

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo pravnega akta predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega lokalna skupnost ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Na Brezovici vsebuje:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Na Brezovici (Uradni list RS, št. 86/11 z dne 28.10.2011),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Na Brezovici (Dolenjski uradni list, št. 13/18 z dne 7.6.2018).

## **ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Na Brezovici**

### **(neuradno prečiščeno besedilo št. 1)**

#### 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 Na Brezovici (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Topos, d.o.o., pod št. 05/10-OPPN v septembru 2011.

(2) Odlok določa:

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

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., 77/10–DPN, 26/11-obv.razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh.popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15, Dolenjski uradni list, št. 12/15 in 15/17-obv.razl.) spremeni in dopolni Občinski podrobni prostorski načrt Gospodarska cona Na Brezovici (Uradni list RS, št. 86/11). Spremembe in dopolitve (v nadaljevanju: SD OPPN) je izdelalo podjetje M MUNDUS, Mateja Sušin Brencce s.p., pod št. PA-1702 v maju 2018. Predmet SD OPPN je prometna zasnova regionalne ceste in notranjega prometnega omrežja, zmanjšanje števila javnih parkirnih površin, prilagoditev infrastrukture novim ureditvam in ureditvam, katerih potrebe so bile izkazane po uveljavitvi OPPN ter nekatera fleksibilnejša merila in pogoji za umeščanje objektov in posegov v prostor. Območje OPPN se razširi na območji koridorjev, ki omogočata priključevanje cone na infrastrukturo (vodovod, kanalizacija). S 43. členom odloka SD OPPN se spremenijo prostorski izvedbeni pogoji Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto na območju EUP NM/7-OPPN-b.

##### **2. člen (vsebina OPPN in njegovih prilog)**

- (1) OPPN je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela ter prilog:
- A. TEKSTUALNI DEL (ODLOK)
  - B. GRAFIČNI DEL
    - 1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela OPN Mestne občine Novo mesto s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1: 5000
    - 2 Umestitev območja urejanja:
      - 2.1 Prikaz območja urejanja v širšem prostoru (TTN), M 1:15000
      - 2.2 Pregledna situacija (DOF), M 1:15000
    - 3 Vplivi in povezave:
      - 3.1 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji - makrolokacija, M 1:15000
      - 3.2 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji - mikrolokacija, M 1: 5000
      - 3.3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – priključevanje na RC, 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 SD OPPN Ureditvena situacija, M 1: 1000
      - 5.2 SD OPPN Prerezi skozi območje, M 1: 1000
    - 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro:
      - 6.1\_1 SD OPPN Priključevanje GC na GJI – razširjeno območje OPPN - sever, M 1: 2500
      - 6.1\_2 SD OPPN Priključevanje GC na GJI – razširjeno območje OPPN - jug, M 1: 2500
      - 6.2 SD OPPN Energetska, komunalna in ostala infrastruktura, M 1: 1000
      - 6.3 SD OPPN Situacija prometne ureditve, M 1: 1000
    - 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 SD OPPN Načrt parcelacije, 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

- (2) Na listih grafičnega dela OPPN, ki ostajajo v veljavi in na katerih je prikazano:
- območje OPPN, se smiselno upošteva tudi razširjeno območje, kot je prikazano v grafičnem delu SD OPPN, list št. 6.1 - SD OPPN;
  - parcelno stanje, se smiselno upošteva parcelno stanje, kot je prikazano v grafičnem delu SD OPPN, list št. 9.1 - SD OPPN;
  - ureditvene enote, se smiselno uporabljajo ureditvene enote, določene v SD OPPN, list št. 5.1 - SD OPPN;
  - območje poteka infrastrukture za priključitev gospodarske cone na obstoječo GJI, se smiselno uporablja prikaz poteka infrastrukture v razširjenem območju SD OPPN, kot je prikazan v grafičnem delu SD OPPN, list št. 6.1 - SD OPPN.

- (3) SD OPPN ne posega v vsebine s področja:
- varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, zato se ob listu št. 7 grafičnega dela OPPN smiselno upoštevajo nove ureditve, kot so prikazane v grafičnem delu SD OPPN, list št. 5.1 - SD OPPN;

- obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, zato se ob listu št. 8 grafičnega dela OPPN smiselno upoštevajo nove ureditve, kot so prikazane v grafičnem delu SD OPPN, list št. 6.2 - SD OPPN.«

### **3. člen** **(pomen izrazov in kratic)**

(1) Ureditvena enota: je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanističnoarhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

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

(3) Osnovna dejavnost: je prednostna dejavnost območja, ki vključuje dejavnosti prometa, transporta, logistike, prodaje gospodarskih vozil in servisov ter dejavnost zaščite in reševanja. Odvija se v osnovnem objektu.

(4) Spremljajoča dejavnost: je dejavnost, ki se 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. Odvija se v manjšem delu v sklopu osnovnega objekta ali v samostojnem, spremljajočem objektu poleg osnovnega objekta na posamezni GP.

(5) Površina za gradnjo stavb: je del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo ene ali več stavb in je prikazana v grafičnem delu (list št. 5.1 - SD OPPN Ureditvena situacija). Določena je z odmiki od meja gradbenih parcel oz. z gradbeno mejo, ki zagotavlja gradnjo, redno rabo in vzdrževanje objektov in zunanjih površin, požarno varnost, intervencijo, zaščito pred rušitvami itn. Na površini za gradnjo stavb je dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev (manipulativne površine, parkirišče, zelenice, brežine ipd.).

(6) Pomen kratic, ki se uporabljajo v tem odloku:

- avtocestna baza: AC baza,
- celovita presoja vplivov na okolje: CPVO,
- gospodarska cona Na Brezovici: tudi GC,
- gospodarska javna infrastruktura: tudi GJI,
- gradbena parcela: tudi GP,
- Občinski podrobni prostorski načrt Gospodarska cona Na Brezovici: OPPN,
- Občinski prostorski načrt: OPN,
- prostorski izvedbeni pogoji: PIP,
- spremembe in dopolnitve OPPN: SD OPPN,
- transformatorska postaja: TP,
- ureditvena enota: tudi UE.

## **II. OBMOČJE UREJANJA**

### **4. člen** **(umestitev gospodarske cone v prostor)**

Območje gospodarske cone se nahaja severno od Novega mesta in južno od naselja Ždinja vas pod vinogradniškim območjem Trške gore. Umeščeno je severno od avtoceste, odsek 0624 (Trebnje) Hrastje – Novo mesto (v nadaljevanju besedila: avtocesta) in regionalne ceste R2 - 448, odsek 0222 Karteljevo – Ločna (v nadaljevanju besedila: tudi regionalna cesta) ter vzhodno od lokalnih cest LC 295251 in LC 295252, v bližini avtocestne baze Novo mesto. Območje, ki je v manjšem delu ločeno

z regionalno cesto, je reliefno zelo razgibano in v glavnem poraslo z gozdom razen v zahodnem delu, kjer so že izvedene nekatere ureditve.

## **5. člen (območje OPPN)**

(1) Območje OPPN zajema območje Gospodarske cone Na Brezovici (v nadaljevanju: območje OPPN GC) in razširjeno območje za izgradnjo infrastrukture za priključevanje cone na infrastrukturo (v nadaljevanju: razširjeno območje OPPN).

(2) Območje OPPN GC:

- Območje OPPN GC na severu vključuje varovalni pas 2 x 110 kV daljnovoda, na jugu pa regionalno cesto. V južnem in jugozahodnem delu posega na površino med avtocesto in regionalno cesto. Severno, vzhodno in zahodno je območje obdano z gozdom.
- V območje OPPN GC, ki obsega površino velikosti približno 30 ha, so vključena naslednja zemljišča oz. deli zemljišč s parc. št.: 1267/2, 1267/4, 1268/2, 1269/2, 1270/2, 1271/1, 1272/1, 1274/2, 1275/2, 1276/2, 1277/1, 1279/2, 1280/2, 1281/2, 1282/2, 1283/2, 1284/2, 1285/2, 1286/2, 1289/12, 1289/13 (vse k.o. Bršljin) ter 1000/2, 1000/3, 1001/2, 1001/3, 1005/6, 1005/7, 1020/1, 1020/5, 1020/6, 2031/2, 2032/1, 2032/2, 2033, 2034, 2034, 2036, 2037/2, 2037/3, 2039, 2040, 2041/5, 2041/6, 2041/7, 2045/10, 2045/11, 2045/2, 2045/6, 2045/7, 2045/8, 2045/9, 2492/3, 2492/4, 2493/7, 2496/1, 2496/2, 2518/1, 847/3, 848/2, 849/2, 850/2, 851/3, 856/4, 856/4, 856/4, 856/5, 856/5, 857/5, 857/5, 861/2, 861/3, 862/2, 862/3, 863/2, 863/3, 864/2, 864/3, 865/2, 865/3, 866/1, 866/3, 868/2, 868/3, 869/1, 869/2, 873/3, 873/5, 875/2, 875/4, 878/2, 878/4, 879/1, 879/2, 968, 969/1, 969/2, 970/2, 970/3, 970/4, 971/3, 971/4, 971/5, 971/6, 972/1, 972/2, 975/1, 975/2, 980/1, 980/3, 983/1, 983/2, 984/3, 984/4, 984/5, 984/6, 984/7, 984/8, 984/9, 985/1, 985/3, 985/4, 986/2, 986/3, 986/4, 987/2, 987/3, 987/4, 988/2, 988/3, 988/4, 988/5, 989/1, 989/2, 994/1, 994/2, 994/3, 995/2, 995/3, 999/3, 999/4 (vse k.o. Ždinja vas).
- Območje OPPN GC in parcelno stanje SD OPPN sta razvidna iz grafičnega dela, list št. 9.1 - SD OPPN Načrt parcelacije.

(3) Razširjeno območje OPPN se nahaja severno in južno od GC, in sicer:

- Razširjeno območje OPPN severno od GC poteka po predvideni trasi vodovoda in TK voda do vodohrana Brezovica in zajema zemljišča oz. dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 2494, 2496, 2498, 2516/1, 870, 873/2, 873/4, 875/3, 876, 878/3, 890/1, 891, 894/1, 896, 957, 966, 967 (vse k.o. Ždinja vas) s skupno površino približno 0,19 ha.
- Razširjeno območje OPPN južno od GC poteka po predvideni trasi meteorne in fekalne kanalizacije do naselja Sevno, kjer se fekalna kanalizacija naveže na obstoječe fekalno omrežje, meteorna kanalizacija pa se izvede do reke Krke in zajema zemljišča oz. dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 1742/1, 1742/2, 1742/3, 2041/7, 2041/8, 2044/3, 2044/4, 2048/3, 2051/9, 2052/8, 2053, 2054, 2060/2, 2060/3, 2062/2, 2062/3, 2063/1, 2066/2, 2066/3, 2067, 2187/1, 2204/1, 2204/2, 2205/1, 2226/3, 2228/5, 2228/6, 2229/4, 2229/5, 2230/2, 2232/2, 2232/5, 2232/7, 2252/1, 2252/3, 2256/1, 2256/2, 2336/10, 2351/3, 2351/4, 2351/7, 2461, 2464/17, 2464/18, 2464/20, 2464/8, 2467/10, 2467/7, 2467/8, 2468/33, 2471/2, 2514, 2519/1, 2519/7, 2521/4, 2521/7, 2522/1, 2522/3 (vse k.o. Ždinja vas) s skupno površino približno 1,06 ha.
- Razširjeno območje OPPN in parcelno stanje SD OPPN sta razvidna iz grafičnega dela, list št. 6.1\_1 - SD OPPN Priključevanje GC na GJI – razširjeno območje OPPN – sever in list št. 6.1\_2 - SD OPPN Priključevanje GC na GJI – razširjeno območje OPPN – jug.

(4) V primeru odstopanj od navedenih parcelnih števil v tem členu ali kasnejših sprememb parcelnih števil se upošteva grafičen prikaz posameznega območja.

## 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 zmožljivosti.

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

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

## **7. člen** **(ureditvene enote)**

(1) Območje OPPN je razdeljeno na osem ureditvenih enot, 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 javne prometne površine;
- UEi – območje za priključevanje GC na GJI.

(2) Ureditvene enote so prikazane v grafičnem delu, list št. 5.1 – SD OPPN Ureditvena situacija.

## **IV. 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. Ob rešitvah za navezavo gospodarske cone na gospodarsko javno infrastrukturo je načrtovana tudi navezava naselja Ždinja vas ter turističnega območja Na Brezovici na kanalizacijsko omrežje Novega mesta, na vodovodno omrežje in omrežje meteorne kanalizacije.

(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 nadzemnih daljnovodov 2 x 110 kV Krško – Hudo in 110 kV Brestanica – Hudo z varovalnim pasom 2 x 15 m od osi posameznega daljnovoda v severnem delu ter arheološka gomila v jugovzhodnem delu, v velikosti okoli 1,5 ha.

(5) Večji del območja OPPN se nahaja na erozijskem območju.

(6) Razširjeno območje OPPN južno od GC prečka območji dveh državnih prostorskih načrtov, in sicer:

- Državnega prostorskega načrta za del rekonstrukcije daljnovoda 2 × 110 kV Brestanica - Hudo (Uradni list RS, št. 87/12) in
- Lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Hrastje - Lešnica (Uradni list RS, št. 16/03, 22/05, 33/07-ZPNačrt in 102/12).

Območja državnih prostorskih načrtov in razširjenega območja OPPN južno od GC so prikazana v grafičnem delu na listu št. 6.1\_2 SD OPPN Priključevanje GC na GJI - razširjeno območje OPPN – jug. Za uskladitev prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju državnih prostorskih načrtov je bil skladno z veljavno zakonodajo izdan Sklep vlade št. 35000-18/2017/6 z dne 30. 5. 2018.

## V. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO OBJEKTOV

### **9. člen (vrste gradenj)**

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

### **10. člen (vrste objektov)**

(1) Skladno s predpisi o vrstah objektov ter v povezavi s tretjim in četrtem odstavkom 3. člena tega odloka ter prvim odstavkom 6. člena tega odloka so v posameznih ureditvenih enotah dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov, in sicer:

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

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe

– 122 Poslovne in upravne stavbe:

– 12203 Druge poslovne stavbe, od tega stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami;

– 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij:

– 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe.

– 127 Druge nestanovanjske stavbe:

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

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

– 211 Ceste:

– 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

– 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja.

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

– 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:

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

V UE 2 – območje za dejavnosti zaščite in reševanja:

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe

– 122 Poslovne in upravne stavbe:

- 12201 Stavbe javne uprave;
- 12203 Druge poslovne stavbe, od tega stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
  - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (namenjene dejavnosti zaščite in reševanja).

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste:

- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) 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 Poslovne in upravne stavbe;

- 12203 Druge poslovne stavbe, od tega stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami;

- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:

- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti;

- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij;

- 125 Industrijske stavbe in skladišča;

- 127 Druge nestanovanjske stavbe:

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

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste:

- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) 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 stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:

- 12303 Bencinski servisi.

- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij:

- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe;

- 127 Druge nestanovanjske stavbe:

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

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste:

- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:  
– 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja.

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

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

V UE 5 – območje parkovnih ureditev in prezentacije gomile:

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe

- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
  - 12730 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene.

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste:
  - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

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

V UE 6 – območje ostalih zelenih površin:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste:
  - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja.

V UE 7 – območje za javne prometne površine:

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe

- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
  - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice za potnike na avtobusnih in drugih postajališčih).

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste:
  - 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste;
  - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja;

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

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

V UEi – območje za priključevanja GC na infrastrukturo:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste:
  - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) 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 dovoljene tudi gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost gradnje, in sicer:

V UE1 in UE 3:

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

V UE2:

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

V UE5:

- nezahtevni objekti: objekt za oglaševanje samo kot enostavni objekt, majhna stavba in majhna stavba kot dopolnitev obstoječi pozidavi, pomožni objekt v javni rabi, samostojno parkirišče.

V UE1, UE4, UE7 in UEi:

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

V UE6:

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

(3) Na posamezni GP je poleg osnovnih objektov, navedenih v drugem odstavku tega člena, dopustna tudi gradnja spremljajočih objektov za spremljajoče dejavnosti, navedene v tretjem odstavku 11. člena tega odloka.

(4) Na območju varovalnega pasu daljnovoda v UE1, UE3 in UE7 je poleg objektov transportne infrastrukture in gradnje drugih omrežij (cevovodi, komunikacijska omrežja, elektroenergetski vodi) dopustna tudi gradnja naslednjih vrst objektov skladno s predpisi, ki določajo pogoje in omejitve gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij:

12410 postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe;

12420 garažne stavbe;

12510 industrijske stavbe;

12520 rezervoarji, silosi in skladišča, razen za vnetljive tekočine in pline ter vnetljiva goriva in energente.

Dopustna je tudi gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s predpisi, ki določajo pogoje in omejitve gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij:

1. Objekti za lastne potrebe – nadstrešek, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični pomožni objekt, utrjena dvorišča;
2. Pomožni infrastrukturni objekti;
3. Pomožni energetske objekti;
4. Telekomunikacijske antene in oddajniki;
5. Pomožni komunalni objekti;
6. Pomožni objekti za spremljanje stanja okolja;
7. Vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave;
8. Začasni objekti, od tega: pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru;
9. Sprehajalna pot;
10. Urbana oprema, od tega: javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govornica, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, montažna sanitarna enota, obešanka na drogu javne razsvetljave, objekt za oglaševanje.

(5) V UEi so dopustni gradnja in posegi skladno z določili OPN Mestne občine Novo mesto za posamezno namensko rabo in skladno z določili državnih prostorskih načrtov s soglasjem soglasodajalca za načrtovano infrastrukturo.

## **11. člen (vrste dejavnosti)**

(1) Skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti ter v povezavi s tretjim in četrtem odstavkom 3. člena tega odloka ter s prvim odstavkom 6. člena se na gradbenih parcelah poleg osnovnih dejavnosti dopuščajo tudi spremljajoče dejavnosti, ki pa lahko zavzemajo le manjši delež površine (manj od polovice) gradbene parcele.

(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 v specializiranih prodajalnah z motornimi gorivi)

### H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

49 Kopenski promet; cevovodni transport:

49.3 Drugi kopenski potniški promet (razen: 49.392 Obratovanje žičnic);

49.4 Cestni tovorni promet in selitvena dejavnost;

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

V UE5:

### R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

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

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

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

V UE2:

- G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL
- H) PROMET IN SKLADIŠČENJE
- 49 Kopenski promet; cevovodni transport:
- 49.3 Drugi kopenski potniški promet (razen: 49.392 Obratovanje žičnic);
- 49.4 Cestni tovorni promet in selitvena dejavnost;
- 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (razen: 52.22 Spremljajoče storitvene dejavnosti v vodnem prometu in 52.23 Spremljajoče storitvene dejavnosti v zračnem prometu).
- I) GOSTINSTVO
- L) POSLOVNAJE Z NEPREMIČNINAMI
- M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI
- N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- P) IZOBRAŽEVANJE
- 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje.
- S) DRUGE DEJAVNOSTI

V UE3:

- C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI
- 16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva
- 17 Proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja
- 20 Proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov
- 21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in izdelkov
- 22 Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas
- 23 Proizvodnja nekovinskih materialnih izdelkov
- 24 Proizvodnja kovin
- 25 Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav
- 27 Proizvodnja električnih naprav
- 28 Proizvodnja drugih strojev in naprav
- 29 Proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic
- 30 Proizvodnja drugih vozil in plovil
- 32 Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti
- 33 Popravila in montaža strojev in naprav
- G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL
- I) GOSTINSTVO
- L) POSLOVNAJE Z NEPREMIČNINAMI
- M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI
- N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- S) DRUGE DEJAVNOSTI

V UE4:

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

## 12. člen

### (gradbene parcele v posameznih ureditvenih enotah)

(1) V UE1 gradbeno parcelo določa površina za ureditev parkirišča za tovorna in priklopna vozila, za gradnjo, nemoteno uporabo in vzdrževanje spremljajočega objekta za potrebe te dejavnosti ter spremljajoče zunanje ureditve (manipulativne 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) V UE5 je ob cesti C samostojna GP kot javna površina, namenjena parkiriščem in spremljajočim ureditvam za obiskovalce GC in širše.

(4) Ceste in poti v UE7 se načrtujejo kot grajeno javno dobro lokalnega pomena. V SD OPPN je opredeljeno območje začasne javne rabe, ki je potrebno za izgradnjo GJI in ki zajema dele zemljišč, na katerih bo potrebno posegati v obstoječ teren ob sami izgradnji GJI. Po izgradnji GJI se ta zemljišča vključijo v območja gradbenih parcel za gradnjo objektov. Območje začasne javne rabe, ki je potrebno za izgradnjo GJI, se natančneje določi v fazi izdelave projektne dokumentacije za gradnjo cest.

- (5) Dopustno je združevanje in delitev GP pod naslednjimi pogoji:
- Najmanjša dovoljena gradbena parcela, ki ni namenjena za gradnjo GJI, meri 2500 m<sup>2</sup>. GP je lahko tudi manjša, in sicer v UE1 za postavitev spremljajočega objekta k parkiriščem, v UE3 pod daljnovodom, v UE7 na območju cest, v UE3 v primeru gradnje internih cest in TP.
  - Vsaka GP mora imeti omogočen dostop do ceste javnega dobra, in sicer bodisi direktno z javnega dobra ali na podlagi pridobljene pravice do dostopa preko druge GP. Zagotovljeno mora imeti tudi možnost infrastrukturne opremljenosti.
  - Delitev zemljiških parcel, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne GP, ni dopustna, razen pri parcelah cest in GJI.
  - Oblika in velikost GP morata omogočati gradnjo objektov in ureditev pod pogoji tega odloka in racionalno rabo zemljišč.

(6) GP7 je funkcionalno povezana z GP14. Lahko se funkcionalno poveže tudi z GP6, če je to potrebno zaradi niveliranja terena platojev oz. se lahko deli med parceli GP14 in GP6.

(7) Določitev gradbenih parcel na območju UE3 pod daljnovodom od GP8 do GP13 se določi fleksibilno na podlagi upoštevanja naslednjih usmeritev:

- a) V kolikor dostopa do GP6 ni potrebno zagotavljati preko ceste BG, se parcele GP8 - GP13 združijo v eno GP z dostopom iz ceste C ali pa se:
- GP8 - GP11 združijo v funkcionalno enoto z GP17 ali
  - GP8, GP9 združita z GP6, GP7 in GP10, GP11 združita z GP17.
- b) V kolikor se dostop do GP6 zagotavlja preko tega območja (od GP8 do GP13), se GP8, GP10 in GP12 združijo v eno GP (v parcelo ceste), ostale GP pa se združijo z GP, na katere mejijo na jugu
- GP9 in GP11 z GP 17 ter GP13 z GP19.

(8) V primeru istega lastništva parcel na območju GP3 - GP5 in na območju GP14 - GP18 se lahko parcelacija na območju izvede tudi drugače, vendar pod pogoji petega odstavka tega člena.

(9) V primeru povezovanja GP32 proti severu z GP27 in GP28 se v območje funkcionalne enote zajame tudi del ceste GP36 in se v tem delu ukine javno dobro ceste, se pa v sklopu teh površin zagotovi površina za obračališče na cesti D kot del javnega dobra ceste.

(10) Parcelna meja med GP5 in GP7, GP14, GP15, ki tvori mejo med dvema funkcionalnima enotama, se lahko prilagodi v odvisnosti od pridobivanja lastništva parcel.

(11) Gradbene parcele so prikazane v grafičnem delu, list št. 9.1– SD OPPN Načrt parcelacije, kjer so tudi prikazane javne površine in površine javnega dobra.

(12) V primerih odstopanj od parcelacije, prikazane v grafičnem delu OPPN, ki niso konkretno navedena v tem odloku, se v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelava zasnova območja, na katero vpliva spremenjena parcelacija (parcelacija, površine za gradnjo stavb, dostopnost do javnega dobra, infrastrukturna opremljenost območja, niveliranje terena na mejah GP ipd.).

### **13. člen** **(površina za gradnjo stavb)**

(1) Površina za gradnjo stavb je določena z naslednjimi odmiki: od meje GP najmanj 5 m, od cestišča notranjih javnih cest najmanj 5 m, od cestišča rekonstruirane regionalne ceste najmanj 15 m. Gradnja objektov na območju varovalnih pasov infrastrukture je možna pod pogoji upravljavca posamezne infrastrukture.

(2) V primeru združevanja GP ali delitve posamezne GP se združijo oz. delijo tudi površine za gradnjo stavb. Zunanja ureditev se smiselno prilagodi novi združenim GP, prav tako uvozi.

(3) Izven površine za gradnjo stavb je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditve utrjenih dvorišč, podpornih zidov ter nezahtevnih in enostavnih objektov pod pogoji iz 16. člena tega odloka. Najmanjši odmik nezahtevnih in enostavnih stavb je 1.5 m, lahko pa tudi manj s soglasjem sosedu.

#### **14. člen** **(pogoji za velikost in arhitekturno oblikovanje stavb)**

(1) Oblikovanje in umestitev stavb naj bo s poudarjenim oblikovanjem ob regionalni cesti in notranjih javnih cestah. Stavbe večjih volumnov morajo biti oblikovane na način, da se zmanjšuje monolitna pojavnost v prostoru – lahko s členitvijo fasad ali s členitvijo volumna. Upravni (pisarniški) del je potrebno oblikovno ločiti (z volumnom, barvo, materialom ipd.) od ostalega dela stavbe (prodajnega, servisnega, skladiščnega, proizvodnega ipd.).

(2) Maksimalen dopusten faktor zazidanosti na GP, kjer so predvidene stavbe, je do 0,80.

(3) Podrobnejši pogoji za umestitev in oblikovanje stavb:

Tipologija:

- Definirana je kot večja ali manjša prostostoječa enota oziroma več manjših enot. Stavba ima členjen volumen s kubusnimi izsidki, prizidki, z zamikom dveh enot ipd. Oblikovanje stavbe naj bo sodobno in enostavno 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 12 m v najbolj izpostavljenem delu od na novo urejenega terena, ob regionalni cesti pa višine največ 16 m v najbolj izpostavljenem delu od na novo urejenega terena. Dopustna so odstopanja posameznih delov oz. elementov stavbe zaradi tehnoloških zahtev (kot npr. strojnica dvigala, napis podjetja, sončne celice ipd.) do višine največ 15 m (ob regionalni cesti do 19 m), v UE2 pa do največ 35 m. Možna je izvedba ene ali več kletnih etaž.

Oblikovanje zunanje podobe:

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

Lega na zemljišču:

- Lega: Ena ali več stavb se glede na prostorske potrebe dejavnosti locira na površini za postavitve stavb, pri čemer je treba zagotoviti zadostne manipulativne in parkirne površine. Stavbe morajo biti umeščene tako, da so zagotovljeni ustrezni odmiki, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezne sanitarno – higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.) ter ustrezno površino za normalno vzdrževanje posamezne stavbe.
- Dostopi na parcelo: Dostopi se uredijo z notranjih cest na nivo etaže glede na končno organizacijo stavbe na parceli ter njeno zasnovo. Dostopi so možni tudi z regionalne ceste na mestih, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN, list št. 6.3 – SD OPPN Situacija prometne ureditve.
- Kota pritičja / kleti: Določi se v odvisnosti od nivelete dostopne ceste in je maks. 0,60 m nad urejenim terenom oziroma lahko tudi več, v kolikor to izhaja iz funkcije objekta.

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.
- Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi minimalno 10% zelenice. Le-te se zatravijo in/ali hortikulturno uredijo z avtohtonim zelenjem in v čim večji meri zasadijo z drevesi ter redno vzdržujejo. Usmeritve za ozelenitve določa 17. člen tega odloka.
- Način izvedbe premostitev višinskih razlik določa 17. člen tega odloka.

Ostalo:

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

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

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

(2) UE4 in UE6 je na južnem delu predviden koridor širitve AC, kjer gradnja objektov, cest in komunalne infrastrukture ni dovoljena.

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

(1) Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov so določene v 10. členu tega odloka.

(2) 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.

(3) Pogoje za gradnjo podpornih zidov določa 17. člen tega odloka. Pogoji za urbano opremo in ureditev javnih površin so opredeljeni tudi v tretjem odstavku 18. člena tega odloka. Pogoje za umeščanje objektov za oglaševanje v varovalni pas AC in regionalne ceste določa 19. člen tega odloka.

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

(1) Večji del območja OPPN se nahaja na erozijskem območju. Pred nadaljnjim načrtovanjem je potrebno izdelati geološko-geomehansko poročilo.

(2) Višinske kote platojev, navedene v grafičnem delu, so določene glede na 4% padec na območju posameznega platoja oz. so povzete dejanske kote na izvedenem platoju na G5. Dopustna so odstopanja od navedenih kot v grafičnem delu, v kolikor so potrebna zaradi prilagoditve višinskim kotam dostopnih cest, višinskim kotam sosednjih GP oz. terenu ter zaradi prilagoditve zahtevam dejavnosti in obsegom manipulativnih površin. V kolikor namen objekta, delovni proces in manipulacija to dopuščata, se teren oblikuje sonaravno.

(3) 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 parkirišč, brežine in zelenice z zasaditvijo v sklopu posameznih gradbenih parcel.

(4) Območje arheološke gomile se parkovno ureja skladno z usmeritvami pristojne službe za varstvo kulturne dediščine in skladno z 28. členom tega odloka. Površine v UE6 se ohranjajo v primarni rabi oziroma se jih ureja skladno z gozdnogospodarskimi ureditvami.

(5) 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. Zasaditve s krošnjami in koreninskim sistemom ne smejo segati v profil regionalne ceste ter ne smejo ogroziti varnosti v cestnem prometu.

(6) Zelene površine posamezne GP se zatravi, hortikulturno uredi in v čim večji meri zasadi z drevesi ter redno vzdržuje. Vse brežine, oporni zidovi, zelenice in pasovi ob vseh cestah se ozelenijo tudi z drevesi in grmovnicami s ciljem zagotavljanja čim več zelenih površin (vključno z vertikalnim zelenjem), členjenja večjih manipulativnih površin in volumnov objektov ter senčenja poleti. Na tak način bo zagotovljena boljša kvaliteta prostora tako z vidika uporabnika prostora kot tudi z vizualnega in ekološkega vidika. 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.

(7) 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 ozelenitvami. Namesto brežin, višjih od 3 m, se lahko višinska razlika premosti z ozelenjenimi podpornimi zidovi, ki so na vizualno izpostavljenih mestih, gledano z regionalne ceste, kaskadni, do višine 1,5 m z vmesnimi ozelenitvami, lahko kombinirano z vmesnimi ozelenjenimi brežinami. Podporni zidovi so lahko ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča postavljeni tik do oz. na parcelno mejo, sicer pa tako, da se ob gradnji in njegovem vzdrževanju ne posega na sosednje zemljišče. Pri premagovanju višinskih razlik je lahko kletna etaža hkrati tudi podporna konstrukcija med platoji.

(8) Zaradi lažje predstavitve poteka terena so v grafiki le informativno prikazane brežine, saj niso znane konkretne potrebe na posamezni GP, obseg brežin in obseg opornih zidov in s tem povezan tudi obseg posega na zemljišče. «

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

(1) Javne površine v območju urejanja so prikazane v grafičnem delu (list št. 9.1 - SD OPPN Načrt parcelacije). Kot javna površina je opredeljeno območje regionalne ceste, notranjih javnih cest in območje arheološke gomile (UE7 in UE5).

(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) Območje OPPN zagotavlja navezavo na zeleni sistem v zaledju. V nadaljevanju površin za pešce ob cesti C je preko stopnišča možen dostop do obstoječe gozdne poti.

## **VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

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

(1) Območje OPPN se nahaja v varovalnem pasu in cestnem telesu regionalne ceste II. reda, št. R2-448, na odseku 0222, priključek Novo mesto Zahod - Ločna, od km cca 1,000 do km 2,230 na levi in desni strani v smeri stacionaže regionalne ceste. Dostopi na območje OPPN GC so predvideni z regionalne ceste preko notranjih javnih cest in priključkov. Dostopne ceste so ceste, preko katerih se zagotavlja dostop do gradbenih parcel. Javno prometno omrežje se lahko nadgradi s cestami, ki niso javno dobro, a zagotavljajo dostop do GP, zato so v solastništvu parcel, do katerih zagotavljajo dostop ali znotraj funkcionalne enote.

(2) Notranje javne ceste in dostopi se z regionalne ceste priključujejo preko tri in štirikrakah križišč (cestnih priključkov) z levo - zavijalnimi pasovi na regionalni cesti, in sicer:

- Križišče K0 je na vzhodnem robu območja OPPN na mestu obstoječega križišča v km 2,220, kjer se obstoječa gozdna cesta priključuje na regionalno cesto. Priključek se ohranja z obstoječo funkcijo – zagotavljanje dostopa do gozdnih površin. Območje regionalne ceste v tem delu ni v območju OPPN.
- Križišče K1 je v km 1,943, kjer se na mestu obstoječega priključka predvidi štirikrako križišče za priključevanje območja UE2 in obstoječe AC baze izven območja OPPN. Območje regionalne ceste tudi v tem delu ni v območju OPPN.
- Križišče K6 se predvidi kot trikrako v km 1,766 za priključevanje notranje javne ceste C in v nadaljevanju z navezavo na notranjo javno cesto D.
- Križišče K2 se predvidi kot trikrako v km 1,619 za priključevanje dela območja UE3 preko ceste N1.
- Križišče K3 se predvidi kot štirikrako v km 1,416 za priključevanje dela območja UE3 in dela območja UE4.
- Križišče K4 se predvidi kot trikrako v km 1,235 za priključevanje dela območja UE4.
- Križišče K5 je v km 1,124, kjer se na mestu obstoječega priključka predvidi izvedba štirikrakega križišča za navezavo ceste BG in za priključevanje dela območja UE4.

(3) Regionalna cesta se na tangiranem odseku rekonstruira, in sicer se na levi strani v smeri stacionaže predvidita hodnik za pešce širine 3,0 m in enostranska bankina širine 0,5 m. Dolgoročno se pod ustreznimi pogoji lahko hodnik za pešce nameni za večnamensko pot.

(4) Predvideno cestno omrežje znotraj območja urejanja je zasnovano z dvosmernimi cestami, ki omogočajo dostope do predvidenih gradbenih parcel. Prečni profil notranjih javnih cest C, D, BG in N1 znaša 10,20 m, t.j. širina vozišča 2 x 3,50 m, hodnik za pešce širine 1,70 m ter bankini širine 1 x 0,50 m in 1 x 1,00 m. Za dostop do GP18, GP20 in GP21 se izvede dostopna cesta N1, ki je namenjena izključno za dostavo. Notranje javne ceste C, D, BG in N1 so določene kot javne ceste – javno dobro. Obseg javnega dobra se lahko zmanjša glede na potreben obseg zagotavljanja dostopov do GP. Varovalni pas cest se natančneje prikaže v projektni dokumentaciji za gradnjo objektov glede na določen cestni svet.

(5) V grafičnem delu so nakazane pozicije uvozov na posamezno GP. Le ti se prilagajajo glede na potrebe dejavnosti, v primeru združevanja ali delitve GP in glede na potrebe po zagotavljanju dostopov, pri tem pa je potrebno upoštevati predpise o prometni varnosti in pridobiti soglasje soglasodajalca.

(6) V bližini križišča K6 se izvede obojestransko avtobusno postajališče, ki se locira za križiščem, gledano iz smeri vožnje.

(7) Dostop do gozdnih površin v zaledju se zagotavlja preko gozdne ceste (poti) iz obstoječega priključka K0, kjer se danes priključuje gozdna cesta GC 072780 Dars – Sevno. Ob robu območja OPPN GC se predvidi nova gozdna cesta, ki zagotavlja dostop do zalednih gozdnih površin in nadomešča obstoječi gozdni cesti na območju gospodarske cone z navezovanjem na obstoječe gozdne ceste izven območja gospodarske cone. Nova gozdna cesta se določi kot javna površina – javno dobro. V fazi izdelave projektne dokumentacije za gozdno cesto in predvideno infrastrukturo se določi natančnejši potek trase in tehnične karakteristike. Potek ceste je potrebno uskladiti s projektom kanalizacije.

(8) 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, lahko se tudi nadkrijejo z nadstrešnicami. Na območju UE5 ob cesti C je predvidena ureditev javnih parkirnih mest za osebna vozila predvsem za potrebe obiskovalcev GC in širše.

(9) 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): 1 PM/3 sobe;
- 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari: 1 PM/6 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta ne manj kot 2 PM;
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi): 1 PM/30 m<sup>2</sup>;
- 12301 Trgovske stavbe (trgovina pod 500 m<sup>2</sup>): 1 PM/50 m<sup>2</sup> ne manj kot 2 PM;
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: 1 PM/30 m<sup>2</sup> ne manj kot 2 PM;
- 12303 Bencinski servis: 1PM/30m<sup>2</sup> prodajnih površin ne manj kot 3 PM;
- 12510 Industrijske stavbe (do 200m<sup>2</sup>): 1 PM/30 m<sup>2</sup> površine ne manj kot 2 PM;
- 12510 Industrijske stavbe (več do 200m<sup>2</sup>): 1 PM/50 m<sup>2</sup> površine;
- 12510 Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil): 6 PM/popravljalno mesto,
- 12520 Skladišča (s strankami): 1 PM/150 m<sup>2</sup> površine.
- 12520 Skladišča (brez strank): ne manj kot 3 PM.

Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj ustreznih dimenzij.

(10) 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).

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

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

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

(14) 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.

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

(16) 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.

(17) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrežno urbano opremo in talno in vertikalno prometno signalizacijo (nesvetlobno, svetlobno) in opremo v skladu s predpisi o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah.

(18) Cestna razsvetljava mora izpolnjevati zahteve zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja. Pri ureditvi cestne razsvetljave in osvetlitve križišč je potrebno upoštevati strokovna priporočila.

(19) Prikaz prometnih ureditev je razviden v grafičnem delu (list št. 6.3 - SD OPPN Situacija prometne ureditve).

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

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

(2) Prečkanje in potek gospodarske javne infrastrukture v cestnem svetu državne ceste in njenem varovalnem pasu je prikazano v grafičnih prilogah pod poglavjem št. 6 »Prikaz ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturalno ter grajeno javno dobro«. Trase vodov gospodarske javne infrastrukture v območju državne ceste morajo biti načrtovane izključno v podzemni izvedbi skladno s predpisi o projektiranju cest.

## **21. člen** **(vodovod)**

(1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se gospodarska cona napaja preko povratno tlačnega voda, ki poteka od AC baze, kjer se priključuje na obstoječe vodovodno omrežje, do predvidenega vodohrana GC Na Brezovici. Potek voda je zajet v razširjeno območje OPPN severno od GC.

(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 oskrbe, ki je gospodarska cona, turistično območje in naselje Ždinja vas. Hidrantno omrežje je predvideno na dostopnih mestih, in sicer tako, da pokriva največ 80 m oddaljenosti ter glede na višinske cone posameznega kompleksa.

(4) Potek obstoječega, že projektiranega in predvidenega vodovoda je prikazan v grafičnem delu OPPN, list št. 6.2 – SD OPPN Energetska, komunalna in ostala infrastrukturalna. Priključki na GJI in infrastrukturalna znotraj GP za potrebe objektov te GP niso GJI, temveč last in obveznost lastnika GP. Zaradi fleksibilnosti določil tega OPPN in še ne dokončno določenih funkcionalnih enot oz. GP je grafični prikaz obsega GJI le informativne narave. Mesto priključevanja in potek priključkov se natančneje definira v fazi izdelave projektne dokumentacije za komunalno opremljanje cone oz. za gradnjo objekta in s tem razmejitve med GJI in privatnimi priključki oz. omrežjem.

(5) Gradnja javnega vodovodnega omrežja se izvaja izključno pod nadzorom upravljavca javnega vodovodnega omrežja. Priključne vode se izvede po navodilih upravljavca.

(6) 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. Za potrebe priključitve GC na komunalno infrastrukturalno se v razširjenem območju OPPN vzhodno in južno od GC predvidi javna fekalna kanalizacija. Ta se naveže na obstoječo pri naselju Sevno s končnim izpustom v CČN Ločna, ki

je predvidena tudi za odvajanje fekalnih voda naselja Ždinja vas in turističnega območja na Brezovici. V razširjenem območju OPPN se vzporedno s fekalno kanalizacijo predvidi meteorna kanalizacija z izpustom do reke Krke.

(2) Fekalna in meteorna kanalizacija v območju GC morata biti izvedeni sočasno z gradnjo cestne infrastrukture. Priključitev objektov na fekalno kanalizacijo je obvezna.

(3) Vse meteorne vode se zadržujejo znotraj posamezne GP. Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se odvaja preko ustreznih lovilcev olj in maščob v ponikalnico. Ostale meteorne vode se vodijo v zbiralnike za vodo in v ponikalnice. Za razbremenitev ponikovalnih sistemov se v objektih predvidi ločen sistem sanitarne vode. Vse tehnološke vode se prednostno zagotavlja iz zajete padavinske vode s streh ter kasneje dopolnjuje z odjemom iz javnega vodovodnega omrežja.

(4) Potek obstoječe, že projektirane in predvidene kanalizacije je prikazan v grafičnem delu OPPN, list št. 6.2 – SD OPPN Energetska, komunalna in ostala infrastruktura. Priključki na GJI in infrastruktura znotraj GP za potrebe objektov te GP niso GJI, temveč last in obveznost lastnika GP. Zaradi fleksibilnosti določil tega OPPN in še ne dokončno določenih funkcionalnih enot oz. GP je grafični prikaz obsega GJI le informativne narave. Mesto priključevanja in potek priključkov se natančneje definira v fazi izdelave projektne dokumentacije za komunalno opremljanje cone oz. za gradnjo objekta in s tem razmejitve med GJI in privatnimi priključki oz. omrežjem.

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

(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.

(7) Odvod padavinskih, očiščenih komunalnih odpadnih, drenažnih in zalednih voda mora biti načrtovan in izveden tako, da ne bo nenadzorovanega odvajanja vode po erozivnih oz. plazljivih zemljiščih, zato da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča.

(8) Izpust padavinske odpadne vode v reko Krko mora biti detajlno projektno obdelan, ne sme segati v pretočni profil vodotoka in mora biti oblikovan v naklonu brežine z vgrajeno povratno zaklopko. Obvezno je potrebno predvideti ustrezno protierozijsko zaščito struge vodotoka v območju izpustov, tako po obsegu, kot tudi po načinu.

### **23. člen (električno omrežje)**

(1) Na območju urejanja se nahajata dva daljnovoda: DV 110 kV Brestanica – Hudo (SM 102 - 107) ter DV 2x110 kV Krško – Hudo (SM 94 - 98), zato se pri načrtovanju gospodarske cone upošteva:

- a) širina varovalnega pasu elektroenergetskih koridorjev daljnovodov v skladu s predpisom o energetiki znaša za napetostni nadzemni nivo 110 kV 15 m na vsako stran od osi DV;
- b) potek ozemljitev, ki so položene v globini 0,5 m dolžine do 25 m od daljnovodnih stebrov. Vsa dela morajo biti speljana tako, da ne poškodujejo ozemljitev. Vsa eventualna križanja pa je potrebno izvesti pod pravim kotom;
- c) določila predpisov in standardov o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij;
- d) dopustnost gradnje, kot je navedeno v tretjem odstavku 10. člena tega odloka;
- e) za vsako graditev objekta v koridorju obstoječih in predvidenih prenosnih daljnovodov je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje k projektnim rešitvam;
- f) finančni pogoji:
  - investitorji so dolžni naročiti in plačati vse stroške morebitne predstavitev ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzročajo z gradnjo znotraj območja urejanja;

- investitorji objektov nosijo vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v območju urejanja, skladno s smernicami in izdanim soglasjem za priključitev;
- v sklopu izdelave projektne dokumentacije mora investitor z Elektro Ljubljana, d.d., skleniti dogovor o izgradnji elektroenergetske infrastrukture.

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

(3) Cona se napaja z elektriko preko obstoječega 20 kV daljnovoda, ki poteka v levi brežini regionalne ceste, razen vzhodnega dela območja, ki se napaja iz obstoječe TP pri AC bazi. Znotraj območja je predvidenih več transformatorskih postaj, ki se dimenzionirajo po znanih končnih odjemih. TP bodo kabelske betonske izvedbe z notranjim posluževanjem. Nove TP naj vsebujejo SN stikalne bloke v zračni ali SF6 izvedbi (število celic glede na konfiguracijo napajanja), ki morajo biti zazankane v 20 kV omrežje. Med sabo se vzankajo v 20 kV zanko. Izvede se večcevna kabelska kanalizacija z odjemom.

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

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

(6) Nove kabelske povezave naj bodo položene v zemljo pod povoznimi površinami v obbetoniranih PVC ceveh, na območju urejanja pa v obbetonirani 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 omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop.

(7) Na območju urejanja se izvede klasična javna razsvetljava skladno s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja. 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 svetlobnega onesnaževanja.

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

(9) Vodohran se priključi na elektroenergetsko omrežje z izgradnjo NN elektroenergetskega voda do obstoječe TP Ždinja vas 1.

## **24. člen**

### **(elektronske komunikacije)**

(1) Predvidi se novo telekomunikacijsko omrežje v kabelski kanalizaciji z navezavo na najbližji TK kabelski jašek kabelske kanalizacije, ki se gradi v sklopu urejanja komunalne infrastrukture ob regionalni cesti.

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

(3) Kabelsko kanalizacijo se v območju izvede v predvidenem cestnem svetu.

(4) Dopustna je gradnja elektronskih omrežij mobilnih komunikacij in baznih postaj skladno z OPN Mestne občine Novo mesto.

## **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.

(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 energetskega naprav skupne moči 40,0 kW.

(3) Nadtlak v plinovodu zemeljskega plina znaša 1,0 bar. Pri projektiranju je potrebno upoštevati minimalne odmike od plinovoda, kot so določeni s predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar 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, ki ne povečujejo obremenitev okolja ali/in zemeljski plin.

## **27. člen (odpadki)**

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

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

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

(4) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati na način, kot to določa predpis o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(5) Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati odlok lokalne gospodarske javne službe, ki ureja zbiranje in prevoz komunalnih odpadkov.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **28. člen (kulturalna dediščina)**

(1) V osrednjem delu gospodarske cone ob regionalni cesti se nahaja arheološko najdišče Ždinja vas - Prazgodovinska gomila (EŠD 8656), ki ima status kulturnega spomenika. Gomila se ohranja v celoti in izvornosti, v skladu z varstvenim režimom iz akta o razglasitvi. Prav tako se do sprejetja projekta prezentacije ohranja vsa obstoječa vegetacija.

(2) Ob zahodnem robu arheološkega najdišča ob cesti C se lahko predvidijo parkirišča s spremljajočimi ureditvami in objekti. V fazi projektiranja je potrebno na tem mestu opraviti arheološko raziskavo za določitev vsebine in sestave najdišča (izkop štirih strojnih testnih jarkov velikosti 10 x 1,2 m 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 štore ročno odkoplje. V primeru odkritja arheoloških struktur se izvedejo arheološka izkopavanja po celotni izravnavi ali pa bo potrebno celotno območje izravnave opustiti za gradnjo objektov in izvedbo ostalih ureditev. Vse potrebne predhodne arheološke raziskave morajo biti izvedene pred izdajo gradbenega dovoljenja.

(3) Kakršnikoli posegi v arheološko najdišče izven območja, predvidenega za parkirišča, so možni le na osnovi posebnega projekta zunanje ureditve in prezentacije gomile ter ob stalnem arheološkem nadzoru v času izvedbe. Usmeritve za nadaljnje načrtovanje so naslednje:

- v smislu boljše prezentacije se lahko načrtuje tudi odstranitev vegetacije na gomili brez posegov v tla (zagotovljeno mora biti redno vzdrževanje);
- v širšem območju prezentacije gomile, do meje kulturnega spomenika, so možne ureditve, ki so namenjene prezentaciji (npr. pojasnjevalne table, klopi, koši, peščena pot itd.).

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

### **29. člen (varovanje pred prekomernim hrupom)**

(1) Območje OPPN GC glede na namensko rabo sodi v območje s IV. stopnjo varstva pred hrupom po predpisih o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(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 zaščito na stavbah oziroma zmanjšati vpliv hrupa na dovoljeno raven.

(3) Za zmanjšanje hrupa, ki ga povzroča promet z avtoceste in regionalne ceste, se po potrebi izvedejo protihrupni ukrepi.« in predzadnji stavek tretjega odstavka tako, da se glasi: »Za vse varovane prostore stavb mora biti predvidena ustrezna pasivna zaščita (stavbno pohištvo) v skladu s predpisom o zvočni zaščiti stavb. Za vse varovane prostore stavb mora biti predvidena ustrezna pasivna zaščita (stavbno pohištvo) v skladu s Pravilnikom o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 14/99). Izvedba protihrupnih ukrepov gre v breme investitorjev cone.

### **30. člen (varovanje pred onesnaženjem zraka)**

(1) Predvidena obremenitev zraka z izgradnjo gospodarske cone ne sme presežati dovoljenih koncentracij skladno s predpisi o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.

(2) Pri ureditvi ogrevanja objektov je treba upoštevati predpise o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav ter po potrebi izvajati omilitvene ukrepe.

### **31. člen (varovanje pred onesnaženjem voda)**

(1) Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti skladno s predpisi o vodah, 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 (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.). Padavinske vode z obravnavanega območja (s strehe, parkirišča, ceste

ipd.) je treba 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 skladna s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode.

(3) Zagotovi se ustrezno odvajanje in čiščenje fekalnih voda skladno z 22. členom tega odloka.

### **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 predpise o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju ter predpise o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje.

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

(3) Po severnem robu območja urejanja poteka daljnovod DV 2x110 kV Krško - Hudo. V 15 m varovalnem pasu levo in desno od osi daljnovoda gradnja nestanovanjskih stavb in drugih objektov ni dovoljena. Po severnem delu območja OPPN GC potekata dva daljnovoda, in sicer DV 2x110 kV Krško – Hudo in DV 110 kV Brestanica – Hudo. V 15 m varovalnem pasu levo in desno od osi daljnovoda je dopustna gradnja objektov skladno z 10. členom tega odloka. 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 gradbene 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)**

Na novo oštevilčeni prvi odstavek se spremeni in dopolni tako, da se glasi: »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 ozelenijo ter zasadijo z avtohtonim drevjem. Pri zasaditvi je treba upoštevati krajinske značilnosti.

### **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) Znotraj območja GC je 18,56 ha površine prekrite z gozdom. Posek drevja je predviden na celotnem območju severno od regionalne ceste.

(2) Gradnja stavbe v 25 m pasu od gozdnega roba je dopustna pod pogoji pristojnega soglasodajalca. Drugi objekti, posegi in ureditve, ki so na nivoju zemljišča, morajo biti od gozdnega roba v minimalnem odmiku 1 m, lahko tudi manj s soglasjem pristojnega soglasodajalca, če manjši odmik ne povzroča negativnega vpliva na gozdni rob oziroma na funkcije gozdov in gozdnega prostora.

(3) Sečnja drevja in spravilo lesenih sortimentov morata biti opravljena v skladu s predpisi o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, pravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov. Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo po določbah predpisov s področja graditve ter po predhodni označitvi in evidentiranju gozdnega drevja, ki ga izvede pristojni Zavod.

(4) Morebitne šture ter odvečni 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. Tovarna ali katerakoli vozila in stroji med gradnjo ne smejo voziti ali obračati na robovih gozdnih površin.

(5) Po izvedbi posega mora biti omogočeno gospodarjenje z gozdom v neposredni okolici in dostop do njega pod enakimi pogoji kot doslej. Ob vzhodnem robu območja gospodarske cone se vzpostavi gozdna cesta (pot) kot prestavitev obstoječih gozdnih cest in poti, ki potekajo čez območje GC.

## **IX. 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, ureditvi brežin in podpornih zidov ter zagotoviti ustrezen način zadrževanja vode in ponikanja.

### **38. člen** **(obramba in zaščita)**

Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udeleževanji glede na določbe predpisov o graditvi in vzdrževanju zaklonišč 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 skladno z veljavnimi tehničnimi smernicami. 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. Na območju urejanja je predvideno hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode. Znotraj posameznih funkcionalnih enot se zagotavlja požarna varnost z internim hidrantnim omrežjem, zagotavljanjem dostopa z vozili za intervencijo in drugimi ukrepi. Odmiki od mej, med objekti in požarna ločitev objektov morajo ustrezati požarno-varstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

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

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

(3) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti oziroma iz zasnove požarne varnosti.

(4) Do izgradnje vodohrana VH Brezovica in povezovalnega voda javno vodovodno omrežje ne zagotavlja zadostnih količin požarne vode, zato mora investitor do takrat zagotavljati samooskrbo.

### **40. člen (potresna varnost)**

V skladu z določili predpisov o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti objekti projektirani, 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.

## **X. NAČRT PARCELACIJE**

### **41. člen (podatki za parcelacijo)**

(1) Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela (list št. 9.1 - SD OPPN Načrt parcelacije), ki prikazuje gradbene parcele za gradnjo stavb in javne infrastrukture, območje začasne javne rabe, ki je potrebno za izgradnjo GJI ter zemljiške parcele. Mejne točke parcel so opredeljene po koordinatnem sistemu D-96-TM.

(2) Dopustna so odstopanja od parcelacije, prikazane v grafičnem delu, in sicer v primeru manjših prilagajanj obstoječi parcelaciji ter ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov, ureditev GP, zagotavljanja dostopa in infrastrukturne opremljenosti.

(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.

#### **41.a) člen (prostorski ukrepi)**

- (1) Gradnja javnih cest in ostale gospodarske javne infrastrukture je v javno korist.
- (2) Na območju OPPN ima občina predkupno pravico zaradi zagotavljanja zemljišč za izgradnjo GJI, zagotavljanja ustreznega lastništva javnih površin in zaradi izvajanja aktivne zemljiške politike.
- (3) Na območjih koridorjev GJI se pravica graditi lahko izkazuje s stvarno pravico, pridobljeno od lastnika tangiranih zemljiških parcel.
- (4) Za pridobitev pravice graditi za potrebe gradnje GJI lahko občina oz. upravljavec posamezne infrastrukture uporabi tudi instrument razlastitve oz. omejitve lastninske pravice.
- (5) Na območju začasne javne rabe, ki je potrebno za izgradnjo GJI, veljajo enaki prostorski ukrepi kot pri gradbenih parcelah za javne ceste in ostale GJI.
- (6) Pri izvajanju prostorskih ukrepov je potrebno upoštevati predpise o prostorskih ukrepih.

### **XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

#### **42. člen (etapnost)**

- (1) V prvi etapi se izvede rekonstrukcija regionalne ceste z izgradnjo hodnika za pešce, javne razsvetljave in vse komunalne infrastrukture, ki tangira območje regionalne ceste in hodnikov za pešce.
- (2) V drugi etapi se izvedejo posamezne notranje javne ceste s pripadajočo komunalno infrastrukturo. Notranje javne ceste s hodniki za pešce in pripadajoča komunalna infrastruktura se lahko izvaja v več fazah tako, da posamezna faza ureja posamezno funkcionalno zaključeno celoto. V sklopu izvedbe posamezne faze se tako izvaja pripadajoča komunalna infrastruktura, to je vodovodno in hidrantno omrežje, fekalna in meteorna kanalizacija, javna razsvetljava, elektroenergetski vodi, plinovod in TK vodi. Velikost posega na zemljišče je odvisna od faznosti izvajanja platojev in niveliranja terena. Območje začasne javne rabe, ki je potrebno za izgradnjo GJI, se natančneje določi v fazi izdelave projektne dokumentacije za gradnjo cest.
- (3) Glede na to, da je odločba za posek dreves vezana na izdajo gradbenega dovoljenja, se priporoča, da se v območje obravnave gradbenega dovoljenja za posamezno fazo izgradnje infrastrukture vključi tudi priprava oziroma izravnava terena ostalih zemljišč.
- (4) 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 čistilna naprava, začasno zagotavljanje pitne vode, postavitve plinske cisterne za oskrbo s plinom, začasen oz. gradbiščni priključek (dostop) na javno cesto ipd.). Po izgradnji z OPPN predvidene GJI je obvezna priključitev nanjo, kar je strošek lastnika gradbene parcele.
- (5) Ureditve 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 obravnavani poseg.

(6) Skozi območje gospodarske cone poteka več cest oz. poti z različnim statusom glede na obstoj v naravi, lastništvo, parcelo, kategorizacijo (v naravi gozdna ali poljska pot, parcela javnega dobra ali parcela za potrebe ceste v lasti občine, kategorizirana gozdna cesta GC 072780 Dars – Sevno in GC 072777 DARS - ODD 139). Zaradi zagotavljanja dostopa do še nepozidanih zemljiških parcel je potrebno v času faznosti izvedbe ureditev GC pred gradnjo na posamezni GP, preko katere poteka obstoječa pot, zagotoviti nemoten dostop do zalednih zemljišč, lahko tudi z delno prestavitvijo ceste oz. poti.

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

### **43. člen (velikost dopustnih odstopanj)**

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

(2) Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. Dopustno je tudi odstopanje od trase območja poteka infrastrukture za priključitev GC na obstoječo GJI. Če 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.

(3) Do izgradnje fekalne kanalizacije se čiščenje odpadnih komunalnih voda zagotavlja z individualnimi čistilnimi napravami s ponikanjem odvečne vode.

### **43.a) člen (zagotavljanje izgradnje infrastrukture)**

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je program opremljanja, ki se izdelava za območje OPPN.

(2) Izgradnja in financiranje javne infrastrukture bosta potekala v dogovoru med investitorji, upravljavci komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto, za kar se sklene pogodba o opremljanju, 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.

### **44. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

- (1) Obveznosti investitorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah so tudi:
- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, telekomunikacijskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
  - Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
  - Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca.
  - Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.

- Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zemljišč v času gradnje in po njej.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.

(2) Drugi pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet projektne dokumentacije PGD.

**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Na Brezovici (Uradni list RS, št. 86/11) vsebuje naslednje končne določbe:**

### »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.«.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Na Brezovici (Dolenjski uradni list, št. 13/18) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

### »XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### **43. člen (sprememba OPN)**

Z dnem uveljavitve tega odloka se spremenijo posebni PIP OPN Mestne občine Novo mesto, in sicer se v tretjem odstavku 123. člena v tabeli in vrstici z oznako EUP NM/7-OPPN-b:

- ime EUP nadomesti z imenom »OPPN Gospodarska cona Na Brezovici« in
- besedilo posebnih PIP in drugih določil spremeni in dopolni tako, da se glasi:  
»Veljaven OPPN. Površine so prednostno namenjene ureditvi kamionskega terminala, parkirnih mest za tovorna in priklopna vozila in mest za njihovo vzdrževanje, površinam za dejavnosti prometa, transporta, logistike, prodaje gospodarskih vozil in servisov ter dejavnosti zaščite in reševanja. Ne dovoli se bivanje, razen bivanja v prenočitvenih zmogljivostih (gostinski objekt).

Dopustna je gradnja nestanovanjskih stavb, namenjenih zgoraj navedenim prednostnim dejavnostim, in sicer:

- razred CC-SI1252 – rezervoarji, silosi in skladišča, razen silosov
- skupine CC-SI121 - gostinske stavbe
- skupine CC-SI127 - druge nestanovanjske stavbe, namenjene dejavnosti zaščite in reševanja
- skupine CC-SI124 - stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezanih storitev.

Dopustne so tudi upravne in predelovalne dejavnosti in skladiščenje ter trgovske dejavnosti, vendar le kot spremljajoče dejavnosti zgoraj navedenim prednostnim dejavnostim. V okviru izvajanja spremljajočih dejavnosti je dopustna gradnja nestanovanjskih stavb:

- skupine CC-SI-122: druge upravne in pisarniške stavbe, razen veleposlaništva in konzularna predstavništva
- skupine CC-SI-125: industrijska raba in skladišča
- skupine CC-SI123 - trgovske in druge stavbe za storitvene namene, razen trgovskih stavb ter sejemskih dvoran in razstavišč.

Dopustna je gradnja gradbenih inženirskih objektov, namenjenih oskrbi gospodarske cone in izvajanju gospodarskih javnih služb ter parkirnih površin in mest za vzdrževanje gospodarskih vozil. Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli: FZ: do 0,80. Na območju arheološkega najdišča prazgodovinske gomile se ohranja nepozidano zemljišče, ki se parkovno ureja brez posegov v podtalje, lahko tudi kot prezentacija kulturne dediščine, katere območje se opredeli kot zelena površina z možnostjo javnega dostopa. Celotno območje cone se ureja skladno z usmeritvami pristojne službe za varstvo kulturne dediščine, na območju EŠD se izvedejo predhodne arheološke raziskave.

Objekti ne smejo presegati višine 12 m (ob regionalni cesti do 16m), dopustijo se odstopanja zaradi tehniških zahtev, tako da se posamezni manjši deli objektov oz. samostojni tehnološki objekti (npr. dimnik, stolp, dvigalo ipd.) lahko uredijo do višine največ 15 m (ob regionalni cesti do 19 m). Globina podzemnih delov objektov, ki so v celoti vkopani, ni omejena. Zagotovi se kakovostno arhitekturno oblikovanje. Celotno območje se ureja tudi s kakovostnim urbanističnim in krajinsko arhitekturnim oblikovanjem, upoštevajoč, da gre za lego na vstopu v Novo mesto. Preoblikovani teren se naveže na obstoječega z mehкими prehodi (brežine ali kaskadni podporni ozelenjeni zidovi), ohrani ali na novo se zasadi visokoraslo drevje, da se vsaj deloma ohrani gozdnata bariera med avtocesto in vinogradniškimi prisojnimi pobočji Trške gore na severu.

Na delu območja te EUP velja Lokacijski načrt za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica (Uradni list RS, št. 16/03, 22/05 in 102/12). Na delu območja te EUP, kjer velja DPN, se upoštevajo določila 2. odstavka 133. člena tega odloka (posebni PIP za EUP na območju avtoceste).«

#### 44. člen

(1) 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. Pri določanju nadaljnjih meril in pogojev je potrebno upoštevati usmeritve in načela kontinuitete arhitektonskega in urbanističnega urejanja.

(2) Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

#### 45. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

#### 46. člen

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

#### 47. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.«.