

Občinski podrobni prostorski načrt Adria jug

Predosnutek
(gradivo za seznanitev javnosti)



Naročnik:
Adria Mobil, d.o.o.

Pripravljaec:
Mestna občina Novo mesto

Izdellovalec:


Novo mesto, februar 2025

Naloga: Občinski podrobni prostorski načrt Adria jug

Številka: I-2/24

Faza: Predosnutek (gradivo za seznanitev javnosti)

Naročnik: Adria Mobil, d.o.o.

Pripravljaev: Mestna občina Novo mesto

Predstavnik
pripravljavca: Izidor Jerala

Odgovorni vodja: Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1079 PA PPN



Sodelavci: mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh.
mag. Zoran Gajski, univ. dipl. gosp. inž.
Jernej Radovac, univ. dipl. inž. grad.
Nina Fabjančič, mag. inž. arh.
Blaž Meznarčič, mag. inž. kraj. arh.
Lucija Pucihar, mag. inž. kraj. arh.

Izdelovalec: Acer Novo mesto d. o. o.

Direktorica: Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Novo mesto, februar 2025

1	TEKSTUALNI DEL	5
1.1	Predmet in namen	5
1.2	Območje urejanja	5
1.3	Koncept urejanja	6
1.4	Vrste načrtovanih objektov in površin	6
1.5	Merila in pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje:	7
1.6	Prometno omrežje	11
1.7	Opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo	12
1.8	Etapnost in faznost izvajanja načrtovanih ureditev	13
2	GRAFIČNI DEL	14
2.1	Ureditvena situacija pred izvedbo rešitev DPN	14
2.2	Ureditvena situacija po izvedbi rešitev DPN	14
2.3	Karakteristični prerezi območja	14
3	SPREMLJAJOČE GRADIVO	15
3.1	POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO	15
3.2	PRIKAZ STANJA PROSTORA	16
3.2.1	Leg a območja urejanja v prostoru	16
3.2.2	Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo	18
3.2.3	Omejitve v prostoru	20
3.2.4	Potresna ogroženost	22
3.2.5	Dejanska raba zemljišč	23
3.2.6	Lastništvo zemljišč	24
3.2.7	Omejitve zaradi letališča Prečna	24
3.2.8	Veljavni prostorski akti na območju urejanja in njegovi bližini	24
3.3	STROKOVNE PODLAGE	26
3.4	MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	26
3.4.1	Državni nosilci urejanja prostora	26
3.4.2	Lokalni nosilci urejanja prostora	26
3.5	ELABORAT EKONOMIKE	27
3.6	OKOLJSKE PRESOJE	27
3.7	OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN	27
3.7.1	Predmet in namen ter pravna podlaga	27
3.7.2	Kronologija priprave strokovnih podlag in postopek priprave prostorskega akta	27
3.7.3	Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi akti	30
3.7.3.1	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)	30
3.7.3.2	Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS)	31
3.7.3.3	Občinski prostorski načrt MONM (OPN)	32
3.7.3.4	Utemeljitev skladnosti s splošnimi smernicami NUP	35
3.7.3.5	Upoštevanje ostalih predpisov	36
3.8	MERILA IN POGOJI ZA POSEGANJE NA OBMOČJE DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	36

1 TEKSTUALNI DEL

1.1 Predmet in namen

Pobudnik Adria Mobil, d. o. o. želi urediti območje za opravljanje svoje dejavnosti na površine južno od obstoječega tovarniškega kompleksa in sicer na zemljišče, ki je v veljavnem OPN Novo mesto opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako NGZ_08_OPPN ter na dele sosednjih zemljišč, ki so opredeljena kot enota urejanja prostora z oznako NCO_01_DPN.

1.2 Območje urejanja

Obravnavano območje OPPN se nahaja v Mestni občini, severozahodno od starega mestnega jedra v Novem mestu, južno od obstoječe gospodarske cone – zahod. Osnovno območje z oznako NGZ_08_OPPN je veliko 6,44 ha, razširjeno območje z vključenimi deli zemljišč z oznako NCO_01_DPN pa je veliko 7,55 ha.



Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru (polna rdeča črta) (vir: PISO, januar 2025)

Obravnavano območje je reliefno precej razgibano in je po dejanski rabi gozd. Severni rob meji na Straško cesto, jugovzhodni pa na Zaloško cesto. Na zahodni strani je območje trenutno omejeno s koridorjem visokonapetostnega daljnovoda, vzdolž katerega na vzhodni strani poteka trasa načrtovane zahodne obvoznice.

Osnovno območje urejanja zajema zemljišče s parc. št. 422/7, k.o. 1455 – Bršljin, s predlogom razširitve na območje DPN (DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12-3937, 70/17-3373 (164)), pa sega tudi na dele zemljišča s parc. št. 422/6, k.o. 1455 – Bršljin.



Slika 2: Območje urejanja na prikazu zemljiških parcel, z debelejšo rdečo črto je označeno osnovno območje, s tanjšo rdečo črto pa razširjeno območje) (vir: PISO, februar 2025)

1.3 Koncept urejanja

Območje urejanja je v osnovi razdeljeno na tri vsebinsko ločene sklope in sicer parkirne površine ob Straški cesti, prodajno izkustveni center s servisom in skladiščem ter proizvodno skladiščni objekt.

Navezave objektov na obstoječe in predvideno cestno omrežje so previdene z izvedbo novih priključkov s Straške ceste na severu in z Zaloške ceste na jugovzhodu.

Rešitve v OPPN se smiselno navezujejo na rešitve predvidene v DPN (funkcionalne povezave, oblikovanje reliefa).

Rešitev omogoča faznost izvedbe prostorskih rešitev. Vsaka faza je načrtovana tako, da predstavlja oblikovno in funkcionalno zaključeno celoto.

1.4 Vrste načrtovanih objektov in površin

Vrste dopustnih del in gradenj

Na obravnavanem območju se skladno s predpisi o graditvi objektov na celotnem območju urejanja dopustijo vrste gradenj in objektov, kot so gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov, gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v javni rabi, rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije, vzdrževalna dela, odstranitve objektov, spremembe namembnosti objektov in ureditev odprtih zunanjih površin ter dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in druga gradbeno inženirska dela. Dopustna je tudi postavitve začasnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

Dopustne dejavnosti

Dopustne osnovne dejavnosti so sekundarne (predelovalne, proizvodne in industrijske ter oskrba z energijo) in terciarne dejavnosti (promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti). Dopustne spremljajoče dejavnosti so terciarne (trgovina in storitvene dejavnosti, promet in skladiščenje, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti in druge dejavnosti) in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovne dejavnosti.

Dopustni objekti

Dopustna je gradnja objektov, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo.

a) Glavni objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12510 Industrijske stavbe
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča
- 22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
- 22223 Vodni stolpi in vodnjaki
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo
- 22232 Čistilne naprave
- 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti
- 23030 Objekti kemične industrije
- 23040 Objekti težke industrije, ki niso uvrščeni drugje
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki

b) Spremljajoči objekti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12301 Trgovske stavbe
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča
- 12303 Oskrbne postaje (bencinski servis): za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 Garažne stavbe
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: za potrebe zaposlenih v območju
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče, gasilski dom
- 24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.

c) Pomožni objekti:

- 12420 Garažne stavbe: čolnarna, garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: varovalna ograja, oporni in podporni zid

1.5 Merila in pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje:

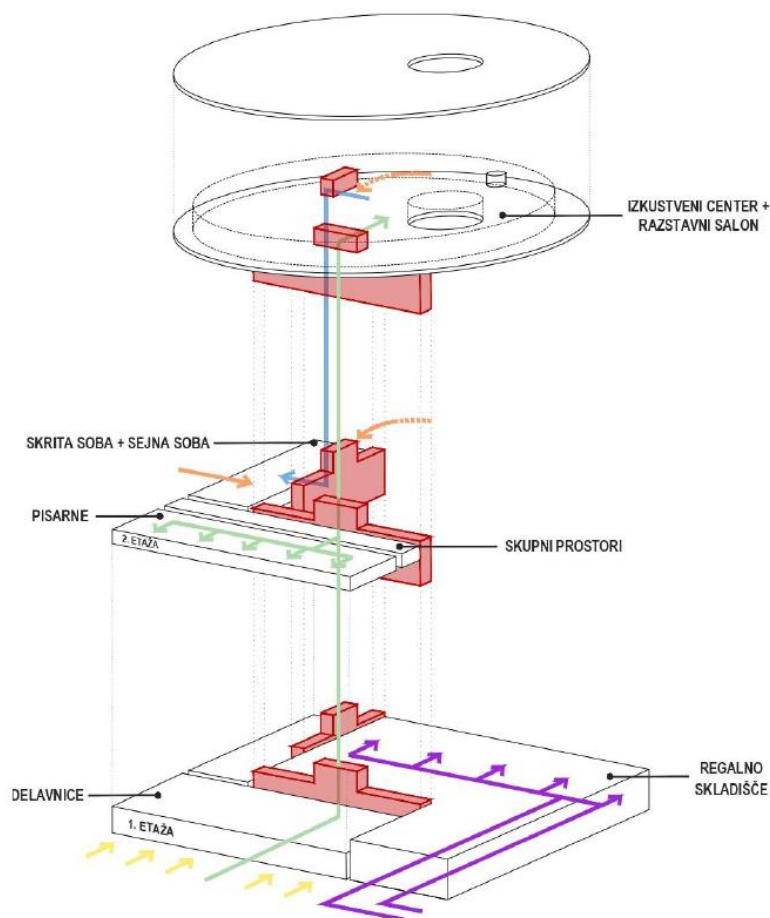
Območje urejanja je razdeljeno na tri vsebinsko ločene sklope:

- parkirne površine ob Straški cesti,
- prodajno izkustveni center s servisom in skladiščem ter pripadajočimi zunanjim površinami,
- proizvodno skladiščni objekt s pripadajočimi zunanjim površinami.

Parkirne površine ob Straški cesti so namenjene zaposlenim. Dostop do površin je urejen preko dveh rekonstruiranih križišč.

Prodajno izkustveni center je zasnovan kot večetažni objekt, katerega servisni in pomožni prostori so delno vkopani. V prvi etaži se nahajajo delavnice in regalno skladišče, katerega etažna višina sega skozi dve etaži. V drugi etaži se ob severni fasadi nahajajo pisarne in skupni prostori, na vzhodni pa sejna dvorana za predstavitve. Razstavni paviljon in izkustveni center v obliki steklenega valja v najvišji etaži pa omogoča neposreden stik z okolico in zunanji ureditvi. Ob Straški cesti je umeščen parkirni prostor za avtodome z ozelenjeno streho, ki je z ulične strani zakrit z nasipom in zasaditvami.

Dostop do prve etaže je omogočen s severne strani, dostop do druge etaže z vhodne strani, dostop do razstavnega salona v tretji najvišji etaži pa s platoja na južni strani.



Slika 1: Prikaz zasnove izkustvenega centra

Proizvodno skladiščni objekt je umeščen v severozahodnem delu območja in umeščen v teren tako, da je vidno izpostavljena samo severna fasada. V osnovi bo eno etažni objekt večje višine, katerega deli pa bodo tudi večetažni (pomožni prostori). Streha objekta bo ravna ali blagega naklona in bo lahko ozelenjena, dopustna bo tudi postavitve sistemov za izrabo sončne energije.



Slika 2: Prikaz izvedbe ureditev in navezav na cestno omrežje pred izvedbo rešitev predvidenih z DPN

Vse predvidene ureditve (gradnja stavb in manipulacijske površine) se nahajajo znotraj EUP NGZ_08_OPPN. Na razširjenem območju se bodo na delu EUP NCO_01_DPN uredile stične površine (brežine) ureditev predvidenih z DPN in povečale zunanje odprte površine (parkirišča ipd.).



Slika 3: Prikaz izvedbe ureditev in navezav na cestno omrežje po izvedbi rešitev predvidenih z DPN

Legra stavb in oblikovanje gradbene parcele

Stavbe so umeščene na območjih za razvoj stavb. Pri umeščanju stavb ob javne površine se poleg regulacijskih črt upoštevajo tudi splošni PIP za gradnjo in urejanje cestnega omrežja.

Skladno z določili veljavnega OPN so odmiki od meja gradbenih parcel odvisni od višine stavbe.

Dopustni odmiki za glavne ali spremljajoče stavbe do višine 14,00 m so:

- 5,0 m od javne površine;
- 4,0 m od meje gradbene parcele;
- 3,0 m od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.

Dopustni odmiki za glavne ali spremljajoče stavbe višine 14,00 m in več so:

- 5,0 m od javne površine;
- 5,0 m od meje gradbene parcele,
- polovica višine višje stavbe na strani, na katero niso orientirani prostori, namenjeni bivanju, višina višje stavbe na strani, na katero so orientirani prostori, namenjeni bivanju in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.

Odmiki stavb od meje gradbene parcele so lahko manjši, če so utemeljeni na podlagi določitve ustreznih distančnih površin v skladu s pogoji državnega prostorskega reda.

Pri določanju odmika popolnoma vkopanih etaž od meje gradbene parcele je potrebno upoštevati geomehanske in hidrološke razmere, potek komunalnih vodov in stabilnost sosednjih objektov in

priključka oz. semaforiziranega križišča K6 (oz. K6.1). Opcijsko se predvidi tudi ureditev internega servisnega priključka K7 za dostop do razstavnega salona.

V drugi varianti, po izgradnji zahodne obvozne ceste, se na Straški cesti preuredi zahodni priključni krak v križišče K3, ki se poglubi v predviden podvoz pod zahodno obvozno cesto. Na Zaloški cesti se predviden priključek v križišče K6 (oz. K6.1) prestavi v predviden priključek Podbreznik, ki se preuredi v štirikrako semaforizirano križišče K6.2. Priključek K6.1 s pripadajočo interno dostopno cesto se po rekonstrukciji Zaloške ceste ukine.

Mirujoči promet: na celotnem območju se zagotovi zadostno število parkirnih mest za avtomobile in kolesa z ustreznim deležem parkirnih mest za gibalno ovirane. Poleg tega se ob načrtovanih objektih in ureditvah lahko zagotovi manjše število parkirnih mest za dostavo, kratkotrajno parkiranje in podobno.

Pri delavnicah za servis motornih vozil je potrebno zagotoviti 6 PM/popravljalno mesto za avtomobile in 1 PM/ popravljalno mesto za kolesa.

Število zahtevanih parkirnih mest je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno glede na druge ukrepe v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti ter glede na predpise in priporočila za urejanje mirujočega prometa.

Dostopnost območja za pešce in kolesarje: Za uporabnike javnega potniškega prometa je dostopnost zagotovljena z avtobusnimi postajališči v neposredni bližini (obojestransko ob Straški cesti). Dostopnost območja za kolesarje je zagotovljena v okviru obstoječih in predvideni izgradnji novih kolesarskih površin v sklopu prometnih ureditev na Straški in Zaloški cesti.

1.7 Opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo

Območje se opremi z omrežji in napravami GJI, ki se po potrebi dogradijo. Zaradi izvedbe novih navezav na omrežja gospodarske javne infrastrukture in ureditve prometnih površin so potrebni tudi posegi zunaj območja urejanja. Za potrebe zadrževanja viškov padavinske vode (ob upoštevanju kapacitet obstoječega cevovoda, ki vodi do Krke) je predvidena ureditev suhih zadrževalnikov za zadrževanje padavinskih voda ob večjih nalivih.

GJI se načrtuje, gradi, obratuje in vzdržuje v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi. Posegi na GJI ter posegi v varovalnem pasu GJI se lahko izvajajo le s soglasjem upravljavca posamezne GJI. Vodi GJI v naseljih ter na območjih varstva kulturne dediščine se praviloma izvedejo podzemno, če to ni v nasprotju z varstvenimi režimi in usmeritvami za ohranjanje narave ali kulturne dediščine.

Elektroenergetsko omrežje

Napajanje območja se zagotavlja preko obstoječega elektroenergetskega omrežja. Mesto priključevanja uskladiti z upravljavcem elektroenergetskega omrežja Elektro Ljubljana d.d.. Elektroenergetsko omrežje znotraj se glede na potrebe dogradi in po potrebi rekonstruira.

Na celotnem območju urejanja je možno na strehe objektov, kjer tehnologija to dopušča, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote skladno z varstvenimi režimi. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Cestna razsvetljava

V sklopu predvidenih parkirnih površin se uredi cestna razsvetljava. Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo. Predvidena razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

Telekomunikacijsko omrežje

Telekomunikacijske storitve se zagotavljajo preko obstoječega omrežja, ki se ga glede na potrebe dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami. Mesto priključevanja uskladiti z upravljavci TK omrežja.

Vodovodno omrežje

Oskrba z vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki se ga glede na potrebe dogradi in po potrebi rekonstruira. Mesto priključevanja potrebno uskladiti z upravljavcem vodovodnega omrežja Komunalno Novo mesto d.o.o..

Kanalizacijsko omrežje

Odvajanje komunalne odpadne vode se zagotovi s priključitvijo na javni kanalizacijski sistem. Mesto priključevanja na komunalno kanalizacijo uskladiti z upravljavcem kanalizacijskega omrežja Komunalno Novo mesto d.o.o.. Odvajanje padavinskih vod se zagotovi na območju urejanja s sistemom zadrževanja in ponikanja padavinske vode.

Na območjih, na katerih razpoložljiv prostor in značilnosti tal omogočajo ponikanje, se zagotovi bogatenje podtalnice s ponikanjem čiste padavinske vode s strešin, terasastih površin, dvorišč in drugih utrjenih površin. Čista padavinska voda iz navedenih površin se lahko uporabi tudi za sanitarne ali tehnološke potrebe. Padavinske vode z zasebnih površin ne smejo pritekati na javne površine in ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje javnih površin, razen če je bila kanalizacija izvedeno za celotno območje. Padavinske vode s streh in utrjenih površin na posameznih gradbenih parcelah ne smejo pritekati na sosednje gradbene parcele brez soglasja lastnika takega zemljišča.

Plinovodno omrežje

Na vzhodni strani Zaloške ceste poteka vod lokalnega distribucijskega plinovoda in vod daljinskega prenosnega plinovoda, ob severni strani Straške ceste pa poteka vod lokalnega distribucijskega plinovoda. Obstoječe plinovodno omrežje se ohranja. Gradnja v bližini obstoječih plinovodov se izvaja v skladu s pogoji in usmeritvami upravljavca plinovoda.

Ravnanje z odpadki

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Novo mesto. V primeru specifičnih odpadkov se v fazi priprave projektne dokumentacije ustrezno obravnava ravnanje z odpadki skladno z veljavno zakonodajo in predpisi. Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

Ogrevanje in priprava tople vode

Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

1.8 Etapnost in faznost izvajanja načrtovanih ureditev

Rešitev omogoča faznost izvedbe prostorskih rešitev. Vsaka faza mora biti načrtovana tako, da predstavlja oblikovno in funkcionalno zaključeno celoto, območje ni natančno določeno. Gradnja posameznih stavb lahko poteka neodvisno ob zagotavljanju nemotene uporabe drugih uporabnikov.

Predvidene faze izvedbe:

- v prvi fazi se izvedejo parkirišča za zaposlene s pripadajočimi navezavami in manipulacijskimi površinami južno od Straške ceste, ki lahko segajo tudi na območje bodočega proizvodno skladiščnega objekta do izgradnje le tega,
- v drugi fazi se izvede prodajno izkustveni center s servisnim delom in skladiščem s pripadajočimi zunanjimi manipulacijskimi površinami in parkiriščem za izposojajo avtomobov, parkirišči za gotove izdelke ter parkirišči za avtodome in zaposlene,
- v tretji fazi se izvede proizvodno skladiščni objekt s pripadajočimi zunanjimi manipulacijskimi površinami.

2 GRAFIČNI DEL

2.1 Ureditvena situacija pred izvedbo rešitev DPN

2.2 Ureditvena situacija po izvedbi rešitev DPN

2.3 Karakteristični prerezi območja

3 SPREMLJAJOČE GRADIVO

3.1 POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

Mestna občina Novo mesto je s pričetkom postopka priprave OPPN seznanila javnost z objavo sklepa na spletni strani občine, v prostorskem informacijskem sistemu in objavo v Dolenjskem uradnem listu (DUL, št. 4, 14. 2. 2025).

V nadaljevanju postopka priprave OPPN bo Občina vključila javnost ob upoštevanju zahtev, ki izhajajo iz veljavne prostorske zakonodaje.

Občina vključi javnost v pripravo osnutka OPPN z objavo gradiva na spletni strani občine ter javnost pozove, da poda predloge in usmeritve, ki jih občina preuči.

Občina ponovno vključi javnost v fazi dopolnjenega osnutka OPPN, ko pripravi javno razgrnitev za 30 dni, objavi gradivo na spletni strani občine, izvede javno obravnavo ter javnost pozove, da poda predloge in usmeritve, ki jih občina preuči in do njih zavzame stališča, ki jih javno objavi na svoji spletni strani.

Občinski svet občine sprejme OPPN z odlokom, ki se po sprejetju objavi v Dolenjskem uradnem listu, v prostorskem informacijskem sistemu in na spletni strani občine.

3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

3.2.1 Lega območja urejanja v prostoru

Obravnavano območje OPPN se nahaja v Mestni občini Novo mesto, severozahodno od starega mestnega jedra v Novem mestu in južno od obstoječe gospodarske cone – zahod. Severni rob meji na Straško cesto, jugovzhodni pa na Zaloško cesto. Na zahodni strani je območje trenutno omejeno s koridorjem visokonapetostnega daljnovoda, vzdolž katerega pa na vzhodni strani poteka trasa načrtovane zahodne obvoznice.



Slika 5: Prikaz območja OPPN (debela rdeča črta prikazuje mejo EUP z oznako NGZ_08_OPPN, tanjša rdeča črta pa predlog razširjene meje OPPN, ki posega na območje veljavnega DPN).



Slika 6: Pogled na obravnavano območje proti severovzhodu s krožnega križišča Straške in Zaloške ceste.



Slika 7: Pogled na obravnavano območje proti severozahodu s Straške ceste iz smeri Prečne.



Slika 8: Pogled na obravnavano območje v smeri proti severovzhodu z Zaloške ceste iz smeri Podbreznika.

3.2.2 Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

Prometna infrastruktura

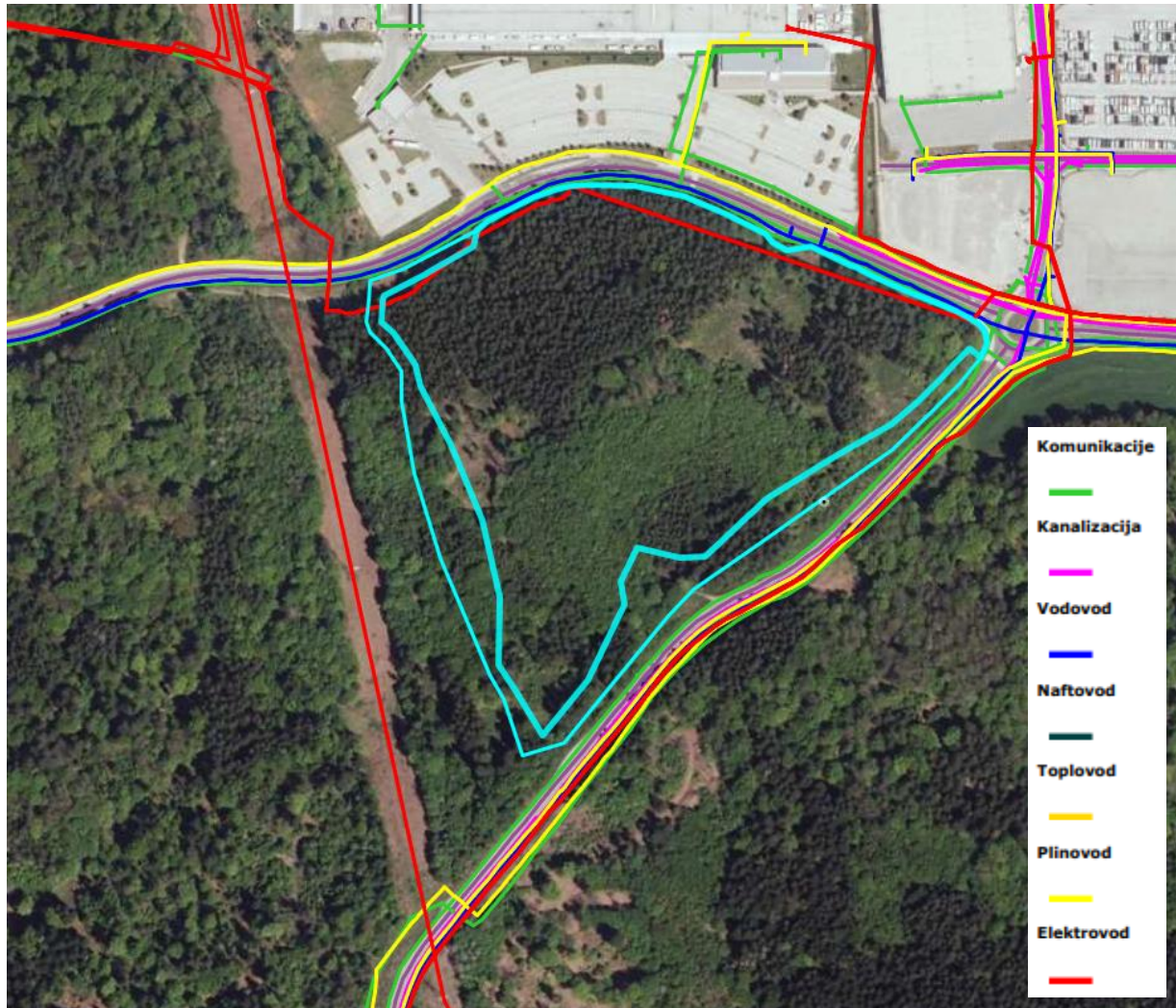
Severno od obravnavanega območja poteka lokalna cesta LC-295042 Straška cesta-Prečna, vzhodno od območja pa lokalna cesta LC-295052. Območje od zahoda proti vzhodu preči planinska pot Cegelnica-Prečna. Obravnavano območje nima urejenih primernih navezav na obstoječe prometno omrežje. Izjema je nekaj dostopov do gozdnih vlak s Straške in Zaloške ceste.



Slika 9: Prikaz obstoječe prometne infrastrukture (vir: PISO, januar 2025)

Druga gospodarska javna infrastruktura

V neposredni bližini potekajo vsa omrežja gospodarske javne infrastrukture. Na zahodni strani je območje omejeno s koridorjem visokonapetostnega daljnovoda, vzdolž katerega na vzhodni strani poteka trasa načrtovane zahodne obvoznice. Severno in vzhodno poteka podzemni kablovod nazivne napetosti 20 kV. Kanalizacijsko omrežje poteka ob vzhodnem in severovzhodnem robu območja. Ostala omrežja GJI (plinovod, vodovod in komunikacijski vod) potekajo ob severni in vzhodni strani obravnavanega območja.



Slika 10: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO, januar 2025)

3.2.3 Omejitve v prostoru

Na celotnem območju je opredeljeno arheološko območje Bršljin – Arheološko najdišče Laze. V sklopu izdelave strokovnih podlag je bila izveden intenzivni podpovršinski pregled območja OPPN (Poročilo o izvedbi intenzivnega podpovršinskega terenskega pregleda - OPPN Adria jug, parc. št. 422/7, k.o. Bršljin, ARHAT arheološke raziskave Aleš Tiran s.p., avgust 2024).



Slika 11: Obravnavano območje je del obširnega arheološkega območja in sicer Bršljin – Arheološko najdišče Laze. (vir: PISO, januar 2025)

3.2.4 Potresna ogroženost

Pretežni del območja urejanja se nahaja na območju, na katerem projektni pospešek tal znaša 0,250 g, jugovzhodni rob pa se nahaja na območju, na katerem projektni pospešek tal znaša 0,275 g (Potresna nevarnost Slovenije – projektni pospešek tal; Šket Motnikar in drugi, 2021).



Slika 15: Grafični prikaz območij potresne ogroženosti (vir: PISO, februar 2025)

3.2.5 Dejanska raba zemljišč

Na pretežnem delu območju urejanja se nahaja gozd z izjemo severnega roba, kjer se nahaja manjši del pozidanega in sorodnega zemljišča.



Slika 16: Prikaz dejanske rabe tal na obravnavanem območju (vir: PISO, januar 2025)

3.2.6 Lastništvo zemljišč

Obravnavano zemljišče je v lasti Adrie Mobil d.o.o., vsa zemljišča na predvidenem območju za razširitev in zemljišča na stičnih območjih (gozdna zemljišča in območja kategoriziranih cest) so v lasti Mestne občine Novo mesto.



Slika 17: Prikaz lastništva zemljišč (vijolično: MONM, ostalo: pravne in fizične osebe) (vir: PISO, januar 2025)

3.2.7 Omejitve zaradi letališča Prečna

Celotno območje urejanja se nahaja znotraj vodoravne omejitvene ravnine letališča Prečna, ki znaša 214 metrov nadmorske višine.

3.2.8 Veljavni prostorski akti na območju urejanja in njegovi bližini

Na območju urejanja velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (UPB1) (Dolenjski list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo 1).

Osnovno območje z oznako NGZ_08_OPPN ima namensko rabo prostora IG (gospodarske cone), razširjeno območje z oznako NCO_01_DPN pa ima namensko rabo prostora PC (površine cest).

Na delu predlagane razširitve območja pa poleg OPN velja državni prostorski načrt (DPN) za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Malin (Uradni list RS, št. 102/12-3937, 70/17-3373 (164)).



Slika 18: Prikaz območja urejanja na namenski rabi prostora; debela rdeča črta prikazuje mejo OPPN, tanjša rdeča črta prikazuje predlog razširjene meje OPPN, ki posega na območje veljavnega DPN (vir: PISO, januar 2025)



Slika 19: Prikaz veljavnih prostorsko-izvedbenih aktov ob območju (vir: PISO, januar 2025)

3.3 STROKOVNE PODLAGE

Rešitve prostorskega akta so pripravljene na podlagi izdelanih strokovnih podlag:

- Idejna rešitev za pripravo OPPN Adria jug (ACER Novo mesto d.o.o., januar 2024)
- Poročilo o izvedbi intenzivnega podpovršinskega terenskega pregleda - OPPN Adria jug, parc. št. 422/7, k.o. Bršljin (ARHAT arheološke raziskave Aleš Tiran s.p., avgust 2024)
- Prometna študija za potrebe izdelave OPPN Adria jug (Dolenjska projektiva d.o.o., avgust 2024)
- Geološko – geomehansko poročilo (Geoinženiring d.o.o., september 2024)
- Geodetski načrt št. 20240042 (Geodet d.o.o., maj 2024)

Strokovne podlage so shranjene v posebnih mapah in se hranijo v spisu postopka na sedežu Občine Novo mesto.

3.4 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

V fazi priprave OPPN bodo za mnenja zaproseni naslednji nosilci urejanja prostora.

3.4.1 Državni nosilci urejanja prostora

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor – področja prostorskega razvoja, ohranjanja narave in voda;
2. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo – področja okolja, podnebnih sprememb, energetike in trajnostne mobilnosti;
3. Ministrstvo za infrastrukturo – področja cestnega in letalskega prometa;
4. Ministrstvo za kulturo – področje kulturne dediščine;
5. Ministrstvo za obrambo – področji obrambe in varstva pred naravnimi nesrečami ter varstva pred požarom;
6. Ministrstvo za zdravje – področje javnega zdravja;
7. Ministrstvo za digitalno preobrazbo – področje javnih komunikacijskih omrežij.

3.4.2 Lokalni nosilci urejanja prostora

1. Mestna občina Novo mesto – področja varovanja občinskih cest, minimalne komunalne oskrbe z vidika dostopa do javne poti ali ceste in distribucije zemeljskega plina;
2. Komunala Novo mesto, d.o.o. – področja oskrbe s pitno vodo, odvajanja odpadnih komunalnih in padavinskih voda ter ravnanja s komunalnimi odpadki;

V postopku pridobivanja mnenj se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami seznanijo tudi:

1. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo;
2. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest – območje Novo mesto;
3. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto;
4. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Urad za upravljanje z vodami, Sektor območja spodnje Save;
5. Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine – ZVKDS;
6. NIJZ, Nacionalni inštitut za javno zdravje;
7. Plinovodi, d.o.o.;
8. ELES d.o.o.;
9. Elektro Ljubljana, d.d.;
10. Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto;
11. Telemach, d.o.o.;
12. Gratel d.o.o.

3.5 ELABORAT EKONOMIKE

V skladu z 68. členom ZUreP-3 se kot obvezno spremljajoče gradivo za pripravo OPPN izdelata elaborat ekonomike v fazi priprave dopolnjenega osnutka. Elaborat ekonomike se nato uskladi z OPPN glede na faze postopka.

3.6 OKOLJSKE PRESOJE

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Ministrstva za okolje, promet in energijo št. 35409-200/2024-9 z dne 7. 2. 2025 je v postopku priprave OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za ohranjanje narave št. 3563-0439/2024-2 z dne 10. 10. 2024 v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti vplivov plana na varovana območja narave.

3.7 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

3.7.1 Predmet in namen ter pravna podlaga

Predmet OPPN je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih za območje enote urejanja prostora z oznako NGZ_08_OPPN in dele sosednjih zemljišč z oznako NCO_01_DPN določa OPN ter. Načrtuje se prostorska ureditev gospodarske cone, ki se nameni razstavnim, prodajnim, servisnim in proizvodnim funkcijam.

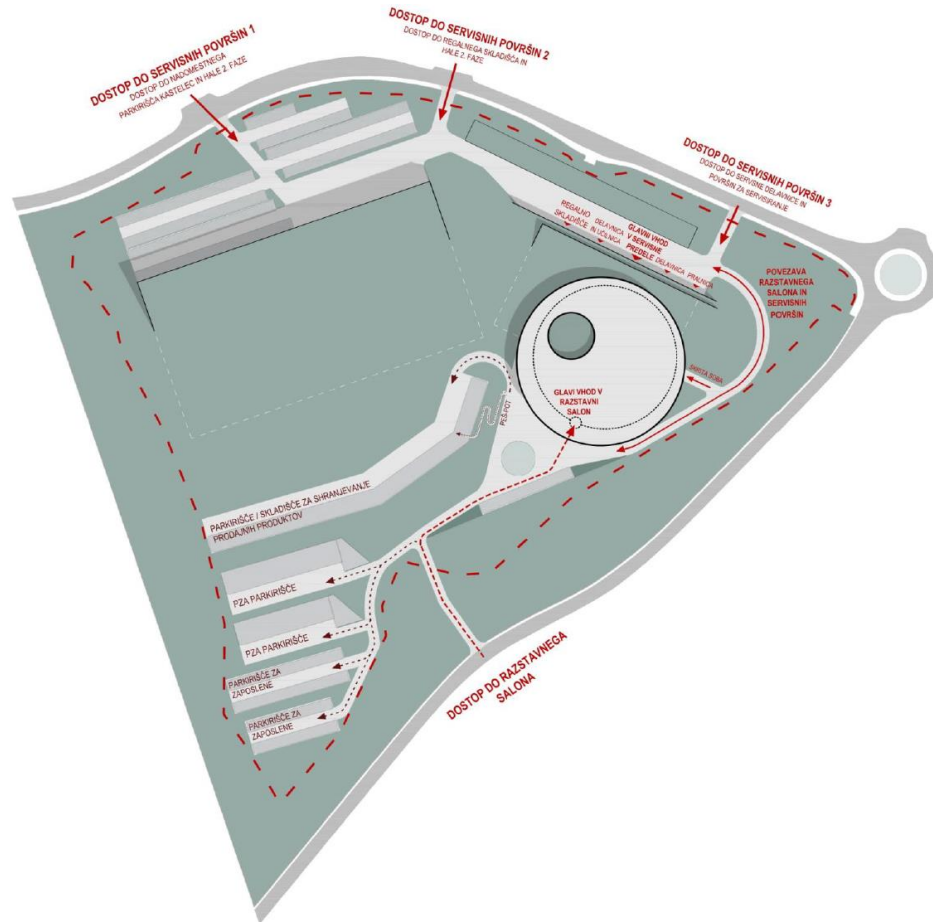
Vse ureditve so načrtovane skladno z določili OPN MONM (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (UPB1); Dolenjski uradni list, št. 24/22).

Pravno podlago za načrtovane rešitve določajo:

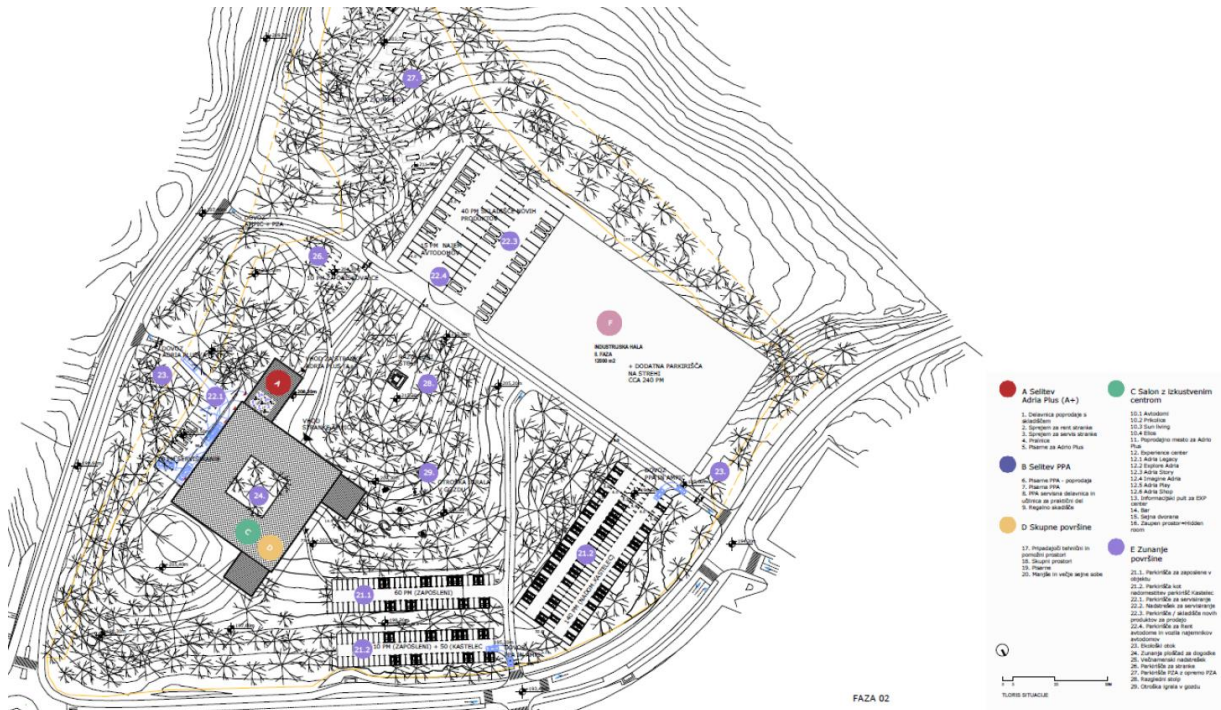
- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (UPB1) (Dolenjski uradni list, št. 24/22)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).
- Splošne smernice nosilcev urejanja prostora
- Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorsko izvedbenih aktov v digitalni obliki v1.31 (MNVP, 19.9.2024)

3.7.2 Kronologija priprave strokovnih podlag in postopek priprave prostorskega akta

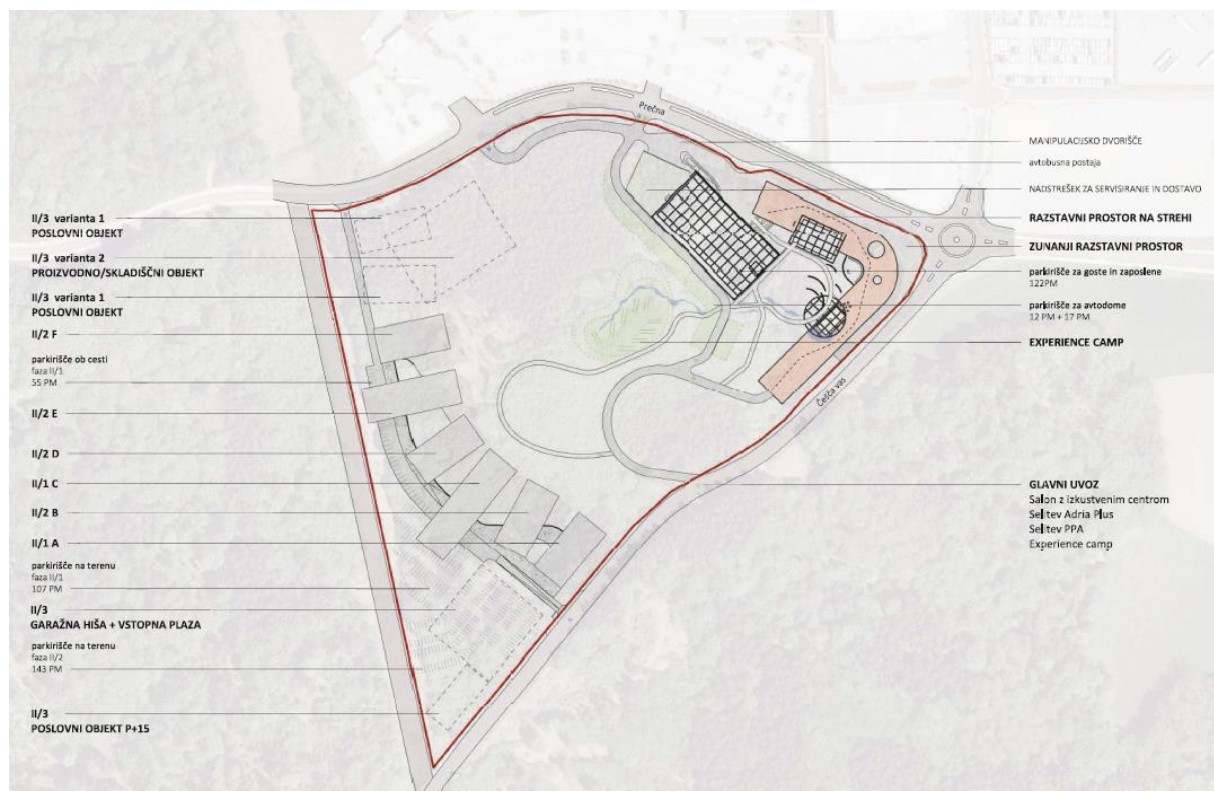
Naročnik je za potrebe priprave idejne rešitve organiziral interni natečaj, kamor je k sodelovanju povabil več projektivnih birojev. V ožji izbor so se uvrstili trije predlagatelji, ki so bili povabljeni v podrobnejšo obdelavo predlogov. Izmed teh je bil po preučitvi izbran zmagovalni predlog, ki je služil kot podloga za izdelavo rešitev, predstavljenih v tej nalogi.



Slika 20: Prikaz izbrane natečajne rešitve (Ark Arhitektura Krušec d.o.o.)



Slika 21: Prikaz drugo uvrščene natečajne rešitve (Ofis arhitekti, projektivni biro, d.o.o.)



Slika 22: Prikaz tretje uvrščene natečajne rešitve (Jereb in Budja arhitekti d.o.o.)

Aktivnosti za pripravo OPPN so se začele vlogo Pobude za pripravo OPPN Adria jug na MONM 3.4.2024 (s priložo Idejna rešitev za pripravo OPPN Adria jug, ACER Novo mesto d.o.o., januar 2024).

Zaradi kompleksnosti problematike se je naročnik še pred sprejetjem sklepa o pripravi OPPN odločil, da se posvetuje z nekaterimi nosilci urejanja prostora. Naročil je izdelavo posebnih strokovnih podlag s področja prometa, geologije/geomehanike in arheologije.

Občina je Ministrstvo za naravne vire in prostor zaprosila za identifikacijsko številko prostorskega akta. MNVP je OPPN 13. 11. 2024 dodelilo identifikacijsko številko (ID 4902) v zbirki prostorskih aktov v PIS.

Mestna občina Novo mesto je zaprosila Zavod RS za ohranjanje narave za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. V mnenju št. 3563-00439/2024-2 z dne 10. 10. 2024, ki ga je izdal ZRSVN Območna enota Novo mesto, je bilo ugotovljeno, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

Mestna občina Novo mesto je zaprosila Ministrstvo za okolje, promet in energijo za mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. V mnenju št. 3563-00439/2024-2 z dne 7. 2. 2025, je bilo ugotovljeno, da je v postopku priprave OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Mestna občina Novo mesto je s pričetkom postopka priprave OPPN seznanila javnost z objavo sklepa na spletni strani občine, v prostorskem informacijskem sistemu in objavo v Dolenjskem uradnem listu (DUL, št. 4, 14. 2. 2025).

S tem se je uradno začel postopek priprave OPPN.

OPPN se izdeluje ter postopek priprave vodi v naslednjih fazah in okvirnih rokih:

- izdelava predloga osnutka OPPN;

- objava predloga osnutka na spletni strani občine, pridobitev predlogov in usmeritev javnosti (najmanj 7 dni), možna pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora (30 dni);
- izdelava osnutka OPPN;
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k osnutku OPPN (30 dni);
- izdelava dopoljenega osnutka OPPN za javno razgrnitev;
- izvedba javne razgrnitve (30 dni), javne obravnave in prve obravnave na občinskem svetu;
- priprava predloga stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na občinskem svetu;
- potrditev stališč do pripomb in predlogov s strani župana;
- izdelava predloga OPPN;
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu OPPN (30 dni);
- izdelava usklajenega predloga OPPN;
- druga obravnava in sprejem OPPN na občinskem svetu;
- objava sprejetega odloka o OPPN v uradnem glasilu;
- izdelava gradiva sprejetega OPPN;
- arhiviranje gradiva in objava v prostorskem informacijskem sistemu.

3.7.3 Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi akti

3.7.3.1 Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)

Pri pripravi so bila v skladu z **Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3)** upoštevana naslednja temeljna načela urejanja prostora.

Sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja (18. člen)

Usklajevanje interesov pri pripravi OPPN bo potekalo od prvega oblikovanja razvojne zamisli, pri čemer se zagotovijo preglednost in odprtost postopka ter sodelovanje udeležencev.

Racionalna raba prostora (21. člen)

Pri pripravi OPPN se zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34.člen)

Posamezna infrastruktura bo načrtovana tako, da bo ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena ter da kar najbolj omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske javne infrastrukture bodo načrtovani tako, da kar najbolj izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) in porabijo najmanjšo mogočo površino prostora.

Merila za načrtovanje gradbenih parcel (39.člen)

Pri izdelavi OPPN se pri pripravi organizacije gradbenih parcel upošteva delitev na prekriti del in raščeni teren. Zagotovijo se razmere za normalno uporabo in vzdrževanje objekta, določijo se površine utrjenih zunanjih površin in površine pod pomožnimi objekti ter naravne in ustvarjene sestavine prostora. Omogoči se možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture. Zagotovi se dostope do gradbenih parcel in ureditev ustreznega števila parkirnih mest.

Predvidene ureditve bodo načrtovane tako, da bodo upoštevana zgoraj navedena temeljna pravila urejanja prostora.

3.7.3.2 Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS)

Pri pripravi je bila v skladu s 15. členom ZUreP-3 in v povezavi z 340. členom ZUreP-3 upoštevana **Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS)**.

Upoštevanje 33.člena – načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti

Z načrtovanjem območij proizvodnih dejavnosti se zagotavlja površine za industrijo in proizvodnjo. V območja proizvodnih dejavnosti se ne sme umeščati stanovanj in spremljajočih dejavnosti, primarne kmetijske proizvodnje in dejavnosti, ki bi ogrožala varnost ljudi in premoženja. Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti tudi ustrezno ureditev zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, skladno s potrebami zaposlenih v območju, s sosednjimi območji in celovito zasnovo zelenih površin naselja.

V območja proizvodnih dejavnosti se lahko kot dopolnilne dejavnosti umestijo zlasti prometni terminali, trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine, komunalne dejavnosti in distribucija energije.

Upoštevanje 87.-94. člena – pravila za načrtovanje grajene strukture

Za načrtovanje so na podlagi opredeljene namenske rabe prostora določena enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za urejanje prostora kot so tipologija zazidave, regulacijske linije, višinski gabariti in stopnja izkoriščenosti zemljišč. Poleg tega so določeni tudi velikost in oblikovanje objektov, velikost in oblika gradbenih parcel ipd.

Upoštevanje 97. člena – načrtovanje površin za mirujoči promet

Za motorna vozila se zagotovi ustrezno število parkirnih mest na površinah za mirujoči promet, pri čemer se v ta namen ne zmanjšujejo območja zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.

Ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte in prostorske ureditve določajo normativi na podlagi podatkov o objektu ali prostorski ureditvi, kakršni so število stanovalcev objekta, bruto ali neto etažna površina objekta, število delovnih mest v objektu ali število obiskovalcev.

Zaradi prilagajanja posebnostim posameznih delov naselij lahko normativi, ki določajo ustrezno število parkirnih mest, za posamezne prostorske ali funkcionalne enote znotraj poselitvenega območja določajo različne pogoje glede potrebnih površin za mirujoči promet.

Pri določanju ustreznega števila parkirnih mest je potrebno upoštevati dostopnost javnega potniškega prometa. Z boljšo dostopnostjo do javnega potniškega prometa se število potrebnih parkirnih mest zmanjšuje z redukcijskim faktorjem, ki je odvisen od osnovne namenske rabe območja, kapacitete javnega potniškega prometa ter velikosti naselja.

Površine za mirujoči promet je treba zagotoviti na gradbeni parceli. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je mogoče manjkajoče število parkirnih mest zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov, in če je omogočena njihova trajna uporaba.

Upoštevanje 100. člena – opremljanje zemljišč za gradnjo

V postopku izdelave prostorskega akta in elaborata ekonomike je bila preverjena tudi smotrnost načrtovane prostorske ureditve z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Preveril se je obseg, tehnična ustreznost ter doseganje predpisanih oskrbovalnih standardov že izgrajene komunalne infrastrukture. Prav tako se je izvedla presoja smotrnosti in potrebnega nivoja opremljenosti načrtovane prostorske ureditve ter obseg dodatnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

Predvidene ureditve so načrtovane tako, da so upoštevana zgoraj navedena pravila PRS.

3.7.3.3 Občinski prostorski načrt MONM (OPN)

Na obravnavanem območju velja **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (UPB1)** (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo 1).

V strateškem delu OPN je potreba po večjih širitvah naselja in novogradnjah omenjena v naslednjih členih:

V prvem odstavku 7. člena (cilji prostorskega razvoja občine):

»Uravnotežen prostorski razvoj Novega mesta in drugih naselij glede na njihovo vlogo v omrežju naselij se zagotavlja z ustreznimi prostorskimi možnostmi za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti predvsem v Novem mestu in lokalnih središčih ter v drugih naseljih glede na njihov pomen v omrežju naselij, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z GJl.«

V drugem odstavku 7. člena (cilji prostorskega razvoja občine):

»Izboljšanje prostorskih in drugih razmer za razvoj novih delovnih mest se zagotavlja z ustreznimi ukrepi aktivne zemljiške politike in aktivnim pridobivanjem razvojnih sredstev, ki bodo uvedeni kot ena od podlag za zagotavljanje komunalno opremljenih zemljišč za razvoj gospodarskih dejavnosti in zagotovitev novih delovnih mest predvsem v Novem mestu in lokalnih ter drugih središčih, zlasti ob pomembnejših cestah in vpadnicah, v okviru prostorskih možnosti pa tudi na podeželju.«

V drugem odstavku 9. člena (omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij):

»**Novo mesto** se razvija kot **središče nacionalnega pomena** in hkrati regijsko ter občinsko središče z že razvitimi gospodarskimi conami, stanovanjskimi območji ter številnimi javnimi funkcijami občinskega, regionalnega in nacionalnega pomena in z razvojem univerzitetnega središča. Oblikuje se kot osrednje upravno, gospodarsko, zaposlitveno, izobraževalno, kulturno, versko in prometno središče občine ter jugovzhodne Slovenije in tako predstavlja najpomembnejše središče med Ljubljano in Zagrebom oziroma Celjem in Karlovcem. V ta namen se omogoča intenziven razvoj gospodarskih, oskrbnih, storitvenih in družbenih dejavnosti. Zagotavljajo se zadostne površine za dejavnosti, ki prinašajo nova delovna mesta. Hkrati se zagotovijo površine za različne oblike stanovanjske pozidave različnih gostot, pri čemer se spodbuja večja koncentracija prebivalstva v Novem mestu in večjih središčih ter zmanjšuje težnja po razselitvi in razpršitvi poselitve. V ta namen se izboljša komunalno in prometno in infrastrukturo, nadaljnji razvoj poselitve bo namreč zelo odvisen od izgradnje obvoznih in povezovalnih cest ter 3. razvojne osi.«

Pojasnilo o skladnosti s strateškim delom OPN:

Ureditve na območju OPPN so načrtovane skladno z določili strateškega dela OPN MONM.

V **izvedbenem delu OPN** je na obravnavanem območju opredeljena enota urejanja prostora **NGZ_08_OPPN**, ki je predvidena za urejanje z OPPN.

Območje urejanja z OPPN obsega celotno območje EUP **NGZ_08_OPPN** in širitev na del območja **NCO_01_DPN**.

Na območju urejanja **NGZ_08_OPPN** je zemljišče opredeljeno z namensko rabo prostora IG - gospodarske cone, predlagano območje širitve na EUP **NCO_01_DPN** pa se nahaja na namenski rabi prostora PC – površine cest.

V nadaljevanju so izseki iz OPN in sicer PIP za podrobnejše namenske rabe prostora na obravnavanem območju.

118.člen (Podrobnejši PIP za območja proizvodnih dejavnosti) za gospodarske cone (IG) določa:

IG - gospodarske cone

1 Tipologija zazidave: ni opredeljena		
2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:	FZ: do 0,70	FI: do 1,50
3 Dopustne dejavnosti:		
a) Osnovna dejavnost: sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti		
b) Dopustne spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti		
4 Dopustni objekti:		
<u>a) Glavni objekti:</u>		
12203 Druge poslovne stavbe		
12510 Industrijske stavbe		
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča		
22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode		
22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo		
22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak		
22223 Vodni stolpi in vodnjaki		
22231 Cevovodi za odpadno vodo		
22232 Čistilne naprave		
23020 Elektrarne in drugi energetske objekti		
23030 Objekti kemične industrije		
23040 Objekti težke industrije, ki niso uvrščeni drugje		
24203 Objekti za ravnanje z odpadki		
<u>b) Spremljajoči objekti:</u>		
12112 Gostilne, restavracije in točilnice		
12301 Trgovske stavbe		
12302 Sejemske dvorane, razstavišča		
12303 Oskrbne postaje (bencinski servis): za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti		
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti		
12420 Garažne stavbe		
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice		
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: za potrebe zaposlenih v območju		
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo		
12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče, gasilski dom		
24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem		
24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.		
<u>c) Pomožni objekti:</u>		
12420 Garažne stavbe: čolnarna, garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče,		
12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica		
12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica		
24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: varovalna ograja, oporni in podporni zid		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.		
6 Merila in pogoji za oblikovanje:		
<u>a) in b) Glavni in spremljajoči objekti:</u>		
Tlorisni gabarit:		
- tlorisni gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se tlorisni gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado		
- poslovno-upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti se praviloma organizirajo ob javnem prostoru, proizvodne in druge stavbe pa v notranjosti kompleksov in so praviloma nižje od stavb ob javnem prostoru		
Višinski gabarit:		
- višinski gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se višinski gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste ali druge javne površine ne presegajo $3E + M$ z višino strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 160 cm ali $3E + T$		

<ul style="list-style-type: none"> - nove stavbe ne smejo izstopati iz silhuete območja, kar ne velja za dele stavb ali objekte, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višji (tovarniški dimniki, silosi ipd.), ti objekti se oblikujejo kot kakovostno in prepoznavno oblikovani prostorski poudarki <p>Streha:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strehe niso enotno predpisane, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se strehe oblikujejo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado - strehe v kompleksu se poenotijo, izjema so stavbe, v katerih so poslovno-upravne in trgovske dejavnosti gospodarske družbe ter objekti s posebnimi tehnološkimi zahtevami <p>Fasade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, se fasade oblikujejo tako, da vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado <p>c) Pomožni objekti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - skladno s splošnimi določili za pomožne in začasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor
<p>7 Druga merila in pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spodbuja se vzdržna (trajnostna) raba naravnih virov, energetske varčna gradnja ter izvedba in namestitve naprav za rabo obnovljivih virov energije, za zbiranje in uporabo padavinske vode ter za kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov - omrežje javnih komunikacij (cest s pločniki, kolesarskimi stezami, lahko z drevoredi) naj bo enostavno, opremljeno z javnimi odprtimi prostori in dobro označeno - parcelna mreža in shema pozidave se zasnujejo v obliki razmeroma pravilne, po možnosti ortogonalne mreže, prilagojene obstoječemu reliefu in omrežju cest - zagotovi se parkovne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 10 % gradbene parcele

121.člen (Podrobnejši PIP za površine GJI) za površine cest (PC) določa:

<p>PC - površine cest PŽ - površine železnic PO - druge prometne površine</p>		
1 Tipologija zazidave: ni opredeljena		
2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:	FZ: /	FI: /
3 Dopustne dejavnosti:		
<p>a) <u>Osnovna dejavnost</u>: kopenski promet, skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti</p> <p>b) <u>Dopustne spremljajoče dejavnosti</u>: trgovina ter storitvene dejavnosti in gostinstvo v okviru postajnih poslopj in terminalov</p>		
4 Dopustni objekti:		
<u>a) Glavni objekti:</u>		
12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe		
12420 Garažne stavbe		
21111 Avtoceste, hitre ceste in glavne ceste		
21112 Regionalne ceste		
21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane in gozdne ceste		
21122 Samostojna parkirišča		
21210 Glavne in regionalne železniške proge		
21220 Mestne železniške proge		
21410 Mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi, brvi		
21421 Predori		
21422 Podhodi		
21423 Pokriti vkopi in galerije		
24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje		
<u>b) Spremljajoči objekti:</u>		
12112 Gostilne, restavracije in točilnice		
12301 Trgovske stavbe		
12303 Oskrbne postaje (bencinski servis): za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti		
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti		
<u>c) Pomožni objekti:</u>		
12420 Garažne stavbe: kolesarnica, pokrito parkirišče		

12520	Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica
12740	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica
24205	Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: varovalna ograja, oporni in podporni zid
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.	
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno: - upoštevanje urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih značilnosti širšega območja - oblikovna poenotenost, skladnost objektov in naprav	
7 Druga merila in pogoji: - na območju PC so dopustni bencinski servisi ter rekonstrukcija obstoječih objektov in postavitve pomožnih objektov ob pridobitvi soglasja upravljavca ceste. - če na območju PC stojijo obstoječi objekti ali deli objektov, zanje veljajo določila tega odloka, pri čemer se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za stavbna zemljišča na stiku s PC	

129.člen (Posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto) v tretjem odstavku za navedeno enoto urejanja prostora določa naslednje posebne prostorsko izvedbene pogoje:

- **NGZ_08_OPPN:** Območje se ureja z OPPN za urejanje gospodarske cone, ki se funkcionalno in oblikovno naveže na ureditve v enoti NGZ_01_OPPN. Umestitev in oblikovanje stavb se smiselno uskladi s stavbami na nasprotni strani Straške ceste in sledi novo ustvarjeni gradbeni liniji vzdolž Straške ceste. Dopustna je tudi umestitev objektov v gozdno območje, tako da se ob Straški cesti ohrani pas gozda. Pred posegi v tla je treba izvesti predhodne arheološke raziskave (PAR).
- **NCO_01_DPN:** Območje se ureja z DPN. Ureditve se načrtujejo z DPN za državno cesto od AC A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12).

Predvidene ureditve so v celoti skladne z določili strateškega in izvedbenega dela OPN, saj se z razvojem gospodarske dejavnosti zagotavlja nova delovna mesta ob pomembni mestni vpadnici in 3. osi.

3.7.3.4 Utemeljitev skladnosti s splošnimi smernicami NUP

Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve (MOP, 29. 1. 2013)

V točki 2.4.3.3 Proizvodne dejavnosti so za načrtovanje proizvodnih dejavnosti med ostalim podane naslednje usmeritve:

»- v urbanih naseljih se omogoča zadostno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za industrijo, proizvodno obrt in druge oblike podjetništva;...

- zagotavlja se pogoje za razvoj sodobno opremljenih gospodarskih con in tehnoloških parkov na lokalni ravni v tistih lokalnih središčih, ki ustrezajo predpisanim prostorskim kriterijem in sicer: optimalno povezavo s prometnim in energetskim omrežjem ter z drugo infrastrukturno opremljenostjo, bližino in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov, velikost naselij, njihovo vlogo v urbanem sistemu in dostopnost do predvidenih lokacij gospodarskih con;...

- gospodarske cone se v naselju umeščajo ob prometno vozliščnih lokacijah tako, da so dobro povezane z železniškim in cestnim omrežjem, ki omogoča javni prevoz na delo z vseh območij regije in sosednjih regij.«

Predvidene ureditve so skladne s smernicami s področja usmerjanja poselitve.

Splošne smernice za načrtovanje OPN za področje varstva nepremične kulturne dediščine (MOP, 14.6.2019)

Splošne smernice so pripravljene za načrtovanje občinskega prostorskega načrta, ne pa tudi za pripravo OPPN.

Pri načrtovanju predvidenih objektov in ureditev bodo upoštevane posebne smernice, ki jih bo prisojni nosilec urejanja prostora podal k osnutku OPPN.

Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom (MOP, 2017)

Smernice za požarno varnost med drugim navajajo:

- »opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom iz 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) ter skladno s predpisi o graditvi objektov:
 - zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte;
 - opredeliti potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje (skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05)). Če javno vodovodno omrežje ne bo zagotavljalo potrebne količine vode za gašenje, je treba opredeliti ustrezne druge vire, ki bodo namenjeni oskrbi z vodo za gašenje;
 - opredeliti površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila);
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti;
- požarno varovanje požarno bolj ogroženih objektov se izvaja skladno z Uredbo o organiziranju, opremljanju in usposabljanju sil za zaščito, reševanje in pomoč (Uradni list RS, št. 92/07, 54/09, 23/11, 27/16), s katero so določena merila za organiziranje in opremljanje gasilskih enot. Pri umestitvi objektov naj se upoštevata oddaljenost načrtovanih objektov od sedežev gasilskih enot in njihova kategorija (število gasilcev in tehnična opremljenost ter čas izvoza po prejemu obvestila o požaru);«

Pri načrtovanju predvidenih objektov in ureditev bodo upoštevane smernice, ki jih bo prisojni nosilec urejanja prostora podal k osnutku OPPN.

3.7.3.5 Upoštevanje ostalih predpisov

Pri pripravi gradiva je bil upoštevan Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Pri pripravi so bila smiselno upoštevana naslednja priporočila za prostorsko načrtovanje Državnega prostorskega reda: Tipologija stavb (MOP, december 2019), Regulacijski elementi (MOP, januar 2020), Zeleni sistem v mestih in naseljih (MOP, januar 2020) in Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe (MOP, september 2021).

3.8 MERILA IN POGOJI ZA POSEGANJE NA OBMOČJE DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

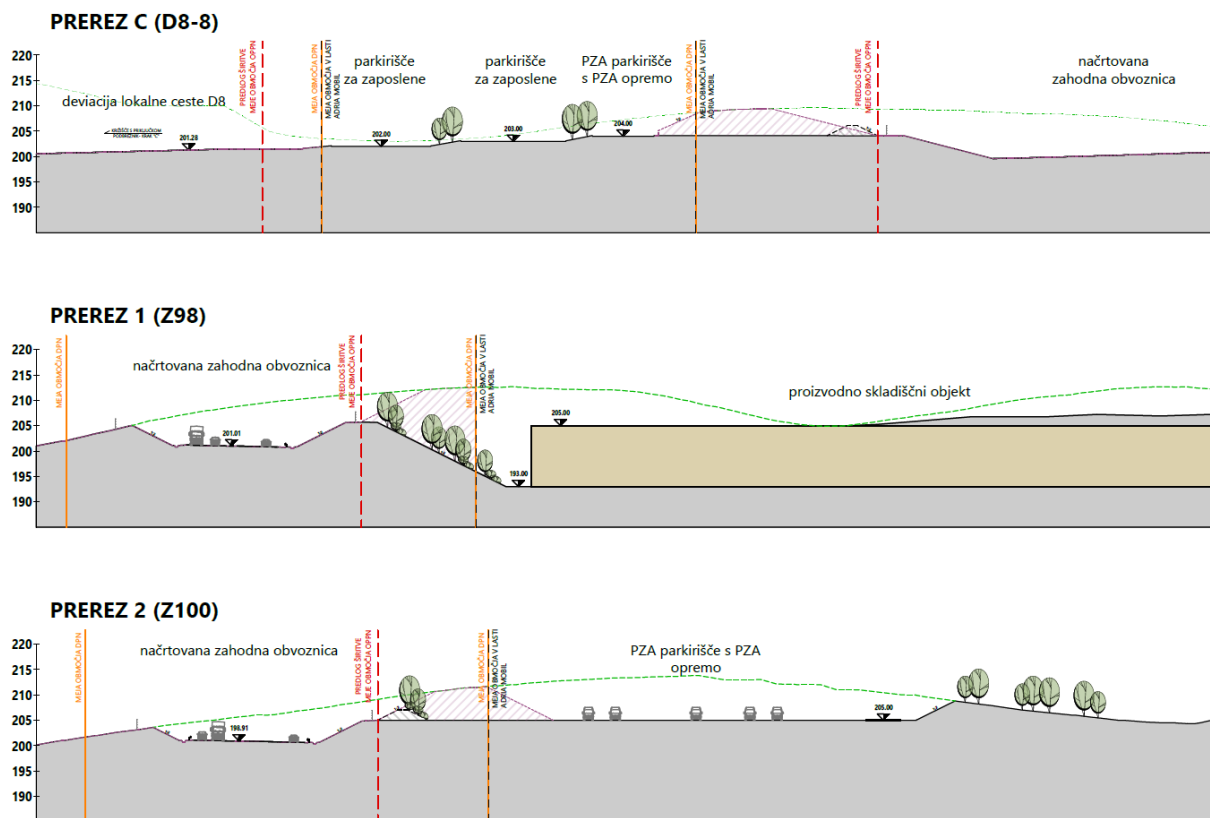
Z namenom zagotavljanja racionalne rabe prostora in optimiziranja ureditev v prostoru se območje predvidenega OPPN nekoliko razširi, tako da poseže na površine, na katerih velja DPN. V ta namen bi moral OPPN presegati mejo EUP NGZ_08_OPPN in poseči na območje veljavnega DPN oziroma na EUP NCO_01_DPN. S tem bi se območje OPPN, namenjeno za razvoj gospodarskih dejavnosti, povečalo za približno 1,1 ha. Predlagane rešitve, ki posegajo na območje DPN in bodo predmet tega OPPN, se smiselno navezujejo na rešitve v DPN (funkcionalne povezave, oblikovanje reliefa in stičnih površin).

Preoblikovanje reliefa bi za potrebe ureditev v OPPN na predvideni višinski koti in za zagotavljanje racionalne prostorske rešitve moralo posegati na območje DPN tako, da bi bila izvedena sorazmerna izravnava terena (povezava med platoji v gospodarski coni in niveleto berme na vkopni brežini zahodne obvoznice). Če bi meja OPPN ostala nespremenjena ob meji DPN, bi bili potrebni vkopi tako za potrebe zahodne obvozne ceste in kot tudi za potrebe oblikovanja platojev v gospodarski coni. V tem primeru bi se ohranjal neizrabljen pas zemljišča med platoji in zahodno obvozne ceste, ureditve na območju OPPN pa bi morale biti zaradi konfiguracije terena še bolj odmaknjene od meje DPN, kar ne bi omogočalo racionalne izrabe površin.

Predlagano povečanje območja OPPN na območje veljavnega DPN je skladno s prostorsko zakonodajo, saj je načrtovanje v okviru OPPN dopustno po 89. členu ZUreP-3:

»(1) V območju državnega prostorskega izvedbenega akta lahko občina pripravi občinski prostorski izvedbeni akt v skladu s tem zakonom, če s tem nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, načrtovanih v državnih prostorskih izvedbenih aktih, in če s tem soglašata vlada. Soglasje vlade ne šteje za mnenje nosilca urejanja prostora k osnutku oziroma predlogu občinskega prostorskega izvedbenega akta niti za mnenje za sprejetje takega akta.«

Občina pošlje vladi pobudo za tako načrtovanje, ki jo predhodno uskladi z investitorjem ali upravljavcem, če so prostorske ureditve že zgrajene in predane v uporabo. ...« s Sklepom Vlade, če se ureditve medsebojno uskladijo in pridobi soglasje investitorja.



Slika 23: Shematski prikaz ureditev na stičnem območju na značilnem prerezu, ki prikazuje zahodno obvozno cesto (povzeto iz DPN) in načrtovane ureditve gospodarske cone.

Predvidene ureditve zadoščajo pogojem, navedenim v 89. členu ZUreP-3.