

**Izhodišča za pripravo
OPPN Graben/2
(del EUP NM/16-OPPN-c)**

Novo mesto, april 2020

- Naslov naloge: **IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN GRABEN/2
(del EUP NM/16-OPPN-c)**
- Investitor: **Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto
Šmarješka cesta 6, 8501 Novo mesto**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ. dipl. inž. grad.**



gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o.
8000 Novo mesto, Ljubljanska c. 26

- Datum: **april 2020**

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta so sodelovali:

- Pooblaščen vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta:

**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A - 1214**

KSENIJA AVSEC
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitektka
ZAPS 1214 A

- Pooblaščen arhitekti in inženirji:

**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A - 1214**

**mag. Mojca Radakovič, univ. dipl. inž. grad.
IZS G – 1134**

- Predstavnik investitorja:

Igor Šuštaršič

Boris Veselič

KAZALO VSEBINE

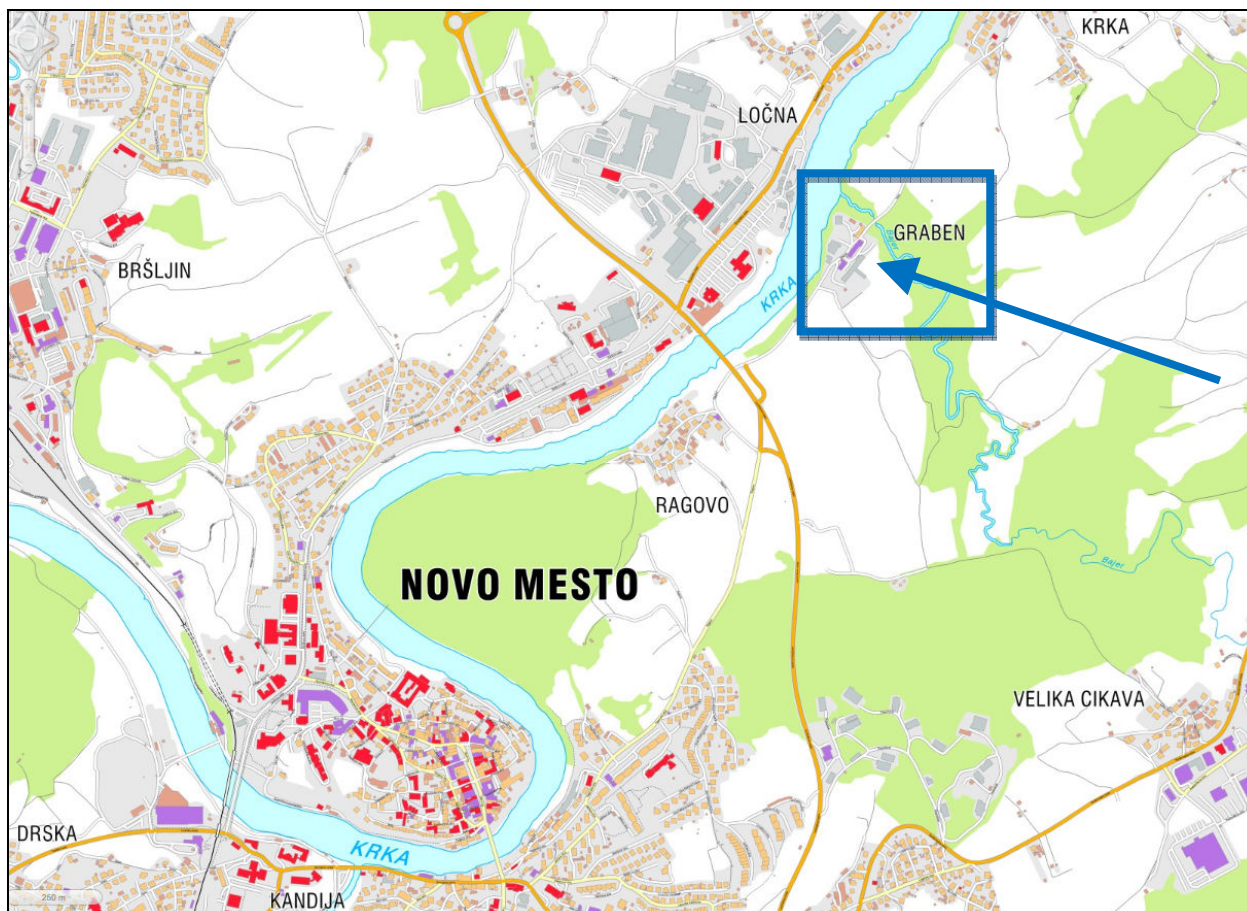
1. INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN.....	3
2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	5
3. OPIS OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOVE UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR.....	12
3.1 VSEBINA OPPN	12
3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA.....	13
3.3 PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA.....	30
3.4 PREDLOG ZA SPREMEMBO PIP	35
4. OKVIRNI ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE OPPN	37
5. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA	38
6. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA.....	39
7. GRAFIČNI PRIKAZI.....	39
8. PRILOGE	40

BESEDILO

1. INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudnik ter investitor (v nadaljnjem besedilu pobudnik) priprave OPPN Graben/2 (v nadaljnjem besedilu: OPPN) na pretežnem delu območja enote urejanja prostora EUP NM/16-OPPN-c je podjetje Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto, Šmarješka cesta 6, 8501 Novo mesto (v nadaljnjem besedilu Krka, d.d.), ki je s svojo dejavnostjo locirana na nasprotnem bregu reke Krke v oddaljenosti okrog 1 km.

Območje predvidenega OPPN se nahaja na vzhodni strani območja Novega mesta, na lokaciji Graben. V naravi jo predstavlja skupina nestanovanjskih stavb na obeh straneh lokalne ceste LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas (v nadaljnjem besedilu: lokalna cesta), z zunanjimi asfaltiranimi dvoriščnimi površinami za manipulacijo in parkiranje. Objekti na južni strani lokalne ceste so ograjeni, na severu le deloma, medtem ko zunanje neograjene površine predstavljajo deloma makadamske in asfaltirane površine namenjene parkiranju, preostali dve pa sta v naravi travniški površini.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: www.geopedia.si) -

Na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN) je na območju predvidenega OPPN izdelava le-tega obvezna, sicer pa se na severni strani lokalne ceste dopušča razvoj industrije, na večji površini južno od lokalne ceste pa je predviden razvoj centralnih dejavnosti.

Namen priprave OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za pozidavo za namen dovoljenih dejavnosti, definiranje zazidalnih otokov ter pogojev parcelacije, zunanja ureditev z zelenimi in manipulativnimi površinami, ureditev prometne infrastrukture s prometno varnimi in preglednimi priključki ter ostale okoljske, energetske ter komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

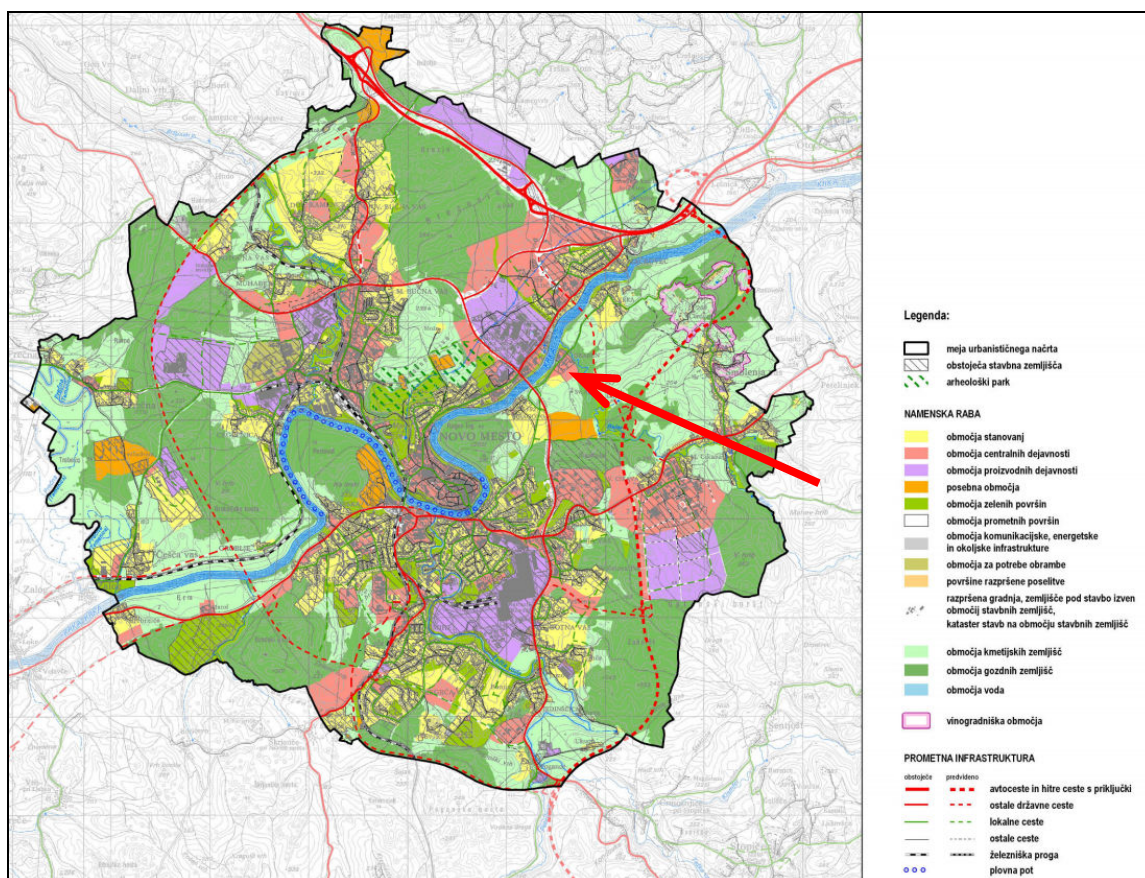
Investicijska namera za pripravo (delnega) OPPN na območju enote urejanja prostora EUP NM/16-OPPN-c zajema zemljišča pubudnika s parc. št. 217/5, 217/9, 220/13, 220/12, 220/11, 220/10, 220/9, 220/8, 220/7, 220/6, 220/5 in 220/4 ter dodatno še zemljišče lokalne ceste v lasti/upravljanju MONM s parc. št. 1247/3, po potrebi pa se vključi tudi del poti v lasti RS na zemljišču s parc. št. 221/3, vse k.o. 1482-Ragovo. Območje predvidenega OPPN meri okrog 4,7 ha.

Na osnovi izdelanih strokovnih podlag za širše in ožje območje urejanja, izraženih interesov pubudnika priprave OPPN ali pripravljavca OPPN ter na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora ali morebitne spremembe predpisov prostorske in gradbene zakonodaje se območje urejanja lahko tudi zmanjša oziroma poveča z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve, v skladu s predpisi in določili OPN.

Predmetni elaborat predstavlja hkrati tudi pobudo oziroma predlog za spremembo posebnih prostorsko izvedbenih pogojev (PIP) za EUP NM/16-OPPN-c brez poprejšnje spremembe OPN, skladno z določbami 117. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2). Posebni PIP za to območje namreč dopuščajo dejavnosti, ki so bile konkretizirane za potrebe dejavnosti predhodnega lastnika zemljišč, sedanji lastnik in pubudnik predvidenega OPPN pa predlaga spremembo in prilagoditev le teh.

2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Na podlagi določil OPN je za območje izhodiščne enote urejanja prostora EUP NM/16-OPPN-c (OPPN Graben) ki se nahaja znotraj območja urbanistične zasnove Novega mesta, načrtovana izdelava OPPN.



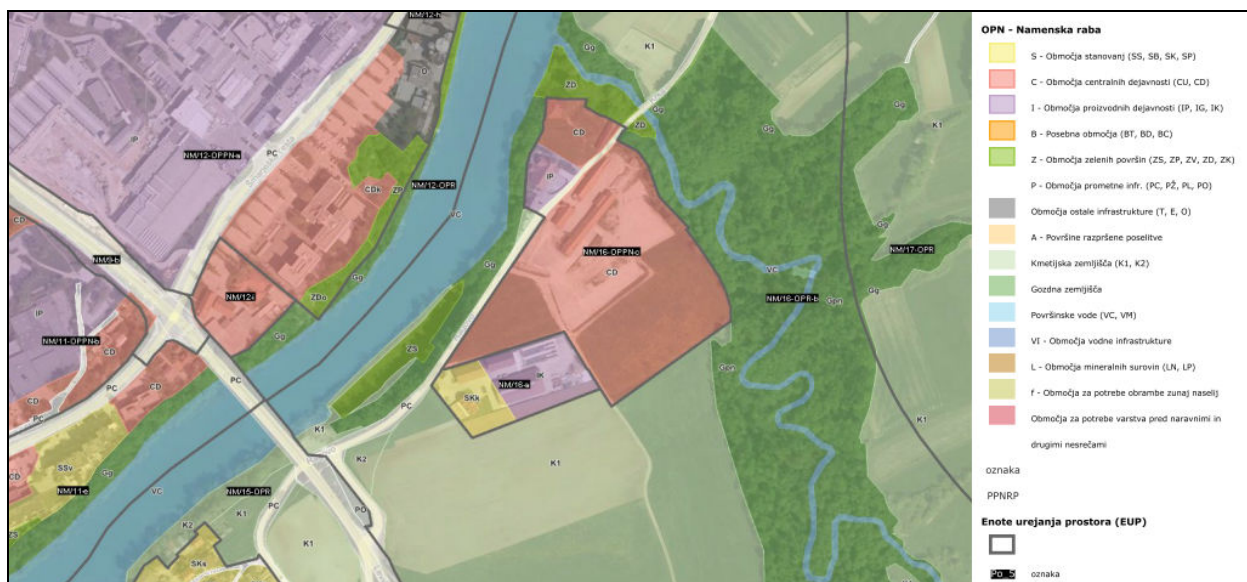
- OPN – strateški del (koncept prostorskega razvoja NM; Vir: <http://www.novomesto.si/si/>) -

Podrobnejša namenska raba v pretežni meri predstavlja območje centralnih dejavnosti (CD), ki so namenjena dejavnostim trgovine, storitvenih dejavnosti, gostinstvu in turizmu, poslovnim dejavnostim, dejavnostim javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturnim, razvedrilnim, rekreacijskim in športnim dejavnostim ter drugim podobnim dejavnostim. Omenjene dejavnosti naj prevladujejo, dopustno pa je tudi bivanje, medtem ko je pozidanost z objekti omejena na 50% velikosti gradbene parcele.

Na zahodni strani območja centralnih dejavnosti se ob lokalni cesti nahaja še območje proizvodnih dejavnosti (IP – površine za industrijo), kjer so dopustne predelovalne dejavnosti, promet in skladiščenje, oskrba z energijo in ravnanje z odpadki. Dopustne so spremljajoče dejavnosti trgovine, storitvene dejavnosti, gostinstvo, poslovne in druge dejavnosti. Pozidanost z objekti je omejena na 60% velikosti gradbene parcele.

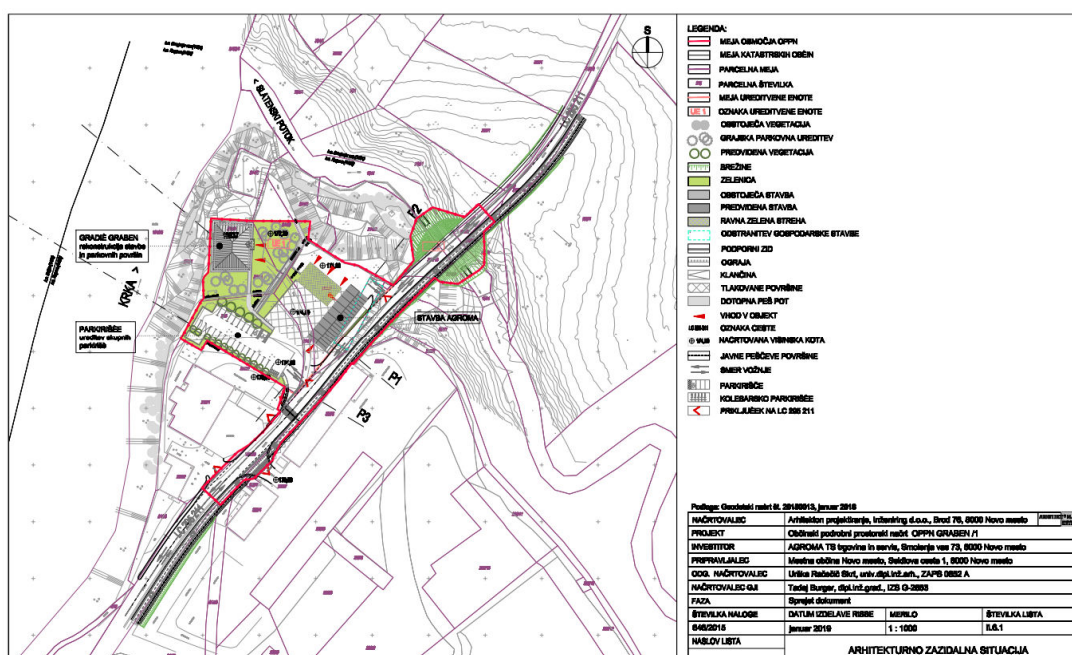
Zaradi novih posegov in ureditev bodo poleg obeh osnovnih območij predvidoma tangirane še površine gospodarske javne infrastrukture (PC – površine cest) oziroma lokalna cesta, ki

prečka območje. Pri tem bo (predvidoma ob urejanju cestnega priključka) lahko tangirana tudi sosednja enota urejanja prostora, in sicer EUP NM/16-OPR-b (Organčevje-odprti prostor v urbani rabi).



- izsek iz OPN, ki prikazuje namensko rabo prostora (Vir: PISO) -

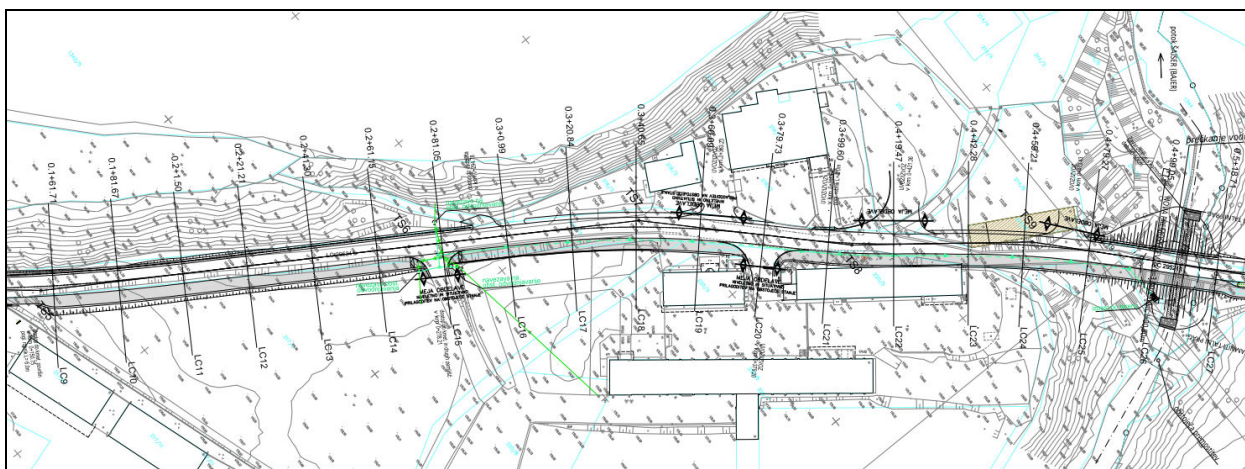
Območje NM/16-OPPN-c sicer meji na jugu in na zahodu na območje namenske rabe K1 – najboljša kmetijska zemljišča, na vzhodu na gozdne površine z oznako Gpn – gozd s posebnim namenom ter Slatenski potok (VC – celinske vode), na severozahodu pa na gozdne površine z oznako Gg – gozd gospodarskega pomena ter reko Krko (VC – celinske vode). Na severni strani meji na območje CD – centralne dejavnosti, kjer že velja prostorski akt, in sicer Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19; v nadaljnjem besedilu: OPPN Graben/1), medtem ko na jugozahodu meji na obstoječo kmetijo Krnc oziroma njihove površine za kmetijsko proizvodnjo (IK) ter površine kmetij (SKk).



Skladno z investicijsko namero pubudnika in določili 137. člena OPN se predviden OPPN izdela le na delu območja enote urejanja prostora EUP NM/16-OPPN-c, kjer ima pobudnik v lasti zemljišča, medtem ko se strokovne podlage predhodno izdelajo za širši prostor.

Pri pripravi strokovnih podlag in OPPN bodo upoštevana določila OPN, in sicer predvsem:

- 111. člena, ki se nanaša na urejanje območij centralnih dejavnosti;
- 112. člena, ki podaja podrobnejša določila za območja proizvodnih dejavnosti;
- 115. člena glede urejanja površin cest (v povezavi z načrtovanim tipskim profilom javne ceste, ki poteka mimo območja in je načrtovano s projektno dokumentacijo PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, maj 2019; v izdelavi) ter določila OPN glede urejanja ostalih infrastrukturnih omrežij.



- izsek iz PZI, ki prikazuje potek rekonstruirane lokalne ceste pri objektih pubudnika -

Dodatno se upoštevajo še določila OPPN Graben/1, ki predvideva ureditev Gradiča Graben kot poslovnega objekta z gostiščem in prostori za kratkotrajno namestitvev, na mestu obstoječega gospodarskega objekta ob lokalni cesti pa gradnja nove stavbe za namen trgovine in delavnice za popravilo kmetijske mehanizacije, v mansardi pa ureditev stanovanja. Predvidena je še rekonstrukcija dela lokalne ceste s površinami za pešce in kolesarje ter ureditev skupnih parkirnih površin.

Sočasno z izdelavo OPPN je v poglavju 3.4. *PREDLOG ZA SPREMEMBO PIP* predlagana sprememba prostorsko izvedbenih pogojev za EUP NM/16-OPPN-c brez poprejšnje spremembe OPN, skladno z določbami 117. člena ZUreP-2, v povezavi z investicijsko namero pobudnika.

V nadaljevanju so prikazani izseki iz navedenih členov oziroma iz tekstualnega dela OPN, ki se nanašajo na urejanje predmetnega območja:

IZVEDBENI DEL OPN

2. člen (Vsebina in oblika OPN)

(3) Grafični prikazi OPN vsebujejo:

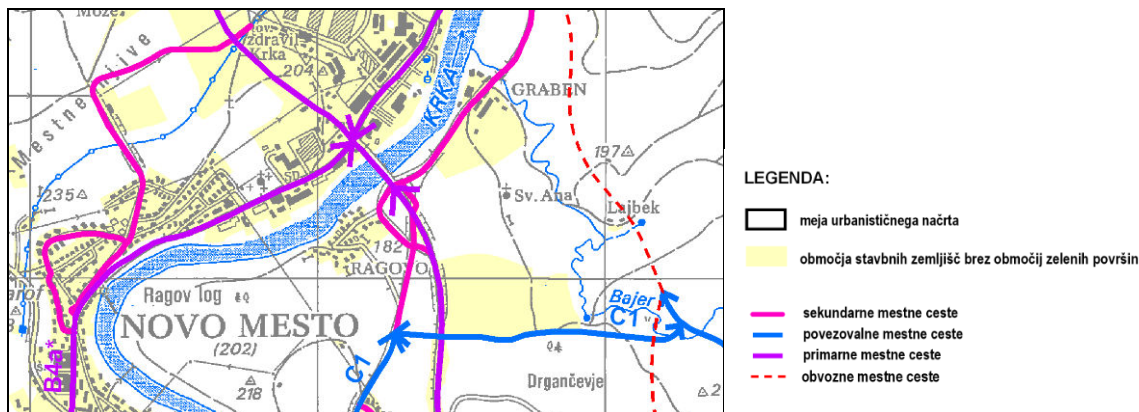
- Strateški del:

VII. Koncept prostorskega razvoja Novega mesta (M 1: 30.000)

- Izvedbeni del:

5. Prikaz prostorskih izvedbenih pogojev za prečne profile javnih cest:

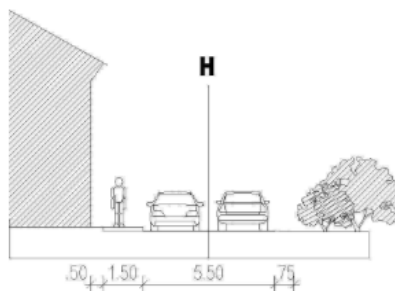
P2a: Pregledna situacija javnih cest, za katere je določen prečni profil na območju UN Novo mesto (M 1:20.000)



- izsek iz grafičnega dela OPN, ki prikazuje situacijo javnih cest z določenimi cestnimi profili na območju urbanističnega načrta Novo mesto (Vir: MONM) -

P2b: Prečni profili javnih cest na območju UN Novo mesto

H) SEKUNDARNE CESTE



vozni pas	2 x 2,75 m	5,50 m
pločnik	1 x 1,50 m	1,50 m
bankina/berma	1 x 0,50 m	0,50 m
bankina/berma	1 x 0,75 m	0,75 m
TPP H1		8,25 m

H1* cestni odsek na katerem je predvideni profil H1, katerega izvedba je vprašljiva zaradi omejenih prostorskih zmožnosti na terenu oz. ker je smiselno upoštevati že pripravljene projekte, študije, že sprejete OPPN ipd.

- izsek iz grafičnega dela OPN, ki prikazuje prečni profil sekundarne ceste na območju urbanističnega načrta Novo mesto (Vir: MONM) -

3.5 Podrobnejši PIP za posamezne PNR

111. člen (Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti)

(1) Območja centralnih dejavnosti – C, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.

(3) Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti (CD):

12. CD - območja centralnih dejavnosti		
1 Tipologija zazidave: ni enotno opredeljena.		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,50	FI: do 2,00
3 Dopustne dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti. Prevladujejo centralne dejavnosti, dopustno je bivanje.		
4 Dopustni objekti: nestanovanjske stavbe, v katerih so dopustni stanovanjski deli, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Lokacija in gabariti: - gabariti niso poenoteno predpisani, vendar se je treba v vaških naseljih s tlorisnimi in vertikalnimi gabariti prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja; - v mestnem prostoru se dopusti združevanje stavb v nize, kareje; - pri umeščanju stavb v prostor se upošteva gradbene linije ob javnem mestnem prostoru in vertikalni gabarit kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih stavb. To ne velja za stavbe, ki se gradijo kot izraziti prostorski poudarki.		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Streha: - dopustne so enokapne in ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe na stavbah manjših tlorisnih in višinskih gabaritov; - strehe niso poenoteno predpisane, vendar se je treba z obliko, naklonom in kritino streh prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja. Fasade: - oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov so enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu, kareju oziroma območju; - v mestnem prostoru se zagotovi sodobno oblikovanje fasad (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov ipd.); - v vaških naseljih se je treba prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja; - glavni vhod v stavbo, namenjeno javni rabi, se, če stoji ob pomembnem javnem prostoru, oblikuje na glavni fasadi, ki mora biti mestotvorno oblikovana.		
7 Druga merila in pogoji: - zagotovi se parkovne, športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 20% območja CD; - dopustna je gradnja bencinskih servisov, namenjenih javni oskrbi z gorivom, če to ni v neskladju z drugimi PIP tega odloka.		

112. člen (Podrobnejši PIP za območja proizvodnih dejavnosti)

(1) Območja proizvodnih dejavnosti - I, ki so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim.

(2) Podrobnejši PIP za površine za industrijo (IP):

16. IP - površine za industrijo		
1 Tipologija zazidave: ni enotno opredeljena.		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti	FZ: do 0,60	FI: do 1,00
na gradbeni parceli:		
3 Dopustne dejavnosti: predelovalne dejavnosti, promet in skladiščenje, oskrba iz energijo in ravnanje z odpadki. Dopustne so spremljajoče dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo, poslovne in druge dejavnosti.		
4 Dopustni objekti: nestanovanjski objekti, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.		
6 Merila in pogoji za oblikovanje:		
Lokacija in gabariti:		
- poslovno-upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti se praviloma organizirajo ob javnem prostoru. Proizvodne in druge stavbe so v notranjosti kompleksov in so praviloma nižje od stavb ob javnem prostoru;		
- tlorisni in višinski gabariti niso enotno predpisani, vendar je treba upoštevati vertikalni gabarit kakovostnih oziroma prevladujočih obstoječih stavb v območju. Nove stavbe ne smejo izstopati iz silhete območja. To ne velja za dele stavb ali objekte, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višji (tovarniški dimniki, silosi ipd.). Ti objekti se oblikujejo kot kakovostno in prepoznavno oblikovani prostorski poudarki.		
Streha:		
- strehe v kompleksu se poenotijo, izjema so stavbe, v katerih so poslovno-upravne in trgovske dejavnosti gospodarske družbe ter objekti s posebnimi tehnološkimi zahtevami;		
- za stavbe večjih dimenzij so dopustne ravne strehe, enokapne strehe naklona do 20° ali polkrožne strehe;		
Streha:		
- dopustna je temna kritina, odstopanje je dopustno v primeru prilagajanja obstoječim objektom.		
Fasade:		
- zagotovi se sodobno oblikovanje fasad, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter oblikovanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov so enostavni in poenoteni;		
- fasade stavb, ki mejijo na javni mestni prostor, se oblikujejo kot glavne in mestotvorne fasade, z njihovim oblikovanjem se zagotovijo kakovostni javni in poljavni ambient.		
7 Druga merila in pogoji:		
- zagotovi se parkovne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 10% območja;		
- spodbuja se vzdržna (trajnostna) raba naravnih virov, energetska varčna gradnja ter izvedba in namestitve naprav za rabo obnovljivih virov energije, za zbiranje in uporabo padavinske vode ter za kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov;		
- parcelna mreža in shema pozidave se zasnujejo v obliki razmeroma pravilne, po možnosti ortogonalne mreže, prilagojene obstoječemu reliefu in omrežju cest;		
- dopustni so bencinski servisi, namenjeni lastni oskrbi z gorivom za dopustne dejavnosti.		

115. člen (Podrobnejši PIP za površine GJI)

(1) Podrobnejši PIP za površine za površine cest, železnic in drugih prometnih površin (PC, PŽ, PO)

30. PC - površine cest	
3 Dopustne dejavnosti: promet in skladiščenje, od tega kopenski promet in spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu. Dopustna je tudi trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi. Na avtobusnih in železniških postajah so dopustne spremljajoče storitvene dejavnosti, trgovina in gostinstvo.	
4 Dopustni objekti: stavbe za promet, bencinski servisi in nestanovanjske stavbe ter gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.	
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.	
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno: - upoštevanje urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih značilnosti širšega območja; - oblikovna poenotenost, skladnost objektov in naprav.	

3.6 Posebni PIP za posamezne EUP

123. člen (Posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto)

(3) Posebni PIP za posamezne EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto

oznaka EUP	ime EUP	POSEBNI PIP in druga določila
NM/16-OPPN-c	OPPN Glaben	Predviden OPPN za gradnjo objektov in ureditve za potrebe predelave hrane in ureditev prostora za sejemske prireditve, ki se navežejo na obstoječi program. Dopustijo se dejavnosti, povezane s predelavo in skladiščenjem mesa, mesnih izdelkov ipd. Dopustne so tudi dejavnosti skladiščenja, sejmišč in prireditvenih prostorov. Grad se prenovi in uredi kot reprezentančni ali poslovni objekt. V enoti je registrirano arheološko najdišče, zato se pri pripravi OPPN izvedejo predhodne arheološke raziskave. Vsi posegi morajo biti predhodno usklajeni s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.

3.8 PIP na območjih predvidenih OPPN

137. člen (Splošni pogoji za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN)

(1) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.

(2) Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje.

(3) PNR in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN se lahko spremenijo, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekriti in razveljaviti veljavni OPPN, ki ureja območje.

(5) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, se izdelajo strokovne podlage in predvidijo prostorske rešitve na način, da prispevajo k izboljšanju življenjskih pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v obstoječih naseljih, v katerih se načrtujejo.

3. OPIS OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOVE UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

3.1 VSEBINA OPPN

Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorske ureditve

S predvidenim OPPN je na delu območja predmetne EUP v prvi vrsti načrtovana ureditev objektov in površin za poslovne dejavnosti skladno z namensko rabo prostora, za potrebe spremljajočih dejavnosti pobudnika. Celotna farmacevtsko-kemijska dejavnost pobudnika se odvija na lokaciji severno od reke Krke oz. na njenem nasprotnem bregu.

Na lokaciji Graben se ne bo izvajala farmacevtska ali kemijska proizvodna dejavnost pobudnika.

Ob objektih se ureja interna cestna mreža ter spremljajoče manipulativne, parkirne in zelene površine. Obstoječe nestanovanjske stavbe se bodo lahko ohranjale in vzdrževale, rekonstruirale ali pa porušile ter zgradile nove, po pogojih predvidenega OPPN.

Območje predvidenega OPPN se oblikuje na dveh zazidalnih otokih, ki ju prekinja koridor lokalne ceste. Znotraj zazidalnega otoka se zemljišče lahko tudi parcelira na več funkcionalnih gradbenih parcel, ki omogočajo razvoj dejavnosti.

Koridor lokalne ceste, ki razdeli zemljišče pobudnika, se rekonstruira s površinami za pešce in kolesarje. Pri tem se lahko ohranijo vsi obstoječi dovozi ali pa se njihovo število optimizira (npr. pri odstranitvi sedanjih in gradnji novih stavb) oziroma ustrezno zmanjša.

Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo

Območje je že opremljeno z infrastrukturo. Urejen je dostop z javnega prometnega omrežja ter odvoz odpadkov, objekti pa so priključeni na elektriko, vodovod in elektronske komunikacije. Kanalizacijsko omrežje je razpeljano po območju, izpust pa urejen na dveh mestih v reko Krko.

Obstoječe omrežje posameznih infrastrukturnih vodov se lahko rekonstruira ter dogradi. Zgradijo se lahko tudi novi vodi (npr. plinovod) ter lastna čistilna naprava oziroma tudi navezava na obstoječo čistilno napravo pobudnika, ki se nahaja na drugi strani reke Krke pri CČN za Novo mesto.

Vsebina OPPN je podrobneje predstavljena v točki 3.3 PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA ter razvidna tudi iz priloženih grafik v točki 7. GRAFIČNI PRIKAZI.

3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

3.2.1 Širše in ožje območje

Širše območje

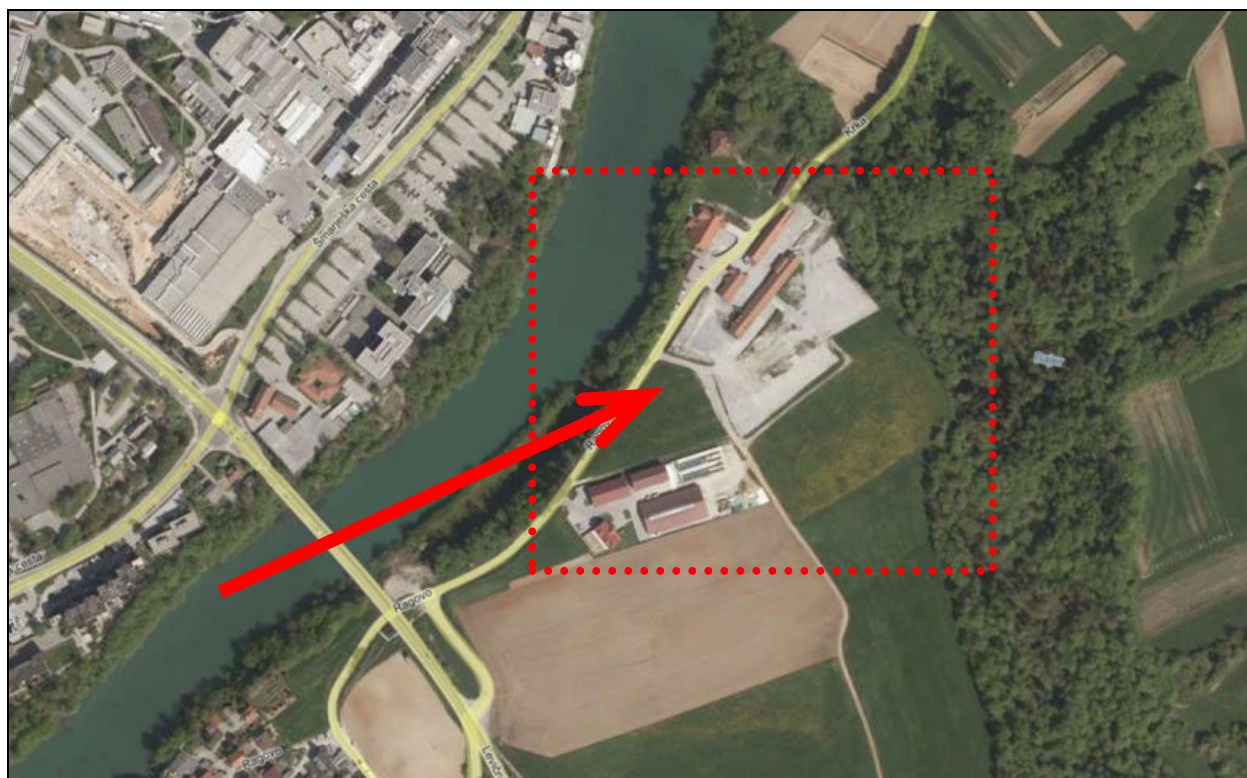
Obravnavano območje spada v Novomeško pokrajino, ki je središčna Dolenjska pokrajina z naselji na levem in desnem bregu reke Krke. Eden od njenih delov je tudi osrednji del Novomeške kotline z Novim mestom, ki je najbolj gosto poseljen del Novomeške pokrajine.

Območje Grabna s predmetno lokacijo je del naselja Novo mesto, občinskega središča. Leži v neposredni bližini novomeške obvoznice – Levičnikove ceste, ki predstavlja del državne cestne mreže, in na katero se navezuje po lokalni cesti mimo Ragovega.

Teren je rahlo gričevnat in na območju med naseljema Krka in Ragovo valovi na nadmorski višini 170 do 182 m nadmorske višine (v nadaljnjem besedilu: n.v.). Nekoliko bolj se dvigne proti kmetijskim površinam južno od Grabna (na okrog 191 m n.v.) in spusti proti najbližjemu vodotoku reki Krki na zahodni strani, ki pri Grabnu dobi pritok Slatenskega potoka.

Vsebinska specifika

Severovzhodno od Grabna se nahaja vas Krka s stanovanjskimi, kmetijskimi in pomožnimi objekti, južno od poslovno-skladiščnih stavb pubudnika je locirana kmetija Krnc z novimi objekti, in sicer s stanovanjsko stavbo in tremi kmetijskimi stavbami, severno pa območje Gradiča Graben, kjer je predvidena rušitev in novogradnja obcestne nestanovanjske stavbe ter obnova objekta kulturne dediščine - Gradič Graben. V bližini se jugozahodno od Grabna nahaja tudi »vas« Ragovo s prevladujočimi stanovanjskimi stavbami ter vmesnimi kmetijskimi in pomožnimi objekti.



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

Značilnosti stavb in ureditev zunanjih (prometnih, manipulativnih, zelenih) površin

Analiza stavbnega tkiva na Grabnu kaže na značilno vzdolžno oziroma pravokotno pozidavo. Prevladujejo nestanovanjske stavbe, le dve stavbi pa sta stanovanjski, in sicer na kmetiji Krnc in stavba Gradiča Graben. Stavbe so nanizane na obeh straneh lokalne ceste z orientacijo vzdolž te ceste, pri kmetiji Krnc pa z orientacijo vzdolž njivskih površin v smeri vzhod-zahod. Vsi dovozi do stavb so urejeni z lokalne ceste.

Večina objektov je pritličnih, trije so dvoetažni, dva (Gradič Graben, stanovanjska stavba na kmetiji Krnc) pa imata zgrajene tri etaže. Gradič Graben je hkrati tudi najvišja stavba na območju, saj dosega okrog 14,5 m celotne višine.

Ob objektih so urejene asfaltirane ali makadamske manipulativne in parkirne površine. Urejenih vrtov ali javnih površin z igrali na tem območju ni. Robove pozidave predstavljajo kmetijske površine ter površine porasle z različnim drevjem in grmovjem.

Najstarejša stavba je stavba Gradiča Graben, ki datira v leto 1850, najmlajši pa so objekti na kmetiji Krnc, zgrajeni pred nekaj leti, medtem ko objekti na lokaciji pubudnika datirajo v leta 1900, 1960, 1989 in 1995. Vsekakor so nekateri starejši objekti potrebni prenove, kar je tudi namen že sprejetega OPPN Graben/1 in pa predvidenega OPPN Graben/2.

Faktor pozidave na ožji lokaciji se giblje od 4 do 32% pozidanosti posamezne gradbene parcele oziroma funkcionalnega območja. Najnižji je v južnem zazidalnem otoku pubudnika in najvišji na njegovi severni strani. Kmetija Krnc dosega 25% pozidanost, na območju Gradiča Graben pa le-ta znaša 12%.



- stavbe glede na leto izgradnje (Vir: PISO) -

Za pozidavo na območju Grabna je značilno naslednje:

Opomba: Podatki glede (oznak) stavb, starosti, najvišjih višin stavb in etažnosti so povzeti iz podatkov GURS ali z geodetskega načrta.



- geodetske oznake stavb za lokacijo Krke, d.d. in Agrome TS, d.o.o. (Vir: PISO) -

A) Lokacija pobudnika SEVERNI DEL



- stavbe z oznako 13, 15 in 16 -

- stavba z oznako **15**: samostojna stanovanjska stavba (1251001 industrijski del stavbe), zgrajena leta 1900, zazidana površina 592,76 m², višina slemena 189,54 m n.v., celotna višina okrog 13,7 m, dve etaži (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, zidana, opečna konstrukcija, dvokapne strešne ploskve s čopi
- stavba z oznako **16**: nestanovanjska stavba (1252002 skladišča), zgrajena leta 1995, zazidana površina 160,52 m², višina slemena 184,21 m n.v., celotna višina okrog 8,4 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), tlorisna zasnova v L, opečna konstrukcija, dvokapna streha s čopi v obliki L

JUŽNI DEL

- stavba z oznako **4**: nestanovanjska stavba (1230101 nakupovalni center), zgrajena leta 1960, zazidana površina 487,05 m², višina slemena 183,69 m n.v., celotna višina okrog 8,3 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, opečna konstrukcija, dvokapna streha s čopi



- stavba z oznako 4 -

- stavba z oznako **8**: nestanovanjska stavba (1252002 skladišča), zgrajena leta 1960, zazidana površina 940,29 m², višina slemena 183,35 (180,15 – nižji del stavbe) m n.v., celotna višina okrog 7,4 (4,6 – nižji del stavbe) m, dve etaži (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova dveh lamel v obliki T, opečna konstrukcija, dvokapna streha s fečarami



- stavba z oznako 8 -

- stavba z oznako **13**: nestanovanjska stavba (1252002 skladišča), zgrajena leta 1960, zazidana površina 249,52 m², višina slemena 184,08 m n.v., celotna višina okrog 7,7 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova z izzidkom v L, poudarjen vhod, opečna konstrukcija, dvokapna streha

- stavba z oznako **11**: nestanovanjska stavba (1274006 transformator, transformatorska postaja), zgrajena leta 1989, zazidana površina 13,3 m², ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, zidana konstrukcija, ravna streha

Posamezne stavbe imajo izvedene še zunanje rampe, stopnišča, nadstreške oziroma podaljšane napušče.

Za stavbe v južnem delu z oznako 4, 8 in 13 so bila izdana uporabna dovoljenja (v prilogi), in sicer:

- stavba z oznako **4**: trgovina z neživili (rekonstruirana trgovina z neživili, vetrolov in zunanja ureditev) – Uporabno dovoljenje št. 351-243/2007-5 z dne 21. 3. 2007, Upravna enota Novo mesto;
- stavba z oznako **8**: pritlični skladiščni objekt s pisarnami - Uporabno dovoljenje št. 351-303/2015-12 z dne 10. 3. 2015, Upravna enota Novo mesto;
- stavba z oznako **13**: skladiščni objekt – Uporabno dovoljenje št. 351-1803/2019-5 z dne 27. 2. 2020, Upravna enota Novo mesto.

B) Lokacija podjetja AGROMA TS, d.o.o.

- stavba z oznako **1**: samostojna stanovanjska stavba (1110000 nedokončano stanovanje v stavbi z enim ali dvema stanovanjema) na naslovu Ragovo 7, zgrajena leta 1850, zazidana površina 289,63 m², višina slemena 186,61 m n.v., celotna višina okrog 14,5 m, tri etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, zidana, opečna konstrukcija, štirikapna streha
- stavba z oznako **5**: nestanovanjska stavba (128001 ruševina) na naslovu Ragovo 7E, zgrajena leta 1950, zazidana površina 222,04 m², višina slemena 180,13 m n.v., celotna višina okrog 6,6 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, opečna konstrukcija, dvokapna streha
- stavba z oznako **939**: nestanovanjska stavba (1271401 drug kmetijski del stavbe), zgrajena leta 1967, zazidana površina 22,91 m², ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, lesena konstrukcija – že odstranjena

C) Lokacija kmetije Krnc



- geodetske oznake stavb za lokacijo kmetije Krnc (Vir: PISO) -

- stavba z oznako **1100**: samostojna stanovanjska stavba (1110001 stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem) na naslovu Ragovo 7E, zgrajena leta 2014, zazidana površina

257,67 m², višina slemena 188,63 m n.v., celotna višina okrog 11,8 m, tri etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, zidana, različni materiali gradnje, dvokapna streha s fečarami

- stavba z oznako **1102**: nestanovanjska stavba (1271401 drug kmetijski del stavbe) na naslovu Ragovo 7E, zgrajena leta 2015, zazidana površina 365,83 m², višina slemena 188,16 m n.v., celotna višina okrog 10,6 m, dve etaži (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, montažna konstrukcija, dvokapna streha
- stavba z oznako **1103**: nestanovanjska stavba (1271202 hlev) na naslovu Ragovo 7E, zgrajena leta 2015, zazidana površina 1317 m², višina slemena 187,52 m n.v., celotna višina okrog 10,0 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, montažna konstrukcija, dvokapna streha
- stavba z oznako **1104**: nestanovanjska stavba (1271301 prostor za spravilo pridelka) na naslovu Ragovo 7E, zgrajena leta 2015, zazidana površina 339,68 m², višina slemena 188,51 m n.v., celotna višina okrog 11,4 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, montažna konstrukcija, dvokapna streha



- stavbe z oznako 1102, 1103 in 1104 -

Lastništvo in pobude lastnikov zemljišč

Pretežni del območja predmetnega EUP je v lasti pubudnika ter drugega podjetja (Agroma TS, d.o.o.). Okoliške površine so večinoma v zasebni lasti. Zemljišče lokalne ceste ter nekatere sosednje poti pa so v lasti/upravljanju MONM.

Pojavlja se raznolika oblika in velikost zemljiških parcel. Za parcele prometnih površin so značilne linijske oblike, medtem ko sicer prevladujejo parcele nepravilnih oblik.



- prikaz lastništva parcel pravnih oseb (Vir: PISO) -

Ambientalne značilnosti in prednosti lokacije

Lokacija se nahaja v neposredni bližini sedanje novomeške obvoznice, kar pomeni hitro dostopnost z državne na občinsko cestno omrežje preko priključka Ragovo.

Predvidena je rekonstrukcija dostopne ceste s pripadajočimi infrastrukturnimi vodi ter s površinami za pešce in kolesarje (predmet drugega projekta), s čimer bo območje postalo bolj dostopno.

Teren ni poplaven ali plazljiv. Predstavlja ravninsko lokacijo, kjer je možna dokaj enostavna gradnja in urejanje posameznih zemljišč.

Privlačnost območja zvišuje nekoliko dislocirana lokacija, obdana z zelenjem in kmetijskimi površinami ter bližino reke Krke in Slatenskega potoka.

Motnje in omejitve

Obstoječa pozidava:

- Obstoječa pozidava na lokaciji pubudnika se lahko v prvi fazi ohranja (če gradbeno tehnično in vsebinsko ustreza bodoči rabi), izvaja vzdrževalna dela, rekonstrukcije ali prizidave, v sklopu novih funkcionalnih rešitev pa v kasnejši fazi tudi poruši in ureja skladno s pogoji za novogradnje.
- Pri rekonstrukciji lokalne ceste (predmet drugega projekta) se upoštevajo ustrezni odmiki od obstoječe pozidave.
- V največji možni meri se upoštevajo parcelne meje med parcelami pobudnika in sosednjimi ureditvami.

Obstoječa infrastruktura:

- Upoštevati je potrebno odmike oziroma pogoje in omejitve v varovalnih pasovih lokalne ceste in tras distribucijskih infrastrukturnih vodov.
- Pri rekonstrukciji obstoječih priključkov ali gradnji novih na lokalno cesto je potrebno zagotavljati prometno varnost in preglednost.
- Lokacija ni vključena v sistem postajališč mestnega avtobusnega prometa.
- Pri urejanju območja se upošteva koridor predvidene rekonstrukcije lokalne ceste (predmet drugega projekta).

Relief, zelene površine:

- Na območju se nahaja nekaj drevesne in grmovne vegetacije, ki pa se lahko odstrani, območje pa zasadi na novo.
- Teren na območju predvidenega OPPN je ravninski, v severnem delu in na delu makadamskega parkirišča že uravnan v plato, medtem ko se južni travniški del, ki je nekoliko razgiban oziroma dvignjen, uravna na ustrezno koto.

3.2.2 Prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij

Prometno omrežje



- ceste (Vir: PISO) -

Preko predmetnega območja poteka kot glavna dovozna cesta obstoječa lokalna cesta LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas (varovalni pas 8 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta).



- pogled na lokalno cesto v smeri Ragovo -

Na obstoječo lokalno cesto se na obravnavanem odseku čez Graben navezuje kar nekaj priključkov z obeh strani ceste, in sicer en priključek za kmetijo Krnc ter pet za lokacijo pubudnika. Od slednjih, skrajno južnega, koristi (po dveh parcelah pobudnika!) tudi omenjena kmetija za dostop do svojih stavb z vzhodne strani. Priključka na severni strani sta namenjena le dostopu do obeh objektov na lokaciji Gradiča Graben.



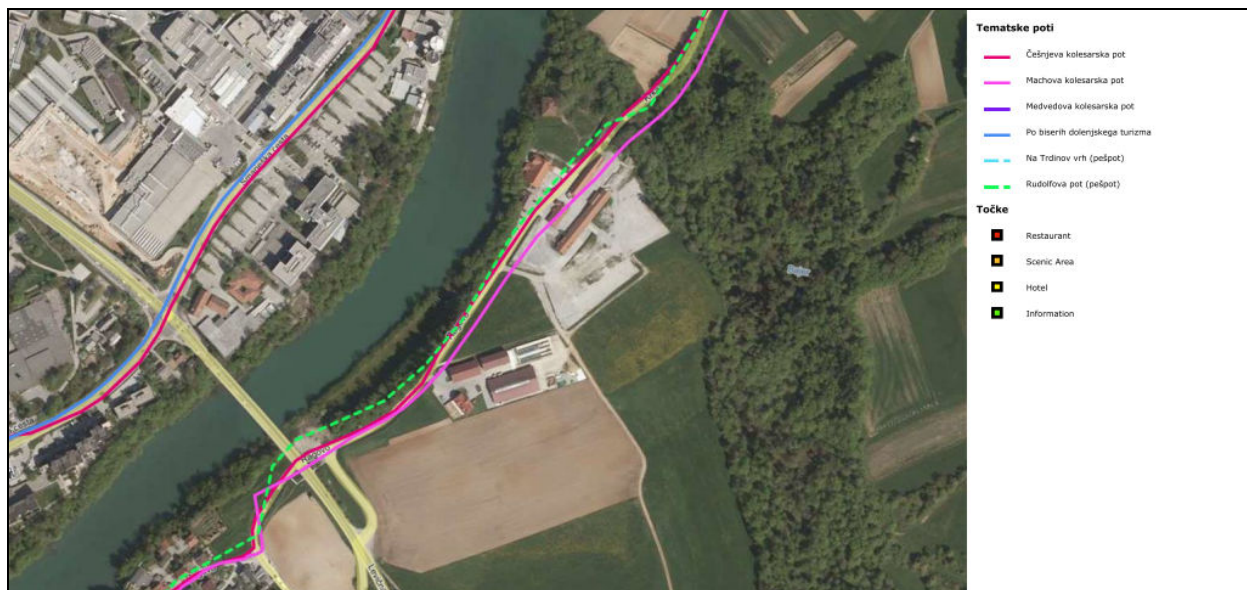
- »skupen« južni priključek s kmetijo Krnc -

Ob cesti ni pločnika niti kolesarske steze. Najbližje tovrstne površine so urejene ob Levičnikovi cesti. Urejeno ni niti postajališče za avtobus mestnega prometa, najbližja postaja pa je na robu Ragovega v oddaljenosti okrog 500 m.

Preko območja so urejene tematske poti, in sicer Češnjeva in Machova kolesarska ter Rudolfova pešpot.



- kolesarske steze (Vir: PISO) -



- tematske poti (Vir: PISO) -

Vzdolž lokalne ceste so ob obstoječih stavbah urejena le parkirna mesta ter betonski zid, ki ograjuje dvorišče na zemljišču pubudnika. Poleg njega je vse do objekta zgrajena tudi dovozna rampa z naklonom. Parkirne površine se nahajajo tudi na površinah južno od stavb pubudnika in so namenjena parkiranju več vozil.



- parkiranje ob objektih ob lokalni cesti -



- betonski zid ob lokalni cesti -



- dovozna rampa od objekta do lokalne ceste -



- glavni dovoz do objektov pubudnika z lokalne ceste -



- parkiranje na večji makadamski površini na južni strani-



- pogled na slabo stanje obstoječe lokalne ceste -

Električno omrežje

Območje je opremljeno z nizkonapetostnim 0,4 kV električnim omrežjem, ki napaja obstoječe stavbe. Ob lokalni cesti poteka 20 kV srednjenapetostni električni vod iz smeri vasi Krka vse do obstoječih stavb pubudnika predvidenega OPPN, kjer je zgrajena transformatorska postaja TP Graben 1989.



- energetska infrastruktura (Vir: PISO) -

Razsvetljava prometnega omrežja

Območje je opremljeno z interno razsvetljavo, medtem ko lokalna cesta ni opremljena s sistemom javne razsvetljave z obcestnimi svetilkami.

Plinovodno omrežje

Območje ni opremljeno s plinovodnim omrežjem.

Omrežje elektronskih komunikacij

Ob lokalni cesti potekajo vse do obstoječih stavb podzemne trase dveh različnih upravljavcev omrežja elektronskih komunikacij (Telekom Slovenije d.d., T-2 d.o.o.). Varovalni pas voda elektronskih komunikacij znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Vodovodno omrežje

Ob lokalni cesti poteka distribucijski vodovod – sekundarno omrežje, ki ga sestavljajo PE/Polietilenske cevi premera Ø40 mm in cevi iz NL/Nodularne litine premera Ø100 mm, v smeri proti vasi Krka ter opuščena trasa distribucijskega vodovoda za pitno in tehnološko vodo. Na severni strani je ob lokalni cesti postavljen nadzemni hidrant. Varovalni pas vodovoda znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Ob obstoječih stavbah v lasti pubudnika je urejeno interno vodovodno omrežje, s hidranti.

Kanalizacijsko omrežje

Javno kanalizacijsko omrežje na predmetnem območju ni urejeno. Pri stavbah pubudnika je zgrajena le interna kanalizacijska mreža iz različnih cevi, z usedalniki, razbremenilniki in lovilci ol ter urejena dva iztoka v reko Krko.



- elektronske komunikacije (Vir: PISO) -



- vodovod in kanalizacija (Vir: PISO) -

Odpadki

Obstoječe posode za odpadke se nahajajo pri obstoječih stavbah na zahodni strani lokalne ceste. Komunalno podjetje odvaža odpadke na centralno deponijo v skladu z občinskim odlokom.

3.2.3 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Varstvo kulturne dediščine

Severno od lokalne ceste je evidentirano vplivno območje objekta profane stavbne dediščine Novo mesto – Gradič Graben (evid. št. 10837), ki se sicer nahaja v neposredni bližini stavb pubudnika in datira v 15. stoletje.

Južno od lokalne ceste pa je evidentirano območje arheološke dediščine Novo mesto – Arheološko najdišče Graben (evid. št. 15646), domnevno prazgodovinske naselbine.



- kulturna dediščina (Vir: PISO) -



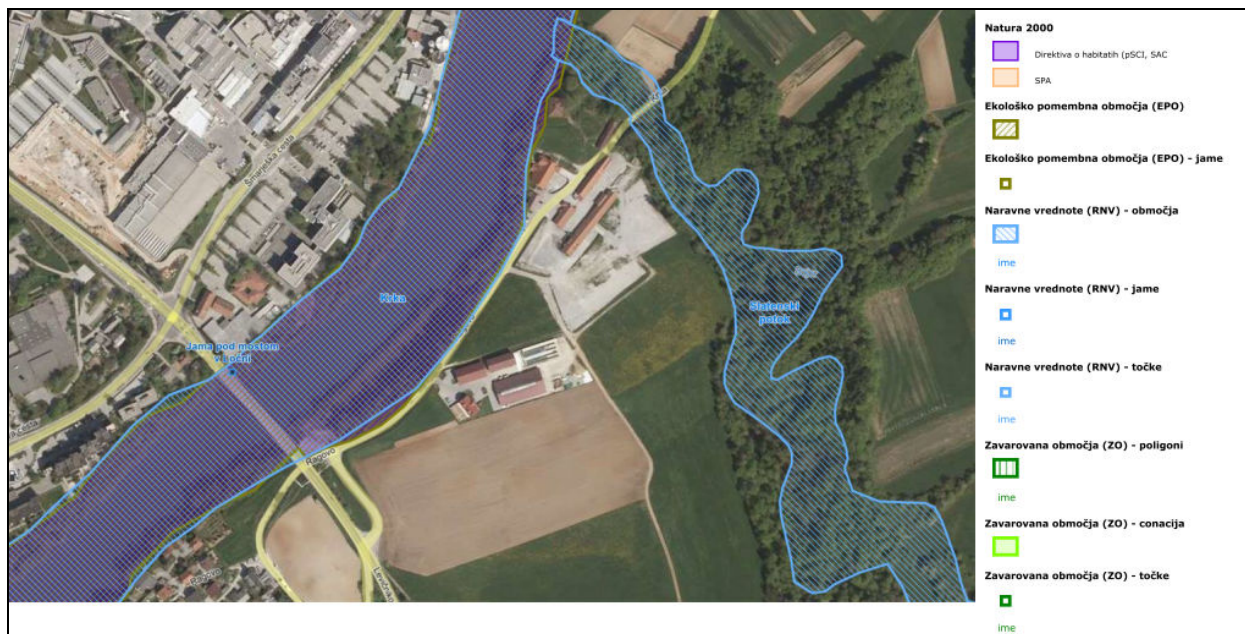
- pogled na Gradič Graben -

Ohranjanje naravnih vrednot

Lokacija je obdana z dvema vodotokoma. Zahodno od nje poteka osrednji dolenski vodotok reka Krka, ki predstavlja območje Nature 2000 (Krka s pritoki, ID SI3000338), ekološko pomembno območje (Krka – reka, EPO 65100) in območje državnih naravnih vrednot (Krka, evid. št. 128; hidrološka, geomorfološka - površinska in podzemeljska, geološka, zoološka).

Nanjo se z vzhodne strani in severno od predmetnega območja kot desni pritok naveže Slatenski potok (evid. št. 8484, naravna vrednota lokalnega pomena (hidrološka, ekosistemska)).

Opomba: Za omenjeni potok se uporablja tudi ime »Šajser«.



- ohranjanje narave (Vir: PISO) -

Varstvo voda

Območje urejanja sodi v hidrografske območje Novomeška Krka (3. nivo) in Porečje Krke od sotočja s Težko vodo do sotočja z Rateškim potokom (4. nivo). Nahaja se na robu območja redkih poplav reke Krke.

Na podlagi Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15; v nadaljevanju ZV-1) sodi reka Krka pod vode 1. reda, kjer velja, da zunanja meja priobalnih zemljišč sega 15 metrov od meje vodnega zemljišča. Vodno zemljišče tekočih voda pa obsega osnovno strugo tekočih voda, vključno z bregom, do izrazite geomorfološke spremembe.

Varstvo gozdov

Na območju urejanja ni gozdov s posebnim namenom, se pa le-ta nahaja v neposredni bližini, in sicer na vzhodni strani ter je varovan kot Gozd ob potoku Šajser na podlagi določb Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 31/14).

Na nepozidanih površinah namreč prevladujejo travniške površine, v manjšem obsegu pa se pojavlja posamezna vegetacija ali skupine grmičkov oziroma dreves. Kot gozd na območju predmetne EUP je opredeljena le manjša ozdna površina na skrajnem južnem robu.



- gozdovi s posebnim namenom (Vir: PISO) -

Varstvo tal

Pretežni del območja je pozidan in definiran kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000), preostale površine pa predstavljajo Trajni travnik (1300), v manjši meri pa še Gozd (2000) in Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600).



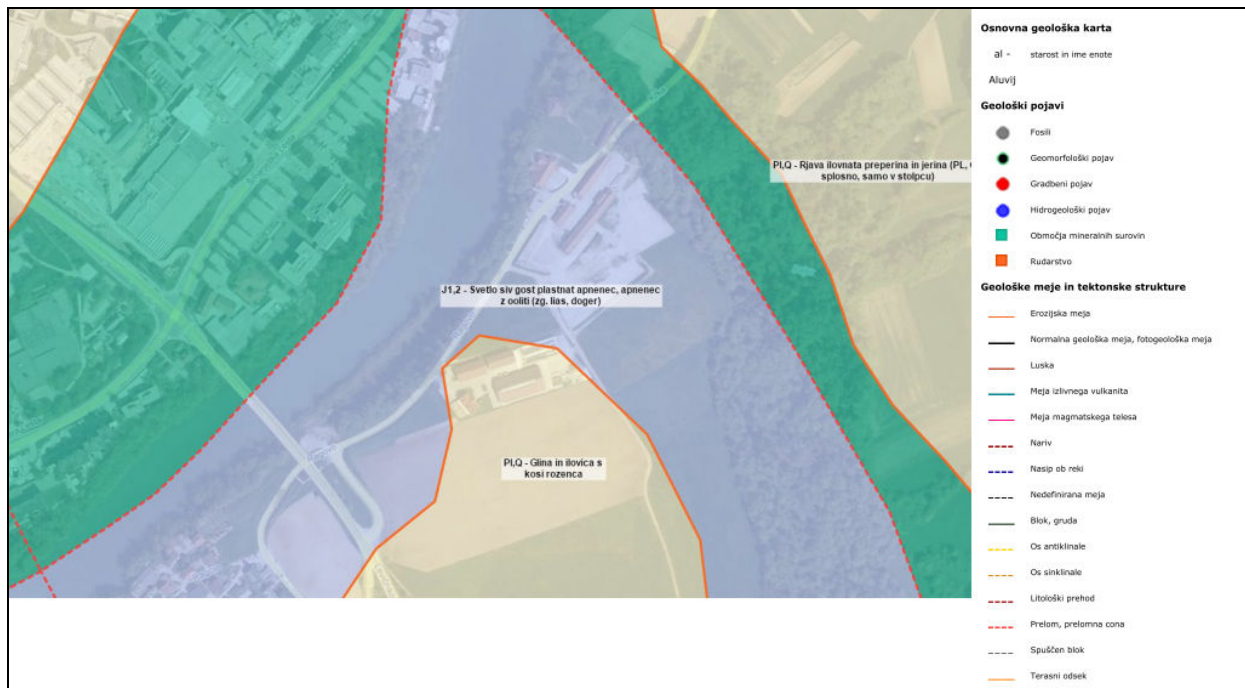
- kmetijska zemljišča (raba; Vir: PISO) -

3.2.4 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Na območju prevladuje kombinacija svetlo sivega gostega plastnatega apnenca, apnenec z ooliti (zg. lias, doger) ter glin in ilovice s kosi rozenca.

Območje urejanja ni poplavno in tudi ne plazljivo, prav tako pa tudi ni opredeljeno kot erozijsko.

Območje je v pretežni meri pozidano. Dostop za gasilska vozila iz Gasilsko-reševalnega centra Novo mesto je zagotovljen po obstoječem prometnem omrežju, in sicer po Seidlovi in Levičnikovi cesti ter nato z odcepom pri Ločenskem mostu v smeri vasi Ragovo po lokalni cesti vse do predmetne lokacije na Grabnu.



- geologija (Vir: PISO) -

3.3 PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA

3.3.1 Zasnova organizacije prostora

Zasnova območja je vezana v precejšnji meri na ustrezno zasnovo prometnega omrežja s površinami za pešce in kolesarje (že predmet drugega projekta, ki pa se lahko kasneje optimizira, zlasti glede cestnih priključkov) ter na oblikovanje zazidalnih otokov (na severni in na južni strani lokalne ceste na zemljiščih pubudnika), znotraj katerih se površina lahko deli na več parcel za gradnjo različnih poslovnih, proizvodnih ter skladiščnih stavb.

Urejanje zazidalnih otokov za tovrstne dejavnosti mora omogočati fleksibilnost v oblikovanju, pri čemer se parcele v zazidalnem otoku lahko tudi združijo ali delijo, če je to potrebno ter ob pogoju, da se ohrani funkcionalnost preostalega prostora.

Infrastrukturni vodi naj v čim večji meri potekajo v skupnih koridorjih, pa tudi gradnja internih cest naj poteka racionalno glede izrabe prostora.

Ker območje v južnem delu meji na kmetijske površine je smiselno urediti mejni zeleni pas širine min. 5 m, predvsem za zmanjšanje vidne izpostavljenosti stavb, pa tudi sicer kot ločnico med različnimi rabami prostora, ki se zasadi z različno avtohtono vegetacijo (drevesa, grmovje). Oblikovni zaključek v obliki linijske zasaditve pa se predlaga na delu ob lokalni cesti, kjer prostor to dopušča oziroma se v bodoče to lahko izvede (npr. vzdolž zemljišča s parc. št. 217/5, k.o.

1482-Ragovo). Skladno z določili OPN se na območju centralnih dejavnosti (CD) v bodoče zagotovi vsaj 20% zeleni površin, na območju površin za industrijo (IP) pa vsaj 10%.

Zasnova dejavnosti je vezana na določila glede namenske rabe v OPN, hkrati pa se orientira tudi glede na potrebe dejavnosti pubudnika oziroma potrebe po izvajanju njegovih spremljajočih dejavnosti na lokaciji Graben.

V severnem zazidalnem otoku so znotraj rabe površin za industrijo (IP) po OPN dopustne predelovalne dejavnosti, promet in skladiščenje, oskrba z energijo in ravnanje z odpadki.

Dopustne so še spremljajoče dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo, poslovne in druge dejavnosti.

V južnem zazidalnem potoku pa so znotraj območja centralnih dejavnosti (CD) po OPN dopustne trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti. Prevladujejo centralne dejavnosti, dopustno je bivanje.

Skladno z željami in potrebami pubudnika se bodo v okviru dopustnih dejavnosti, na podlagi Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08), na namenski rabi:

- površin za industrijo (IP) odvijale naslednje dejavnosti: Proizvodnja živil (C 10), Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav (C 25), Proizvodnja drugih strojev in naprav (C 28), Popravila in montaža strojev in naprav (C 33), Oskrba z električno energijo, plinom in paro (D 35), Zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode (E 36), Ravnanje z odpadki (E 37), Kopenski promet; cevovodni transport (H 49), Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (H 52) ter Skladiščenje (H 52.1);
- območja centralnih dejavnosti (CD) odvijale naslednje dejavnosti: Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil (G 45), Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (G 47), Dejavnost strežbe jedi in pijač (I 56), Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost (M72), Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti (N 82), Izobraževanje (P 85), Druge storitvene dejavnosti (S 96), Vzdrževanje in popravila motornih vozil (G 45.2), Druga oskrba z jedmi (I 56.29), Dejavnost pralnic in kemičnih čistilnic (S 96.01), Nudenje celovitih pisarniških odločitev (N 82.11);
- Farmacevtske in kemijske proizvodnje na lokaciji na Grabnu ne bo in tudi ni predvidena.

Dejavnost skladiščenja na območju namenske rabe CD se v obstoječih objektih z oznako **8** in **13**, klasificiranih kot 1252002 skladišča in z uporabnim dovoljenjem razvidnim v poglavju 8. *PRIOLOGE*, dopusti tudi v bodoče, vendar le za čas trajanja objekta oz. do njegove rušitve ali eventualne spremembe namembnosti.

Ker je danes del površin namenjen parkiranju, se le te ohranjajo do izvedbe novih gradenj in ureditev na teh površinah po pogojih OPPN.

Za izvajanje navedenih dejavnosti je potrebno pri izdelavi OPPN pridobiti pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora.

Za posamezno dejavnost se uredi ustrezno število parkirnih mest, skladno z določili OPN.

Vsi spremljajoči grafični prikazi novih ureditev območja (objekti, ceste in ostala infrastruktura), zajetega v OPPN, so le informativni prikazi. Vse ureditve se prilagajajo konkretnim potrebam pubudnika.

3.3.2 Zasnova pozidave

Tlorisi objektov naj bodo enostavno zasnovani, prevladujejo naj pravokotne zasnove. Objekti se lahko med sabo združujejo v nize.

Objekti lahko povzemajo orientacijo lokalne ceste, obstoječih objektov ali parcelnih mej. Shema pozidave se praviloma zasnuje na ortogonalni mreži.

Na gradbeni parceli je dopustna gradnja več objektov ter ureditev manipulativnih, parkirnih in zelenih površin. Delež slednjih mora zavzemati najmanj 10% območja z namensko rabo IP in najmanj 20% z namensko rabo CD. Priporočena je zasaditev robnih pasov z drevesi in grmovjem, še posebej na meji s kmetijskimi površinami.

Upoštevat se faktorja zazidanosti in izrabe na gradbeni parceli, in sicer za namensko rabo IP (FZ: do 0,60, FI: do 1,00) ter za namensko rabo CD (FZ: do 0,50, FI: do 2,00).

Teren na območju CD se lahko uredi na več platojih, ki se med sabo povežejo z internimi povezavami. Višinske razlike med platoji se urejajo z brežinami, z eventualnimi podpornimi zidovi pa le tam, kjer je to res potrebno (npr. zaradi varnosti).



- državna topografska podlaga in LIDAR plastnice (Vir: PISO; v povezavi s podatki GURS in ARSO) s prikazom lokacije Graben v orientaciji proti severu (lokacija bivše klavnice s koto slemena 189,54 m n.v.) in proti jugu (lokacija bližnje vzpetine z vrhom na koti 191,8 m n.v.) -

Vertikalni gabariti nad terenom oziroma koto platoja se orientirajo glede na najvišjo koto slemena okoliških stavb (npr. višino slemena bivše klavnice, ki znaša 189,54 m n.v. (Vir: koto slemena iz Geodetskega načrta)), koto bližnje vzpetine na južni strani ob makadamski poljski poti, ki znaša 191,8 m n.v. (Vir: LIDAR - ARSO) oziroma se bo dokončna višina definirala v fazi izdelave strokovnih podlag, kjer bo izdelana 3D vizualizacija prostora. Pri tem velja, da se višine znižujejo proti lokalni cesti, gozdnim in kmetijskim površinam. Dopustna je podkletitev objektov, lahko tudi za namen parkiranja.

Pri gradnji in urejanju se upoštevajo odmiki od parcelnih mej (4 m za območje IP, 7 m za območje CD), ki jih definirajo območja pozidave oziroma območja za gradnjo glavnih stavb. Na območju IP se zaradi odmkov od vodnega oziroma priobalnega zemljišča upoštevajo tudi smernice Direkcije RS za vode.

Strehe so ravne (do 6° naklona). Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni. Dovoljene so tudi ozelenjene strehe.

Fasade so nesvetleče, sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov, v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah.

Obstoječi objekti se ohranjajo, rekonstruirajo ali pa po potrebi tudi odstranijo. Dopustne so prizidave po pogojih za novogradnje ter vzdrževalna dela. Strehe se ohranjajo ali preoblikujejo v ravne.

V območju CD se (predvidoma ob lokalni cesti na jugozahodni strani) poleg osnovne oziroma končne rabe dopusti tudi začasna raba, vendar le za postavitev objektov, ki so kot celota dani na trg kot proizvodi (npr. šotori, kontejnerji), in sicer za potrebe zunanjih izvajalcev izvedbenih del na lokaciji Graben in tudi na proizvodni lokaciji pobudnika, preko reke Krke. Omenjeni objekti, s prevladujočo pisarniško rabo, se postavijo le za čas trajanja posameznega gradbišča. Podrobnejši pogoji oblikovanja in urejanja površine za postavitev tovrstnih objektov bodo podani v fazi strokovnih podlag.

Celotno območje se ogradi z žično ograjo višine do vključno 2,5 m z varovanimi vhodnimi vrati. Ograja se postavi najmanj 0,5 m od parcelnih mej.

Oblikuje se lahko več gradbenih parcel, ki morajo predstavljati zaključene funkcionalne enote s preostalim območjem urejanja z OPPN.

3.3.3 Zasnova prometne, energetske in komunalne infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij

Prometno omrežje

Glavno dostopno cesto do območja predvidenega OPPN predstavlja lokalna cesta. Trenutno je v izdelavi projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, maj 2019), ki ima predvideno celovito prenovo omenjene ceste, gradnjo in prestavitve oziroma zaščite nekaterih infrastrukturnih vodov. Tako je poleg ureditve vozišča z odvodnjavanjem in cestno razsvetljavo s svetilkami predvidena še dograditev lokalne ceste z večnamensko potjo za pešce in kolesarje v širini 3,5 m, prestavitev oziroma zaščita obstoječih vodov elektronskih komunikacij, gradnja novih SN električnih vodov (predmet projekta upravljavca omrežja - Elektro) in gradnja nove trase plinovoda. Pri tem se upoštevajo in rekonstruirajo tudi sedanji priključki z zemljišč ob lokalni cesti na Grabnu. Za dostop na zemljišča pobudnika je predvidena rekonstrukcija priključka v severni (industrijski) del ter rekonstrukcija dveh priključkov v južni del namenjen centralnim dejavnostim. Dva od navedenih priključkov bosta izvedena že v sklopu rekonstrukcije občinske ceste.

Omenjeni projekt se upošteva pri izdelavi predvidenega OPPN, eventualne kasnejše spremembe lokacij sedanjih cestnih priključkov na zemljišča pubudnika pa dopustijo v okviru ureditev oziroma toleranc po OPPN v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalnosti zemljišč ter prometne varnosti in preglednosti, predvsem pa za optimizacijo števila priključkov na lokalno cesto. Danes je namreč za dostop na zemljišča pubudnika urejenih kar pet priključnih mest na lokalno cesto.

Znotraj zazidalnega otoka se lahko urejajo interne prometnice (lahko tudi s pločniki), z manipulativnimi in parkirnimi površinami.

Novo oziroma rekonstruirano prometno omrežje mora omogočati ustrezne zavijalne radije za interventna, gasilska in smetarska vozila ter za merodajno vozilo (šleper) za potrebe dostave za pubudnika. V primeru (internih) slepih cest se na koncu predvidijo obračališča. Ceste morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje. Dimenzionirajo se glede na pričakovano vrsto in količino prometa.

Infrastrukturni vodi naj v čim večji možni meri potekajo v koridorjih dostopnih cest.

Dopušča se faznost pri gradnji in urejanju prometne infrastrukture.

Električno omrežje

V primeru gradnje oziroma dograditve električnega omrežja z novimi trasami se upoštevajo pogoji upravljavca ter omejitve v varovalnih pasovih podzemnega kabelskega sistema nazivne napetosti do vključno 20 kV znaša 1 m, nadzemnega voda nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m ter za TP srednje napetosti 2 m, merjeno od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje TP.

Razsvetljava prometnega omrežja

Ob rekonstrukciji prometnega omrežja se lokalna cesta opremi z omrežjem razsvetljave z obcestnimi svetilkami.

Plinovodno omrežje

V primeru gradnje plinovodnega omrežja z novimi trasami se upoštevajo pogoji upravljavca ter omejitve v varovalnem pasu (5 m, merjeno od osi voda) plinovoda.

Vodovodno omrežje

Za vse spremembe oziroma nove gradnje vodovodnega in hidrantnega omrežja se pridobijo pogoji in mnenje upravljavca.

Omrežje elektronskih komunikacij

V primeru gradnje ali predstavitev novih tras naj le-te potekajo v usklajenih skupnih koridorjih različnih upravljavcev, in sicer skladno z njihovimi pogoji.

Kanalizacijsko omrežje

Nove stavbe in ureditve se priključujejo na obstoječe omrežje po pogojih upravljavca. Prioriteta za odvajanje padavinskih voda je ponikanje, pred tem pa se jo lahko vodi tudi v zbiralnice za deževnico ter uporabi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.

Onesnažene padavinske vode s prometnih površin se predhodno očistijo v lovilcih olj.

Za namen odvajanja odpadnih voda se lahko zgradi lastno čistilno napravo oziroma tudi navezava na obstoječo čistilno napravo pubudnika, ki se nahaja na drugi strani reke Krke pri CČN za Novo mesto.

Odpadki

Pri urejanju območja se kontejnerji za smeti lahko prestavijo na ustrežnejšo lokacijo (npr. ob robu prometnih površin), kjer bo mogoče neovirano odlaganje odpadkov in dostop za posebna vozila za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

Za odvoz odpadkov, ki ne spadajo v kategorijo komunalnih odpadkov, pa se predvidi posebne zabojnike oziroma kontejnerje.

3.3.4 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Zaradi evidentiranega območja arheološke dediščine Novo mesto – Arheološko najdišče Graben (evid. št. 15646), domnevno prazgodovinske naselbine, je potrebna izvedba predhodnih arheoloških raziskav, vsi posegi pa morajo biti predhodno usklajeni s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine. Upoštevajo se tudi kulturnovarstvene smernice za posege v vplivnem območju Gradiča Graben.

Upoštevajo se določila Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 31/14), ki kot varovano območje določa tudi »gozd ob potoku Šajser«.

Pri urejanju območja je sicer potrebno upoštevati splošna določila glede varovanja okolja, in sicer pred onesnaženjem voda, zraka, tal, emisijami hrupa,... Meje dopustne vrednosti pri tem ne smejo biti presežene.

Pri urejanju območja z namensko rabo IP – površine za industrijo se, zaradi bližine vodotoka reke Krke, upoštevajo smernice Direkcije RS za vode v povezavi z določili ZV-1.

3.3.5 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali - Cancani - Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

Ob objektih se uredijo gasilske površine oziroma površine za morebitno intervencijo, zgradi oziroma dogradi pa se tudi hidrantno omrežje.

3.4 PREDLOG ZA SPREMEMBO PIP

Glede na določila 117. člena ZUreP-2:

117. člen (vsebina OPPN)

(5) Občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba:

- *potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnimi programom,*
- *skladna s cilji prostorskega razvoja občine,*
- *skladna s pravnimi režimi in*
- *gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora.*

je na območju predvidenega OPPN dopustna sprememba PIP brez poprejšnje spremembe OPN. Posebni PIP za to območje dopuščajo le dejavnosti, ki so bile konkretizirane za potrebe dejavnosti predhodnega lastnika zemljišč. Sedanji lastnik in pubudnik OPPN predlaga spremembo in prilagoditev le teh.

Določila izvedbenega dela OPN se v 123. členu tako med drugim nanašajo tudi na urejanje predmetne enote urejanja prostora, in sicer EUP z oznako NM/16-OPPN-c in imenom OPPN Graben. Definirani so posebni prostorsko izvedbeni pogoji, ki se deloma nanašajo tudi na predmetno lokacijo pubudnika.

Predlaga se sprememba sedanjega besedila v 123. členu OPN, in sicer tako, da se v tretjem stolpcu briše prve tri stavke:

oznaka EUP	ime EUP	POSEBNI PIP in druga določila
NM/16-OPPN-c	OPPN Graben	Predviden OPPN za gradnjo objektov in ureditve za potrebe predelave hrane in ureditev prostora za sejemske prireditve, ki se navežejo na obstoječi program. Dopustijo se dejavnosti, povezane s predelavo in skladiščenjem mesa, mesnih izdelkov ipd. Dopustne so tudi dejavnosti skladiščenja, sejmišč in prireditvenih prostorov. Grad se prenove in uredi kot reprezentančni ali poslovni objekt. V enoti je registrirano arheološko najdišče, zato se pri pripravi OPPN izvedejo predhodne arheološke raziskave. Vsi posegi morajo biti predhodno usklajeni s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.

Nadomesti se jih z novim besedilom, ki se glasi: *Predviden OPPN za gradnjo objektov in za ureditev površin, skladnih z namensko rabo prostora, za poslovne, podporne in spremljajoče dejavnosti pobudnika, katerega osnovne dejavnosti se izvajajo na levem bregu reke Krke.*

Predlagana sprememba je skladna z določili petega odstavka 117. člena ZUreP-2, saj je skladna s cilji prostorskega razvoja občine (8. člen OPN), zlasti glede razvoja gospodarskih dejavnosti, novih delovnih mest, izboljšanjem prometne infrastrukture in stanja ostale infrastrukturne opremljenosti, hkrati pa tudi ne nasprotuje pravnim režimom.

4. OKVIRNI ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE OPPN

Priprava OPPN bo potekala po naslednjih fazah:

1. Faza: IZHODIŠČA:
 - priprava izhodišč (kot del pobude pubudnika)
2. Faza: SKLEP O PRIPRAVI:
 - priprava Sklepa o pripravi OPPN (v nadaljevanju: Sklep), ki ga sprejme župan MONM
 - MONM posreduje pristojnemu ministrstvu Sklep in izhodišča, skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke OPPN. Ministrstvo evidentira Sklep s pripadajočim gradivom (pobuda pubudnika, izhodišča), mu dodeli identifikacijsko številko, ga javno objavi in o tem obvesti MONM ter Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje
 - MONM pozove državne nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO), da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje, mnenje pa posredujejo v vednost tudi Ministrstvu za okolje in prostor, Direktoratu za okolje, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje. Slednji, na podlagi prejetih mnenj v 21 dneh odloči, ali je za OPPN potrebno izvesti CPVO. MONM lahko po potrebi pozove državne NUP, da v roku 30 dni podajo konkretne smernice.
3. Faza: STROKOVNE PODLAGE:
 - pripravijo se v obsegu, vsebini in obliki, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike, omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov ter zagotavlja transparentne strokovne rešitve
4. Faza: OSNUTEK:
 - priprava osnutka OPPN (30 dni)
 - MONM javno objavi osnutek OPPN in pozove NUP, da v 30 dneh podajo mnenje. V primeru postopka CPVO se hkrati objavi tudi okoljsko poročilo (v nadaljevanju: OP).
 - Ministrstvo, pristojno za okolje, v 30 dni po prejemu mnenj državnih NUP, ki sodelujejo pri CPVO, odloči, da je okoljsko poročilo ustrezno ali pa zahteva njegovo dopolnitev v skladu s predpisi s področja varstva okolja
5. Faza: JAVNA OBJAVA:
 - priprava dopolnjenega osnutka OPPN (30 dni) po pridobitvi mnenj NUP in prejemu odločitve o ustreznosti OP
 - javna objava in vsaj 30 dnevna javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN, skupaj z okoljskim poročilom, če je bil izdelan ter seznanitvijo javnosti z morebitnim nasprotjem interesov
 - proučitev pripomb in predlogov javnosti ter priprava stališč (15 dni), ki se jih javno objavi
6. Faza: PREDLOG:
 - priprava predloga OPPN (15 dni) na podlagi stališč do pripomb in predlogov, v primeru postopka CPVO pa tudi dopolnjeno OP, ki se ju javno objavo ter pozove NUP, da v 30 dneh podajo mnenje
 - Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi vloge MONM začne postopek ugotavljanja, ali so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi in o tem izda odločbo na podlagi 46. člena ZVO
7. Faza: SPREJEM:
 - priprava OPPN na sprejem (15 dni)
 - MONM z odlokom, na podlagi pozitivnih mnenj NUP ter ugotovitve ministrstva, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi, sprejme OPPN
 - MONM sprejet odlok posreduje Ministrstvu, ki gradivo javno objavi kot veljaven prostorski akt

Skladno z določbami 62. člena ZUreP-2 se kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN izdelata tudi Elaborat ekonomike. Pri tem se upošteva Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19).

5. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA

VARSTVO VODA:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto

VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM:

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

PODROČJE OBRAMBE:

3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE:

4. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
5. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto)

OHRANJANJE NARAVE:

6. Zavod RS za varstvo narave, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto

PROMETNO OMREŽJE:

7. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

ELEKTRIČNO OMREŽJE:

8. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto

PLINOVODNO OMREŽJE:

9. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto

OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ:

10. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto
11. Telemach, d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče
12. T2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana

KANALIZACIJSKO IN VODOVODNO OMREŽJE TER ODPADKI:

13. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE:

14. za pridobitev odločbe glede izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO):
Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

V postopek priprave predvidenega OPPN se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

6. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA

Podatke za pripravo OPPN (geodetski načrt, investicijska namera) posreduje pobudnik, delno pa se jih pridobi iz javno dostopnih evidenc (kot npr. PISO - <http://www.geoprostor.net/piso/>, ATLAS OKOLJA - http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso, itd.).

Pripravo vseh strokovnih podlag, vključno z dodatnimi strokovnimi podlagami (kot npr. elaborat ekonomike, predhodne arheološke raziskave) za izdelavo in sprejem OPPN financira pobudnik.

Pri pripravi OPPN se upošteva tudi veljavni Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19) ter projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, maj 2019).

7. GRAFIČNI PRIKAZI

- 1.a Izsek iz OPN – namenska raba
- 1.b Izsek iz OPN – infrastruktura
2. Pregledna situacija
3. DKN s prikazom območja urejanja
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja
5. Prometna in komunalno-energetska infrastruktura
6. Zasnova pozidave

8. PRILOGE

- Uporabno dovoljenja št. 351-243/2007-5 z dne 21. 3. 2007 za stavbo z oznako **4**;
- Uporabno dovoljenje št. 351-303/2015-12 z dne 10. 3. 2015 za stavbo z oznako **8**;
- Uporabno dovoljenje št. 351-1803/2019-5 z dne 27. 2. 2020 za stavbo z oznako **13**.



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA NOVO MESTO

Defranceschijeva ulica 1, 8000 Novo mesto

T: 07 393 91 72

F: 07 393 91 03

E: ue.novomesto@gov.si

www.upravneenote.gov.si/novo_mesto/

Številka: 351-1803/2019-5

Datum: 27. 2. 2020

Upravna enota Novo mesto izdaja na podlagi na podlagi 118. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/2017 in 72/17 – popr.; v nadaljevanju: GZ) v povezavi z določili 197. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl.US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US; v nadaljevanju: ZGO-1) na zahtevo KRKE, tovarne zdravil, d.d., iz Novega mesta, Šmarješka c. 6, naslednjo

ODLOČBO

- I. Šteje se, da ima skladišče na Grabnu v Novem mestu, na zemljišču parc. št. 220/4, št. stavbe 13, k.o. 1482 – Ragovo, tlorisnih dimenzij 24,70 m x 9,92 m + 4,40 m x 4,40 m (nadstrešek), etažnosti pritličje, s streho dvokapnico, gradbeno in uporabno dovoljenje po določilih 118. člena GZ.
- II. V postopku niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev

KRKA, tovarna zdravil, d.d., iz Novega mesta, Šmarješka c. 6, je dne 16. 12. 2019 na Upravni enoti Novo mesto na podlagi 118. člena GZ podala zahtevo za izdajo odločbe o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja za skladišče na Grabnu v Novem mestu, na zemljišču parc. št. 220/4, k.o. 1482 – Ragovo.

118. člen GZ predpisuje, da se na zahtevo stranke izda odločba, da se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje.

197. člen ZGO-1 v prvem odstavku določa, da se šteje, da imajo uporabno dovoljenje vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. 12. 1967 in poslovni prostori v njih, ki so z dnem uveljavitve ZGO-1 (t.j. 1. 1. 2003) v uporabi, če se jim namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila in so zemljišča, na katerih so zgrajene, z dnem uveljavitve ZGO-1 na predpisani način evidentirana v zemljiškem katastru, objekti gospodarske javne infrastrukture, ki so bili zgrajeni pred 25. 6. 1991, če so z dnem uveljavitve ZGO-1 na predpisani način evidentirani po Zakonu o katastru komunalnih naprav (Uradni list SRS, št. 26/74, 29/74 - popr. in 42/86) in vse enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja in so z dnem uveljavitve ZGO-1 v uporabi in so na predpisan način evidentirane v zemljiškem katastru. V skladu z določili 4. odstavka 197. člena ZGO-1 lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve na zahtevo lastnika takšnega objekta izda potrdilo, da ima takšen objekt uporabno dovoljenje po samem zakonu, če so takšni zahtevi predložena dokazila, iz katerih izhaja, da so izpolnjeni prej navedeni pogoji. Za takšna dokazila se lahko poleg potrdil in drugih listin, ki jih izdajo pristojni državni organi, organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, štejejo tudi izjave izvedencev, prič in ogledi objektov, v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek.

Njegova druga točka pa predpisuje, da če objekti iz prvega odstavka z dnem uveljavitve ZGO-1 še niso na predpisan način evidentirani, se šteje, da pridobijo uporabno dovoljenje, ko se na predpisan način evidentirajo v zemljiškem katastru oziroma katastru stavb.

V vlogi je navedeno, da je bilo skladišče zgrajeno leta 1960, da je z dnem 1. 1. 2003 v uporabi, da se mu namembnost po 31. 12. 1967 ni spremenila, da so bila leta 1980 obnovljena okna in inštalacije, leta 1999 pa streha, da je tlorisnih dimenzij 24,70 m x 9,92 m + 4,40 m x 4,40 m (nadstrešek), etažnosti pritličje s streho dvokapnico ter je grajen iz opeke. K vlogi so bile priložene 4 fotografije sedanjega stanja skladišča.

Ob vpogledu v geodetske evidence je upravni organ ugotovil, da je skladišče ustrezno evidentirano v zemljiški kataster.

Upravni organ na podlagi predloženih sedanjih fotografij objekta, letalskega posnetka iz leta 1960 (program PISO), navedene letnice gradnje v programu PISO (leto 1960), sedanjih fotografij objekta, ugotavlja, da so kumulativno izpolnjeni pogoji za izdajo odločbe o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja za skladišče na Grabnu v Novem mestu, na zemljišču parc. št. 220/4, št. stavbe 13, k.o. 1482 – Ragovo, kot so določeni v 118. členu GZ in 197. členu ZGO-1

Na podlagi zgoraj navedenega je zato potrebno zahtevi stranke ugoditi in izdati odločbo, da se šteje, da ima objekt gradbeno in uporabno dovoljenje po zakonu, kot sledi iz prve točke izreka te odločbe.

V postopku niso nastali posebni stroški, ki bi bremenili organ oziroma stranko, zato je upravni organ v skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) odločil, kot izhaja iz druge točke izreka te odločbe.

S tem je odločba utemeljena.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije v roku 15 dni od dneva vročitve. Pritožbo se lahko vloži pismeno ali poda ustno na zapisnik pri Upravni enoti Novo mesto, Defranceschijeva ulica 1, in se mora plačati s 18,10 EUR upravne takse.

Za takso po tarifni številki 1 in 3 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš) v znesku 22,60 EUR je bil izdan sklep št. 351-1803/2019-5 z dne 27. 2. 2020.

Postopek je vodil:
Mitja Jalovec
višji svetovalec I




Simona Slapnik Pavlič
vodja Oddelka za okolje in prostor

Vročiti:

1. KRKA tovarna zdravil, d.d., Inženiring in tehnične storitve, Šmarješka c. 6,
8501 Novo mesto, osebno

(5)


Republika Slovenija
UPRAVNA ENOTA NOVO MESTO
Oddelék za okolje in prostor
Defranceschijeva ulica 1, 8000 Novo mesto
tel: 07/39 39 172, faks: 07/39 39 103
e-pošta: ue.novomesto@gov.si
<http://upravnecnote.gov.si/>

Številka: 351-243/2007-5
Datum: 21.3.2007

RS, U. PRAVNA ENOTA NOVO MESTO, politijska, inštitucija upravnega organa	
da je odločba sklep šifra	351-243/2007-5
(ustrezno obkroži)	
izdan/a dne	21.3.2007 postal/a
- dokončen/a dne	
- pravnomočen/a dne 7.4.2007	
(ustrezno označi)	
Šifra:	podpis uradne osebe



Upravna enota Novo mesto, Oddelék za okolje in prostor, izdaja na podlagi 25. člena Zakona o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004 in 14/2005-popr.), na vlogo Kmetijske zadruge Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, po pooblaščenju Toposu Dolenjske Toplice, d.o.o., Roška 16, Dolenjske Toplice, v upravni zadevi izdaje uporabnega dovoljenja za rekonstruirano trgovino z neživili, novi vetrolov in zunanjo ureditev na Grabnu v Novem mestu, naslednje

UPORABNO DOVOLJENJE

1. Kmetijski zadruzi Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, se dovoli uporaba rekonstruirane trgovine z neživili, novega vetrolova in zunanje ureditve na Grabnu v Novem mestu, na zemljišču parc. št. 220/5 in 220/7 k.o. Ragovo. Dela so izvedena po gradbenem dovoljenju št. 351-199/2005 z dne 25.5.2005, izdanem v Upravni enoti Novo mesto, Oddelku za okolje in prostor.
2. Sestavni del tega dovoljenja je mapa, v kateri so podatki o objektu, izjava o zanesljivosti objekta in dokazne strani s kazali vsebine dokazila o zanesljivosti objekta in mapa, v kateri so podatki o udeležencih, ki so sodelovali pri gradnji, s povzetkom ključnih podatkov iz projekta izvedenih del.
3. V postopku niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev

Na vlogo investitorja Kmetijske zadruge Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, po pooblaščenju Toposu Dolenjske Toplice, d.o.o., Roška 16, Dolenjske Toplice, je bil dne 4.5.2006 opravljen tehnični pregled rekonstruirane trgovine z neživili, novega vetrolova in zunanje ureditve na Grabnu v Novem mestu, na zemljišču parc. št. 220/5 in 220/7 k.o. Ragovo. Dela so izvedena na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-199/2005 z dne 25.5.2005, izdanega v Upravni enoti Novo mesto, Oddelku za okolje in prostor.

Upravni organ je s sklepom šifra 351-230/2006-4 dne 11.4.2006 razpisal tehnični pregled objekta, ki je bil opravljen dne 4.5.2006.

22.3.2007

Na tehničnem pregledu je komisija ugotovila, da zaradi ugotovljenih pomanjkljivosti niso izpolnjeni pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja. Komisija je predlagala, da mora investitor pred izdajo uporabnega dovoljenja odpraviti vse pomanjkljivosti, kot je bilo navedeno v zapisniku o tehničnem pregledu, o tem obvestiti upravni organ ter ponovno zaprositi za uporabno dovoljenje.

Pooblaščenec investitorja je po odpravi pomanjkljivosti v skladu z zapisnikom o tehničnem pregledu ponovno zaprosil za izdajo uporabnega dovoljenja.

Po ponovnem pregledu dokumentacije je bilo ugotovljeno, da so pomanjkljivosti odpravljene in je objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem, predpisi, normativi in standardi, da je investitor predložila dokazilo o zanesljivosti objekta, da so inštalacije in oprema kvalitetno vgrajene in izpolnjujejo predpisane parametre, upoštevajoč varnost in zdravje pri delu, varstvo pred požarom, da je navodilo za vzdrževanje in obratovanje izdelano v skladu z določbami Zakona o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004 in 14/2005-popr.) ter da je geodetski načrt novega stanja zemljišča izdelan v skladu z geodetskimi predpisi.

Na podlagi ugotovitev komisije so izpolnjeni pogoji, predpisani v 95. ZGO-1-UPB1, za izdajo uporabnega dovoljenja in se je na predlog komisije, skladno z 96. členom ZGO-1-UPB1 odločilo, kot je v izreku te odločbe.

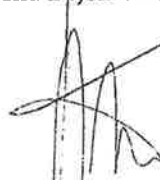
V postopku niso nastali posebni stroški, ki bi bremenili organ oziroma stranko, zato je upravni organ v skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku – uradno prečiščeno besedilo (ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/2006) odločil, kot izhaja iz tretje točke izreka te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije v roku 15 dni od dneva vročitve odločbe. Pritožbo se lahko vloži pismeno ali poda ustno pri zapisnik pri Upravni enoti Novo mesto, Oddelku za okolje in prostor, Defranceschijeva ulica 1, in se mora plačati s 14,18 EUR upravne takse.

Taksa po tarifni številki 1, 3 in 41 Zakonu o upravnih taksah – uradno prečiščeno besedilo (ZUT-UPB2, Uradni list RS, št. 114/2005 in 14/2007) v znesku 24,82 EUR je plačana.

Postopek je vodil:
Mitja Jalovec
višji svetovalec III




Zdenka Brodarič Hribernik
vodja oddelka

Vročiti:

1. Topos Dolenjske Toplice, d.o.o., Roška c. 16, 8350 Dolenjske Toplice, kot pooblaščenec, po 91. členu ZUP-UPB-1
2. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto, Defranceschijeva ul. 1a, 8000 Novo mesto, v vednost, navadno

Vložiti:
- v zadevo

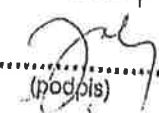
24. 24. 3. 07 2007

KOPIJA ENAKA IZVIRNIKU

Kraj in datum: Novo mesto - 24. 9. 2007

2




(podpis)



Številka: 351-303/2015-12

Datum: 10. 3. 2015

Upravna enota Novo mesto izdaja na podlagi 197. člena Zakona o graditvi objektov - uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004, (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, 126/2007, 108/2009, 61/2010-Zrud-1 (62/2010 popr.), 20/2011 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/2012, 101/2013-ZdavNepr, 110/2013, 17/2014 – ZUOPŽ, 22/2014 Odl. US: U-I-313/13-86) ter 180. člena Zakona o splošnem upravnem postopku - uradno prečiščeno besedilo (ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/2006, 126/2007, 65/2008, 8/2010 in 82/2013) na zahtevo Kmetijske zadruge Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, naslednje

P O T R D I L O

1. Objekt, zgrajen na Grabnu v Novem mestu, ki predstavlja pritlični skladiščni objekt s pisarnami v velikosti 81 m x 10 m + 10,50 m x 6,50 m, s streho dvokapnico, na zemljišču parc. št. 202/6, stavba št. 8, k. o. 1482 Ragovo, ima na podlagi določil 1. odstavka 197. člena Zakona o graditvi objektov - uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004, (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, 126/2007, 108/2009, 61/2010-Zrud-1 (62/2010 popr.), 20/2011 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/2012, 101/2013-ZdavNepr, 110/2013, 17/2014 – ZUOPŽ, 22/2014 Odl. US: U-I-313/13-86) uporabno dovoljenje.
2. V postopku niso nastali posebni stroški.

O b r a z l o ž i t e v

Kmetijska zadruga Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, je pri Upravni enoti Novo mesto vložila vlogo za izdajo potrdila, da ima pritlični skladiščni objekt s pisarnami v velikosti 81 m x 10 m + 10,50 m x 6,50 m, s streho dvokapnico, na zemljišču parc. št. 202/6, k. o. 1482 Ragovo, uporabno dovoljenje po 197. členu Zakona o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004, (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, 126/2007, 108/2009, 61/2010-Zrud-1 (62/2010 popr.), 20/2011 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/2012, 101/2013-ZdavNepr, 110/2013, 17/2014 – ZUOPŽ, 22/2014 Odl. US: U-I-313/13-86). V vlogi je navedeno, da je bil objekt zgrajen pre letom 1967, da je objekt z dnem 1. 1. 2003 v uporabi in se mu namembnost po 31. 12. 1967 ni bistveno spremenila, da je namenjen skladiščenju, delno pa tudi kot pisarne. Priložene je bilo tudi 5 fotografij objekta, pri čemer je na čelu stavbe št. 13, k. o. 1482 Ragovo, vidna letnica 1948.

V skladu z določili 1. točke 1. odstavka 197. člena ZGO-1-UPB1 se ne glede na določbe ZGO-1-UPB1, ki predpisuje obveznost uporabnega dovoljenja, šteje, da imajo uporabno dovoljenje po tem zakonu vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967 in poslovni prostori v njih, ki so z dnem uveljavitve tega zakona v uporabi, če se jim namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila in so zemljišča, na katerih so zgrajene, z dnem uveljavitve zakona na predpisan način evidentirana v zemljiškem katastru. V skladu z določili 4. odstavka 197. člena lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve na zahtevo lastnika takšnega objekta izda potrdilo, da ima takšen objekt uporabno dovoljenje po samem zakonu, če so takšni zahtevi predložena dokazila, iz katerih izhaja, da so izpolnjeni prej navedeni pogoji. Za takšna

dokazila se lahko poleg potrdil in drugih listin, ki jih izdajo pristojni državni organi, organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, štejejo tudi izjave izvedencev, prič in ogledi objektov, v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek.

Upravni organ je na podlagi vpogleda v arhivske aeroposnetke evidence PISO ugotovil, da je obravnavani objekt stal že vsaj leta 1961, za del objekta dimenzij 10,50 m x 6,50 m, ki na tem posnetku ni viden, pa je priča Jože Starič iz Novega mesta, Maistrova ul. 12, izjavila, da je bilo skladišče zgrajeno leta 1948, prvotno so bili to hlevi in silos, kasneje, med letoma 1964 – 1967, so bili spremenjeni v skladišče, da je bil prizidek, ki je pravokoten na osnovni del in sicer ni viden na aeroposnetku iz leta 1961, zgrajen tudi leta 1948, vendar je bil vkopan oziroma ni bil pokrit ter da je bil zaradi zamakanja naknadno pokrit in sicer pred letom 1968. Objekt je po velikosti in obliki ostal nespremenjen do danes.

Iz vsega zgoraj navedenega upravni organ ugotavlja, da gre za objekt, grajen pred 31. 12. 1967.

V postopku je bilo še ugotovljeno, da je objekt evidentiran v zemljiški kataster v skladu s predpisi.

Iz navedenih ugotovitev sledi, da so izpolnjeni pogoji, kot so določeni v 1. točki 1. odstavka 197. člena ZGO-1-UPB1 za izdajo potrdila, da ima obravnavani objekt uporabno dovoljenje po sarnem zakonu.

V postopku niso nastali posebni stroški, ki bi bremenili organ oziroma stranko, zato je upravni organ v skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku - uradno prečiščeno besedilo (ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/2006, 126/2007, 65/2008, 8/2010 in 82/2013) odločil, kot izhaja iz druge točke izreka te odločbe.

S tem je odločba utemeljena.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije v roku 15 dni od dneva vročitve. Pritožbo se lahko vloži pisмено ali poda ustno na zapisnik pri Upravni enoti Novo mesto, Defranceschijeva ulica 1, in se mora plačati s 18,12 EUR upravne takse.

Postopek je vodil:
Mitja Jalovec
višji svetovalec I

Simona Slapnik Pavlič
vodja Oddelka za okolje in prostor

Vročiti:

1. Kmetijska zadruga Krka, z.o.o., Šentjernejska c. 6, 8000 Novo mesto, osebno



Republika Slovenija
UPRAVNA ENOTA NOVO MESTO

Oddelek za okolje in prostor
Novo mesto, Seidlova c. 1
8000 NOVO MESTO

Številka: 351-199/2005

Datum: 25.5.2005

Republika Slovenija, Upravna enota Novo mesto, Oddelek za okolje in prostor, izdaja po pooblastilu načelnika št. 020-6/2005 z dne 17.5.2004, na podlagi 24. člena Zakona o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004 in 14/2005-popr.), na vlogo Kmetijske zadruge Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, po pooblaščenju Toposu Dolenjske Toplice, d.o.o., iz Dolenjskih Toplic, Roška 16, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo trgovine z neživili in gradnjo vetrolova na Grabnu v Novem mestu, naslednje

G R A D B E N O D O V O L J E N J E

I. Kmetijski zadruzi Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, se dovoli rekonstrukcija trgovine z neživili in gradnja vetrolova na Grabnu v Novem mestu, na zemljišču parc. št. 220/5 in 220/7 k.o. Ragovo, po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja št. PGD-81/04, december 2004, ki ga je izdelal projektant Topos Dolenjske Toplice, d.o.o., in je sestavni del tega dovoljenja. Dovoljenje se izda pod naslednjimi pogoji:

1. Lokacija objekta: Novo mesto, Graben
2. Odmiki od sosednjih parcel: obstoječi, 0,20 m od javne ceste parc. št. 1247/3 k.o. Ragovo
3. Vrsta objekta: manj zahteven objekt
4. Namembnost objekta: trgovina
5. Arhitektonski pogoji:
Horizontalni gabarit: 50,50 x 9,30 (objekt), 4,80 x 4,70 m (vetrolov)
Vertikalni gabarit: pritličje
Naklon strehe in kritina: 44°, opečni zareznik
Smer slemena: SV-JZ
Konstrukcija: klasična zidana gradnja
Zunanja ureditev: na že asfaltiranem dvorišču na južni strani objekta je zariše parkirišča, prav tako za objektom, ki stoji na zemljišču parc. št. 220/4 k.o. Ragovo
6. Komunalni priključki in dostop: obstoječi priključki na elektroenergetsko, telekomunikacijsko, vodovodno omrežje, fekalne odplake v obstoječo greznico, dostop je obstoječ z javne ceste parc. št. 1247/3 k.o. Ragovo
7. Izvajalec mora pred začetkom gradnje poskrbeti za zakoličenje vetrolova, ki ga izvede geodet v skladu s posebnim zakoličbenim načrtom. O datumu in kraju zakoličenja mora izvajalec pisno obvestiti občinsko upravo Mestne občine Novo mesto in sicer najpozneje 8 dni pred zakoličenjem.
8. Pogoj za začetek uporabe objekta je uporabno dovoljenje. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja mora investitor vložiti najpozneje v 8 dneh po prejemu obvestila izvajalca, da je gradnja končana.

II. Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor z deli ne začne v dveh letih po njegovi pravnomočnosti.

Veljavnost dovoljenja se lahko podaljša na zahtevo investitorja največ dvakrat, skupaj največ za dve leti, pod pogojem, da gradnja ni v nasprotju z veljavnim prostorsko izvedbenim aktom.

III. Stroškov postopka ni.

O b r a z l o ž i t e v

Kmetijska zadruga Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, je, po pooblaščenju Toposu Dolenjske Toplice, d.o.o., iz Dolenjskih Toplic, Roška 16, vložila vlogo za izdajo dovoljenja za rekonstrukcijo trgovine z neživili in gradnjo vetrolova na Grabnu v Novem mestu, na zemljišču parc. št. 220/5 in 220/7 k.o. Ragovo.

K vlogi je pooblaščenec priložil projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja št. PGD-81/04, december 2004, ki ga je izdelal projektant Topos Dolenjske Toplice, d.o.o.. Dokazilo o pravici graditi je pridobil upravni organ po uradni dolžnosti.

Po pozivu upravnega organa je investitor vlogo dopolnil s soglasji Komunale Novo mesto, d.o.o., Telekom Slovenije, d.d., Mestne občine Novo mesto, Oddelka za krajevne skupnosti in komunalne zadeve, in Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostave Novo mesto.

V smislu 206. člena ZGO-1 so bila k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobljena naslednja soglasja, odločbe in projektne pogoje :

- soglasje Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostave Novo mesto, št. 370-05-12/2005-4 z dne 8.3.2005
- projektne pogoje Elektra Ljubljana, d.d., DE Novo mesto št. 167/05-JM/06 z dne 12.1.2005, iz katerih je razvidno, da pred izdajo gradbenega dovoljenja ni potrebno pridobiti soglasja na projektne rešitve
- soglasje JP Komunale Novo mesto, d.o.o., št. 60-DF-139/2005 z dne 22.2.2005
- soglasje Telekom Slovenije, d.d., PE Novo mesto, št. 02/30-033-SH-389-05 z dne 14.3.2005
- soglasje Mestne občine Novo mesto, Oddelka za krajevne skupnosti in komunalne zadeve, št. 352-02-12/2005-1801 z dne 11.1.2005 in 28.2.2005

V postopku pred izdajo te odločbe tukajšnji upravni organ ustne obravnave ni opravil, saj iz predložene projektne dokumentacije izhaja, da se sosednja zemljišča nahajajo izven vplivnega območja obravnavane lokacije gradnje ter da dovozna pot in komunalni priključki ne potekajo po sosednjih zemljiščih.

Obravnavana lokacija se nahaja v območju, ki se ureja z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča, Uradni list RS, št. 7/1992, 32/1993, 22/1995, 37/1995, 41/1995, 35/1997, 40/1998, 38/1999, 60/1999, 96/2000 in 92/2002) in sicer v ureditvenem območju VII/F1-Graben, za katero velja:

1 - Namen UO: a) raziskovalna dejavnost, ki potrebuje naravno okolje v neposredni bližini (kmetijstvo, veterina ali druge izobraževalne, raziskovalne ipd. dejavnosti); b) moteče dejavnosti v intenzivnem urbanem okolju kvartarne dejavnosti; 2 - Predpisan tip GE:

gospodarska GE; 3 - Predpisan tip glavne stavbe: javna stavba, visoka največ P+1; 4 - Pomožne stavbe so lahko le pritlične.

Gospodarska GE:

Splošno: Prostorski odnos med najpomembnejšim javnim mestnim prostorom in prostorom Gospodarske GE v celotni dolžini meje lahko določa le glavna stavba ali presledek stavbnega niza.

Glavna stavba je lahko locirana le na gradbeni liniji. Upravno administrativne in prodajne, predstavniške ipd. dejavnosti ter bivanje se lahko organizirajo le v glavni stavbi. Ostale zgradbe se praviloma razmeščajo le okoli notranjega dvorišča. Prva stavba, ki se na GE pojavlja za glavno stavbo 1 je vzdolžno locirana na mejo s sosednjo GE/ na gradbeno linijo ali je od nje odmaknjena najmanj 8 m.

Vse fasade stavb na meji GE s sosednjo GE se izvedejo s protipožarnimi zidovi.

Posamezne stavbe GE se načelno stikajo v pretežni površini čelnih fasad in notranjih fasad. Če stika ni, potem je najmanjši razmak med čelno in notranjo fasado dveh stavb GE 4 m, največji pa 1/3 dolžine parcele. Obe potencialno stikajoči se fasadi se izvedeta s protipožarnimi zidovi.

Dostopi: Vhod za stranke le iz najpomembnejše ulice/ trga, skozi glavno stavbo ali presledek stavbnega niza. Uvoz se lahko organizira le neposredno iz javnega mestnega prostora.

Parkiranje: Poslovna parkirna mesta (avtoservisi ipd.) in parkirna mesta za zaposlene se načelno urejajo predvsem v internem delu GE, za glavno stavbo. Parkirna mesta za stranke in druge obiskovalce GE se praviloma zagotovi v poljavnem mestnem prostoru, zaporedno ali poševno, vzporedno pa le izjemoma.

Javna stavba:

Sooblikuje naj javne mestne prostore, ki mejijo na njeno GE. Kot stavbo tematskega tkiva mesta njene tlorisne gabarite določajo gradbene linije.

Stavba se praviloma oblikuje okoli notranjega dvorišča.

Vse fasade, ki niso orientirane v notranje dvorišče se oblikujejo kot glavne fasade, ob tem, da je pri njihovem oblikovanju in pomenu posameznih vhodov upoštevana hierarhična vrednost posameznih javnih mestnih prostorov.

Fasade: Glavni vhod za obiskovalce se praviloma organizira iz najpomembnejšega javnega prostora. Če ga kot takšnega urbanistične zasnove opredeljujejo v merilu mesta, potem se fasada ob njih lahko oblikuje le kot glavna fasada z arkadami.

Predvidena rekonstrukcija je skladna z navedenimi določili odloka, saj je obstoječi objekt situiran vzdolž javnega mestnega prostora (ceste) oziroma na gradbeni liniji, parkirišča so predvidena na notranjem dvorišču, etažnost je pritličje, objekt je priključen na obstoječe komunalne naprave, prav tako pa ima neposreden dostop z javne ceste.

Pred izdajo te odločbe so bila predložena tudi dokazila, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom plačani in sicer za gradbeno upravno takso, iz odločbe o komunalnem prispevku pa je razvidno, da investitor ni zavezanec za plačilo.

Upravni organ je ugotovil, da so izpolnjena vsa določila Zakona o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004 in 14/2005-popr.) za izdajo gradbenega dovoljenja ter da je bila predložena vsa dokumentacija v skladu z določili 54. člena Zakona o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004 in 14/2005-popr.), zato se je zahtevku stranke ugodilo pod pogoji, navedenimi v izreku te odločbe.

S tem je odločba utemeljena.

Po vročitvi gradbenega dovoljenja se stranke lahko odpovejo pravici do pritožbe oziroma pravici do sprožitve upravnega spora in sicer pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Novo mesto, Oddelku za okolje in prostor, Seidlova cesta 1.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije v roku 8 dni od dneva vročitve. Pritožbo se lahko vloži pismeno ali poda ustno na zapisnik pri Upravni enoti Novo mesto, Oddelku za okolje in prostor, Seidlova cesta 1, in se mora plačati s 3.400,00 SIT upravne takse.

Taksa po tarifni številki 1 in 39 po Zakonu o upravnih taksah – uradno prečiščeno besedilo (ZUT-UPB1, Uradni list RS, št. 40/2004) v znesku 54.500,00 SIT je bila plačana.

Postopek je vodil:
Mitja Jalovec

Po pooblastilu načelnika
nadomešča vodjo oddelka:
Nežka Godler, univ. dipl. prav.

Vročiti:

1. Topos Dolenjske Toplice, d.o.o., Roška 16, 8350 Dolenjske Toplice,
kot pooblaščenec KZ Krka, z.o.o., osebna vročitev
2. spis, tu

V vednost:

1. Elektro Ljubljana, d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska c. 7, 8000 Novo mesto
2. JP Komunala Novo mesto, d.o.o., Podbevškova ul. 12, 8000 Novo mesto
3. Telekom Slovenije, d.d, Cigaletova 15, 1000 Ljubljana
4. Mestna občina Novo mesto, Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto
5. Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
Izpostava Novo mesto, Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto
6. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto,
Kočevarjeva 1, 8000 Novo mesto



Republika Slovenija
UPRAVNA ENOTA NOVO MESTO

Oddelek za okolje in prostor
Defranceschijeva ulica 1, 8000 Novo mesto

tel: 07/39 39 172, faks: 07/39 39 103

e-pošta: ue.novomesto@gov.si

<http://upravneenote.gov.si/>

Številka: 351-243/2007-5

Datum: 21.3.2007

Upravna enota Novo mesto, Oddelek za okolje in prostor, izdaja na podlagi 25. člena Zakona o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004 in 14/2005-popr.), na vlogo Kmetijske zadruge Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, po pooblaščenju Toposu Dolenjske Toplice, d.o.o., Roška 16, Dolenjske Toplice, v upravni zadevi izdaje uporabnega dovoljenja za rekonstruirano trgovino z neživili, novi vetrolov in zunanjo ureditev na Grabnu v Novem mestu, naslednje

U P O R A B N O D O V O L J E N J E

1. Kmetijski zadruzi Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, se dovoli uporaba rekonstruirane trgovine z neživili, novega vetrolova in zunanje ureditve na Grabnu v Novem mestu, na zemljišču parc. št. 220/5 in 220/7 k.o. Ragovo. Dela so izvedena po gradbenem dovoljenju št. 351-199/2005 z dne 25.5.2005, izdanem v Upravni enoti Novo mesto, Oddelku za okolje in prostor.
2. Sestavni del tega dovoljenja je mapa, v kateri so podatki o objektu, izjava o zanesljivosti objekta in dokazne strani s kazali vsebine dokazila o zanesljivosti objekta in mapa, v kateri so podatki o udeležencih, ki so sodelovali pri gradnji, s povzetkom ključnih podatkov iz projekta izvedenih del.
3. V postopku niso nastali posebni stroški.

O b r a z l o ž i t e v

Na vlogo investitorja Kmetijske zadruge Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, po pooblaščenju Toposu Dolenjske Toplice, d.o.o., Roška 16, Dolenjske Toplice, je bil dne 4.5.2006 opravljen tehnični pregled rekonstruirane trgovine z neživili, novega vetrolova in zunanje ureditve na Grabnu v Novem mestu, na zemljišču parc. št. 220/5 in 220/7 k.o. Ragovo. Dela so izvedena na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-199/2005 z dne 25.5.2005, izdanega v Upravni enoti Novo mesto, Oddelku za okolje in prostor.

Upravni organ je s sklepom šifra 351-230/2006-4 dne 11.4.2006 razpisal tehnični pregled objekta, ki je bil opravljen dne 4.5.2006.

Na tehničnem pregledu je komisija ugotovila, da zaradi ugotovljenih pomanjkljivosti niso izpolnjeni pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja. Komisija je predlagala, da mora investitor pred izdajo uporabnega dovoljenja odpraviti vse pomanjkljivosti, kot je bilo navedeno v zapisniku o tehničnem pregledu, o tem obvestiti upravni organ ter ponovno zaprositi za uporabno dovoljenje.

Pooblaščenec investitorja je po odpravi pomanjkljivosti v skladu z zapisnikom o tehničnem pregledu ponovno zaprosil za izdajo uporabnega dovoljenja.

Po ponovnem pregledu dokumentacije je bilo ugotovljeno, da so pomanjkljivosti odpravljene in je objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem, predpisi, normativi in standardi, da je investitor predložila dokazilo o zanesljivosti objekta, da so inštalacije in oprema kvalitetno vgrajene in izpolnjujejo predpisane parametre, upoštevajoč varnost in zdravje pri delu, varstvo pred požarom, da je navodilo za vzdrževanje in obratovanje izdelano v skladu z določbami Zakona o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004 in 14/2005-popr.) ter da je geodetski načrt novega stanja zemljišča izdelan v skladu z geodetskimi predpisi.

Na podlagi ugotovitev komisije so izpolnjeni pogoji, predpisani v 95. ZGO-1-UPB1, za izdajo uporabnega dovoljenja in se je na predlog komisije, skladno z 96. členom ZGO-1-UPB1 odločilo, kot je v izreku te odločbe.

V postopku niso nastali posebni stroški, ki bi bremenili organ oziroma stranko, zato je upravni organ v skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku - uradno prečiščeno besedilo (ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/2006) odločil, kot izhaja iz tretje točke izreka te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije v roku 15 dni od dneva vročitve odločbe. Pritožbo se lahko vloži pisмено ali poda ustno pri zapisnik pri Upravni enoti Novo mesto, Oddelku za okolje in prostor, Defranceschijeva ulica 1, in se mora plačati s 14,18 EUR upravne takse.

Taksa po tarifni številki 1, 3 in 41 Zakonu o upravnih taksah – uradno prečiščeno besedilo (ZUT-UPB2, Uradni list RS, št. 114/2005 in 14/2007) v znesku 24,82 EUR je plačana.

Postopek je vodil:
Mitja Jalovec
višji svetovalec III

Zdenka Brodarič Hribernik
vodja oddelka

Vročiti:

1. Topos Dolenjske Toplice, d.o.o., Roška c. 16, 8350 Dolenjske Toplice, kot pooblaščenec, po 91. členu ZUP-UPB-1
2. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto, Defranceschijeva ul. 1a, 8000 Novo mesto, v vednost, navadno

Vložiti:

- v zadevo



Republika Slovenija
UPRAVNA ENOTA NOVO MESTO
Oddelek za okolje in prostor
Novo mesto, Seidlova c. 1
8000 NOVO MESTO

Številka: 351-199/2005
Datum: 25.5.2005

Republika Slovenija, Upravna enota Novo mesto, Oddelek za okolje in prostor, izdaja po pooblastilu načelnika št. 020-6/2005 z dne 17.5.2004, na podlagi 24. člena Zakona o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004 in 14/2005-popr.), na vlogo Kmetijske zadruge Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, po pooblaščenju Toposu Dolenjske Toplice, d.o.o., iz Dolenjskih Toplic, Roška 16, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo trgovine z neživili in gradnjo vetrolova na Grabnu v Novem mestu, naslednje

G R A D B E N O D O V O L J E N J E

I. Kmetijski zadruzi Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, se dovoli rekonstrukcija trgovine z neživili in gradnja vetrolova na Grabnu v Novem mestu, na zemljišču parc. št. 220/5 in 220/7 k.o. Ragovo, po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja št. PGD-81/04, december 2004, ki ga je izdelal projektant Topos Dolenjske Toplice, d.o.o., in je sestavni del tega dovoljenja. Dovoljenje se izda pod naslednjimi pogoji:

1. Lokacija objekta: Novo mesto, Graben
2. Odmiki od sosednjih parcel: obstoječi, 0,20 m od javne ceste parc. št. 1247/3 k.o. Ragovo
3. Vrsta objekta: manj zahteven objekt
4. Namembnost objekta: trgovina
5. Arhitektonski pogoji:
Horizontalni gabarit: 50,50 x 9,30 (objekt), 4,80 x 4,70 m (vetrolov)
Vertikalni gabarit: pritličje
Naklon strehe in kritina: 44°, opečni zareznik
Smer slemen: SV-JZ
Konstrukcija: klasična zidana gradnja
Zunanja ureditev: na žc asfaltiranem dvorišču na južni strani objekta je zariše parkirišča, prav tako za objektom, ki stoji na zemljišču parc. št. 220/4 k.o. Ragovo
6. Komunalni priključki in dostop: obstoječi priključki na elektroenergetsko, telekomunikacijsko, vodovodno omrežje, fekalne odplake v obstoječo greznico, dostop je obstoječ z javne ceste parc. št. 1247/3 k.o. Ragovo
7. Izvajalec mora pred začetkom gradnje poskrbeti za zakoličenje vetrolova, ki ga izvede geodet v skladu s posebnim zakoličbenim načrtom. O datumu in kraju zakoličenja mora izvajalec pisno obvestiti občinsko upravo Mestne občine Novo mesto in sicer najpozneje 8 dni pred zakoličenjem.
8. Pogoj za začetek uporabe objekta je uporabno dovoljenje. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja mora investitor vložiti najpozneje v 8 dneh po prejemu obvestila izvajalca, da je gradnja končana.

II. Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor z deli ne začne v dveh letih po njegovi pravnomočnosti.

Veljavnost dovoljenja se lahko podaljša na zahtevo investitorja največ dvakrat, skupaj največ za dve leti, pod pogojem, da gradnja ni v nasprotju z veljavnim prostorsko izvedbenim aktom.

III. Stroškov postopka ni.

O b r a z l o ž i t e v

Kmetijska zadruga Krka, z.o.o., iz Novega mesta, Šentjernejska c. 6, je, po pooblaščenju Toposu Dolenjske Toplice, d.o.o., iz Dolenjskih Toplic, Roška 16, vložila vlogo za izdajo dovoljenja za rekonstrukcijo trgovine z neživili in gradnjo vetrolova na Grabnu v Novem mestu, na zemljišču parc. št. 220/5 in 220/7 k.o. Ragovo.

K vlogi je pooblaščenec priložil projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja št. PGD-81/04, december 2004, ki ga je izdelal projektant Topos Dolenjske Toplice, d.o.o.. Dokazilo o pravici graditi je pridobil upravni organ po uradni dolžnosti.

Po pozivu upravnega organa je investitor vlogo dopolnil s soglasji Komunale Novo mesto, d.o.o., Telekom Slovenije, d.d., Mestne občine Novo mesto, Oddelka za krajevne skupnosti in komunalne zadeve, in Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostave Novo mesto.

V smislu 206. člena ZGO-1 so bila k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobljena naslednja soglasja, odločbe in projektne pogoje :

- soglasje Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostave Novo mesto, št. 370-05-12/2005-4 z dne 8.3.2005
- projektne pogoje Elektra Ljubljana, d.d., DE Novo mesto št. 167/05-JM/06 z dne 12.1.2005, iz katerih je razvidno, da pred izdajo gradbenega dovoljenja ni potrebno pridobiti soglasja na projektne rešitve
- soglasje JP Komunale Novo mesto, d.o.o., št. 60-DF-139/2005 z dne 22.2.2005
- soglasje Telekom Slovenije, d.d., PE Novo mesto, št. 02/30-033-SH-389-05 z dne 14.3.2005
- soglasje Mestne občine Novo mesto, Oddelka za krajevne skupnosti in komunalne zadeve, št. 352-02-12/2005-1801 z dne 11.1.2005 in 28.2.2005

V postopku pred izdajo te odločbe tukajšnji upravni organ ustne obravnave ni opravil, saj iz predložene projektne dokumentacije izhaja, da se sosednja zemljišča nahajajo izven vplivnega območja obravnavane lokacije gradnje ter da dovozna pot in komunalni priključki ne potekajo po sosednjih zemljiščih.

Obravnavana lokacija se nahaja v območju, ki se ureja z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča, Uradni list RS, št. 7/1992, 32/1993, 22/1995, 37/1995, 41/1995, 35/1997, 40/1998, 38/1999, 60/1999, 96/2000 in 92/2002) in sicer v ureditvenem območju VII/F1-Graben, za katero velja:

1 - Namen UO: a) raziskovalna dejavnost, ki potrebuje naravno okolje v neposredni bližini (kmetijstvo, veterina ali druge izobraževalne, raziskovalne ipd. dejavnosti); b) moteče dejavnosti v intenzivnem urbanem okolju kvartarne dejavnosti; 2 - Predpisan tip GE:

gospodarska GE; 3 - Predpisan tip glavne stavbe: javna stavba, visoka največ P+1; 4 - Pomožne stavbe so lahko le pritlične.

Gospodarska GE:

Splošno: Prostorski odnos med najpomembnejšim javnim mestnim prostorom in prostorom Gospodarske GE v celotni dolžini meje lahko določa le glavna stavba ali presledek stavbnega niza.

Glavna stavba je lahko locirana le na gradbeni liniji. Upravno administrativne in prodajne, predstavniške ipd. dejavnosti ter bivanje se lahko organizirajo le v glavni stavbi. Ostale zgradbe se praviloma razmeščajo le okoli notranjega dvorišča. Prva stavba, ki se na GE pojavlja za glavno stavbo 1 je vzdolžno locirana na mejo s sosednjo GE/ na gradbeno linijo ali je od nje odmaknjena najmanj 8 m.

Vse fasade stavb na meji GE s sosednjo GE se izvedejo s protipožarnimi zidovi.

Posamezne stavbe GE se načelno stikajo v pretežni površini čelnih fasad in notranjih fasad. Če stika ni, potem je najmanjši razmak med čelno in notranjo fasado dveh stavb GE 4 m, največji pa 1/3 dolžine parcele. Obe potencialno stikajoči se fasadi se izvedeta s protipožarnimi zidovi.

Dostopi: Vhod za stranke le iz najpomembnejše ulice/ trga, skozi glavno stavbo ali presledek stavbnega niza. Uvoz se lahko organizira le neposredno iz javnega mestnega prostora.

Parkiranje: Poslovna parkirna mesta (avtoservisi ipd.) in parkirna mesta za zaposlene se načelno urejajo predvsem v internem delu GE, za glavno stavbo. Parkirna mesta za stranke in druge obiskovalce GE se praviloma zagotovi v poljavnem mestnem prostoru, zaporedno ali poševno, vzporedno pa le izjemoma.

Javna stavba:

Sooblikuje naj javne mestne prostore, ki mejijo na njeno GE. Kot stavbo tematskega tkiva mesta njene tlorisne gabarite določajo gradbene linije.

Stavba se praviloma oblikuje okoli notranjega dvorišča.

Vse fasade, ki niso orientirane v notranje dvorišče se oblikujejo kot glavne fasade, ob tem, da je pri njihovem oblikovanju in pomenu posameznih vhodov upoštevana hierarhična vrednost posameznih javnih mestnih prostorov.

Fasade: Glavni vhod za obiskovalce se praviloma organizira iz najpomembnejšega javnega prostora. Če ga kot takšnega urbanistične zasnove opredeljujejo v merilu mesta, potem se fasada ob njih lahko oblikuje le kot glavna fasada z arkadami.

Predvidena rekonstrukcija je skladna z navedenimi določili odloka, saj je obstoječi objekt situiran vzdolž javnega mestnega prostora (ceste) oziroma na gradbeni liniji, parkirišča so predvidena na notranjem dvorišču, etažnost je pritličje, objekt je priključen na obstoječe komunalne naprave, prav tako pa ima neposreden dostop z javne ceste.

Pred izdajo te odločbe so bila predložena tudi dokazila, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom plačani in sicer za gradbeno upravno takso, iz odločbe o komunalnem prispevku pa je razvidno, da investitor ni zavezanec za plačilo.

Upravni organ je ugotovil, da so izpolnjena vsa določila Zakona o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004 in 14/2005-popr.) za izdajo gradbenega dovoljenja ter da je bila predložena vsa dokumentacija v skladu z določili 54. člena Zakona o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/2004 in 14/2005-popr.), zato se je zahtevku stranke ugodilo pod pogoji, navedenimi v izreku te odločbe.

S tem je odločba utemeljena.

Po vročitvi gradbenega dovoljenja se stranke lahko odpovejo pravici do pritožbe oziroma pravici do sprožitve upravnega spora in sicer pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Novo mesto, Oddelku za okolje in prostor, Seidlova cesta 1.

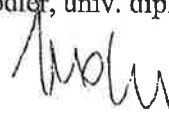
POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije v roku 8 dni od dneva vročitve. Pritožbo se lahko vloži pisмено ali poda ustno na zapisnik pri Upravni enoti Novo mesto, Oddelku za okolje in prostor, Seidlova cesta 1, in se mora plačati s 3.400,00 SIT upravne takse.

Taksa po tarifni številki 1 in 39 po Zakonu o upravnih taksah – uradno prečiščeno besedilo (ZUT-UPB1, Uradni list RS, št. 40/2004) v znesku 54.500,00 SIT je bila plačana.

Postopek je vodil:
Mitja Jalovec



Po pooblastilu načelnika
nadomešča vodjo oddelka:
Nežka Godler, univ. dipl. prav.



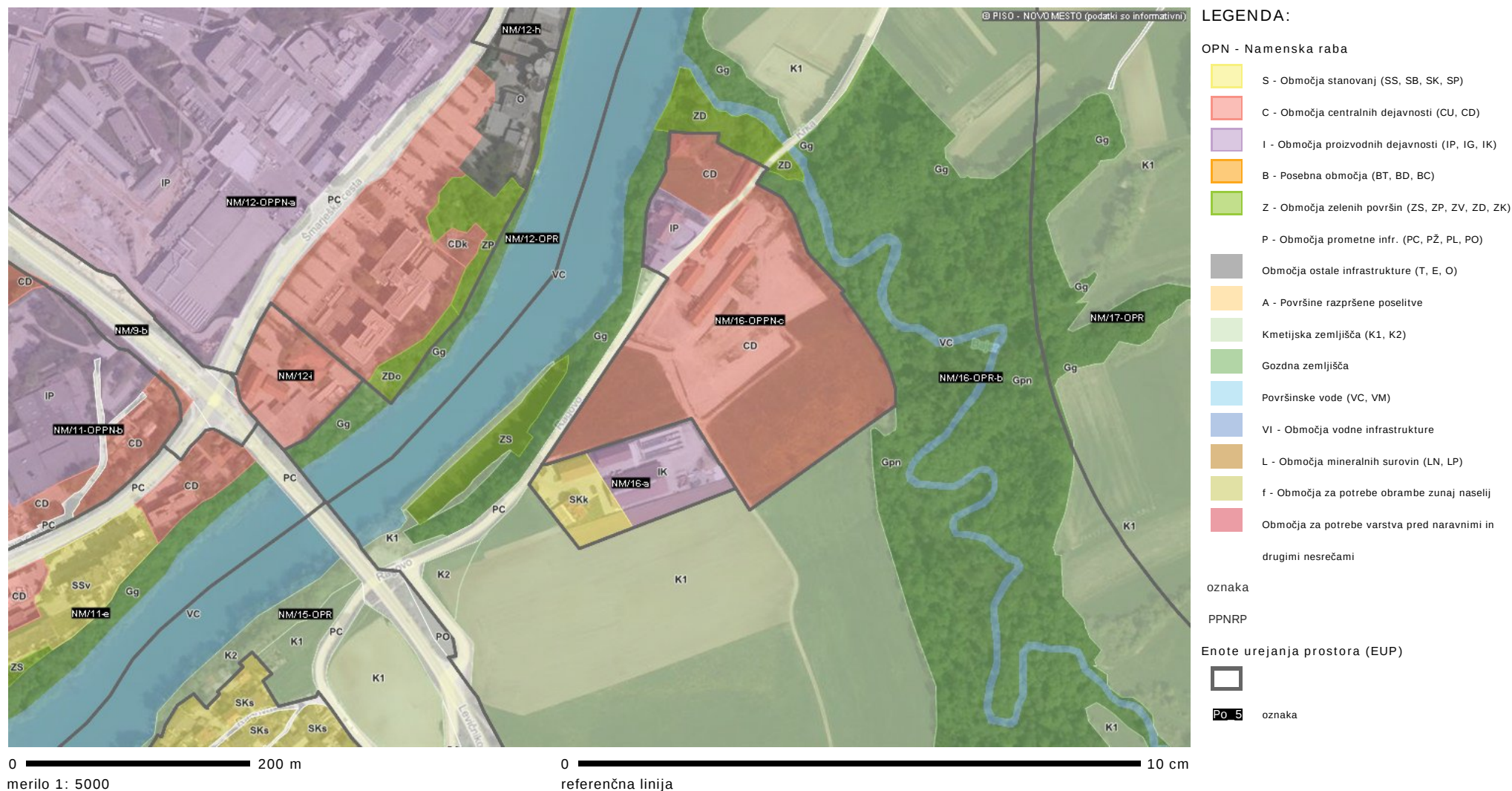
Vročiti:

- 1/ Topos Dolenjske Toplice, d.o.o., Roška 16, 8350 Dolenjske Toplice,
kot pooblaščenec KZ Krka, z.o.o., osebna vročitev
2. spis, tu

V vednost:

1. Elektro Ljubljana, d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska c. 7, 8000 Novo mesto
2. JP Komunala Novo mesto, d.o.o., Podbevškova ul. 12, 8000 Novo mesto
3. Telekom Slovenije, d.d, Cigaletova 15, 1000 Ljubljana
4. Mestna občina Novo mesto, Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto
5. Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
Izpostava Novo mesto, Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto
6. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto,
Kočevarjeva 1, 8000 Novo mesto

Občinski prostorski akti > Občinski prostorski načrt (OPN) > Vektorski > Namenska raba



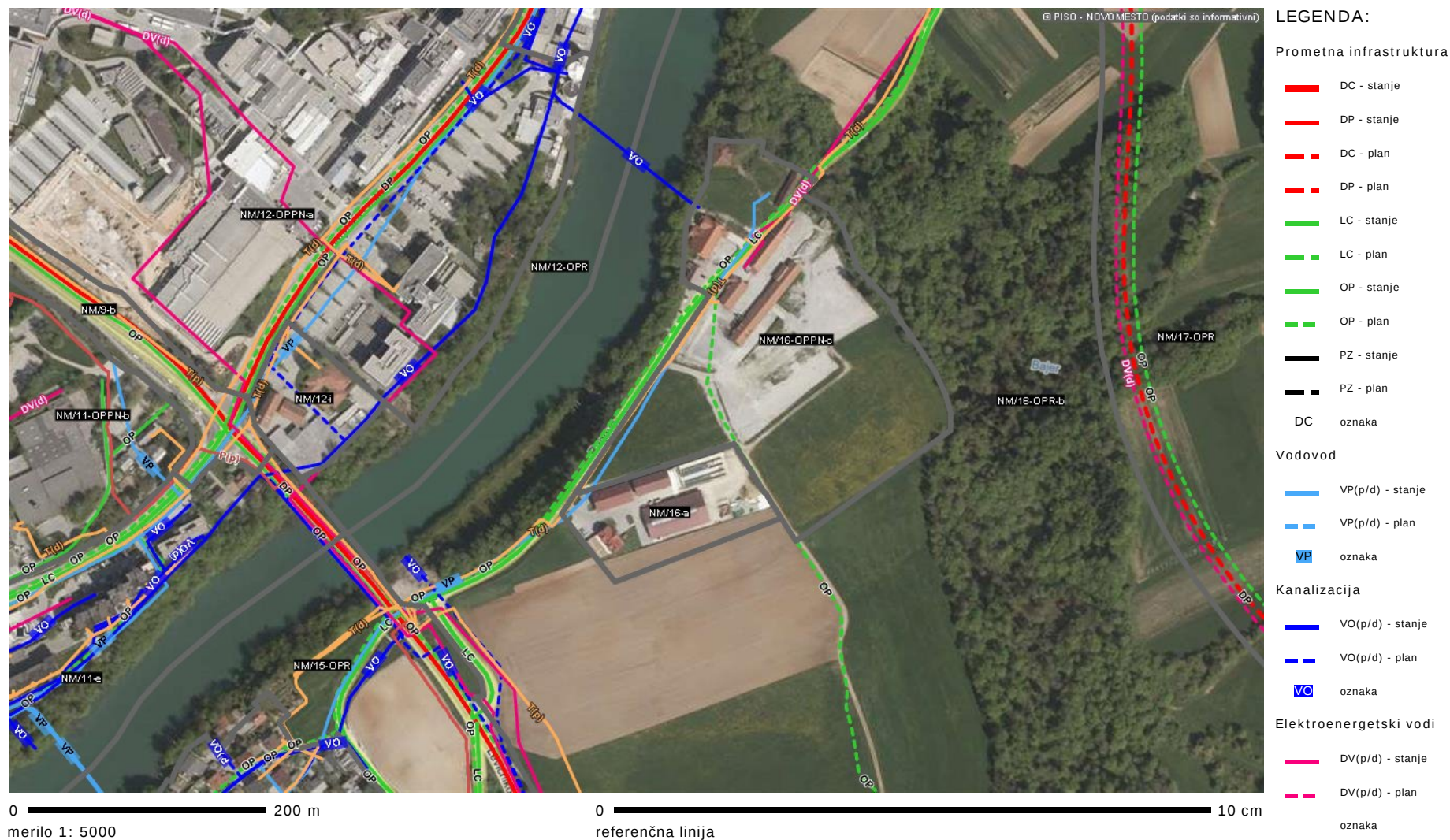
1.a Izsek iz OPN - namenska raba

M 1: 5000

<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 27. junij 2019 11:37:54

Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.

© PISO - MESTNA OBČINA NOVO MESTO (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)



1.b Izsek iz OPN - infrastruktura

M 1: 5000

<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 27. junij 2019 11:38:28

Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.

© PISO - MESTNA OBČINA NOVO MESTO (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

 P(p/d) - plan

 oznaka

Komunikacije

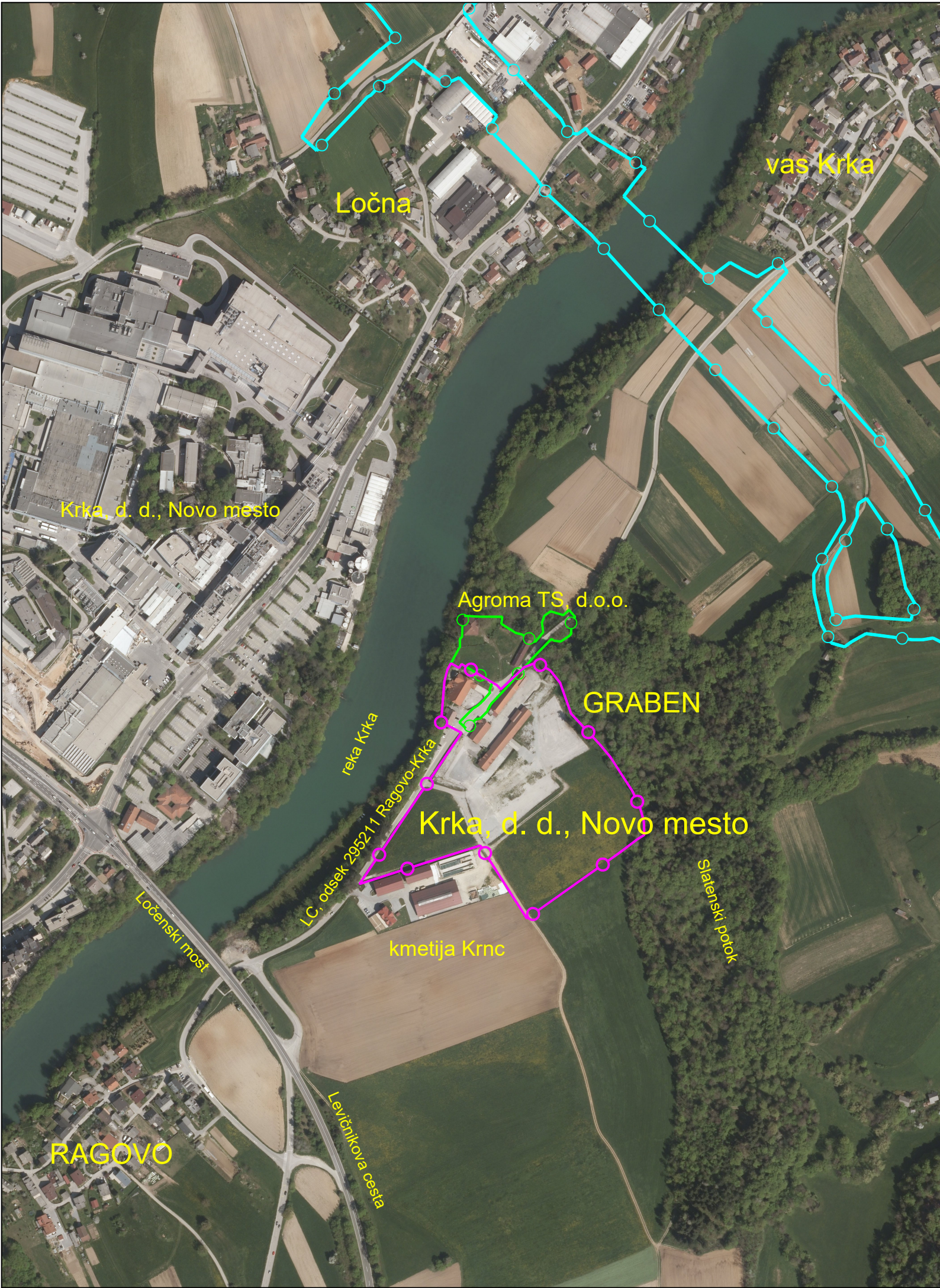
 T(p/d) - stanje

 oznaka

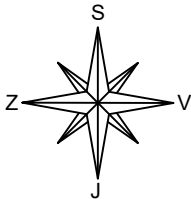
Enote urejanja prostora (EUP)



 oznaka



Opomba:
- Podlaga za seznam zemljišč na obravnavanem območju je Geodetski načrt (št. 2016/47, izdelal: Geodetske meritve Miroslav Jurič s.p., merilo 1:500, Novo mesto, december 2016)



LEGENDA:

	meja območja urejanja z OPPN
	meja območja veljavnega OPPN*
	meja območja veljavnega DPN**

* Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19)
** Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17)

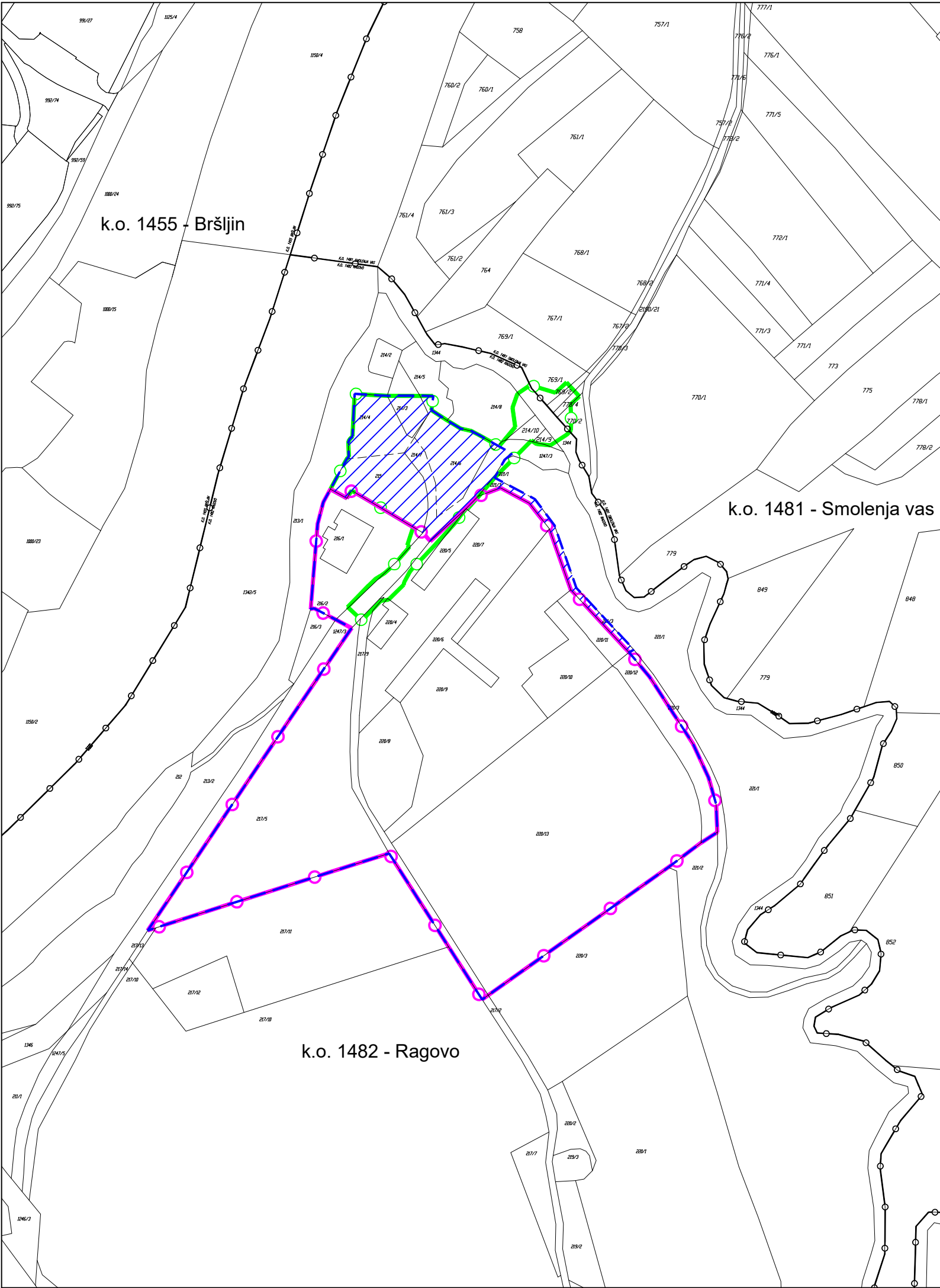
GPI

gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto
tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631

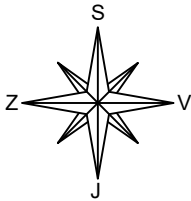
IZS 1919

©

Investitor/naročnik:	Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto, Šmarješka cesta 6, 8501 Novo mesto			
Objekt:	IZHODIŠČA za pripravo OPPN Graben/2			
Lokacija:	Novo mesto - Graben			
	Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:	
Pooblaščen vodja:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214		
PA, PI:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214		
Sodelavec:				
Naslov risbe:	PREGLEDNA SITUACIJA			
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:	Št. lista:
P-2019/38	april 2020	IZHODIŠČA	M 1: 5000	2



Opomba:
- Podlaga za seznam zemljišč na obravnavanem območju je Geodetski načrt
(izdelal: Geodet, d.o.o. Novo mesto, merilo 1:200;
01.04.2019 (24.11.2018 - stanje podatkov zemljiškega katastra))

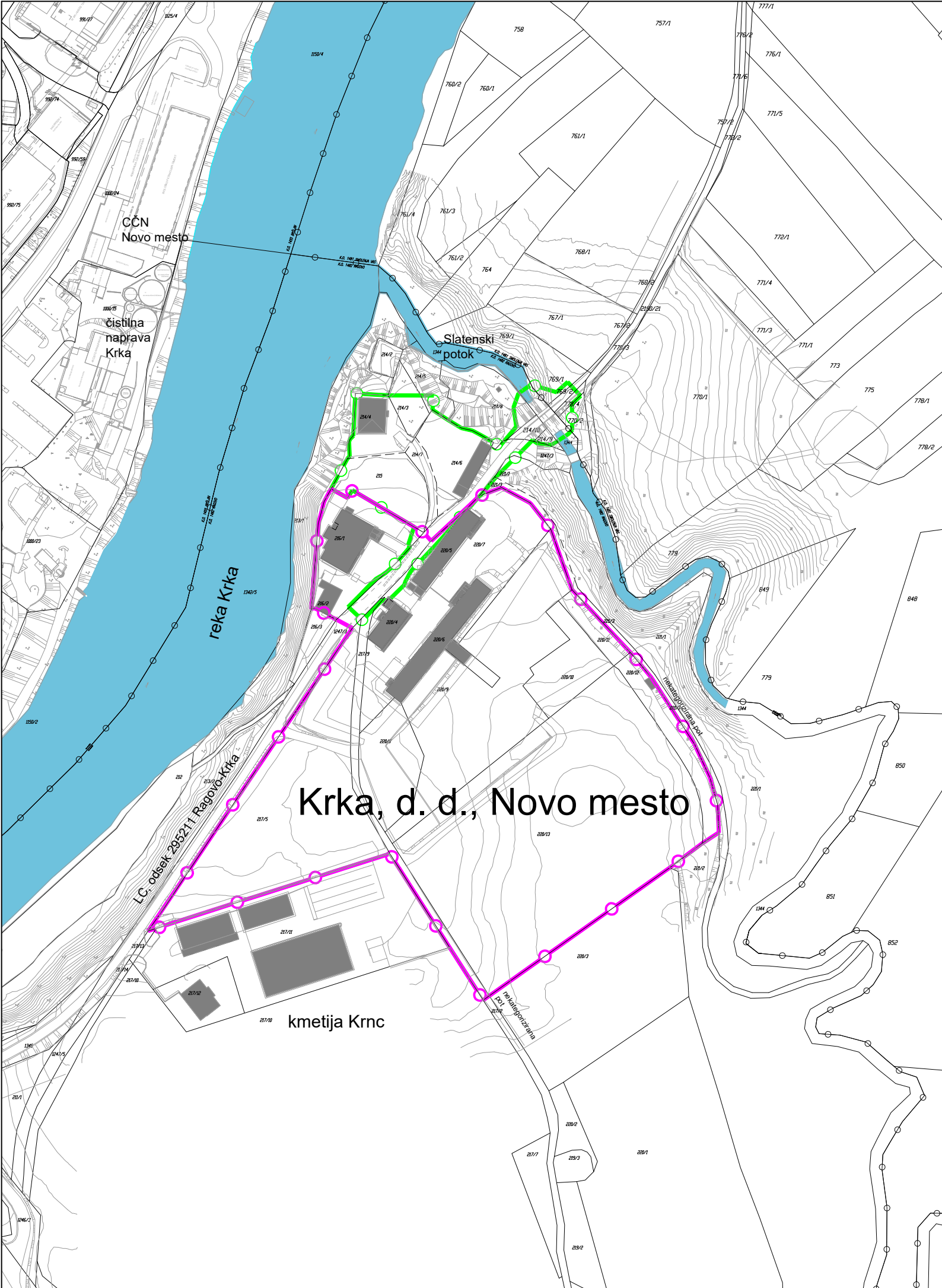


LEGENDA:

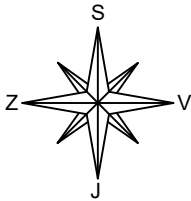
	meja območja urejanja z OPPN
	meja območja veljavnega OPPN*
	meja območja enote urejanja prostora EUP NM/16-OPPN-c, kjer je po OPN** predvidena izdelava OPPN
	območje odstopanja od EUP
	meja katastrske občine z imenom in številko

* Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19)
** Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto
(Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl.,
4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr.,
16/15, Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 16/18)

 gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631		IZS 1919		©					
Investitor/naročnik:		Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto, Šmarješka cesta 6, 8501 Novo mesto							
Objekt:		IZHODIŠČA za pripravo OPPN Graben/2							
Lokacija:		Novo mesto - Graben							
		Ime in priimek:		Ident. številka:		Podpis:			
Pooblaščen vodja:		Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.		ZAPS A - 1214					
PA, PI:		Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.		ZAPS A - 1214					
Sodelavec:									
Naslov risbe:		DKN S PRIKAZOM OBMOČJA UREJANJA							
Št. projekta:		Datum:		Faza:		Merilo:		Št. lista:	
P-2019/38		april 2020		IZHODIŠČA		M 1: 2500		3	



Opomba:
- Podlaga za seznam zemljišč na obravnavanem območju je Geodetski načrt
(izdelal: Geodet, d.o.o. Novo mesto, merilo 1:200;
01.04.2019 (24.11.2018 - stanje podatkov zemljiškega katastra))

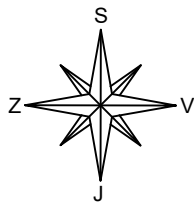
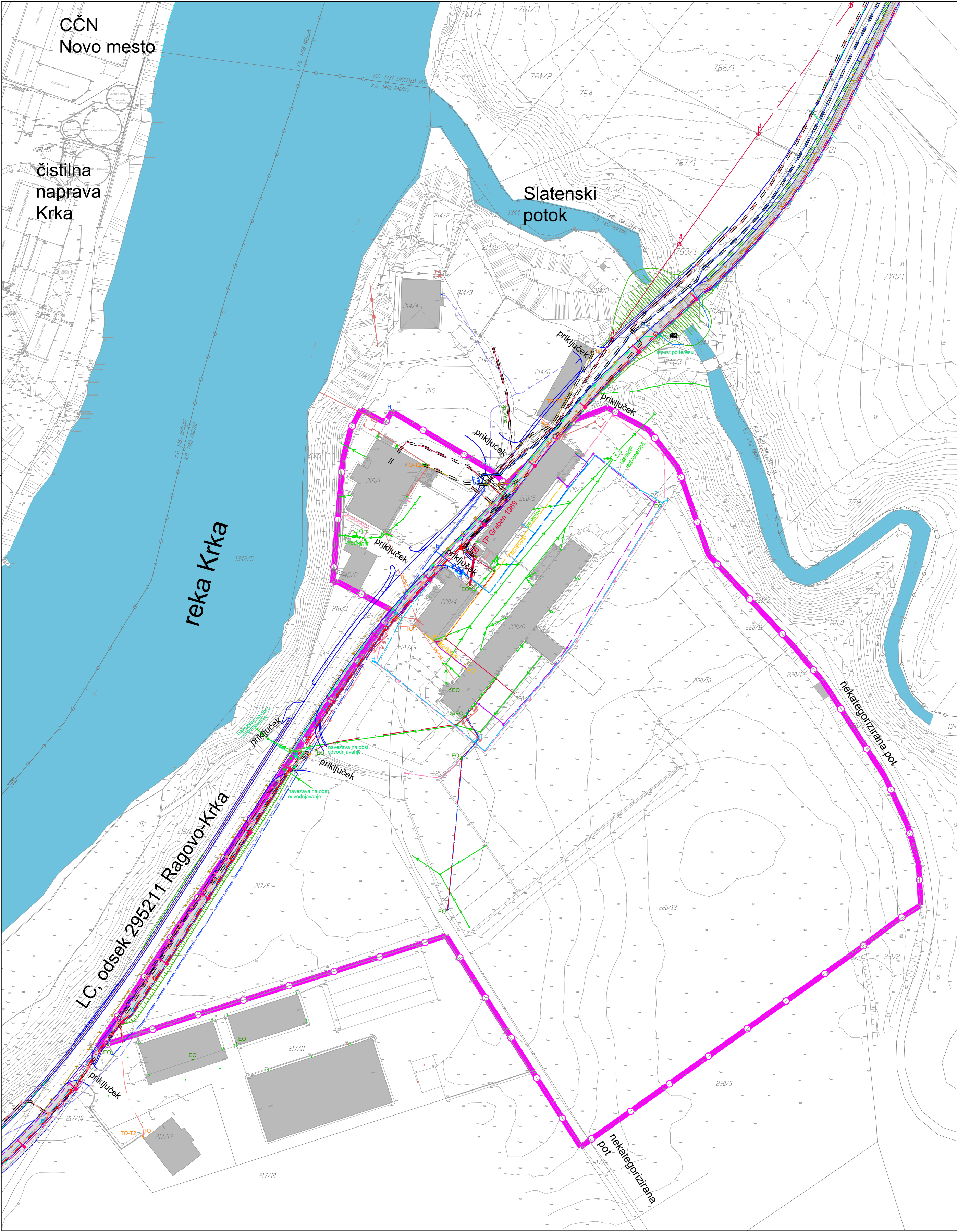


LEGENDA:

	obstoječi objekti
	meja območja urejanja z OPPN
	meja območja veljavnega OPPN*
	obstoječ vodotok

* Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19)

 gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631		IZS 1919							
Investitor/naročnik:		Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto, Šmarješka cesta 6, 8501 Novo mesto							
Objekt:		IZHODIŠČA za pripravo OPPN Graben/2							
Lokacija:		Novo mesto - Graben							
		Ime in priimek:		Ident. številka:		Podpis:			
Pooblaščen vodja:		Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.		ZAPS A - 1214					
PA, PI:		Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.		ZAPS A - 1214					
Sodelavec:									
Naslov risbe:		GEODETSKI NAČRT S PRIKAZOM OBMOČJA UREJANJA							
Št. projekta:		Datum:		Faza:		Merilo:		Št. lista:	
P-2019/38		april 2020		IZHODIŠČA		M 1: 2500		4	



LEGENDA		OBSTOJEČE	PROJEKTIRANO*
TRANSFORMATORSKA POSTAJA		TP Graben 1989	
ELEKTRIKA SN	nadzemna		
	podzemna		
ELEKTRIKA NN	nadzemna	EO elektro omara	
	podzemna		
TK VODI - Telekom	nadzemna		
	podzemna		
KRO OMREŽJE - T2	podzemna	TO-T2 omara	
CESTNA RAZSVETLJAVA - javno omrežje			
RAZSVETLJAVA - interno omrežje			
VODOVOD - javno omrežje		H hidrant	
HIDRANTNI VODI (interno omrežje)		H hidrant	
ODVODNJAVANJE CESTE			
PLINOVOD - distribucijski			
PLINOVOD - interni		PO plinska omara	
KANALIZACIJA ZA ODVOD PADAVINSKIH VODA			
NEZNANI VODI			
TEHNOLOŠKI MOST			

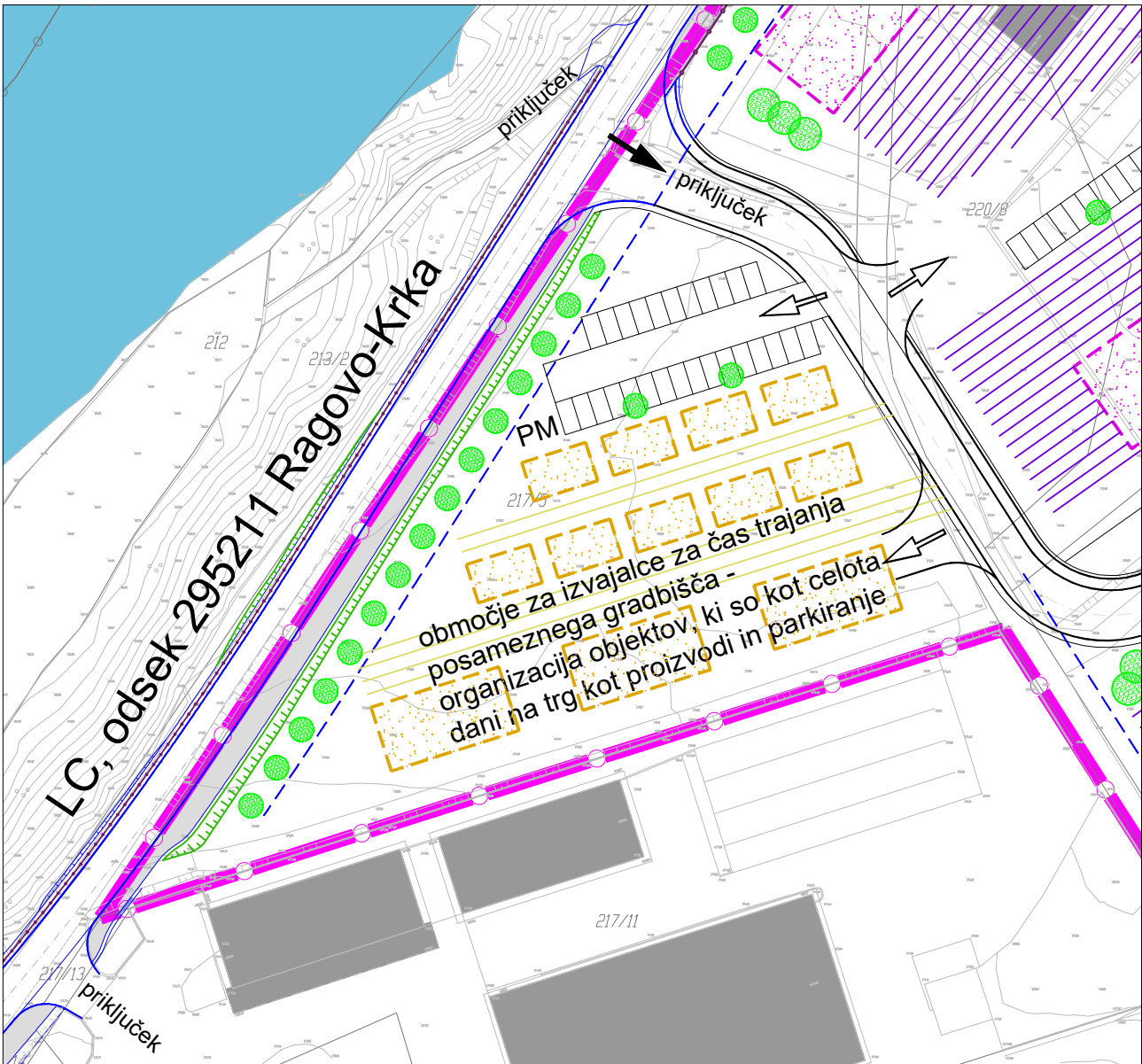
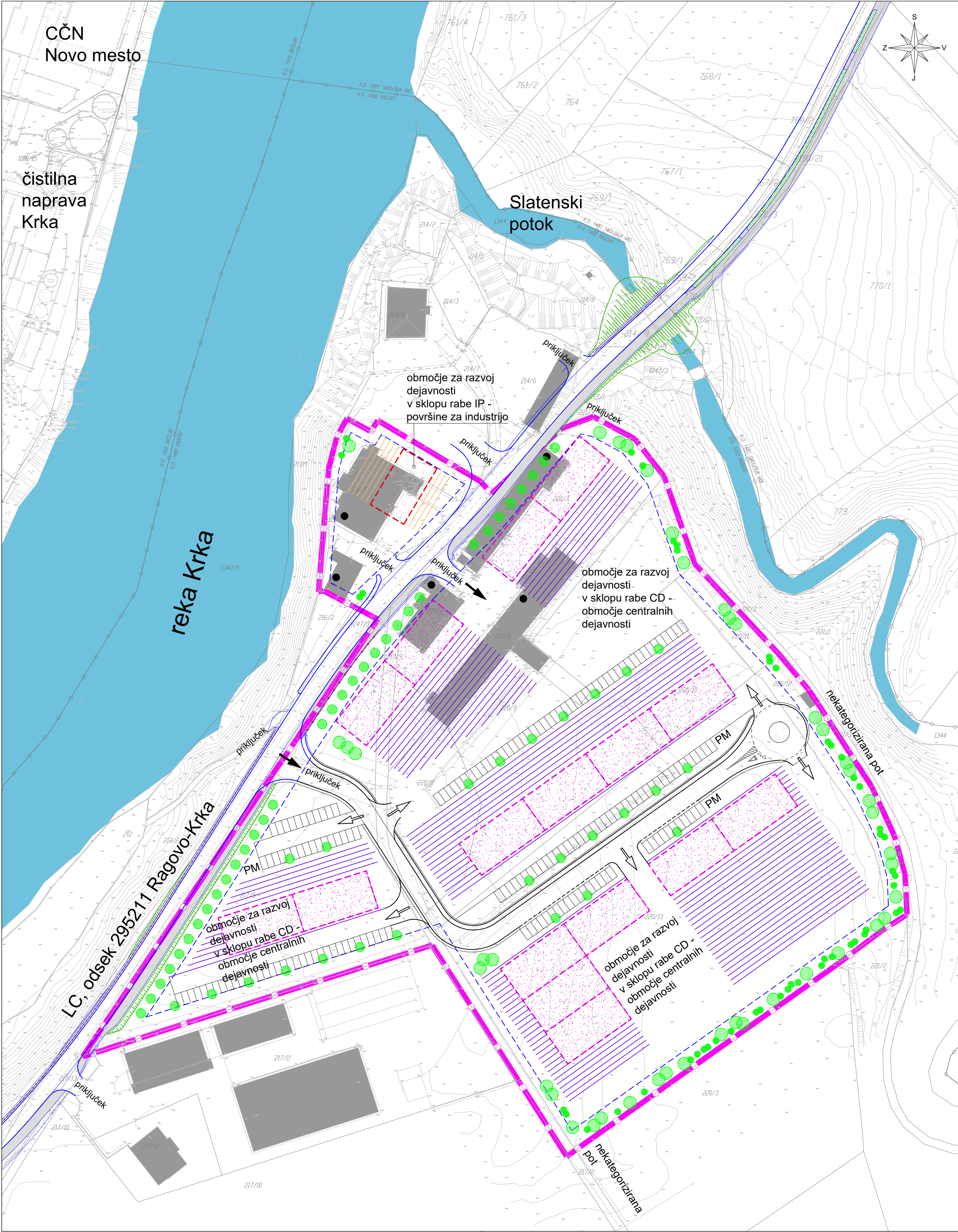
* projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljem Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, maj 2019)

= = = = = VAROVANJE - po navodilih upravljavca
Opomba: obstoječe vode preveriti na terenu

LEGENDA:

	obstoječi objekti
	meja območja urejanja z OPPN
	obstoječ vodotok
	rekonstrukcija lokalne ceste s površinami za pešce in kolesarje*
	brežina*
	ograja*
	podporni zid*

<



ZASNOVA POZIDAVE - začasna raba

LEGENDA:

	obstoječi objekti
	obstoječ objekt, ki se v končni fazi odstrani
ZASNOVA OBMOČJA	
- prikazana shematsko, dopustna odstopanja in urejanje skladno z določili OPPN	
	območje površin za industrijo (IP):
- predvidena stavba z zunanjimi parkirnimi in manipulativnimi površinami	
	območje centralnih dejavnosti (CD):
- osnovna oz. končna raba (predvidena stavba z zunanjimi parkirnimi in manipulativnimi površinami)	
	- začasna raba območja namenjena izvajalcem za čas trajanja posameznega gradbišča (organizacija objektov, ki so kot celota dani na trg kot proizvodi in parkiranje
	interna cesta
- možna gradnja pločnika ter krožnega križišča v funkciji obračališča	
	glavni priključki z lokalne ceste
	interni priključki
	parkirna mesta
- število in način urejanja skladno z določili OPN	
	zazelenitev
	meja območja za gradnjo glavnih stavb
	meja območja urejanja z OPPN
	obstoječ vodotok
	rekonstrukcija lokalne ceste s površinami za pešce in kolesarje*
	brežina*
	ograja*
	podporni zid*

* projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljem Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, maj 2019)

		gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631		
Investitor/naročnik:		Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto, Šmarješka cesta 6, 8501 Novo mesto		
Objekt:		IZHODIŠČA za pripravo OPPN Graben/2		
Lokacija:		Novo mesto - Graben		
		Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:
Pooblaščen vodja:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214		
PA, PI:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214		
Sodelavec:				
Naslov risbe:		ZASNOVA POZIDAVE		
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:	Št. lista:
P-2019/38	april 2020	IZHODIŠČA	M 1: 1000	6