasi: »Nadstrešnice imajo lahko ravne, enokapne, dvokapne, ločne, ali šedaste strehe, katerih naklon ustreza tehničnim normativom in pogojem vgradnje oziroma postavitve fotovoltaičnih modulov. Strehe nadstrešnic se lahko v celoti izvedejo v kovinski, PVC ali polikarbonatni kritini ali jih tvorijo fotovoltaični moduli ali pa se izvedejo v kombinaciji fotovoltaičnih modulov s kovinsko, PVC ali polikarbonatno kritino. Vse nadstrešnice se smiselno oblikovno in barvno uskladijo s preostalimi strehami na območju urejanja.«

8. člen

V 9. členu (Arhitekturni pogoji) se preglednica 1 nadomesti z novo preglednico, ki se glasi:

Št.	Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit	Višinski gabarit	Kota pritličja (m nv)	Drugi pogoji
1	A	upravna stavba*	65 m x 24 m	P+1 (3)	194.00	Mestotvorno oblikovanje reprezentančnega objekta
2	B	proizvodna hala*	260 m x 145 m + 155 m x 55 m objekt v L obliki	Delno P z 8.2 m svetle višine, Delno P z najmanj 6.0 m svetle višine, P+1 oziroma v zadnji etapi se dovoli nadgradnja z eno dodatno etažo v višini 6.0 m	194.00	Glavna fasada mora biti nameščena na obvezni gradbeni liniji Dopustna je namestitev nadstreška v širini do cca. 12 m na južni fasadi objekta, ki bo oblikovno smiselno usklajen z obstoječim nadstreškom med upravno stavbo in proizvodnim objektom in z drugimi že obstoječimi nadstreški ob proizvodnem objektu..
3	C	objekt za lesne ostanke, prostor za zbiranje sekundarnih surovin in komunalnih odpadkov in energetski objekt*	60 m x 16 m	P	193.50	
4	D1	vratarnica ob uvozu s Straške ceste	10 m x 10 m	P	194.00	
5	D2	vratarnica ob severnem uvozu	10 m x 10 m	P	191.000	
6	E	Nadstrešnice nad utrjenimi površinami *	Opcijsko po potrebi, glede na funkcionalnost	P	Prilagojen o koti posameznih utrjenih površin	

* Na strehi je dopustna vgraditev oz. postavitve sončnih elektrarn

9. člen

Za devetim členom se doda nov, 9a člen z naslovom (Nezahtevni in enostavni objekti), ki se glasi:

»Za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji glede gradnje, postavitve, in oblikovanja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki jih za površine gospodarskih con (IG) določa občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.«

IV. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA

10. člen

V 13. členu (Pogoji za načrtovanje komunalne infrastrukture) se na koncu odstavka ***Elektroenergetsko omrežje***: doda stavek:

»Dopustna je postavitve nove trafo postaje za potrebe vključitve sončne elektrarne v omrežje in drugih energetskih objektov, če bi bili potrebni zaradi dopustnih širitev proizvodnega objekta.«

V. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

11. člen

V 19. členu (Varovanje kulturne dediščine) se doda nov odstavek, ki se glasi:
»Na območju zazidalnega načrta je opredeljeno tudi arheološko najdišče Laze (EŠD 20421). V primeru novih posegov v območje najdišča, ki še ni bilo ustrezno arheološko pregledano (npr. novi infrastrukturni vodi in naprave), je potrebno na teh mestih pred gradnjo zagotoviti predhodne arheološke raziskave, metode 7 – 13.«

VI. ETAPNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

12. člen

(1) V 20. členu (Etapnost) se v prvem odstavku odda nova, šesta alineja, ki se glasi:
»6. etapa: postavitve enostavnih, nezahtevnih in tehnoloških objektov, nadstrešnic, nadstreškov ter vgradnja oz. postavitve sončnih elektrarn na strehah.«

(4) V tretjem odstavku se na koncu besedila doda: »in razdruževanje etap na funkcionalno zaokrožene podetape.«

VII. TOLERANCE

13. člen

V 21. členu z naslovom (Tolerance) se v odstavku Gradbene linije drugi stavek dopolni, tako da se dodata vejica in besedilo:
»pri čemer so dovoljena odstopanja horizontalnega gabarita proizvodnega objekta do +/- 20 %.«

VIII. DRUGE OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN UPRAVLJAVCEV

14. člen

V 22. členu (Druge obveznosti investitorjev) se za prvim odstavkom doda nov odstavek, ki se glasi:

»Med gradnjo zahodne obvozne ceste Novega mesta in pripadajočih ureditev investitor omogoči dostop do gradbišča na stičnem območju, med obratovanjem zahodne obvoznice pa dostope v okviru vzdrževanja občestnega prostora te prometnice.«

IX. PREHODNE DOLOČBE

15. člen

Za 24. členom se doda nov, 24a. člen z naslovom (Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta), ki se glasi:

Po prenehanju veljavnosti teh sprememb in dopolnitev ZN Adria se območje ureja z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto.

X. KONČNE DOLOČBE

16. člen

(1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor.

(2) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem ter sprememb in dopolnitev ZN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

17. člen

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

18. člen

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

Številka: 350-23/2011

Novo mesto, dne 2011

Župan
Mestne občine Novo mesto

Alojzij Muhič

Na podlagi 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 68/01 in 44/02) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 42. seji dne 10. 10. 2002 sprejel

Oblikovano: Obojestransko

Na podlagi 61. in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08-ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08-UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

Oblikovano: Pisava: Barva pisave: Samodejno

Oblikovano: Pisava:

Oblikovano: Pisava: Ni podčrtano, Barva pisave: Samodejno

Spremenjene kode polj

O D L O K O ZAZIDALNEM NAČRTU ADRIA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt Adria (v nadaljevanju: zazidalni načrt), ki ga je za znanega investitorja, Adrio Mobil, d.o.o., Novo mesto, izdelalo podjetje Acer, Novo mesto, d.o.o., pod številko J-5/01. Sestavljajo ga tekstualni del in grafične priloge.

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 – tehn. popr.) sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Adria (v nadaljevanju tudi ZN Adria), (Uradni list RS, št. 92/02, 62/04 – popr., in 101/09 – OPN Mestne občine Novo mesto) Spremembe ZN Adria (v nadaljevanju SDZN) je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o. pod številko J-4/11, v 2011.

Oblikovano: Pisava: 12 pt, Ni podčrtano, Barva pisave: Samodejno, slovenščina

Oblikovano: Pisava: 12 pt, Ni podčrtano, Barva pisave: Samodejno, slovenščina

Oblikovano: Pisava: 12 pt, Ni podčrtano, Barva pisave: Samodejno, slovenščina

Oblikovano: Pisava: 12 pt, Ni podčrtano, Barva pisave: Samodejno, slovenščina

Oblikovano: Pisava: 12 pt, Ni podčrtano, Barva pisave: Samodejno, slovenščina

Oblikovano: Pisava: 12 pt, Ni podčrtano, Barva pisave: Samodejno, slovenščina

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo tekstualni del (spremembe in dopolnitve odloka) in priloge.

2. člen

Območje zajema zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami:

45/1, 56/1, 57/1, 60/1, 61/1, 75/1, 75/3, 78/1, 78/3, 81/1, 81/2, 81/4, 94/1, 94/3, 95/1, 95/2, 103, 104/1, 104/2, 238/4,258, 260/3, 260/1, 263, 265, 276, 277/1, 277/2, 278/1, 285, 286, 287, 422, 423/2, 423/4, 423/6, 424/2, 431/1, 433/1, 433/2, 433/4, 433/9, 433/10, 433/11, 433/12, 433/13, 433/14 (pot), 433/15, 433/16, 433/17, 433/18, 433/19, 433/20, 433/21, 433/22, 433/23, 434/1, 434/37, 434/38, 435/1, 1014/2, 1030, 1031, 1033/1 (pot), 1033/2, 1033/4, 1034, 1036/1, 1036/3, 1037, 1043/2, 1046/1, 1048/1, vse k.o. Bršljin

in

56/4 (pot), 69/1, 69/2, 69/13, 70/2, 72/6, 72/7, 3054/4 (pot), 3954/8 (pot), 3054/17, 3054/18, vse k.o. Prečna.

Za izvedbo navezav območja zazidalnega načrta na obstoječa infrastrukturna omrežja bodo potrebni tudi posegi na zemljišča, ki ležijo zunaj območja zazidalnega načrta, in sicer:

- za izvedbo navezav na elektroenergetsko omrežje bodo potrebni posegi na zemljišča s parcelnimi številkami: 577/1, 1954/3, 20/1, 25/8, 1962/1, 28/2, 22, 27, 26/6, 1009/1, 450/8,

451, 462/2, 448/20, 448/4, 447/2, 438/21, 438/4, 439/10, 439/16, 439/17, 1042/1, 438/1, 1041/3, 437/2, 435/18, 433/14 in 433/15, vse k.o. Bršljin;

- za izvedbo navezav na telekomunikacijsko omrežje bodo potrebni posegi na zemljišča s parcelnimi številkami: 434/38, 27771, 499/4, 434/37, vse k.o. Bršljin;

- za izvedbo navezav na plinovodno omrežje bodo potrebni posegi na zemljišče s parcelno številko 278/3, k.o. Bršljin;

- za izvedbo navezav na omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda bodo potrebni posegi na zemljišča s parcelnimi številkami: 259/3, 257/1, 252/1, 240/5, 1031, 238/2, vse k.o. Bršljin;

- za izvedbo navezav na kanalizacijsko omrežje za odvajanje padavinskih odpadnih voda bodo potrebni posegi na zemljišča s parcelnimi številkami: 259/3, 257/1, 252/1, 240/5, 1031, 238/2, 238/5, 237/1, 237/3, 1014/1, 225/1, 1162/1, 1156, 225/4, 225/3 in 1149, vse k.o. Bršljin.

Za izvedbo načrtovanih posegov bo potrebna rušitev objektov in ureditev zemljišč na območju obeh avtoodpadov na zemljiščih s parc. številkami: stp 433/9, stp 433/17, stp 433/18, stp 433/20, 433/23, vse k.o. Bršljin.

Za nadomestitev ukinjene gozdne poti se izvede prevezava po obodu tovarniškega območja na zemljiščih s parcelnima številka 434/3 in 435/2, obe k.o. Bršljin.

[Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Adria se nanašajo na zemljišče parc. št. 433738, k.o. Bršljin.](#)

Oblikovano: Pisava: 12 pt

Oblikovano: Obojestransko

3. člen

Določila zazidalnega načrta postavljajo pogoje urejanja za

- graditev novih objektov tovarniškega kompleksa,
- zunanje ureditve tovarniškega kompleksa in
- graditev prometne ter druge javne infrastrukture na območju zazidalnega načrta.

Zazidalni načrt v delu, predvidenem za graditev novih objektov in za zunanje ureditve na tovarniškem kompleksu, upošteva potrebe znanega investitorja, Adrie Mobil, d.d. Novo mesto.

II. NAMEMBOST PROSTORA

4. člen

Območje urejanja se namenja graditvi proizvodnih objektov, skladiščnih površin in upravnega objekta, vse na bruto površini 19.4 ha. Od tega je 14.8 ha namenjeno za ureditev tovarniškega območja z objekti, manipulacijskimi in parkirnimi površinami in infrastrukturnimi omrežji ter napravami, 4.6 ha pa je namenjeno rekonstrukciji Straške ceste od Povhove ulice v Bršljinu do uvoza na pokopališče v Prečni z ureditvijo infrastrukturnih vodov in naprav vključno z navezavami na obstoječa omrežja.

Na tovarniškem območju se dovolijo poslovne, storitvene, proizvodne in trgovske dejavnosti, pri katerih bodo pričakovane emisije v okolje v predpisanih okvirih brez posebnih tehničnih oz. tehnoloških ukrepov. Izmed proizvodnih dejavnosti se dovolijo proizvodnja prikolic, avtomobov in drugih vozil, plovil, izdelkov za izrabo prostega časa ter z njimi povezane in podobne dejavnosti. Tu ni dovoljeno uvajanje težke, kemične usnjarske ali podobne industrije, betonarn in objektov za proizvodnjo gradbenih proizvodov ter

Izbrisano:

dejavnosti, ki utegnejo povzročati onesnaženja in smrad v bivalnem okolju na vplivnem območju. Na tovarniškem območju tudi ni dovoljeno izvajanje dejavnosti, ki bi lahko kakorkoli vplivale na letenje letal, prepovedana je uporaba laserjev in drugih svetlobnih virov z emisijami, ki presegajo 50 nW/cm².

Oblikovano: Ne Označeno

III. PREDPISANA VSEBINA IZRISA IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA

5. člen

(Vsebina izrisa)

Za vse novogradnje, vključno z ureditvijo manipulacijskih in parkirnih površin ter cest in drugih zunanjih površin na tovarniškem kompleksu, je treba pripraviti izris iz zazidalnega načrta. Izris mora imeti naslednjo vsebino:

1. splošni podatki:

- naslov: Izris iz zazidalnega načrta Adria za poseg ...
- številka izrisa iz zazidalnega načrta, datum izdelave izrisa, investitor, objekt, parcelna številka, katastrska občina.

2. izjave

3. urbanistična ureditev:

- opredelitev dejavnosti oziroma namembnosti,
- opis načrtovanega posega,
- opis izhodišč iz zazidalnega načrta,
- opis arhitektonske rešitve objekta,
- opis zunanje ureditve,
- podrobnejše rešitve glede tehničnih značilnosti posega (horizontalni in vertikalni gabariti, odmiki, dostopi, parkirišča, lokacije zabojnikov za odpadke),
- rešitev priključkov na javna infrastrukturna omrežja in naprave z vrisom javne infrastrukture, ki je potrebna za priključitev objekta,
- funkcionalno zemljišče in koordinate za zakoličbo.

4. opis in rešitve v zvezi z vplivi načrtovanega posega na okolje

5. grafične priloge:

- kopija katastrskega načrta,
- smiselno izbrani izseki iz grafičnega dela zazidalnega načrta,
- arhitektonsko-zazidalna situacija z zunanjo ureditvijo in podrobnejšo opredelitvijo funkcionalnega zemljišča s koordinatami za zakoličbo - M 1:1000 ali 1:500,
- situacija z rešitvijo infrastrukturnih omrežij in naprav za poseg - M1:1000 ali 1:500,
- idejna zasnova objekta (M 1 : 200 ali večje merilo - tlorisi, fasade z barvno študijo, prerezi),
- idejna zasnova zunanje ureditve (M 1 : 500 – parkirišča, zelenice idr.).

IV. SPLOŠNI POGOJI ZA IZRABO OBMOČJA IN ZA OBLIKOVANJE POSEGOV V PROSTOR

6. člen

(Pogoji za rekonstrukcijo Straške ceste)

Rekonstrukcija Straške ceste vključuje odsek od priključka Povhove ulice do priključka pokopališča Prečna. Delno gre za premik trase, na večjem delu pa za rekonstrukcijo cestišča. Predvidena je ureditev obojestranskega avtobusnega postajališča ter javne razsvetljave na celotnem poteku. Cesta se opremi s kolesarskima stezama in pločnikoma ter z obojestranskim drevoredom, ki se uredi vse od začetka rekonstrukcije v Bršljinu do stika z obstoječim gozdom (križišče lokalnih cest za Prečno in Češčo vas) ter se na severni strani nadaljuje tudi ob tovarniškem območju.

Pri rekonstrukciji Straške ceste se načrtujejo ureditve, ki bodo zagotovile kakovostno oblikovanje mestne vpadnice.

7. člen

(Pogoji za urejanje tovarniškega območja)

S prostorskim urejanjem se zagotovita funkcionalnost objektov in površin v tovarniškem kompleksu in oblikovanje prostorsko skladne pozidave v gozdu na mestnem obrobju.

Dostopi na tovarniško območje se uredijo s Straške ceste, za navezavo na prihodnjo zahodno obvoznico pa se predvidi tudi vstop na severni strani zemljišča.

Izbrisano:

Na prostoru med cesto in tovarniškim območjem sta predvideni ureditev dostopov in parkirišča za zaposlene in obiskovalce s potezami drevja in parkovna ureditev ambienta upravne stavbe z razstavnim salonom.

Upravna stavba se postavi v bližini Straške ceste. Proizvodni objekt se umesti v jedro območja, odprte skladiščne in parkirne površine pa se uredijo na obrobjih območja. Vse površine so načrtovane tako, da se dolgoročno zagotovi možnost za širitev posameznih objektov in odprtih površin.

Tovarniško območje se naveže na Straško cesto, ki se na tem odseku rekonstruira. V okviru tovarniškega kompleksa se odstranijo vsi obstoječi objekti in umestijo novi objekti, [potrebni za izvajanje proizvodnje in zaokrožitev tehnoloških procesov](#):

- upravna stavba z recepcijo, razstavnim salonom, pisarniškimi prostori, sejnimi sobami, z jedilnico in garderobami, z etažnostjo P + 1 in možno nadgradnjo (do P + 3) in s skupno bruto površino približno 4.000 m²; upravna stavba je z nadstreškom povezana s proizvodnim objektom;
- proizvodna hala s prostori za proizvodnjo in skladiščenje ter pripadajočimi pisarnami za potrebe proizvodnje, s pritlično etažo z najmanj 6.0 m svetle višine, vse z bruto etažno površino okoli 47.000 m²; v zadnji fazi izgradnje objekta se dovoli nadgradnja za eno dodatno etažo v višini 6 m; v delu objekta - aneksu na vzhodni strani se v dveh etažah uredijo skupni in pomožni prostori, kot so jedilnica, garderoba, sanitarije ter tehnične pisarne;
- skladišče lesnih odpadkov, sekundarnih surovin, komunalnih odpadkov ter morebitne kotlovnice se uredi kot pritlični objekt z bruto etažno površino okoli 1000 m²;
- vratarnici ob uvozih za tovorna vozila; oba objekta sta pritlična, vsak z bruto etažno površino približno 100 m²;
- nadstrešek s kontejnerjem – pisarna v skladišču gotovih izdelkov z bruto površino okoli 600 m².

Izbrisano: .

- tehnološki objekti, naprave in ostala oprema (hladilne komore za preizkušanje kvalitete materialov, kompresorji, skladiščni regali, prestavitev zunanje tehnološke opreme itd.)
- nadstrešnice kot samostojni objekti ali kot deli drugih objektov, z namenom zaščite produktov pred atmosferskimi vplivi

Oblikovano: Pisava: 12 pt

Oblikovano: Pisava: 12 pt

Oblikovano: Ne Označeno

Oblikovano: Ne Označeno

Oblikovano: Ne Označeno

Oblikovano: Ne Označeno

Oblikovano: Ne Označeno

Oblikovano: Ne Označeno

Oblikovano: Ne Označeno

Na strehah vseh objektov (upoštevajoč tudi dopustne širitve) in nadstrešnic za zaščito produktov pred atmosferskimi vplivi je dopustna vgraditev oziroma postavitve sončne elektrarne. Sončna elektrarna je lahko v integrirani ali neintegrirani izvedbi

Za potrebe skladiščenja se uredijo utrjene zunanje površine:

- deponija gotovih vozil (približno 54.000 m²),
- deponija vozil za montažo (približno 2.500 m²),
- prostor za pripravo gotovih izdelkov za transport (1.900 m²),
- prostor za skladišče vnetljivih tekočin – 2 kontejnerja (30 m²) in dodatna asfaltna parkirišča za gotove produkte v primeru povečanih tehnoloških zahtev investitorja

Izbrisano: in

Izbrisano: ¶

Oblikovano: Ne Označeno

Oblikovano: Zamik: Levo: 0,63 cm, Brez označevanja in oštevilčevanja

Izbrisano: ¶

Oblikovano: Brez označevanja in oštevilčevanja

Oblikovano: Pisava: 12 pt

Oblikovano: Ne Označeno

Za potrebe predstavitve gotovih produktov se uredijo razstavnih prostori

Postavitve nadstrešnic za zaščito produktov in postavitve enostavnih in nezahtevnih ter tehnoloških objektov je dopustna na vseh utrjenih površinah na območju urejanja, razen na površinah:

- južno od linije, ki jo določata koordinati X: 510438.0100/Y: 74646.9200 in X: 510808.4594/Y: 74434.5744,
- in zahodno od linije, ki jo določata koordinati x: 510808.4594 /Y: 74434.5744 in X: 510475.9175 /Y: 74434.5744, da se zagotovijo ustrezni odmiki na stiku z načrtovano zahodno obvoznico Novega mesta.

Višine najvišjih delov nadstrešnic, sončnih elektrarn in drugih objektov, ki so predmet sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta, ne smejo presegati nadmorske višine do maksimalno 203,84 m.

Oblikovano: Ne Označeno

Oblikovano: Zamik: Prva vrstica: 0 cm

7.a člen

(Vrste gradenj in drugih del)

Oblikovano: Zamik: Levo: 1,27 cm, Brez označevanja in oštevilčevanja

Dopustna je izvedba novogradenj, rekonstrukcij obstoječih objektov, vzdrževalnih in investicijsko vzdrževalnih del ter rušitev.

Oblikovano: Pisava: Ne Krepko

Oblikovano: Obojstransko

Oblikovano: Pisava: 12 pt

Oblikovano: Pisava: Ne Krepko

V. URBANISTIČNO – ARHITEKTURNI POGOJI ZA OBJEKTE

8. člen

(Urbanistično – arhitekturni pogoji)

Tovarniški kompleks se uredi kot oblikovno poenoten prostor, za kar je nujno poenoteno arhitekturno oblikovanje in delno tudi etažnost objektov. Oblikovanje tovarniških objektov mora biti prilagojeno tehnološkim in programskim zahtevam dejavnosti. Zaradi velikega gabarita proizvodne hale je priporočljiva členitev fasade, ki bo optično zmanjšala dolžino objekta. Pri oblikovanju upravne stavbe je glede na reprezentativni značaj tega objekta potrebno zahtevnejše urbano, mestotvorno arhitekturno oblikovanje. Vratarnici se oblikujeta usklajeno s tovarniškimi objekti.

Vsi objekti so načeloma pravokotnih oblik z dovoljenimi manjšimi izjemami, kot so oblikovanje vogalov, nadstreškov, vhodov in podobno. Dovolijo se sodobni oblikovalski pristopi, tako da se oblikujejo objekti enostavnih pravokotnih oblik z ravnimi ali enokapnimi in dvokapnimi strehami nizkega naklona in temne kritine (črna, temno siva, temno rjava) z uporabo nebleščečih materialov. Razen pri nadstrešnicah, ki imajo lahko ravne ali enokapne strehe nizkega naklona, morajo biti strehe zakrite s horizontalnim fasadnim vencem. Uporaba materialov na fasadah je enotna in barvno usklajena po celotnem kompleksu. Dovolijo se fasade v svetlih barvnih tonih zemeljskih in sivih barv in kombinacija z izrazitejšimi barvnimi poudarki.

Upoštevajo se načela nizkoenergetske gradnje objektov; na strehah objektov je dovoljena namestitvev sončnih kolektorjev.

Za zagotovitev primerne dnevne osvetljenosti prostorov so na strehah objektov dovoljeni svetlobniki, šedi ali podobno enotnih oblik.

[Večje steklene površine na objektih ne smejo biti izvedene v obliki ali postavljene pod kotom, ki bi omogočal odboje sončne svetlobe v smer, kjer bi lahko bilo ovirano izvajanje letalskih operacij.](#)

8.a člen
(pogoji za oblikovanje nadstrešnic)

[Nadstrešnice imajo lahko ravne, enokapne, dvokapne, ločne, ali šedaste strehe, katerih naklon ustreza tehničnim normativom in pogojem vgradnje oziroma postavitve fotovoltaičnih modulov. Strehe nadstrešnic se lahko v celoti izvedejo v kovinski, PVC ali polikarbonatni kritini ali jih tvorijo fotovoltaični moduli ali pa se izvedejo v kombinaciji fotovoltaičnih modulov s kovinsko, PVC ali polikarbonatno kritino. Vse nadstrešnice se smiselno oblikovno in barvno uskladijo s preostalimi strehami na območju urejanja.](#)

← **Oblikovano:** Na sredini

← **Oblikovano:** Barva pisave: modra

← **Oblikovano:** Obojestransko

9. člen
(Arhitekturni pogoji)

Preglednica 1: Pogoji za načrtovanje tovarniških objektov

Št.	Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit	Višinski gabarit	Kota pritličja (m nv)	Drugi pogoji
1	A	<u>upravna stavba*</u>	65 m x 24 m	P+1 (3)	194.00	Mestotvorno oblikovanj reprezentančnega objekta
2	B	<u>proizvodna hala*</u>	260 m x 145 m + 155 m x 55 m objekt v L obliki	Delno P z 8.2 m svetle višine, Delno P z najmanj 6.0 m svetle višine, P+1 oziroma v zadnji etapi se dovoli nadgradnja z eno dodatno etažo v višini 6.0 m	194.00	Glavna fasada mora biti nameščena na obvezni gradbeni liniji <u>Dopustna je namestitvev nadstreška v širini do 12 m na južni fasadi objekta, ki bo oblikovno smiselno usklajen z obstoječim nadstreškom med upravno stavbo in proizvodnim objektom in z drugimi že obstoječimi nadstreški ob proizvodnem</u>

← **Oblikovano:** Levo

← **Oblikovano:** Levo

← **Oblikovano:** Levo

← **Oblikovano:** Barva pisave: modra

						objektu..
3	C	objekt za lesne ostanke, prostor za zbiranje sekundarnih surovin in komunalnih odpadkov in energetska objekt*	60 m x 16 m	P	193.50	
						Oblikovano: Levo
						Oblikovano: Levo
4	D1	vratarica ob uvozu s Straške ceste	10 m x 10 m	P	194.00	
						Oblikovano: Levo
						Oblikovano: Levo
5	D2	vratarica ob severnem uvozu	10 m x 10 m	P	191.000	
						Oblikovano: Levo
						Oblikovano: Levo
6	E	Nadstrešnice nad utrjenimi površinami *	Opcijsko po potrebi, glede na funkcionalnost	P	Prilagojeno koti posameznih utrjenih površin	
						Oblikovano: Barva pisave: modra
						Oblikovano: Levo

* Na strehi je dopustna vgraditev oz. postavitve sončnih elektrarn

Na severni strani glavnega proizvodno-skladišnega objekta se uredi prostor za pripravo gotovih izdelkov za transport skupaj s prostorom za kontejner (pisarna) in nadstreškom za kamione, ki natovarjajo izdelke. Po celi dolžini se na vzhodni in južni strani proizvodnega objekta izvede nadstrešek širine 6 m. Na zahodni strani objekta se uredi rampa za raztovarjanje kamionov in nadstrešek širine 8 m.

Na severni strani objekta se na vhodih v objekt predvidita vetrolova dimenzij približno 12,00m×6,00m.

9.a člen (nezahtevni in enostavni objekti)

Za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji glede gradnje, postavitve, in oblikovanja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki jih za površine gospodarskih con (IG) določa občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.

- Oblikovano: Brez označevanja in oštevilčevanja
- Oblikovano: Ne Označeno
- Oblikovano: Navaden, Levo
- Oblikovano: Ne Označeno
- Oblikovano: Ne Označeno

10. člen (*Drobna urbana oprema*)

Nadstrešnice nad prostorom za ločeno zbiranje odpadkov na tovarniškem območju morajo biti po uporabi materialov in oblikovanju poenotene z grajenimi objekti in usklajene z 8. členom tega odloka. Dovolj se sodobno oblikovanje z uporabo enostavnih pravokotnih oblik in enokapnih streh z nizkim naklonom ter uporaba lahkih kovinskih konstrukcij temnih barv. Nadstrešnice na avtobusnih postajališčih morajo biti tipske, skladne z že uveljavljenimi na območju mesta.

Na zemljiščih ob tovarniških objektih je dovoljena graditev podzemnih rezervoarjev za zbiranje deževnice s streh, ki se sme uporabljati za gašenje požarov in za potrebe tehnologije.

Urbana oprema območja (svetilke, tlakovanje) mora biti sodobno oblikovana in poenotena z elementi drobne urbane opreme (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table) in z arhitekturnim oblikovanjem območja. Pri oblikovanju drobne urbane opreme je treba zagotoviti poenotenje v materialih (les, kovina, steklo, beton) in barvah.

Pri uvozu na območje ob Straški cesti se postavi označevalna tabla ali steber.

Ograja na obrobju tovarniškega kompleksa se izvede v višini največ 3.0 m, v sivi barvi in kovinski izvedbi. Na robu funkcionalnega zemljišča Straške ceste Bršljin – Prečna je predvidena zasaditev žive meje, dovoljena pa je tudi kombinacija s transparentno kovinsko ograjo do višine 1.5 m, oblikovno usklajene z ograjo okoli tovarniškega kompleksa.

Postavitev začasnih objektov se dovoli le za potrebe izgradnje objektov in ureditev.

VI. POGOJI ZA ZUNANJE UREDITVE

11. člen

(Utrjene in zelene površine ter drevored)

Manipulacijske in druge utrjene površine na tovarniškem območju: Utrjene površine se izvedejo v asfaltu ali v betonu, delno v peščeni izvedbi. Zagotovi se izvedba ustreznih naklonov in ureditev za zbiranje, čiščenje in odvajanje meteornih voda. Naklon teh površin je enoten s posameznimi vmesnimi brežinami.

Zelene površine na tovarniškem območju: Obstoječi gozd se ohrani na obrobju, kjer so predvidene izravnave terena, vkopi in nasipi (pas gozdnega roba v širini 10 – 20 m) na način, da se ne omejujeta varnost in varovanje tovarniškega območja. Parkovna ureditev zelenih površin je predvidena samo v okolici upravne stavbe, ki se ureja skladno z reprezentančnim pomenom objekta in na stiku tovarniškega kompleksa s Straško cesto.

Na stiku z gozdnimi površinami na obrobju 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 zunanje deponije se blago speljejo v raščeni teren in vegetacijsko utrdijo.

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

Zunanje ureditve na tovarniškem kompleksu se izvedejo sočasno in etapno usklajeno z graditvijo objektov, tako da se bodo oblikovale enotno urejene in medsebojno usklajene zelene površine.

Drevored in brežine vzdolž Straške ceste: Zasadi se obojestranski drevored visokih listavcev na celotni potezi rekonstruirane ceste od začetka odseka do gozda ter se na delu odseka vzdolž tovarniškega kompleksa nadaljuje enostransko na severni strani. Uporabijo se drevesne vrste, ki dobro prenašajo mestno klimo. Brežine vzdolž Straške ceste se mehko speljejo v obstoječi teren in zatravijo.

VII. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA

12. člen (Pogoji za prometno ureditev)

Ceste in poti: Predvidena je rekonstrukcija Straške ceste z ureditvijo dvostranskih pločnikov in dvostranskih enosmernih kolesarskih stez z zelenicama (obojestranski drevored od Bršljina do priključka ceste za Češčo vas). Predvidena je razširitev obstoječega vozišča Straške ceste, tako da bo širina vozišča znašala 2 x 3,0 m, zgrajeni bodo pasovi za desne zavijalce ter kolesarski stezi in hodnika za pešce.

Izvedeta se dve neposredni navezavi tovarniškega območja na Straško cesto, in sicer uvoz za osebna vozila za zaposlene in obiskovalce in uvoz za tovorna vozila. Na severni strani območja se izvede še en uvoz za tovorna vozila kot možnost navezave na prihodnjo zahodno obvoznico Novega mesta.

Interno cestno omrežje znotraj tovarniškega kompleksa se ureja v skladu s tehnološkimi zahtevami proizvodnje in skladiščenja. Vse ceste se izvedejo kot dvosmerne ceste.

Na prehodih za pešce se uredijo klančine za dostop hendikepiranim osebam.

Ukinjene gozdne poti oz. pešpoti se nadomestijo s prevezavami, speljanimi po obodu tovarniškega območja.

Parkirne površine: Parkirne površine za zaposlene se uredijo na tovarniškem območju med proizvodno halo in lokalno cesto, in sicer po 0.5 do 1 PM na zaposlenega ter približno 20 PM za obiskovalce in 10 PM za tovorna vozila, ki čakajo na sprejem, skupaj do približno 700 PM. Na vseh parkirnih površinah se uredijo tudi parkirna mesta za kolesa z ustrezno opremo.

Prometna oprema in signalizacija: Na območju rekonstruirane lokalne ceste sta predvideni ustrezna horizontalna in vertikalna signalizacija, vključno z oznakami požarnih poti in površin za gasilni avto. Na območju vseh treh uvozov na tovarniško območje se namesti prometna signalizacija, ki bo usmerjala promet.

13. člen (Pogoji za načrtovanje komunalne infrastrukture)

Vodovodno omrežje: Oskrba s pitno vodo celotne Nadomestne gospodarske cone se zagotovi z izvedbo vodovodnega omrežja in navezavo na obstoječe omrežje. Za priključitev novih objektov na tovarniškem območju je treba obnoviti nekatere odseke primarnega cevovoda od odcepa iz AC 500 na Mestnih njivah do priključka za ZN Adria.

Poleg porabe vode za sanitarne namene se pri dimenzioniranju priključka za zazidalni načrt upošteva potreba požarnega varstva, kar znese 30 l/s vode in minimalno dimenzijo zunanjih vodov DN 150, na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti DN 100.

Odvajanje meteornih in komunalnih odpadnih voda: Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Komunalna odpadna voda s celotne Nadomestne gospodarske cone se bo po novopredvideni kanalizaciji, ki poteka v koridorju

pločnika lokalne ceste, odvajala v obstoječo kanalizacijo pri tovarni Pfeleiderer. Odpadne vode se bodo prečistile na centralni čistilni napravi v Ločni.

Onesnažene padavinske vode z manipulacijskih površin in parkirišč na območju zazidalnega načrta in celotne Nadomestne gospodarske cone se bodo odvajale v kanalizacijo preko lovilcev olj in bencina ter peskolovov. Odvodnjavanje padavinskih vod z vozišč, kolesarskih stez in pločnikov bo omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nagibi. Minimalni prečni sklon vozišč je 2,5%. Vijačenje vozišč se izvede okoli osi. Voda se bo zbirala v vtočnih jaških in kanalizaciji za odvod padavinskih voda, ki je načrtovana v koridorju lokalne ceste Bršljin – Prečna in se v Cegelnici odcepi ter poteka do reke Krke.

Padavinske vode je na severnem delu območja dovoljeno ovajati tudi v ponikovalnice znotraj tovarniškega kompleksa.

Elektroenergetsko omrežje: Na območju ZN se obstoječi 20 kV daljnovod odstrani in nadomesti z 20 kV kablovodom. Območje celotne Nadomestne gospodarske cone se bo napajalo z električno energijo iz novopredvidene trafo postaje TP-ADRIA 2x1000kVA, 20/0,4 kV, ki se izvede v okviru proizvodne hale in bo napajana po novoprojektiranem SN 20 kV kablovodu, priključenem na RTP 110/20 kV Bršljin. Konična moč je določena na osnovi analize tehnoloških porabnikov in značaja porabe, ki izkazuje zakup $P=1.5$ MW za pokrivanje elektroenergetskih potreb. Predvidena je postavitve dveh enot trafo postaje po 1000 kW, visokonapetostnega bloka, kablovodov in prostora za NN razdelilec.

Na tovarniškem območju bo kablovod v kabelski kanalizaciji. Iz trafo postaje se objekti na območju zazidalnega načrta napajajo po lastnem sistemu vodov.

[Dopustna je postavitve nove trafo postaje za potrebe vključitve sončne elektrarne v omrežje in drugih energetskih objektov, če bi bili potrebni zaradi dopustnih širitev proizvodnega objekta](#)

Razvod javne razsvetljave: Ob rekonstruirani Straški cesti je predvidena izvedba javne razsvetljave. Cesta se osvetli z enostransko postavljenim nizom svetilk javne razsvetljave v medsebojnem odmiku 25 m, višina namestitve svetilke je 9 m, moč sijalk pa Na 250(400) W. V obcestnem pasu ter na območju upravne stavbe in parkirišč se uporabijo ulične svetilke, na tovarniškem območju tudi cestne svetilke ali reflektorji. Namestijo se svetilke, ki ne bodo povzročale svetlobnega onesnaževanja. Napajanje je predvideno iz TP Cona 2.

Telekomunikacijsko omrežje: Na območju zazidalnega načrta se pričakuje 200 telefonskih priključkov. Za priključitev celotne Nadomestne gospodarske cone na TK stikališče ob gasilskem domu v Prečni se uporabi obstoječi kabel, ki se s kabelsko spojko in novopoloženim kablovodom ob cesti poveže na TK delilnik v upravni stavbi. Obstoječi optični in krajevni tk kabel se na območju tovarniškega kompleksa prestavi v novozgrajeno štiricevno kabelsko kanalizacijo.

Plinovodno omrežje: Ogrevanje na tovarniškem območju je predvideno z uporabo zemeljskega plina. Za potrebe oskrbe območja zazidalnega načrta in celotne Nadomestne gospodarske cone je predvidena postavitve merilno regulacijske postaje MRP za regulacijo tlaka zemeljskega plina s 6 bar na 1 bar. Priključek za MRP je predviden vzporedno s Straško cesto, in sicer s povezavo na obstoječi plinovod v križišču za Češčo vas.

Za dobavo zemeljskega plina od MRP do območja zazidalnega načrta je treba zgraditi nov sekundarni plinovod PE 110/10-S5.

Ocenjena kapaciteta, potrebna za ogrevanje objektov na območju ZN Adria, je 4 MW.

Ob celotni potezi rekonstruirane Straške ceste se predvidita izgradnja sekundarnega plinovodnega omrežja za oskrbo naselja Prečna in navezava na obstoječi sekundarni plinovod pri vojašnici.

Odpadki: Na območju urejanja je predvideno ločeno zbiranje komunalnih odpadkov, ki se uredi s postavitvijo posod za odpadke..

Prav tako je na tovarniškem območju predvideno ločeno zbiranje sekundarnih surovin (papir, železo, aluminij, stiropor in plastika) in odpadkov, kot sta npr. odpadni les in žagovina.

Vsi zgoraj navedeni odpadki oz. surovine z izjemo žagovine se zbirajo na skupni lokaciji v posebnem objektu, ki se locira tako, da bo možen kamionski odvoz. Objekt se uredi delno kot zaprt in delno kot odprt objekt.

Predviden je odvoz komunalnih odpadkov v Center za ravnanje z odpadki Leskovec in odvoz preostalih odpadkov k predelovalcem posameznih sekundarnih surovin, lesni ostanki pa bodo bodisi odpeljani bodisi uporabljeni za ogrevanje objektov na tovarniškem območju, pri čemer se upoštevajo določila 15. člena tega odloka.

VIII. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

14. člen

(Varstvo pred hrupom)

Raven hrupa v času gradnje mora biti v skladu s 13.čl. Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95) oziroma bo investitor zaprosil MOP za dovoljenje za začasno preseganje vrednosti ravni hrupa v skladu s 33. čl. Zakona o varstvu okolja glede na delovni čas gradnje.

Ukrepi varstva pred hrupom v času gradnje tovarne obsegajo:

- upoštevanje časovnih omejitev gradnje; hrupna gradbena dela lahko potekajo le v dnevnem času med 7. uro zjutraj in 19. uro zvečer;
- uporabo delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Direktivi 84/534/EGS.

Ukrepi varstva pred hrupom v času gradnje morajo biti podrobno opredeljeni v načrtu ureditve gradbišča, ki se izdelava v okviru projekta PZI in se predloži v potrditev inšpekcijski službi pred začetkom gradnje.

Investitor mora zagotoviti, da novi viri hrupa ne bodo povzročili čezmerne obremenitve s hrupom. Emisije prevladujočih virov hrupa (prezračevalne naprave, hladilne in ogrevalne naprave, kompresorska postaja in druga tehnološka oprema) morajo biti omejene do te mere, da na meji območja tovarne in zunanjega okolja imisijske ravni hrupa ne presegajo 58 dB(A) v dnevnem in 48 dB(A) v nočnem času.

V projektni dokumentaciji mora biti določena zaprta izvedba vseh potencialnih virov hrupa (kompresorske postaje, motorji prezračevalnih naprav) in po potrebi namestitve dušilnih sistemov na ventilatorjih odpadnega zraka.

Zavezanec za zagotovitev prvih meritev in obratovalnega monitoringa je upravljavec tovarne. Prve meritve v času obratovanja tovarne se izvedejo v času poskusnega obratovanja proizvodnje, v okviru obratovalnega monitoringa pa občasne meritve vsako tretje koledarsko

leto. Pri prvih meritvah in obratovalnem monitoringu se zagotovi izvedba meritev emisij hrupa posameznih virov na območju proizvodnega obrata in celotne obremenitve območja tovarne s hrupom kot posledice emisije vseh virov hrupa. Vse meritve obremenitve s hrupom se izvajajo na območju tovarne in na njeni zunanji meji.

15. člen (Varstvo zraka)

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 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 s prekrivanjem sipkih tovorov 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.

Skladnost odpraševalne naprave odstranjevanja lesnih prašnih delcev iz proizvodnje z določili Uredbe o emisijah snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja je treba ugotoviti v okviru prvih meritev v času poskusnega obratovanja in obratovalnega monitoringa.

V primeru izvedbe kotlovnice na lesne ostanke iz proizvodnje je dovoljeno uporabljati le lesne ostanke (ostanki masivnega lesa, ivernih in vezanih plošč), ki vsebujejo snovi v koncentracijah, ki so manjše od prepisanih vrednosti. Nadzor nad sežiganjem lesnih ostankov je treba izvajati v okviru obratovalnega monitoringa. V primeru, da vsebujejo lesni ostanke škodljive snovi, ki presegajo predpisane, obratovanje kurilne naprave na lesne ostanke ni dovoljeno. Dovoljenje za sežig je treba dobiti po predpisih o sežiganju odpadkov. Zavezanec za zagotovitev prvih meritev in obratovalnega monitoringa je upravljavec vira emisij v zrak. Prve meritve se izvedejo po zagonu virov v času poskusnega obratovanja naprave. Glede na predvidene emisije so potrebne občasne meritve emisij. Monitoring je predviden za naslednje vire onesnaževanja:

- kurilna naprava na zemeljski plin - vsako tretje leto se izvaja monitoring za male kurilne naprave na zemeljski plin;
- kurilna naprava na lesne ostanke - vsako leto se izvaja obratovalni monitoring za male kurilne naprave na lesne ostanke;
- odpraševalna naprava za lesne prašne delce - vsako tretje leto se izvaja obratovalni monitoring za odpraševalne naprave.

V okviru obratovalnega monitoringa emisije škodljivih snovi v zrak mora zavezanec zagotoviti izvedbo dodatnih meritev v obsegu in časovnih intervalih, kot jih na podlagi rezultatov prvih meritev predpiše inšpektor za okolje.

16. člen (Varstvo tal in voda)

Med gradnjo se morajo na celotnem območju gradbišča, transportnih poteh in drugih manipulativnih površinah izvajati ukrepi:

- Posegi v tla med obnovo ali gradnjo jaškov in drenaž naj se izvajajo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Potekajo naj na območjih, ki se določijo pred začetkom del.
- Začasne prometne in gradbene površine naj se prednostno uporabijo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Tudi te površine morajo biti določene pred pričetkom izvajanja del.
- Odstranjeni material, ki nastane pri zemeljskih delih, in onesnažena tla v primeru razlitja pogonskega goriva, mazalnih in drugih olj ter drugih materialov, je treba pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z določili Pravilnika o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 20/01). S preiskavami se pred pričetkom gradbenih del opredeli pravilni način deponiranja ali drugačnega načina odstranjevanja. Pred pričetkom odstranjevanja mora biti določena tudi lokacija začasnega odlagališča.
- Na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površinah je potrebno zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže, ki vsebuje ostanke hidroizolacijskih materialov ter drugih sredstev, s katerimi se bodo izvajala gradbena dela.
- Med izvajanjem gradbenih del je treba preprečiti emisije prahu z vlaženjem teh površin ob sušnem in vetrovnem vremenu.
- Na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, se smejo uporabljati le tehnično ustrezna vozila.
- Če bo oskrba transportnih vozil in drugih naprav potekala na območju gradbišča, transportnih in drugih manipulativnih površinah, morajo biti te površine utrjene.

Ukrepi za zmanjšanje vplivov dejavnosti na območju zazidalnega načrta na tla se zagotovijo z ločenim odvajanjem komunalnih odpadnih voda na čistilno napravo v Ločni in zbiranjem padavinskih odpadnih voda v kanalizacijskem sistemu in nato odvajanjem preko oljnega lovilca in peskolova v recipient.

Za primere nesreč, pri katerih se razlije ali razsuje viskozna tekočina ali material, kot so pogonsko gorivo, kurilno olje in podobni materiali, je treba pripraviti navodila za pravočasno ukrepanje, pri ravnanju z zbranim materialom pa se je treba ravnati skladno z določili Pravilnika o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 20/01). Opredeliti je treba pravilni način deponiranja ali drugega načina odstranjevanja.

Program opazovanja med izvajanjem gradbenih del naj bo časovno in vsebinsko usklajen s programom gradbenih del in naj vključuje nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije, nadzor nad uporabo goriv ter motornih in strojnih olj, nadzor in ukrepanje ob emisijah prahu z gradbenih površin ter nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

17. člen (Varstvo pred požarom)

Cestni sistem na tovarniškem območju omogoča dostop do objektov z najmanj treh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (v skladu s SIST DIN 14090, maj 1996), zadostne količine požarne vode pa je potrebno zagotoviti z graditvijo zazankanega hidrantnega omrežja.

Požarni dostopi do tovarniških objektov morajo biti omogočeni po cestah in manipulacijskih površinah vzdolž objektov, ki se dimenzionirajo za vožnjo tovornih vozil, njihov vzdolžni naklon pa ne presega 10 %.

18. člen

(Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Razen splošno veljavnih, posebni pogoji za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami niso predpisani.

19. člen

(Varovanje kulturne dediščine)

Območje zazidalnega načrta tangira arheološko območje Cegelnica (št. 700373) južno od Straške ceste. Pred kakršnimi koli posegi v evidentirano območje je potrebno opraviti ustrezne arheološke raziskave.

Na območju zazidalnega načrta je opredeljeno tudi arheološko najdišče Laze (EŠD 20421). V primeru novih posegov v območje najdišča, ki še ni bilo ustrezno arheološko pregledano (npr. novi infrastrukturni vodi in naprave), je potrebno na teh mestih pred gradnjo zagotoviti predhodne arheološke raziskave, metode 7 – 13.

VII. ETAPNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

20. člen

(Etapnost)

Predvidena je izvedba načrtovanih posegov v 6 etapah:

1. etapa: graditev 1. faze proizvodne hale in izgradnja upravne stavbe ter drugih objektov in pripadajočih odprtih površin vključno z infrastrukturnimi omrežji na tovarniškem območju v kapacitetah in razmestitvi vseh predvidenih novih objektov;
2. etapa: izgradnja navezav tovarniškega območja na obstoječa infrastrukturna omrežja, katerih kapacitete se prilagodijo obsegu in lokacijam vseh predvidenih novih objektov;
3. etapa: graditev 2. faze proizvodne hale;
4. etapa: graditev 3. faze proizvodne hale;
5. etapa: graditev proizvodne hale z dodatno etažo
6. etapa: postavitve enostavnih, nezahtevnih in tehnoloških objektov in naprav, nadstrešnic, nadstreškov ter vgradnja oz. postavitve sončnih elektrarn na strehah.

Izbrisano: 5

Izbrisano: .

Kot samostojna etapa se usklajeno z etapami izvajanja načrtovanih posegov izvede rekonstrukcija lokalne ceste.

Dovoljeno je smiselno združevanje posameznih etap in razdruževanje etap na funkcionalno zaokrožene podetape.

VIII. TOLERANCE

21. člen

(Tolerance)

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta so dovoljena v tlorisnih gabaritih objektov, ki so skladna s točko V. Urbanistično – arhitekturni pogoji za objekte. Tolerance za gradnjo objektov znašajo za posamezne objekte pri horizontalnih gabaritih do $\pm 15\%$, upoštevajoč obvezno in dovoljeno gradbeno linijo. Skladno s tem so dovoljena odstopanja pri bruto tlorisni površini objektov in pri načrtovanju infrastrukturnih omrežij in naprav. Za upravno stavbo je dovoljeno odstopanje tudi pri vertikalnem gabaritu, in sicer za dve etaži, tako da se objekt lahko izvede z etažnostjo P+1, P+2 oziroma P+3.

Pri kotah pritličij vseh objektov so dovoljena odstopanja ± 1.0 m (in največ do ± 2.0 m), če se ob izdelavi projektne dokumentacije podajo racionalnejše rešitve glede prilagoditev niveletam cest, obstoječemu terenu oziroma preoblikovanju terena, s katerimi se dosežejo manjše višine opornih zidov, nasipov in vkopov ter drugim mejnim pogojem lokacij.

Gradbene linije: Gradbene linije so določene za objekte na tovarniškem območju. Obvezna gradbena linija je linija, na kateri je obvezna postavitev glavne fasade objekta. Odstopanja od obvezne gradbene linije so dovoljena v obsegu ± 5.0 m.

Dovoljena gradbena linija je linija, do katere smejo segati objekti v globino gradbene parcele, pri čemer so dovoljena odstopanja horizontalnega gabarita do $\pm 15\%$, [pri čemer so dovoljena odstopanja horizontalnega gabarita proizvodnega objekta do \$\pm 20\%\$](#) . Dovoljene gradbene linije so vezane na potek cest; v primeru odstopanj od te linije so potrebne posledične prilagoditve pri načrtovanju prometne infrastrukture in pripadajoče komunalne infrastrukture.

Odstopanja pri načrtovanju prometne infrastrukture so dovoljena samo v primeru, da se pri izdelavi izvedbene projektne dokumentacije podajo rešitve, v skladu s katerimi se osi cest in pločnikov ter kolesarskih steza premaknejo za največ 5.0 m oziroma njihove nivelete za največ ± 0.5 m. Skladno s tem oz. enakih okvirih so dovoljena tudi odstopanja pri načrtovanju komunalne infrastrukture, ki poteka v koridorjih cest in pločnikov ter kolesarskih steza.

Pri realizaciji zazidalnega načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem zazidalnim načrtom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, reliefnih, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, okoljevarstvenega ali ekonomskega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.

X. DRUGE OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN UPRAVLJAVCEV

22. člen (Druge obveznosti investitorjev)

Ob posegu na kmetijska zemljišča pri rekonstrukciji lokalne ceste je investitor dolžan omogočiti neoviran dostop do kmetijskih in gozdnih zemljišč in nadomestiti izgubo javnih poti. V času izvajanja del mora investitor omogočiti lastnikom oz. uporabnikom primeren dostop do gospodarskih in stanovanjskih objektov.

[Med gradnjo zahodne obvozne ceste Novega mesta in pripadajočih ureditev investitor omogoči dostop do gradbišča na stičnem območju, med obratovanjem zahodne obvoznice pa dostope v okviru vzdrževanja obcestnega prostora te prometnice.](#)

Po končani gradnji mora investitor zagotoviti nemoten dostop do gozdnih in kmetijskih zemljišč.

Investitor mora pri posegu v gozdni prostor ob izgradnji objektov zagotoviti varovanje plodne zemlje oz. humusa, prsti in peska ter odpraviti oz. preprečiti vse negativne posledice ob posegu v gozd na gozdni ekosistem in funkcije gozda.

Investitor mora sporazumno oz. na podlagi cenitev povrniti poškodovana zemljišča in infrastrukturne naprave v prvotno stanje oziroma povrniti stroške za škodo, ki bi nastala med gradnjo.

Pred kakršnimi koli posegi v območje kulturne dediščine mora investitor pridobiti kulturnovarstveno soglasje in dovoliti neovirane predhodne arheološke raziskave.

Zemljišča je treba opremiti v skladu z določili Zakona o stavbnih zemljiščih. Infrastruktura na zemljišču, ki je predvideno za izgradnjo tovarniških objektov, bremeni investitorja tovarniškega kompleksa. Razdelitev stroškov izgradnje komunalne infrastrukture, ki je predmet tega odloga, se opredeli v programu opremljanja. Ta bo podlaga za odmero komunalnega prispevka pred izdajo gradbenega dovoljenja.

23. člen

(Upravljanje površin in infrastrukturnih koridorjev)

Na območju zazidalnega načrta se uredijo tovarniške in javne površine. Javne površine obsegajo površino cestnega telesa rekonstruirane Straške ceste. Upravljanje te javne površine in infrastrukturnih koridorjev (omrežij) bo v pristojnosti komunalnih upravljavcev, ki jim Mestna občina Novo mesto določi pristojnost za upravljanje komunalnih infrastrukturnih omrežij na območju Mestne občine Novo mesto. Prevzem v upravljanje se izvede po izvedbi rekonstrukcije in izgradnji komunalnih naprav.

X. PREHODNE DOLOČBE

24. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se ne sklepajo najemne pogodbe za zemljišča in objekte na območju urejanja z zazidalnim načrtom in se ohranja sedanja raba prostora.

Če Adria Mobil, d.o.o., v roku treh let ne bo realizirala ZN na celotnem ali na delu območja tovarniškega kompleksa, je dolžna zemljišča vrniti občini, le-ta pa jih lahko odda drugemu ponudniku po predhodnem javnem razpisu.

[24a. člen](#)

[\(Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta\)](#)

[Po prenehanju veljavnosti teh sprememb in dopolnitev ZN Adria se območje ureja z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto.](#)

XI. KONČNE DOLOČBE

25. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri organu Mestne občine Novo mesto, pristojnem za urejanje naselij in drugih posegov v prostor.

26. člen

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

Številka: 015-05-37/2002

Novo mesto, dne 10. oktobra 2002

Župan
Mestne občine Novo mesto

Anton Starc, dr.med., l.r.

Številka: 350-23/2011

Novo mesto, dne 2011.

Župan
Mestne občine Novo mesto

Alojzij Muhič

Oblikovano: Ne Označeno

Oblikovano: Ne Označeno

Oblikovano: Ne Označeno

A. IZHODIŠČE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SD ZN ADRIA

Na območju veljavnega zazidalnega načrta Adria veljajo pogoji urejanja za graditev novih objektov, zunanje ureditve in graditev prometne in druge javne infrastrukture za ureditev tovarniškega kompleksa Adria. Na podlagi odloka je bila večina načrtovanih prostorskih ureditev že zgrajena in v njih posiljuje gospodarska družba Adria Mobil d.o.o. ZN Adria pa predvideva tudi fazno gradnjo, zato je zgrajene prostorske ureditve mogoče še nadgrajevati.

Namen priprave sprememb in dopolnitve Zazidalnega načrta Adria je zagotovitev možnosti za izvedbo dodatnih objektov in ureditev na območju svoje tovarne in pripadajočih površin, ki jih veljavni zazidalni načrt (Uradni list RS, št. 92/02, 62/04 – popr., in 10/1/09 – OPN Mestne občine Novo mesto) ne dopušča.

Adria Mobil d.o.o. želi na območju ZN Adria na odprtih površinah za shranjevanje in pripravo produktov in površinah za parkiranje zgraditi nadstreške za zaščito produktov pred vremenskimi vplivi in zgraditi oziroma namestiti sončno elektrarno na strehah obstoječih in predvidenih objektov. Gospodarska družba tudi predlaga, da se s spremembo in dopolnitvijo ZN Adria (v nadaljevanju: SD ZN) poveča odstopanje od sedaj določenih tlorskih gabaritov, dopusti morebitno povečanje parkirišč za gotove izdelke, dopusti postavljanje nezahlevalnih in enostavnih objektov, uskladi pojme o dopustnih gradnjah po predpisih o graditvi objektov, omogoči urejanje razstavnih prostorov za produkte v predvidenih objektih in dopusti možnost postavitve nekaterih tehnoloških oz. energetskih objektov, da se smiselno zaokrožijo tehnološki procesi.

B. POSTOPEK PRIPRAVE SD ZN ADRIA

Postopek priprave SD ZN Adria se je začel s sklepom o začetku priprave sprememb in dopolnitve Zazidalnega načrta Adria, (Uradni list RS, št. 40/11), ki je bil sprejet dne 18. Maja 2011 na podlagi poudbe, ki jo je dne 10.5.2011 posredoval investitor, Adria Mobil d.o.o.

Na podlagi sklepa o začetku priprave je bila pridobljena odločba Ministrstva za okolje in prostor, Sektorja za celovite presoje vplivov na okolje št. 35409-116/2011 z dne 27.5.2011, v kateri je navedeno, da za prostorske ureditve oz. posege, ki so predmet SD ZN Adria, postopek celovite presoje vplivov na okolje ni potreben.

Prav tako so bile na podlagi sklepa o začetku priprave pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora. Po končani javni razgrnitvi bodo zavzeta stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve, ki bodo upoštevana pri pripravi predloga SD ZN. Po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora sledi sprejem SD ZN Adria na občinski svet.

C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka SD ZN Adria je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami na območju načrtovanih prostorskih ureditev in pridobitev pripomb, do katerih bodo zavzeta stališča, ki bodo podlaga za pripravo predloga v nadaljevanju postopka priprave SD ZN Adria.

D. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV SD ZN ADRIA

Predlog rešitev je oblikovan kot sprememba in dopolnitev veljavnega odloka o ZN Adria.

V spremembi odloka so upoštevane potrebe investitorja, ki jih je podal v pobudi za pripravo SD ZN Adria v dopisu z dne 10.5.2011:

1. Predvidi se izgradnja nadstreškov na tovarniškem kompleksu z namenom zaščite produktov (prikolice, avtomobili, vani, bazna vozila) pred atmosferskimi vplivi (toča, sneg, dež) z možnostjo vgraditve sončne elektrarne.

Predvidi se izgradnja nadstreškov na vseh zunanjih skladiščnih površinah za gotove produkte, na depoziji za pripravo oziroma montažo vozil, na prostoru za pripravo gotovih izdelkov za transport, cestah, manipulativnih površinah in na vseh ostalih zunanjih urejenih asfaltnih površinah.

Predvidi se, da je na navedenih nadstreških omogočena tudi vgradnja oz. postavitve sončne elektrarne.

2. Predvidi se povečanje dopustnih širitev tlorskih gabaritov proizvodnega objekta s 15 % na 20 %.

3. Izvedba navedenih nadstreškov z možnostjo vgradnje sončne elektrarne se predvidi tudi na lokacijah, ki so z veljavnimi zazidalnim načrtom in bodo s spremembami in dopolnitvami ZN predvidene kot dopustne širitve proizvodnega objekta, s tem da možnost dopustnih širitev proizvodnega objekta ostaja v veljavi.

4. Predvidi se možnost postavitve sončne elektrarne tudi na strehah obstoječih objektov oz. na strehah objektov, ki so predvidene kot dopustne širitve.

5. Predvidi se možnost izvedbe dodatnih asfaltnih parkirišč za gotove produkte, v kolikor bodo le ta potrebna zaradi dodatnih tehnoloških zahtev investitorja.

6. Na tovarniškem kompleksu se predvidi tudi:

- možnost izgradnje oz. postavitve enostavnih objektov in nezahlevalnih objektov, kot so dovoljeni za namensko rabo IP v OPN MO Novo mesto,
- možnost izgradnje oz. postavitve manj zahtevnih objektov,
- možnost rekonstrukcij obstoječih objektov,
- možnost postavitve tehnoloških objektov, naprav in ostale opreme, kot npr. postavitve hladilne komore za preizkušanje kvalitete materialov, postavitve kompresorjev, postavitve skladiščnih regalov, možnost prestavitve zunanje tehnološke opreme itd., vse v interesu smiselne zaokrožitve tehnoloških procesov,
- možnost postavitve energetskih objektov, kot na primer nove tratio postaje za potrebe sončne elektrarne ali v zvezi z dopustnimi širitvami proizvodnega objekta,
- možnost ureditve razstavnih prostorov,
- možnost izvedbe rušitev ter vzdrževalnih in investicijsko vzdrževalnih del.

Vse spremembe in dopolnitve ZN Adria se nanašajo na območje tovarniškega kompleksa severno od južne fasadne linije upravne stavbe in se ne nanašajo na območje parkirnih površin med upravno stavbo in Straško cesto. Skladno s smernicami Ministrstva za promet, Direktorata za ceste je zagotovljen tudi odmik načrtovanih ureditev in posegov iz območja DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline, tako da bo omogočeno nemotena

izgradnja zahodne obvoznice Novega mesta in sicer ob upoštevanju predpostavke, da se ta izvede kot 4-pasovnica.

Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji se glede na osnovni ZN Adria ne spreminjajo. Ureditve, ki so predmet te SD ZN ne bodo vplivale na ureditve na sličnem območju. Vzidlo zahodne meje območja, kjer je načrtovana umestitev zahodne obvoznice Novega mesta (Državni prostorski načrt za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline, osnutek, februar 2011; v nadaljevanju: DPN) v odloku ni dopuščena postavitve nobenih objektov, s katerimi bi se lahko onemogočila ali otežila izvedba z DPN predvidenih ureditev. Pri tem se upošteva zahodna obvoznica kot širipasovnica. Poleg tega je v odloku dopuščeno dostopanje do gradbišča na območju DPN v času gradnje in dostopi za potrebe vzdrževanja Ureditve, ki bodo izvedene v skladu z DPN.

Na V strani se območje SD ZN Adria stika z območjem veljavnega OPN Nedomestna gospodarska cona ob Straški cesti. Ureditve SD ZN Adria nima posebnih vplivov na sosednji ureditev.

Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Obnavljano območje je opremljeno z vso gospodarsko javno infrastrukturo, ki je potrebna za delovanje tovarne. Odlok določa, da bo po potrebi postavljena trafa postaja za vključitev sončnih elektrarn v omrežje.

Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Na območju obravnave ni enot varstva narave, varovalnih gozdov ali gozdov s posebnim namenom, poplavnih ali erozijskih območij ali območji varstva vodnih virov.

Na obravnavanem območju je opredeljeno le arheološko območje Brsljin – Arheološko najdišče Lazi, vendar pa je na celotnem obravnavano območje že zgrajena tovarna Adria Mobil z manipulacijskimi površinami in objekti. Neraziskanih arheoloških območij ni.

Območje je v celoti stavbno zemljišče. Namenbnost območja ZN se ne spreminja. Zaradi načrtovanih sprememb ne bo povečano število prebivalcev na območju urejanja in ne bo povečan obseg dejavnosti. Poleg tega se ne načrtujejo dejavnosti, objekti in ureditve, ki bi kakorkoli poslabševali varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Zato načrtovane spremembe ne bodo povzročile nobenih sprememb glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Večina določb se ohranja, s SD ZN se spreminjajo le tolerance glede tlorsnega gabarita proizvodnega objekta, tako da se namesto prejšnjih +, - 15% dopušča +, - 20%.

Pripravljailec: Mestna občina Novo mesto

Investitor in naročnik: Adria Mobil d.o.o.

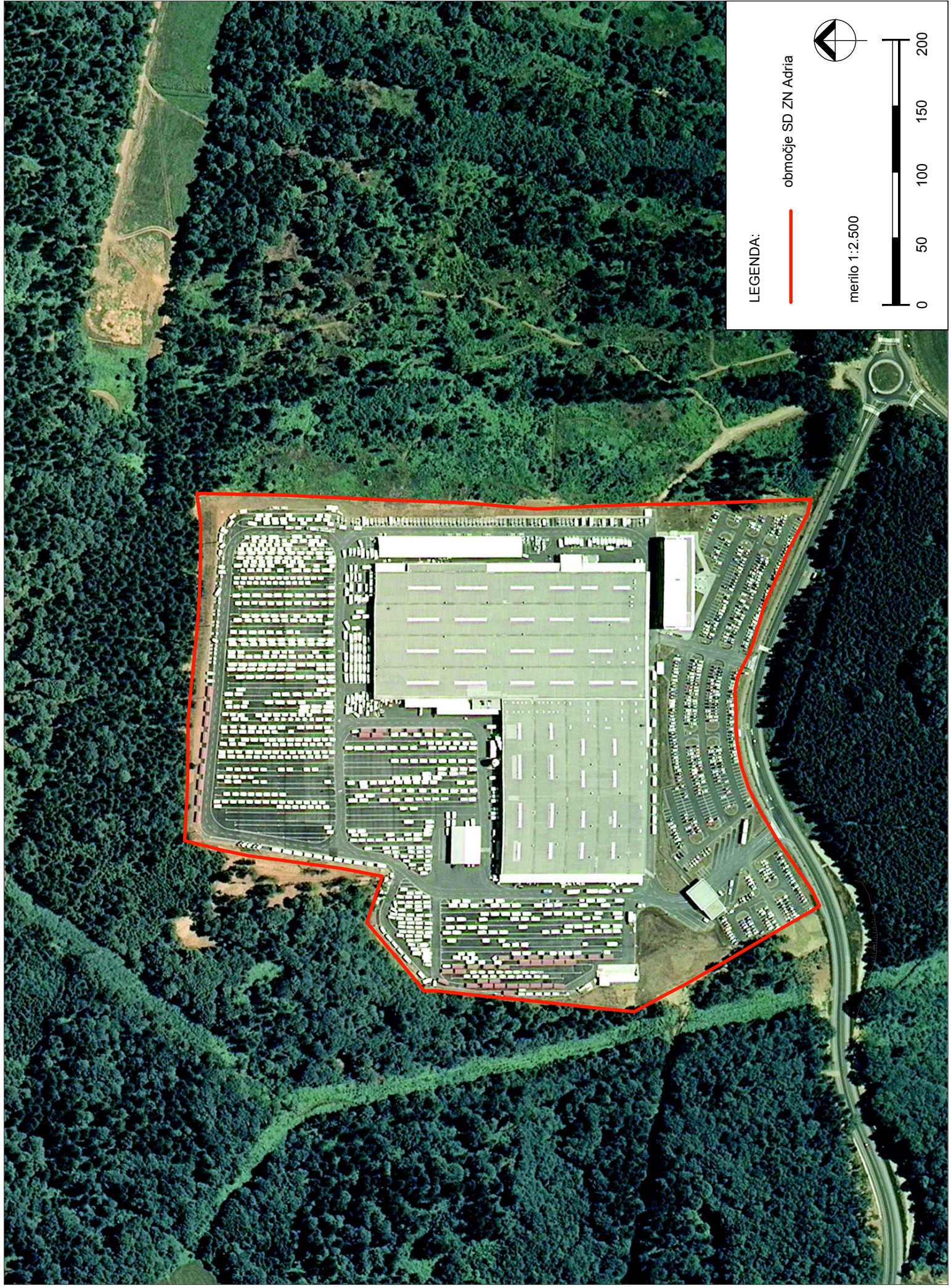
Načrtovalec: ACER Novo mesto d.o.o.

Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta Adria (SD ZN Adria)

POVZETEK ZA JAVNOST

faza: dopolnjen osnutek

Datum: maj 2011



LEGENDA:

— območje SD ZN Adria

merilo 1:2.500

