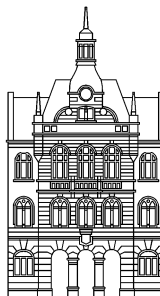




Mestna občina Novo mesto



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: 3505-4/2009-99 (1901)
Datum: 8. 9. 2011

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

- Zadeva:** ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
GOSPODARSKA CONA ŽDINJA VAS
- Namen:** Obravnava usklajenega predloga prostorskega akta na občinskem svetu
(2. obravnava)
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-
1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP(106/2010 popr.), 43/11-ZKZ-C)
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:** Topos d.o.o. Novo mesto
- Poročevalec:** Mojca Tavčar, Vodja Oddelka za prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepa:** Usklajen predlog Odloka o podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska
cona Ždinja vas se sprejme v predloženi obliki in objavi v Uradnem listu
RS.

ŽUPAN

Alojzij MUHIČ

PRILOGE:

- Obrazložitev pripravljavca;
- Usklajen predlog Odloka o podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Ždinja vas (tekstualni del);
- Stališča do pripomb
- Grafična priloga (celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1. nadstropje).

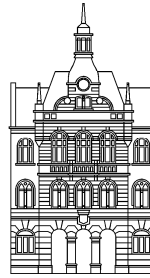
POSLANO:

- Naslovniku.





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

Seidlova c.1
3000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 3505-4/2009-99 (1901)
Datum: 8. 9. 2011

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

**ZADEVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
GOSPODARSKA CONA ŽDINJA VAS**

**PREDMET: OBRAZLOŽITEV USKLAJENEGA PREDLOGA PROSTORSKEGA AKTA (2.
OBRAVNAVA)**

1. UVOD

Območje načrtovane »Gospodarske cone Ždinja vas« (NM/7-OPPN-b), za katerega je pripravljen usklajeni predlog prostorskega akta, se nahaja severno od Novega mesta. Leži severno od državne ceste R2 - 448/0222 Karteljevo - Ločna, v bližini obeh priključkov Novega mesta na AC A2 Ljubljana – Obrežje (priključkov zahod in vzhod) in načrtovanega priključka 3. razvojne osi v smeri proti Beli krajini. Zaradi središčne in prometno dostopne lege je območje primerno tudi za razvoj dejavnosti zaščite in reševanja. Območje obsega približno 30 ha zemljišč.

Na podlagi odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09 in nadaljnji; v nadaljevanju: OPN) je bila za razvoj kamionskega terminala, parkirnih mest za tovorna in priklopna vozila in mest za njihovo vzdrževanje, dejavnosti prometa, transporta, logistike, prodaje gospodarskih vozil in servisov ter dejavnosti zaščite in reševanja, opredeljena lokacija v severnem delu Novega mesta in za navedeno območje predvidena izdelava OPPN, ki bo poleg ustrezne urbanistično arhitektonske zasnove območja in pogojev umeščanja dejavnosti ter oblikovanja posameznih stavb ter pripadajočih zunanjih ureditev podal tudi optimalne rešitve prometne, komunalne in energetske infrastrukture, potrebne za funkcioniranje gospodarske cone.

Pobudo za pripravo OPPN so podale štiri družbe, TOP CONA d.o.o., Ljubljana, KRKA, d.d., Novo mesto, ZNASS, transport d.o.o., Brusnice ter PRIGO d.o.o., Brezovica, ki želijo izvajati dejavnosti v sklopu predvidene gospodarske cone. Projektna naloga je bila pripravljena na podlagi prejetih pobud, predhodno izdelanih strokovnih podlag, prepoznavne urbanistične problematike ter Sklepa o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 27/10).

2. PREDMET IN VSEBINA OPPN

Z OPPN se načrtuje ureditve kamionskega terminala z objekti in površinami za dejavnosti prometa, transporta, logistike, prodaje gospodarskih vozil in servisov ter za dejavnosti zaščite in reševanja, vključno s površinami za parkirna mesta za tovorna in priklopna vozila in površinami za njihovo vzdrževanje. Načrtovane prostorske ureditve so namenjene tudi upravnim, predelovalnim, trgovskim in gostinskim dejavnostim, vendar le kot spremljajoče



dejavnosti osnovnim dejavnostim iz predhodnega stavka. Bivanje se dovoli le v okviru prenočitvenih zmogljivosti (gostinski objekt). Z OPPN se načrtujejo tudi prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih prostorskih ureditev iz prvega odstavka tega člena in sicer:

- rekonstrukcija regionalne ceste na celotnem poteku znotraj območja OPPN, vključno z rekonstrukcijo križišča regionalne z lokalno cesto zahodno od gospodarske cone (v krožno križišče);
- zelene površine (območje arheološke gomile, ostale zelene površine);
- prometne ureditve znotraj gospodarske cone (ceste, parkirišča, manipulativne površine);
- komunalna in energetska infrastruktura.

S prostorskim načrtom se za navedene prostorske ureditve določa:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

3. OBMOČJE UREJANJA

Območje urejanja je zaokroženo območje, ki zajema območje gospodarske cone ter območje poteka infrastrukture za priključitev gospodarske cone na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

Ureditveno območje gospodarske cone - območje OPPN:

Meja območja OPPN poteka tako, da na severu vključuje varovalni pas 2 x 110 kV daljnovoda, na jugu pa regionalno cesto ter se na jugozahodu zaključi s križiščem lokalne ceste za Ždinjo vas in regionalne ceste. V južnem in jugozahodnem delu posega na površino med avtocesto in regionalno cesto. Severno, vzhodno in zahodno je območje obdano z gozdom.

Območje gospodarske cone obsega površino velikosti približno 30 ha

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Postopek priprave OPPN se je začel na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Gospodarsko cono Ždinja vas, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 27/10.

V juliju 2010 je bil pripravljen osnutek OPPN, ki je bil poslan v pridobitev smernic vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora.

V avgustu in septembru 2010 so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora in odločba MOP ARSO, da postopek priprave Celovite presoje vplivov na okolje ni potreben.

Po pridobitvi smernic so bile decembra 2010 izdelane širše strokovne podlage z variantnimi rešitvami. Januarja 2011 je župan sprejel sklep o izboru najustreznejše pod pogojem, da se za izbrano varianto pred izdelavo dopolnjenega osnutka OPPN pridobijo dopolnjene smernice Direkcije RS za ceste, ki bodo potrdile predlagano rešitev priključevanja območja na

regionalno cesto. V ta namen je bila izdelana prometna študija (Prometnotehniški inštitut, Ljubljana), katere rezultati so potrdili predlagano možnost priključevanja območja na regionalno cesto.

Osnutek OPPN je bil z dopolnitvami prometne študije poslan v dopolnitev smernic, katere je MONM tudi že prejela. Dopolnjeni osnutek OPPN za javno razgrnitev in prvo obravnavo na občinskem svetu je bil izdelan junija 2011. Občinski svet je v prvem branju obravnaval dopolnjeni osnutek prostorskega načrta na svoji redni seji dne 14.7.2011. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od četrтка 23. junija do vključno petka 22. julija 2011. Javna obravnavo dopolnjenega osnutka OPPN je bila organizirana v sredo, 6. julija 2011.

Po izvedeni javni razgrnitvi in javni obravnavi ter prvi obravnavi na občinskem svetu je izdelovalec pripravil stališča do pripomb. Občina je stališča do prejetih pripomb in predlogov zavzela s sklepom župana št. 3505-4/2009-81 u dne 5.8.2011. Stališča so bila po sprejetju javno objavljena na razgrnitvenem mestu Oddelka za prostor, Seidlova c. 1, Novo mesto in spletnem portalu Mestne občine Novo mesto. Zavzeta stališča so priložena tej obrazložitvi.

Večina pripomb je bila na podlagi zavzetih stališč delno, smiselno ali v celoti upoštevana pri pripravi predloga prostorskega akta. To velja za pripombe gospodarskih družb Slovenija projekt d.o.o. in Stiking d.o.o. za spremembo pogojev v UE 2 in UE3, pripombe Gasilsko reševalnega centra Novo mesto, da se v območju UE 2 – območje zaščite in reševanja – dopolni navedba dopustne dejavnosti, dopusti gradnja stavb in delov oz. elemntov stavb višinskega gabarita do 35 m, poveča površina območja za zaščito in reševanje ter združita dve manjši samostojni površini za gradnjo v eno večjo.

Avgusta 2011 je izdelovalec izdelal predlog prostorskega načrta, ki ga je občinska uprava posredovala nosilcem urejanja prostora v potrditev in izdajo pozitivnega mnenja. Dokument je bil posredovan naslednjim nosilcem urejanja prostora:

1. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana (zgoščenska);
2. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za obrambne zadeve, Urad za civilno obrambo, Sektor za civilno obrambo, Vojkova cesta 55, Ljubljana (zgoščenska);
3. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Donave, Oddelek območja spodnje Save, Novi trg 9, Novo mesto (rednik in zgoščenska);
4. Ministrstvo za promet, Direktorat za ceste, Langusova 4, Ljubljana (rednik in zgoščenska);
5. Družba za avtoceste v RS, d.d., Ulica XIV. divizije 4, Celje (zgoščenska);
6. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, Ljubljana (zgoščenska);
7. Zavod za gozdove Slovenije, OE Novo mesto, Gubčeva 15, Novo mesto (zgoščenska);
8. ELES, d.o.o., Hajdrihova 2, Ljubljana (zgoščenska);
9. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, Novo mesto (zgoščenska);
10. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, Novo mesto (zgoščenska);
11. Geoplin d.o.o. Ljubljana, Cesta Ljubljanske brigade 11, Ljubljana (zgoščenska);
12. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, Novo mesto (zgoščenska);
13. Telekom Slovenije d.d., Sektor za vzdrževanje omrežja in zagotavljanje storitev, Center za vzdrževanje omrežja Novo mesto, Novi trg 7a, Novo mesto (zgoščenska);
14. Mestna občina Novo mesto, Oddelek za komunalne zadeve, krajevne skupnosti in kmetijstvo, Seidlova cesta 1, Novo mesto (zgoščenska);

K predlogu prostorskega načrta je v času potrditve predloge za dopolnitev podalo Ministrstvo za promet, DARS d.d., Eles d.d. in Komunala Novo mesto d.o.o.. Vsi predlogi za dopolnitve so se nanašali na konkretizacijo rešitev glede na predhodno izdane smernice in so zato v usklajen predlog vključeni. Glede na dopolnjeni osnutek se je predlog prostorskega akta dopolnil s konkretizacijo pogojev za komunalno urejanje, tako, da se predvidi odvodnja

odpadnih komunalnih voda po skupnem kanalskem vodu za aglomeracijo Ždinja vas do CČN v Ločni. Glede na predloge DARS-a je bilo zmanjšano območje prostorskega načrta, saj je rešitev rekonstrukcije križišča v krožno križišče K2 2 sedaj izven območja, ker je predvideno na območju veljavnega državnega prostorskega načrta, hkrati pa so se upoštevale še tehnične pripombe Ministrstva za promet in ELES d.d.. Nosilci urejanja prostora so k predlogu prostorskega načrta v mesecu avgustu in septembru 2011 izdali pozitivna mnenja.

5. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN IN VPLIV NA PRORAČUN MONM

Pobudniki priprave OPPN financirajo stroške priprave in izdelave OPPN od pričetka priprave v letu 2009. Ker se z OPPN načrtujejo tudi prostorske ureditve v občinskem interesu, ki so širšega pomena (območje za gasilsko reševalni center, območje parkirišč za nevarne snovi, parkirišč za tovornjake, ohranjanje in prezentacija zavarovane prazgodovinske gomile) Mestna občina Novo mesto z aneksom k pogodbi sofinancira izdelavo OPPN. Mestna občina Novo mesto s proračunom za leto 2011 prevzema stroške pripravljavca v višini 6.000,00 EUR z vključenim DDV in sofinanciranje izdelave OPPN v višini 27.828,00 EUR z vključenim DDV od skupno ocenjenih stroškov v višini 164.148,00 EUR z DDV.

Uveljavitev OPPN razen stroškov sofinanciranja ne bo neposredno vplivala na odhodkovni del proračuna MONM. Posredno pa bo vplivala zaradi skupne komunalne opreme (vodovod, javna kanalizacija), ki ne bo namenjena samo gradnji gospodarske cone, ampak tudi izboljšani komunalni oskrbi aglomeracije Ždinja vas. Posredno bo občina v okviru proračunskih možnosti dolgoročno investirala tudi v prostorske ureditve v gospodarski coni, ki so občinskega pomena (območje za gasilsko reševalni center, območje parkirišč za nevarne snovi, parkirišč za tovornjake, ohranjanje in prezentacija zavarovane prazgodovinske gomile). Na prihodkovni strani pa so predvideni prihodki iz naslova komunalnih prispevkov.

6. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s poslovníkom Občinskega sveta in Zakonom o prostorskem načrtovanju Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava usklajeni predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta Gospodarska cona Ždinja vas, ter sprejme spodaj navedeni sklep:

Usklajen predlog Odloka o podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Ždinja vas se sprejme v predloženi obliki in objavi v Uradnem listu RS.

Pripravil:

Izidor JERALA,
PODSEKRETAR

Mojca TAVČAR,
VODJA ODDELKA ZA PROSTOR

Borut NOVAK,
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09 in 80/10, 106/10 popr.-ZUPUDPP in 43/11 - ZKZ-C) in 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 občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Ždinja vas

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (podlaga za OPPN)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh.popr., 76/10 – teh.popr. in 26/11 – obv. razlaga) sprejme občinski podrobni prostorski načrt Gospodarska cona Ždinja vas (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Topos, d.o.o., pod št. 05/10-OPPN v septembru 2011.

(2) Odlok določa:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

2. člen (vsebina OPPN in njegovih prilog)

OPPN je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela ter prilog:

A. TEKSTUALNI DEL (ODLOK)

B. GRAFIČNI DEL

- 1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela OPN Mestne občine Novo mesto s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
- 2 Umestitev območja urejanja:
 - 2.1 Prikaz območja urejanja v širšem prostoru (TTN), M 1:15000
 - 2.2 Pregledna situacija (DOF), M 1:15000
- 3 Vplivi in povezave:
 - 3.1 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji - makrolokacija, M 1:15 000
 - 3.2 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji - mikrolokacija, M 1:5000
- 4 Prikaz obstoječega parcelnega stanja (DKN):
 - 4.1 Območje urejanja z obstoječim parcelnim stanjem (DKN), M 1:2500
 - 4.2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem (DKN), M 1:2000
- 5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja OPPN:
 - 5.1 Ureditvene enote, M 1:2000
 - 5.2 Ureditvena situacija, M 1:2000
 - 5.3 Prikaz javnih površin, M 1:2000
 - 5.4 Prerezi skozi območje, M 1:2000
- 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro:
 - 6.1 Priključevanje območja urejanja na gospodarsko javno infrastrukturo, M 1:2500
 - 6.2 Energetska, komunalna in ostala infrastruktura, M 1:1000

- 6.3 Situacija prometne ureditve, M 1:2000
- 7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:2000
- 8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:2000
- 9 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo:
 - 9.1 Načrt parcelacije, M 1:2000
 - 9.2 Zakoličbena situacija, M 1:2000

C. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

D. PRILOGE

- 1. Izvleček iz strateškega prostorskega akta
- 2. Prikaz stanja prostora
- 3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- 4. Smernice nosilcev urejanja prostora
- 5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
- 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
- 7. Pojasnila v zvezi z načinom pridobitve variantnih rešitev, presoje in medsebojne primerjave variant z utemeljitvijo izbora najustreznejše variantne rešitve
- 8. Povzetek za javnost
- 9. Odločba glede CPVO

3. člen (pomen izrazov)

Območje urejanja: je zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN (ureditveno območje gospodarske cone) ter območje poteka infrastrukture za priključitev ureditvenega območja gospodarske cone na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju: GJI.)

Ureditvena enota: je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev

Funkcionalna enota: je sklop gradbenih parcel znotraj posamezne ureditvene enote, ki ima zagotovljen skupen dostop in omogočeno parkiranje na skupnih parkirnih mestih.

Gradbena parcela: je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oz. na katerem je predviden objekt in na katerem so utrjene površine, ki služijo takšnemu objektu oz. je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

Osnovna dejavnost: je prednostna dejavnost območja, ki vključuje dejavnosti prometa, transporta, logistike, prodaje gospodarskih vozil in servisov ter dejavnost zaščite in reševanja.

Spremljajoča dejavnost: je dejavnost, ki se je lahko izvaja na posamezni gradbeni parceli ob osnovni dejavnosti v skupnem ali ločenih objektih, če je na parceli dovolj razpoložljivega prostora za njihovo funkcioniranje. Spremljajoče dejavnosti so lahko upravne, predelovalne in trgovske dejavnosti ter skladiščenje.

Površina za gradnjo stavbe: je del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo nestanovanjske stavbe in je prikazana v grafičnem delu (list 5.2 Ureditvena situacija). Določena je z odmiki, ki zagotavljajo gradnjo, redno rabo in vzdrževanje objektov in zunanjih površin, požarno varnost, intervencijo, zaščito pred rušitvami, itn.

Regulacijska linija glavne fasade: je urbanistični element za reguliranje in oblikovanje podobe cone, ob upoštevanju značilnosti načrtovanega območja in je prikazana v grafičnem delu (list 5.2 Ureditvena situacija). Določa glavno fasado in njeno poudarjeno oblikovanje ob regionalni cesti oziroma dostopnih cestah.

II. OBMOČJE UREJANJA

4. člen

(umestitev gospodarske cone v prostor)

Območje gospodarske cone se nahaja severno od Novega mesta in južno od naselja Ždinja vas pod vinogradniškim območjem Trške gore. Umeščeno je severno od avtoceste, odseka 0624 (Trebnje) Hrastje – Novo mesto (v nadaljevanju besedila: avtocesta) in regionalne ceste R2 - 448, odseka 0222 Karteljevo – Ločna (v nadaljevanju besedila tudi regionalna cesta) ter zahodno od lokalne ceste LC 295251 (v nadaljevanju besedila tudi lokalna cesta), v bližino avtocestne baze Novo mesto (v nadaljevanju: AC baza). Območje, ki je v manjšem delu ločeno z regionalno cesto, je reliefno zelo razgibano in v glavnem poraslo z gozdom.

5. člen

(območje urejanja)

(1) Ureditveno območje gospodarske cone - območje OPPN:

Meja območja OPPN poteka tako, da na severu vključuje varovalni pas 2 x 110 kV daljnovoda, na jugu pa regionalno cesto. V južnem in jugozahodnem delu posega na površino med avtocesto in regionalno cesto. Severno, vzhodno in zahodno je območje obdano z gozdom.

V območje OPPN, ki obsega površino velikosti približno 30 ha, so vključena naslednja zemljišča oz. deli zemljišč s parc.št.: 1280/2, 1281/2, 1268/2, 1283/2, 1279/2, 1277/1, 1284/2, 1272/1, 1276/2, 1289/2, 1286/2, 1285/2, 1269/2, 1267/4, 1267/2, 1282/2, 1271/1 in 1270/2, vse v k.o. Bršljin; zemljišča s parc. št.: 859/2, 859/3, 851/4, 860/2, 860/3, 986/1, 986/2, 987/1, 987/2, 866/1, 850/2, 984/1, 984/2, 985/1, 985/2, 862/2, 862/3, 994/3, 1005/7, 2036, 2032/1, 2032/2, 864/2, 2040, 865/2, del 865/3, del 865/3, 858/2, 858/3, 2041/1, 857/1, 857/4, 988/1, 863/2, 863/3, 861/2, 861/3, 970/1, 970/2, 971/1, 971/2, 868/2, 868/1, 869/1, 869/2, 878/1, 878/2, 873/3, 875/2, 873/1, 875/1, 854/2, 854/2, 853/1, 856/2, 856/3, 852/1, 855/3, 855/2, 2045/1, 851/3, 1020/1, 1020/6, 866/3, 994/2, 1005/6, 864/3, 988/2, 2033, 2034, 2039, 2037/3, 2037/2, 2031/2, 1020/5, 1001/3, 999/4, 1001/2, 999/3, 994/1, 989/2, 989/1, 848/2, 980/3, 980/1, 983/2, 983/1, 975/2, 975/1, 972/2, 972/1, 968, 969/2, 969/1, 879/1, 879/2, 849/2, 847/3, 995/2, 995/3, 1000/2, 1000/3, vse v k.o. Ždinja vas.

(2) Za izvedbo navezav gospodarske cone na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo so potrebni posegi na zemljišča izven OPPN in sicer za gradnjo trase oziroma objekta:

- vodovoda od gospodarske cone do vodohrana GC Ždinja vas na zemljiščih s parc.št.: 870, 2516/1 in 2496, vse k.o. Ždinja vas;
- vodohran GC Ždinja vas na zemljišču s parc.št.: 897 in 899, obe k.o. Ždinja vas;
- vodovoda od vodohrana GC Ždinja vas do navezave na obstoječe vodovodno omrežje Trške gore na zemljišča s parc. št.: 2495, 2496, 2493/7, 103/22 in 103/21, vse k.o. Ždinja vas;
- vodovoda na zemljišča s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas in 1289/3 k.o. Bršljin;
- meteorne kanalizacije na zemljišču s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas;
- fekalne kanalizacije na zemljiščih s parc.št.: 2518/4, 2541/2, 2049, 2050/2, 2493/4, 2088/2, 2088/3, 2469/8, 2089/7, 2089/11, 2089/2, 2548/3, 2548/2, 2548/1, 2541/2 in 1117/5, vse k.o. Ždinja vas ter 910/4, 1116/5, 914/9, 908/8, 908/16, 908/18, 908/11, 907/5, 906/11 in 906/14 vse k.o. Bršljin;
- elektro omrežja na zemljišču s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas;
- plinovodnega omrežja na zemljiščih s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas in 1289/3 k.o. Bršljin;
- TK omrežja na zemljišča s parc.št.: 2518/4, 2541/2, 2049, 2050/2, 2493/3, 2493/4, 2041/2, 2088/2, 2088/3, 2469/8, 2089/7, 2089/11, 2089/2, 2548/3, 2548/2, 2548/1, 2541/2 in 1117/5, vse k.o. Ždinja vas ter 910/4, 1116/5, 914/9, 908/8, 908/16, 908/18, 908/11, 907/5 vse k.o. Bršljin;
- TK omrežja od območja GC do navezave na obstoječe TK omrežje Trške gore na zemljišča s parc.št.: 870, 2516/1 in 2496, 2495 in 2496.

(3) Vplivno območje posegov (3m od osi voda obojestransko) za izvedbo navezav gospodarske cone na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo sega na naslednja zemljišča:

- vodovoda od gospodarske cone do vodohrana GC Ždinja vas na zemljiščih s parc.št.: 870, 2516/1, 2496, 967, 2494, 966, 891, 961, 894/2, 894/1, 957, 890/1 in 896, vse k.o. Ždinja vas;
- vodovoda od vodohrana GC Ždinja vas do navezave na obstoječe vodovodno omrežje Trške gore na zemljišča s parc.št.: 2495, 2496, 2493/7, 103/22, 103/21, 820, 818, 816, 807/2, 804, 905, 902, 907, 908, 929/1, 909, 927/1, 927/3, 910, 911, 926, 914, 915/3, 915/1, 917, 918 in 921, vse k.o. Ždinja vas;
- vodovoda na zemljišča s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas in 1289/3 k.o. Bršljin;
- meteorne kanalizacije na zemljišču s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas;

- fekalne kanalizacije na zemljiščih s parc.št.: 2518/4, 2541/2, 2049, 2050/2, 2493/4, 2088/2, 2088/3, 2469/8, 2089/7, 2089/11, 2089/2, 2548/3, 2548/2, 2548/1, 2541/2, 2048/1 2469/10 in 1117/5, vse k.o. Ždinja vas ter 910/4, 1116/5, 914/9, 908/8, 908/16, 908/18, 908/11, 907/5, 906/11, 906/14, 908/15, 908/17, 908/9, 907/4, 906/10, vse k.o. Bršljin.
- elektro omrežja na zemljišču s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas;
- plinovodnega omrežja na zemljiščih s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas in 1289/3 k.o. Bršljin;
- TK omrežja na zemljišča s parc.št.: 2518/2, 2518/4, 2541/2, 2049, 2050/2, 2493/3, 2493/4, 2041/2, 2088/2, 2088/3, 2469/8, 2089/7, 2089/11, 2089/2, 2548/3, 2548/2, 2548/1, 2541/2, 2048/1 2469/10 in 1117/5, vse k.o. Ždinja vas ter 910/4, 1116/5, 914/9, 908/8, 908/16, 908/18, 908/11, 907/5, 908/15, 908/17, 908/9, 907/4, vse k.o. Bršljin.
- TK omrežja od območja GC do navezave na obstoječe TK omrežje Trške gore na zemljišča s parc.št.: 870, 2516/1, 2496, 967, 2494, 966, 891, 961, 894/2, 894/1, 957, 890/1 in 896, 2495, 2496, 2493/7, 103/22, 103/21, 820, 818, 816, 807/2, 804, 905, 902, 907, 908, 929/1, 909, 927/1, 927/3, 910, 911, 926, 914, 915/3, 915/1, 917 vse k.o. Ždinja vas.

(4) Za funkcioniranje gospodarske cone je ob upoštevanju etapnosti njene izvedbe potrebna rekonstrukcija križišča regionalne z lokalno cesto v krožno križišče (Kr2). Predvidena rekonstrukcija leži zahodno od ureditvenega območja in posega na naslednja zemljišča s parc. št.: 2518/3, 2516/3, 844/5, 2516/4, 839/5, 2517, 2516/5, 844/3, 844/6, 2537, 2533/2, 839/4, 2533/1 in 2538, vse v k.o. Ždinja vas ter s parc.št.: 65, 66, 67 in 1140/2 vse v k.o. Daljni vrh. Krožno križišče se izvede po posebnem projektu in ni predmet tega OPPN.

III. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

6. člen (prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtuje ureditve kamionskega terminala z objekti in površinami za dejavnosti prometa, transporta, logistike, prodaje gospodarskih vozil in servisov ter za dejavnosti zaščite in reševanja, vključno s površinami za parkirna mesta za tovorna in priklopna vozila in površinami za njihovo vzdrževanje. Načrtovane prostorske ureditve so namenjene tudi upravnim, predelovalnim, trgovskim in gostinskim dejavnostim, vendar le kot spremljajoče dejavnosti osnovnim dejavnostim iz predhodnega stavka. Bivanje se dovoli le v okviru prenočitvenih zmogljivosti.

(2) Z OPPN se načrtujejo tudi prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih prostorskih ureditev iz prvega odstavka tega člena in sicer:

- rekonstrukcija regionalne ceste na celotnem poteku znotraj območja OPPN;
- zelene površine (območje arheološke gomile, ostale zelene površine);
- prometne ureditve znotraj gospodarske cone (ceste, parkirišča, manipulativne površine);
- komunalna in energetska infrastruktura.

7. člen (ureditvene enote)

(1) Območje urejanja je razdeljeno na sedem ureditvenih enot (UE1 do UE7) in sicer:

- UE 1 - območje za ureditev parkirnih mest za tovorna in priklopna vozila;
- UE 2 – območje za dejavnosti zaščite in reševanja;
- UE 3 – območje za dejavnosti prometa, transporta, logistike, prodaje in servisa;
- UE 4 – območje bencinskega servisa s spremljajočimi dejavnostmi;
- UE 5 – območje parkovnih ureditev in prezentacije gomile;
- UE 6 – območje ostalih zelenih površin;
- UE 7 – območje za rekonstrukcijo regionalne ceste.

(2) Ureditvena enota UE3 je glede na zagotovitev dostopov in ostalih prometnih površin razdeljena na tri funkcionalne enote, ki so označene kot Fe3a, Fe3b in Fe3c.

III. UMEMSTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

8. člen (medsebojni vplivi in povezave s soslednjimi območji)

(1) Lokacija gospodarske cone v neposredni bližini obeh avtocestnih priključkov Novega mesta omogoča dobro dostopnost in s tem tudi razpoznavnost območja, kar pomeni prednost za umeščanje načrtovanih programov in njihovo povezavo z ostalimi

dejavnostmi na ožjem in širšem območju Novega mesta. Tako je omogočena dobra dostopnost dejavnostim zaščite in reševanja.

(2) Gospodarska cona bo imela vpliv na obstoječo cestno mrežo, zaradi česar se izvede rekonstrukcija regionalne ceste na celotnem poteku znotraj območja OPPN, rekonstruirana pa se tudi križišče regionalne z lokalno cesto v krožno križišče. Ob rešitvah za navezavo gospodarske cone na gospodarsko javno infrastrukturo je načrtovana tudi navezava naselja Ždinja vas ter turističnega območja Ždinja vas na kanalizacijsko omrežje Novega mesta.

(3) Parkovna ureditev gomile na območju gospodarske cone omogoča prezentacijo arheološke dediščine širšemu krogu obiskovalcev.

(4) Na umestitev programov v območje urejanja vplivajo naslednje omejitve: reliefna razgibanost terena, potek 2 x 110 kV nadzemnega daljnovoda z varovalnim pasom 2 x 15 m od osi posameznega daljnovoda v severnem delu ter arheološka gomila v jugovzhodnem delu, v velikosti cca 1,5 ha.

IV. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO OBJEKTOV

9. člen (vrste gradenj)

V posameznih ureditvenih enotah so glede na načrtovane programe dovoljene gradnje novih objektov, rekonstrukcije objektov, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve objektov. Dovoljene so tudi spremembe namembnosti dela ali celotnih objektov znotraj dopustnih dejavnosti, določenih s tem odlokom.

10. člen (vrste objektov)

(1) V posameznih ureditvenih enotah so dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov (povzeto po Uredbi o uvedbi in uporabi notne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, Uradni list RS, št. 33/03, 78/05 – popr. in 25/10):

V UE 1 - območje za ureditev parkirnih mest za tovorna in priklopna vozila:

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe

- 122 Upravne in pisarniške stavbe:

▪ 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (le stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij);

- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij:

▪ 12410 Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe.

- 127 Druge nestanovanjske stavbe:

▪ 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice za potnike na postajališčih, javne sanitarije ipd.).

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:

▪ 21120 Lokalne ceste, javne poti;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- 221 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:

▪ 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE 2 – območje za dejavnosti zaščite in reševanja:

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe

- 122 Upravne in pisarniške stavbe:

▪ 12201 Stavbe javne uprave;

▪ 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (le stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij);

- 127 Druge nestanovanjske stavbe:

- 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (namenjene dejavnosti zaščite in reševanja).
- 2 / *Gradbeni inženirski objekti:*
- 21 / Objekti transportne infrastrukture:
- 211 Ceste:
 - 21120 Lokalne ceste, javne poti;
- 22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
- 221 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti:
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- V UE 3 – območje za dejavnosti prometa, transporta, logistike, prodaje in servisa:**
- 1 / *Stavbe:*
- 12 / Nestanovanjske stavbe:
- 121 Gostinske stavbe:
 - 1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe;
 - 122 Upravne in pisarniške stavbe;
 - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (le stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij);
 - 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti;
 - 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij;
 - 125 Industrijske stavbe in skladišča;
 - 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice za potnike na postajališčih, javne sanitarije ipd.).
- 2 / *Gradbeni inženirski objekti:*
- 21 / Objekti transportne infrastrukture:
- 211 Ceste:
 - 21120 Lokalne ceste, javne poti;
- 22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
- 221 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti:
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- V UE 4 – območje bencinskega servisa s spremljajočimi dejavnostmi:**
- 1 / *Stavbe:*
- 12 / Nestanovanjske stavbe:
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 12303 Bencinski servisi.
 - 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij:
 - 12410 Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe;
 - 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice za potnike na postajališčih, javne sanitarije ipd.).
- 2 / *Gradbeni inženirski objekti:*
- 21 / Objekti transportne infrastrukture:
- 211 Ceste:
 - 21120 Lokalne ceste, javne poti;
- 22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
- 221 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti:
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- V UE 5 – območje parkovnih ureditev in prezentacije gomile:**
- 1 / *Stavbe:*
- 12 / Nestanovanjske stavbe
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12730 Kulturni spomeniki.
- V UE 6 – območje ostalih zelenih površin:**
- 1 / *Stavbe:*
- 12 / Nestanovanjske stavbe

- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice za potnike na avtobusnih in drugih postajališčih).
- 2 / *Gradbeni inženirski objekti:*
 - 21 / Objekti transportne infrastrukture:
 - 211 Ceste:
 - 21120 Lokalne ceste, javne poti;
 - 22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
 - 221 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.
- V UE 7 – območje za rekonstrukcijo regionalne ceste:**
 - 1 / *Stavbe:*
 - 12 / Nestanovanjske stavbe
 - 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice za potnike na avtobusnih in drugih postajališčih).
 - 2 / *Gradbeni inženirski objekti:*
 - 21 / Objekti transportne infrastrukture:
 - 211 Ceste:
 - 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste;
 - 22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
 - 221 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja;
 - 24 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(2) Poleg stavb iz predhodnega odstavka so v posameznih ureditvenih enotah, če je dovolj razpoložljivega prostora, dovoljene tudi gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov po Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08) in sicer:

V UE1 in UE 3:

- nezahtevni in enostavni objekti, katerih gradnja je dopustna na površinah s podrobnejšo namensko rabo gospodarskih con (IG), določeni v veljavnem Odloku o OPN Mestne občine Novo mesto.

V UE2:

- nezahtevni in enostavni objekti, katerih gradnja je dopustna na površinah s podrobnejšo namensko rabo območja centralnih dejavnosti (Cd), določeni v veljavnem Odloku o OPN Mestne občine Novo mesto.

V UE5:

- nezahtevni objekti: objekt za oglaševanje.

V UE1, UE4 in UE7:

- nezahtevni in enostavni objekti, katerih gradnja je dopustna na površinah s podrobnejšo namensko rabo druge prometne površine (PO), določeni v veljavnem Odloku o OPN Mestne občine Novo mesto.

V UE6:

- enostavni in nezahtevni objekti, katerih gradnja je dopustna na površinah s podrobnejšo namensko rabo površine gozdov gospodarskega pomena (Gg), določeni v veljavnem Odloku o OPN Mestne občine Novo mesto.

11. člen **(vrste dejavnosti)**

(1) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) se v stavbah poleg osnovnih dejavnosti dopuščajo tudi spremljajoče dejavnosti, ki pa lahko zavzemajo le manjši delež površine (manj od polovice) v stavbi.

(2) V posameznih ureditvenih enotah so dovoljene naslednje osnovne dejavnosti:

V UE1:

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

49 Kopenski promet; cevovodni transport:

- 49.3 Drugi kopenski potniški promet (razen: 49.392 Obratovanje žižnic);
- 49.4 Cestni tovorni promet in selitvena dejavnost,

52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (razen: 52.22 Spremljajoče storitvene dejavnosti v vodnem prometu in 52.23 Spremljajoče storitvene dejavnosti v zračnem prometu).

V UE2:

O) DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE;

- 84 Dejavnost javne uprave in obrambe;
- 84.2 Posebne dejavnosti za celotno družbeno skupnost (razen: 84.23 Sodstvo).

V UE3:

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

- 45 Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

- 49 Kopenski promet; cevovodni transport:

- 49.3 Drugi kopenski potniški promet (razen: 49.392 Obratovanje žičnic);
- 49.4 Cestni tovorni promet in selitvena dejavnost;

- 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (razen: 52.22 Spremljajoče storitvene dejavnosti v vodnem prometu in 52.23 Spremljajoče storitvene dejavnosti v zračnem prometu).

V UE4:

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

- 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (le 47.3 Trgovina na drobno s specializiranih prodajalnah z motornimi gorivi)

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

- 49 Kopenski promet; cevovodni transport:

- 49.3 Drugi kopenski potniški promet (razen: 49.392 Obratovanje žičnic);
- 49.4 Cestni tovorni promet in selitvena dejavnost;

- 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (razen: 52.22 Spremljajoče storitvene dejavnosti v vodnem prometu in 52.23 Spremljajoče storitvene dejavnosti v zračnem prometu).

V UE5:

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

- 91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev in druge kulturne dejavnosti:

- 91.03 Varstvo kulturne dediščine (le: 91.030 varstvo kulturne dediščine).

(3) V ureditvenih enotah UE2, UE3 in UE4 so poleg zgoraj navedenih osnovnih dejavnosti dovoljene tudi spremljajoče dejavnosti, ob pogoju, da je ta združljiva z osnovnim programom na zemljiški parceli in sicer:

V UE2:

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

- 49 Kopenski promet; cevovodni transport:

- 49.3 Drugi kopenski potniški promet (razen: 49.392 Obratovanje žičnic);
- 49.4 Cestni tovorni promet in selitvena dejavnost;

- 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (razen: 52.22 Spremljajoče storitvene dejavnosti v vodnem prometu in 52.23 Spremljajoče storitvene dejavnosti v zračnem prometu).

I) GOSTINSTVO

L) POSLOVNAJE Z NEPREMIČNINAMI

M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

P) IZOBRAŽEVANJE

- 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje.

S) DRUGE DEJAVNOSTI

V UE3:

C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

- 16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva

- 17 Proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja

- 20 Proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov

- 21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in izdelkov

- 22 Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas

- 23 Proizvodnja nekovinskih materialnih izdelkov

- 24 Proizvodnja kovin

- 25 Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav

- 27 Proizvodnja električnih naprav

- 28 Proizvodnja drugih strojev in naprav

- 29 Proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic

- 30 Proizvodnja drugih vozil in plovil

- 32 Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti

- 33 Popravila in montaža strojev in naprav

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

I) GOSTINSTVO

- L) POSLOVNAJE Z NEPREMIČNINAMI
- M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI
- N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- S) DRUGE DEJAVNOSTI

V UE4:

- G) TRGOVINA
- I) GOSTINSTVO
- S) DRUGE DEJAVNOSTI
- 96 Druge storitvene dejavnosti.

12. člen

(gradbene parcele v posameznih ureditvenih enotah)

(1) V UE1 gradbeno parcelo določa površina za ureditev javnega parkirišča (kamionskega terminala) za parkiranje okoli 270 tovornih in priklopnih vozil, gradnjo, nemoteno uporabo in vzdrževanje spremljajočega objekta za potrebe te dejavnosti ter spremljajoče zunanje ureditve (manipulativno površine, zelenice, brežine ipd.), vključno z dostopom z javne ceste. Spremljajoči objekt za potrebe te dejavnosti se lahko umešča tudi v okviru samostojne gradbene parcele.

(2) V UE2, UE3 in UE4 so gradbene parcele določene tako, da omogočajo gradnjo ter nemoteno uporabo in vzdrževanje objektov ter zagotavljanje požarne varnosti, vključno z manipulativnimi površinami, parkiriščem, zelenicami ter dostopom z javne oz. interne ceste.

(3) Območje arheološke gomile z neposredno okolico je določena kot samostojna parcela, v okviru UE5.

(4) Velikosti gradbenih parcel v posameznih ureditvenih enotah so določene v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel). Najmanjša dovoljena gradbena parcela za gradnjo stavb meri 2500 m².

(5) Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbenih parcelah, kjer so predvidene stavbe: FI: do 1,00; FZ: do 0,50.

13. člen

(površina za gradnjo stavb)

(1) Površina za gradnjo stavb je določena je z naslednjimi odmiki: od parcelne meje najmanj 5 m, cestnega sveta notranjih cest najmanj 5 m, od cestnega sveta rekonstruirane regionalne ceste najmanj 15 m, od novega gozdnega roba najmanj 10 m in od osi daljnovoda najmanj 15 m.

(2) Na površini za gradnjo stavb je poleg ene ali več nestanovanjskih stavb dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov ter spremljajoče zunanje ureditve (manipulativne površine, parkirišče, zelenice, brežine ipd.).

14. člen

(pogoji za arhitekturno oblikovanje nestanovanjske stavbe)

(1) Oblikovanje in umestitev stavb naj upošteva identiteto območja (značilno kulturno krajino vinogradniškega območja Trške gore), morfologijo terena ter prostorske omejitve (daljnovod, regionalna cesta, lokacija arheološke gomile, gozdni rob). Zaželeno je delitev kubusa stavbe na več manjših enot oziroma njena razgibanost v horizontalnem in/ali vertikalnem gabaritu, ki razbije monolitnost objekta. Upravni (pisarniški) del je potrebno oblikovno ločiti (z volumnom, barvo, materialom,...) od ostalega dela stavbe (prodajnega, servisnega, skladiščnega, proizvodnega ipd.).

(2) Podrobnejši pogoji za umestitev in oblikovanje stavb:

Tipologija:

- Definirana je kot večja ali manjša prostostoječa enota oziroma več manjših enot. Stavba je lahko poljubno razgibana z izzidki, dodajanjem prizidkov, tudi z zamikom dveh enakovrednih ali različnih enot. Oblikovanje stavbe naj bo sodobno, ob upoštevanju njene funkcije in tehnologije.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit:* Tlorisne dimenzije osnovnih enot so praviloma pravokotne, v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti gradbene parcele

- *Vertikalni gabarit:* Stavbe ne smejo presegati višine 12m, dopustna so odstopanja posameznih delov oz. elementov zaradi tehnoloških zahtev do višine največ 15m, v UE2 pa do največ 35 m. Možna je izvedba ene ali več kletnih etaž.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija:* Dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha:* Ravna ali poševna (enokapna, simetrična dvokapnica) z nižjim naklonom strešin, do 20°. Možna je kombinacija streh. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, reklame, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.
- *Kritina:* Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi ali rjavi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.
- *Fasada:* Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov. Uporaba flouroscentnih barv ni dovoljena. Poseben poudarek se naj nameni oblikovanju fasad, ki mejijo na regionalno cesto ter fasad, ki so orientirane na notranje dostopne ceste in so določene z regulacijsko linijo glavne fasade stavbe.

Lega na zemljišču:

- *Lega:* Ena ali več stavb se glede na prostorske potrebe dejavnosti locira na površini za postavitve stavb, pri čemer je treba zagotoviti zadostne manipulativne in parkirne površine. Stavbe morajo biti umeščene tako, da so zagotovljeni ustrezni odmiki, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezne sanitarno – higienske pogoje (osončenje, prevetritev, ipd.) ter ustrezno površino za normalno vzdrževanje posamezne stavbe.
- *Dostopi na parcelo:* Dostopi se uredijo z notranjih cest na nivo kleti oziroma na nivo pritličja glede na končno organizacijo stavbe na parceli ter njeno zasnovo.
- *Kota pritličja / kleti:* določena z niveleto dostopne ceste in je max 0,60 m nad urejenim terenom, pri čemer je potrebno izhajati iz kot, določenih v grafičnem delu (list 5.2 Ureditvena situacija).

Zunanja ureditev:

- Parkirne in manipulativne površine ter zelenice se uredijo odvisno od potreb dejavnosti in razpoložljivega prostora na parceli. Število parkirnih mest je za posamezne dejavnosti določeno v 19. členu odloka.
- Pri premagovanju višinskih razlik je lahko kletna etaža hkrati tudi podporna konstrukcija med platoji..
- Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi minimalno 10% zelenice. Le-te se zatravijo in/ali hortikulturno uredijo z avtohtonim zelenjem ter redno vzdržujejo.

Ostalo:

- Stavbe morajo biti projektirane in izvedene v skladu s predpisi o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

15. člen **(pogoji za gradnjo v UE4 in UE6)**

(1) Za dopustne gradnje v UE4 se glede na podrobnejšo namensko rabo smiselno uporabljajo določbe podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za druge prometne površine (PO), v UE6 pa za površine gospodarskega gozda (Gg), ki jih določa veljavni Odlok o OPN Mestne občine Novo mesto in niso v nasprotju z drugimi določili tega odloka.

(2) V UE4 je na južnem delu določen zeleni pas (koridor širitve AC), kjer gradnja objektov, cest in komunalne infrastrukture ni dovoljena.

16. člen **(pogoji za nezahtevne in enostavne objekte)**

Za določitev velikosti in zmogljivosti ter oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov na območju urejanja se uporabljajo določila predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost in smiselno določila veljavnega občinskega prostorskega načrta, o nezahtevnih in enostavnih objektih.

17. člen **(usmeritve za ureditev zelenih površin, brežin in podpornih zidov)**

(1) Zelene površine v območju urejanja sestavljajo parkovne ureditve na območju arheološke gomile z neposredno okolico (UE5), območje zelenih površin v primarni rabi (UE6), drevored ob regionalni cesti ter na območju javnih parkirišč, brežine in zelenice v sklopu posameznih zemljiških parcel.

(2) Območje arheološke gomile se parkovno ureja skladno z usmeritvami pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. V 25-metrskem pasu okoli gomile se lahko le odstrani odvečna vegetacija, pri čemer se naj obranijo izbrani listavci. Površine v UE6 se ohranjajo v primarni rabi oziroma se jih ureja skladno z gozdnogospodarskimi ureditvami, v delu ob regionalni cesti se dopušča tudi izvedba avtobusnega postajališča.

(3) Zasaditev drevesne vegetacije ob javnih površinah poudarjajo glavne smeri v prostoru, hkrati pa imajo funkcijo zelene bariere med cono in okolico, kar omogoča mehkejšo integracijo cone v okoliški prostor. Avtohtono drevesno vegetacijo se izbira v skladu z zelenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijsko podobo v okolici.

(4) Zelenice, ki pripadajo ureditvam znotraj gradbenih parcel posameznih programskih sklopov, se zatravi in/ali hortikulturno uredi ter redno vzdržuje. Pri ozelenitvah se praviloma uporablja avtohtone vrste drevnine. Neavtohtone vrste se uporabijo, če je drevnina namenjena inženirsko biološki ozelenitvi brežin ali zaradi drugih tehničnih pogojev.

(5) Višinske razlike v terenu se premosti z izvedbo brežin v naklonu do 1:2, strmejše naklone brežin pa se ojača po sistemu armirane zemljine oz. inženirsko biološke ozelenitve. Brežine se lahko urejajo tudi kaskadno z vmesnimi zazelenitvami. Kjer takšna izvedba ni možna, se zavarovanje brežine izvede z ozelenjenimi podpornimi zidovi, do višine 1,5 m. Podporni zidovi se lahko ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča postavljene tik do oz. na parcelno mejo, sicer pa tako, da se ob gradnji in njegovem vzdrževanju ne posega na sosednje zemljišče.

18. člen **(usmeritve za ureditev javnih površin)**

(1) Javne površine v območju urejanja so prikazane v grafičnem delu (list št. 5.3 Prikaz javnih površin). Kot javne površine so opredeljene: območje regionalne ceste vključno z njeno rekonstrukcijo, območje javnega parkirišča za tovorna in priklopna vozila v UE1, območje za prometno in ostalo infrastrukturo v posameznih ureditvenih enotah ter območje arheološke gomile z neposredno okolico.

(2) Na območju za prometno in ostalo infrastrukturo se v UE3, v primeru umeščanja večjega programa in s tem združitve posameznih gradbenih parcel, cesti N1 in N2 lahko izvzameta iz javnih površin.

(3) Komunalna in ostala infrastruktura poteka pretežno v koridorju prometnih površin. V sklopu prometnic se uredijo hodniki za pešce, namestijo luči za javno razsvetljavo, koši za smeti ipd.. 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.

(4) Pešpoti v območju se tlakujejo ali utrdijo s peščenim nasutjem. Tlakovanje naj se izvede skladno s hortikulturnimi ureditvami območja, pri čemer naj se v največji možni meri uporabijo naravni materiali (kamen, les).

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

19. člen **(pogoji za izvedbo prometnega omrežja)**

(1) Navezava območja gospodarske cone je predvidena z regionalne ceste R2- 448, odsek 0222 Karteljevo – Ločna in sicer preko več priključnih cest cone z oblikovanjem križišč (eno klasično, ostala desno/desno) ter dvema krožnima križiščema (Kr1 in Kr2). Prvo krožno križišče je locirano na vzhodnem delu območja, jugozahodno od arheološke gomile, v km 1,750 drugo pa zahodno od območja urejanja na mestu sedanjega priključka za naselje Ždinja vas, v km 0,910.

(2) Dostopi na območje cone so predvideni preko štirikrakega križišča (K1) na mestu priključka za AC bazo, krožnega križišča (Kr1) ter štirih priključkov, ki se izvedejo po režimu desno/desno. V primeru združevanja gradbenih parcel je dovoljena tudi ukinitvev posameznega priključka. Območje bencinskega servisa se z regionalne ceste napaja preko posebnega uvoza/izvoza. Preoblikovanje sedanjega klasičnega križišča lokalne ceste LC 295251 za naselje Ždinja vas z regionalno cesto v krožno križišče (Kr2) se izvede z upoštevanjem rekonstrukcije in ureditvijo obcestnega prostora obeh cest.

(3) Regionalna cesta se na tangiranem odseku rekonstruira in sicer se na levi strani v smeri stacionaže predvidi hodnik za pešce širine 1,6 m in enostranska bankina širine 0,5 m. V bližini krožnega križišča Kr1 se lahko izvede tudi obojestransko avtobusno postajališče.

(4) Zasnova prostorske ureditve cestnih priključkov in krožnih križišč na regionalno cesto mora biti v skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih (Uradni list RS, št. 86/09) ter Študijo priključevanja nove gospodarske cone Ždinja vas na državno cesto R2-448/0222 (št. 184/10, PTI, Ljubljana, november 2010).

(5) Predvideno cestno omrežje znotraj območja urejanja je zasnovano z dvosmernimi cestami, ki omogočajo dostope do predvidenih gradbenih parcel. Prečni profil notranjih cest znaša:

- cest C, DE, BG, K, N1 in N2: 10,10 m, t.j. širina vozišča 2 x 3,50 m, hodnik za pešce širine 1,60 m ter bankini širine 1 x 0,50 m in 1 x 1,00 m;
- cest D in N3: 9,10 m, t.j. širina vozišča 2 x 3,50 m, hodnik za pešce širine 1,60 m ter bankina širine 1 x 0,50 m, ki se nadaljuje v enostransko parkirišče za tovorni promet širine 23,50 m in bankino 1 X 1,00 m;
- ceste E: 7,00 m, t.j. širina vozišča 2 x 3,50 m, ki se nadaljuje v enostransko parkirišče za tovorni promet širine 23,50 m in bankino 1 X 1,00 m.

(6) Javne parkirne površine za tovorna vozila in priklopnike so predvidene v UE1 in so nadzorovane in oskrbovane. Na severnem delu funkcionalne enote UE3a so predvidena skupna parkirišča za tovorni promet, namenjena dejavnostim znotraj tega sklopa. Parkirne površine se zagotovijo znotraj posameznih gradbenih parcel, odvisno od potreb posameznih dejavnosti. Zagotovljena morajo biti tudi mesta za invalide in za parkiranje koles. V primeru, da le-te ne zadoščajo potrebam konkretne dejavnosti, jih je potrebno zagotoviti v okviru načrtovane stavbe (v kletnih etažah) oz. v okviru skupnih oz. javnih parkirišč. Parkirišča se izvedejo z betonskimi tlakovci in/ali se asfaltirajo, se lahko se tudi nadkrijejo z nadstrešnicami.

(7) Pri projektiranju stavb je potrebno za potrebe posameznih dejavnosti zagotoviti najmanj naslednje število parkirnih mest:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni): 1PM/3 sobe;
- 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari: 1PM/6 sedežev in 1PM/tekoči meter točilnega pulta ne manj kot 2PM;
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi): 1PM/302;
- 12301 Trgovske stavbe (trgovina pod 500 m²): 1PM/50 m² ne manj kot 2 PM;
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: 1PM/30 m² ne manj kot 2 PM;
- 12303 Bencinski servis: 1PM/30m² prodajnih površin ne manj kot 3PM;
- 12510 Industrijske stavbe (do 200m²): 1PM/30m² površine ne manj kot 2PM;
- 12510 Industrijske stavbe (več do 200m²): 1PM/50m² površine;
- 12510 Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil): 6PM/popravljalno mesto.

(8) Kot požarne poti se opredelijo vse notranje ceste, ki so za ta namen označene v grafičnem delu (list 8: Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom).

(9) Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi cest je potrebno upoštevati zakonodajo s področja cestogradnje.

(10) Z načrtovano gradnjo se ne sme onemogočati ali ovirati izvajanje rednih vzdrževalnih del na avtocesti in na njenih spremljajočih objektih.

(11) Z načrtovano gradnjo objektov, komunalne infrastrukture ali cest se ne sme posegati v varovalni koridor avtoceste to je minimalno 7,0 m od roba cestnega sveta obojestransko, ki je definiran največ 2 m od varovalne ograje.

(12) Stavbe in objekti, vključno z zunanjimi parternimi ureditvami morajo biti od zunanjega roba vozišča regionalne ceste odmaknjeni najmanj 5 m. Pri novogradnjah in ostalih ureditvah v varovalnem pasu avtoceste upravljavec le-te ne prevzame nobenih obveznosti zaradi prometa na avtocesti, zaradi razširitve in rekonstrukcije avtoceste, zaradi opravljanja del v zvezi z vzdrževanjem avtocestnega sveta, hrupa, tresenja in drugih vplivov avtoceste.

(13) Kakršnokoli postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje dejavnosti, ki bi bilo predvideno in projektirano ali izvedeno v nasprotju s prometno zakonodajo, je ob avtocesti in regionalni cesti znotraj in zunaj naselja prepovedano v celotnem varovalnem pasu. Za postavitve tovrstnih objektov si je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste.

(14) Vzorec zasaditve površin ob cesti je treba prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena.

(15) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrežno urbano opremo in talno in vertikalno prometno signalizacijo (nesvetlobno, svetlobno) in opremo v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00 in 110/06).

(16) Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07). Pri ureditvi cestne razsvetljave in osvetlitve križišč je potrebno upoštevati Priporočila SDR-Cestna razsvetljava PR 5/2.

20. člen **(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)**

(1) Objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, priključitev se izvede skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav. Vsi primarni vodi infrastrukturnega omrežja potekajo v koridorju javnih površin. Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in objektov v fazi projektiranja, če se s tem zagotovi ustrežnejša oskrba in racionalnejša izraba prostora. Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo objektov znotraj posamezne ureditvene enote.

(2) Prečkanje in potek gospodarske javne infrastrukture v cestnem svetu državne ceste in njenem varovalnem pasu je prikazano v grafičnih prilogah pod poglavjem št. 6 »Prikaz ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro«. Trase vodov gospodarske javne infrastrukture v območju državne ceste (cestni svet z varovalnimi pasovi in zračni prostor v višini 7m nad najvišjo točko vozišča) morajo biti načrtovane izključno v podzemni izvedbi skladno s Pravilnikom o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06).

21. člen **(vodovod)**

(1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se gospodarska cona napaja preko povratno tlačnega voda, ki poteka od AC baze, kjer se priključuje na obstoječe vodovodno omrežje, do predvidenega vodohrana GC Ždinja vas 100m³ na koti okoli 300 m.n.v. Tlačni vod poteka ob desnem robu regionalne ceste ter nato v cestnem svetu ceste »BG« in skozi cono do lokalne ceste za Ždinjo vas, naprej pa v javni poti do predvidenega vodohrana.

(2) Za zagotovitev ustrežne količine pitne, sanitarne in požarne vode naselja Ždinja vas je med obstoječim vodohranom Ždinja vas in vodohranom za potrebe gospodarske cone predvidena dograditev primarnega vodooskrbnega omrežja Trške gore.

(3) Dimenzioniranje cevovodov se izvede na osnovi hidravličnega izračuna celotnega vodovodnega sistema, z upoštevanjem razvojnih potreb tega predela oskrbe, ki je gospodarska cona, turistično območje in naselje Ždinja vas. Odcepi v cono, iz nodularne litine profila DN 110, se izvedejo preko merilnih jaškov in se znotraj posameznih ureditvenih enot vzankajo. Hidrantno omrežje je predvideno na dostopnih mestih in sicer tako, da pokriva največ 80 m oddaljenosti ter glede na višinske cone posameznega kompleksa.

(4) Gradnjo vodovoda sme izvajati le pooblaščen upravljavec vodovoda, gradnjo pa nadzirati pristojna služba upravljavca.

(5) Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati vse potrebne predpise o javnem vodovodu, o oskrbi prebivalstva s pitno vodo ter o zaščiti vodnih virov na območju Mestne občine Novo mesto.

22. člen **(kanalizacija)**

(1) Kanalizacijsko omrežje je zasnovano v ločenem sistemu.

(2) Odvodnjavanje fekalnih vod se predvidi kot javna fekalna kanalizacija, ki se naveže na primarni kanalizacijski sistem Novega mesta s končnim izpustom v CČN Ločna. Na fekalno kanalizacijo se s severne strani (v cesti BG) priključi fekalna kanalizacija naselja Ždinja vas, na zahodnem delu gospodarske cone (ob regionalni cesti) pa fekalna kanalizacija turističnega območja Ždinja vas.

(3) Do izgradnje javne kanalizacije z navezavo na kanalizacijski sistem Novega mesta se na območju celotne gospodarske cone dovoljuje izgradnja ene MČN, ki se dimenzionira skladno s pogoji upravljavca kanalizacijskega omrežja za odvajanje in čiščenje odpadne vode.

(4) Fekalna kanalizacija v območju urejanja mora biti izvedena sočasno z gradnjo cestne infrastrukture.

(5) Vse meteorne vode se prioriteto zadržujejo znotraj kompleksa. Na manipulativnih platojih posameznih gradbenih parcel se predvidijo ponikovalne komore z vmesnim prelivom oziroma s prelivnim izpustom v meteorno kanalizacijo. Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se odvaja preko ustreznih lovilcev olj in maščob. Ostale meteorne vode delno poniknejo na licu mesta, delno pa se stekajo v ponikovalne komore. Izvedejo se ponikovalnice z zadrževalnikom, ki se dimenzionirajo glede na predvidene utrjene površine. Za razbremenitev ponikovalnih sistemov se v objektih predvidi ločen sistem sanitarne vode glede na dejavnosti. Vse tehnološke vode se prednostno zagotavlja iz zajete padavinske vode s streh ter kasneje dopolnjuje z odjemom iz javnega vodovodnega omrežja.

(6) Meteorna in druga odpadna voda z objektov in pripadajočih ureditev ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje avtoceste in njenega cestnega sveta.

(7) Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije je potrebno upoštevati vse potrebne predpise o javni kanalizaciji, o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda ter o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

23. člen (električno omrežje)

(1) Na območju urejanja se nahajata dva daljnovoda: DV 110 kV Brestanica –Hudo (SM 102-108) s predvideno rekonstrukcijo na 2x110 kV ter DV 2x110 kV Krško – Hudo (SM 93-99), zato se pri načrtovanju gospodarske cone upošteva:

- širina varovalnega pasu elektroenergetskih koridorjev daljnovodov in sicer v skladu z Energetskim zakonom (Uradni list RS, št. 70/08), ki znaša za napetostni nivo 110kv: 30 m (15 m levo in 15 m desno od osi DV);
- določila Pravilnika o tehničnih normativih za graditev nadzemnih elektroenergetskih vodov z nazivno napetostjo od 1 kV do 400 kV (Uradni list SFRJ, št. 65/83) v povezavi z 11. členom Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, (Uradni list RS št. 101/05) in upoštevati varnostne razdalje skladno z določili Pravilnika o varstvu pri delu pred nevarnostjo električnega toka (Uradni list RS, št. 29/92);
- potek ozemljitev, ki so položene v globini 0,5 m dolžine do 30 m od daljnovodnih stebrov. Vsa dela morajo biti speljana tako, da ne poškodujejo ozemljitev. Vsa eventualna križanja pa je potrebno izvesti pod pravim kotom;
- določila Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010) (v nadaljevanju besedila: Pravilnik) in slovenskega standarda SIST EN 50341 -1 nadzemni električni vodi za izmenične napetosti nad 45 kV – 1.del: Splošne zahteve – Skupna določila, slovenskega standarda SIST EN 50341 – 3-21. del: nacionalna normativna določila (NNA) za Slovenijo (na podlagi SIST EN 50341 – 1:2002) ter slovenskega standarda SIST HD 637 S1 z naslovom Elektroenergetske naprave nad 1 kV izmenične napetosti, dosežene najmanjše razdalje do objekta z upoštevanjem največjega posega;
- ob upoštevanju Pravilnika:
 - o je za vse objekte skladno s priložo 1 in 2 označene z » ...« prepovedana gradnja v varovalnem pasu obstoječih in predvidenih DV;
 - o je investitor-lastnik nepremičnin dolžan skleniti pogodbo s sistemskim operaterjem o ustanovitvi služnosti.
- za vsako graditev objekta v koridorju obstoječih in predvidenih prenosnih daljnovodov je potrebno projektne pogoje in soglasje k projektnim rešitvam;
- finančni pogoji:
 - o investitorji so dolžni naročiti in plačati vse stroške morebitne predstavitev ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzročajo z gradnjo znotraj območja urejanja;
 - o investitorji objektov nosijo vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v območju urejanja, skladno s smernicami in izdanim soglasjem za priključitev
 - o v sklopu izdelave projektne dokumentacije mora investitor z Elektro Ljubljana d.d. skleniti dogovor o izgradnji elektroenergetske infrastrukture.

(2) V prvi fazi se območje priključi na obstoječ kablovod – KBV Ločna do dosežene odjemne moči 1,5 MW. Po preseženi moči je možno objekte priključevati z novim kablovodom iz RTP Ločna.

(3) Cona se napaja z elektriko preko obstoječega 20 kV daljnovoda, ki poteka v levi brežini regionalne ceste, razen vzhodnega dela območja, ki se napaja iz obstoječe TP pri AC bazi. Znotraj območja je predvidenih več transformatorskih postaj, ki se

dimenzionirajo po znanih končnih odjemih. TP bodo kabelske betonske izvedbe z notranjim posluževanjem. Nove TP naj vsebujejo SN stikalne bloke v zračni ali SF6 izvedbi (število celic glede na konfiguracijo napajanja), ki morajo biti zaznane v 20 kV omrežje. Med sabo se vzankajo v 20 kV zanko. Izvede se večcevna kabelska kanalizacija z odjemom.

(4) V prvi fazi je možno območje cone napajati preko transformatorskih postaj do skupne odjemne moči 0.6 MW, po tem pa zgolj s priključitvijo na RTP Ločna.

(5) Obstoječ kablovod, ki prosto poteka znotraj območja ob regionalni cesti, se prestavi v EKK v koridor infrastrukturnih vodov ob regionalni cesti.

(6) Nove kabelske povezave naj bodo položene v zemljo, pod povoznimi površinami v obbetoniranih PVC ceveh, na območju urejanja pa z obbetoniranimi elektrokabelski kanalizaciji (EKK). EKK naj bo izvedena z obbetoniranimi PVC cevmi 160 mm ter jaški standardnih dimenzij. Od novih TP do posameznih odjemnih mest se zgradijo niskonapetostni 0,4kV razvodi v EKK. Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojećih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop.

(7) Na območju urejanja se izvede klasična javna razsvetljava. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Kable vodimo ob niskonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07 in 109/07).

(8) Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.

24. člen (telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez)

(1) Za oskrbo območja z novimi TK priključki se dogradi primarno TK omrežje z navezavo na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo. Zaradi večkratnih predvidenih tangenc v NPP rekonstruirane regionalne ceste se predvidi prestavitev le tega v kabelsko kanalizacijo. Glavni vod se odcepi in zanka v križišču priključnih cest z regionalno cesto.

(2) Predvidi se dodatna navezava s TK kanalizacijo z navezavo na obstoječe omrežje pod Trško goro ter navezavo preko cone za potrebe naselja Ždinja vas. TK kanalizacija se predvidi v koridorju novih oz. obstojećih infrastrukturnih vodov.

(3) Kabelsko kanalizacijo se v območju izvede v predvidenem cestnem svetu. TK kanalizacija se v območju urejanja vodi z odmikom 1,00 m poleg EKK. Kanalizacija se gradi iz zaščitnih PVC cevi, ki se jih v utrjenih površinah obbetonira. Poleg TK kanalizacije se ločeno vodi tudi kanalizacija za KTV omrežje. Za izvedbo se pripravi ločena projektna dokumentacija.

(4) Osnovni medij prenosa so optična vlakna, kar je potrebno upoštevati pri nadaljnjem projektiranju. Priključni vodi in odjemna mesta se morajo temu primerno izvesti.

25. člen (plinovodno omrežje)

(1) Območje OPPN se priključuje na mestno plinovodno omrežje. Mesto priključka je pri avtocestni bazi ter se nadaljuje ob regionalni cesti do posameznih uvozov v komplekse. Plinovod poteka ob trasi vodovodnega omrežja in sicer v zunanjem delu cestišča.

(2) Objekti, ki se bodo priključili na distribucijsko plinovodno omrežje, morajo imeti glavno požarno plinsko pipo na vidnem in dostopnem mestu zunanjega dela objekta. Na območjih, kjer zgrajeno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je priključitev obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetske naprav skupne moči 40,0 kW.

(3) Nadtlak v plinovodu zemeljskega plina znaša 1,0 bar. Material cevi je iz polietilena (PE 100) za nadtlak 1,0-4,0 bar. Pri projektiranju je potrebno upoštevati minimalne odmike od plinovoda in sicer Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvećjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02) ter interne tehnične zahteve systemskega operaterja za gradnjo plinovoda.

26. člen
(ogrevanje)

Ogrevanje stavb je predvideno iz lastnih kotlarn. Za gorivo se prednostno uporabljajo energenti iz obnovljivih virov energije .

27. člen
(odpadki)

(1) Na obravnavanem območju se uvede individualen odvoz komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest, lociranih ob dovoznih poteh, v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske v Leskovec. Prevzemno mesto za individualni odvzem komunalnih odpadkov je ustrezno urejena površina, kjer povzročitelji ostanke komunalnih odpadkov prepuščajo izvajalcu v tipiziranih zabojnikih za komunalne odpadke. Zbiranje je ločeno (EKO otoki). Predvideti je potrebno tudi dostopne poti do odjemnih mest in obračališča za vozila.

(2) Ostale odpadke, ki bodo nastajali pri opravljanju posameznih programov, je treba zbirati ločeno in jih odvažati v končno dispozicijo.

(3) Nevarni odpadki in industrijski odpadki niso predmet odvoza izvajalca javne gospodarske službe za ravnanje s komunalnimi odpadki. V primeru, da se bo izvajala proizvodna dejavnost z industrijskimi odpadki, ki sodijo na centralno deponijo, je ob sklenjenem dogovoru z upravljavcem gospodarske javne službe možna postavitve zabojnikov za odvoz omenjenih industrijskih odpadkov.

(4) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08).

(5) Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati Odlok o izvajanju gospodarske javne službe zbiranja in prevoz komunalnih odpadkov in gospodarske javne službe odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 39/10).

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

28. člen
(kulturalna dediščina)

(1) Gospodarska cona leži na območju značilne kulturne krajine Trška gora – Vinogradniško območje (EŠD 9263), ki ima status kulturnega spomenika. Pri oblikovanju terena in objektov je potrebno upoštevati zaledje prisojnega pobočja Trške gore na način, da se predvideni objekti prilagodijo naravnim danostim in obstoječi kulturni krajini.

(2) V osrednjem delu cone, ob regionalni cesti, se na območju registriranega arheološkega najdišča Ždinja vas – Arheološko najdišče (EŠD 8656), ki ima status kulturnega spomenika, nahaja prazgodovinska gomila. Izhodiščne usmeritve za nadaljnje načrtovanje so naslednje:

- gomila ostaja intaktna - izčistiti je treba vso površinsko vegetacijo, vendar brez poseganja v tla (frezanje štorov). Površino je treba zatraviti in redno kositi;
- v 25 metrski pas okoli gomile, kot minimalno območje prezentacije, se prav tako ne posega z ureditvami, razen z odstranitvijo odvečne vegetacije, kjer se obranijo le izbrani listavci (po kasnejših smernicah in pogojih pristojne službe za varstvo kulturne dediščine);
- v širšem območju prezentacije, do nove predlagane parcelne meje kulturnega spomenika, so možne ureditve, ki so namenjene prezentaciji - npr. parkovna oprema (klopi, koši itd.) pojasnjevalne table, prostori za sedenje. Na tem območju se izvedejo mehke izravnave višinskih razlik, ki bodo nastale z ureditvijo okoliškega prostora (gradnja podpornih zidov na robovih ni sprejemljiva).

(3) Na območju izravnave ob zahodnem vznožju gomile je treba opraviti arheološko raziskavo za določitev vsebine in sestave najdišča (izkop štirih strojnih testnih jarkov velikosti 10 x 1,2m do geološke osnove oz. do arheoloških plasti in struktur, katere je dovoljeno na določenih mestih prebiti, da se določijo elementi za morebitna arheološka izkopavanja). Strojni izkop je dovoljen v takšnem obsegu, da ne bo uničil morebitnih arheoloških plasti, v posameznih primerih se drevesne šture ročno odkopa. V primeru odkritja arheoloških plasti oz. struktur se izvede arheološka izkopavanja po celotni izravnavi ali pa celotno območje izravnave opustiti za gradnjo objektov in izvedbo ostalih ureditev. Vse potrebne predhodne arheološke raziskave morajo biti izvedene pred izdajo gradbenega dovoljenja.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

29. člen

(varovanje pred prekomernim hrupom)

(1) Obravnavano območje glede na namensko rabo sodi v območje s IV. stopnjo varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

(2) V primeru prekoračitve mejnih vrednosti hrupa v okolju v času obratovanja cone je umestitev novih hrupnejših dejavnosti dopustna le, če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oz. zaščito na stavbah oziroma zmanjšati vpliv hrupa na dovoljeno raven.

(3) Za zmanjšanje hrupa, ki ga povzroča promet z avtoceste in regionalne ceste, je potrebno izvesti protihrupne ukrepe. V fazi projektiranja je treba upoštevati obremenitve s hrupom zaradi prometa na avtocesti in regionalni cesti ter načrtovati zvočno zaščito objektov in zunanjih površin na način, da dovoljene vrednosti tudi v dolgoročnem obdobju (20-let) ne bodo presežene. Za vse varovane prostore stavb mora biti predvidena ustrezna pasivna zaščita (stavbno pohištvo) v skladu s Pravilnikom o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 14/99). Izvedba protihrupnih ukrepov gre v breme investitorjev cone.

(4) V neposredni bližini arheološke gomile so dovoljene le dejavnosti, ki ne povzročajo stalnega hrupa.

30. člen

(varovanje pred onesnaženjem zraka)

(1) Predvidena obremenitev zraka z izgradnjo gospodarske cone ne bo presegala dovoljenih koncentracij po Uredbi o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 31/07, 70/08 in 61/09). Dejavnosti, ki bi na obravnavanem območju lahko povzročale večje onesnaženje zraka od predpisanega z uredbo, niso dovoljene.

(2) Pri ureditvi ogrevanja objektov je treba upoštevati Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 34/07). Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da zagotavljajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrežno višino. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami.

31. člen

(varovanje pred onesnaženjem voda)

(1) Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. čl. ZV-1 in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plosčice, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.). Padavinske vode z obravnavanega območja (s strehe, parkirišča, ceste,...) je treba prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Meteorne vode s parkirišč je dovoljeno v ponikanje spuščati le preko lovilca olj in maščob.

(2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07 in 79/09), Uredbo o stanju površinskih voda (Uradni list RS, št. 14/09 in 98/10) ter Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07 in 33/08).

(3) Odvod fekalnih voda se mora preko kanalizacije speljati na čistilno napravo v območju urejanja, v končni fazi pa se ta preko javne kanalizacije naveže v sistem Novega mesta s končno dispozicijo v CČN Ločna.

32. člen

(varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

(1) Za zagotavljanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena postavitve več transformatorskih postaj, ki predstavljajo nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njihovo postavitve in obratovanje se mora upoštevati Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).

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

(3) Po severnem robu območja urejanja poteka daljnovod DV 2x110 kV Krško - Hudo. V 15 m varovalnem pasu levo in desno od osi daljnovoda gradnja nestanovanjskih stavb in drugih objektov ni dovoljena. Na tem območju je dovoljena le ureditev dostopov, parkirišč, manipulativnih površin, zelenih površin ter gradnja infrastrukture za potrebe cone. Pri tem je potrebno zagotoviti minimalno oddaljenost in varnostno višino od obstoječih vodov v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

33. člen **(osončenje fasad in odprtih površin)**

Pri umestitvi stavb znotraj zemljiške parcele je treba upoštevati medsebojne odmike, ki bodo zagotovili ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da se v največji možni meri zagotovi dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev pisarniških prostorov.

34. člen **(varovanje krajinskih značilnosti)**

(1) Načrtovanje (ureditev) obravnavanega območja je pogojeno tako z naravnimi danostmi območja (reliefne značilnosti, gozd, travniki ipd.) kot tudi z ostalimi obstoječimi in projektiranimi antropogenimi pogoji (dostopi, infrastruktura, peš – poti, kulturna krajina ipd.), pri čemer se mora zagotoviti kar najmanjša prizadetost krajinskih vrednot.

(2) Preoblikovani teren se naveže na obstoječega z mehкими prehodi, ohrani ali na novo se zasadi visokoraslo drevje, da se vsaj deloma ohrani gozdna bariera med avtocesto in vinogradniškim pobočjem Trške gore na severu. Višinske razlike se premostijo z brežinami ali podpornimi zidovi, ki morajo biti ozelenjeni. Brežine med ureditvenimi platoji se zazelenijo ter mestoma zasadijo z visokim avtohtonim drevjem. Pri zasaditvi je treba upoštevati krajinske značilnosti.

(3) Grajena struktura je na območje OPPN umeščena na treh višinskih platojih, kar omogoča mehkejši prehod cone v obstoječ teren okolice. Pozidanost je gostejša v srednjem in zahodnem delu, medtem ko je vzhodni del v večji meri predviden za parkirišča in prezentacijo kulturne dediščine. Večji objekti se praviloma postavijo vzporedno s plastnicami, pravokotno na plastnice pa le v primeru, da se višinska razlika izkoristi pri arhitekturni zasnovi (funkcioniranju) objekta. Z določitvijo maksimalne višine objektov, do največ 12m, se omogoča ohranitev bistvenih vedut oz. kvalitetnih pogledov v smeri Trške gore.

35. člen **(varovanje plodne zemlje in tal)**

(1) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila, itn) se mora izvajati v pokritih prostorih, urejeni pa morajo biti tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, višine do 2 m ter nato uporabi pri končni ureditvi območja.

(3) Potrebno je upoštevati predpise o varstvu tal.

36. člen **(gozdnogospodarske ureditve in varovanje gozda)**

(1) Območje urejanja skoraj v celoti posega na gozdne površine. Posek drevja je predviden na celotnem območju severno od regionalne ceste.

(2) Objekti morajo biti od gozdnega roba oddaljeni najmanj 10 m v izogib možnim težavam. Kjer je predviden posek drevja, je treba vzpostaviti nov gozdni rob z avtohtonimi drevesnimi vrstami, ki se naj oblikuje v stopničasto strukturo (drevesni in grmovni sloj).

(3) Sečnja drevja in spravilo lesenih sortimentov morata biti opravljena v skladu s Pravilnikom o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS, št. 55/94). Drevje, predvideno za posek, je v skladu s 17. členom Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 13/98 - odločba US, 56/99 - ZON, 67/02, 110/02 - ZGO-1, 115/06 in 110/07) potrebno označiti; označitev opravi pooblaščen delavec Zavoda za gozdove - Krajevne enote Novo mesto po pridobitvi potrebnih dovoljenj in soglasij ter po detajlni zakoličbi meje območja urejanja. Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo po določbah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – ZGO-1-UPB1, 92/05, 93/05, 111/05 in 126/07).

(4) Morebitne šture ter odvečen odkopni material, ki bi nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip. Tovorna ali katerakoli vozila in stroji med gradnjo ne smejo voziti ali obračati na robovih na gozdnih površnin.

(5) Po izvedbi posega mora biti omogočeno gospodarjenje z gozdom v neposredni okolici in dostop do njih pod enakimi pogoji kot doslej.

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

37. člen (naravne omejitve)

(1) Območje urejanja leži izven območja poplavnosti in visoke podtalnice, erozivnosti ali plazovitosti terena, zato dodatni ukrepi za zagotovitev potrebnega varstva s tega področja pri gradnji objektov in ostalih ureditev niso potrebni.

(2) Pri projektiranju objektov je potrebno predhodno pridobiti geomehansko in geotehnično poročilo o stabilnosti terena ter skladno s temi izhodišči predvideti eventualno potrebne zaščitne ukrepe pri gradnji objektov in ureditvi brežin.

38. člen (obramba in zaščita)

Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvovanji glede na določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) ni potrebno predvideti.

39. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Zagotovljeni morajo biti pogoji za varen umik ljudi, (živali) in premoženja (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države). Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce v skladu z določbami odloka o uporabi slovenskega nacionalnega standarda SIST DIN 14090 (Uradni list RS, št. 117/03). Na območju urejanja je predvideno hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode (Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, Uradni list SFRJ, št. 30/91). Razmik med samostoječimi stavbami mora biti min. 8.00 m, da ne omogoča prenos požara z objekta na objekt (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

(2) Za zagotovitev ustrezne požarne varnosti na območju OPPN se morajo upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov,

- z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov in
- z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(3) V skladu s Pravilnikom o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 28/05, 66/06-odl. US in 132/06) je treba v sklopu projektne dokumentacije (PGD) za objekte izdelati študijo požarne varnosti, če je ta potrebna, sicer pa mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz zasnove požarne varnosti. V primeru študije požarne varnosti, je investitor pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja k projektnim rešitvam, dolžan pridobiti požarno soglasje pri Upravi RS za zaščito in reševanje. V primeru izdelave zasnove požarne varnosti pa projektni pogoji in soglasje uprave RS za zaščito niso potrebni.

40. člen (potresna varnost)

Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju (projektni pospešek tal je 0,175 g). V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

IX. NAČRT PARCELACIJE

41. člen (podatki za parcelacijo)

(1) Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela (list št. 9.1 Načrt parcelacije) in prikazuje površine za gradnjo javne infrastrukture in zemljiških parcel. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta.

(2) Gradbene parcele v območju posamezne ureditvene enote se lahko združujejo, glede na potrebe posameznih programov pa tudi delijo, pri čemer pa je v fazi projektiranja potrebno zagotoviti velikost parcele, ki bo omogočila gradnjo stavb in pripadajočih ureditev za nemoteno funkcioniranje programa, rabo in vzdrževanje objektov.

(3) Za potrebe izdaje dovoljenj za gradnjo, odmere komunalnega prispevka in drugih postopkov v zvezi z gradnjo ali uporabo načrtovanih prostorskih ureditev se šteje, da so zemljiške parcele, potrebne za gradnjo, gradbene parcele po predpisih o graditvi objektov.

(4) Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so v območjih javnih površin, določenih v 18. členu odloka, dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo javnih cest in druge infrastrukture, namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen (etapnost)

(1) V prvi etapi se po posameznih ureditvenih enotah lahko izvajajo dela, ki so vezana na cestno infrastrukturo ter spodnji ustroj platojev posameznih gradbenih parcel oz. funkcionalno zaokroženih enot. Pred izvedbo finalne obdelave manipulativnih površin ter cestnega omrežja se izvedejo predvidene inštalacije. V drugi etapi se izvede primarno vodovodno omrežje z vodohranom GC Ždinja vas, v zadnji etapi pa se dogradi primarne komunalne naprave: hodniki za pešce in javna razsvetljava ob regionalni cesti, dokonča hidrantno omrežje na celotnem območju, dogradi skupna čistilna naprava, dimenzionirana glede končne količine odpadne vode.

(2) Pred obratovanjem objektov je potrebno zagotoviti komunalno opremo, kot jo zahtevajo minimalni tehnični pogoji za obratovanje posamezne dejavnosti, pri čemer so lahko tehnične rešitve tudičasne (lastna biološka čistilna naprava, začasno zagotavljanje pitne vode, postavitve plinske cisterne, ipd.). Na območju izvedbe priključka na regionalno cesto se mora sočasno izvesti sorazmerni del hodnika za pešce ob regionalni cesti, vključno s pripadajočo infrastrukturo. Po končanju gradbenih del na območju posamezne gradbene parcele oz. funkcionalnega sklopa se sanira začasne površine deponij materiala in izvedejo končne zunanje ureditve po določbah tega odloka.

(3) Ureditev parkirišč in z njimi povezane dejavnosti na posameznih parcelah oz. funkcionalnih enotah je dovoljeno pred izvedbo minimalne komunalne opremljenosti območja, kar se opredeli s projektno dokumentacijo za obravnavan poseg. Za funkcioniranje parkirišč za tovorni promet v UE1 je potrebno predhodno zagotoviti izvedbo obeh krožnih križišč.

XI. VELIKOST DOPUSTNH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

43. člen (velikost dopustnih odstopanj)

(1) Izven površine za gradnjo stavb se lahko posega s streho ter s funkcionalnimi elementi objekta (nadstreški, požarne stopnice, vetrolovi, rampe ipd.) do največ 2 m.

(2) Podane so maksimalne višine stavb, vendar so dovoljeni tudi nižji gabariti. Zaradi tehnoloških zahtev posamezne dejavnosti so za manjše dele stavb oz. samostojne tehnološke objekte (dimnik, stolp, dvigalo, ipd.) dopustne tudi višje višine, do največ 15 m.

(3) Gradbene parcele je možno združevati in deliti oziroma jih oblikovati na novo pod pogojem, da je omogočen dostop s prometnih površin in da so upoštevane izhodiščne kote platojev oz. zagotovljena premostitev višinskih razlik v terenu po pogojih tega odloka. Z združevanjem gradbenih parcel se lahko združuje tudi površina za gradnjo stavb in dostopi (uvozi), pri delitvi pa se površina za gradnjo stavb opredeli z odmiki od parcelnih mej, ki so določeni v 13. členu odloka.

(4) Če je zaradi terenskih razmer višina podpornega zidu višja od 1,5m, mora biti njegovo oblikovanje obvezno predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in ozelenitev skladno z oblikovanjem občestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

(5) Dovoljeno je odstopanje od trase gozdne poti in pešpoti.

(6) Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve na poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. Dopustno je tudi odstopanje od trase območja poteka infrastrukture za priključitev GC na obstoječo GJI. V kolikor so spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih upravljavcev.

44. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Obveznosti investitorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah so tudi:

- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, telekomunikacijskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z 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.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
- Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zemljišč v času gradnje in po gradnji.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.
- Izgradnja in financiranje javne infrastrukture bo potekala v dogovoru med investitorji, upravljavci komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto, za kar se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt-a, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Sočasno so investitorji dolžni zagotoviti izgradnjo in financiranje energetskih objektov ter naprav v dogovoru z upravljavci.
- Za izvedbo cestnih priključkov na regionalni cesti morajo investitorji z upravljavcem, po sprejemu tega OPPN, skleniti pogodbo za medsebojno urejanje obveznosti v zvezi z izgradnjo cestnih priključkov, vključno s pripravo projektne dokumentacije in njene recenzije.
- Za posege v varovalnem pasu avtoceste in regionalne ceste je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojne službe v skladu z Zakonom o javnih cestah.
- V času gradnje načrtovanih ureditev mora biti zagotovljen stalni dostop do AC baze.

- Pred izgradnjo javnih parkirišč v UE1 je treba zagotoviti vzpostavitev nadomestne dostopne poti, ki je s tem OPPN predvidena znotraj območja urejanja.

XIII. KONČNE DOLOČBE

45. člen

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, ko so vsi predvideni objekti zgrajeni in v uporabi ter izvedene vse ostale ureditve, se območje ureja z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto.

46. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OPPN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

47. člen

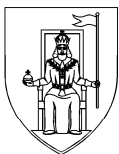
OPPN je stalno na vpogled na Oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.

48. člen

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

Številka:
Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič



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: 3505-4/2009-81 (1901)
Datum: 5. 8. 2011

Na podlagi 50. in 60. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.)) in 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 – uradno prečiščeno besedilo) je župan Mestne občine Novo mesto dne 5. 8. 2011 sprejel

S K L E P

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka **OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA GOSPDARSKA CONA ŽDINJA VAS**, ki jih je pripravil izdelovalec Topos d.o.o. v sodelovanju z občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa. Stališča do pripomb in predlogov se do sprejema prostorskega akta objavijo na oglasni deski Mestne občine novo mesto in na spletnem naslovu: www.novomesto.si.

po pooblastilu župana, št. 032-15/2010 z dne 28. 6. 2011

mag. MOJCA ŠPEC POTOČAR

PRILOGA:

- Stališča do pripomb in predlogov na dopoljnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Gospodarska cona Ždinja vas.

POSREDOVANO:

1. v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto,
2. v objavo na spletni portal Mestne občine Novo mesto www.novomesto.si.





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: 3505-4/2009-81 (1901)
Datum: 5. 8. 2011

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT GOSPODARSKA CONA ŽDINJA VAS

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA DOKUMENTA

Javna razgrnitev dopoljenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Gospodarska cona Ždinja vas (v nadaljevanju tudi OPPN) je potekala od 23. 6. 2011 do 22. 7. 2011 v prostorih MONM, Oddelek za prostor, Seidlova cesta 1, Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 6. 7. 2011 v sejni dvorani OS MONM (Rotovž) Glavni trg 7, Novo mesto. Javne obravnave so se udeležili lastniki zemljišč, naročniki dokumenta in bodoči investitorji; navzočim je bila podana uvodna obrazložitev glede postopka ter vsebinska predstavitev območja, nato so bile podane obrazložitve in pojasnila glede na posamezna vprašanja v razpravi, pripomb ali predlogov pa ni bilo podanih. V knjigo pripomb in predlogov sta bili na kraju njegove javne razgrnitve zapisani dve pripombi.

Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalno in promet sta OPPN obravnavala na 4. skupni seji odborov dne 12. 7. 2011, Odbor za gospodarstvo na 3. seji odbora dne 13. 7. 2011, Občinski svet Mestne občine Novo mesto pa na 8. seji dne 14. 7. 2011.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi ter podana stališča k razgrnjenemu dopoljenemu osnutku SDUN in sicer v naslednjih sklopih:

1. pripombe in predlogi Odbora za okolje in prostor, Odbora za komunalno in promet ter Odbora za gospodarstvo za prvo obravnavo na seji Občinskega sveta MONM;
2. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM (1. obravnava);
3. ostale pripombe in predlogi (posredovane po pošti oz. zapisane v knjigo pripomb).

V stališčih do pripomb je za vsako navedeno pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so podana na naslednje načine:

- Pripomba se upošteva; **pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.**
- Pripomba se smiselno (oz. delno) upošteva; **podana je obrazložitev o načinu upoštevanja pripombe.**
- Pripomba se ne upošteva; **pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.**
- **Pripomba je že upoštevana;** rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v OPPN, podana je obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.



- Na pripombo se poda pojasnilo; kadar pripombodajalec ni podal pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.

V primeru, ko vsebinsko ne gre za pripombo, ampak za ugotovitve in pojasnila, stališče ni potrebno (navedeno kot: **Ugotovitev**).

1. PRIPOMBE IN PREDLOGI ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR , ODBORA ZA KOMUNALO IN PROMET TER ODBORA ZA GOSPODARSTVO

ODBOR ZA GOSPODARSTVO:

Na odboru za gospodarstvo ni bilo podanih pripomb na dopolnjen osnutek OPPN.

ODBOR ZA OKOLJE IN PROSTOR TER ODBOR ZA KOMUNALO IN PROMET:

- 1.1 OPPN naj se poimenuje tako, da ne bo v nasprotju z Odlokom o ulicah v Mestni občini Novo mesto in z Odlokom o naseljih v Mestni občini Novo mesto. Če je potrebno, naj se predlaga spremembo odlokov.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

V OPPN se upošteva in uporablja poimenovanje, kot je to določeno v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu MONM, ki je hierarhično višji akt. Cona se bo preimenovala po oblikovanju končnega programa v sodelovanju z uporabniki oziroma lastniki zemljišč in ob določitvi hišnih števil.

- 1.2 Ugotovi in definira naj se interes Mestne občine Novo mesto.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Za pripravo tehnične kot tudi druge investicijske dokumentacije bo MONM z analizo dosedanjih razpoložljivih parkirnih mestih za tovorna vozila v okviru mesta pridobila podatke o konkretnih potrebah.

Opredelitev potrebnih površin za parkirišča, ki so v OPPN namenjena mirujočemu tovornemu prometu izhaja iz določil prostorsko izvedbenih pogojev (PIP) v okviru občinskega prostorskega načrta (OPN) za to cono. Glede na predhodno narejene strokovne podlage in dosedanje prometne študije je bilo ugotovljeno, da je smiselna koncentracija parkirnih mest na enem mestu. Dejansko potrebno število parkirišč pa se bo preverilo v nadaljnjih fazah realizacije cone. Z OPPN se določajo oziroma rezervirajo površine za parkirišča, koliko in kdaj se bo izvedlo parkirišč pa je odvisno od potreb in finančne konstrukcije.

Načini financiranja izvedbe javnih parkirišč bodo predmet naslednje faze skladno z opredeljenimi cilji in možnostmi. V ta namen bo MONM pristopila k iskanju možnih sovlagateljev.

- 1.3 Preuči naj se možnost izgradnje parkirišča za uporabnike mestnega potniškega prometa.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Pripomba se nanaša na realizacijo predmetnega OPPN-ja. OPPN na razpoložljivih zemljiščih že dopušča možnosti za ureditev javnih parkirišč za osebna vozila, vključno z organizacijo postajališč javnega mestnega prometa ter tudi parkirišč za

čakajoče avtobuse. Le-te je možno organizirati tudi na parkiriščih, ki so namenjeni tovornemu prometu.

1.4 Cesta H1 naj ohrani značaj regionalne ceste.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Oblikovanje križišč in s tem tudi organizacija prometa je v skladu z veljavno zakonodajo in sicer z Zakonom o javnih cestah (Uradni list RS, št. 33/06) in Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09) pri čemer je bil upoštevan rang regionalne ceste. Na obravnavanem odseku R2 – 448/022 je med načrtovanima krožnima križiščema predvidena računsko hitrost 70 km/h, v območju krožnih križišč pa 40 km/h. Način priključevanja je bil preverjen in potrjen s prometno študijo (Študija priključevanja nove gospodarske cone Ždinja vas na državno cesto R2 – 448/022 Karteljevo – Ločna, Prometnotehniški inštitut, november 2010), na predložene rešitve pa je bilo predhodno pridobljeno tudi pozitivno mnenje Ministrstva za promet, Direktorat za ceste, Ljubljana (april 2011).

V razgrnjenem dopolnjenem osnutku je upoštevano maksimalno število priključevanj, saj je glede na geomorfologijo terena, na dolžini cca 1000 m in v širini cca 250m, premostiti tudi 20m višinske razlike, le z večjim številom priključkov možno napajati posamezne programske sklope. Le-te je možno združevati, v primeru potrebe po večjih parcelah, pri čemer se zmanjšuje tudi število priključkov.

Glede na 20-letno prognozo prometa predlagan način organizacije prometa zagotavlja zadostno propustnost celotnega cestnega profila glede na predviden rang ceste. S postavitvijo dveh krožnih križišč na razdalji cca 800 m pa se zagotavlja umirjanje prometa na kritičnih mestih sedanje regionalne ceste in omogoča normalno priključevanje programov predvidenih v coni pri čemer pa se prepustnost tranzita bistveno ne poslabša. S tako organizacijo prometa se rang ceste ne spreminja in ostaja na nivoju regionalne ceste R2, ki bo zadovoljivo funkcionirala tudi v primeru obvozov ob morebitni zapori avtoceste A2

1.5 Zagotovi naj se večja čitljivost grafičnih gradiv.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Pripomba ni predmet vsebine OPPN. Nanaša se na pripravo gradiv za seje Občinskega sveta.

2. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MONM (1. OBRAVNAVA)

Občinski svet je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Ždinja vas v prvi obravnavi s sklepom, da so pripombe in predlogi občinskega sveta sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 80/10-ZUPUDPP) zavzeti stališča. Te pripombe, predlogi (tudi ugotovitve) so:

2.1 Na območju gospodarske cone ob cesti H1 zagotoviti izgradnjo kolesarskih stez v skladu z načrti za slovenski kolesarski križ.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Potek kolesarske steze med dvema avtocestnima priključkoma je s strani priključevanja prometa problematičen. Študija ob preureditvi H1 v regionalno cesto, ki jo je izdelalo podjetje PTI (Študija ukrepov za umirjanje prometa na H1 od Hrastja do Kronovega, po izgradnji AC odsekov Hrastje – Lešnica in Lešnica – Kronovo (Univerza v Ljubljani, FGG – Prometnotehniški inštitut, junij 2007) predvideva preureditve izven nivojskih križišč v nivojska ter v nekaterih delih zožanje profila zaradi vzporedne uporabe za ločitev kolesarja od ostalega prometa.

Potek R2-448 (bivša H1) na odcepu Šentjurij – Karteljevo je niveletno izredno neugoden, saj je na tem delu v dolžini cca 2 km vzpon več kot 3,5%, kar je še sprejemljivo za daljinske kolesarske steze.

V sklopu ureditve priključka Mirna Peč se je upoštevalo izhodišče Direkcije RS za ceste, da se celotni daljinski kolesarski promet preusmeri iz R2-448 (prej H1) na regionalno cesto R3-651 Mirna Peč – Novo mesto in se naveže na kolesarski sistem Straške ceste v Novem mestu.

Pri oblikovanju krožnih križišč se upošteva ločitev kolesarjev in pešcev ter vodenje letih izven prometnih vozniških pasov. Smiselna bi bila preureditev lokalne ceste od Ždinje vasi proti Novemu mestu z upoštevanjem ločene kolesarske steze, ki se jo preko obstoječih glavnih poti naveže na turistično območje Ždinja vas in kasneje priključi na regionalno cesto Novo mesto – Trebnje (R2-448), priključek Kamenje.

Predviden hodnik za pešce na območju gospodarske cone je predvsem zaradi zagotovitve peš dostopov do posameznih ureditvenih sklopov znotraj cone. Vodenje kolesarske steze na območju priključkov na avtocesto iz varnostnih razlogov ni zaželeno, saj predvsem na mestih premostitvenih objektov ne zagotavlja zadostnih širin za postavitev ločene kolesarske steze.

- 2.2 Stari koordinatni sistem DKS naj se zamenja z novim uradnim državnim koordinatnim sistemom.

Stališče:

Na pripombo se da pojasnilo.

Pojasnilo:

Geodetski načrt, ki je podlaga za prikaze ureditev je narejen v času menjave koordinatnega sistema. Glede na to, da se vsi veljavni pravilniki še vedno nanašajo na star koordinatni sistem (D48 – GK) ter da so baze podatkov za gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) in digitalni ortofoto (DOF) v starem koordinatnem sistemu je tudi predmetni geodetski načrt narejen v tem sistemu.

Pri pripravi tehnične dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za infrastrukturo pa bo investitor moral zagotoviti geodetski načrt, ki bo potrjen s strani odgovornega geodeta.

- 2.3 V sofinanciranje infrastrukture na območju gospodarske cone naj se vključi tudi investitorja za Turistično območje Ždinja vas.

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Način financiranja posamezne infrastrukture se bo določal s programom komunalnega opremljanja. V programu opremljanja širšega območja pa se opredeli tudi potrebna infrastruktura in njen sorazmerni del stroška, ki odpade na turistično območje.

3. OSTALE PRIPOMBE IN PREDLOGI

- 3.1 Podjetji Slovenija projekt d.o.o. in Stiking d.o.o. kot lastnika zemljišča podajata naslednje pripombe in predloge k razgrnjenemu dopolnjenemu osnutku OPPN Gospodarske cone Ždinja vas, ki ga je pod št. proj. 05/10-OPPN, maj 2011 izdelal Topos d.o.o.:

(1) V odloku je ureditvena enota UE1 opredeljena za javna parkirna mesta za kamione in v karti 9.1 – »Načrtu parcelacije« skupaj z javno cesto C predstavlja enotno parcelo. V odloku OPN MO NM (UL RS št. 101/2009) kot tudi na koordinacijah tekom izdelave OPPN predmetna parkirna mesta za kamione niso bila opredeljena kot javna. Ker je izgradnja in financiranje javne infrastrukture, v katero so po navadi vključene tudi javne ceste znotraj območja, predmet pogodbe o opremljanju (8. alineja 44. člena odloka) in strošek vseh investitorjev v območju, prosimo, da se UE1 ustrezno izloči iz prikaza javnih površin, v karti 9.1 – »Načrtu parcelacije« razdeli gradbena parcela za parkirišča in gradbena parcela javne ceste C ter v odloku jasno opredeli, da izgradnja parkirnih mest za kamione ne bo predmet pogodbe o opremljanju.

Stališče:

Pripombe se delno upošteva.

Obrazložitev:

Za cesto C in tudi druge javne ceste se določi samostojna gradbena parcela. Ravno tako se določi samostojna gradbena parcela za parkirišča, ki so predvidena kot javna v UE 1. Na podlagi izhodišč hierarhično višjega akta Občinskega prostorskega načrta MONM je v razgrnjenem dopolnjenem osnutku predvidena organizacija parkirnih mest na vzhodnem delu gospodarske cone s predvidenimi cca 270 parkirnimi mesti za tovorna vozila vključno z oskrbovalnim objektom. Dostop v to ureditveno enoto (UE1) je predviden iz krožnega križišča Kr1 po dostopni cesti C, pri umeščanju programa pa se je upoštevala morfologija terena ter varovalni koridor 2x110 kV daljnovoda.

Površine so opredeljene kot javne, zaradi možnosti pridobitve zemljišč za javno korist pri čemer je vsaj 40% javnega programa na zemljiščih Republike Slovenije. Statusno javne površine kot javni program še ne pomenijo obveznost realizacije programov na ostalem delu, saj predlagane kapacitete presegajo potrebe potencialnih programov dejavnosti. V kolikor bo izražen interes privatnega kapitala po zagotovitvi celotnih površin je to možno v okviru zasebno-javnega partnerstva.

(2) Cesta N2 prereže osrednji del gospodarske cone in njena obvezna izvedba onemogoči možno združitev osrednjega dela parcel v večjo enoto. Predlagamo, da se v dopustnih odstopanjih v 43. členu odloka dopusti možna ukinitve javne ceste N2 v primeru združitve gradbenih parcel v večjo enoto in v tem primeru dopusti samo izvedba uvoza na območje.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

V 43. členu (velikost dopustnih odstopanj) je v tretji točki zapisano, da je gradbene parcele možno združevati in deliti oziroma oblikovati na novo pod pogojem, da je omogočen dostop s prometnih površin z upoštevanjem izhodiščnih kot platojev. Z združevanjem gradbenih parcel se lahko združuje tudi površina za gradnjo stavb in dostopi (uvozi), kar pomeni, da je možno cesto N2 opustiti v primeru oblikovanja večjega programa v osrednjem delu.

(3) V odloku in priloženih kartah so v UE3 v Fe 3a v delu pod daljnovodom predvidena in vrisana parkirna mesta (27 PM za kamione), namenjena skupni uporabi celotne funkcionalne enote Fe 3a, in so v karti 5.3 – »Prikaz javnih površin« opredeljena kot javne površine ter v karti 9.1 – »Načrtu parcelacije« predstavljajo

skupno parcelo z javnima cestama N1 in N2. S tako opredelitvijo območja pod daljnovodom se ne strinjamo, saj investitorji v celotnem območju Fe 3a še niso znani in je zato taka izvedba in financiranje parkirišča vprašljiva, lastniku zemljišča pa je tako na tem delu pod daljnovodom onemogočeno izvesti parkirišča le za lastne potrebe. Predlagamo, da se površina parkirišča v UE3 izloči iz območja javnih površin in v grafiki odloka ostane kot možna izvedba parkirnih mest, tudi za osebna vozila, za potrebe lastnika oziroma investitorja zemljišča. Tak predlog je podan zato, da omogoči več možnosti za območje, kjer investitor in njegove potrebe še niso znane in dopusti npr. investitorju skladiščno – logističnega centra, da za svoje potrebe pod daljnovodom predvidi parkirišče za osebna vozila, parkirišče za kamione pa ob objektu.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

V kolikor bi v Fe3a prišlo do oblikovanja skupnega programa, se na delu, kjer ni možna gradnja stavb zaradi varovalnega koridorja 2x110 kV daljnovoda, zemljišče izkoristi za parkirišča, tudi za osebna vozila. Na površinah, kjer ni možna gradnja stavb zaradi varovalnega koridorja 2x110 kV daljnovoda v FE3a se opusti status javne površine.

3.2 Gasilsko-reševalni center Novo mesto (GRC):

(1) V 10. členu so navedene klasifikacije objektov, med drugim tudi za UE2 - območje zaščite in reševanja. Ker bi radi v tej coni izvajali razna usposabljanja, bi bilo dobro, da dodamo tudi prostor za ta namen, nekakšno vadbišče oz. poligon za izvajanje vaj (kurjenje, prometne nezgode, nevarne snovi, ipd.). Iz razloga izgradnje površin za vadbišče in posledično njegovih vplivov na okolico predlagamo, da se velikost površine predvidene za UE2 povečav smeri SZ (poseg v UE5).

(2) V 11. členu so navedene vrste dejavnosti v posameznih UE po standardni klasifikaciji. Za UE2 je predvideno, da se tukaj opravlja dejavnost 84.2 Posebne dejavnosti za celotno družbeno skupnost, ki spada pod Dejavnost javne uprave in obrambe. Glede na našo lastno dejavnost bi bilo zaželeno, da se doda še področje trgovine, servisa, ipd. vse sicer povezano z gasilsko dejavnostjo.

(3) V 14. členu so navedeni pogoji za arhitekturno oblikovanje nestanovanjske stavbe. Med ostalim je navedeno, da vertikalni gabarit ne sme presegati višine 12m, so pa dopustna odstopanja posameznih delov oz. elementov zaradi tehnoloških zahtev do višine 15m. V GRC Novo mesto imamo eno specifično področje oz. del stavbe. To je stolp, ki je prvenstveno namenjen sušenju gasilskih cevi, uporablja pa se še za postavitve sistema za obveščanje in alarmiranje, sisteme zvez, zunanost pa se uporablja za izvajanje različnih vaj reševanja iz visokih stavb, del stolpa pa se izkoristi za namen plezalne stene. Ker so cevi v gasilstvu dolge 15m, novejša pa 20 m, bi morali višino tega stolpa prilagoditi tem zahtevam. Notranja višina stolpa bi tako morala biti vsaj 22m, torej zunanja višina 23m, dodati pa moramo še stolp za radijske antene za potrebe Regijskega centra za obveščanje v višini 10m. Skupna višina stolpa z antenami bi tako bila približno 35m.

(4) Glede na to, da so v UE2 predvideni dve površini za postavitvi stavb, kot celota pa bi bil to samostojen kompleks predlagamo, da se površine združijo v eno samo površino za gradnjo stavb. V OPPN je nakazana tudi glavna fasada, ki je orientirana vzporedno na glavno cesto. Naš predlog je, da se zaradi posebnosti stavbe ne določa regulacijska linija glavne fasade.

Stališče:

Pripombe (1,2,3,4) se upoštevajo.

Obrazložitev:

Predlagane dopolnitve se v celoti upoštevajo v predlogu dokumenta, saj so dejavnosti v tej ureditveni enoti UE2 namenjene izrecno za potrebe javnih služb za zaščito in reševanje. Investitor je v sklopu pripomb podal tudi idejne zasnove organizacije gasilsko-reševalnega centra ter potrebne dejavnosti pri čemer se upošteva tudi

poligon za urjenje ter dopušča možnost dejavnosti, ki so kompatibilne z osnovno dejavnostjo. Arhitekturni pogoji za oblikovanje objektov se postavijo za elemente tehnološke narave tudi do potrebne maksimalne višine 35m. Za zagotovitev zadostnih površin, ki izhajajo iz predloga idejnih zasnov, se predvidi širitev na vzhodno stran z zmanjševanjem površine UE1 – parkirišča za tovorni promet. Upošteva se tudi združitev površin za gradnjo stavb v eno, pri čemer se na tej lokaciji opušča regulacijska linija glavne fasade.

(5) V 19. členu so navedeni pogoji za izvedbo prometnega omrežja. Znotraj tega člena ne najdem kako bo urejeno križišče K1. Zaradi naše narave dela predlagamo, da se izvede semaforizirano križišče z upravljanjem semaforja iz našega komandno komunikacijskega centra (KKC). Minimalno bi moral biti postavljen tak semafor, da zaustavi promet po bivši cesti H1. Taka ureditev nam omogoča nemoten izvoz v primeru povečanega prometa.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva..

Obrazložitev:

V predlogu odloka se dopusti možnost semaforizacije križišča K1 v kolikor se za to izkažejo potrebe ob pripravi projektne dokumentacije in v kolikor bo to narekovala rast PLDP.

3.2 Pripombi iz knjige pripomb

(1) Na načrtih komunalne infrastrukture je potrebno označiti mesto priključitve tudi za vodovodno omrežje, ter se opredeliti do fazne začasne priključitve na vodovodno omrežje.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

Na grafičnem listu 6.1 Priključevanje območja urejanja na GJI in tudi na ostalih grafičnih listih, kjer je to potrebno se v predlogu OPPN se prikaže mesto priključevanja na vodovodno omrežje, ustrezno pa se dopolni tudi tekstualni del.

(2) Na parkiriščih je potrebno predvideti polnilce za električne avtomobile.

Stališče:

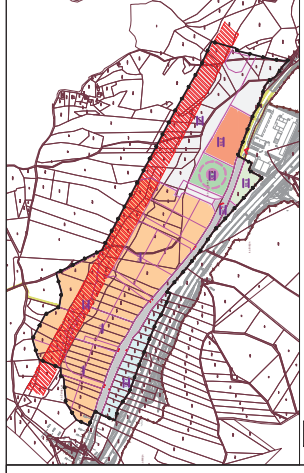
Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Pripomba je predmet projektne naloge za projektiranje parkirišč znotraj posameznih ureditvenih enot.

po pooblastilu župana, št. 032-15/2010 z dne 28. 6. 2011

mag. MOJCA ŠPEC POTOČAR



- UE1 - OBRNOČE ZA UREDITVO PARKIRNIH MIEST ZA TOLPANA IN PRILUPNA VOZILA
- UE2 - OBRNOČE ZA DEJAVNOSTI ZAŠTITE IN REŠEVANJA
- UE3 - OBRNOČE ZA DEJAVNOSTI PROMETA, TRANSPORTA, LOGISTIKE, PRODUKCE IN SERVISA
- UE4 - OBRNOČE BRANČINSKEGA SERVISA S SPREMLJAJOČIMI DEJAVNOSTIMI
- UE5 - OBRNOČE PARKOVNIH UREDITVI IN PREZENTACIJE GOMILE
- UE6 - OBRNOČE OSTALIH ZELENIH PLOŠČIN
- UE7 - OBRNOČE ZA REKONSTRUKCIJO REGIONALNE CESTE

- LEGENDA:**
- MEJA OBRNOČJA OPNA
 - OBMOČJE POTREBA INFRASTRUKTURE ZA PRILUPNOSTI (OP-NA, OBSTOJEČO GJ)
 - MEJA OBRNOČJA DN-NA A-C
 - KORIDOR ZA SRITVE (A-C-FH)
 - OBRNOČJE ZA REKONSTRUKCIJO REGIONALNE CESTE
 - DOSTOP V OBRNOČJE / STRIKRANO KRIŽIČKE (K1) IN KROŽNO KRIŽIČKE (K1)
 - DOSTOP V OBRNOČJE / PRILUPNOSTI DEJAVNOSTI (K2 - K5)
 - OBSTOJEČE MEJE ZEMELJSKE PARCELE (M1)
 - PREDVIDENE MEJE GRADIBNE PARCELE
 - POVRŠINA ZA GRADNJO STAVB
 - REGULACIJSKALINJA GLAVNE FASADE
 - DOSTOP NA PARCELO
 - CESTA - OZNAKA CEST
 - MN. ODMIK OD SOBEJNIH ZEMELJSČ
 - VRHNE KOTE CESTE OZ. PLATVEJ (RPL)
 - EVN
 - VARNI VALNI PAS EVN (1.5m od ob)
 - GOZDNI ROB
 - ARHEOLOŠKA DEDIŠČINA (COMILA)
 - PARKOVNE UREDITVE IN PREZENTACIJE GOMILE
 - UREĐITEV BRZIN
 - PREDVIDENA ZASADITEV Z DREVEM IN GRMOVINČAMI
 - OSTALE ZELENE POVRŠINE
 - ZELENI PAS (KORIDOR SRITVE A-C)
 - PLUVOČILNA GARAŽNA OBKROŽEV, CEST IN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - PS
 - PS
 - OZNAKA FUNKCIONALNE ENOTE (UE)
 - OZNAKA UREDITVENE ENOTE (FE)
 - MEJA FUNKCIONALNE ENOTE
 - MEJA FUNKCIONALNE ENOTE

