

**A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA »TURISTIČNO
OBMOČJE ŽDINJA VAS« (v nadaljevanju OPPN)**

SKLEP o začetku priprave OPPN
(Uradni list RS, št. 38/10)

Izdelava OSNUTKA OPPN – gradivo za pridobivanje smernic
(julij 2010)

Pridobitev SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

**Izdelava širših STROKOVNIH PODLAG z
VARIANTNIMI REŠITVAMI**
(september 2010)

Izdelava PROMETNE ŠTUDIJE
(Prometnotehniški inštitut, november 2010)

IZBOR VARIANTNE REŠITVE
(januar 2011)

MOP IZDA ODLOČBO OBČINI O OBVEZNOSTI IZVEDBE CPVO
(št.: 35409-203/2010 z dne 2.8.2010; Izdelava CPVO ni potrebna)

Izdelava DOPOLNJENEGA OSNUTKA OPPN
(marec 2011)

JAVNA RAZGRNITEV z JAVNO OBRAVNAVO
(april, maj 2011)

**Priprava STALIŠČ DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE IN
Sprejem STALIŠČ DO PRIPOMB**

**PISNA SEZNANITEV LASTNIKOV S STALIŠČI DO NJIHOVIH
PRIPOMB, ki so jih podali v času javne razgrnitve**

IZDELAVA PREDLOGA OPPN

PRIDOBITEV MNENJ NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

IZDELAVA USKLAJENEGA PREDLOGA OPPN ZA SPREJEM

SPREJETJE OPPN Z ODLOKOM NA OBČINSKEM SVETU

OBJAVA ODLOKA V URADNEM LISTU RS

B. PROGRAMSKA IZHODIŠČA IN PREDMET OPPN:

PROGRAMSKA IZHODIŠČA:

Z odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni listu RS, št. 101/09) je za razvoj turističnega območja, opredeljena lokacija v severnem delu Novega mesta. Za navedeno območje je predvidena izdelava OPPN, ki bo poleg ustrezne urbanistično arhitektonske zasnove območja in pogojev umeščanja dejavnosti ter oblikovanja posameznih stavb ter pripadajočih zunanjih ureditev podal tudi optimalne rešitve prometne, komunalne in energetske infrastrukture, potrebne za funkcioniranje turističnega območja.

Pobudo za pripravo OPPN je podal naročnik dokumenta Franc Rifelj s.p., ki je tudi lastnik večjega dela zemljišč znotraj območja. Projektna naloga je bila pripravljena na podlagi prejete pobude, predhodno izdelanih strokovnih podlag, prepoznavne urbanistične problematike ter Sklepa o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 38/10).

Junija 2010 je binosilcem urejanja prostora poslan osnutek na osnovi katerega so bile pridobljene smernice. V septembru 2010 so bile izdelane širše strokovne podlage z variantnimi rešitvami (Topos d.o.o., Novo mesto), ki so bile decembra 2010 dopolnjene z rešitvami prometne študije (Studija priključevanja nove gospodarske cone Ždinja vas na državno cesto R2 – 448/022 Karteljevo – Ločna, Prometnotehniški inštitut, november 2010).

Osnova za izdelavo dopolnjenega osnutka je izbrana variantna rešitev, ki upošteva smernice oz. zaključke dodatnih usklajevanj z nosilci urejanja prostora.

PREDMET OPPN:

Območje se nameni za dejavnosti turizma (gostinski, športno – rekreacijski, zabavišni ipd.) z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti, ki dopolnjujejo osnovno turistično ponudbo.

OPPN določa:

- programske sklope za posamezne dejavnosti;
- zemljiške parcele za gradnjo nestanovanjskih stavb, ki so pretežno namenjene dejavnostim turizma;
- površine za postavitev objekta(ov) znotraj posameznih programskih sklopov oz. zemljiških parcel;
- območja zelenih površin (obstoječi gozd, površine za rekreacijo in prosti čas, območje brežine, ostale zelene površine);
- površine za prometne ureditve (ceste, parkirišča, manipulativne površine);
- površine komunalne in energetske infrastrukture;
- urbanistično-arhitekturne pogoje in vseh ostale pogoje, ki jih morajo investitorji upoštevati pri umestitvi novih objektov v prostor.

C. OPIS GLAVNIH REŠITEV UMESTITVE NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

LOKACIJA:

Območje OPPN se nahaja severno od Novega mesta in južno od naselja Ždinja vas, nad avtocesto A2 Ljubljana – Obrežje, v bližini zahodnega priključka za Novo mesto.

Meja obravnavanega območja je na jugu in jugozahodu definirana z brežino, ki se dviga nad regionalno cesto R2 448 na odseku Karteljevo – Ločna (v nadaljevanju: tudi regionalna cesta); na jugovzhodu in severozahodu z gozdnimi površinami; na severni in severovzhodni strani pa območje prehaja v odprte kmetijske površine, ki se razprostirajo vse do naselja Ždinja vas.

V območje urejanja, ki obsega površino velikosti približno 11,50 ha, so vključena naslednja zemljišča oz. deli zemljišč s parc.št.: 736/1, 736/5, 740, 741, 742/1, 742/2, 745, 751, 754, 766, 756, 759, 2528 vse k.o. Ždinja vas; 171, 175, 210/4, 210/3, 212/1, 212/2, 215/1, 215/2, 210/2, 228, 227/2, 209/5, 209/6, 209/7, 209/8, 209/9, 229/3, 229/4, 230/4, 230/5, 234/4, 234/5, 2202/5, 230/3, 229/1 vse k.o. Zagorica.

URBANISTIČNO-ARHITEKTURNE UREDITVE OBMOČJA

Območje urejanja je razdeljeno na devet ureditvenih enot (UE1 do UE9), s katerimi so določene vsebine posameznih programov:

- Ureditvena enota hotelskega kompleksa (UE1) predstavlja osrednji prostor združevanja, kamor prihajajo obiskovalci ne glede na specifičen namen prihoda (rekreacija, kampiranje, zabavišče,...). Območje s centralnim objektom (O1) in wellness centrom (O2) pomeni generator dnevnega in nočnega turizma. Znotraj ureditvene enote se južno od O1 in zahodno od O2 uredijo večje površine za parkirna mesta, ki se delno namenijo tudi za avtobuse.
- Območje za gradnjo in umestitev objektov za kratkotrajno nastanitev (UE2) je deljeno na območje za bungalove ter območje za kampiranje. Ureditv območja je poljubna, pri čemer pa morajo biti zagotovljeni vsi pogoji za funkcioniranje dejavnosti, za kar se zgradi tudi servisni objekt (O7). Območje je funkcionalno tesno povezano z UE1, saj objekti hotelskega kompleksa nudijo servis objektom v tej UE (prehrana, higiena, relaksacija,...).
- Športno - rekreacijsko območje s konjeniškim centrom (UE3) je programsko deljeno na dva dela. Območje za šport in rekreacijo vključuje športno dvorano kot večnamenski objekt (O3 - pokrita igrišča, gostinski in servisni del) ter zunanje športne površine (igrišča za badminton, odbojko na mivki, tenis ipd. ter vodne površine - bazeni). Konjeniški center, lociran na severnem delu območja, vključuje hlev – konjušnico (O4), pomožni objekt (O5) ter manežo (vadišče za konje), ki naj glede razmestitve in oblikovanja daje videz kmetije. Območji sta ločeni z zeleno bariero in z večjo skupno parkirno površino.
- Območje zabaviščno – adrenalinskega parka (UE4) sestavlja površina za postavitev objektov za namen servisa zabaviščnemu programu (O6 - butiki, lokali, prodajne galerije, ipd.) ter površina, namenjena ureditvam, ki zahtevajo minimalne posege v prostor, kot so npr. steza za travnato sankališče, elementi »začarane dežele«, tobogani, vrtiljaki, ipd. Parkirna mesta so urejena vzdolž osrednje ceste, južno od površine za postavitev objekta(ov).
 - UE5 – zelene površine – ureditve za rekreacijo in prosti čas;
 - UE6 – zelene površine – ohranitev gozda;
 - UE7 – zelene površine – ureditev brežine;
 - UE8 – območje za gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture;
 - UE9 – območje obstoječih ureditev (po OPN: K2 in PC).

PROMETNA, KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

Promet: glavni dostop na območje je predviden na jugovzhodu z regionalne ceste R2-448 na odseku Karteljevo – Ločna, v km 0.350, na levi strani stacionaže državne ceste. Sekundarni dostop je predviden na zahodu območja z lokalne ceste LC 295241 preko javne poti. Znotraj območja se križišča cest osrednje in priključne ceste (Kr1) ter osrednje in severne ceste (Kr2) oblikujejo kot krožna križišča s povoznim sredinskim otokom.

Vodovod: Območje OPPN se bo s pitno, sanitarno in požarno vodo oskrbovalo preko javnega vodovodnega omrežja naselja Ždinja vas z vmesnimi razbremenjevanji. Za ta namen bo potrebno dograditi vodovodno omrežje iz nodularne litine NLDN 100. V prvi fazi se dovoli odjem vode do količine 0.2 l/s, za odjem večje količine pa bo potrebno javno vodovodno omrežje iz naselja Ždinja vas navezati na predvideno vodooskrbno omrežje Trške gore oz. na predviden vodohran gospodarske cone Ždinja vas.

Kanalizacijsko omrežje je zasnovano v ločenem sistemu.. V prvi fazi se predvidi samostojna mala (interna) čistilna naprava, ki je locirana južno od centralnega objekta. V končni fazi pa se le-ta ukine ter izvede navezava na javno kanalizacijsko omrežje Novega mesta. Vse meteorne vode se združujejo znotraj kompleksa.

Električno omrežje: V prvi fazi se za potrebe kompleksa predvidi odjem na NNO preko obstoječe transformatorske postaje (TP). V drugi fazi se izvede povezava na obstoječ 20 kV daljnovod Mačkovec zračni vod preko A droga v zemeljski kabelski izvedbi vse do predvidene TP znotraj območja.

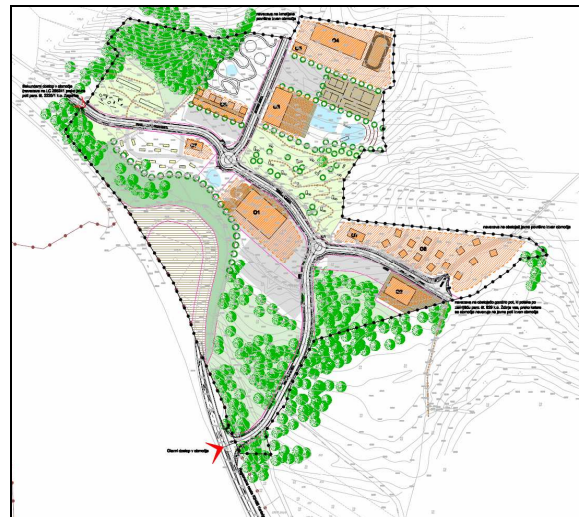
Telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez: Za oskrbo območja z novimi TK priključki se dogradi primarno TK omrežje z navezavo na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo ob regionalni cesti oz. na razvodno TK omrežje v naselju Dolenje Kamence 18. Kabelsko kanalizacijo se v območju izvede v predvidenem cestnem svetu.

Pripravljaavec: Mestna občina Novo mesto
 Seidlova cesta 1
 8000 Novo mesto

Investitor: FRANC RIFELJ s.p.
Ždinja vas 30
8000 Novo mesto

OPPN ZA »TURISTIČNO OBMOČJE ŽDINJA VAS«

DOPOLNJEN OSNUTEK



Povzetek za javnost

Merilo: 1: 2000
Kartografska podlaga : geodetski posnetek in DKN
Datum : marec 2011