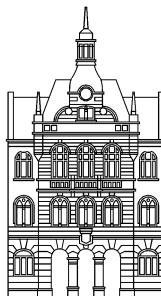


Mestna občina Novo mesto



Župan

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

Številka: 3505-4/2009-69 (1901)
Datum: 9. 6. 2011

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

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

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

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

Pripravljaivec gradiva: Oddelek za prostor

Izdelovalec gradiva: TOPOS d.o.o.

Poročevalec: Mojca Tavčar, Vodja Oddelka za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Ždinja vas.
2. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga prostorskega akta

Ž U P A N

Alojzij MUHIČ

PRILOGE:

- Obrazložitev pripravljavca;
- Dopolnjen osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Ždinja vas (tekstualni del);
- Grafična priloga – Povzetek za javnost (celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).

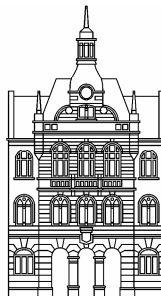
DOSTAVITI:

- Naslov, tu
- spis, tu





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

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

Številka: 3505-4/2009-68 (1905)

Datum: 9. 6. 2011

KOLEGIJU OBČINSKE UPRAVE, TU

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

PREDMET: Javna razgrnitev in obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta na občinskem svetu (1. obravnava)

Oddelek za prostor predlaga kolegiju občinske uprave, da obravnava dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta Gospodarska cona Ždinja vas, nanj poda morebitne pripombe in predlaga županu objavo javnega naznanila javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN ter predlaga županu, da dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Ždinja vas posreduje v prvo obravnavo Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto. Priloženo gradivo z obrazložitvijo je pripravljeno kot gradivo za obravnavo na občinskem svetu.

PREDLOGA SKLEPOV:

1. Javno naznanilo o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Gospodarska cona Ždinja vas se posreduje v objavo v Dolenjski list, ki bo izšel dne 16. 6. 2011 in objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.
2. Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Ždinja vas se posreduje v prvo obravnavo na Občinski svet Mestne občine Novo mesto.

Pripravil:

Izidor Jerala,
PODSEKRETAR

Mojca TAVČAR,
VODJA ODDELKA ZA PROSTOR

Priloge:

1. Predlog javnega naznanila,
2. Obrazložitev gradiva za občinski svet.

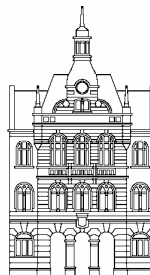
Poslano:

1. naslovniku.





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

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

Številka: 3505-4/2009-69 (1904)
Datum: 9. 6. 2011

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

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

**PREDMET: JAVNA RAZGRNITEV IN PRVA OBRAVNAVA DOPOLNJENEGA OSNUTKA
PROSTORSKEGA AKTA NA OBČINSKEM SVETU**

1. UVOD

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

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

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

2. PREDMET IN VSEBINA OPPN

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



za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih prostorskih ureditev iz prvega odstavka tega člena in sicer:

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



3. OBMOČJE UREJANJA

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

Ureditveno območje gospodarske cone - območje OPPN:

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

Območje gospodarske cone obsega površino velikosti približno 30 ha

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

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

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

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

Po pridobitvi smernic so bile decembra 2010 izdelane širše strokovne podlage z variantnimi rešitvami. Januarja 2011 je župan sprejel sklep o izboru najustrežnejše pod pogojem, da se za izbrano varianto pred izdelavo dopolnjenega osnutka OPPN pridobijo dopolnjene smernice Direkcije RS za ceste, ki bodo potrdile predlagano rešitev priključevanja območja na regionalno cesto. V ta namen je bila izdelana prometna študija (Prometnotehniški inštitut, Ljubljana), katere rezultati so potrdili predlagano možnost priključevanja območja na regionalno cesto.

Osnutek OPPN je bil z dopolnitvami prometne študije poslan v dopolnitev smernic, katere je MONM tudi že prejela. S strani izdelovalca OPPN je Mestna občina Novo mesto dne 22.4.2011 prejela v pregled dopolnjeni osnutek OPPN. O pripombah Mestne občine Novo mesto je bil izdelovalec obveščen 25.5.2011. Dopolnjeni osnutek OPPN za javno razgrnitev in prvo obravnavo na občinskem svetu je Mestna občina prejela dne 3.6.2011.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN bo potekala od četrтка 23. junija do vključno petka 22. julija 2011. Javna obravnavo dopolnjenega osnutka OPPN bo organizirana v sredo, 6. julija 2011.

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

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

5. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN IN VPLIV NA PRORAČUN MONM

Pobudniki priprave OPPN financirajo stroške priprave in izdelave OPPN od leta pričetka priprave v letu 2009. Ker se z OPPN načrtujejo tudi prostorske ureditve v občinskem interesu, ki so širšega pomena (območje za gasilsko reševalni center, območje parkirišč za nevarne snovi, parkirišč za tovornjake, ohranjanje in prezentacija zavarovane prazgodovinske gomile) bo Mestna občina Novo mesto z aneksom k pogodbi predvidoma sofinancirala izdelavo OPPN. Mestna občina Novo mesto je že pripravila predlog aneksa pogodbi o pripravi OPPN, s sklenitvijo katerih prevzema stroške pripravljavca v višini 6.000,00 EUR z vključenim DDV in sofinanciranje izdelave OPPN v višini 27.828,00 EUR z vključenim DDV od skupno ocenjenih stroškov v višini 164.148,00 EUR z DDV. Aneks bo predvidoma sklenjen do konca meseca junija 2011.

6. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s poslovníkom Občinskega sveta in Zakonom o prostorskem načrtovanju Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava dopolnjen osnutek dopolnjen osnutek

občinskega podrobnega prostorskega načrta Gospodarska cona Ždinja vas, ki je javno razgrnjen, nanj poda morebitne pripombe ter sprejme spodaj navedena sklepa. V kolikor bo Občinski svet podal na dopolnjen osnutek prostorskega akta pripombe, se le te upoštevajo pri pripravi stališč do pripomb oziroma pri pripravi usklajenega predloga odloka.

1. Občinski svet je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Gospodarska cona Ždinja vas.

2. Pripombe in predlogi Občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov z javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga prostorskega akta.

Pripravil:

Izidor JERALA,
PODSEKRETAR

Mojca TAVČAR,
VODJA ODDELKA ZA PROSTOR

Borut NOVAK,
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09 in 80/10 in 106/10 popr.-ZUPUDPP) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 –UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Ždinja vas

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (podlaga za OPPN)

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

(2) Odlok določa:

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

2. člen (vsebina OPPN in njegovih prilog)

OPPN je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela ter prilog:

A. TEKSTUALNI DEL (ODLOK)

B. GRAFIČNI DEL

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



- ter grajeno javno dobro:
- 6.1 Priključevanje območja urejanja na gospodarsko javno infrastrukturo, M 1:2500
 - 6.2 Energetska, komunalna in ostala infrastruktura, M 1:1000
 - 6.3 Situacija prometne ureditve, M 1:2000
 - 7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:2000
 - 8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:2000
 - 9 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo:
 - 9.1 Načrt parcelacije, M 1:2000
 - 9.2 Zakoličbena situacija, M 1:2000

C. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

D. PRILOGE

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

3. člen
(pomen izrazov)

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

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

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

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

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

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

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

II. OBMOČJE UREJANJA

4. člen
(umestitev gospodarske cone v prostor)

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

5. člen

(območje urejanja)

(1) Ureditveno območje gospodarske cone - območje OPPN:

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

V območje OPPN, ki obsega površino velikosti približno 30 ha, so vključena naslednja zemljišča oz. deli zemljišč s parc.št.: 1280/2, 1281/2, 1268/2, 1283/2, 1279/2, 1277/1, 1284/2, 1272/1, 1276/2, 1289/2, 1286/2, 1285/2, 1269/2, 1267/4, 1267/2, 1282/2, 1271/1 in 1270/2, vse v k.o. Bršljin; zemljišča s parc. št.: 859/2, 859/3, 851/4, 860/2, 860/3, 986/1, 986/2, 987/1, 987/2, 866/1, 850/2, 984/1, 984/2, 985/1, 985/2, 862/2, 862/3, 994/3, 1005/7, 2036, 2032/1, 2032/2, 864/2, 2040, 865/2, del 865/3, del 865/3, 858/2, 858/3, 2041/1, 857/1, 857/4, 988/1, 863/2, 863/3, 861/2, 861/3, 970/1, 970/2, 971/1, 971/2, 868/2, 868/1, 869/1, 869/2, 878/1, 878/2, 873/3, 875/2, 873/1, 875/1, 854/2, 854/2, 853/1, 856/2, 856/3, 852/1, 855/3, 855/2, 2045/1, 851/3, 1020/1, 1020/6, 866/3, 994/2, 1005/6, 864/3, 988/2, 2033, 2034, 2039, 2037/3, 2037/2, 2031/2, 1020/5, 1001/3, 999/4, 1001/2, 999/3, 994/1, 989/2, 989/1, 848/2, 980/3, 980/1, 983/2, 983/1, 975/2, 975/1, 972/2, 972/1, 968, 969/2, 969/1, 879/1, 879/2, 849/2, 847/3, 995/2, 995/3, 1000/2, 1000/3, 2518/3, 2516/3, 844/5, 2516/4, 839/5, 2517, 2516/5, 844/3, 844/6, 2537, 2533/2, 839/4, 2533/1 in 2538, vse v k.o. Ždinja vas ter zemljišča s parc.št.: 65, 66, 67 in 1140/2 vse v k.o. Daljni vrh.

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

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

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

- vodovoda od gospodarske cone do vodohrana GC Ždinja vas na zemljiščih s parc.št.: 870, 2516/1, 2496, 967, 2494, 966, 891, 961, 894/2, 894/1, 957, 890/1 in 896, vse k.o. Ždinja vas;
- vodovoda od vodohrana GC Ždinja vas do navezave na obstoječe vodovodno omrežje Trške gore na zemljišča s parc.št.: 2495, 2496, 2493/7, 103/22, 103/21, 820, 818, 816, 807/2, 804, 905, 902, 907, 908, 929/1, 909, 927/1, 927/3, 910, 911, 926, 914, 915/3, 915/1, 917, 918 in 921, vse k.o. Ždinja vas;
- vodovoda na zemljišča s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas in 1289/3 k.o. Bršljin;
- meteorne kanalizacije na zemljišču s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas;
- fekalne kanalizacije na zemljiščih s parc.št.: 2518/4, 2541/2, 2049, 2050/2, 2493/4, 2088/2, 2088/3, 2469/8, 2089/7, 2089/11, 2089/2, 2548/3, 2548/2, 2548/1, 2541/2, 2048/1 2469/10 in 1117/5, vse k.o. Ždinja vas ter 910/4, 1116/5, 914/9, 908/8, 908/16, 908/18, 908/11, 907/5, 906/11, 906/14, 908/15, 908/17, 908/9, 907/4, 906/10, vse k.o. Bršljin.
- elektro omrežja na zemljišču s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas;
- plinovodnega omrežja na zemljiščih s parc.št.: 2518/4 k.o. Ždinja vas in 1289/3 k.o. Bršljin;
- TK omrežja na zemljišča s parc.št.: 2518/4, 2493/3, 2041/2, 2518/2 in 2045/3, vse k.o. Ždinja vas.

III. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

6. člen (prostorske ureditve)

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

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

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

7. člen (ureditvene enote)

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

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

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

III. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

8. člen

(medsebojni vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Lokacija gospodarske cone v neposredni bližini obeh avtocestnih priključkov Novega mesta omogoča dobro dostopnost in s tem tudi razpoznavnost območja, kar pomeni prednost za umeščanje načrtovanih programov in njihovo povezavo z ostalimi dejavnostmi na ožjem in širšem območju Novega mesta. Tako je omogočena dobra dostopnost dejavnostim zaščite in reševanja.

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

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

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

IV. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO OBJEKTOV

9. člen (vrste gradenj)

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

10. člen (vrste objektov)

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

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

1 / Stavbe:

11 / Nestanovanjske stavbe

- 122 Upravne in pisarniške stavbe:
 - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (le stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij);
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij:
 - 12410 Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe.
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice za potnike na postajališčih, javne sanitarije ipd.).

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:
 - 21120 Lokalne ceste, javne poti;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

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

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE 2 – območje za dejavnosti zaščite in reševanja:

1 / Stavbe:

11 / Nestanovanjske stavbe

- 122 Upravne in pisarniške stavbe:
 - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (le stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij);
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (namenjene dejavnosti zaščite in reševanja).

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:
 - 21120 Lokalne ceste, javne poti;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

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

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:

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

V UE 3 – območje za dejavnosti prometa, transporta, logistike, prodaje in servisa:

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe:

- 121 Gostinske stavbe:
 - 1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe;
- 122 Upravne in pisarniške stavbe;
 - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (le stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij);
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti;
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij;
- 125 Industrijske stavbe in skladišča;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 1274 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje.

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:
 - 21120 Lokalne ceste, javne poti;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

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

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE 4 – območje bencinskega servisa s spremljajočimi dejavnostmi:

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe:

- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 12303 Bencinski servisi.
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij:
 - 12410 Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice za potnike na postajališčih, javne sanitarije ipd.).

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:
 - 21120 Lokalne ceste, javne poti;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

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

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE 5 – območje parkovnih ureditev in prezentacije gomile:

1 / Stavbe:

11 / Nestanovanjske stavbe

- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12730 Kulturni spomeniki.

V UE 7 – območje za rekonstrukcijo regionalne ceste:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:
 - 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

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

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

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

V **UE1, UE2, UE3:**

- **nezahtevni objekti:**
 - ograje;
 - škarpe in podporni zidovi;
 - pomožni infrastrukturni objekti;
 - kiosk kot začasni objekt, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam;
 - objekt za oglaševanje;
- **enostavni objekti:**
 - nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto (kot objekti za lastne potrebe);
 - pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave;
 - poljska pot oz. gozdna cesta (kot pomožni kmetijsko-gozdarski objekt);
 - začasni objekti;
 - urbana oprema.

V **UE1 in UE 3:**

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

V **UE2:**

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

V **UE5:**

- **nezahtevni objekti:**
 - objekt za oglaševanje.

V **UE1, UE4 in UE7:**

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

V **UE6:**

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

11. člen **(vrste dejavnosti)**

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

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

V **UE1:**

H) **PROMET IN SKLADIŠČENJE**

49 Kopenski promet; cevovodni transport:

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

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

V **UE2:**

O) **DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE;**

84 Dejavnost javne uprave in obrambe;

- 84.2 Posebne dejavnosti za celotno družbeno skupnost (razen: 84.23 Sodstvo).

V **UE3:**

G) **TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL**

45 Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

49 Kopenski promet; cevovodni transport:

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

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

V UE4:

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

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

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

49 Kopenski promet; cevovodni transport:

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

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

V UE5:

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

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

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

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

V UE3:

C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

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

17 Proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja

20 Proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov

21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in izdelkov

22 Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas

23 Proizvodnja nekovinskih materialnih izdelkov

24 Proizvodnja kovin

25 Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav

27 Proizvodnja električnih naprav

28 Proizvodnja drugih strojev in naprav

29 Proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic

30 Proizvodnja drugih vozil in plovil

32 Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti

33 Popravila in montaža strojev in naprav

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

I) GOSTINSTVO

M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

S) DRUGE DEJAVNOSTI

95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo

96 Druge storitvene dejavnosti

V UE4:

G) TRGOVINA

I) GOSTINSTVO

S) DRUGE DEJAVNOSTI

96 Druge storitvene dejavnosti

12. člen

(gradbene parcele v posameznih ureditvenih enotah)

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

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

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

(4) Velikosti posameznih gradbenih parcel in zemljiške parcele v UE5 so določene v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel). Najmanjša dovoljena gradbena parcela za gradnjo stavb meri 2500 m².

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

13. člen

(površina za gradnjo stavb)

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

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

14. člen

(pogoji za arhitekturno oblikovanje nestanovanjske stavbe)

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

(2) Podrobnejši pogoji za umestitev in oblikovanje stavb:

Tipologija:

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

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit:* Tlorisne dimenzije osnovnih enot so praviloma pravokotne, v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti gradbene parcele
- *Vertikalni gabarit:* Stavbe ne smejo presegati višine 12m, dopustna so odstopanja posameznih delov oz. elementov zaradi tehnoloških zahtev do višine 15m. Možna je izvedba ene ali več kletnih etaž. Objekt bencinskega servisa v UE4 je lahko do višine največ 5 m nad koto urejenega platoja.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija:* Dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha:* Ravna ali poševna (enokapna, simetrična dvokapnica) z nižjim naklonom strešin, do 20°. Možna je kombinacija streh. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, reklame, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.
- *Kritina:* Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi ali rjavi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.

- *Fasada*: Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov. Uporaba fluorescentnih barv ni dovoljena. Poseben poudarek se naj nameni oblikovanju fasad, ki mejijo na regionalno cesto ter fasad, ki so orientirane na notranje dostopne ceste in so določene z regulacijsko linijo glavne fasade stavbe.

Lega na zemljišču:

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

Zunanja ureditev:

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

Ostalo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Višinske razlike v terenu se premosti z izvedbo brežin v naklonu do 1:2, strmejše naklone brežin pa se ojača po sistemu armirane zemljine oz. inženirsko biološke ozelenitve. Brežine se lahko urejajo tudi kaskadno z vmesnimi zazelenitvami. Kjer takšna izvedba ni možna, se zavarovanje brežine izvede z ozelenjenimi podpornimi zidovi, do višine 1,5m... Podporni zidovi

se lahko ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča postavljene tik do oz. na parcelno mejo, sicer pa tako, da se ob gradnji in njegovem vzdrževanju ne posega na sosednje zemljišče.

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

(1) Javne površine v območju urejanja so prikazane v grafičnem delu (list št. 5.3 Prikaz javnih površin). Kot javne površine so opredeljene: območje regionalne ceste vključno z njeno rekonstrukcijo, območje javnega parkirišča za tovorna in priklopna vozila v UE1 ter parkirna mesta v Fe3a (kot skupna parkirna mesta za dejavnosti v funkcionalnih enotah Fe3a, območje za prometno in ostalo infrastrukturo v posameznih ureditvenih enotah ter območje arheološke gomile z neposredno okolico.

(2) Komunalna in ostala infrastruktura poteka pretežno v koridorju prometnih površin. V sklopu prometnic se uredijo hodniki za pešce, namestijo luči za javno razsvetljavo, koši za smeti ipd.. Urbana oprema območja (svetilke, tlakovanje) mora biti sodobno oblikovana in poenotena z elementi drobne urbane opreme (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table) in z arhitekturnim oblikovanjem območja. Pri oblikovanju drobne urbane opreme je treba zagotoviti poenotenje v materialih (les, kovina, steklo, beton) in barvah.

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

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

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

(1) Navezava območja gospodarske cone je predvidena z regionalne ceste R2- 448, odsek 0222 Karteljevo – Ločna in sicer preko več priključnih cest cone z oblikovanjem križišč (eno klasično, ostala desno/desno) ter dvema krožnima križiščema (Kr1 in Kr2). Prvo krožno križišče je locirano na vzhodnem delu območja, jugozahodno od arheološke gomile, v km okvirno 1,660, drugo pa na mestu sedanjega priključka za naselje Ždinja vas, v km okvirno 0,880.

(2) Dostopi na območje cone so predvideni preko štirikrakega križišča (K1) na mestu priključka za AC bazo, krožnega križišča (Kr1) ter štirih priključkov, ki se izvedejo po režimu desno/desno. Območje bencinskega servisa se z regionalne ceste napaja preko posebnega uvoza/izvoza.

(3) Regionalna cesta se na tangiranem odseku rekonstruira in sicer se na levi strani v smeri stacionaže predvidi hodnik za pešce širine 1,6 m in enostranska bankina širine 0,5 m.

(4) Preoblikovanje sedanjega klasičnega križišča lokalne ceste LC 295251 za naselje Ždinja vas z regionalno cesto v krožno križišče (Kr2) se izvede z upoštevanjem rekonstrukcije in ureditvijo občestnega prostora obeh cest.

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

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

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

(7) Javne parkirne površine za tovorna vozila in priklopnike so predvidene v UE1 in so nadzorovane in oskrbovane. Na severnem delu funkcionalne enote UE3a so predvidena skupna parkirišča za tovorni promet, namenjena dejavnostim znotraj tega sklopa. Parkirne površine se zagotovijo znotraj posameznih gradbenih parcel, odvisno od potreb posameznih

dejavnosti. Zagotovljena morajo biti tudi mesta za invalide in za parkiranje koles. V primeru, da le-te ne zadoščajo potrebam konkretne dejavnosti, jih je potrebno zagotoviti v okviru načrtovane stavbe (v kletnih etažah) oz. v okviru skupnih oz. javnih parkirišč. Parkirišča se izvedejo z betonskimi tlakovci in/ali se asfaltirajo, se lahko se tudi nadkrijejo z nadstrešnicami.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)

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

21. člen

(vodovod)

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

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

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

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

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

22. člen (Kanalizacija)

(1) Kanalizacijsko omrežje je zasnovano v ločenem sistemu.

(2) Odvodnjavanje fekalnih vod se predvidi kot javna fekalna kanalizacija, ki poteka v levem robu regionalne ceste do čistilne naprave, predvidene na jugovzhodnem delu cone, nasproti AC baze. Dimenzioniranje čistilne naprave se izvede po znanem končnem odjemu, pri čemer se upošteva tudi navezava fekalne kanalizacije iz AC baze. Izток iz čistilne naprave se predvidi v obstoječ meteorni kanal, ki ima končni izpust v reko Krko. Dovoljuje se začasne ukrepe na posameznih gradbenih parcelah z izvedbo manjših bioloških čistilnih naprav, ki se kasneje povežejo v sistem javne kanalizacije. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena sočasno z gradnjo cestne infrastrukture.

(3) V končni fazi se predvidi fekalna kanalizacija naveže na primarni kanalizacijski sistem Novega mesta s končnim izpustom v CČN Ločna. Na fekalno kanalizacijo ob regionalni cesti se na zahodnem delu gospodarske cone priključi še fekalna kanalizacija turističnega območja Ždinja vas, s severne strani (v cesti BG) pa fekalna kanalizacija naselja Ždinja vas.

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

(5) V cesti BG se ob koridorju vodovoda na severozahodnem delu predvidi navezava javne kanalizacije iz naselja Ždinja vas.

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

23. člen (Električno omrežje)

(1) Območje na severu tangira obstoječi elektroenergetski koridor 2 x 110 kV daljnovod, zato se pri načrtovanju gospodarske cone upošteva:

- širina varovalnega pasu elektroenergetskih koridorjev daljnovodov in sicer v skladu z Energetskim zakonom (Uradni list RS, št. 70/08), ki znaša za napetostni nivo 110kv: 30 m (15 m levo in 15 m desno od osi DV);
- določila Pravilnika o tehničnih normativih za graditev nadzemnih elektroenergetskih vodov z nazivno napetostjo od 1 kV do 400 kV (Uradni list SFRJ, št. 65/83) v povezavi z 11. členom Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, (Uradni list RS št. 101/05) in upoštevati varnostne razdalje skladno z določili Pravilnika o varstvu pri delu pred nevarnostjo električnega toka (Uradni list RS, št. 29/92);
- potek ozemljitev, ki so položene v globini 0,5 m dolžine do 30 m od daljnovodnih stebrov. Vsa dela morajo biti speljana tako, da ne poškodujejo ozemljitev. Vsa eventualna križanja pa je potrebno izvesti pod pravim kotom.

(2) Cona se napaja z elektriko preko obstoječega 20 kV daljnovoda, ki poteka v levi brežini regionalne ceste, razen vzhodnega dela območja, ki se napaja iz obstoječe TP pri AC bazi. Znotraj območja so predvidene tri transformatorske postaje, ki se dimenzionirajo po znanih končnih odjemih. TP bodo kabelske betonske izvedbe z notranjim posluževanjem.

Nove TP naj vsebujejo SN stikalne bloke v zračni ali SF6 izvedbi (število celic glede na konfiguracijo napajanja), ki morajo biti zaznane v 20 kV omrežje. Med sabo se vzamajo v 20 kV zanko. Izvede se večjevalna kabelska kanalizacija z odjemom.

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

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

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

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

24. člen

(Telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez)

(1) Za oskrbo območja z novimi TK priključki se dogradi primarno TK omrežje z navezavo na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo, ki poteka po robu regionalne ceste. Zaradi večkratnih predvidenih tangenc v NPP rekonstruirane regionalne ceste se tako kot za elektriko tudi v tem primeru predvidi prestavitev le tega v kabelsko kanalizacijo. Glavni vod se odcepi in zanka v križišču priključnih cest z regionalno cesto.

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

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

25. člen

(Plinovodno omrežje)

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

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

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

26. člen

(Ogrevanje)

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

27. člen

(Odpadki)

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

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

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

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

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

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

28. člen

(kulturna dediščina)

(1) Gospodarska cona leži na območju značilne kulturne krajine »Trška gora – vinogradniško območje«, ki je razglašena z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v Občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 38/92). Pri oblikovanju terena in objektov je potrebno upoštevati zaledje prisojnega pobočja Trške gore na način, da se predvideni objekti prilagodijo naravnim danostim in obstoječi kulturni krajini.

(2) V osrednjem delu cone, ob regionalni cesti, se nahaja arheološko najdišče (EŠD 8656) — prazgodovinska gomila, ki ima status kulturnega spomenika. Izhodiščne usmeritve za nadaljnje načrtovanje so naslednje:

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

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

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

29. člen

(varovanje pred prekomernim hrupom)

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

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

(3) Upravljevec avtoceste ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekte in njihove funkcionalne površine kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja avtoceste, glede na že izvedene oz. načrtovane ukrepe zaščite v sklopu le-te. Izvedba protihrupnih ukrepov gre v breme investitorjev cone.

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

30. člen

(varovanje pred onesnaženjem zraka)

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

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

31. člen

(varovanje pred onesnaženjem voda)

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

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

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

32. člen

(varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Potrebno je upoštevati predpise o varstvu tal.

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

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

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

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

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

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

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI,

VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

37. člen

(naravne omejitve)

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

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

38. člen

(obramba in zaščita)

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

39. člen

(varstvo pred požarom)

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

(2) Za zagotovitev ustrezne požarne varnosti na območju OPPN se morajo upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov in z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

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

40. člen

(potresna varnost)

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

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

IX. NAČRT PARCELACIJE

41. člen

(podatki za parcelacijo)

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

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

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

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

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen

(etapnost)

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

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

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

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

43. člen (velikost dopustnih odstopanj)

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

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

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

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

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

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

44. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Obveznosti investitorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah so tudi:

- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, telekomunikacijskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odnikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
- Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zemljišč v času gradnje in po gradnji.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.
- Izgradnja in financiranje javne infrastrukture bo potekala v dogovoru med investitorji, upravljavci komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto, za kar se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt-a, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Sočasno so investitorji dolžni zagotoviti izgradnjo in financiranje energetskih objektov ter naprav v dogovoru z upravljavci.
- Za izvedbo cestnih priključkov na regionalni cesti morajo investitorji z upravljavcem, po sprejemu tega OPPN, skleniti pogodbo za medsebojno urejanje obveznosti v zvezi z izgradnjo cestnih priključkov, vključno s pripravo projektne dokumentacije in njene recenzije.
- Za posege v varovalnem pasu avtoceste in regionalne ceste je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojne službe v skladu z Zakonom o javnih cestah.
- Pred izgradnjo javnih parkirišč v UE1 je treba zagotoviti vzpostavitev nadomestne dostopne poti, ki je s tem OPPN predvidena znotraj območja urejanja.

XIII. KONČNE DOLOČBE

45. člen

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

46. člen

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

47. člen

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

48. člen

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

Številka:
Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muh

A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA GOSPODARSKA CONA ŽDINJA VAS (v nadaljevanju OPPN)

SKLEP o začetku priprave OPPN
(Uradni list RS, št. 27/10)

Izdelava OSNUTKA OPPN – gradivo za pridobivanje smernic
(julij 2010)

Pridobitev SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Izdelava PROMETNE ŠTUDIJE
(Prometnotehniški inštitut, november 2010)

Izdelava STROKOVNIH PODLAG
(december 2010)

MOP IZDA ODLOČBO OBČINI O OBVEZNOSTI IZVEDBE CPVO
(št.: 35409-206/2010 z dne 2.8.2010; **Izdelava CPVO ni potrebna**)

Izdelava DOPOLNJENEGA OSNUTKA OPPN
(maj 2011)

JAVNA RAZGRNITEV z JAVNO OBRAVNAVO

Priprava STALIŠČ DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE IN Sprejem STALIŠČ DO PRIPOMB

PISNA SEZNANITEV LASTNIKOV S STALIŠČI DO NJIHOVIH PRIPOMB, ki so jih podali v času javne razgrnitve

IZDELAVA PREDLOGA OPPN

PRIDOBITEV MNENJ NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

IZDELAVA USKLAJENEGA PREDLOGA OPPN ZA SPREJEM

SPREJETJE OPPN Z ODLOKOM NA OBČINSKEM SVETU

OBJAVA ODLOKA V URADNEM LISTU RS

B. PROGRAMSKA IZHODIŠČA IN PREDMET OPPN

PROGRAMSKA IZHODIŠČA:

Na osnovi odloka o občinskem prostorskem načrtu MONM (Uradni list RS, št. 101/09) je bila za razvoj gospodarske cone opredeljena lokacija v severnem delu Novega mesta in za navedeno območje predvidena izdelava OPPN.

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

V avgustu 2010 je bil nosilec urejanja prostora poslan osnutek na osnovi katerega so bile pridobljene smernice. V decembru 2010 so bile na podlagi rešitev prometne študije (Študija priključevanja nove gospodarske cone Ždinja vas na državno cesto R2 – 448/022 Karteljevo – Ločna, Prometnotehniški inštitut, november 2010) izdelane širše strokovne podlage z variantnimi rešitvami (Topos d.o.o, Novo mesto, december 2010).

PREDMET OPPN:

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

- Z OPPN se načrtujejo tudi prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih prostorskih ureditev iz prvega odstavka tega člena in sicer:
- rekonstrukcija regionalne ceste na celotnem poteku znotraj območja OPPN, vključno z rekonstrukcijo križišča regionalne z lokalno cesto zahodno od gospodarske cone (v krožno križišče);
 - zelene površine (območje arheološke gomile, ostale zelene površine);
 - prometne ureditve znotraj gospodarske cone (ceste, parkirišča, manipulativne površine);
 - komunalna in energetska infrastruktura.

C. OPIS GLAVNIH REŠITEV UMESTITVE NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

OBMOČJE UREJANJA:

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

Območje OPPN je umeščeno severno od avtoceste, odseka 0624 (Trebnje) Hrastje – Novo mesto in regionalne ceste R2 - 448, odseka 0222 Karteljevo – Ločna ter zahodno od lokalne ceste LC 295251, v bližino avtocestne baze Novo mesto. Območje, ki je v manjšem delu ločeno z regionalno cesto, je reliefno zelo razgibano in v glavnem poraslo z gozdom.

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

2034, 2039, 2037/3, 2037/2, 2031/2, 1020/5, 1001/3, 999/4, 1001/2, 999/3, 994/1, 989/2, 989/1, 848/2, 980/3, 980/1, 983/2, 983/1, 975/2, 975/1, 972/2, 972/1, 968, 969/2, 969/1, 879/1, 879/2, 849/2, 847/3, 995/2, 995/3, 1000/2, 1000/3, 2518/3, 2516/3, 844/5, 2516/4, 839/5, 2517, 2516/5, 844/3, 844/6, 2537, 2533/2, 839/4, 2533/1 in 2538, vse v k.o. Ždinja vas ter zemljišča s parc.št.: 65, 66, 67 in 1140/2 vse v k.o. Daljni vrh.

URBANISTIČNO-ARHITEKTURNE UREDITVE OBMOČJA:

Območje urejanja je razdeljeno na sedem **ureditvenih enot** (UE1 do UE7) in sicer: UE 1 - območje za ureditev parkirnih mest za tovorna in priklopna vozila; UE 2 – območje za dejavnosti zaščite in reševanja; UE 3 – območje za dejavnosti prometa, transporta, logistike, prodaje in servisa; UE 4 – območje bencinskega servisa s spremljajočimi dejavnostmi; UE 5 – območje parkovnih ureditev in prezentacije gomile; UE 6 – območje ostalih zelenih površin; UE 7 – območje za rekonstrukcijo regionalne ceste.

Najmanjša dovoljena **gradbena parcela** za gradnjo stavb meri 2500 m2. (2) Gradbene parcele v območju posamezne ureditvene enote se lahko združujejo, glede na potrebe posameznih programov pa tudi delijo, pri čemer pa je v fazi projektiranja potrebno zagotoviti velikost parcele, ki bo omogočila gradnjo stavb in pripadajočih ureditev za nemoteno funkcioniranje programa, rabo in vzdrževanje objektov. Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbenih parcelah, kjer so predvidene stavbe: FI: do 1,00; FZ: do 0,50.

Na površini za gradnjo stavb je poleg ene ali več nestanovanjskih stavb dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov ter spremljajoče zunanje ureditve (manipulativne površine, parkirišče, zelenice, brežine ipd.). **Oblikovanje in umestitev stavb** naj upošteva identiteto območja (značilno kulturno krajino vinogradniškega območja Trške gore), morfologijo terena ter prostorske omejitve (daljnovid, regionalna cesta, lokacija arheološke gomile, gozdni rob). Tlorisne dimenzije osnovnih enot so praviloma pravokotne, v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti gradbene parcele. Stavbe ne smejo presegati višine 12m, dopustna so odstopanja posameznih delov oz. elementov zaradi tehnoloških zahtev do višine 15m. Možna je izvedba ene ali več kletnih etaž.

PROMETNA, KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

Promet: Navezava območja gospodarske cone je predvidena z regionalne ceste R2- 448, odsek 0222 Karteljevo – Ločna in sicer preko več priključnih cest cone z oblikovanjem križišč (eno klasično, ostala desno/desno) ter dvema krožnima križiščema (Kr1 in Kr2). Prvo krožno križišče je locirano na vzhodnem delu območja, jugozahodno od arheološke gomile, v km okvirno 1,660, drugo pa na mestu sedanjega priključka za naselje Ždinja vas, v km okvirno 0,880. Območje bencinskega servisa se z regionalne ceste napaja preko posebnega uvoza/izvoza.

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

Kanalizacijsko omrežje: je zasnovano v ločenem sistemu. Odvodnjavanje fekalnih vod se predvidi kot javna fekalna kanalizacija, ki poteka v levem robu regionalne ceste do predvidene čistilne naprave nasproti AC baze. Iztok iz čistilne naprave se predvidi v obstoječ meteorni kanal, ki ima končni izpust v reko Krko. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena sočasno z gradnjo cestne infrastrukture. V končni fazi se predvidi fekalna kanalizacija naveže na primarni kanalizacijski sistem Novega mesta s končnim izpustom v CČN Ločna. Vse meteorne vode se prioritetno zadržujejo znotraj kompleksa. Na manipulativnih platojih posameznih gradbenih parcel se predvidijo ponikovalne komore z vmesnim prelivom oziroma s prelivnim izpustom v meteorno kanalizacijo.

Električno omrežje: Cona se bo napajala z elektriko preko obstoječega 20 kV daljnovoda, ki poteka v levi brežini regionalne ceste, razen vzhodnega dela območja, ki se napaja iz obstoječe TP pri AC bazi. Znotraj območja so predvidene tri transformatorske postaje. Obstoječ kablovod, ki prosto poteka znotraj območja ob regionalni cesti, se prestavi v EKK v koridor infrastrukturnih vodov ob regionalni cesti.

Pripravljaavec: Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Investitor: **TOP CONA, d.o.o.**, Ljubljana
KRKA, d.d. Novo mesto, Novo mesto
ZNASS, transport d.o.o., Brusnice
PRIGO, d.o.o., Brezovica pri Ljubljani

OPPN GOSPODARSKA CONA ŽDINJA VAS

DOPOLNJEN OSNUTEK



Povzetek za javnost

Merilo: 1: xy
Kartografska podlaga : geodetski posnetek in DKN
Datum : maj 2011



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBMOČJE POTEKA INFRASTRUKTURE ZA PRIKLJUČITEV GC NA OBSTOJEČO GJI
- MEJA OBMOČJA DLN za AC
- KORIDOR ZA ŠIRITEV AC (7m)
- DOSTOP V OBMOČJE / ŠTIRI KRAKO KRIŽIŠČE (K1) IN KROŽNO KRIŽIŠČE (K11)
- DOSTOP V OBMOČJE / PRIKLJUČEK DESNO-DESNO (K2 - K5)
- OBSTOJEČE MEJE ZEMLJIŠKE PARCELE (dkn)
- PREDVIDENE MEJE ZEMLJIŠKE PARCELE
- POVRŠINA ZA POSTAVITEV STAVB
- POVRŠINA ZA POSTAVITEV STAVB
- DOSTOP NA PARCELO
- OZNAKA CEST
- VIŠINSKE KOTE CESTE
- EVVN
- VAROVALNI PAS EVVN (15m od osi)
- GOZDNI ROB
- ARHEOLOŠKA DEDIŠČINA (GOMILA)
- UREDITEV BREŽIN
- PREDVIDENA ZASADITEV Z DREVJEM IN GRMOVNICAMI
- PEŠ POTI

UREDITVENE ENOTE:

- UE4 OZNAKA UREDITVENE ENOTE (UE)
- Fe3b OZNAKA FUNKCIONALNE ENOTE (Fe)
- MEJA UREDITVENE ENOTE
- MEJA FUNKCIONALNE ENOTE
- UE1 - OBMOČJE ZA UREDITEV PARKIRNIH MEST ZA TOVORNA IN PRIKLOPNA VOZILA
- UE2 - OBMOČJE ZA DEJAVNOSTI ZAŠČITE IN REŠEVANJA
- UE3 - OBMOČJE ZA DEJAVNOSTI PROMETA, TRANSPORTA, LOGISTIKE, PRODAJE IN SERISA
- UE4 - OBMOČJE BENCINSKEGA SERISA S SPREMLJAJOČIMI DEJAVNOSTMI
- UE5 - OBMOČJE PARKOVNIH UREDITEV IN PREZENTACIJE GOMILE
- UE6 - OBMOČJE OSTALIH ZELENIH POVRŠIN
- UE7 - OBMOČJE ZA REKONSTRUKCIJO REGIONELNE CESTE

UREDITVENA SITUACIJA

- DOPOLNJEN OSNUTEK -

MAJ 2011

M 1 : X



topos