

## SPREMLJAJOČE GRADIVO

### **6 ELABORAT EKONOMIKE**

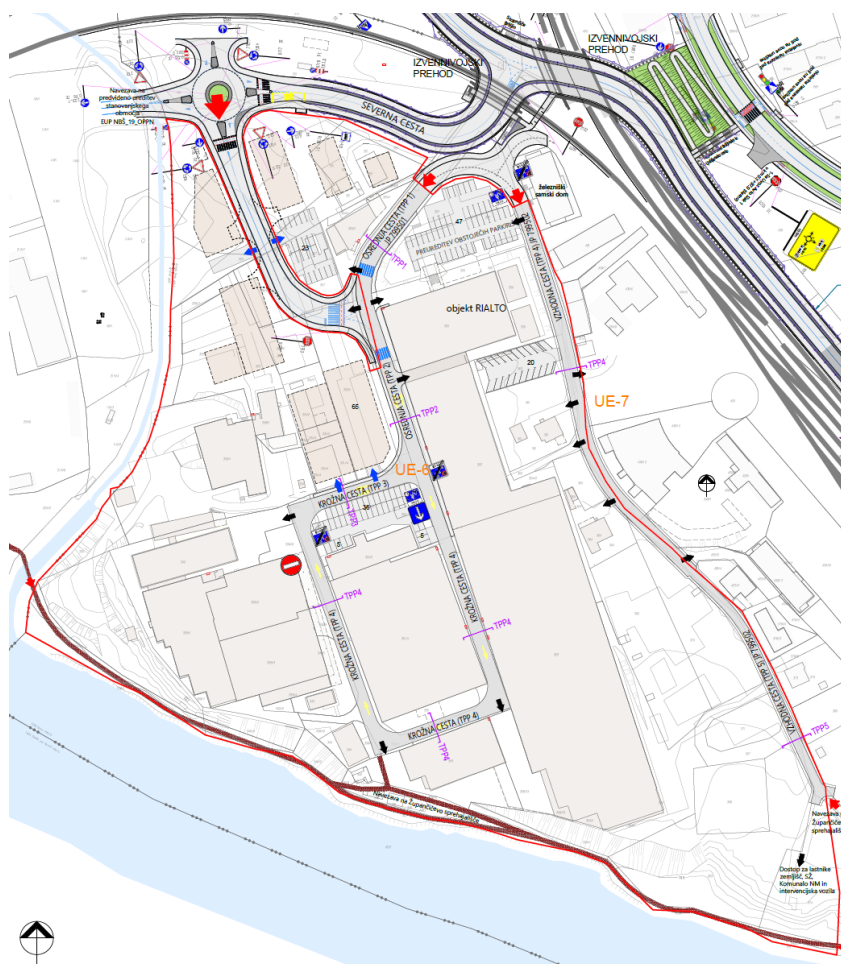
V skladu z 68. členom ZUreP-3 se kot obvezno spremljajoče gradivo za pripravo OPPN izdelata elaborat ekonomike.

Pri pripravi rešitev prostorskega akta so bile upoštevane ugotovitve Elaborata ekonomike za OPPN Novoteks, ki ga je izdelalo podjetje EPLAN d.o.o. v oktobru 2025.

Elaborat ekonomike se uskladi z OPPN glede na faze postopka.

# ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NOVOTEKS

## Faza: Dopolnjen osnutek OPPN



Izdelal: EPLAN d. o. o.  
Ulica Mirana Jarca 34, 8000 Novo mesto

Izdelano: oktober 2025

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA  
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
NOVOTEKS**

FAZA: **DOPOLNJEN OSNUTEK OPPN**

NAROČNIK ELABORATA: Skupina naročnikov

IZDELOVALEC ELABORATA: EPLAN d. o. o.  
Ulica Mirana Jarca 34, 800 Novo mesto



DIREKTORICA IN  
ODGOVORNA VODJA NALOGE: Nataša Jaklič, univ.dipl.ekon.

IZDELANO oktober 2025

# VSEBINA

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | UVODNO POJASNILO .....  | 4  |
| 2.     | NAMEN ELABORATA EKONOMIKE.....  | 5  |
| 3.     | PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE.....  | 6  |
| 3.1.   | PRAVNE PODLAGE .....  | 6  |
| 3.2.   | VSEBINSKE PODLAGE .....   | 7  |
| 4.     | OPIS OBMOČJA NAČRTOVANJA Z OPPN.....  | 8  |
| 5.     | PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN.....   | 13 |
| 6.     | KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA<br>20  |    |
| 6.1.   | OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA<br>GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....   | 20 |
| 6.1.1. | Uvodno pojasnilo .....  | 20 |
| 6.1.2. | Obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura .....  | 20 |
| 6.1.3. | Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja<br>načrtovane prostorske ureditve in sosednjim območjem ..... | 22 |
| 6.1.4. | Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi zgolj oskrbi<br>območja načrtovane prostorske ureditve.....                  | 22 |
| 6.1.5. | Druga gospodarska javna infrastruktura .....  | 26 |
| 6.2.   | OCENA INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO<br>JAVNO INFRASTRUKTURO.....  | 28 |
| 6.3.   | MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN<br>DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....   | 31 |
| 6.4.   | OPREDELITEV FAZNOSTI IN ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE<br>KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE.....                           | 32 |
| 7.     | DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....   | 33 |
| 8.     | POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV.....   | 34 |
| 8.     | GRAFIČNI DEL .....  | 36 |

## 1. UVODNO POJASNILO

Med nove instrumente, ki jih je opredelil že ZUreP-2 in jih je ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US in 75/25) obdržal, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

V juliju 2019 je začel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3). S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z zagotavljanjem infrastrukture.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu Novoteks.

## 2. NAMEN ELABORATA EKONOMIKE

Mestna občina Novo mesto se je odločila za izdelavo širših strokovnih podlag za širše območje enote urejanja prostora NM/10-OPPN-c in občinskega podrobnega prostorskega načrta za prestrukturiranje območja Novoteksa (v nadaljevanju OPPN).

Vzporedno s pripravo OPPN se izdeluje tudi elaborat ekonomike, v katerem se ocenjujejo finančne in druge ekonomske posledice načrtovanih prostorskih ureditev tako na gospodarsko javno infrastrukturo, vključno s komunalno opremo, kot tudi na družbeno infrastrukturo.

Ker se z elaboratom ekonomike v vseh fazah priprave OPPN preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v nadaljevanju:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Prvi del elaborata je namenjen opisu območja, ki je predmet načrtovanja z OPPN.

Osrednji del elaborata je namenjen konkretni obravnavi z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev z vidika ekonomskih posledic. V tem delu so najprej predstavljene z OPPN načrtovane prostorske ureditve ter rešitve načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje Novoteksa. Prav tako pa so ocenjeni tudi vplivi načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

S Pravilnikom o elaboratu ekonomike zahtevani grafični prikazi so vključeni med priloge tega elaborata ekonomike.

### 3. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

#### 3.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US in 75/25);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **ZUreP-3**. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

**Elaborat ekonomike** je opredeljen v 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

1. V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.
2. Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
3. Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-3 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:
  - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
  - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
  - javne površine v lasti občine.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča (npr. elektroenergetsko omrežje, plinovodno omrežje ...).
- **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti

splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

**Pravilnik** podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

### 3.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt Novoteks, dopolnjen osnutek (izdelal Acer Novo mesto d. o. o., oktober 2025); v nadaljevanju: OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po strokovnih podlagah za pripravo OPPN.

**OPP** je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

## 4. OPIS OBMOČJA NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje, ki je predmet načrtovanja z OPPN, je v Mestni občini Novo mesto, v Bršljinu. Območje je na severu zamejeno s traso nove dostopne ceste v cono, na vzhodu je omejeno z območjem glavne železniške postaje, na jugu se navezuje na reko Krko in njen obvodni prostor, na zahodu pa preko pokritega Bršljinskega potoka na območje za večstanovanjsko gradnjo na območju bivše tovarne Pionir v EUP NBS\_19\_OPPN.

Gre za degradirano območje nekdanje tovarne Novoteks, prepoznano kot potencialno nerevitalizirano urbano območje, s sumom na okoljsko degradacijo<sup>1</sup>. Nerevitalizirana območja so območja, kjer se z različnimi ukrepi, kot so npr. prenova, sanacija, uvajanje novih oblik rabe in dejavnosti, zagotavlja bolj gospodarno in učinkovito rabo, s čimer se podpira trajnostni razvoj.

Na tem območju danes delujejo številni poslovni subjekti, med katerimi so mnogi lastniki, mnogo pa je tudi najemnikov.

Na obravnavanem območju danes prevladujejo delujoči poslovni objekti, med njimi pa je tudi nekaj zapuščenih oziroma neaktivnih stavb. Na SZ delu območja je večja nepozidana površina, v osrednjem delu pa je večje parkirišče.

Slika 1: Območje OPPN



Vir: OPPN Novoteks, Acer Novo mesto d. o. o.

<sup>1</sup>

([http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/urbani\\_razvoj/studija\\_duo\\_karte\\_MO\\_NM.pdf](http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/urbani_razvoj/studija_duo_karte_MO_NM.pdf))

Območje obravnave obsega okvirno 7,24 ha površine zemljišč oz. njihovih delov s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini 1455-Bršljin: 1147/1,
- v katastrski občini 1456-Novo mesto: 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324/1, 324/2, 325/1, 327, 328/5, 328/6, 328/7, 329, 330/1, 330/2, 331/2, 331/3, 331/4, 332/1, 332/2, 334, 336, 337/1, 337/2, 337/3, 338/1, 338/2, 339/1, 339/2, 339/3, 339/4, 340, 342/1, 342/2, 343, 344, 345, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351/1, 351/2, 351/3, 352, 353, 354/2, 354/3, 354/4, 355, 356, 357, 358/10, 358/11, 358/12, 358/13, 358/5, 358/6, 358/7, 358/8, 358/9, 359, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369/3, 369/4, 370, 371, 374, 375, 382, 390/1, 390/2.

Zemljišča v območju OPPN so z OPN opredeljena kot stavbna zemljišča v EUP z oznako NBŠ\_18\_OPPN, ki so predvidena za urejanje z OPPN. Območje urejanja zajema pretežni del EUP NBŠ\_18\_OPPN. V območje urejanja ni vključen severni del EUP, kjer so z drugim prostorskim aktom načrtovane rešitve izvennivojskega križanja z železniško progo.

Zaradi gradnje novih navezav na omrežja GJI in ureditve prometnih površin so zaradi izvedbe vzdrževalnih del v javno korist/rekonstrukcije vzhodnega dela Foersterjeve ulice potrebni posegi zunaj območja urejanja na zemljiščih oz. delih zemljišč s parcelnimi številkami 430/16, 430/10, 430/11, 422/5, 422/4, 381, vse v katastrski občini 1456-Novo mesto.

Pretežni del območja je pozidano in sorodno zemljišče (ID 3000), manjši del je definiran kot ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (ID 1222) in ob njem njivi (ID 1100). Območji dreves in grmičevja (ID 1500) sta v osrednjem delu. Severozahodni del je trajni travnik (ID 1300) in njiva (ID 1100).

Slika 2: Prikaz dejanske rabe tal na obravnavanem območju



Vir: OPPN Novoteks, Acer Novo mesto d. o. o.

Lastništvo zemljišč na območju urejanja je zelo razdrobljeno, večinoma v lasti številnih pravnih in fizičnih oseb. Del zemljišč je v lasti MO Novo mesto ter Republike Slovenije.

Slika 3: Prikaz lastništva zemljišč



Legenda: zeleno: Republika Slovenija, vijoličasto: MO Novo mesto, oranžno: javno dobro, belo: pravne in fizične osebe

Vir: OPPN Novoteks, Acer Novo mesto d. o. o.

Po podatkih iz registra prebivalcev je razvidno, da na območju urejanja v obstoječih stanovanjskih stavbah na vzhodnem delu živi 12 prebivalcev (7+5), v obstoječih stavbah na severnem delu 5 prebivalcev (3+2), v obstoječem objektu na severovzhodnem delu pa 1 prebivalec.

Na območju urejanje je registrirano več sedežev poslovnih subjektov.

Na obravnavanem območju so opredeljene podrobnejše namenske rabe CDo (območja trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt), ZS (površine za rekreacijo in šport), ZDo (zeleno obvodne površine), PC (površine cest) in O (območja okoljske infrastrukture).



## 5. PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Z OPPN se območje bivše tovarne Novoteks prenovi in prestrukturira v območje mestotvornih centralnih in poslovnih dejavnosti ter predelovalnih dejavnosti. Z načrtovanimi ureditvami se izboljšajo obstoječe stanje v tej enoti urejanja prostora glede prometnih ureditev, predvsem ureditve parkirnih mest in dostop v cono ter glede urejanja gospodarske javne infrastrukture. Obstoječi objekti se preuredijo ali nadomestijo z novimi, dopustijo se tudi druge novogradnje. Za nadaljevanje poslovanja obstoječih dejavnosti so določeni pogoji za rabo in izboljšanje v okviru rekonstrukcije, dozidave ali nadomestne gradnje obstoječih objektov ter novogradnje in programske nadgradnje. Za izboljšanje prometnih ureditev se načrtujejo nove navezave na obstoječe in načrtovano prometno omrežje ter preureditev notranje mreže dostopnih cest in poti, površin za mirujoči promet in pešpoti.

Na območju OPPN je dopustna gradnja objektov, namenjenih izvajanju z OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo.

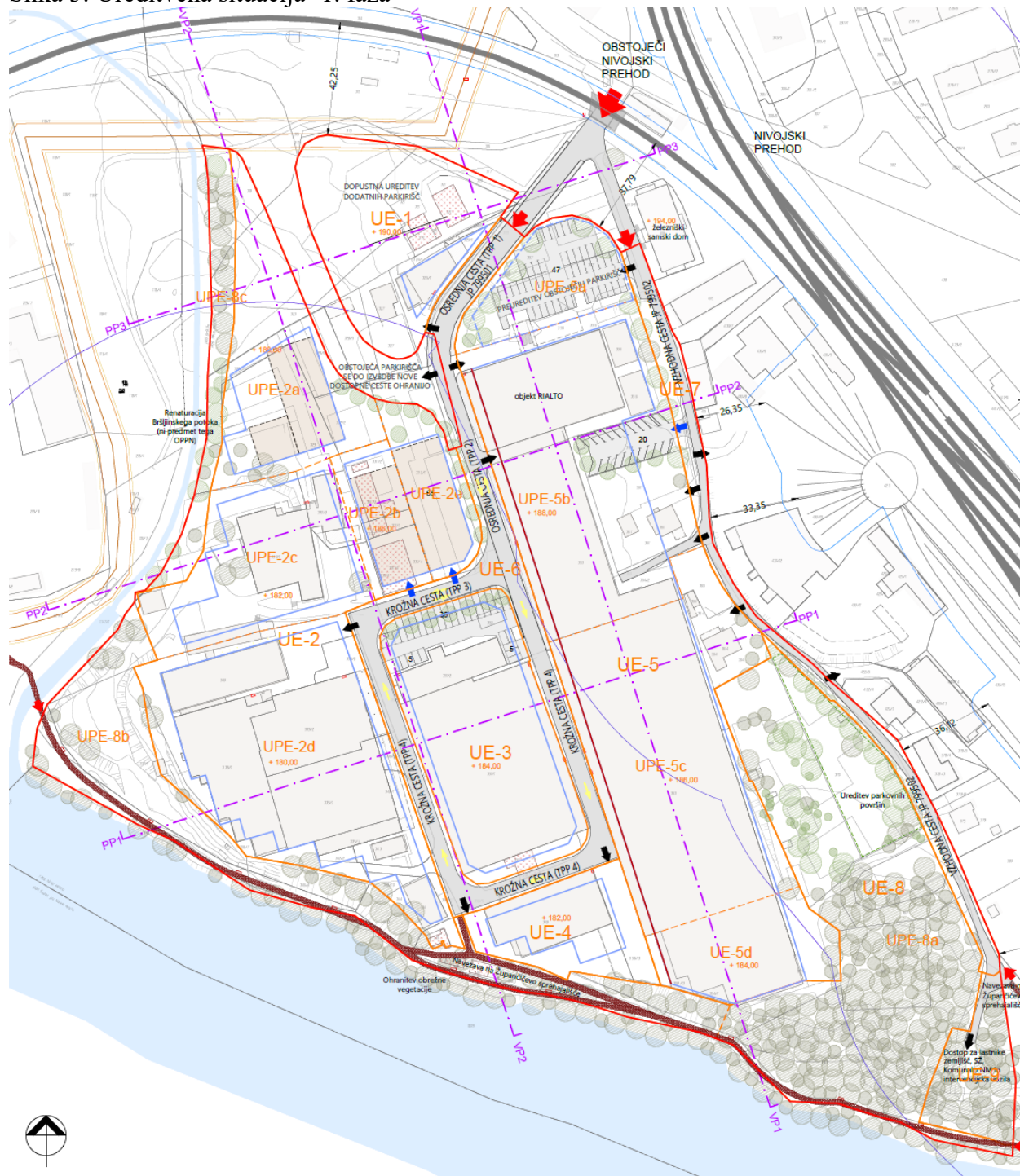
Dopusta je gradnja glavnih objektov, pomožnih in spremljajočih objektov ter gradnja gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij ter objektov v javni rabi. Dopustna je tudi postavitve začasnih objektov.

### Ureditvene enote na območju OPPN

Območje urejanja je razdeljeno na ureditvene enote (UE), ki se delijo na UPE.

- UE-1: ureditvena enota sever
- UE-2: ureditvena enota zahod
  - ✓ UPE-2a: podenota sever
  - ✓ UPE-2b: podenota vzhod
  - ✓ UPE-2c: podenota zahod
  - ✓ UPE-2d: podenota jug
  - ✓ UPE-2e: parkirne površine
- UE-3: ureditvena enota center
- UE-4: ureditvena enota jug
- UE-5: ureditvena enota vzhod
  - ✓ UPE-5a: podenota sever
  - ✓ UPE-5b: podenota center sever
  - ✓ UPE-5c: podenota center jug
  - ✓ UPE-5d: podenota jug
- UE-6: osrednja in krožna cesta
- UE-7: vzhodna cesta
- UE-8: zelene površine
  - ✓ UPE-8a: površine za rekreacijo in šport
  - ✓ UPE-8b: zelene obvodne površine jug
  - ✓ UPE-8c: zelene obvodne površine zahod
- UE-9: območje okoljske infrastrukture.

Slika 5: Ureditvena situacija -1. faza



Vir: OPPN Novoteks, Acer Novo mesto d. o. o.

Slika 6: Ureditvena situacija -2. faza



Vir: OPPN Novoteks, Acer Novo mesto d. o. o.

### UE-1: ureditvena enota sever

Ureditvena enota UE-1 je sestavljena iz dveh območij z različno namensko rabo prostora. Na pretežnem delu enote je območje trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt (v nadaljevanju CDo). Na skrajnem vzhodnem delu je območje površin cest (v nadaljevanju PC).

Na delu območja z namensko rabo prostora CDo so dopustne dejavnosti:

- osnovne dejavnosti: predelovalne dejavnosti, trgovina, nastanitvene in gostinske dejavnosti, obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti,
- spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti, vse izključno za potrebe in v povezavi z osnovnimi dejavnostmi. Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

Vzorec pozidave je lahko točkovni, linijski ali mrežni. FZ gradbene parcele je dopusten do 0,60, FI pa do 2,0. Največja višina stavb ne sme presegati +190,00 m nad morjem. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, kot so navedena v 12. členu Odloka o OPPN Novoteks.

Na delu območja z namensko rabo prostora PC, ki se nahaja izven območje za razvoj stavb, so dopustne:

- osnovne dejavnosti: kopenski promet, skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti,
- spremljajoče dejavnosti: trgovina ter storitvene dejavnosti in gostinstvo v okviru postajnih poslopij in terminalov.

### **UE-2: ureditvena enota zahod**

Celotna ureditvena enota UE-2 je v območju trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt (CDo).

Na območju so dopustne dejavnosti:

- osnovna dejavnost: predelovalne dejavnosti, obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti,
- spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti, vse izključno za potrebe in v povezavi z osnovnimi dejavnostmi. Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

Vzorec pozidave je lahko točkovni, linijski ali mrežni. FZ gradbene parcele je dopusten do 0,60, FI pa do 2,0. Največja višina objektov je določena po podenotah. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, kot so navedena v 12. členu Odloka o OPPN Novoteks.

Ureditvena enota zahod UE-2 je sestavljena iz petih podenot. V UPE-2a največja višina objektov ne sme presegati +188,00 m nad morjem. Na skrajnem severnem delu je rezerviran prostor za izgradnjo nove transformatorske postaje. V UPE-2b in UPE-2e največja višina objektov ne sme presegati +186,00 m nad morjem, v UPE-2c +182,00 m nad morjem in v UPE-2d +180,00 m nad morjem. Zaradi racionalnejše izrabe prostora zaradi nadomeščanja parkirnih površin se lahko stavbi v UPE-2b in UPE-2e stikata ali pa se zgradi ena stavba.

### **UE-3: ureditvena enota center**

Celotna ureditvena enota UE-3 je v območju trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt (CDo).

Na območju so dopustne dejavnosti:

- osnovna dejavnost: predelovalne dejavnosti, obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti,
- spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti, vse izključno za potrebe in v povezavi z osnovnimi dejavnostmi. Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

Vzorec pozidave je lahko točkovni, linijski ali mrežni. FZ gradbene parcele je dopusten do 0,60, FI pa do 2,0. Največja višina stavb ne sme presegati +184,00 m nad morjem. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, kot so navedena v 12. členu Odloka o OPPN Novoteks.

#### **UE-4: ureditvena enota jug**

Celotna ureditvena enota UE-4 je v območju trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt (CDo).

Na območju so dopustne dejavnosti:

- osnovna dejavnost: predelovalne dejavnosti, obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti,
- spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti, vse izključno za potrebe in v povezavi z osnovnimi dejavnostmi. Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

Vzorec pozidave je lahko točkovni, linijski ali mrežni. FZ gradbene parcele je dopusten do 0,60, FI pa do 2,0. Največja višina stavb ne sme presegati +182,00 m nad morjem. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, kot so navedena v 12. členu Odloka o OPPN Novoteks.

Jugozahodni del podenote UPE-4 sega na območje naravne vrednote Krka (NV 128) in je v območju redkih in zelo redkih poplav. Za vse posege na teh območjih se pridobi mnenje pristojnih služb za varstvo narave in upravljanje z vodami.

#### **UE-5: ureditvena enota vzhod**

Celotna ureditvena enota UE-5 je v območju trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt (CDo).

Na območju so dopustne dejavnosti:

- osnovna dejavnost: predelovalne dejavnosti, obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti,
- spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti, vse izključno za potrebe in v povezavi z osnovnimi dejavnostmi. Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

Vzorec pozidave je lahko točkovni, linijski ali mrežni. FZ gradbene parcele je dopusten do 0,60, FI pa do 2,0. Največja višina stavb je določena po podenotah. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, kot so navedena v 12. členu Odloka o OPPN Novoteks.

Ureditvena enota zahod UE-5 je sestavljena iz štirih podenot. V UPE-5a je dopustna ureditev parkirnih površin in podzemne garažne stavbe, ki se nahaja pod koto parkirišča. Za ogrevanje obstoječih in predvidenih objektov se v UPE-5a lahko uredi skupna kotlovnica, pri čemer se preveri možnost sproizvodnje toplote in električne energije. V UPE-5b največja višina objektov ne sme presegati +188,00 m nad morjem, v UPE-5c +185,00 m nad morjem in v UPE-5d +184,00 m nad morjem.

Na območju ureditvene enote UE-5 se nahajajo obstoječi stanovanjski in nestanovanjski pomožni objekti. Na obstoječih objektih so dopustne prizidave s povečanjem uporabne površine do 10%, rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije, vzdrževanje objektov, vzdrževalna dela v javno korist ter spremembe namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi z Odlokom o OPPN Novoteks. Gradnja novih objektov, ki niso skladni s predpisano podrobnejšo namensko rabo prostora, ni dopustna. Po odstranitvi teh objektov je gradnja novih dopustna po pogojih za UPE-5b in UPE-5c na območju za razvoj stavb.

#### **UE-6: osrednja in krožna cesta**

V ureditveni enoti UE-6 se uredijo površine za promet vozil, kolesarjev in pešcev, parkirišča ter koridorji za vode gospodarske javne infrastrukture. Cestno omrežje sestavljata osrednja cesta na severnem in krožna cesta na južnem delu. Ob osrednji cesti se uredijo obojestranski pločniki. Krožna cesta se uredi kot skupni prometni prostor.

#### **UE-7: vzhodna cesta**

V ureditveni enoti UE-7 se uredijo površine za promet vozil, kolesarjev in pešcev ter koridorji za vode gospodarske javne infrastrukture. Cestno omrežje predstavlja vzhodna cesta, ki se uredi v dveh profilih. Severni del se uredi tudi za dostop tovornim vozilom za potrebe železniške postaje, južni del pa se uredi za potrebe dostopa do območja okoljske infrastrukture in kot navezava na Župančičevo sprehajališče. Vzhodna cesta se na celotni trasi uredi kot skupni prometni prostor.

#### **UE-8: zelene površine**

Ureditvena enota zelenih površin UE-8 je sestavljena iz treh podenot.

Podenota UPE-8a je namenjena ureditvi površin za rekreacijo in šport. Ob vzhodni cesti se na zemljišču s parc.št. 370 k.o. Novo mesto uredijo javne parkovne površine. Dopustni osnovni dejavnosti sta rekreacija in šport, dopustne spremljajoče dejavnosti pa gostinstvo za potrebe osnovne dejavnosti.

Na območju je dopustna postavitve spremljajočih objektov za potrebe osnovne dejavnosti, pri čemer FZ gradbene parcele ne sme biti večji od 0,20. Velikost objekta ne sme presegati 60 m<sup>2</sup>, tlorisni gabarit je v osnovi pravokoten, pri čemer je daljša stranica najmanj 20 % daljša od krajše stranice, višinski gabarit pa je največ P+p, fasade in strehe so oblikovno poenotene.

Podenota UPE-8b je namenjena zelenim obvodnim površinam. Ohranjajo in upoštevajo se naravne danosti oz. ambient reke Krke in bršljinskega potoka ter značilne vedute na to območje s Krke in

iz Portovala. Vz dolž reke Krke se ohranja in redno vzdržuje obvodna zarast. V primerih dopustnih novih posegov in ob vzdrževanju je treba odstranjeno vegetacijo nadomestiti z novo, z uporabo avtohtonih vrst. Za vse posege se pridobi mnenje pristojnih služb za varstvo narave in upravljanje z vodami. Pešpot je meja vseh ureditev znotraj OPPN. Le-te naj ne posegajo na stran vodotoka. Izjema je predvideno urejanje odvoda padavinskih vod z območja. Obstoječa sprehajalna pot ob Krki se ohrani v obstoječih gabaritih brez širitve proti vodotoku in v peščeni izvedbi, uredi se nova pešpot do notranjega cestnega omrežja v UE-6. Ob sprehajalni poti je dopustna postavitev urbane opreme (namestitve klopi, ureditev počivališč, javna razsvetljava), ki mora biti oblikovno usklajena z ureditvami in urbano opremo obvodnega prostora Krke na širšem območju. Z žično ograjo ograjen del območja naj se zastre oz. zasadi z lokalno značilnimi drevesnimi in grmovnimi vrstami, ki bodo predstavljale tudi linijsko bariero med posameznimi ureditvenimi enotami. Rušitev obstoječih objektov za vzpostavitev poti do UE-6 naj se izvaja z zgornje strani in ne s strani reke. Za izvedbo zemeljskih del naj se uporabi neoporečna zemljina, ki ne bo vsebovala tujerodnih rastlinskih vrst. Za izvedbo odvoda padavinskih vod naj se ne utrjuje brežina reke. Odvod padavinskih vod na brežini reke naj sledi obstoječim/opuščenim ureditvam na brežini in naj se izvede na način, da se ohranja čim več obstoječe zarasti. Dela na brežini in v vodotoku naj se izvedejo v času od konca meseca junija do začetka meseca marca, izven drstitvenega obdobja rib in razmnoževalnega obdobja drugih na vodo vezanih živalskih vrst.

Podenota UPE-8c je namenjena zelenim obvodnim površinam, ki ležijo na levem bregu Bršljinskega potoka in se dokončno uredijo ob renaturaciji struge, ki leži izven območja urejanja in ni predmet tega OPPN. Gradnja objektov na teh površinah ni dopustna, dopustne so vodne ureditve in urejanje ter vzdrževanje zelenih površin z opremo za oddih in rekreacijo. Brežina Bršljinskega potoka se ohranja v obstoječem stanju, neutrjena in travnata. Zasadi se z lokalno značilno vegetacijo. Brežina potoka se v zimskih mesecih ne sme uporabljati kot deponija snega in posipnega materiala. Utrjevanja brežine potoka za izvedbo odvoda padavinskih vod ni dopustno. Za izvedbo zemeljskih del naj se uporabi neoporečna zemljina, ki ne bo vsebovala tujerodnih rastlinskih vrst. Podenota se smiselno razdeli in priključi gradbenim parcelam v podenotah UPE-2a in UPE-2c zaradi zagotavljanja deleža zelenih površin.

### **UE-9 – območje okoljske infrastrukture**

V ureditveni enoti UE-9 se uredijo površine za ureditve okoljske infrastrukture, koridorji za glavne vode gospodarske javne infrastrukture ter dostopna pot za vzdrževanje. Pretežni del ureditvene enote leži na območju naravne vrednote Krka (NV 128), južni del pa na območju redkih in zelo redkih poplav. Za vse posege se pridobi mnenje pristojnih služb za varstvo narave in upravljanje z vodami.

Dopustne osnovne dejavnosti so oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki ter saniranje okolja.

## 6. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

### 6.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

#### 6.1.1. Uvodno pojasnilo

**Komunalna oprema so:**

- objekti oziroma omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko,
- javne površine v lasti občine: občinske ceste, javna parkirišča, parki, drevoredi, zelenice ...<sup>2</sup>

**Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.<sup>3</sup>

Velja opozoriti, da individualni priključki objektov niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh vedno nosi investitor oz. lastnik objekta, zato tudi podrobnejša obravnava le-teh v elaboratu ekonomike ni potrebna.

Pravilnik zahteva, da se z OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Navedbe glede komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so povzete iz Odloka o OPPN Novoteks, dopolnjen osnutek, ki ga je izdelal Acer Novo mesto d. o. o.

#### 6.1.2. Obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje urejanja je dostopno po javni poti JP 799501, ki se nadaljuje po internem cestnem omrežju v coni. Po vzhodnem obodu območja poteka javna pot JP 799502, ki se na jugovzhodu nadaljuje kot pešpot (sprehajališče) in se naveže na planinsko pot ob reki Krki (št. 2, Župančičevo sprehajališče – Cegelnica), ki poteka tudi po južnem robu obravnavanega območja. Ob levem bregu reke Krke poteka tudi Medvedova kolesarska pot in Rudolfova pešpot.

---

<sup>2</sup> Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10).

<sup>3</sup> Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagam za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka).

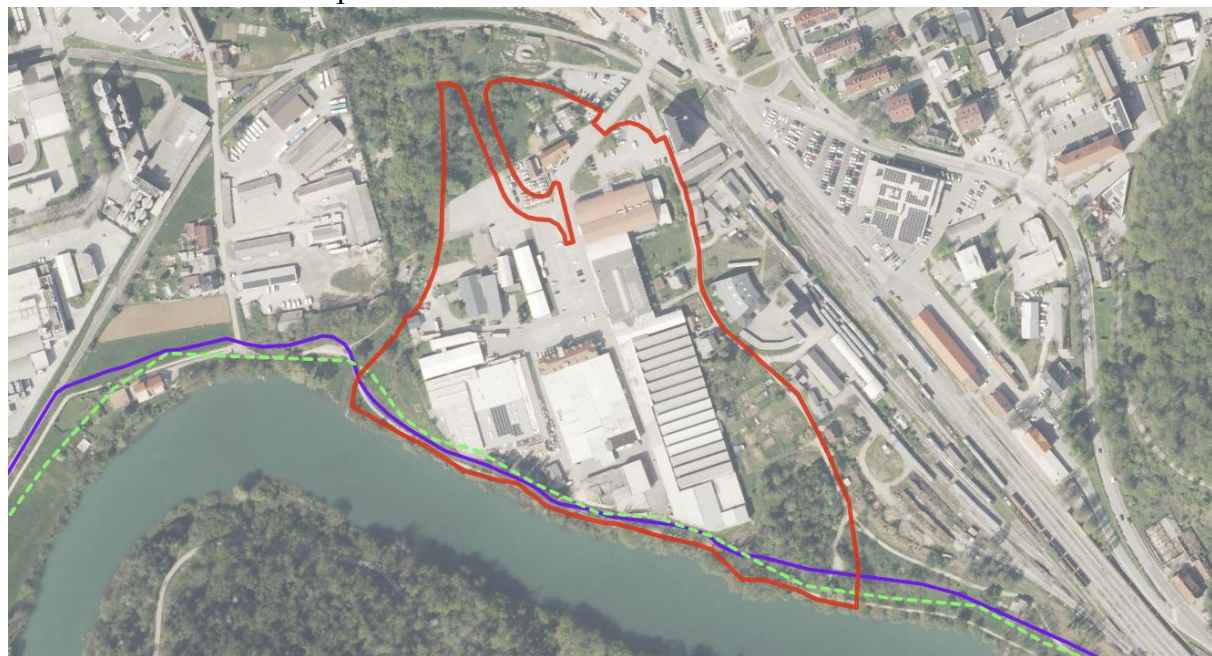
Vzhodno od območja urejanja je železniška postaja Bršljin s številnimi postajnimi tiri, na severnem delu pa razcep železniške proge s krakoma proti Ljubljani ter proti Straži.

Slika 7: Prikaz obstoječe prometne infrastrukture (modro: občinske ceste, temno rdeče: železnica, rumeno: planinske poti)



Vir: PISO

Slika 8: Prikaz tematskih poti



Vir: PISO

Na obravnavanem območju urejanja so omrežja za oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, električno energijo, distribucijski plinovod in komunikacijska infrastruktura, ob severnem robu pa poteka trasa prenosnega plinovoda.

Slika 9: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture



Vir: PISO

### 6.1.3 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim območjem

Vsa načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura služi zgolj oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve.

### 6.1.4 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi zgolj oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

#### Cestno omrežje

##### Dostop do območja OPPN

V 1. fazi (pred ureditvijo podvoza pod železniško progo Novo mesto-Ljubljana in Novo mesto-Straža) se ohrani obstoječi dostop do območja OPPN.

Po ureditvi podvoza pod železniško progo Novo mesto-Ljubljana in Novo mesto-Straža, bo glavni vstop do območja OPPN preko severne ceste, od katere se proti jugu odcepi dostopna cesta. Severna cesta in nova dostopna cesta ležita zunaj območja tega OPPN in sta vključeni v OPPN Bršljin. Na cestno omrežje znotraj območja OPPN se dostopna cesta priključi na južnem delu zemljišča s parc. št. 359 k.o. Novo mesto, ki je v lasti MONM.

Cestno omrežje znotraj območja OPPN sestavljajo osrednja, krožna in vzhodna cesta.

Osrednja cesta se izvede kot rekonstrukcija obstoječe javne poti JP799501. Predvidena je v dveh različnih tipičnih profilih (TPP 1 na severnem in TPP 2 na južnem delu). Na severnem delu se v 1. fazi ohrani širina obstoječega vozišča in obojestranski pločnik. V 2. fazi, po izgradnji nove dostopne ceste, se zahodno od vozišča uredijo skupne površine za pešce in kolesarje, ki se smiselno navezujejo na enake površine izven območja OPPN. Obstoječi pločnik na vzhodni strani se ohrani. Na južnem delu se ob vozišču uredijo površine za pešce, ki se navezujejo na cestne ureditve priključka dostopne ceste izven območja OPPN.

Cesta TPP 1 (osrednja cesta) se v 1. fazi (pred izgradnjo podvoza in nove dostopne ceste) ohrani v profilu in dolžini 70 m:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| • vozni pas (ohrani se obstoječa širina)                       | 2 x 3,50 m = 7,00 m        |
| • površina za pešce – desno (ohrani se obstoječa širina)       | 1 x 1,50 m = 1,50 m        |
| • <u>površina za pešce – levo (ohrani se obstoječa širina)</u> | <u>1 x 1,50 m = 1,50 m</u> |
| SKUPAJ   | 10,00 m                    |

Cesta TPP 1 (osrednja cesta) se v 2. fazi (po izgradnji podvoza in nove dostopne ceste) se predvidi v profilu in dolžini 70 m:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| • vozni pas  | 2 x 3,00 m = 6,00 m        |
| • površina za pešce – desno (ohrani se obstoječa širina) | 1 x 1,50 m = 1,50 m        |
| • <u>mešana površina za promet pešcev in kolesarjev</u>  | <u>1 x 2,50 m = 2,50 m</u> |
| SKUPAJ   | 10,00 m                    |

Cestna TPP 2 (osrednja cesta) se na južnem delu predvidi v profilu in dolžini 70 m:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| • vozni pas   | 2 x 3,00 m = 6,00 m        |
| • površina za pešce – desno                             | 1 x 1,50 m = 1,50 m        |
| • <u>mešana površina za promet pešcev in kolesarjev</u> | <u>1 x 2,50 m = 2,50 m</u> |
| SKUPAJ  | 10,00 m                    |

Krožna cesta se izvede kot rekonstrukcija obstoječe ceste. Predvidena je v dveh različnih tipičnih profilih. Severni odsek se predvidi z izgradnjo ločenih površin za promet pešcev, vzhodni, južni in zahodni odsek pa se predvidi kot območje skupnega prometnega prostora.

Cesta TPP 3 (krožna cesta) se na severnem delu predvidi kot dvosmerna v profilu in dolžini 60 m:

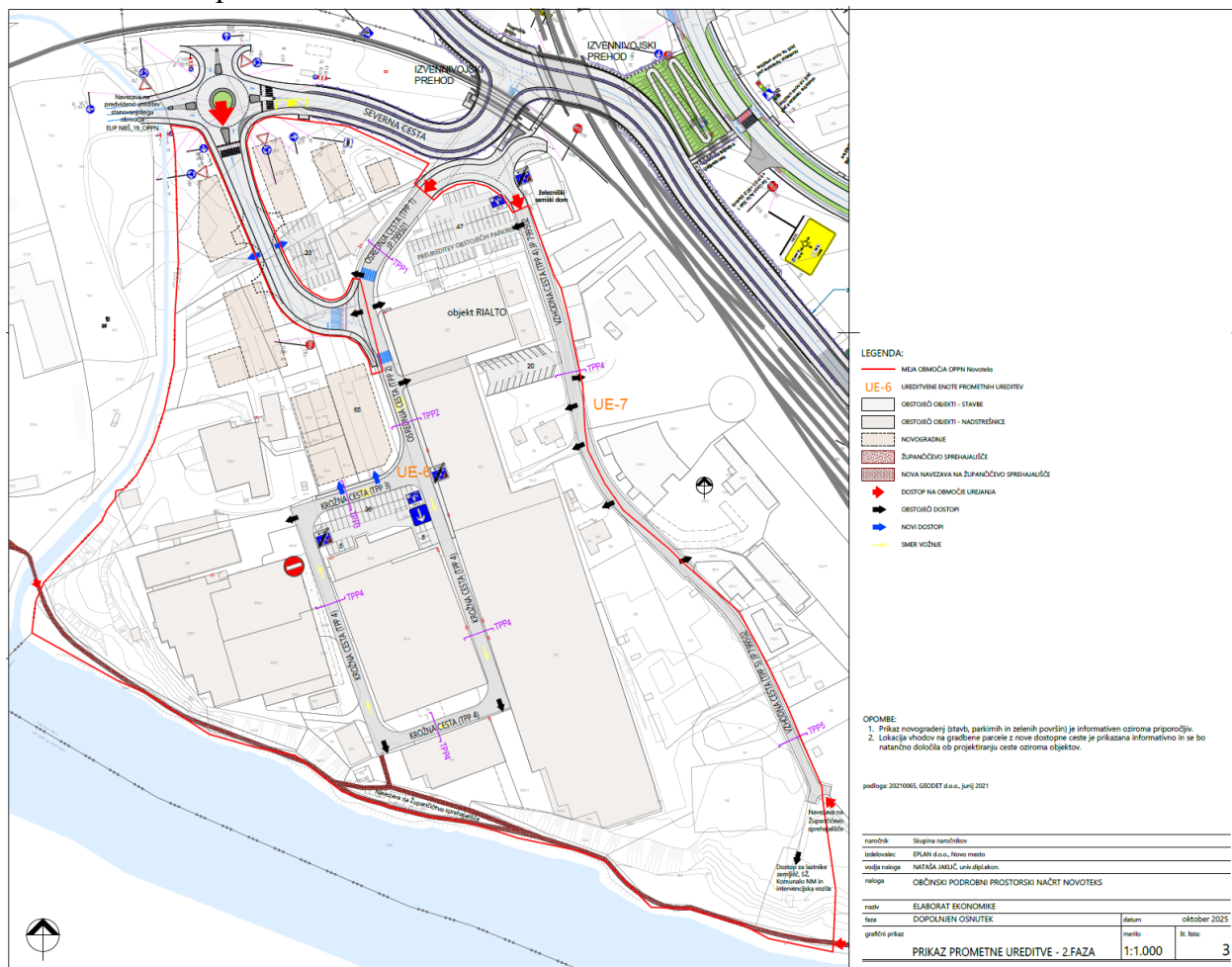
|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| • vozni pas                        | 2 x 3,00 m = 6,00 m        |
| • <u>površina za pešce – desno</u> | <u>1 x 1,50 m = 1,50 m</u> |
| SKUPAJ                             | 7,50 m                     |

Cesta TPP 4 (krožna cesta) se na vzhodnem, južnem in zahodnem delu predvidi kot enosmerna v profilu in dolžini 280 m:

|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| • območje skupne prometne površine | 2 x 3,00 m = 6,00 m        |
| • <u>bankina</u>                   | <u>2 x 1,00 m = 2,00 m</u> |
| SKUPAJ                             | 8,00 m                     |



Slika 11: Prikaz prometne ureditve – 2. faza



Vir: OPPN Novoteks, Acer Novo mesto d. o. o.

### **Parkirne površine**

Zagotovi se zadostno število parkirnih mest z ustreznim deležem parkirišč za gibalno ovirane. Poleg tega se ob načrtovanih objektih in ureditvah zagotovi predpisano število parkirnih mest za obiskovalce, dostavo, kratkotrajno parkiranje in podobno.

Parkirišča naj se na cestno omrežje prednostno navezujejo z enim priključkom, izjema so obstoječa parkirišča, ki se delno ohranijo.

Del parkirnih površin za kolesarje mora biti nadkritih in varnih, praviloma naj bodo umeščene v bližini vhodov v objekte.

### **Površine za pešce in kolesarje**

Na območju OPPN se vodenje kolesarjev in pešcev ureja z ločenimi površinami ob osrednji cesti, na severnem delu krožne ceste se promet pešcev odvija na ločeni prometni površini, ob krožni in vzhodni cesti pa se promet pešcev in kolesarjev odvija na skupni prometni površini.

**Cestna razsvetljava:** Ob javnih cestah, pešpoteh in na parkiriščih se uredi cestna razsvetljava.

### **Vodovodno omrežje**

Oskrba s pitno in požarno vodo se zagotavlja in obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki se po potrebi dogradi in rekonstruira.

### **Kanalizacijsko omrežje**

Odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih vod se ureja v ločenem sistemu.

Komunalna in padavinska kanalizacija se izvajata fazno glede na potek gradnje ostalih ureditev na območju urejanja. Obstoječa kanalizacija se obnovi. Javna kanalizacija se ureja pravilom v javnih površinah.

Večji del območja OPPN se odvodnjava s priključitvijo na predvideni padavinski kanal odvodnjavanja Bršljinske ceste z izpustom v Bršljinski potok. Skrajni južni del območja se odvodnjava z izvedbo izpustnega kanala v reko Krko.

Padavinske vode z objektov in pripadajočih površin ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje železniške proge. Zaradi novih ureditev se ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja železniške proge. Mnenje upravljavca je treba pridobiti tudi za vse posege izven varovalnega progovnega pasu železniške proge, ki bi lahko imele negativen vpliv na železniško progo.

Dopustna je izvedba vodnih zbiralnikov in zbiranje in uporaba deževnice za sanitarno vodo, zalivanje zelenic in podobno.

## **6.1.5 Druga gospodarska javna infrastruktura**

Druge vrste načrtovane infrastrukture (plinovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in TK omrežje), ki so predvidene z OPPN in so pomembne za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavljajo drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

**Plinovodno omrežje:** Območje urejanja sega v varnostni (5 m na vsako stran) in varovalni pas (65 m na vsako stran) obstoječega prenosnega plinovoda P461 MRP Novo mesto - Straža (premer 250 mm, tlak 6 bar) v upravljanju Plinovodi d.o.o.. Prenosni plinovod, ki poteka izven območja urejanja, se prestavi. Posegi v varnostnem in varovalnem pasu prenosnega plinovoda se izvajajo v skladu s pogoji in usmeritvami upravljavca plinovoda. V varnostnem pasu prenosnega plinovoda je prepovedana gradnja stavb, postavitve ograj, zasaditev dreves in druge ureditve, ki bi lahko ogrozile varnost ali stabilnost plinovoda.

**Elektroenergetsko omrežje:** Oskrba z električno energijo se zagotavlja preko obstoječega elektroenergetskega omrežja, ki se glede na potrebe dogradi in rekonstruira. Po zapolnitvi obstoječih kapacitet se obstoječa TP dogradi, po potrebi se zgradi nova transformatorska postaja. Lokacija je predvidena na severnem delu območja ob novi dostopni cesti v neposredni bližini EUP NBŠ\_19\_OPPN. V primeru večjih odjemov morajo posamezni uporabniki zgraditi lastno transformatorsko postajo.

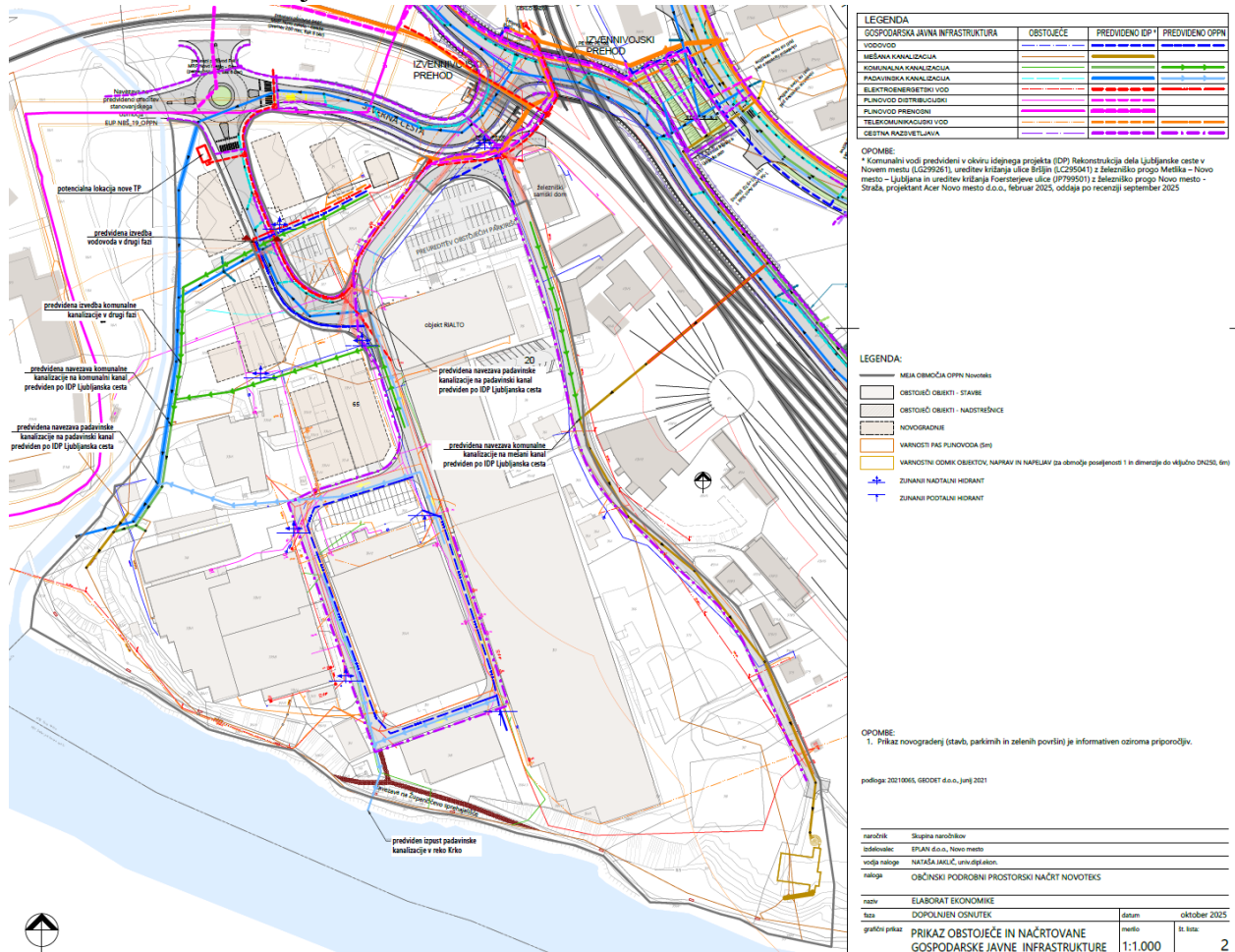
Nove NN in SN vode se ureja v elektro kabelski kanalizaciji.

Na celotnem območju urejanja je možno na strehe objektov, kjer tehnologija to dopušča, ob upoštevanju naklona strehe, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote skladno z varstvenimi režimi. Pri ravnih strehah morajo biti sistemi skriti za atiko. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje

**TK omrežje:** Telekomunikacijske storitve se zagotavljajo preko obstoječega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in glede na potrebe ustrezno dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami.

Na območju potekajo obstoječi telekomunikacijski vodi, ki se po potrebi dogradijo in rekonstruirajo. Ob gradnji je treba predvideti ustrezno zaščito obstoječih vodov ali prestaviti ogrožene vode.

Slika 12: Zbirna situacija GJI



Vir: OPPN Novoteks, Acer Novo mesto d. o. o.

## 6.2. OCENA INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (stroški nadzora, varstva pri delu, vodenja investicije, dovoljenj in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik o elaboratu ekonomike v 6. členu določa, na kakšen način se ocenijo stroški za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer:

- Ocena stroškov se lahko povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.
- Če stroškov ni mogoče povzeti ali oceniti na način iz prejšnje alineje, se stroški lahko ocenijo na podlagi povprečnih stroškov gradnje komunalne opreme na hektar zemljišča v skladu s Prilogo 1, ki je sestavni del Pravilnika.
- Če stroškov ni mogoče povzeti ali oceniti na način iz prve alineje, se ocena stroškov pripravi tako, da se opisno navede najmanj obseg načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi oziroma zgraditi, ter se stroški ocenijo na podlagi takega opisa z uporabo ocenjenih primerljivih povprečnih stroškov gradnje.
- Če stroškov ni mogoče pridobiti na način iz prve alineje, jih lahko oceni izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana v OPPN.

Stroški v nadaljevanju so ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN.

Količine so povzete iz strokovnih podlag za OPPN ter ovrednotene s primerljivimi povprečnimi stroški gradnje posamezne vrste infrastrukture. Upoštevane so količine in vrednosti iz projektantske ocene stroškov gradnje infrastrukture, Acer Novo mesto d. o. o.

Stroški za izdelavo prostorske, projektne, investicijske in druge dokumentacije so upoštevani v višini 10 % od stroškov gradnje.

Stroški nadzora, varstva pri delu in vodenja investicije so upoštevani v višini 4 % od stroškov gradnje.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR). Nivo cen je oktober 2025.

Tabela 2: Stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo z DDV, nivo cen oktober 2025

| Faza 1  |   |                                    |           |               |                            |
|---------|---|------------------------------------|-----------|---------------|----------------------------|
|         |   | Dolžina v m/<br>Kvadratura v<br>m2 | enot<br>a | Cena v<br>EUR | VREDNOST V EUR BREZ<br>DDV |
| 1       | PEŠPOT  |                                    |           |               |                            |
| 1a      | <i>odkupi zemljišč</i>                            | 152                                | m2        | 50            | 7.600,00                   |
| 1b      | <i>odkup deleža zemljišča (1/6 od 498 m2)</i>     | 83                                 | m2        | 50            | 4.150,00                   |
| 1c      | <i>izvedba (gradnja)</i>                          | 210                                | m2        | 50            | 10.500,00                  |
| 2       | KROŽNA CESTA (TPP 3 in TPP4)                      |                                    |           |               |                            |
| 2a      | <i>odkupi zemljišč</i>                            | 3490                               | m2        | 50            | 174.500,00                 |
| 2b      | <i>rekonstrukcija cestišča</i>                    | 2510                               | m2        | 65            | 163.150,00                 |
| 2c      | <i>pločniki</i>                                   | 210                                | m2        | 50            | 10.500,00                  |
| 3       | VODOVOD   | 120                                | m1        | 170           | 20.400,00                  |
| 4       | KOMUNALNA KANALIZACIJA                            | 150                                | m1        | 290           | 43.500,00                  |
| 5       | PADAVINSKA KANALIZACIJA                           | 400                                | m1        | 310           | 124.000,00                 |
| 6       | CESTNA RAZSVETLJAVA                               | 470                                | m1        | 95            | 44.650,00                  |
| 7       | EE VODI   | 200                                | m1        | 75            | 15.000,00                  |
| 8       | TK VODI   |                                    | ocen<br>a |               | 12.260,00                  |
| 9       | PLINOVOD  |                                    | ocen<br>a |               | 4.400,00                   |
| 10      | PARKOVNE POVRŠINE                                 |                                    |           |               |                            |
| 10<br>a | <i>izvedba (gradnja)</i>                          | 1560                               | m2        |               | 31.000,00                  |
|         | <b>SKUPAJ GRADNJA</b>                             |                                    |           |               | <b>479.360,00</b>          |
|         | <b>SKUPAJ ODKUPI ZEMLJIŠČ</b>                     |                                    |           |               | <b>186.250,00</b>          |
|         | <b>DOKUMENTACIJA</b>                              |                                    |           |               | <b>47.936,00</b>           |
|         | <b>NADZOR, VARSTVO PRI DELU,<br/>VODENJE INV.</b> |                                    |           |               | <b>19.174,40</b>           |
|         | <b>SKUPAJ FAZA 1, BREZ DDV</b>                    |                                    |           |               | <b>732.720,40</b>          |

| <b>Faza 2</b> |   |   |                   |                       |                                    |
|---------------|---|---|-------------------|-----------------------|------------------------------------|
|               |   | <b>Dolžina v m/<br/>Kvadratura v<br/>m2</b> | <b>enot<br/>a</b> | <b>Cena v<br/>EUR</b> | <b>VREDNOST V EUR BREZ<br/>DDV</b> |
| 11            | OSREDNJA CESTA (TPP 1)                            |   |                   |                       |                                    |
| 11<br>a       | <i>odkupi zemljišč</i>                            | 75  | m2                | 50                    | 3.750,00                           |
| 11<br>b       | <i>rekonstrukcija cestišča</i>                    | 550   | m2                | 65                    | 35.750,00                          |
| 11<br>c       | <i>rekonstrukcija pločnikov</i>                   | 300   | m2                | 50                    | 15.000,00                          |
| 12            | VZHODNA CESTA (TPP 4 190 m1, TPP 5 90 m1)         |   |                   |                       |                                    |
| 12<br>a       | <i>odkupi zemljišč</i>                            | 1340  | m2                | 50                    | 67.000,00                          |
| 12<br>b       | <i>izvedba (gradnja)</i>                          | 2430  | m2                | 65                    | 157.950,00                         |
| 12<br>c       | <i>komunalna kanalizacija</i>                     | 95  | m1                | 290                   | 27.550,00                          |
| 12<br>d       | <i>cestna rasvetljava</i>                         | 330   | m1                | 95                    | 31.350,00                          |
| 13            | VODOVOD (severni del)                             | 130   | m1                | 170                   | 22.100,00                          |
| 14            | KOMUNALNA KANALIZACIJA (severni del)              | 150   | m1                | 290                   | 43.500,00                          |
|               | <b>SKUPAJ GRADNJA</b>                             |   |                   |                       | <b>333.200,00</b>                  |
|               | <b>SKUPAJ ODKUPI ZEMLJIŠČ</b>                     |   |                   |                       | <b>70.750,00</b>                   |
|               | <b>DOKUMENTACIJA</b>                              |   |                   |                       | <b>33.320,00</b>                   |
|               | <b>NADZOR, VARSTVO PRI DELU,<br/>VODENJE INV.</b> |   |                   |                       | <b>13.328,00</b>                   |
|               | <b>SKUPAJ FAZA 2, BREZ DDV</b>                    |   |                   |                       | <b>450.598,00</b>                  |

|  |                        |  |  |  |                     |
|--|------------------------|--|--|--|---------------------|
|  | <b>SKUPAJ BREZ DDV</b> |  |  |  | <b>1.183.318,40</b> |
|  | <b>DDV - 22 %</b>      |  |  |  | <b>260.330,05</b>   |
|  | <b>SKUPAJ Z DDV</b>    |  |  |  | <b>1.443.648,45</b> |

\*Opomba: V elaboratu so prikazane samo ureditve javne komunalne opreme in druge javne infrastrukture, ki so potrebne za izvedbo načrtovane prostorske ureditve. Zasebne investicije znotraj območja niso predmet prikaza v tem elaboratu.

**Pri zgornji oceni je treba posebej opozoriti na dejstvo, da gre v tej fazi samo za oceno, v večji meri podano na podlagi rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, brez podrobnejše projektne dokumentacije. Zato lahko v kasnejših fazah, ob podrobnejši obravnavi, končni strošek odstopa od zgoraj navedenega.**

### **6.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Po ZUreP-3 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni treba čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

Struktura virov financiranja trenutno še ni dokončno definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno.

MO Novo mesto se lahko s pogodbo o opremljanju, ki jo sklene z zainteresiranimi investitorji, dogovori, da ti prevzamejo gradnjo komunalne opreme. V tem primeru bo MO Novo mesto vložek posameznega investitorja upoštevala pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo lahko zgradili tudi MO Novo mesto, v kolikor ji bodo to omogočale finančne možnosti oziroma sredstva, ki jih bo uspela zagotoviti v občinskem proračunu. V tem primeru bo MO Novo mesto sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč ter v njem podrobno opredelila območje opremljanja, novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zagotoviti na območju opremljanja, roke za izvedbo in etapnost opremljanja, finančna sredstva za izvedbo opremljanja v skladu s proračunskimi možnostmi ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

#### **6.4. OPREDELITEV FAZNOSTI IN ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE**

Predvidena je fazna gradnja načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture:

- Faza 1: pred izgradnjo podvoza pod železniško progo Novo mesto-Ljubljana in Novo mesto-Straža in nove dostopne ceste),
- Faza 2: po izgradnje podvoza pod železniško progo in nove dostopne ceste.

Predvidena faznost izgradnje in razdelitev stroškov investicije glede na predvideno faznost gradnje je razvidna iz tabele 2 v poglavju 6.2.

## 7. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalac potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni treba izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo.

V okviru obravnavane investicije se bo območje OPPN Novoteks prestrukturiralo v območje centralnih, poslovnih ter predelovalnih dejavnosti, ki predstavljajo predvsem gospodarsko rabo prostora. Raba za bivanje je dopustna le kot spremljajoča dejavnost znotraj glavnih objektov. Ocenjeno je, da bo na območju do največ 20 stanovanjskih enot, kar ob upoštevanju statističnih podatkov iz baze SURS pomeni do največ 10 družin z otroki različnih starostnih skupin.

Ker ni nujno, da bo dejansko realiziran celoten obseg stanovanj, se ne pričakujejo bistvene dodatne obremenitve obstoječe družbene infrastrukture. Ocenjuje se, da bo obstoječa družbena infrastruktura MO Novo mesto zadostovala za potrebe morebitnih novih prebivalcev.

**Na podlagi navedenega se ugotavlja, da obravnavani OPPN nima pomembnega vpliva na družbeno infrastrukturo in je ni potrebno obravnavati v okviru elaborata ekonomike.**

## 8. POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Ta elaborat ekonomike je izdelan za OPPN Novoteks.

Območje, ki je predmet načrtovanja z OPPN, je v Mestni občini Novo mesto, v Bršljinu. Območje je na severu zamejeno s traso nove dostopne ceste v cono, na vzhodu je omejeno z območjem glavne železniške postaje, na jugu se navezuje na reko Krko in njen obvodni prostor, na zahodu pa preko pokritega Bršljinskega potoka na območje za večstanovanjsko gradnjo na območju bivše tovarne Pionir v EUP NBS\_19\_OPPN.

Gre za degradirano območje nekdanje tovarne Novoteks, prepoznano kot potencialno nerevitalizirano urbano območje, s sumom na okoljsko degradacijo.

Na tem območju danes delujejo številni poslovni subjekti, med katerimi so mnogi lastniki, mnogo pa je tudi najemnikov. Na SZ delu območja je večja nepozidana površina, v osrednjem delu pa je večje parkirišče.

Območje obravnave obsega okvirno 7,24 ha.

Pretežni del območja je pozidano in sorodno zemljišče (ID 3000), manjši del je definiran kot ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (ID 1222) in ob njem njivi (ID 1100). Območji dreves in grmičevja (ID 1500) sta v osrednjem delu. Severozahodni del je trajni travnik (ID 1300) in njiva (ID 1100).

Lastništvo zemljišč na območju urejanja je zelo razdrobljeno, večinoma v lasti številnih pravnih in fizičnih oseb. Del zemljišč je v lasti MO Novo mesto ter Republike Slovenije.

Z OPPN se območje bivše tovarne Novoteks prenovi in prestrukturira v območje mestotvornih centralnih in poslovnih dejavnosti ter predelovalnih dejavnosti. Z načrtovanimi ureditvami se izboljšajo obstoječe stanje v tej enoti urejanja prostora glede prometnih ureditev, predvsem ureditve parkirnih mest in dostop v cono ter glede urejanja gospodarske javne infrastrukture. Obstoječi objekti se preuredijo ali nadomestijo z novimi, dopustijo se tudi druge novogradnje. Za nadaljevanje poslovanja obstoječih dejavnosti so določeni pogoji za rabo in izboljšanje v okviru rekonstrukcije, dozidave ali nadomestne gradnje obstoječih objektov ter novogradnje in programske nadgradnje. Za izboljšanje prometnih ureditev se načrtujejo nove povezave na obstoječe in načrtovano prometno omrežje ter preureditev notranje mreže dostopnih cest in poti, površin za mirujoči promet in pešpoti.

Stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so ocenjeni na 1.183.318,40 EUR brez DDV oz. na 1.443.648,45 EUR z DDV (nivo cen oktober 2025), pri čemer opozarjamo, da so v elaboratu prikazane samo ureditve javne komunalne opreme in druge javne infrastrukture, ki so potrebne za izvedbo načrtovane prostorske ureditve. Zasebne investicije znotraj območja niso predmet prikaza v tem elaboratu.

**Pri zgornji oceni je treba posebej opozoriti na dejstvo, da gre v tej fazi samo za oceno, v večji meri podano na podlagi rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne**

**infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, brez podrobnejše projektne dokumentacije. Zato lahko v kasnejših fazah, ob podrobnejši obravnavi, končni strošek odstopa od zgoraj navedenega.**

**Struktura virov financiranja** trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno. Stroške za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture lahko financirajo zasebni investitorji ali občina. Za zagotovitev druge gospodarske javne infrastrukture pa se občina dogovori s posameznimi upravljavci.

Predvidena je fazna gradnja načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture:

- Faza 1: pred izgradnjo podvoza pod železniško progo Novo mesto-Ljubljana in Novo mesto-Straža in nove dostopne ceste v višini 732.720,40 EUR brez DDV,
- Faza 2: po izgradnje podvoza pod železniško progo in nove dostopne ceste v višini 450.598,00 EUR brez DDV.

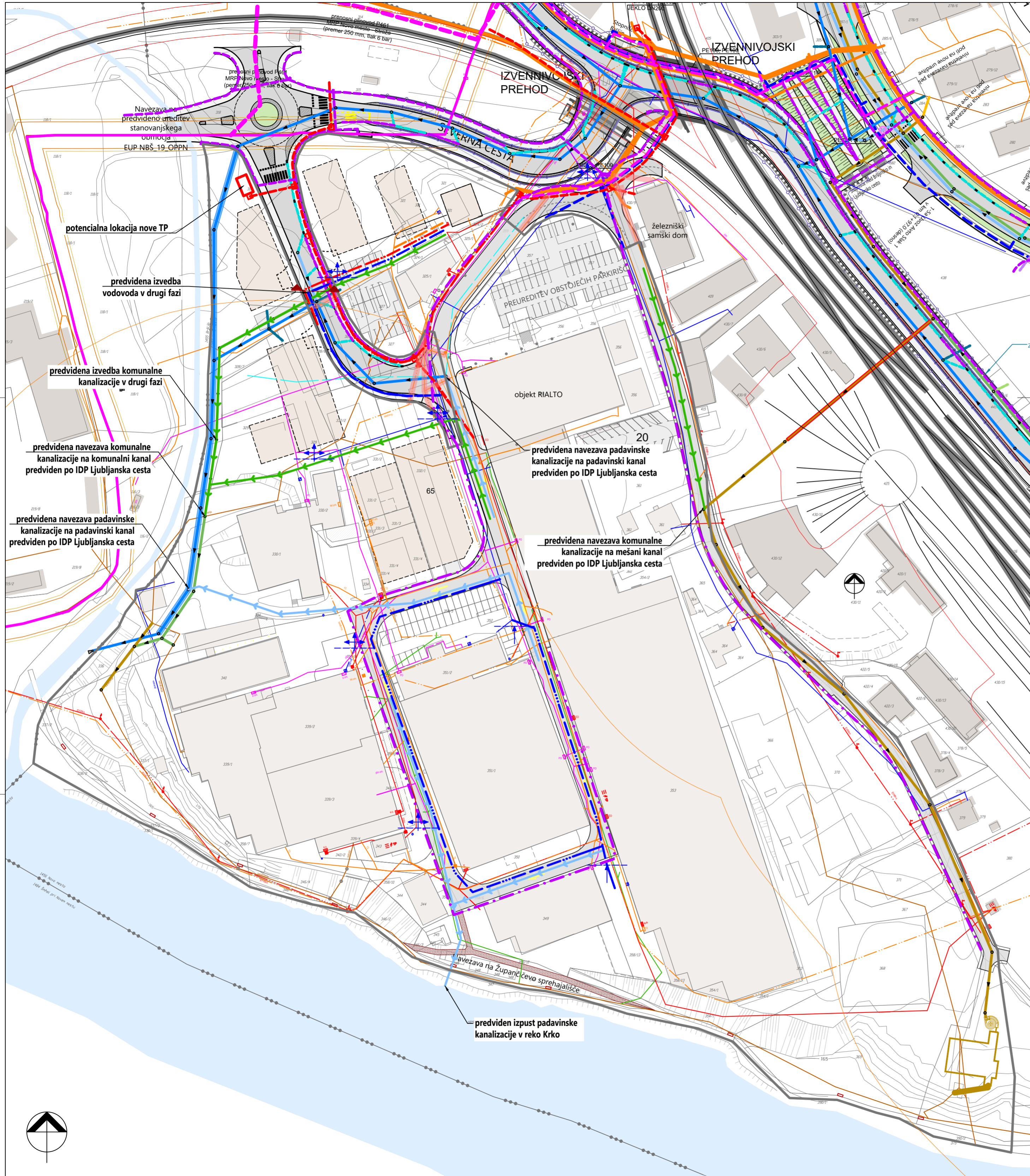
Načrtovana prostorska ureditev OPPN Novoteks ne bo pomembno vplivala na obstoječo družbeno infrastrukturo. Območje se bo preoblikovalo v območje gospodarskih dejavnosti, pri čemer je stanovanjska raba predvidena le v manjšem obsegu (do največ 20 stanovanjskih enot, do največ 10 družin z otroki različnih starostnih skupin). Zaradi omejenega obsega stanovanj se ne pričakujejo bistvene dodatne obremenitve družbene infrastrukture, zato njene podrobnejša analiza v elaboratu ekonomike ni potrebna.

## **8. GRAFIČNI DEL**

Grafični prikaz 1: Prikaz prometne ureditve 1. faza

Grafični prikaz 2: Prikaz prometne ureditve 2. faza

Grafični prikaz 3: Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture



| GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA | OBSTOJEČE | PREDVIDENO IDP * | PREDVIDENO OPPN |
|----------------------------------|-----------|------------------|-----------------|
| VODOVOD                          |           |                  |                 |
| MEŠANA KANALIZACIJA              |           |                  |                 |
| KOMUNALNA KANALIZACIJA           |           |                  |                 |
| PADAVINSKA KANALIZACIJA          |           |                  |                 |
| ELEKTROENERGETSKI VOD            |           |                  |                 |
| PLINOVOD DISTRIBUCIJSKI          |           |                  |                 |
| PLINOVOD PRENOSNI                |           |                  |                 |
| TELEKOMUNIKACIJSKI VOD           |           |                  |                 |
| CESTNA RAZSVETLJAVA              |           |                  |                 |

OPOMBE:  
 \* Komunalni vodi predvideni v okviru idejnega projekta (IDP) Rekonstrukcija dela Ljubljanske ceste v Novem mestu (LG299261), ureditev križanja ulice Bršljin (LC295041) z železniško progo Metlika – Novo mesto – Ljubljana in ureditev križanja Foersterjeve ulice (JP799501) z železniško progo Novo mesto - Straža, projektant Acer Novo mesto d.o.o., februar 2025

LEGENDA:

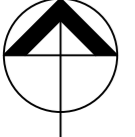
|  |   |
|--|---|
|  | MEJA OBMOČJA OPPN Novoteks  |
|  | OBSTOJEČI OBJEKTI - STAVBE  |
|  | OBSTOJEČI OBJEKTI - NADSTREŠNICE  |
|  | NOVOGRADNJE   |
|  | VARNOSTI PAS PLINOVODA (5m)   |
|  | VARNOSTNI ODMIK OBJEKTOV, NAPRAV IN NAPELJAV (za območje poseljenosti 1 in dimenzije do vključno DN250, 6m) |
|  | ZUNANJI NADTALNI HIDRANT  |
|  | ZUNANJI PODTALNI HIDRANT  |

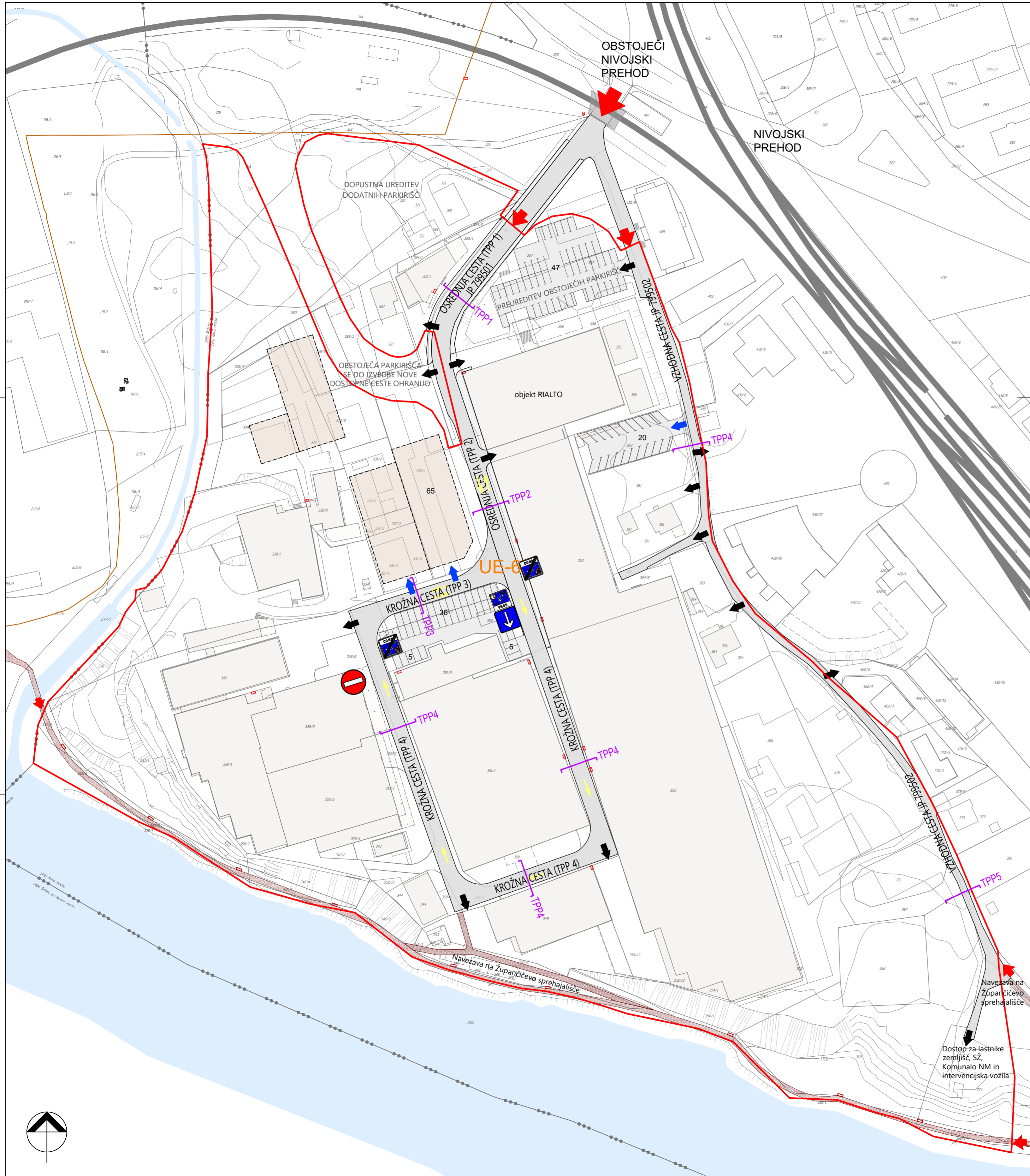
OPOMBE:  
 1. Prikaz novogradenj (stavb, parkirnih in zelenih površin) je informativen oziroma priporočljiv.

podloga: 20210065, GEODET d.o.o., junij 2021

|              |   |
|--------------|---|
| naročnik     | Skupina naročnikov                          |
| izdelovalec  | EPLAN d.o.o., Novo mesto                    |
| vodja naloge | NATAŠA JAKLIČ, univ.dipl.ekon.              |
| naloga       | OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NOVOTEKS |

|                 |   |  |         |              |
|-----------------|---|--|---------|--------------|
| naziv           | ELABORAT EKONOMIKE  |  | datum   | oktober 2025 |
| faza            | DOPOLNJEN OSNUTEK   |  | merilo  | št. lista:   |
| grafični prikaz | PRIKAZ OBSTOJEČE IN NAČRTOVANE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE |  | 1:1.000 | 1            |





**LEGENDA:**

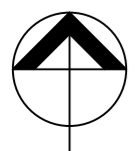
- MEJA OBMOČJA OPPN Novoteks
- UE-6 UREDITVENE ENOTE PROMETNIH UREDITEV
- OBSTOJEČI OBJEKTI - STAVBE
- OBSTOJEČI OBJEKTI - NADSTREŠNICE
- NOVOGRADNJE
- ŽUPANČIČEVO SPREHAJALIŠČE
- NOVA NAVEZAVA NA ŽUPANČIČEVO SPREHAJALIŠČE
- ➔ DOSTOP NA OBMOČJE UREJANJA
- ➔ OBSTOJEČI DOSTOPI
- ➔ NOVI DOSTOPI
- ➔ SMER VOŽNJE

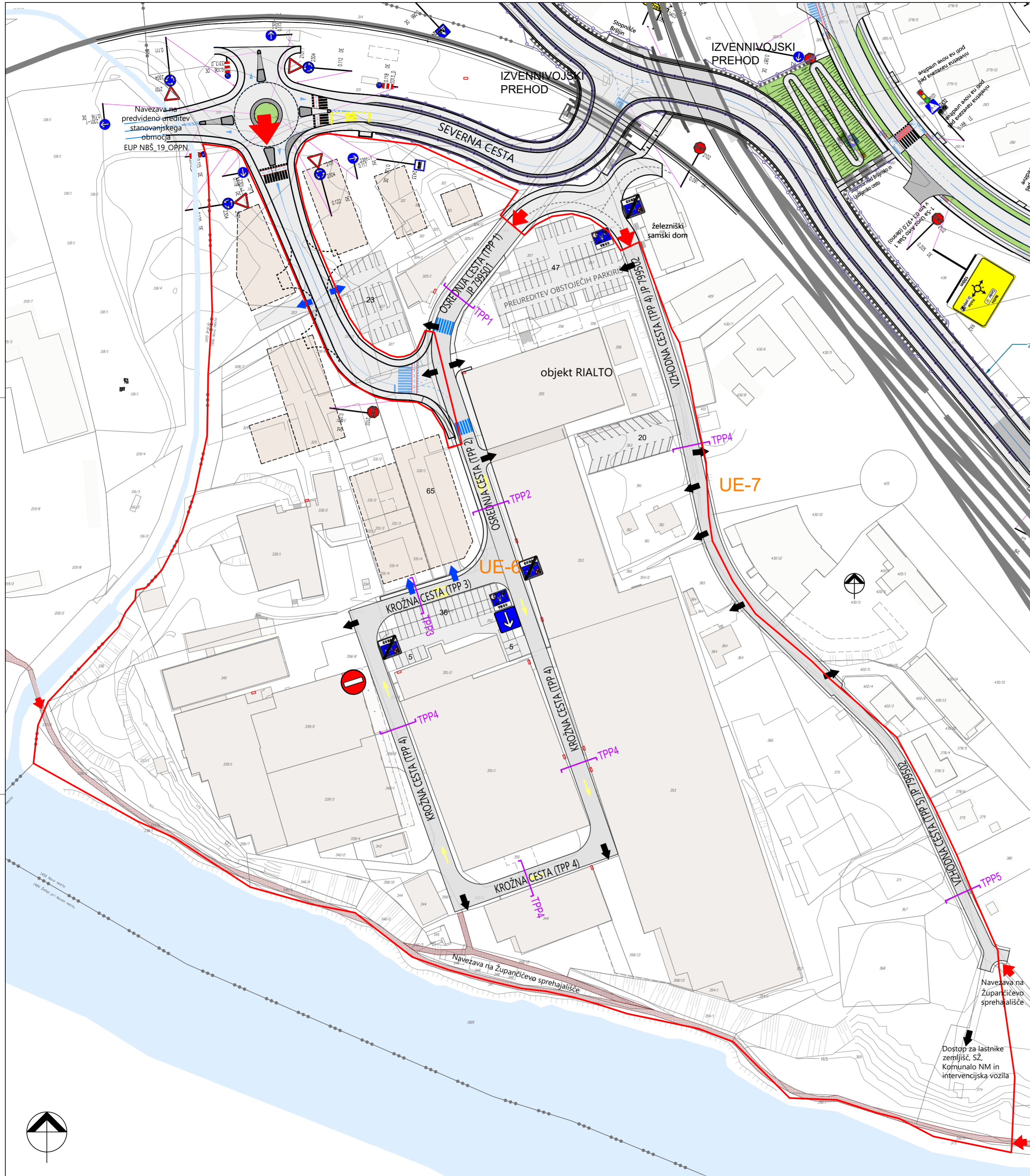
**OPOMBE:**

1. Prikaz novogradenj (stavb, parkirnih in zelenih površin) je informativen oziroma priporočljiv.

podloga: 20210065, GEODET d.o.o., junij 2021

|  |   |                |              |
|--|---|----------------|--------------|
| naročnik                                 | Skupina naročnikov                          |                |              |
| izdelovalec                              | EPLAN d.o.o., Novo mesto                    |                |              |
| vodja naloga                             | NATAŠA JAKLIČ, univ.dipl.ekon.              |                |              |
| naloga                                   | OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NOVOTEKS |                |              |
| naziv                                    | ELABORAT EKONOMIKE                          |                |              |
| faza                                     | DOPOLNJEN OSNUTEK                           | datum          | oktober 2025 |
| grafični prikaz                          |   | merilo         | št. lista:   |
| <b>PRIKAZ PROMETNE UREDITVE - 1.FAZA</b> |   | <b>1:1.000</b> | <b>2</b>     |





LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN Novoteks
- UE-6 UREDITVENE ENOTE PROMETNIH UREDITEV
- OBSTOJEČI OBJEKTI - STAVBE
- OBSTOJEČI OBJEKTI - NADSTREŠNICE
- NOVOGRADNJE
- ŽUPANČIČEVO SPREHAJALIŠČE
- NOVA NAVEZAVA NA ŽUPANČIČEVO SPREHAJALIŠČE
- ➔ DOSTOP NA OBMOČJE UREJANJA
- ➔ OBSTOJEČI DOSTOPI
- ➔ NOVI DOSTOPI
- ➔ SMER VOŽNJE

OPOMBE:

1. Prikaz novogradenj (stavb, parkirnih in zelenih površin) je informativen oziroma priporočljiv.
2. Lokacija vhodov na gradbene parcele z nove dostopne ceste je prikazana informativno in se bo natančno določila ob projektiranju ceste oziroma objektov.

podloga: 20210065, GEODET d.o.o., junij 2021

|  |   |         |              |
|--|---|---------|--------------|
| naročnik                                 | Skupina naročnikov                          |         |              |
| izdelovalec                              | EPLAN d.o.o., Novo mesto                    |         |              |
| vodja naloge                             | NATAŠA JAKLIČ, univ.dipl.ekon.              |         |              |
| naloga                                   | OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NOVOTEKS |         |              |
| naziv                                    | ELABORAT EKONOMIKE                          |         |              |
| faza                                     | DOPOLNJEN OSNUTEK                           | datum   | oktober 2025 |
| grafični prikaz                          |   | merilo  | št. lista:   |
| <b>PRIKAZ PROMETNE UREDITVE - 2.FAZA</b> |   | 1:1.000 | <b>3</b>     |