



107 Uradni list RS, št. 107/2007  
z dne 23. 11. 2007

5347. Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izgradnjo Gospodarske cone Zalog, Stran 14821.

Na podlagi 46. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in Statuta Občine Straža (Uradni list RS, št. 7/07) je župan Občine Straža dne 19. 11. 2007 sprejel

## SKLEP

### o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za izgradnjo Gospodarske cone Zalog

#### I. Splošno

S tem sklepom se začne pripravljati občinski podrobni prostorski načrt za izgradnjo Gospodarske cone Zalog (GC Zalog).

#### II. Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Mestna občina Novo mesto (MONM) je v letu 2003 v okviru planske spremembe prostorskih aktov za izven mestni pristožni določila območje urejanja gospodarske cone Zalog v bistveno večjem obsegu. Določitev novih stavbnih zemljišč z vključitvijo dodatnih površin pa je bila opravljena v letu 2004. GC Zalog je MONM uvrstila v koncept razvoja verige, med seboj povezanih in dopolnjujočih se gospodarskih con na zahodni strani Novega mesta v skupni površini cca 90 ha razpoložljivih zemljišč. Nadomestna gospodarska cona (NGC) ob Straški cesti z novo tovarno Adria (30 ha), Tehnološki park Podbreznik (6 ha), logistični center BTC (12 ha) in gospodarska cona Zalog (41 ha novih površin). Gospodarske cone predstavljajo povezano območje gospodarske osi osrednjega dela Dolenjske, ki se zaključuje s proizvodnim kompleksom lesne industrije Novoles v Straži. Navedene cone so v razvojnih planih regije opredeljene med prioritarnimi gospodarskimi projekti regionalnega razvojnega programa Jugovzhodne Slovenije. Na območje GC Zalog se je hkrati razširila tudi urbanistična zasnova Novega mesta. Po izločitvi iz MONM in ustanovitvi nove občine je za urejanje prostora na območju predmetne cone postala pristojna Občina Straža.

Območje gospodarske cone Zalog se razteza na površini ca. 41 ha med Opekarno Zalog in nekdanjimi gospodarskimi poslopij kmetijskega posestva Zalog. Ujeto je med sklenjeno območje kmetijskih zemljišč, odmaknjeno od poselitvenega območja in locirano. Skoraj polovico območja predstavljajo opuščeni in izčrpani glinokopi stare tradicionalne opekarne proizvodnje, ki zaradi pomanjkanja surovin in zastarele tehnologije počasi ugaša. Na delu opuščenih glinokopov je po zaraščanju nastal biotsko pester sekundarni naravni habitat močvirske flore in favne. Del območja predstavljajo pozidane površine opekarne in zadržnih kmetijskih poslopij ter nepozidane kmetijske površine. Območje je opredeljeno za potrebe industrijske proizvodnje, storitev in obrti. V manjšem delu na vzhodni strani območja urejanja, kjer se že nahaja stanovanjski objekt, se poleg centralnih dejavnosti lahko nameni bivanju.

V okolju so zaznane potrebe investitorjev v različnih panogah proizvodnih in storitvenih dejavnosti, ki iščejo primerne prostorske rešitve za svoje nove proizvodne programe ali preselitev proizvodnih kapacitet. Predvsem opazen je interes v lesnopredelovalni, kovinskopredelovalni industriji, gradbeništvu in transportu. Občina Straža namerava z realizacijo predmetne gospodarske cone okrepiti gospodarsko infrastrukturo Dolenjske in razvojno os povezanih gospodarskih con med Novim mestom in Stražo.

Strateški cilji razvoja GC Zalog so:

- zagotoviti prostorske možnosti za razvoj domačih podjetij in vlaganja investitorjev z območja Dolenjske ter drugih okolij v proizvodne in storitvene dejavnosti z visoko kakovostnimi izdelki z visoko dodano vrednostjo, perspektivnimi tržnimi programi ter zahtevno tehnologijo,
- privabiti investitorje iz drugih okolij za vlaganja,
- vzpostaviti prostorske pogoje za povezovanje proizvodnih in storitvenih podjetij ter institucij znanja za razvoj novih izdelkov in tehnologij,
- zagotavljati hitro rast novih delovnih mest v občini in regiji ter s tem povečati njeno privlačnost za zaposlovanje in priselitev iz drugih okolij,
- aktivirati in izrabiti razpoložljive prostorske rezerve nezazidanih stavbnih zemljišč v občini,
- sanirati staro zapuščeno degradiranega stanja v naravnem okolju in grajeni strukturi v območju cone,
- okrepiti vire financiranja za investicije v komunalno, prometno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo.

#### III. Podrobnejša določitev območja, za katerega se pripravljata občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)

Območje načrtovane GC Zalog leži na območju Opekarne Zalog, izkoriščenih glinokopov, ki so v opuščanju, ter na območju opuščenih objektov za kmetijsko dejavnost in na kmetijskih površinah. Območje urejanja se razteza na skupno 53 ha zemljišč, od katerih je ca. 41 ha namenjenih razvoju gospodarskih dejavnosti. Celotno območje obsega zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami:

v k.o. Prečna:

1980, 3067/1, 1980, 3067/1, 1983/2, 3067/2, 1983/1, 1980, 3067/3, 1977, 1976, 1974/1, 1971/1, 3067/4, 1968/2, 1965/1, 1964, 1963/1, 1963/2, 1956, 1951, 1950, 1945, 1944, 1941, 1942/1, 3067/5, 1949/3, 1942/4, 1946/1, 1940, 1937, 1936, 1930;

v k.o. Gorenja Straža:

1313/1, 1313/3, 1398/1,

1398/2,

1403/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,

1404/1, 2, 3, 4,

1416/2, 1465/2,

1473/3, 1474/3, 1476/2,

1482/2, 5,

1486/2, 1487/2, 1490/2, 1491/2,

1508/2, 1512/2, 1515/2, 1516/2,

1609/3, 15, 16, 23,

1610/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

1614/2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,

1625/1, 3, 4, 5, 6,

1630, 1631, 1633/2,

2197/1, 7, 14,

2207/3, 4,

2210/2,

2217/1, 2252/1.

Velikost območja in značilnosti prostora omogočajo načrtovanje in razdelitev potreb v posamezne sklope zaokroženih funkcionalnih enot tako, da bo mogoče parcialno in fazno reševanje posameznih in posebnih zahtev investorjev ter drugih udeležencev v postopkih načrtovanja in kasnejšega uresničevanja OPPN.

#### 1. območje

Predstavlja vzhodni del cone v velikosti ca. 13,4 ha, ki obsega ca. 12, ha nezazidanih zemljišč in 1,4 ha zazidanih zemljišč, kjer se že izvaja proizvodne in storitvene dejavnosti (obrati v nekdanjih hlevih). Namenjeno za razvoj obrtniških dejavnosti in manjših ter srednjih podjetij.

#### 2. območje

Obsega prostor za programsko zaokrožitev območja opekarnice in zemljišč na zahodni strani cone med opekarno in biotopom, za dejavnosti, povezanimi z gradbeništvo, proizvodnjo gradbenih materialov, trgovino z gradbenim materialom, transportom, razrezom in skladiščenjem lesa ter ostalo proizvodno dejavnost. Območje obsega ca. 17 ha, od tega je že zazidanih ca. 5 ha površin, ki jih zaseda Opekarna Zalog.

#### 3. območje

Zajema manjše območje v velikosti ca. 3,5 ha nekdanjih kmetijskih zadružnih poslopij in stanovanj, zgrajenih na ruševinah gradu Brajtenau. Območje se nahaja vzhodno od poti, ki vodi v zaledje kmetijskih površin. S svojo dominantno lego na vzhodni strani izstopa iz okvira ostalega območja. Lokacija je izjemno atraktivna in izpostavljena, zato je primerna predvsem za centralne (terciarne in kvartarne) dejavnosti ter bivanje.

#### 4. območje

Predstavlja deloma degradiran prostor na skrajnem severnem delu cone s ca. 7,1 ha površin, kjer se nahajajo objekti opuščene perutninske farme (ca. 4 ha).

V območje urejanja se poleg 41 ha stavbnih zemljišč vključuje še prostor sekundarnega biotopa. Ta predel na skrajnem zahodnem robu meja cone je v zaokroženi velikosti 12 ha, opredeljen kot sekundarni biotop varovane narave in je vključen tudi v območje Nature 2000.

#### IV. Obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN

1. Pripravlavec OPPN za izgradnjo GC Zalog je Občina Straža, Ulica talcev 9, 8351 Straža (v nadaljnjem besedilu pripravljavec). Pripravljavec zagotavlja sredstva za izdelavo OPPN.

2. Pobudnik in naročnik priprave OPPN je Občina Straža, ki zagotavlja tudi sredstva za vse druge naloge, povezane s pripravo in postopkom sprejemanja prostorskega akta, kot so opravljanje predhodnih raziskav s področja varstva naravne in kulturne dediščine, izdelava idejnih projektov gospodarske javne infrastrukture, pridobivanje ekspertnih mnenj v zvezi s pripravo okoljskega poročila in opravljanje revizijskih postopkov zanj ter izdelavo vseh potrebnih strokovnih in geodetskih podlag.

3. Izdelovalec OPPN (v nadaljnjem besedilu: načrtovalec), ki ga naročnik izbere po predpisih o oddaji javnega naročila, mora izpolnjevati pogoje, določene v Zakonu o urejanju prostora.

4. Načrtovalec je v postopku priprave OPPN dolžen izdelati okoljsko poročilo, ki ne vključuje obveznosti pripravljavca iz 2. točke.

5. K sofinanciranju OPPN in nalog, povezanih z njegovo pripravo, se lahko zavežejo tudi zainteresirani investitorji na podlagi predhodne sklenitve pogodbe ali nosilec investicije v opremljanje območja z gospodarsko javno infrastrukturo, ki ga pripravljavec lahko izbere na podlagi posebnega razpisa.

#### V. Rok i za pripravo OPPN ter njegovih posameznih faz

##### 1. Začetek priprave OPPN:

– Župan Občine Straža o sklepu o začetku priprave OPPN seznan i Ministrstvo za okolje in prostor ter sosednje občine in jih pozove, da v roku 30 dni podajo svoje razvojne potrebe, ki so povezane z načrtovano prostorsko ureditvijo.

##### 2. Osnutek akta:

– pripravljavec na podlagi prikaza stanja prostora in nadrejenih aktov in izdelanih strokovnih podlag pripravi osnutek OPPN,

– pripravljavec pošlje osnutek akta nosilec urejanja prostora iz VII. točke tega sklepa in jih pozove, da v roku 30 dni podajo smernice za načrtovane prostorske ureditve iz njihove pristojnosti ter druge relevantne podatke, s katerimi razpolagajo in se nanašajo na območje oziroma predmet načrtovanja,

– nosilci urejanja prostora predložijo smernice, ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, pa v 30 dneh odloči, ali je za predmetni akt potrebno izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje.

##### 3. Dopolnjen osnutek akta:

– načrtovalec na podlagi pridobljenih smernic in podatkov dopolni osnutek akta tako, da posamezno rešitev pridobi z utemeljenim izborom najustreznejše strokovne rešitve,

– naročnik zagotovi izdelavo ugotovljenih potrebnih dodatnih strokovnih podlag in ekspertnih mnenj,

– načrtovalec zagotovi izdelavo okoljskega poročila,

– pripravljavec posreduje ministrstvu, pristojnem za varstvo okolja, okoljsko poročilo skupaj dopolnjenim osnutkom akta, da v 15 dneh oblikuje mnenje o ustreznosti okoljskega poročila.

##### 4. Sodelovanje javnosti:

– pripravljavec, po pridobljenem mnenju o ustreznosti okoljskega poročila, z javnim naznanilom obvesti javnost o javni razgrnitvi dopoljenega osnutka akta in okoljskega poročila na sedežu občine Straža, ki traja najmanj 30 dni; javno naznanilo mora biti objavljeno najmanj 7 dni pred začetkom javne razgrnitve; v okviru javne razgrnitve organizira javno obravnavo razgrnjenih gradiv,

– pripravljavec o javni obravnavi posebej pisno obvesti lastnike zemljišč v območju urejanja,

– pripravljavec v sodelovanju z načrtovalcem prouči pripombe in predloge iz javne razgrnitve ter v 15 dneh zavzame stališče, ki ga objavi na svetovnem spletu.

##### 5. Priprava predloga akta in sprejem:

– naročnik na podlagi stališč do pripomb iz javne razgrnitve in javnih obravn av ter stališč do pripomb in predlogov občin zagotovi dopolnitev strokovnih podlag in okoljskega poročila,

– načrtovalec po prevzemu vseh strokovnih podlag in na podlagi stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve izdela predlog OPPN in okoljskega poročila,

– pripravljavec pošlje nosilec urejanja prostora iz VII. točke tega sklepa, da v 30 dneh dajo mnenje k predlogu akta z vidika njihove pristojnosti, v katerem se opredelijo do upoštevanja smernic; v enakem roku se pristojna ministrstva v mnenju opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov izvedbe akta na okolje,

– ministristvo pristojno za varstvo okolja izda potrdilo o sprejemljivosti vplivov izvedbe akta na okolje,

– pripravljavec sprejme OPPN.

VI. Nosilci urejanja prostora, ki podajo razvojne potrebe:

1. Občina Straža,
2. Razvojni center Novo mesto,
3. organizirane oblike gospodarskih subjektov v občini in regiji,
4. gospodarski subjekti, ki delujejo v območju urejanja,
5. investitorji z izraženo namero investiranja v območju urejanja, na podlagi pisma o nameri ali (pred)pogodbe sklenjene z Občino Straža.

VII. Nosilci urejanja prostora, ki podajo smernice za načrtovanje prostorske ureditve in mnenja:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celostno presojo vplivov na okolje, Dunajska 48, 1000 Ljubljana,
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Oddelek za območje spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto,
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
4. Ministrstvo za promet, Direktorat za železnice in žičnice, Langusova ul. 4, 1535 Ljubljana,
5. Ministrstvo za promet, Direktorat za civilno letalstvo, Langusova ul. 4, 1535 Ljubljana,
6. Javna agencija za železniški promet RS, Sektor za razvoj, investicije in projekte, Kopitarjeva 5, 2000 Maribor,
7. Holding Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska 11, 1506 Ljubljana,
8. Zavod za gozdove Slovenije, OE Novo mesto, Gubčeva ulica 15, 8000 Novo mesto,
9. Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva 2, 8000 Novo mesto,
10. Zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, OE Novo mesto, Skalickega 1, 8000 Novo mesto,
11. JP Elektro Ljubljana, DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto,
12. Telekom Slovenije, Regionalna enota TK vzhod, Novi trg 7a, 8000 Novo mesto,
13. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova 12, 8000 Novo mesto,
14. Istrabenz plini d.o.o. PE Osrednja Slovenija, Podbevškova 10, 8000 Novo mesto,
15. Geoplina d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11, 1000 Ljubljana,
16. Občina Straža, Občinska uprava – pristojna za področje občinskih cest, za področje javnih površin in javne razsvetljave,
17. Drugi nosilci urejanja prostora, organi ali organizacije, za katere se v postopku izkaže, da jih je v postopek potrebno vključiti.

VIII. Način pridobitve strokovne rešitve

Načrtovalec za pripravo OPPN izdelava strokovne podlage na osnovi predhodne analize prostora. Poleg izdelanih strokovnih podlag se v vseh fazah priprave akta upošteva tudi programska izhodišča, pridobljene smernice in druga strokovna gradiva iz različnih področij, ki se nanašajo na obravnavani prostor. Načeloma se izdelava ena rešitev. Variantni predlogi pa se pripravijo v primeru, da se za to pokažejo utemeljeni razlogi v teku postopka.

IX. Začetek veljavnosti sklepa

Sklep o pričetku priprave OPPN se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati z dnem objave. Sklep se objavi tudi na spletnih straneh Občine Straža ter se pošlje v vednost Ministrstvu za okolje in prostor RS.

Št. 350-364/2007-1

Straža, 19. novembra 2007

Župan  
Občine Straža  
Alojz Knafelj l.r.

[Na vrh](#)

[<< Nazaj](#)