



Župan

T: 07 39 39 244
mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-0002/2024-179 (511)

Datum: 19. 6. 2026

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: USKLAJEN PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM
NAČRTU ADRIA JUG
2. obravnava**

Pravna podlaga: **Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in Statut Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo in 13/25)**

Pripravljaivec gradiva: **Urad za razvoj in prostor, Oddelek za okolje in prostor**

Poročevalci: **dr. Iztok Kovačič, vodja urada
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
Izidor Jerala, podsekretar za prostorsko načrtovanje**

Predlog sklepa: **1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Adria jug v drugi obravnavi.**

**mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan**

PRILOGE¹:

1. Obrazložitev pripravljavca.
2. Usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Adria jug.
3. Stališča do pripomb in predlogov.
4. Grafična priloga: Ureditvena situacija (po DPN), Št. lista 5.

¹ Celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2025022610581632/> v zavihku "Usklajen predlog".

OBRAZLOŽITEV:

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ADRIA – JUG IN OKOLJSKO POROČILO

2. OBRAVNAVA (USKLAJEN PREDLOG)

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto na podlagi prejete pobude investitorja, določil ZureP-3 in Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Adria - jug (Dolenjski uradni list št. 4/25) pripravlja občinski podrobni prostorski načrt za prostorsko širitev gospodarske družbe Adria Mobil d.o.o., Novo mesto (nadalje OPPN). Z OPPN načrtuje prostorska ureditev, ki bo obsegala stavbe namenjene razstavnemu salonu podjetja, servisnim dejavnostim in proizvodnji. Pobudnik in naročnik izdelave OPPN je gospodarska družba Adria Mobil d.o.o., Novo mesto. Izdelovalec prostorskega načrta je Acer Novo mesto d.o.o., Šentjernejska cesta 43, Novo mesto.

2. OBMOČJE UREJANJA

Območje obravnave obsega 64.540 m² površine in zajema zemljišče s parc. št. 422/7, k.o. 1455 – Bršljin. Okvirno območje priprave je prikazano na spodnji sliki 1.

Zaradi gradnje novih navezav na omrežja GJI in ureditve prometnih površin so za realizacijo OPPN potrebni tudi posegi zunaj območja urejanja.



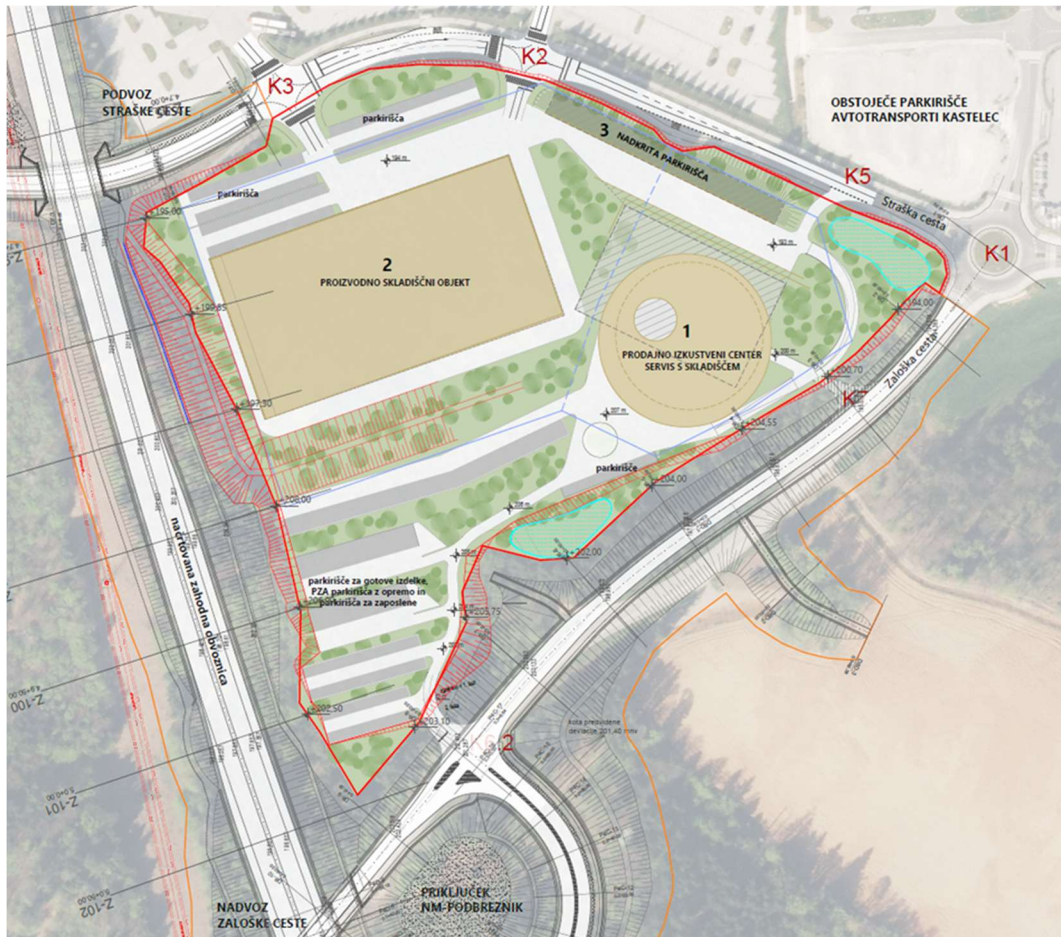
Slika 1. Okvirno območje obravnave v širšem prostoru (Vir: PISO MONM)

3. VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA

Z OPPN se načrtuje prostorska ureditev gospodarske cone, ki se nameni razstavnim, prodajnim, servisnim in proizvodnim dejavnostim. Na območju OPPN je predvidena gradnja naslednjih vsebinskih sklopov (slika 2.):

1. Prodajno-izkustveni center s servisom in skladiščem, ki je umeščen na severovzhodnem delu območja in se oblikuje kot reprezentančni objekt, ki sooblikujejo veduto na kompleks celotne gospodarske cone. Objekt je delno vkopan, dostop do servisnih prostorov se uredi na severni strani v nivoju Straške ceste. Prodajno izkustveni del se z razstavnim salonom v najvišji etaži odpira na vse strani na koti najvišjega terena v osrednjem delu. Kota pritličja se nahaja na +193,00 m n.v., zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Zaradi zagotavljanja varnosti letalskega prometa na letališču Novo mesto višina objekta ne sme presegati +213,50 m n.v..

- Proizvodno skladišni objekti se zgradijo na severozahodnem delu območja. Objekti se lahko stikajo ali pa so samostojni. Dopustna je etapnost izvedbe. Kota pritličja se nahaja na +194,00 m n.v., zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Zaradi zagotavljanja varnosti letalskega prometa na letališču Novo mesto višina objektov ne sme presegati +208,00 m n.m..



Slika 2: Prikaz ureditev na območju OPPN po izvedbi rešitev DPN.

- Parkirišča na severovzhodnem delu območja se zgradijo vzporedno s Straško cesto. S strani Straške ceste so delno zasuta in ozelenjena, s čimer tvorijo zeleno ločnico med servisnim območjem in javnimi cestnimi površinami. Objekt se v naslednji etapi nadkrije.

Na severozahodnem delu območja se zgradijo parkirišča za potrebe parkiranja gotovih izdelkov, zaposlenih in obiskovalcev na območju med Straško cesto in proizvodno skladišnimi objekti. Pred izgradnjo proizvodno skladišnih objektov se lahko parkirišča izvedejo tudi na območju namenjenem gradnji stavb.

Parkirišča na jugozahodnem delu območja se zgradijo za potrebe parkiranja gotovih izdelkov, zaposlenih in obiskovalcev in so zaradi prilagajanja končnemu stanju terena in ureditvam zahodne obvoznice urejena v platojih z različnimi višinskimi kotami.

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA IN SODELOVANJA Z JAVNOSTJO

Postopek priprave OPPN je pričel na pobudo investitorja in poteka po pogojih ZureP-3 o pripravi OPPN. Pobuda investitorja je bila strokovno obrazložena. Zavod RS za ohranjanje narave je v mnenju št. 3563-00439/2024-2 z dne 10. 10. 2024 ugotovil, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana

območja narave. Izdelane so bile podrobnejše strokovne podlage s področja prometa, geologije/geomehanike, arheologije in variantne urbanistično arhitekturne rešitve.

Pred sprejetjem sklepa o pripravi OPPN je bilo izvedeno posvetovanje z nosilcema urejanja prostora za področji državnih cest in varstva okolja. Ministrstvo za okolje, promet in energijo je v mnenju št. 3563-00439/2024-2 z dne 7. 2. 2025, odločilo, da je v postopku priprave OPPN zaradi značilnosti načrtovanih prostorskih ureditev ob upoštevanju predpisov o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na okolje treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Mestna občina Novo mesto je s pričetkom postopka priprave OPPN seznanila javnost z objavo sklepa o pripravi OPPN na spletni strani občine, v prostorskem informacijskem sistemu in v Dolenjskem uradnem listu (4/25). Predosnutek OPPN (gradivo za seznanitev javnosti) je bil javno razgrnjen od 28. februarja 2025, do 12. marca 2025. Gradivo je obsegalo posamezne sestavine strokovnih podlag in sestavine osnutka OPPN z obrazložitvijo predmeta pobude in možnih rešitev podrobnejšega načrtovanja. Seznanitev je bila namenjena podaji predlogov, usmeritev ter vključitvi javnosti in zainteresiranih deležnikov v pripravo osnutka OPPN. V času seznanitve javnosti ni bilo podanih pripomb in predlogov.

V aprilu 2025 je bil pripravljen osnutek OPPN in osnutek Okoljskega poročila h kateremu so nosilci urejanja prostora podali mnenja o upoštevanju smernic in predpisov iz njihove pristojnosti. V roku je bila prejeta večina mnenj s predlogi in pripombami, ki so bile upoštevane v nadaljnji pripravi OPPN. Zaradi prejetih negativnih mnenj nekaterih nosilcev urejanja prostora je bila v juliju 2025 izdelana prva dopolnitev osnutka OPPN in Okoljskega poročila, ki je bila ponovno posredovana v prva mnenja in presojo ustreznosti Okoljskega poročila. Osnutek OPPN je bil do oktobra 2025 usklajen z vsemi nosilci urejanja prostora razen z nosilcem za področje varstva tal. Ministrstvo pristojno za okolje je v postopku podalo pripombe na vsebino okoljskega poročila v delu, ki se nanaša na obravnavo tal, zato so bile v oktobru 2025 izvedene terenske raziskave z zajemom podatkov o tleh in zajemom vzorcev za laboratorijsko obdelavo. Na podlagi rezultatov je bilo dopolnjeno okoljsko poročilo in v osnutek odloka dodan omilitveni ukrep varstva tal (nov sedmi odstavek 35. člena odloka). Ministrstvo pristojno za okolje je dne 15. 12. 2025 z dopisom št. 35409-200/2024/19 potrdilo, da je okoljsko poročilo ustrezno in se lahko skladno z 81. členom ZVO-2 javno razgrne. Na podlagi prejetih mnenj je bil pripravljen dopolnjeni osnutek, ki je bil v času od 23. 12. 2025 do vključno 26. 1. 2026 javno razgrnjen. Stališča do pripomb in predlogov so bila zavzeta v marcu 2026, v istem mesecu je bil izdelan predlog prostorskega akta.

Pri pripravi predloga OPPN so bili uporabljeni podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, pomembni za pripravo prostorskega akta, vključno s podatki nosilcev urejanja prostora. V predlogu OPPN so upoštevani tudi omilitveni ukrepi varstva okolja, ki so bili predlagani v okoljskem poročilu.

Predlog OPPN je bil javno objavljen in posredovan v dopolnitev mnenj nosilcev urejanja prostora z dopisom št. 350-0002/2024-151 z dne 1. 4. 2026. V 30 dnevem roku je večina nosilcev urejanja prostora potrdila sprejemljivost načrtovanih prostorskih ureditev. Ker se z OPPN načrtujejo prostorske ureditve, ki se v postopku z vidika vplivov na okolje celovito presojajo, so bili na podlagi tretjega odstavka 123. člena ZureP-3 k predložitvi mnenja o sprejemljivosti vplivov predloga OPPN na okolje, pozvani tudi nosilci, ki pri celoviti presoji sodelujejo.

Po prejemu mnenj je bilo v postopku z dopisom št. 350-0002/2024-176 z dne 15. 5. 2026 pozvano ministrstvo pristojno za okolje, da poda mnenje o sprejemljivosti vplivov OPPN na okolje na podlagi četrtega odstavka 123. člena ZureP-3.

Ministrstvo do dne oddaje usklajenega gradiva OPPN v 2. obravnavo Občinskemu svetu, še ni podalo mnenja o sprejemljivosti vplivov OPPN na okolje. V postopku priprave je ministrstvo predhodno v decembru 2025 že potrdilo, da je okoljsko poročilo ustrezno, predlog OPPN se kasneje ni bistveno spreminjal. Prav tako v času javne razgrnitve javnost ni podala pripomb k okoljskem poročilu. Po pogojih ZureP-3 je rok potrditve sprejemljivosti vplivov na okolje 15 dni, postopek teče že od 15. 5. 2026 naprej. Zato pričakujemo, da bo ministrstvo podalo mnenje o sprejemljivosti vplivov OPPN na okolje do druge obravnave usklajenega predloga OPPN na Občinskem svetu, ki je predvidena dne 9. 7. 2026. V nasprotnem primeru bo gradivo umaknjeno, saj je mnenje o sprejemljivosti pogoj za sprejetje prostorskega akta.

5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Izdelavo in pripravo OPPN financira pobudnik priprave prostorskega akta, ki je zasebni investitor. V postopku priprave je bil izdelan elaborat ekonomike iz katerega je razvidno, da za načrtovane prostorske ureditve graditev ali dograditev občinske komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oz. investicije v zagotovitev družbene infrastrukture ni načrtovana. Načrtovane ureditve bodo s priključki navezane na obstoječe sisteme občinske javne infrastrukture.

Pripravil:

Izidor Jerala, l.r.
podsekretar za prostorsko načrtovanje
po pooblastilu št. 100-0037/2009-128 z dne
20.10.2025

doc. dr. Jana Bolta Saje, l.r.
direktorica občinske uprave

Na podlagi 129. člena v povezavi s 124. členom Zakona 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, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo – UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo, 13/25) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ___ redni seji dne __. __. ____ sprejel

ODLOK **o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Adria - jug**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen **(predmet odloka)**

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo, 21/25 – TP OPN MONM; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Adria - jug (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Identifikacijska številka OPPN v zbirki prostorskih aktov je 4902.

2. člen **(vsebina OPPN)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni (besedilo tega odloka) in grafični del ter spremljajoče gradivo. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del je določen v tem odloku in vsebuje poglavja:

1. načrtovane prostorske ureditve;
2. zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
3. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
4. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
5. dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev in
6. drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

(3) Grafični del OPPN vsebuje grafične prikaze:

1. Vplivi in povezave
2. Omejitve v prostoru
3. Obstoječe zemljiške parcele z območjem urejanja
4. Ureditvena situacija pred izvedbo rešitev DPN
5. Ureditvena situacija po izvedbi rešitev DPN
6. Zbirna situacija GJI
7. Načrt prometne ureditve pred izvedbo rešitev DPN
8. Načrt prometne ureditve po izvedbi rešitev DPN
9. Karakteristični prerezi območja
10. Načrt gradbenih parcel
11. Ureditve za varovanje in varstvo

(4) Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora

3. Strokovne podlage
4. Usmeritve
5. Mnenja
6. Elaborat ekonomike
7. Okoljske presoje
8. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
9. Povzetek za javnost

(5) Tekstualni in grafični del ter spremljajoče gradivo OPPN so sestavine vezane mape OPPN. Strokovne podlage in elaborat ekonomike, naveden v prejšnjem odstavku, so shranjeni v posebnih mapah in se hranijo v spisu postopka na sedežu Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM).

3. člen **(pomen izrazov)**

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- Območje za razvoj stavb: del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo stavb in je prikazan v grafičnem delu OPPN. Območje je določeno za nadzemni del stavbe z izjemo dostopov do podzemnih delov stavb, ki lahko ležijo izven območja za razvoj stavb.
- Prekriti del gradbene parcele stavbe obsega površine, ki so pozidane s stavbami (vključno s podzemnimi deli stavb, balkoni, napušči, nadstreški) in pripadajočimi pomožnimi objekti ali so urejene kot utrjene zunanje površine.
- Raščeni del gradbene parcele stavbe obsega tiste zunanje površine na gradbeni parceli stavbe, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja, odtekanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije, lahko so namenjene zunanjemu bivanju.
- Objekt gospodarske javne infrastrukture: gradbeni inženirski objekt ali omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.
- Funkcionalni kompleks je gradbeno inženirski objekt, ki je lahko sestavljen iz več posameznih objektov (stavb in gradbeno inženirskih objektov) znotraj določenega zaokroženega območja.

4. člen **(pomen kratic)**

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- BTP: bruto tlorisna površina
- DPN: državni prostorski načrt za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12-3937, 70/17-3373 (164));
- EUP: enota urejanja prostora
- FZ: faktor zazidanosti
- FI: faktor izrabe
- GJI: objekt gospodarske javne infrastrukture
- NRP: namenska raba prostora
- TK (vodi): telekomunikacijski (vodi)
- TP: transformatorska postaja

II. TEKSTUALNI DEL

NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

5. člen **(koncept prostorske ureditve)**

(1) Z OPPN se načrtuje prostorska ureditev gospodarske cone. Umestitev in oblikovanje stavb se smiselno uskladi s stavbami kompleksa Adria Mobil na severni strani Straške ceste. Na območju se uredijo trije vsebinsko ločeni sklopi in sicer parkirne površine ob Straški cesti, prodajno izkustveni center s servisom in skladišče ter proizvodno-skladiščni objekt oziroma objekti. Znotraj območja OPPN se uredijo notranje ceste in poti, manipulacijske površine, površine za mirujoči promet in pešpoti ter površine za zadrževanje voda in druge zelene površine.

(2) Navezave objektov na obstoječe in z DPN načrtovano cestno omrežje so predvidene z izvedbo novih priključkov s Straške ceste na severu in z Zaloške ceste na jugovzhodu. Rešitve v OPPN se smiselno navezujejo na rešitve predvidene v DPN (funkcionalne povezave, oblikovanje reliefa).

6. člen **(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega zemljišče s parcelno številko 422/7 v katastrski občini 1455-Bršljin velikosti 64.540 m².

(2) Zemljišča v območju OPPN so z OPN MONM opredeljena kot stavbna zemljišča v EUP z oznako NGZ_08_OPPN.

(3) Zaradi gradnje novih navezav na javno cestno omrežje in omrežja GJI ter ureditve brežin so potrebni posegi zunaj območja urejanja na zemljiščih oz. delih zemljišč s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2 - izvedba priključka K2 in K5 na Straško cesto,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2, 422/6 in 1033/9 - izvedba priključka K3 na Straško cesto,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/6 in 1034 - izvedba priključka K6.1 (v 1.fazi), K6.2 (v 2.fazi) in K7 na Zaloško cesto,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2 - izvedba priključka na TK omrežje,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2, 433/28 in 1033/9 - izvedba priključka na plinovod,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2 - izvedba priključka na vodovodno omrežje,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2, 1033/9 in 433/28 - izvedba priključka na javno padavinsko kanalizacijo,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2 in 1033/9 - izvedba priključka na javno komunalno kanalizacijo,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2 in 422/6 – prestavitev podzemnega 20kV SN kablovoda,
- v katastrski občini 1455-Bršljin: 422/2, 422/6 in 1033/9 - izvedba brežin na območju DPN.

(4) Potek meje in posegi zunaj območja urejanja so razvidni iz grafičnega prikaza Ureditvena situacija po izvedbi rešitev DPN in Zbirna situacija GJI.

(5) V primeru odstopanj od parcelnih števil, navedenih v tem členu ali kasnejših sprememb parcelnih števil, se upošteva grafični prikaz ureditev in tangiranih parcel.

7. člen **(vplivi in povezave s sosednjimi območji)**

(1) Območje OPPN se funkcionalno in oblikovno naveže na ureditve kompleksa Adria Mobil na severni strani Straške ceste.

(2) Izvedba novih prometnih navezav na Straško cesto (LC 295042) in na Zaloško cesto (LC 295052) je predvidene v dveh fazah (pred in po izvedbi zahodne obvozne ceste s pripadajočimi deviacijami v sklopu 3. razvojne osi). Za zagotavljanje ustreznih prometnih razmer v širšem vplivnem območju OPPN je treba rekonstruirati in semaforizirati križišči K2 in K3 na Straški cesti in izvesti nov priključek na Zaloško cesto K6.1, po izvedbi rešitev načrtovanih z DPN pa le ta ukine in izvede križišče K6.2 na Zaloški cesti. V sklopu predvidenih cest izven območja OPPN se uredijo površine za pešce in kolesarje, odvodnjavanje prometnih površin ter gospodarska javna infrastruktura s priključki načrtovanih prostorskih ureditev (ureditev nove in zaščita/prestavitev obstoječe).

(3) Dostopnost do javnega potniškega prometa je zagotovljena z avtobusnimi postajališči v neposredni bližini (obojeustransko ob Straški cesti). Dostopnost območja za kolesarje je zagotovljena v okviru obstoječih kolesarskih površin in predvideni izgradnji novih v sklopu prometnih ureditev na Straški cesti v sklopu OPPN in Zaloški cesti v sklopu DPN.

(4) Območje na južnem delu preči planinska pot Cegelnica-Prečna, katere trase se po izvedbi vseh ureditev prestavi.

(5) Območje urejanja se nahaja v območju horizontalne omejitvene ravnine letališča Novo mesto.

8. člen (dopustne dejavnosti)

Na območju OPPN so na podlagi predpisa o standardni klasifikaciji dejavnosti in v skladu z namensko rabo prostora dopustne naslednje dejavnosti:

- Osnovna dejavnost: sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti,
- Dopustne spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti.

9. člen (vrste dopustnih objektov)

(1) Na območju je dopustna gradnja objektov, ki se razvrščajo kot funkcionalni kompleks na funkcionalno zaokroženem območju in imajo skupni pomen, gradnja gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij ter objektov v javni rabi ter drugih vrst objektov in posegov v prostor, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti.

(2) Dopustna je postavitvev začasnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

(3) Dopustna je postavitvev objektov za oglaševanje in informacijskih panojev za potrebe dejavnosti v območju. V varovalnem pasu javnih cest in poti je prepovedano postavljanje objektov za tržno oglaševanje.

10. člen (vrste dopustnih del in gradenj)

Na območju OPPN so dopustne:

- novogradnje,
- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist
- odstranitve objektov oz. njihovih delov,
- sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom,
- obratovalni posegi in manjše prilagoditve rabe, če ne vplivajo na konstrukcijo objekta in ne povečujejo okoljskih ali prometnih obremenitev.
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

11. člen (lega objektov)

(1) Gradnja stavb je dopustna na območju za razvoj stavb, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN. Na tem območju je dopustna tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov ter zunanjih ureditev.

(2) Zunaj območja za razvoj stavb je dopustna gradnja objektov, ki izpolnjujejo prostorsko izvedbene pogoje občinskega prostorskega načrta za gradnjo pomožnih objektov.

(3) Zunaj območja za razvoj stavb je ob upoštevanju odmika od meje gradbene parcele najmanj 0,50 m dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditev utrjenih dvorišč ter drugih pomožnih objektov, ki niso stavbe. Manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje gradbene parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom.

(4) Odmiki stavb od meje gradbene parcele so lahko manjši od teh, ki so navedeni v tem členu, če so utemeljeni z ustreznimi distančnimi površinami v skladu s pogoji državnega prostorskega reda.

12. člen **(velikost in oblikovanje objektov)**

(1) Pri oblikovanju objektov se upoštevata izpostavljena lega ob mestnih vpadnicah in načrtovani zahodni obvoznici Novega mesta ter neposredna bližina obstoječih tovarniških objektov in ureditev gospodarske cone na severni strani Straške ceste.

(2) Gabariti in oblikovanje spremljajočih in pomožnih objektov morajo smiselno povzemati značilnosti glavnih objektov ter biti z njimi in medsebojno oblikovno usklajeni.

(3) Tlorisni gabariti objektov niso enotno predpisani. Glavni objekti so objekti srednjega in velikega merila. Objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni na celotnem območju urejanja, pri čemer se uveljavljajo sodobni, trajnostni in energetsko učinkoviti arhitekturni pristopi.

(4) Višinski gabariti so različni in so s tem odlokom predpisani za posamezne ureditve. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, tako da so posamezni manjši deli objektov ali samostojni tehnološki objekti (npr. dimnik, silos, stolp, antene, strelovodi, dvigala) lahko višji od najvišjih dopustnih kot. Dopustna je ureditev kletnih etaž; katerih višina in število podzemnih etaž ni omejeno, vendar morajo biti geomehansko preverjene.

(5) Fasade objektov morajo biti oblikovane skladno s kakovostnimi arhitekturnimi standardi in morajo vključevati trajnostne materiale, ki zagotavljajo dolgoročno obstojnost in estetsko vrednost prostora. Priporoča se uporaba naravnih in recikliranih materialov ter kombinacija klasičnih in sodobnih fasadnih rešitev. Uporaba signalnih barvnih odtenkov ni dopustna.

(6) Strehe objektov morajo biti oblikovane skladne s prevladujočimi strehami na območju. Barve streh morajo biti smiselno usklajene z barvami fasad, svetleča kritina ni dopustna. Priporoča se izvedba zelenih streh in integracija fotonapetostnih sistemov, ki pa morajo oblikovno kakovostno dopolnjevati podobo stavb. Strehe so lahko delno pohodne in povozne.

(7) Pri postavitvi fotonapetostnih naprav se v odvisnosti od velikosti objektov upoštevajo zahteve veljavne zakonodaje in drugih podzakonskih predpisov.

(8) Prodajno-izkustveni center s servisom in skladiščem se zgradi na severovzhodnem delu območja in se oblikuje kot reprezentančni objekt, ki sooblikujejo veduto na kompleks celotne gospodarske cone. Objekt je delno vkopan, dostop do servisnih prostorov se uredi na severni strani v nivoju Straške ceste. Prodajno izkustveni del z razstavnim salonom v najvišji etaži se odpira na vse strani na koti najvišjega terena na osrednjem delu. Kota pritličja se nahaja na +193,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta zaradi horizontalne omejitvene ravnine letališča Novo mesto ne sme presegati nadmorske višine +213,50 m. Ne glede na rezultate morebitne aeronavtične študije največja višina objekta ne sme presegati nadmorske višine +216,00 m. Dopustna je izvedba notranjih atrijev in svetlobnih jaškov za neposredno osvetlitev prostorov z naravno osvetlitvijo. Pred izgradnjo stavb se parkirišča in druge manipulativne površine lahko izvedejo tudi na območju namenjenem gradnji stavb.

(9) Proizvodno skladiščni objekti se zgradijo na severozahodnem delu območja. Objekti se lahko stikajo ali pa so samostojni. Dopustna je etapnost izvedbe. Na vzhodnem delu območja v bližini

prodajno-izkustvenega centra morajo biti objekt ali objekti delno ali popolnoma vkopani, strehe pa delno ozelenjene. Kota pritličja se nahaja na +194,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +208,00 m nad morjem. Dopustna je izvedba notranjih atrijev in svetlobnih jaškov za neposredno osvetlitev prostorov z naravno osvetlitvijo. Pred izgradnjo stavb se parkirišča in druge manipulativne površine lahko izvedejo tudi na območju namenjenem gradnji stavb.

(10) Parkirišča na severovzhodnem delu območja se zgradijo vzporedno s Straško cesto. S strani Straške ceste so delno zasuta in ozelenjena, s čimer tvorijo zeleno ločnico med servisnim območjem in javnimi cestnimi površinami. Objekt se v naslednji etapi nadkrije.

(11) Parkirišča na severozahodnem delu območja se zgradijo za potrebe parkiranja gotovih izdelkov, zaposlenih in obiskovalcev na območju med Straško cesto in proizvodno skladiščnimi objekti. Pred izgradnjo stavb se lahko parkirišča izvedejo tudi na območju namenjenem gradnji stavb.

(12) Parkirišča na jugozahodnem delu območja se zgradijo za potrebe parkiranja gotovih izdelkov, zaposlenih in obiskovalcev in so zaradi prilagajanja končnemu stanju terena in ureditvam zahodne obvoznice urejena v platojih z različnimi višinskimi kotami.

13. člen (urejanje odprtih površin)

(1) Odprte površine se uredijo kot funkcionalna in oblikovno skladna celota, ki funkcionalno dopolnjuje program območja in se smiselno navezuje na okoliške površine ob upoštevanju izpostavljene lege ob mestnih vpadnicah in načrtovani zahodni obvoznici Novega mesta.

(2) Znotraj območja se uredijo dostopi in manipulativne površine kot utrjene odprte površine ter zelene površine. Delež zelenih površin mora znašati najmanj 15% površine območja, od tega jih mora biti najmanj polovica na raščnem terenu.

(3) Ob stavbah v javni rabi in stavbah, v katerih je zaposlenih več kot 10 oseb, se uredi zelena površina velikosti najmanj 50 m² z urbano opremo in z drevesi za senčenje.

(4) Parkirne površine se ozelenijo z drevesi (po eno drevo na 5 PM) oziroma z drevoredi, ki so umeščeni tako, da zagotavljajo senčenje in čim boljše mikroklimatske pogoje.

(5) Premoščanje višinskih razlik terena se ureja z brežinami. Izjemoma so dopustni oporni ali podporni zidovi do višine 5,0 m, njihova izvedba pa mora biti obrazložena in utemeljena v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Oporne zidove, višje od 1,5 m, je treba krajinsko in arhitekturno oblikovati, tako da ne povečujejo toplotnega pregrevanja okolice, da so vizualno čim manj izpostavljeni in skladni z značilnostmi javnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

(6) Za zasaditve se uporabijo drevesne vrste listavcev s srednje veliko ali veliko krošnjo; dopustne so samo sorte z naravno rastjo krošenj, ne pa tudi sorte s stebrastimi ali majhnimi kroglastimi krošnjami. Zasaditev se izvede z avtohtonimi ali avtohtonim podobnimi vrstami drevnine, odpornimi na mestno klimo. Tujerodne invazivne vrste in visokoalergene vrste ter rdečelistne, srebrnolistne in zlatolistne vrste se ne sadijo. Zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. Na površinah ob cestah in na parkiriščih se zasadijo drevoredno vzgojene sadike dreves z višino debla najmanj 2,5 m do začetka krošnje. Pri zasaditvah drevnine v bližini podzemnih vodov GJI, meteorne kanalizacije in drugih cestnih objektov se upošteva minimalni odmik 2,0 m za drevesa in 1,5 m za grmovnice.

(7) Utrjene površine se oblikujejo na način, da se zagotovita oblikovna skladnost in čitljivost površin za pešce in kolesarje, univerzalna graditev in uporaba objektov ter zagotovijo varnost tudi ranljivejših udeležencev oz. uporabnikov. Za utrjene površine se priporoča uporaba materialov, ki omogočajo infiltracijo vode, kot so npr. drenažni tlaki, travne plošče in podobno.

(8) Ograje so transparentne, v temnejših barvnih tonih in se oblikujejo poenoteno na celotnem območju. Izvedejo se v višini do 3,0 m. Vzdolž cest morajo biti situacijsko in višinsko usklajene.

Vsi elementi urbane opreme se oblikovno uskladijo z arhitekturnimi objekti in oblikovanim utrjenih ter zelenih površin.

(9) Intervencijske površine se uredijo na delih tlakovanih in prometnih površinah na mestih, ki omogočajo nemoten dostop intervencijskim vozilom do ključnih objektov in delovnih površin.

(10) Preoblikovanje reliefa se izvede tako, da se površine na obrobju obravnavanega območja uredijo z zveznimi navezavami tako na obstoječe cestišče Straške ceste in Zaloške ceste kot na ureditve cest, načrtovane z DPN, to je preureditve Straške ceste in Zaloške ceste ter novogradnjo Zahodne obvoznice Novega mesta.

14. člen (posegi na območju DPN)

(1) Dopustna je izvedba prostorskih ureditev gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanje. Z namenom smotrne izrabe prostora ter ureditve funkcionalno zaokrožene in oblikovno skladne celote se brežine uredijo na način, da se v DPN načrtovane brežine in postavitev varovanih ograj vzdolž zahodne obvoznice, Straške ceste in Zaloške ceste smiselno preuredijo, upoštevajoč predvidene višinske kote na območju OPPN, pri čemer se razmere za izvedbo ureditev, načrtovanih z DPN, v ničemer ne poslabšajo.

(2) Za vse posege na območju DPN je treba pridobiti predhodno pozitivno mnenje investitorja načrtovane prostorske ureditve ali, če je prostorska ureditev državnega pomena že zgrajena in predana v uporabo, njenega upravljavca, pri čemer se s posegi ne onemogoči izvedba omilitvenih ali izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave na tem območju.

15. člen (parcelacija)

(1) Načrtovane prostorske ureditve se izvedejo na zemljiščih, trajno namenjenih za njihovo redno rabo. Zemljišča so grafično prikazana v grafičnem delu OPPN (List 10 Načrt gradbenih parcel) in sicer:

- gradbena parcela z oznako GP-1, ki je namenjena ureditvi industrijskega funkcionalnega kompleksa;
- gradbena parcela z oznako GP-2, ki je namenjena ureditvi razširitve obstoječe javne ceste (javna površina);
- gradbena parcela z oznako GP-3, ki je namenjena ureditvi razširitve obstoječe javne ceste (javna površina).

(2) Parcelacija se izvede skladno s prikazom grafičnega dela OPPN (List 10 Načrt gradbenih parcel), na katerem so s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, določene tudi lomne točke meje območja OPPN.

(3) V primeru etapne ureditve industrijskega funkcionalnega kompleksa se v območju gradbene parcele z oznako GP-1 za izvedbo prve etape lahko določi gradbena parcela, ki je manjša od načrtovane, za izvedbo nadaljnjih etap se takšna gradbena parcela lahko povečuje, ni pa dopustno določanje več manjših gradbenih parcel.

(4) Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, če zaradi odstopanj, dopustnih s tem odlokom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

16. člen
(splošne določbe o GJI)

Gradnja GJI je dopustna na celotnem območju urejanja.

17. člen
(posegi v varovalne pasove in zaščite obstoječe GJI)

(1) Pri posegih na območju urejanja in s tem odlokom predvidenih posegih izven tega območja se upoštevata obstoječa in predvidena GJI z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

(2) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove GJI, se v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja prikažejo detaljne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet vozišč in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter se pridobi njihova mnenja.

(3) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globina obstoječe infrastrukture ter se pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.

(4) Izvedba različnih vrst objektov GJI se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in mnenjem upravljavca posameznega omrežja.

(5) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

18. člen
(umeščanje in izvedba GJI)

Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v okviru načrtovanih prometnic v podzemni izvedbi.

19. člen
(priključevanje objektov na GJI)

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev. Prikaz tras in priključkov gospodarske javne infrastrukture je del grafičnega dela OPPN.

20. člen
(cestno omrežje)

(1) Priključevanja obravnavanega območja OPPN na Straško cesto (LC 295042) in na Zaloško cesto (LC 295052) so predvidena v dveh variantah (pred in po izvedbi zahodne obvozne ceste s pripadajočimi deviacijami v sklopu 3. razvojne osi). Za zagotavljanje dostopa do posameznih vsebin znotraj območja, se uredijo nove interne dostopne ceste, manipulacijske in parkirne površine za gotove izdelke, obiskovalce in zaposlene. V sklopu predvidenih cest se uredijo površine za pešce in kolesarje, odvodnjavanje prometnih površin ter gospodarska javna infrastruktura (ureditev nove in zaščita/prestavitev obstoječe).

(2) Pred izgradnjo zahodne obvozne ceste se izvede preureditev Straške ceste od obstoječega krožnega križišča K1 do obstoječega križišča K3 (tovorni vhod Adria Mobil). V sklopu preureditve je med drugim predvidena semaforizacija križišč K2 in K3, vključno z ureditvijo dodatnih

internih priključkov na južni strani obeh križišč. Na območju obeh križišč se dodajo pasovi za leve zavijalce, v križišču K3 se ohrani obstoječ pas za desne zavijalce proti tovornemu vhodu Adria Mobil. Predvidena je ureditev dodatnega priključka K5 (enosmeren izvoz), ki omogoča samo desno izvažanje proti obstoječemu krožnemu križišču K1. Ohranja se obstoječi severni rob Straške ceste in vse ureditve na severni strani ceste (drevored, površine za pešce in kolesarje). Na Zaloški cesti se predvidi ureditev novega priključka oz. nesemaforiziranega križišča K6 (oz. K6.1). Opcijsko se predvidi tudi ureditev internega servisnega priključka K7 za dostop do razstavnega salona.

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

(4) Izvedba in obseg načrtovanih ureditev navezovanja na Straško cesto in Zaloško cesto se časovno prilagodi etapnemu izvajanju ureditev, ki so načrtovane s tem OPPN in z DPN.

21. člen **(parkirne površine)**

(1) Na celotnem območju se zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene 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.

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

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

(4) Pri postavitvi fotonapetostnih naprav nad parkirnimi mesti se v odvisnosti od velikosti parkirnih površin upoštevajo zahteve veljavne zakonodaje in drugih podzakonskih predpisov.

(5) Pri gradnji stavb mora biti omogočena namestitvev infrastrukture za polnjenje električnih vozil v skladu s veljavnimi predpisi.

(6) Del parkirišč se opremi z opremo postajališč za avtodome.

22. člen **(površine za pešce in kolesarje)**

Na območju OPPN se zagotovi ustrezen nivo prometne varnosti, predvsem za ranljive udeležence v prometu, z upoštevanjem veljavne zakonodaje s tega področja. Rešitve se navežejo na ureditve površin za pešce in kolesarje ob Straški in Zaloški cesti. Površine za pešce in kolesarje se opremijo skladno s predpisi o univerzalni graditvi in uporabi objektov.

23. člen **(vodovodno omrežje)**

(1) Oskrba s pitno in požarno vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja. Če zahtevane količine vode za gašenje v skladu s tehnično smernico za požarno varnost v stavbah ni možno zagotoviti iz javnega vodovodnega omrežja, se voda za gašenje zagotovi iz drugih virov.

(2) Vse stavbe morajo imeti vodomerne jaške izven objekta in na začetku parcele na stalno dostopnem mestu. Izvedba na parkirnih in prometnih površinah ni dovoljena, razen pod posebnimi pogoji upravljavca vodovoda.

(3) Oskrba z vodo mora biti skladna z veljavno zakonodajo, podzakonskimi predpisi, občinskim odlokom o oskrbi s pitno vodo ter tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu.

24. člen **(odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda)**

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

(2) Komunalna in padavinska kanalizacija se izvajata fazno glede na potek gradnje ostalih ureditev na območju urejanja.

(3) Komunalne odpadne vode se odvede v javno komunalno kanalizacijo, ki poteka v Straški cesti. Odpadne tehnološke vode se pred izpustom v čistilno napravo v objektu predčiščenja odpadnih voda delno predčistijo do stopnje, ki jo zahteva delovanje čistilne naprave.

(4) Padavinske odpadne vode se z omejitvijo pretoka in postopno glede na možno dodatno hidravlično obremenitev odvede v javno padavinsko kanalizacijo, ki poteka v Straški cesti. Hipni padavinski odtok se na območju urejanja zadrži v obliki površinskih ali podzemnih zadrževalnikov. V skladu s tehničnimi možnostmi se lahko padavinsko vodo tudi ponika.

(5) Odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti skladno z veljavno zakonodajo, podzakonskimi predpisi, občinskim odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ter tehničnim pravilnikom o javni kanalizaciji.

(6) Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno.

25. člen **(plinovodno omrežje)**

(1) Obravnavano območje se lahko priključi na obstoječi lokalni distribucijski plinovod, ki poteka v Straški cesti. Gradnja v bližini obstoječih plinovodov se izvaja v skladu s pogoji in usmeritvami upravljavca plinovoda.

(2) Območje urejanja sega v varovalni pas obstoječega prenosnega plinovoda P461 MRP Novo mesto - Straža (premer 150 mm, tlak 6 bar) v upravljanju Plinovodi d.o.o.. Potek trase obstoječega prenosnega plinovoda je prikazan v grafičnem prikazu Zbirna situacija gospodarske infrastrukture (List 6). Posegi v varnostnem in varovalnem pasu prenosnega plinovoda se izvajajo v skladu s pogoji in usmeritvami upravljavca plinovoda.

26. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Oskrba z električno energijo se zagotavlja preko obstoječega elektroenergetskega omrežja, ki se ga glede na potrebe dogradi in rekonstruira. Na območju urejanja se glede na potrebe izvede transformatorska postaja.

(2) Nove NN in SN vode se ureja v elektro kabelski kanalizaciji. Na lomu trase in odcepu od glavne trase se izvedejo ustrezni betonski kabelski jaški standardnih dimenzij.

(3) Na celotnem območju urejanja je dopustno postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote skladno z varstvenimi režimi. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

27. člen

(cestna razsvetljava)

(1) Ob cestah se uredi cestna razsvetljava. Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne s predpisi, tudi o svetlobnem onesnaženju. Svetilke morajo omogočati večstopenjsko regulacijo jakosti svetlobnega toka. Kabli se praviloma vodijo ob cestišču in pod hodnikom za pešce, v cevni kabelski kanalizaciji. Tip stebrov in njihova višina se določi v projektni dokumentacije.

(2) Razsvetljava fasad in objektov za oglaševanje mora izpolnjevati vse zahteve v skladu s predpisi o svetlobnem onesnaženju.

28. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

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 Agencijo za komunikacijska omrežja in storitve Republike Slovenije se sporoči namera o načrtovani gradnji in poziv zainteresiranim investitorjem v elektronska komunikacijska omrežja ter pripadajočo infrastrukturo.

29. člen

(raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je dopustno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oz. z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo pogoji energetskih predpisov in predpis o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MONM.

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

30. člen

(ravanje s komunalnimi in gradbenimi odpadki)

1) Način zbiranja in odvoz določenih vrst komunalnih odpadkov morata biti skladna s predpisi o obvezni občinski gospodarski javni službi zbiranja komunalnih odpadkov v Mestni občini Novo mesto.

(2) Med gradnjo in med obratovanjem načrtovanih objektov se upoštevajo predpisi s področja ravnanja z odpadki.

(3) Gradbeni odpadki se pred oddajo v nadaljnje ravnanje zbiralcem gradbenih odpadkov ali izvajalcem obdelave teh odpadkov začasno skladiščijo na za to določeni in urejeni lokaciji.

(4) Za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število zbiralnic v neposredni bližini prometnih površin, tako da omogočajo neovirano prepuščanje komunalnih odpadkov in so dostopni vozilom za prevoz odpadkov v zbirni center. Investitor gradnje o lokaciji in številu prevzemnih mest za komunalne odpadke ter zbiralnic pridobi mnenje izvajalca javne službe zbiranja odpadkov.

(5) Zunanje zbiralnice se uredijo kot tlakovane površine, ki se ogradijo, lahko pa tudi nadkrijejo z nadstreškom. V sklopu javnih površin se predvidi tudi namestitev košev za odpadke, ki naj bodo enotno oblikovani. Oblikovanje teh objektov in ureditev se uskladi s preostalo urbano opremo na območju urejanja.

31. člen

(viški izkopnega materiala)

(1) Zaradi izvedbe načrtovanih ureditev je predvidena izvedba preoblikovanja reliefa in izkopi terena do kot predvidenih z zasnovo ureditev. Zaradi izvedbe zemeljskih del bodo nastali tudi viški izkopnega materiala v količini do 460.000 m³ v raščenem stanju.

(2) Za gradnjo bo na območju urejanja uporabljenih do 5% izkopanega neonesnaženega dela tal. Preostali del se obravnava kot višek zemeljskih izkopov, ki jih mora investitor po vrednotenju nevarnih lastnosti oddati zbiralcem gradbenih odpadkov ali izvajalcem obdelave teh odpadkov.

(3) Investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov pred začetkom izvajanja gradbenih del, to pa dokaže z naročilom za prevzem gradbenih odpadkov ali z naročilom za obdelavo odpadkov.

(4) Investitor lahko tudi sam zagotovi lokacijo ali več lokacij za vnos odpadkov v tla v skladu s predpisom, ki ureja obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov, kar mora biti prikazano oziroma opisano v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(5) Če pri izvajanju gradbenih del ostajajo viški mineralne surovine, ki je ni mogoče porabiti pri gradbenih delih ali gradnji, lahko investitor z viški postopa na enega od naslednjih načinov:

- jih opredeli kot proizvod in da na trg, če izpolnjujejo pogoje za dajanje na trg v skladu s predpisi, ki urejajo pogoje dajanja proizvodov na trg,
- jih opredeli za stranski proizvod, če izpolnjujejo pogoje za stranski proizvod v skladu s predpisi, ki urejajo odpadke, in da na trg, če izpolnjujejo pogoje za dajanje na trg v skladu s predpisi, ki urejajo pogoje dajanja proizvodov na trg,
- jih opredeli kot proizvod iz odpadkov, če jim je prenehal status odpadka v skladu s predpisi, ki urejajo odpadke, in izpolnjujejo pogoje za dajanje na trg, v skladu s predpisi, ki urejajo pogoje dajanja proizvodov na trg,
- zagotovi njihovo obdelavo v skladu s predpisi, ki urejajo odpadke, ali
- jih začasno skladišči v skladu s predpisi, ki urejajo odpadke.

(6) Preostalega izkopnega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na okoliški teren izven območja OPPN. Izkopani material se lahko do vgradnje začasno hrani znotraj območja OPPN.

REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE, OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

32. člen (splošno)

(1) Na obravnavanem območju ni območij varstva narave, zavarovanih vodovarstvenih območij, gozdnih rezervatov ali varovalnih gozdov.

(2) Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje.

33. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na celotnem območju je opredeljeno registrirano arheološko najdišče Bršljin – Arheološko najdišče Laze (EID 1-20421).

(2) Zaradi zagotavljanja varstva arheoloških ostalin in oblikovanja ustreznega arhiva arheološkega najdišča je potrebno ob zemeljskih delih opraviti invazivno arheološko raziskavo za

določitev vsebine in sestave najdišča, t.i. arheološke raziskave ob gradnji. Natančna vsebina arheološke raziskave bo določena s kulturnovarstvenimi pogoji v fazi pridobivanja dovoljenj(a) za gradnjo.

(3) Rezultate arheološke raziskave je potrebno upoštevati pri izvedbi gradnje.

(4) Investitor mora za izvedbo predpisanih arheoloških raziskav v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja ali pred predvidenimi zemeljskimi posegi, pridobiti izvajalca arheoloških del in kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda Ministrstvo za kulturo.

34. člen (posegi v gozd)

(1) Za graditev objektov ter posege v gozd in gozdni prostor je treba pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije ne glede na namensko rabo v občinskem prostorskem načrtu.

(2) Na območju stavbnih zemljišč, kjer je v naravi še gozd, se z gozdom gospodari v skladu z zakonom, ki ureja gozdove, do izdaje gradbenega dovoljenja ob predhodni označitvi in evidentiranju gozdnega drevja, ki ga izvede Zavod za gozdove Slovenije in izda ugotovitveno odločbo na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja.

(3) Etapnost izvedbe izkopov bo povzročila razliko v kotah terena na meji med območjem izkopov in območjem, kjer bo teren ostal nespremenjen. Zaradi nevarnosti nestabilnega terena za obstoječa drevesa je potrebno na robu izkopov s klančino zmernega naklona urediti varen prehod terena tako, da bo gozd, ki še ne bo izkrčen, rasel na stabilnem in varnem terenu.

35. člen (varstvo tal in voda)

(1) Vsi posegi v tla z odstranjevanjem zgornjih in spodnjih slojev se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Treba je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla se sanira tako, tako da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo ureditve tal na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirajo oziroma rekultivirajo se degradirana tla na območjih poti in začasnih gradbenih površinah. Za vzpostavitev tal v prvotno stanje se pred začetkom del pregleda, popiše in fotodokumentira stanje tal. Izvede se primerjava stanja tal pred posegom in po njem. Začasne prometne in gradbene površine se prednostno uporabljajo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje se izvajajo ukrepi za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal, tako da se uredijo čim krajše poti za prevoze do gradbišča. Gradbeni posegi s težkimi stroji se opravljajo le v suhem vremenu, na utrjenih tleh. Pri načrtovanju in izvajanju posegov v tla se prepreči erozija tal. Čim manj tal naj se prekriva z nepropustnimi materiali. Neonesnaženi zemeljski izkopi naj se v čim večji meri uporabijo za sanacijo degradiranih tal in za končno ureditev zelenih površin na kraju, kjer so bili izkopani.

(2) V času gradnje se zagotovi, da so tla pod delovnimi stroji ustrezno utrjena in zaščiteni, tako da ni možnosti izliva nevarnih snovi iz strojev neposredno v tla. Čiščenje in pranje delovnih strojev se sme izvajati samo na za to predvidenih in opremljenih površinah - delovnih platojih).

(3) V zemeljske nasipe in tampone se ne vgrajujejo materiali, ki bi lahko z izpiranjem ali izluževanjem onesnažili tla.

(4) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi mora biti v pokritih prostorih urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži. Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem – lovilna skleda. Tla prostorov, kjer se pojavlja ravnanje z nevarnimi snovmi je treba izvesti v nepropustni izvedbi, redno pregledovati in v primeru poškodb takoj le-te sanirati. Tovrstni prostori morajo biti vodotesni in odporni na lastnosti snovi, ki se skladiščijo. Vse zunanje površine, namenjene prevozu in manipulaciji s tovorom, ki se lahko razlije in onesnaži tla, je treba utrditi tako, da zagotavlja neprepustnost in so površine obrobene z robniki, padavinsko vodo s

teh površin pa odvajati preko lovilnika olj. Lovilniki olj morajo biti izvedeni v skladu s standardom SIST EN 858 in jih je treba v primeru poškodb takoj sanirati.

(5) Zagotovita se ločeno odstranjevanje in odlaganje rodovitnih in nerodovitnih slojev tal. Rodovitni del tal se odstrani in odloži tako, da se ohranita njegova rodovitnost in količina. Odstranjeni rodovitni del tal – živica se začasno skladišči na območju urejanja ločeno od ostalega izkopa v kupih višine največ 2,0 m, kar ne bo preseženo tudi ob časovno krajšem začasnem skladiščenju. Z organizacijskimi ukrepi naj bo zagotovljeno, da gradbena in transportna mehanizacija ne tlači rodovitnega dela, ki je začasno skladiščen. Neonesnažena rodovitna zemlja se uporabi za urejanje zelenih površin na območju urejanja, za vnos na kmetijske površine in za izboljšavo manj kakovostnih kmetijskih zemljišč v okolici načrtovanih ureditev v skladu z zahtevami predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov ali pa se odda zbiralcem gradbenih odpadkov ali izvajalcem obdelave teh odpadkov.

(6) Odvajanje padavinskih voda z območja urejanja, vključno z brežinami zunaj OPPN, se uredi tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih oz. utrjenih površin. Na posameznih območjih se uredijo površine za zadrževanje padavinskih voda. Padavinska odpadna voda z javnih cest in funkcionalnih prometnih površin ob objektih se zajame in obdela v skladu s predpisom, ki ureja emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(7) Pri izvajanju ureditev se tla odstranjujejo v slojih vse do prehoda v matično podlago. Odstranjenih tal ni dopustno mešati z izkopom v sloju matične podlage. Odstranjena tla se shranjujejo ločeno, tako da se ohranjajo njihove ključne lastnosti in da se tla koristno uporabijo za izvedbo ureditev, kjer bosta omogočeni nadaljnji uporaba tal in ohranjanje ekosistemskih funkcij tal (agromelioracije). Pri izvajanju zemeljskih del se zagotovi občasna prisotnost in nadzor s strani pedologa.

(8) V času izvajanja ureditev na območju OPPN je treba zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda in izlitje nevarnih tekočin prosto v zemljo.

(9) Posebno skrb je treba nameniti preprečevanju poškodb tal. Poškodbe lahko nastanejo že pred odzivom, ko se po območju odzema nekontrolirano prevažna gradbena in transportna mehanizacija. Tovrstne poškodbe je treba preprečiti in odrive načrtovati na način, da se tla ne zbijajo ali kako drugače poškodujejo.

(10) Na območju OPPN se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi, tako da bo obseg uničenja in poškodb tal čim manjši, da se prepreči onesnaženje z gorivom, motornimi olji in drugimi škodljivimi snovmi.

(11) Pri odstranjevanju rodovitnega dela tal je pred odstranjevanjem rodovitnega dela tal treba odstraniti vse olesenele ostanke (drevesne panje, večje korenine (debelejše od 5 cm), grmovno vegetacijo). Ves odstranjeni rodovitni del tal se uporabi za urejanje na območju plana.

(12) Odstranjeni sloj tal, do matične kamninske podlage, je potrebno primarno uporabiti na območju urejanja. V kolikor to ni mogoče, je potrebno tla uporabiti za ekološko izboljšanje stanja tal na drugih sorodnih območjih kjer bo omogočena nadaljnja uporaba tal in ohranjanje ekosistemskih funkcij tal.

36. člen (varstvo zraka)

(1) Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka, ob upoštevanju predpisov glede kakovosti zraka in preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev.

(2) Objekti se načrtujejo kot energetsko učinkoviti. V največji meri se za ogrevanje in pridobivanje elektrike uporabijo obnovljivi viri energije. Med obratovanjem se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin ali biomasa) ali uporaba alternativnih virov energije.

(3) Izpusti iz kurilnih naprav za ogrevanje morajo biti skladni z zahtevami predpisov in standardov.

(4) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki z ukrepi zagotovi, da na območjih v okolici gradbišča niso presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen se med gradnjo izvajajo naslednji ukrepi:

- preprečevanje prašenja z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu, prah je treba vezati na površinah z vzdrževanjem vlažnosti materiala, na primer z ročnim vodnim škropljenjem;
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi, tako da se prekriva sipke tovore ali na kakšen drug način onemogoča prašenje pri transportu na ali z območja gradbišča na javne prometne površine;
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih z uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev;
- med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje prašnih delcev v zrak, tako da se uredi čim krajše poti za prevoze za potrebe gradbišča in izvaja sprotno rekultiviranje območij večjih posegov;
- dostopne ceste je potrebno redno čistiti z vlažnimi in mokrimi postopki ali z učinkovitimi pometalnimi stroji z mokrim čiščenjem, ki ne povzročajo prašenja;
- za zunanje površine na območju, vključno z zunanjimi parkirišči, je obvezno zagotoviti redno strojno (mokro) čiščenje v primeru dolgotrajnejšega suhega vremena, s čimer se bodo zmanjšale emisije prahu (delcev) v okolico.

(5) V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja je za posamezno etapo izvedbe obvezno izdelati Oceno obremenitve z analizo količinskega prispevka posega k onesnaženosti zraka v okolici zaradi izvedbe izkopov in odvoza viškov izkopnih materialov. Skladno z rezultati ocene je potrebno izdelati Elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz območja gradbišča in določiti organizacijske ukrepe, s katerimi se zmanjšujejo tovrstni negativnih vplivi.

37. člen (varstvo pred hrupom)

(1) V skladu z veljavnimi predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju ter v skladu z OPN spada območje obravnave v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

(2) Za zmanjšanje emisij hrupa v času gradnje se zagotovi uporaba gradbene mehanizacije in transportnih vozil, opremljenih s certifikati o zvočni moči. Hrupna dela se načrtujejo v času med 7. in 18. uro, in se ne izvajajo ob nedeljah in dela prostih dnevih. Zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča z omejitvijo zvočnih signalov, omejitvijo obratovanja motorjev v prostem teku in po potrebi časovno omejitvijo delovanja gradbene mehanizacije. Pred začetkom se izdelata načrt izvajanja del tako, da ob izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

(3) Nov objekt ali naprava in objekt ali naprava v rekonstrukciji, ki je vir hrupa, mora za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor ali za spremembo namembnosti ali za pridobitev obratovalnega dovoljenja izpolnjevati naslednja pogoja:

- raven hrupa, ki je posledica uporabe ali obratovanja vira, ne sme presežati predpisane mejne ravni za vir hrupa,
- zagotovljeni morajo biti ukrepi varstva pred hrupom za preprečevanje ali zmanjšanje ravni hrupa kot posledice uporabe ali obratovanja vira na najmanjšo možno mero,
- naprave, ki predstavljajo vir hrupa, se namestijo v notranjost objektov ali v ohišja, ki zagotavljajo visoko raven hrupne zaščite.

(4) V primeru preseženih emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom (npr. časovna omejitev izvajanja del oziroma dejavnosti v gospodarski coni, gosta zasaditev).

(5) Na obravnavano območje se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo stalnega impulznega hrupa nizkih frekvenc.

38. člen **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

(1) Vsa zunanja razsvetljava se izbere in namesti skladno s predpisom o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Obratovalni čas razsvetljave mora biti odvisen od dnevne svetlobe in uravnavan s senzorji. Za dodaten prihranek energije se za nekatere zunanje površine lahko določijo časovni okvirji obratovanja razsvetljave.

(3) Morebitne sončne celice morajo biti postavljene tako, da je svetleča stran solarnih panelov obrnjena stran od voznikov in vozišča, da se prepreči zaslepitev oz. da se z bleščanjem (odbijanjem sončnih žarkov) ne ovira voznikov pri vožnji. Sončne elektrarne morajo biti postavljene izven pasu za prometno signalizacijo in opremo, izven prostega profila ceste, preglednih polj in berme. Sončnih celic ni dovoljeno postavljati na prometno signalizacijo in opremo s certificirano konstrukcijo, na območjih naprav za odvodnjavanje ceste in čiščenje odpadnih vod, vključno z dostopi do njih ter na območjih, kjer je evidentirana nestabilnost brežin oz. pojav padajočega kamenja.

39. člen **(varstvo pred onesnaženjem z gradbenimi odpadki)**

(1) Pri izvajanju gradbenih del se gradbeni odpadki v največji možni meri ločujejo že pri samem postopku nastajanja. Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo, se ravna skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov. Začasno se lahko skladiščijo znotraj posamezne gradbene parcele ločeno po posameznih vrstah s seznama odpadkov.

(2) Na območju urejanja se v med gradnjo zagotovi ločeno zbiranje gradbenih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov.

(3) Pred začetkom izvajanja del na območju posamezne etape investitor zagotovi vrednotenje nevarnih lastnosti in oceno kakovosti izkopnega materiala, ki se uporabi za gradnjo na istem gradbišču in izkopnega materiala, ki se odda kot gradbeni odpadek zbiralcem odpadkov ali izvajalcem njihove obdelave. Ta ocena vključuje pregled osnovnih pedoloških parametrov, fizikalno-kemijskih parametrov, organskih parametrov in anorganskih parametrov v skladu s predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov ter vrednotenje parametrov potencialnih nevarnih lastnosti anorganskih in organskih nevarnih snovi v skladu s predpisi o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih nevarnih snovi v tleh.

(4) Investitor mora zagotoviti ravnanje z viški izkopnih materialov v skladu z rezultati izdelane ocene kakovosti izkopnega materiala, s čimer se prednostno material uporabi za vnos po postopku R10 na območje spodnjih plasti kmetijskih zemljišč z namenom ekološkega izboljšanja stanja tal v skladu z določili predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnosom odpadkov ob ustreznih lastnostih izkopnega materiala.

40. člen **(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Celotno območje urejanja leži na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi. Območje urejanja ni poplavno in ni ogroženo z visoko podtalnico. Površinskih voda na območju urejanja ni.

(2) Del območja OPPN se nahaja območju, z zelo majhno in majhno verjetnostjo pojavljanja zemeljskih plazov. Z načrtovanimi ureditvami se izvedejo uravnave terena.

(3) Na območju OPPN niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

- (4) Pri pripravi projektne dokumentacije se upoštevajo predpisi o graditvi objektov.
- (5) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se ravna v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.
- (6) Predvideni objekti in ureditve se projektirajo za projektni pospešek tal, ki velja na tem območju in znaša 0,250 (g) in 0,275 (g).
- (7) Na podlagi veljavne zakonodaje je na območju urejanja v vseh novih objektih potrebna ojačitev prve plošče.

41. člen **(varstvo pred požarom)**

- (1) Požarno varstvo mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- (2) Vsi objekti in ureditve morajo biti projektirani in grajeni tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje gradbene parcele in odnikov med objekti na isti gradbeni parceli omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba uporabiti dodatne arhitekturne in gradbene ukrepe.
- (3) Za potrebe dostopa in manevriranja do intervencijskih in delovnih površin so dovozne poti in površine zasnovane skladno z veljavnimi predpisi.
- (4) Potrebne količine požarne vode se zagotavljajo iz vodovodnega omrežja in drugih virov.
- (5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montirajo ali vgradijo na stavbe po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.
- (6) Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev objekta, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

42. člen **(varstvo pred neionizirajočimi sevanji)**

- (1) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da je koncentracija radona v delovnih in bivalnih prostorih čim nižja in da ni presežena referenčna raven.
- (2) Zaradi zaščite zdravja ljudi mora biti minimalen odmik stavb od virov EMS najmanj tolikšen, da mejne vrednosti za vire elektromagnetnega sevanja, ki veljajo za I. območje varstva pred EMS kot jih določa pripadajoči predpis, ki ureja elektromagnetno sevanju v naravnem in življenjskem okolju, ne bodo presežene.

43. člen **(zračni promet)**

- (1) Območje urejanja se nahaja v območju horizontalne omejitvene ravnine letališča Novo mesto, ki znaša +213,50 m nadmorske višine.
- (2) Novi predmeti ali podaljški obstoječih predmetov (vključno z zaščitnimi ograjami, antenami, obcestnimi svetilkami, gradbenimi žerjavi, ipd.) ne smejo segati nad horizontalno omejitveno ravnino letališča Prečna – Novo mesto, razen, če so zakriti z drugimi, enako visokimi ali višjimi nepremičnimi predmeti ali če aeronavtična študija dokaže, da novi predmeti ne bodo resneje ogrozili varnosti in rednosti zračnega prometa.

(3) Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je potrebno predhodno pridobiti ustrezno soglasje Javne agencije za civilno letalstvo RS (CAA) k lokaciji oziroma izgradnji takega objekta, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

44. člen (etapnost)

(1) Načrtovane ureditve se lahko izvajajo v funkcionalno zaključenih etapah. Pri tem etape upoštevajo osnovne gradnike gradbene parcele, tako da se pri izvajanju posameznih etap smiselno upošteva celota in se ne ovira izvedba komunalnega opremljanja preostalih delov območja.

(2) Izvedba in obseg načrtovanih ureditev navezovanja na okoliško cestno omrežje (zahodna obvoznica, Straška cesta, Zaloška cesta) in izvedba priključkov na komunalno opremo se lahko izvede fazno, če se funkcionalno prilagodi etapnemu izvajanju ureditev, ki so načrtovane s tem OPPN in z DPN. Pred izvedbo cest, načrtovanih z DPN, se lahko izvedejo priključki na obstoječe cestno omrežje, po izvedbi cest, načrtovanih z DPN, pa se priključki prilagodijo novim ureditvam cest.

(3) Pri etapni izvedbi izkopov je treba uskladiti izvedbo stičnega območja med obstoječim in novim terenom.

DOPUSTNA ODSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

45. člen (dopustna odstopanja)

(1) Poleg dopustnih odstopanj iz prejšnjih členov so dopustna tudi odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem OPPN, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju funkcionalnih, prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih, okoljskih, logističnih in tehnoloških razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z vidika racionalne izrabe prostora, s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, če z njimi soglašajo soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(2) Odvodnjavanje in zadrževanje padavinskih voda se glede načina, oblike in lokacije ureditev podrobno določi v DGD.

(3) Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev iz prvega odstavka ne smejo bistveno spreminjati načrtovanega videza območja in prometne sheme, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi.

(4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od določil, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.

DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

46. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

1) Gradbišče se uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določil tega odloka upoštevajo tudi predpisi s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve

za gradbeno mehanizacijo in organizacijski (varnostni) ukrepi na gradbišču, da se preprečijo in zmanjšajo možnosti onesnaženja.

(2) Po končani gradnji se odstranijo vsi začasni in pomožni gradbiščni objekti ter ostanki začasnih skladišč. Vse z gradnjo prizadete površine se sanirajo, tako da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve odprtih površin. Sanirajo se tudi morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(3) Gradbišče se zavaruje pred erozijskim delovanjem voda.

(4) Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju.

(5) Med izvajanjem gradbenih del se zagotovi varnost v prometu in nemotena komunalno-energetska oskrba objektov na območju urejanja in tudi zunaj njega. Zagotovijo se dostopi do vseh zemljišč. Če bodo zaradi gradnje (začasno) prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadete obstoječe ceste in poti ter zemljišča.

(6) Posegi na zemljišča zunaj območja urejanja kot začasni posegi med gradnjo ali kot ukrepi za začasno skladiščenje viškov izkopnega materiala so dopustni zaradi izvedbe zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

(7) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven območja urejanja, morebitne nove poškodbe pa mora investitor sanirati.

(8) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča, ceste in poti znotraj in zunaj območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

47. člen

(dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev)

(1) Do začetka izvajanja načrtovanih posegov se na območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

(2) Do začetka izvajanja gradenj so na območju urejanja dopustni:

- vzdrževanje in nemoteno obratovanje obstoječih objektov, objektov GJI in grajenega javnega dobra,
- sečnja gozda
- pripravljalna zemeljska dela,
- izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- izvajanje raziskav za potrebe projektiranja.

(3) Navedeni posegi so dopustni, če se zaradi njihove izvedbe ne poslabšajo pogoji za izvedbo ureditev, določenih s tem OPPN in če z njimi soglašajo investitorji oziroma upravljavci prostorskih ureditev, načrtovanih s tem OPPN.

48. člen

(dodatne obveznosti)

(1) Gradnja načrtovane komunalne infrastrukture je v javno korist.

(2) Na območjih koridorjev GJI se pravica graditi lahko izkazuje s stvarno pravico, pridobljeno od lastnika tangiranih zemljiških parcel.

(3) Mestna občina Novo mesto oziroma upravljavec posamezne infrastrukture lahko za pridobitev pravice graditi za potrebe gradnje GJI in objektov za varstvo pred naravnimi ter drugimi nesrečami uporabi tudi instrument razlastitve oziroma omejitve lastninske pravice.

USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

49. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

(1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo.

(2) Ob razveljavitvi je treba izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru GJI ter opredeliti območja varovalnih pasov GJI za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

III. KONČNE DOLOČBE

50. člen

(hramba in nadzorstvo)

(1) OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto. Odlok se objavi tudi v prostorsko informacijskem sistemu in na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

(2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

51. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 350-[...]

Novo mesto, dne __. __. ____

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l.r.



Številka: 350-0002/2024-144 (511)
Datum: 12. 3. 2026
PIS ID: 4902

Na podlagi 129. člena v povezavi s prvim odstavkom 123. člena Zakona 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, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19-UPB, 13/25) je župan Mestne občine Novo mesto sprejel

S K L E P

- 1. Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Adria - jug, št. 350-0002/2024-143 z dne 12. 3. 2026, ki jih pripravila občinska uprava Mestne občine Novo mesto v sodelovanju z izdelovalcem prostorskega akta.**
- 2. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa in spisa postopka priprave prostorskega akta in se upoštevajo pri pripravi predloga prostorskega akta.**
- 3. Do sprejema prostorskega akta se stališča javno objavijo na oglasni deski Mestne občine Novo mesto (Seidlova cesta 1, Novo mesto) in na spletni strani Mestne občine Novo mesto (www.novomesto.si, uradne objave, prostorski portal. portal KS).**

O b r a z l o ž i t e v

V postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Adria - jug je bil v oktobru 2025 izdelan dopolnjen osnutek prostorskega akta, ki je bil dne 6. 11. 2025 obravnavan na 25. redni seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto in spremljajočih sejah delovnih teles. Javno je bil razgrnjen v času od 23. decembra 2025 do vključno 26. januarja 2025. Ob obravnavi dopolnjenega osnutka prostorskega akta so bile podane pripombe, predlogi in vprašanja, do katerih so opredelitve podane s temi stališči, javnost pripomb ali predlogov v času javne razgrnitve ni podala.

Župan
Mag. Gregor Macedoni

Priloga:

- Stališča do pripomb in predlogov na dopolnjen osnutek OPPN Adria - jug, št. 350-0002/2024-143, z dne 12. 3. 2026.

Poslano:

- v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto (Seidlova cesta 1, Novo mesto);
- v objavo spletni strani Mestne občine Novo mesto (www.novomesto.si, uradne objave, prostorski portal, portal KS).



Številka: 350-0002/2024-143 (511)

Datum: 12. 3. 2026

PIS ID: 4902

ZADEVA: PRIPRAVA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ADRIA JUG
PREDMET: STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV NA DOPOLNJEN OSNUTEK PROSTORSKEGA NAČRTA IN OKOLJSKO POROČILO

Na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Adria - jug (Dolenjski uradni list št. 4/25) je bil v oktobru 2025 pripravljen dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta Adria jug, ki ga je izdelal Acer Novo mesto d.o.o., Šentjernejska ulica 43, Novo mesto. Pripravljen je bilo tudi Okoljsko poročilo za območje OPPN Adria jug, ki ga je izdelal DA Consulting d.o.o., Maistrova ulica 16, Kamnik.

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je gradivo obravnaval na 25. redni seji in ga s sklepom št. 901-0020/2025 – 35 (313) dne 6. 11. 2025 potrdil. Pred tem so dopolnjen osnutek prostorskega akta in okoljskega poročila obravnavali tudi Odbor za okolje, prostor, komunalo in promet na 22. seji, dne 3. 11. 2025, Odbor za gospodarstvo na 20. seji, dne 5. 11. 2025 ter Komisija za statut in poslovnik na 15. seji, dne 4. 11. 2025. Ob obravnavi dopolnjenega osnutka prostorskega akta so bile podane pripombe, predlogi in vprašanja, do katerih so opredelitve podane s temi stališči.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka prostorskega akta je potekala v času od 23. decembra 2025 do vključno 26. januarja 2026 v prostorih Mestne občine Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je bila v sredo 14. januarja 2026 ob 16.00 v sejni dvorani Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž) izvedena javna obravnava, na kateri udeležbe razen pripravljavca in izdelovalca prostorskega akta ni bilo. V času javne obravnave so bile prejete pisne pripombe in predlogi, do katerih so opredelitve podane s temi stališči

Prejete pripombe, predlogi in vprašanja so bili po končani javni obravnavi proučeni. V stališčih do pripomb so podane opredelitve do posamičnih pripomb (stališča), v nadaljevanju pa so stališča podrobneje obrazložena. Stališča so podana na naslednja načina:

- **Pripomba/predlog se upošteva;** pripomba se upošteva pri pripravi prostorskega akta v nadaljnjih fazah, obrazloži se način upoštevanja pripombe.
- **Pripomba/predlog se delno upošteva;** če pripombe ni možno v celoti upoštevati, za kar je podana obrazložitev;
- **Pripomba/predlog se ne upošteva;** pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja;
- **Pripomba/predlog je (smiselno) že upoštevan;** rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v OPPN, podana obrazložitev, na kakšen način je upoštevana;
- **Na pripombo/vprašanje se poda pojasnilo;** kadar pripombodajalec ni podal konkretne pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo/vprašanje podano pojasnilo,

- **Pripomba/predlog se ne nanaša na vsebino OPPN**; pripomba se ne nanaša na vsebine, ki so predmet priprave prostorskega akta.

Stališča je pripravila občinska uprava v sodelovanju z izdelovalcem prostorskega načrta, Acer Novo mesto d.o.o..

1. PRIPOMBE PODANE OB OBRAVNAVI NA 25. REDNI SEJI OBČINSKEGA SVETA MESTNE OBČINE NOVO MESTO Z DNE 6.11. 2025

1.1 Pričakovanje, da bo ta del mesta še vedno ostal zelen in ne tako kot na drugi strani, kjer je vse brez zelenja (Primož Kobe).

Stališče: *Na pripombo se poda pojasnilo.*

Obrazložitev: Poseg se izvaja na stavbnih zemljiščih. Približno tretjina površine parcele oziroma območja OPPN se ohranja kot zelena površina. Visok delež je po svoji naravi okoljski omilitveni ukrep, ki izhaja iz okoljskega poročila. Zelene površine bodo zasajene z listavci s srednjo ali veliko krošnjo. Poleg zelenih površin bodo skladno z zahtevami trenutno veljavne zakonodaje morale biti z drevesi ozelenjene tudi parkirne površine.

1.2 Število vhodov oziroma izhodov na del, kjer so trije oziroma štirje, je preveliko, prav tako sta dve križišči preblizu, zato predlaga, da bi to združili v en skupni izhod, in sicer en izhod na severni in en izhod na južni strani. (Primož Kobe).

Stališče: *Na pripombo se poda pojasnilo, predlog zmanjšanja števila dostopov se ne upošteva.*

Obrazložitev: Zasnova vhodov sledi predlogom prometne študije.

Na Straški cesti se obstoječa priključka ohranjata na isti lokaciji, se pa dogradita tako, da bo mogoče priključevanje načrtovanih ureditev. Dodan je le priključek, ki iz smeri Izkustvenega centra omogoča desni izvoz v smeri Novega mesta.

Ob Zaloški cesti je predvidena umestitev enega novega priključka. Cesta se bo skladno z državnim prostorskim načrtom v prihodnje bistveno spremenila (poglobila za okvirno 10 m), zato je priključek načrtovan v dveh fazah (pred izvedbo DPN in po njej). Načrtovana sta tako, da omogočata uporabo pred in po rekonstrukciji (ureditev novega in ukinitvev prejšnjega), zato ostane samo eden).

Skupno so s prostorskim načrtom predvideni trije dvostranski priključki, od tega sta dva navezana na obstoječa priključka ob Straški cesti, dodatno je predvidena ureditev enostranskega priključka pri izkustvenem centru. Večina gospodarskih con podobnega velikostnega razreda ima vsaj dva priključka na javno prometno omrežje, v obravnavanem primeru pa je zasnova priključkov strokovno upravičena, ker navezujejo tri različne programske sklope ureditev, hkrati pa enakomerneje razporejajo prometne obremenitve na javnem prometnem omrežju. Zato pripombe ni mogoče upoštevati.

2. PRIPOMBE PODANE OB OBRAVNAVI NA 20. REDNI SEJI ODBORA ZA GOSPODARSTVO Z DNE 5.11. 2025

2.1 Kakšna je časovnica izgradnje? (Boštjan Kovačič)

Stališče: *Na vprašanje se poda pojasnilo.*

Obrazložitev: Časovni načrt izvedbe načrtovanih ureditev še ni določen, odvisen bo od razvojnih potreb gospodarske družbe. Funkcionalni kompleks je sestavljen iz več ureditvenih enot, ki se funkcionalno lahko izvedejo neodvisno ena od druge in se navezujejo na obstoječi kompleks na severni strani Straške ceste. Prav tako so znotraj posameznih ureditev možne tudičasne ureditve na mestu predvidenih stavb. Izvedba

dela ureditev je vezana tudi na izvedbo zahodne obvozne ceste in s tem povezane rekonstrukcijo delov Straške in Zaloške ceste.

3. PRIPOMBE PODANE OB OBRAVNAVI NA 22. REDNI SEJI ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR TER KOMUNALO IN PROMET DNE 3. 11. 2025

3.1 Vsak osnutek OPPN, ki ga dobimo v obravnavo ima zelo lepe slike situacije. Ko pa se zadeve zgradijo pa nastane v izvedbi mnogo nedokončanih zadev, ki so bistvene pri uravnoteženju takih posegov v okolje. Če samo primerjate ind. območje v neposredni bližini, boste zaznali en sam beton (priloga spodaj). In gre za ustaljeno prakso investitorjev. Kar naprej poslušamo o zelenem planetu, ekologiji ipd smernicah, ki pa se v izvedbi ne zgodijo.

A. Kakšna so zagotovila, da bo zadeva narejena glede na prikazana situacijo (predvsem tu mislim o zelenih površinah in zasaditvi dreves). (Boštjan Pucelj, pripomba A.)

B. Glavnino predstavljajo pozidane parkirne površine. Prostora je ostalo premalo, vse se samo betonira, asfaltira in nastajajo tako pregrevanja okolja in nezmožnost odvodnjavanja ob večjih padavinah. Predlagam, da se ustvarijo predvsem parkirna mesta v etažah oz. se zmanjša površina za parkiranje, ki je brez etaž. (Boštjan Pucelj, pripomba B.)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo, predlog glede zasnove parkirnih mest v etažah, se ne upošteva.

Obrazložitev: Z odlokom predlagani delež zelenih površin je 15%, kar je skladno s priporočili MNVP za zelene površine ob industrijskih stavbah. Zaradi konfiguracije terena in stika z ureditvami državnega prostorskega načrta bo v povezavi z raščnim površin, delež teh še večji in bo obsegal okvirno eno tretjino celotnega območja OPPN.

Projektiranje in gradnja načrtovanih prostorskih ureditev bo morala biti skladna s pogoji OPPN glede urejanja zelenih površin. V postopku bo sodelovala tudi Mestna občina Novo mesto, ki bo skladnost pred izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja preverjala.

Zasnova parkirišč sledi zasnovi funkcionalnega kompleksa, ki obsega več ureditvenih enot. V vsaki ureditveni enoti so glede na namembnost enote umeščene parkirne površine, ob Straški cesti so za potrebe Prodajno izkustvenega centra in servisa s skladiščem umeščena delno zasuta in ozelenjena pokrita parkirišča, ostala parkirišča so odprta in ozelenjena po pogojih petega odstavka 13. člena odloka o OPPN in se ozelenijo z drevesi (po eno drevo na 5 PM) oziroma z drevoredi, ki so umeščeni tako, da zagotavljajo senčenje in čim boljše mikroklimatske pogoje. Umeščanje parkirnih mest v podzemne etaže je na lokaciji zaradi dodatnih velikih viškov zemeljskega materiala okoljsko in ekonomsko bistveno slabša rešitev, prav tako je v pričakovanih podnebnih spremembah težje zagotoviti senčenje in dobre mikroklimatske pogoje v območju pritlične etaže parkirnih mest.

Utrjene zunanje površine so del proizvodnega procesa, njihova velikost in namen pa sta odvisna od vrste poslovne dejavnosti. Zato se (razen dostopov in poti za delovna vozila in vozila zaposlenih) pri proizvodni dejavnosti (kot je npr. avtomobilska industrija) velik del teh površin namenja tudi delovnim površinam, kot na primer skladiščenju surovin ali gotovih izdelkov.

3.2 Adria kljub temu, da ima vzhodno od tovarne v lastništvu drugih pravnih oseb ki že sedaj tesno sodelujejo z njo na razpolago zadostne zazidljive površine za širitev

proizvodnje. Če se že mora širiti proti jugu naj bodo to ostale dejavnosti katere ima opredeljene in bodo v prihodnosti sigurno potrebovale več prostora; prodajno izkustveni center, servis s skladiščem. (Rok Račević, pripomba A.)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Površine vzhodno od sedanje tovarne so v lasti drugih pravnih oseb in so že v uporabi, zato ne omogočajo širitve dejavnosti Adrie Mobil. Na območju OPPN Adria jug so načrtovani sklopi objektov, ki so povezani v funkcionalni kompleks. Ta z vsebinami dopolnjuje obstoječi proizvodno-upravni kompleks na severni strani Straške ceste. Gre za prodajno izkustveni center s servisom na severovzhodnem delu, proizvodno skladiščne objekte na severozahodnem delu ter ureditev površin za mirujoči promet, ki bodo služile obiskovalcem, zaposlenim in promocijskim dejavnostim v okviru prodajno izkustvenega centra. Proizvodno skladiščni del bo predvsem namenjen selitvi dejavnosti, ki sedaj poteka na začasni lokaciji na Biču.

3.3 Dokument naj vsebuje zavezo dokupa zemljišč do cestnega telesa Zaloške ceste in Zahodne obvoznice, kar posledično privede do skrbi za zemljišča, ki ne morejo služiti drugemu namenu kot delu zazidljivih zemljišč. (Rok Račević, pripomba B.)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Zemljišča namenjena izgradnji zahodne obvoznice in priključnih cest so v javni lasti, urejajo se z državnim prostorskim načrtom. Namenjena so urejanju površin javnih cest (PC). Pretežni del površin je namenjen izvedbi vkopnih brežin, ki bodo ob zahodni obvoznici zaradi zahtev zakonodaje ločene z zaščitno ograjo in bodo vzdrževane s strani upravljavca te ceste, zato jih ni mogoče prodati in nameniti za umeščanje gospodarskih dejavnosti. Prodaja dela zemljišč, ki so namenjena izgradnji nove zahodne obvoznice ni utemeljena.

3.4 Kompleks Adrie bo umeščen v »luknjo« in ne bo viden iz zahodne obvoznice, s čimer bo promocijski center izgubil namen, predlog, da se območje uredi celovito, vključno s sosednjimi parcelami, da se prepreči učinek zanemarjenega prostora. (Rok Račević)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Območje načrtovane gospodarske cone je umeščeno v trikotnik med tremi javnimi cestami, na severni strani je urejena Straška cesta, na vzhodni strani Zaloška, na zahodni pa nova zahodna obvoznica Novega mesta. Med pomembnimi izhodišči načrtovanja je tudi vidna izpostavljenost gospodarske cone, ki je danes v naravi manj očitna, po izgradnji zahodne obvoznice in rekonstrukciji Straške ceste pa bo zelo poudarjena. Zato so bile arhitekturne in krajinske rešitve pripravljene v več variantah različnih projektnih birojev. Izbrane rešitve temeljijo na izhodišču, da je Izkustveni center orientiran v smeri obstoječe stavbe podjetja Adria Mobil in krožno križišče Straške in Zaloške ceste. V smeri proti jugu in Olimpijskemu centru se umešča območje ozelenjenega PZA, na zahodni strani načrtovani zahodni obvoznici pa se teren preoblikuje tako, da bo celotni kompleks viden tudi iz nove ceste. Zasnova je po presoji pripravljavca skladna s prostorskim kontekstom območja, v prostor ni umeščena v terensko depresijo, ampak na platoje, ki zvezno prehajajo proti sosednjim območjem. Zasnova bo okrepila prostorsko prepoznavnost območja.

3.5 Skrb glede poseka gozda (500 dreves) in predlog za ohranitev maksimalnega števila zelenih površin. (Primož Kobe)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Poseg se izvaja na stavbnih zemljiščih. Približno tretjine površine parcele oziroma območja OPPN se ohranja kot zelena površina (kar je upoštevano tudi v okoljskem poročilu) in bistveno presega zahtevo za to namensko rabo prostora. Zelene površine bodo zasajene z listavci s srednjo ali veliko krošnjo. Poleg zelenih površin bodo skladno z zahtevami trenutno veljavne zakonodaje morale biti z drevesi ozelenjene tudi parkirne površine.

Na območju OPPN se po potrebi izvajajo sanitarne sečnje, naložene v okviru odločb o izvedbi sanitarne sečnje, ki jih izdaja Zavod za gozdove Slovenije, v skladu z 29. členom Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 22/14 – odl. US, 24/15, 9/16 – ZGGLRS, 77/16, 78/23 – ZUNPEOVE in 85/25).

3.6 Za to območje preveč navezav na cesto in križišč v bližini. Število vhodov oziroma izhodov na del, kjer so trije oziroma štirje, je preveliko, prav tako sta dve križišči preblizu, zato predlaga, da bi to združili v en skupni izhod, in sicer en izhod na severni in en izhod na južni strani. (Primož Kobe)

Stališče: *Na pripombo se poda pojasnilo.*

Obrazložitev: Na Straški cesti se ohranja lokacija in število vhodov, ki pa se skladno s prometno študijo fazno rekonstruirajo zaradi zagotovitve ustrezne prometne zmogljivosti in varnosti. Dodan je le priključek, ki omogoča samo izvoz na Straško cesto v smeri Novega mesta.

Trasa Zaloške ceste se bo skladno z državnim prostorskim načrtom spremenila, zato je predvideni priključek načrtovan tako, da omogoča uporabo pred in po rekonstrukciji (ureditev novega in ukinitvev prejšnjega, ki pa se po lokaciji razlikujeta).

Skupno so s prostorskim načrtom predvideni trije dvostranski priključki, od tega sta dva navezana na obstoječa priključka ob Straški cesti, dodatno je predvidena ureditev enostranskega priključka pri izkustvenem centru, ki na prometne tokove na javni cesti ne bo imel pomembnega vpliva. Večina gospodarskih con podobnega velikostnega razreda ima vsaj dva priključka na javno prometno omrežje, v obravnavanem primeru je zasnova priključkov strokovno utemeljena, ker enakomerneje razporejajo prometne obremenitve na javnem prometnem omrežju. Zato pripombe ni mogoče upoštevati.

3.7 Ali je bila narejena študija vetrov; mikroklima vetrov se zaradi goloseka spremeni; kam bodo speljane meteorne odpadne vode, velika pozidanost bo zmanjšala naravno akumulacijo; ali so bili v razpravo vključeni tudi okoliški prebivalci, obstaja kakšno mnenje KS (Mihael Drašler)

Stališče: *Na pripombo se poda pojasnilo.*

Obrazložitev: Klimatske razmere in kakovost zraka so bile obdelane v okoljskem poročilu. Gradnja se bo izvajala etapno, zato se bo tudi posek dreves izvajal etapno. Po izvedbi posegov bodo zelene površine zasajene z listavci s srednjo ali veliko krošnjo. Poleg zelenih površin bodo skladno z zahtevami trenutno veljavne zakonodaje morale biti z drevesi ozelenjene tudi parkirne površine. Padavinske odpadne vode se z omejitvijo pretoka in postopno glede na možno dodatno hidravlično obremenitev odvede v javno padavinsko kanalizacijo, ki poteka v Straški cesti. Hipni padavinski odtok se na območju urejanja zadrži v obliki površinskih ali podzemnih zadrževalnikov. V skladu s tehničnimi možnostmi se lahko padavinsko vodo tudi ponika. Z zgoraj navedenimi ukrepi bo kljub novi pozidavi do sedaj nepozidanega območja urejena akumulacija in odvajanje padavinskih vod. Pozidanost ne bo presegala faktorjev zazidanosti, ki so predpisani za tovrstno namensko rabo prostora, ampak bo občutno manjša (približno eno tretjino območja).

V postopek priprave je bila vabljen splošna javnost in posebej tudi krajevna skupnost. Pripomb ali predlogov niso podali. Informacije o pripravi prostorskega načrta so ves čas

postopka javno dostopno, prav tako so pripravo spremljale medijske objave. Na namensko sklicani javni obravnavi dne 14. 1. 2026 udeležbe ni bilo.

4. PRIPOMBE ADRIA MOBIL D.O.O. PREJETE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

4.1 Elaborat ekonomike, ki je sestavni del spremljajočega gradiva OPPN, se dopolni z navedbo, da Adria Mobil, d.o.o. in Mestna občina Novo mesto podpišeta pogodba o opremljanju.

Stališče: *Pripomba se upošteva.*

Obrazložitev: Elaborat ekonomike se zaradi rekonstrukcije križišča K2 in K3 na Straški cesti dopolni tako, da omogoča podpis pogodbe o opremljanju med naročnikom in MONM.

4.2 Predlaga se prestavitev GJI v pas ob cesti, zaradi fleksibilnosti etapnosti izvedbe posameznih funkcionalno zaključenih enot (tudi izkopov).

Stališče: *Pripomba se upošteva.*

Obrazložitev: Del priključnih vodov na omrežja gospodarske javne infrastrukture je potekal preko manipulacijskih površin med objektom 1 in 3. Ker je dopustna etapna izvedba prostorskih ureditev in z etapami povezanimi izkopi, se dopusti prestavitev priključnih vodov v pas ob južnem robu Straške ceste. To omogoči izvedbo priključkov na začetku gradnje brez izvedbe dodatnih nepotrebnih izkopov.

4.3 Adrio Mobil, d.o.o. se opraviči plačila nadomestilo za pridobitev služnostne pravice za prestavitev trase GJI v obcestni pas.

Stališče: *Pripomba se ne nanaša na vsebino OPPN .*

Obrazložitev: Plačilo nadomestila se ureja po predpisih o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in ne po pogojih prostorskih aktov.

4.4 Dopolniti 44. člen glede etapnosti tako, da posamezne etap in njihovo zaporedno izvajanje ni določeno in se lahko spreminja glede na potrebe Adrie mobil, d.o.o.. Velja tudi za izvedbo križišč.

Stališče: *Pripomba se smiselno upošteva.*

Obrazložitev: 44. člen odloka ne predpisuje vrstnega reda izvedbe načrtovanih ureditev, ampak dopušča, da se etape prostorskih ureditev lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu pri čemer ne ovirajo izvedbe opremljanja preostalih delov območja. Dopolni se tretji odstavek glede navezovanja na okoliško cestno omrežje tako, da se izvedba in obseg načrtovanih križišč časovno prilagodita ureditvam načrtovanih z OPPN in DPN.

4.5 Dopolniti 7. in 12. člen glede začasnih ureditev parkirišč pred gradnjo objektov.

Stališče: *Pripomba se smiselno upošteva.*

Obrazložitev: 7. člen odloka se dopolni glede faznosti izvedbe novih priključkov na Zaloško cesto, dopolnitev glede začasnih ureditev pa ni potrebna, ker je to z odlokom že dopuščeno. Osmi in deveti odstavek 12.člena se dopolnita tako, da je izvedba parkirišč etapno oz. začasno dopustna tudi na območju, ki je namenjeno gradnji stavb.

4.6 Dopolniti 20. člen tako, da zaporedje ureditve križišč ni določeno in se lahko prilagaja potrebam Adrie Mobil, d.o.o. Posamezna križišča se lahko glede na potrebe Adrie Mobil uredi samo delno, kot npr. samo desno zavijanje iz križišča K2.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: V 20.člen predloga odloka se doda nov odstavek glede izvedbe in obsega križišč oziroma navezovanja na Straško in Zaloško cesto, s katerim se dopusti etapno priključevanje območje, v kolikor je to funkcionalno celovito in prometno sprejemljivo.

4.7 Semaforizirano križišče K6.2 na Zaloški cesti ni predmet financiranja s strani Adrie Mobil, d.o.o., ki investira samo urejanja svojega priključka, v kolikor ga bo izvedla. Strošek prilagoditve iz K6.1 na novo stanje, v področju izven OPPN, po izvedbi obvoznice, ni strošek Adrie Mobil, d.o.o.

Stališče: Pripomba se ne nanaša na vsebino OPPN.

Obrazložitev: Ministrstvo za infrastrukturo je na območju DPN za zahodno obvoznico dopustilo izvedbo začasnega priključka K6.1 pred načrtovano rekonstrukcijo Zaloške ceste, ki je v upravljanju MONM. Skladno s Prometno študijo (Dolenjska projektiva d.o.o., december 2024) se križišče K6 zaradi novega priključka Adrie po izgradnji zahodne obvoznice in rekonstrukciji Zaloške ceste preoblikuje v štirikrako križišče (K6.2) s podaljšanjem zavijalnih pasov, ki se semaforizira. Semaforizacija je potrebna tudi z vidika morebitnega umeščanja prehodov za pešce in kolesarjev preko Zaloške ceste. Projektiranje in izvedbo priključka v križišče K6.2 bo investitor prostorske ureditve uskladil z investitorjem oziroma upravljavcem novega križišča K6.2.

5. PRIPOMBE OBČINSKE UPRAVE

5.1 Predlog, da se odlok o prostorskem načrtu do naslednje faze nomotehnično in jezikovno pregleda ter uredi.

Stališče: Predlog se upošteva.

Obrazložitev: Ker morajo biti pravne norme jasne in enoznačne je treba predlog odloka do naslednje faze priprave preveriti in dopolniti z vidika večje razumljivosti in izogibanja dvoumnim razlagam.

Pripravil:
Izidor Jerala
Podsekretar za prostorsko načrtovanje

doc. dr. Jana Bolta Saje
Direktorica občinske uprave

Mojca Tavčar
Vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
Vodja Urada za razvoj in prostor

ADRIA MOBIL -
OBSTOJEČI PROIZVODNI OBJEKT

UPRAVNA STAVBA

TOVORNI VHOD

OBSTOJEČE PARKIRIŠČE

OBSTOJEČE PARKIRIŠČE
AVTOTRANSPORTI KASTELEC

PODVOZ
STRAŠKE CESTE

2
PROIZVODNO SKLADIŠČNI OBJEKT

Največja višina objektov
+ 208,00 m n.v.

1
PRODAJNO IZKUSTVENI CENTER
SERVIS S SKLADIŠČEM

Največja višina objektov
+ 213,50 m n.v.

3
NADKRITA PARKIRIŠČA

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

parkirišča

PRIKLJUČEK
NM-PODBREZNIK

NADVOZ
ZALOŠKE CESTE

- LEGENDA:
- MEJA OBMOČJA DPN
 - MEJA OBMOČJA OPPN
 - PREDVIDENA VEGETACIJA
 - PARKIRIŠČE
 - ZELENE POVRŠINE
 - OBJEKTI
 - VKOPANI DELI OBJEKTOV
 - DALJNOVOD
 - OBMOČJE ZA RAZVOJ STAVB
 - MEJA MED OBMOČJI RAZLIČNE NAJVEČJE VIŠINE OBJEKTOV
 - POVRŠINSKI SUHI ZADRŽEVALNIK
 - IZKOPI/VKOPI NAČRTOVANI Z OPPN (s posegom na območje DPN po 88.členu ZUreP-3 in 47.členu DPN)
 - UREDITVE NAČRTOVANE Z DPN
 - SPREMEMBA TRASE VAROVALNE OGRAJE

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

podloga: Geodetski načrt GEODET, d.o.o., Novo mesto, št. načrta: 20240042, maj 2024			
naročnik	Adria mobil, d.o.o.	ID prostorskega akta	4902
pripravljalavec	Mestna občina Novo mesto	št. naloge	I-2/24
vodja naloge	IGOR ČRNUGELJ, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1079 PA PPN	datum	maj 2026
sodelavci	mag. JELKA HUDOKLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 0850 PKA PPN mag. ZORAN GAJSKI, univ.dipl.gosp.inž., IZS G-3043 JERNEJ RADOVAČ, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3800 NINA FABJANČIČ, mag.inž.arh., ZAPS 2246 PA	merilo	št. lista:
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ADRIA - JUG	1:1.000	5
faza	USKLAJEN PREDLOG		
grafični prikaz	UREDITVENA SITUACIJA PO IZVEDBI REŠITEV DPN		