PRILOGA 5

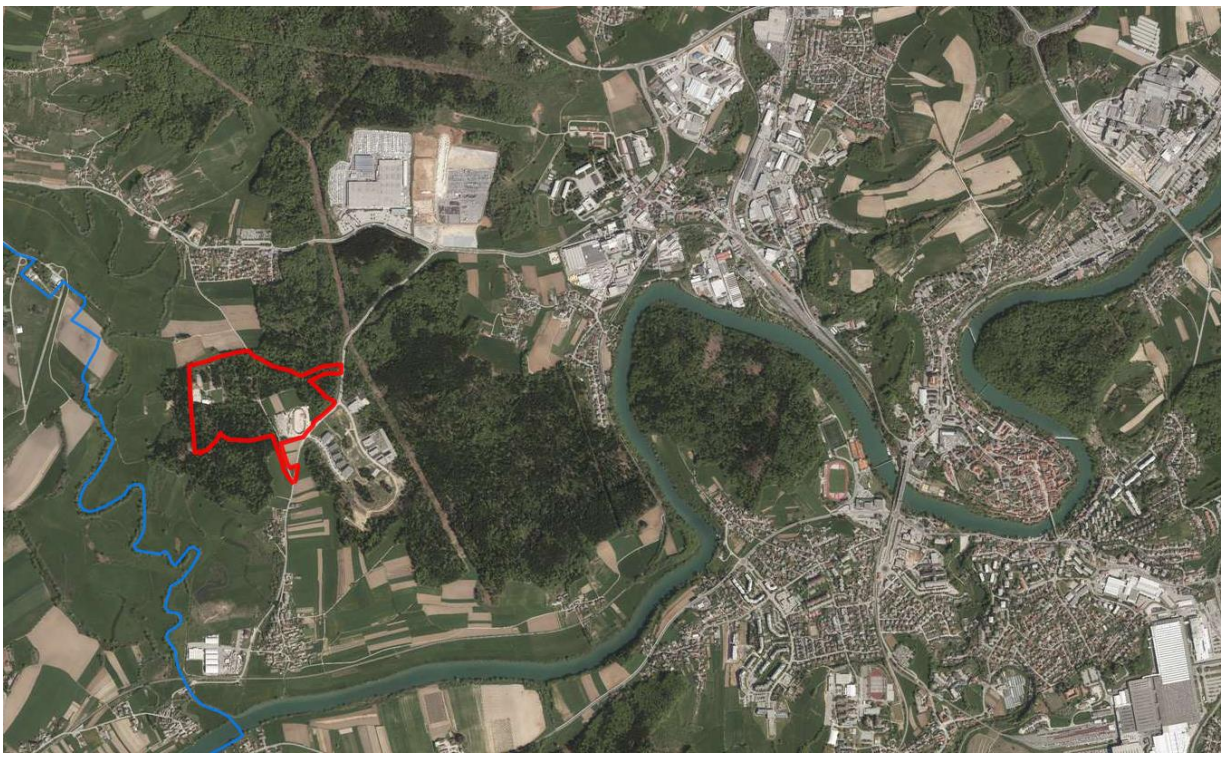
Obrazložitev in utemeljitev postopka in rešitev v OPPN

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 Predmet in namen OPPN

Mestna občina Novo mesto želi na zahodnem obrobju mesta, med Češčo vasjo in Prečno ter med Temeniško dolino in urbanim območjem mesta, zgraditi celovit športno-rekreacijski kompleks, ki bo namenjen pokrivanju potreb prebivalcev Novega mesta in regije po aktivnem preživljanju prostega časa, v prihodnosti pa bo deloval tudi kot olimpijski center z različnimi vsebinami za šport, rekreacijo in izobraževanje.

Območje športno-rekreacijskega parka (v nadaljnjem besedilu: ŠRP) leži tik ob Zaloški cesti, ki je ena od vpadnic v Novo mesto. V neposredni bližini sta tehnološki park in stanovanjska soseska Podbreznik, nedaleč stran pa je na robu doline Temenice letališče Novo mesto.



Slika 1: *Prikaz območja OPPN v širšem prostoru. Modra linija je tok Temenice, po katerem večinoma poteka meja z Občino Straža.*

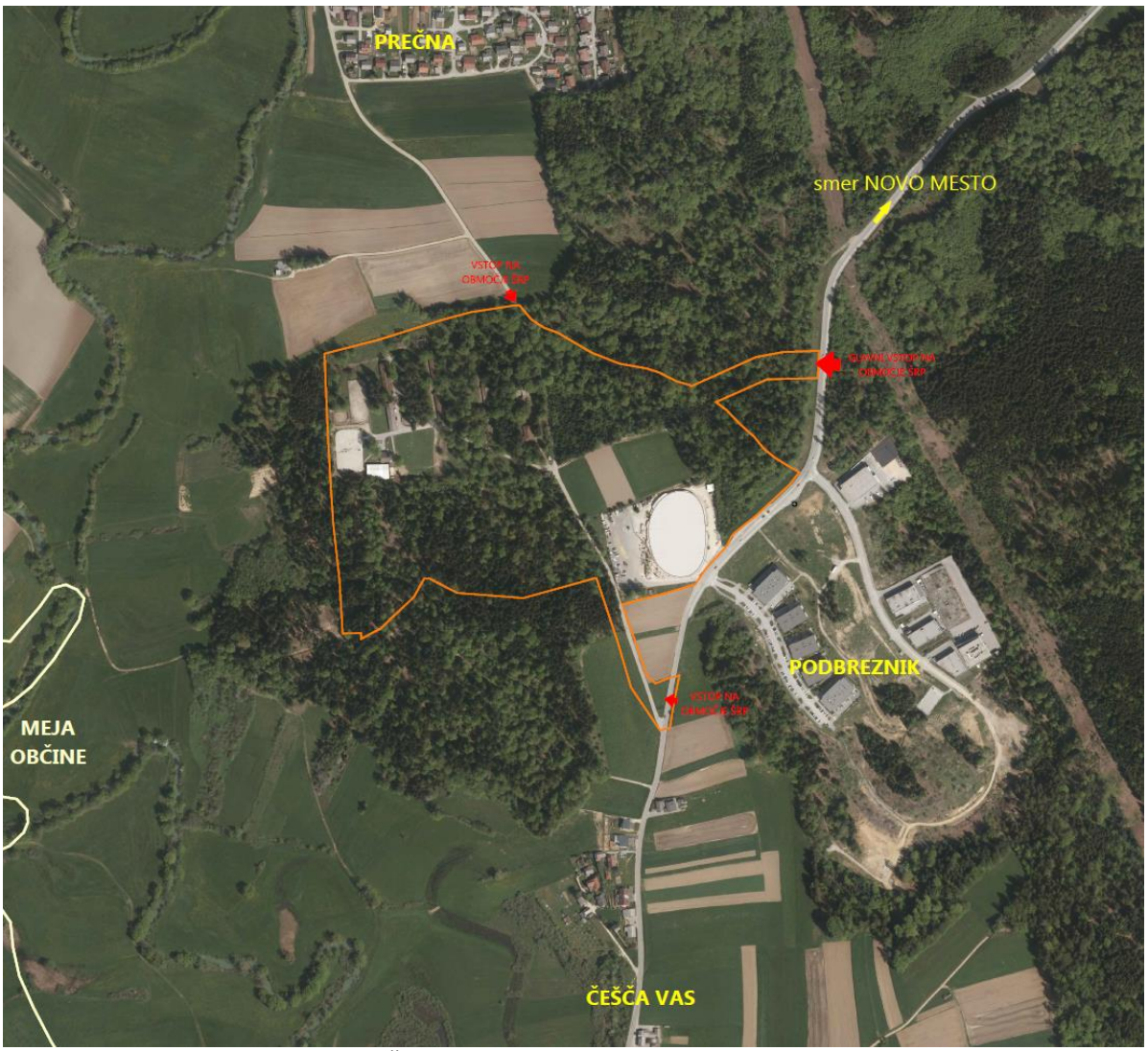
Na tem precej degradiranem gozdnem območju so po letu 1991 ostali opuščeni vojaški objekti, od katerih je večina že odstranjena, nekaj objektov pa že okoli 27 let služi konjeniškemu športu. Na jugovzhodnem delu ŠRP je bil v 90-tih letih zgrajen odprt velodrom, ki je bil po obnovi v letu 2018 preurejen v pokrit objekt, namenjen kolesarstvu in atletskim disciplinam.

Za urejanje tega območja je v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto predvidena priprava OPPN. Predmet OPPN so rešitve, oblikovane v strokovnih podlagah, v okviru katerih so bile preučene različne variante ureditve ŠRP in predlagana najustreznejša rešitev ter na tej osnovi izdelana idejna zasnova s podrobnejšimi rešitvami kot neposredna podlaga za pripravo OPPN.

V osnutku OPPN so predstavljeni načrtovani posegi in ureditve kot **gradivo za pridobitev smernic (prvih mnenj) nosilcev urejanja prostora** na podlagi četrtega odstavka 111. člena ZUreP-2. Rešitve bodo po prejemu smernic ustrezno korigirane in usklajene ter podrobneje obdelane v naslednji fazi priprave OPPN – v dopolnjenem osnutku, ki bo tudi javno razgrnjen.

V nadaljevanju uporabljene kratice oziroma izrazi imajo naslednji pomen:

- ŠRP: športno-rekreacijski park v Češči vasi
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt Športno-rekreacijski park v Češči vasi
- OPN: Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto
- MO Novo mesto: Mestna občina Novo mesto
- obravnavano območje: območje ŠRP oz. območje znotraj OPPN
- športni center: območje na vzhodnem delu ŠRP (velodrom in bazenski kompleks)
- športna dvorana: objekt velodroma, ki je po prenovi v uporabi kot večnamenska športna dvorana.



Slika 2: *Pogled na širše območje ŠRP*

1.2 Pravne podlage in strokovna izhodišča

Pravno podlago za pripravo OPPN določajo:
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07),
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS), Uradni list RS, št. 76/04,
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt),
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št.12/15, 15/17- obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18 in 16/18),
- Trajnostna urbana strategija Novo mesto 2030 (Mestna občina Novo mesto, januar 2016),
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Športno-rekreacijski park Češča vas, Dolenjski uradni list, št. 29/2019 z dne 3. 1. 2020
- in drugi predpisi, ki se nanašajo na predmet ureditve.

Rešitve, ki so predmet OPPN, izhajajo iz strokovnih podlag in izhodišč:
- Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Športno-rekreacijski park Češča vas. Mestna občina Novo mesto, oktober 2019,
- Mnenja nosilcev urejanja prostora in odzivi javnosti k izhodiščem za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Športno-rekreacijski park Češča vas (november - december 2010),
- Projekt rekonstrukcije velodroma: Velodrom Novo mesto – PGD in PZI (Air projektiranje, d.o.o., št. Z-11/2016, december 2016 – PGD in marec 2017 - PZI),
- Predhodna določitev vplivov plana na okolje za OPPN ŠRP Češča vas: faza priprave variantnih rešitev, ERANTHIS, presoja vplivov na okolje, januar 2020,
- Strokovne podlage za OPPN Športno-rekreacijski park v Češči vasi. Acer Novo mesto, december 2019 (dopolnjeno januar 2020),
- Strokovne podlage za OPPN Športno-rekreacijski park v Češči vasi - Idejna zasnova. Acer Novo mesto, februar 2020,
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Športno-rekreacijski park Češča vas. Dolenjski uradni list, št. 29/2019 z dne 3.1.2020,
- Elaborat ekonomike (EPLAN, d.o.o., marec 2020),
- Bazenski kompleks v okviru športno rekreacijskega parka v Češči vasi. Prvonagrajeni natečajni elaborat, april 2020 (avtorja: Dean Lah in Milan Tomac ter sodelavci),
- Hidrogeološko poročilo o rezultatih terenskih raziskav s predlogom izvedbe ponikanja na območju OPPN (Geologija, d.o.o., Idrija, julij 2020).

2 PREDSTAVITEV DOSEDANJEGA POSTOPKA IN PRIDOBIVANJA STROKOVNIH REŠITEV

2.1 Postopek priprave OPPN

Pobudnik in naročnik izdelave OPPN je Mestna občina Novo mesto.

Aktivnosti za pripravo OPPN so se začele z izdelavo **predloga Izhodišč** za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Športno-rekreacijski park Češča vas (Mestna občina Novo mesto, oktober 2019), ki je bil javno razgrnjen v času od 29. 10. do 19. 11. 2019, dne 5. 11. 2019 pa je bila izvedena javna predstavitev. Pripombe javnosti so se nanašale na nujnost okoljevarstvenih ukrepov za zaščito Temenice, na reševanje potreb po upravnih in servisnih prostorih za športne klube, na nujnost zagotavljanja dostopov do gozdov in odkupov zemljišč v zasebni lasti, če bodo tam z OPPN načrtovane

ureditve, na varstvo kmetijskih zemljišč. Poleg tega so bili podani predlogi nekaterih novih oz. drugačnih ureditev (umestitev glampinga ob konjeniškem centru, drugačna trasa vstopne ceste in navezave na prometno omrežje), za katere pa je bilo ugotovljeno, da jih ni mogoče upoštevati.

V času **javne razgrnitve predloga izhodišč** je Ministrstvo za okolje in prostor dodelilo ID prostorskega akta (1507), pridobljene pa so bile tudi smernice (usmeritve) nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP). Pripombe javnosti in smernice NUP so bile proučene in smiselno upoštevane pri dopolnitvi Izhodišč in zatem tudi v okviru strokovnih podlag in v samem OPPN.

Osnutek sklepa o pripravi OPPN in Izhodišč za pripravo OPPN sta bila skupaj z elaboratom Predhodna določitev vplivov plana na okolje za OPPN (Eranthis, s. p.) posredovana tudi nosilcem urejanja prostora, ki sodelujejo v postopkih celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) s pozivom, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje in konkretne smernice.

Izhodišča za pripravo OPPN (MO Novo mesto, december 2019) so bila potrjena s **Sklepom o pripravi** OPPN Športno-rekreacijski park Češča vas (Dolenjski uradni list, št. 29/2019), s katerim se je tudi uradno začel postopek priprave OPPN.

MONM je Izhodišča in Sklep posredovala na MOP, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje. Ta je v maju 2020 posredoval odločbo št. 35409-30/2020/10, v kateri je odločil, da je za OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje po določilih drugega in tretjega odstavka 40. člena ZVO-1. Ob tem je posebej izpostavil zahtevi Ministrstva za zdravje in Ministrstva za kulturo za izvedbo raziskav za oceno onesnaženosti tal in predhodne arheološke raziskave zaradi ugotovitve vpliva na morebitne arheološke ostaline.

V decembru 2019 in januarju 2020 so bile ob uporabi podatkov iz javno dostopnih evidenc, smernic nosilcev urejanja prostora in na podlagi geodetskega načrta ter geološko-geomehanskega poročila za območje bazenskega kompleksa izdelane **Strokovne podlage za OPPN** (Acer Novo mesto d. o. o.), v okviru katerih so bile preverjene različne variantne rešitve in predlagana najustreznejša varianta. Ta je bila podrobneje projektno obdelana v Idejni zasnovi (Acer Novo mesto d. o. o., februar 2020), ki je bila izdelana kot neposredna podlaga za osnutek OPPN in za elaborat ekonomike (EPLAN d.o.o.), ki sta bila izdelana v marcu 2020.

Sočasno so na MO Novo mesto v sodelovanju z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije potekale aktivnosti za pridobitev **rešitev za območje bazenskega kompleksa z javnim natečajem**. Natečajno gradivo je bilo oblikovano ob upoštevanju strokovnih podlag. Natečaj se je zaključil v aprilu 2020 z izborom prvonagrajene rešitve, ki je podlaga za nadaljnje projektiranje bazenskega kompleksa.

V juliju in avgustu 2020 je bil izdelan **osnutek OPPN** na podlagi navedenih strokovnih podlag, rešitve bazenskega kompleksa pa so bile oblikovane tudi na podlagi rezultatov natečaja. Poleg tega je bila prvotno predvidena rešitev umestitve hotela pri naročniku spremenjena, tako da so v UE-2 namesto tega predvidene rekreacijske ureditve v gozdu, ki se ohrani.

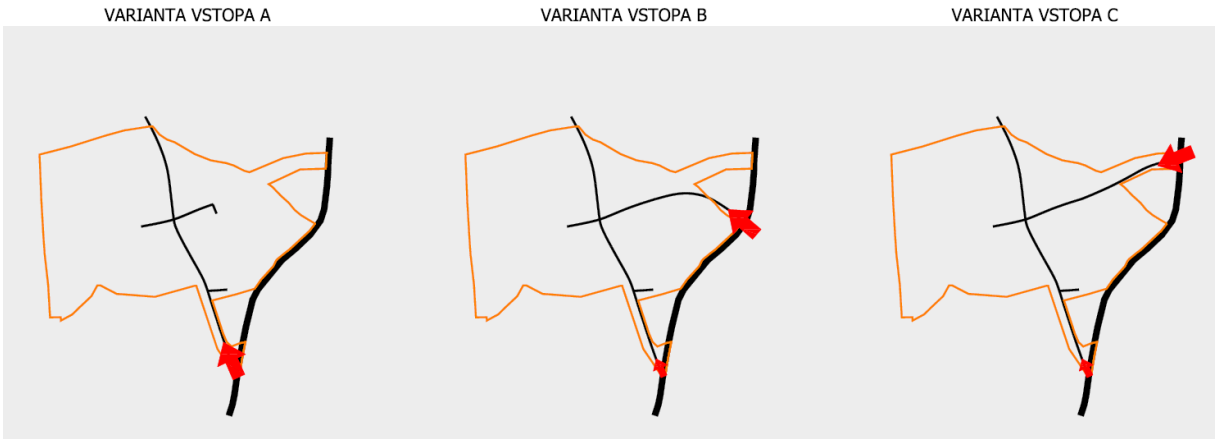
Na podlagi osnutka so bila v septembru 2020 pridobljena prva mnenja nosilcev urejanja prostora; izdelano je bilo tudi **okoljsko poročilo** (Eranthis d. o. o.), Dne 9. 10. 2020 je bilo v postopku CPVO pridobljeno pozitivno mnenje (št. 35409-30/2020/22) o ustreznosti okoljskega poročila in sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje.
V septembru 2020 je bil izdelan **dopolnjen osnutek OPPN**, v katerem so bila upoštevana prva mnenja NUP in omilitveni ukrepi iz okoljskega poročila. Poleg tega so bile upoštevane prvonagrajene natečajne rešitve za območje bazenskega kompleksa, izdelane na ravni idejnega projekta (Enota d.o.o., september 2020).

2.2 Pridobitev strokovnih podlag

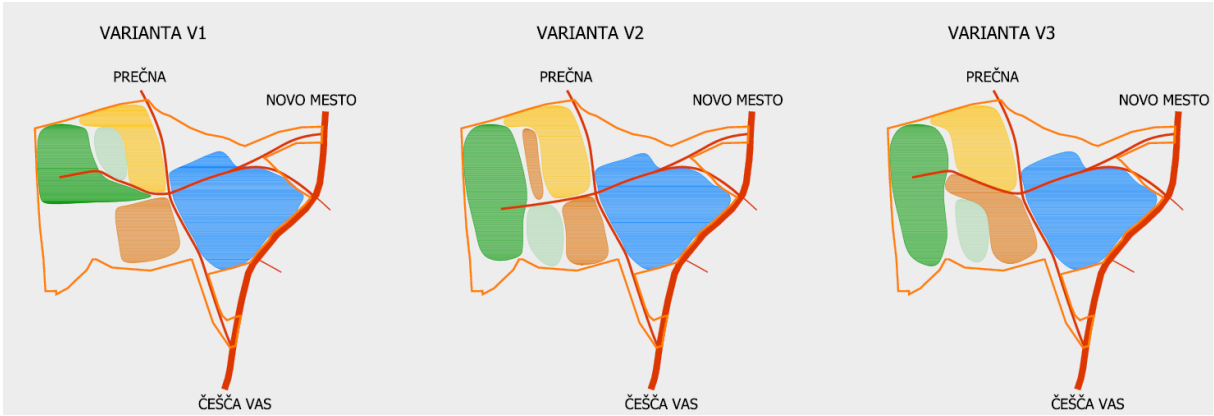
Mestna občina Novo mesto je v septembru 2019 naročila izdelavo OPPN in izdelavo strokovnih podlag.

V prvi fazi izdelave strokovnih podlag (december 2019 in dopolnitev januar 2020) sta bili izdelani analiza stanja v prostoru, omejitev in pravnih režimov na obravnavanem območju ter preveritev možnih variant urejanja ŠRP s predlogom in utemeljitvijo najustreznejše rešitve.

Preverjene so bile različne variantne rešitve urejanja območja ŠRP:
- tri variante (A, B, C) navezav na cestno omrežje (vstopov v ŠRP),
- tri variante (V1, V2, V3) razporeditve programov (coninga) ter objektov in ureditev,
- variante možnih ureditev bazenskega kompleksa.



Slika 3: *Variante navezav ŠRP na cestno omrežje in ureditve glavnega vstopa na območje (Strokovne podlage, januar 2020)*



Slika 4: *Variante razporeditve programov na območju ŠRP (Strokovne podlage, januar 2020)*



Slika 5: *Variante možnih razporeditev objektov in ureditev v okviru predvidenih programskih sklopov (Strokovne podlage, januar 2020)*

Primerjava variant je bila izdelana **ob upoštevanju ciljev,** ki izhajajo iz veljavnega OPN in iz projektne naloge:
- omogočiti razvoj vseh načrtovanih programov glede na širok spekter predvidenih uporabnikov,
- zagotoviti dobre funkcionalne navezave na širše območje,
- zagotoviti funkcionalno in racionalno razporeditev, medsebojno kompatibilnost ter povezanost programov in objektov,
- ustvariti skladno prostorsko ureditev, ki bo soustvarjala kakovostno podobo širšega območja in vlogo ŠRP v mentalni sliki Novega mesta,
- omogočiti določeno stopnjo fleksibilnosti podrobnih rešitev za posamezne objekte in ureditve,
- in omogočiti oziroma dopuščati smiselno faznost izvajanja načrtovanih ureditev.

Predlog najustreznejše rešitve je bil izdelan na podlagi medsebojne primerjave variant.

V prvem koraku primerjave je bilo preverjeno, ali in v kolikšni meri se variante medsebojno razlikujejo z okoljskega, ekonomskega in prostorskega oziroma funkcionalnega vidika. Ob preverjanju variant je bilo ugotovljeno, da med variantami z okoljskega in ekonomskega vidika ni pomembnih razlik, zato podrobnejša primerjava variant s teh dveh vidikov ni potrebna. Glede na to, da se variante medsebojno razlikujejo glede lokacij in obsega ter medsebojnih povezav med posameznimi programi, objekti in ureditvami, je bilo ugotovljeno, da sta prostorski in funkcionalni vidik medsebojno zelo povezana in da se v tem pogledu variante medsebojno razlikujejo, zato je bila izdelana podrobnejša primerjava variant s tega vidika.

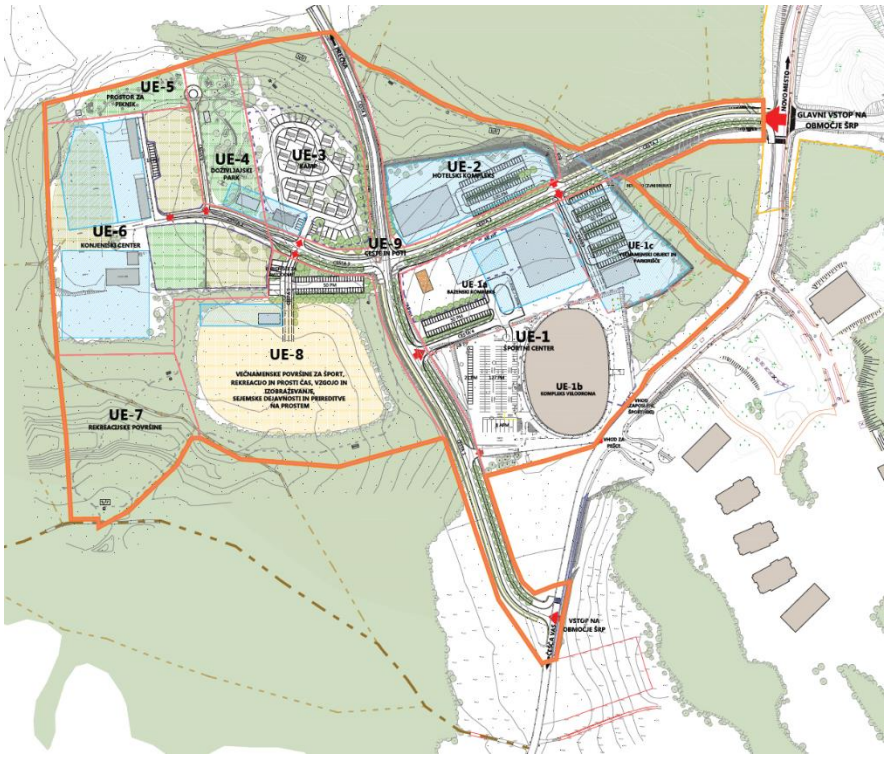
Preveritev obravnavanih variant je pokazala, da nobena od variant ni izrazito boljša od druge in da je smiselno iskati najustreznejšo rešitev kot kombinacijo rešitev iz vseh variant. Zato je bilo ugotovljeno, da je treba pripraviti novo varianto, ki bo imela čim več prednosti posameznih variant, tudi ob pogoju, da bo omogočen razvoj obstoječih in novih javnih vsebin na zemljišča v lasti MO Novo mesto. Tako se v 1. fazi urejanja ŠRP na severozahodnem delu območja ŠRP omogoči nemoten razvoj in izgradnja glavnih vsebin (konjeniškega centra, prostora za piknik, doživljajskega parka, kampa) ob ohranitvi obstoječe dostopne ceste (Ceste 3) brez posegov na zemljišča v lasti drugih pravnih in fizičnih oseb. Enako velja za cestno omrežje in nosilne vsebine na vzhodnem delu, na območju športnega centra, kjer se v prvi fazi lahko izvedejo funkcionalno zaključene vsebine (predvsem bazenski kompleks) na zemljiščih, ki so oziroma bodo v lasti MO Novo mesto. Vse ostale spremljevalne/dodatne vsebine, ki niso nujne za zagon razvoja ŠRP, se bodo lahko izvedle v 2. oz. končni fazi na zemljiščih, ki so trenutno v lasti drugih pravnih in fizičnih oseb (dodatna parkirišča, večnamenske površine in ureditve, rekreacijske ureditve ipd.). Takšna rešitev zagotavlja dobre funkcionalne povezave s širšim območjem in racionalno ter funkcionalno zasnovo internih povezav med programi, objekti in ureditvami. Prednost te rešitve je tudi v tem, da načrtovane ureditve ohranjajo gozdne površine na vseh robnih območjih. Tako je celotna ureditev ŠRP

načrtovana v gozdu, obstoječi velodrom pa je edini vidno izpostavljen objekt in ostaja izrazit poudarek v prostoru.

Podrobneje je bilo preverjenih tudi več variant ureditve bazenskega kompleksa kot podlage za pripravo natečajnega gradiva za izvedbo javnega, projektnega natečaja za izbiro najprimernejše rešitve za bazenski kompleks v okviru ŠRP.

Na podlagi primerjave in vrednotenja variant navezav območja ŠRP na cestno omrežje, variant razporeditve programov in variant umeščanja posameznih objektov in ureditev je bila **predlagana najustreznejša rešitev**, ki izhaja iz:
- variante C - navezava na Zaloško cesto na predvidenem priključku na načrtovano zahodno obvoznico Novega mesta,
- variante razporeditve programov, razporeditve objektov ter ureditev, ki je kombinacija vseh variant,
- in rešitev v bazenskem kompleksu, ki predvideva ureditev 50 PM in dostopa za pešce ob zahodni, glavni fasadi velodroma.

Ta rešitev omogoča smiselno etapnost oz. faznost izvajanja načrtovanih ureditev, tako z vidika razporeditve programov kot glede navezav na Zaloško cesto in ureditve internega cestnega omrežja. Predvsem je pomembno, da je mogoče v 1. fazi realizirati ureditve, ki so predvidene na zemljiščih v lasti MO Novo mesto.



Slika 6: *Predlog najustreznejše rešitve – 2. faza oz. končno stanje (Strokovne podlage, januar 2020)*

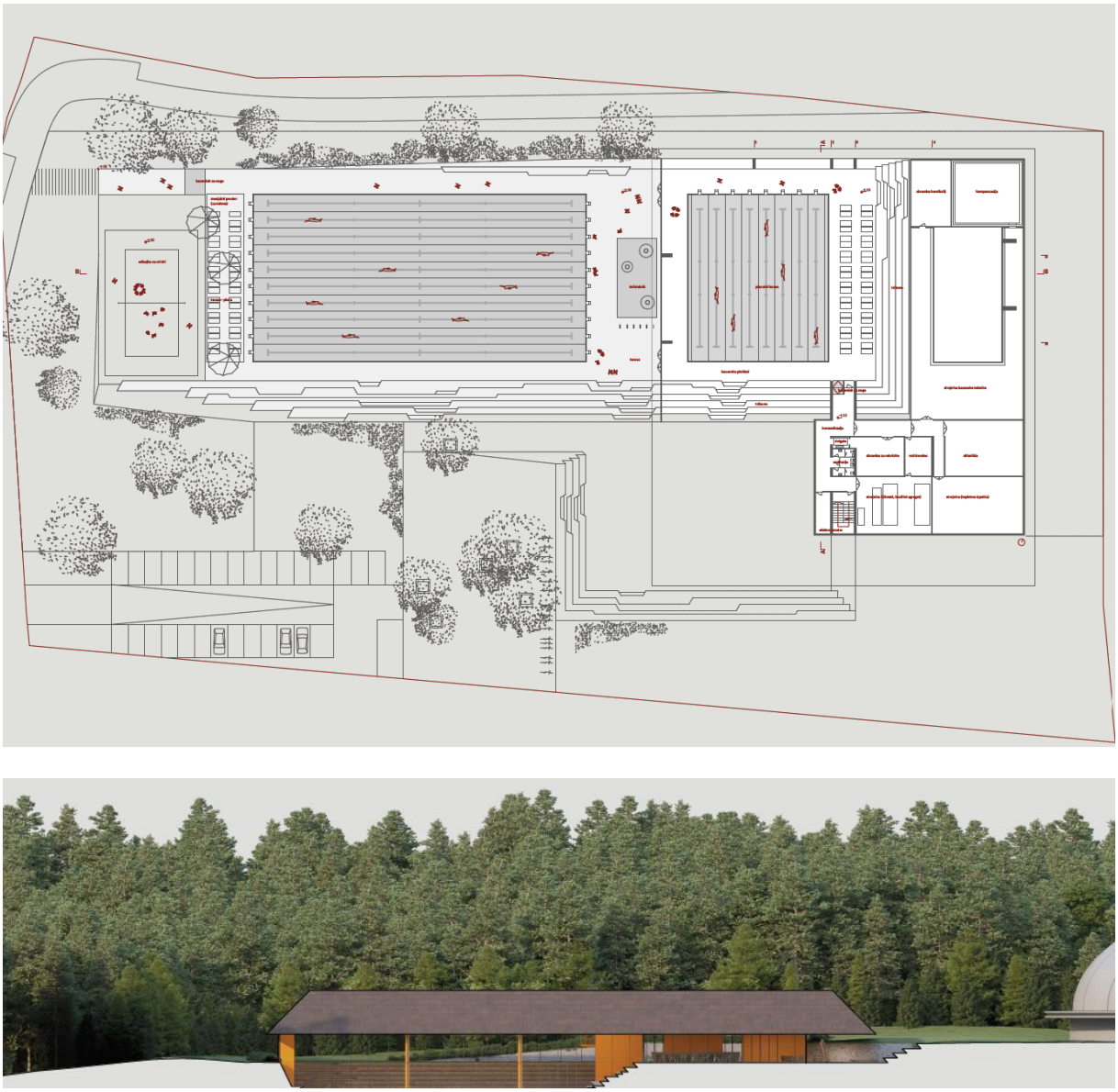
V drugi fazi izdelave strokovnih podlag (januar 2020) je bila izdelana idejna zasnova ureditve ŠRP kot neposredna podlaga za pripravo OPPN. V Idejni zasnovi so podane rešitve za gradnjo stavb, za ureditev prometnih površin in drugih odprtih površin ter za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Rešitve, ki so predmet OPPN, so bile v času izdelave navedenih strokovnih podlag preverjene tudi v **Predhodni določitvi vplivov plana na okolje za OPPN** (Eranthis s. p., januar 2020).

Pomembna strokovna podlaga za del območja OPPN je tudi **prvonagrajena rešitev bazenskega kompleksa, pridobljena na natečaju**, ki se je zaključil v aprilu 2020 (avtorja: Dean Lah in Milan Tomac ter sodelavci). Ta je prinesla nekatere spremembe v strokovnih podlagah predvidenih rešitev, predvsem nekoliko nižjo koto pritličja bazenskega objekta in ureditev parkirišč ter prometa na območju bazena in velodroma.
Natečajna komisija je ob podelitvi prve nagrade podala tudi priporočila za nadaljnje projektiranje, v katerih je izpostavila, da je treba pri nadaljnjih postopkih upoštevati korekcije in dodelave:

- Celoten kompleks ureditve nivojsko prilagoditi (dvigniti za cca 1 m), tako da se nivojska razlika med nivojem 'plaze' (+187,70 m n.m.) in vhodnim platojem zmanjša in se s tem zagotovi čim bolj zvezno (višinsko in programsko) oblikovanje odprtih površin.
- Umestiti zunanji dostop za vzdrževalna vozila in servis na nivo bazenske tehnike za obe fazi izvedbe.
- Z naročnikom uskladiti idejo o preoblikovanju obstoječega parkirišča pred športno dvorano in prilagoditi povezovalni del pred vhodno 'plazo' v 1. fazi tako, da bo navezava z vhodom v športno dvorana bolj izrazita in varna ter bo usklajena s širšim območjem.
- Razrešiti funkcionalne zadrege pri križanju čistih in umazanih poti ter pri dostopnosti kopalcev do garderob in sanitarij.
- Upoštevati normative za dostope gibalno in senzorno oviranih uporabnikov.
- Razrešiti problem ločevanja zunanjih obiskovalcev oz. gledalcev od nivoja bazena oz. od tekmovalcev in sodnikov.
- Uskladiti površine ob bazenu z izhodiščnimi zahtevami arhitekturnega natečaja zaradi možnega vpliva na povečanje normativnih zahtev.
- Prestaviti lokacijo savne na bazenski nivo.
- Umestiti lokacijo pisarne reševalca na način boljšega pregleda in krajših poti do obeh bazenov ter prostor za shranjevanje rekvizitov bolje spojiti z bazenoma.

Prvonagrajena rešitev in priporočila natečajne komisije so smiselno upoštevane v OPPN.



Slika 7: *Situacija iz prvonagrajene natečajne rešitve in južna fasada bazenskega objekta*

3 PREDSTAVITEV NAČRTOVANIH UREDITEV

3.1 Območje obravnave

Območje obravnave obsega 20,5 ha in zajema zemljišča oz. dele zemljišč s parc. številkami: 2102/1, 2102/10, 2102/11, 2102/12, 2102/13, 2102/14, 2102/15, 2102/16, 2102/17, 2102/18, 2102/19, 2102/2, 2102/20, 2102/3, 2102/4, 2102/5, 2102/6, 2102/7, 2102/8, 2102/9, 2219/2, 2096/4, 2099/2, 2099/4, 2099/7, 2099/8, 2099/9, 2099/10, 2099/11, 2099/12, 2104/1, 2110/1, 2114/1, 2115/1, 2120, 2121/1, 2124/1, 2125, 2127, 2128/1, 2131/1, 2133/1, 2136/1, 2139/1, 2142/1, 2219/1, 2107, 2108/1, 2108/2, 2086/6, 2087/7, 2089, 2092/2, 2092/3, 2093, 2097/3, 2097/6, 422/5, 1034, 2099/1, 2100, 3078/2, 2221, 2197/11 in 2222, vse k. o. Gorenja Straža, 26 in 3078/2, k. o. Prečna in 422/5, k. o. Bršljin.

Zaradi gradnje novih navezav na GJI in ureditve prometnih površin so potrebni posegi zunaj območja urejanja, in sicer za:

- gradnjo navezav na GJI ob Cesti 2: 422/5, 1034, 421/10, 421/11, vse k. o. Bršljin;

- gradnjo priključka na plinovod in izpust bazenskih vod: 2197/11, 2095/5, 2094/15, vse k. o. Gorenja Straža;
- gradnjo pločnika in kolesarske steze ob Zaloški cesti: 2090/8, 2091/7, 2094/15, 2197/11, vse k. o. Gorenja Straža;
- izvedbo posegov oziroma navezav na ureditve, načrtovane z DPN za 3. razvojno os: 422/5 in 1034, obe k. o. Bršljin.

3.2 Načrtovane ureditve

Celotno območje je razdeljeno na devet ureditvenih enot:

- **UE-1: športni center**
  - - UE-1a: bazenski kompleks (bazenska stavba, zunanji bazen s plažo, gostinskim vrtom, manjšimi
  - športnimi igrišči in igrali, parkirišča),
  - - UE-1b: kompleks športne dvorane,
  - - UE-1c: večnamenski objekt in parkirišče,

- **UE-2: rekreacijske površine** (rekreacijske površine v gozdu – sprehajalne, učne in tekaške poti, trim steza, fitnes na prostem, počivališča)

- **UE-3: kamp** (mobilne hiške, šotori, avtodomi; objekt z recepcijo, sanitarijami idr., manjše parkirišče)

- **UE-4: doživljajski park** (tematska igrala in ureditve za širok spekter uporabnikov, vstopni večnamenski objekt z gostinsko ponudbo, sanitarije, info točka)

- **UE-5: prostor za piknik** (prostori za piknike, razgledna ploščad, lahko tudi pustolovski park))

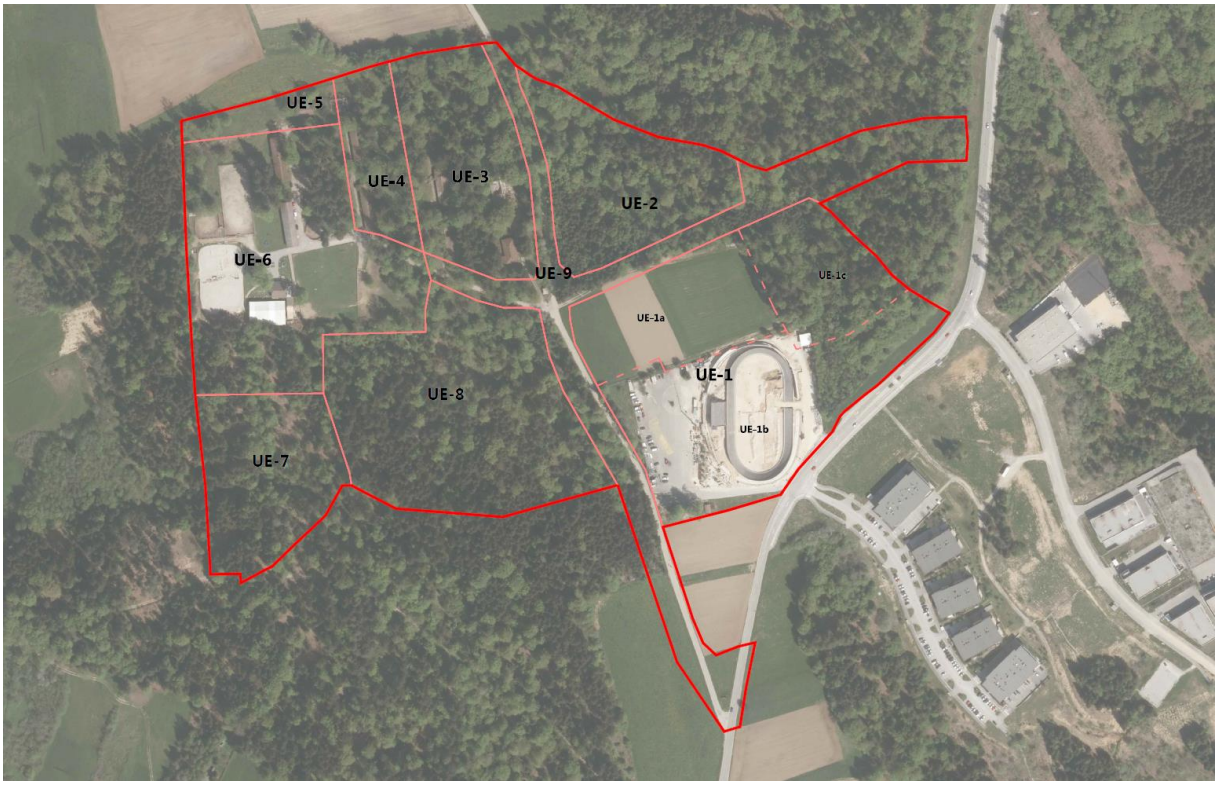
- **UE-6: konjeniški center** (hlevi, jahalnica, večnamenski objekti, izpusti za konje, maneže, pašniki, manjše parkirišče)

- **UE-7: rekreacijske površine** (trim steza, tekaška pot, počivališča, lahko tudi pustolovski park)

- **UE-8: večnamenska površina** (športna igrišča za igre z žogo (npr. košarka, odbojka, rokomet, nogomet), igrišča za tenis, površine za različne atletske discipline (tekaške steze, metališča, doskočišča idr.), površine za občasno rabo za vzgojo in izobraževanje, prireditve in druge specifične dejavnosti, ki zahtevajo obsežnejše uravnane površine (npr. vadbeni poligoni, sejmišče, razstave/prezentacije, veselice ali športne in druge prireditve na prostem), pump track, skate park, pustolovski park ter začasne in trajne parkirne površine).

- **UE-9: ceste in poti** (Cesta 1, Cesta 2, Cesta 3 in Cesta 8).

V vseh ureditvenih enotah se zagotovijo ureditve in objekti za navezavo na gospodarsko javno infrastrukturo.



Slika 8: *Območje ŠRP (rdeča linija) s prikazom ureditvenih enot*

Na obravnavanem območju so dopustne dejavnosti, ki se po predpisu o standardni klasifikaciji dejavnosti uvrščajo med:
- Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti (R)
- Gostinstvo (I)
- Oskrba z električno energijo, plinom in paro (D)
- Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo (A)
- 75 Veterinarstvo
- 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje
- 86.22 Specialistična zunajbolnišnična zdravstvena dejavnost
- 86.9 Druge dejavnosti za zdravje
- 96.04 Dejavnosti za nego telesa
- 88.10 Socialno varstvo brez nastanitve za starejše in invalidne osebe
- 88.91 Dnevno varstvo otrok.

Predvideni so objekti, namenjeni izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti:
- 12 Nestanovanjske stavbe (vse razen 125 Industrijske in skladiščne stavbe)
- 21 Objekti prometne infrastrukture
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti;
- 31 Trajno reliefno preoblikovanje terena;
- 32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin in
- 33 Drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje.

Dopustna je gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov ter nezahtevnih in enostavnih objektov po predpisih, ki določajo razvrščanje objektov glede na zahtevnost, ter gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v javni rabi v skladu z veljavnim OPN.

3.3 Ureditev prometne infrastrukture

Ureditev **glavnega vstopa** v območje ŠRP je predvidena z izgradnjo nove cestne povezave, ki se bo na Zaloško cesto navezala v točki, kjer je že predvidena lokacija priključka na zahodno obvoznico, načrtovano z DPN za 3. razvojno os.

Poleg tega je predvidena ohranitev obstoječega vstopa v to območje z javne poti Prečna - Češča vas, ki se na obravnavanem odseku preuredi, tako da se zagotovi ustrezen profil za vse uporabnike, obstoječe križišče Zaloške ceste in javne poti Češča vas–Prečna se rekonstruira. Preureditev ne vključuje levih zavijalnih pasov na Zaloški cesti, saj glavni prometni tok prihaja iz smeri Novega mesta in v bistveno manjšem obsegu z južne strani (Zalog, Češča vas, Straža). Na ta način se zagotovi dobra dostopnost in prometna pretočnost tudi v primeru povečanega obiska, npr. v času prireditev.

Znotraj območja se uredi **cestno omrežje** s površinami za pešce, kolesarje in konjenike:
- Cesta 1 (javna pot Prečna - Češča vas – od križišča z Zaloško cesto do križišča cest 2, 3 in 8) v dolžini približno 380 m
- Cesta 2 (od križišča Cest 1, 3 in 8 do Zaloške ceste) v dolžini približno 390 m
- Cesta 3 (od križišča Cest 1, 2 in 8 do objektov konjeniškega centra) v dolžini približno 210 m
- Cesta 4 (izvoz oz. uvoz iz UE-1a in UE-1b) na Cesto 1 v dolžini približno 55 m
- Cesta 5 (dostopna cesta od priključka na Cesto 3 do večnamenske površine) v dolžini približno 45 m
- Cesta 6 (dostopna cesta od priključka na Cesto 3 do prostora za piknike) v dolžini približno 120 m
- Cesta 7 (dostopna cesta do bazenskega kompleksa s Ceste 2) v dolžini približno 75 m
- Cesta 8 (javna pot Prečna-Češča vas,- od križišča s Cesto 2, 3 in 8 proti Prečni) v dolžini približno 230 m
- cesta 9 (uvoz oz. izvoz s Ceste 1 na območje UE-1a in UE-1b v dolžini približno 50 m.

Cesti 5 in 7 sta načrtovani v dolžini, ki je smiselna glede na investicijske namere v času izdelave IZP. Glede na načrtovane ureditve in dejanske objekte ter rabo prostora na teh območjih se trasi ustrezno podaljšata in se uredijo obračališča.

Parkirne površine: na celotnem območju ŠRP se zagotovi cca 450 PM z ustreznim deležem parkirišč za gibalno ovirane in stojali za kolesa. Poleg tega se ob načrtovanih objektih in ureditvah lahko zagotovi manjše število parkirnih mest za dostavo, kratkotrajno parkiranje in podobno. V okviru parkirišč v UE-3 in UE-8 se uredijo tudi parkirna mesta za avtodome.
Parkirne površine v posameznih UE se lahko zagotavljajo tudi v okviru podzemnih ali nadzemnih garažnih stavb.



Slika 9: *Shema načrtovanega cestnega omrežja – 2. faza (končno stanje)*

Dostopnost območja ŠRP za pešce in kolesarje. Za uporabnike javnega potniškega prometa je dostopnost zagotovljena z avtobusnimi postajališči v neposredni bližini (obojestransko ob Zaloški cesti). Ob Zaloški cesti se na severni strani na odseku od avtobusnega postajališča do vhoda za pešce pri velodromu uredi pločnik, na južni strani Zaloške cesti pa se obstoječa enostranska dvosmerna kolesarska steza in pločnik podaljšata do preurejenega priključka javne poti Češča vas–Prečna na Zaloško cesto. Neposreden dostop do bazenskega kompleksa se omogoči prek funkcionalnih površin ob zahodni, glavni fasadi velodroma. Dostopnost območja ŠRP za kolesarje do bazenskega kompleksa je zagotovljena v okviru javne poti Prečna–Češča vas, uvoza k bazenskemu kompleksu in športni dvorani in Ceste 4, v 2. fazi pa tudi v okviru Ceste 2, ki bo glavna vstopna cesta v ŠRP. Na območju ŠRP se zagotovijo površine za pešce in kolesarje vzdolž internega cestnega omrežja (tudi kot *shared space*).

Kjer je to potrebno zaradi prekinjenih gozdnih prometnic in vlak, se izvedejo prevezave omrežja poti oz. nadomestne poti.

3.4 Ureditev druge gospodarske javne infrastrukture

Predvidene so ureditve za opremljanje celotnega območja ŠRP z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) in rešitve v zvezi s križanji in prestavitvami obstoječih in načrtovanih omrežij GJI.
Omrežja GJI se umeščajo v okviru načrtovanih (novih in rekonstruiranih) prometnic.

Vodovodno omrežje. Na obravnavanem območju se uredi javno vodovodno omrežje za potrebe oskrbe s sanitarno, tehnološko (bazensko) in požarno vodo. Javno vodovodno omrežje se umesti v območje predvidenih internih javnih cest.

Kanalizacijsko omrežje. Odvajanje odpadnih vod se ureja v ločenem sistemu.
Za odvajanje **komunalnih odpadnih vod** se dogradi kanalizacijsko omrežje, ki se ga naveže na obstoječi gravitacijski kanal. Le ta poteka od velodroma do čistilne naprave Prečna (800 PE). Predvideno kanalizacijo se praviloma umesti v območje internih javnih cest. Obstoječi kanal se ohrani in se ga delno rekonstruira na območju predvidene ureditve križišča internih cest. Glede na kapaciteto čistilne naprave Prečna ter ocenjeno dolgoročno obremenitev iz območja aglomeracije Prečna z okolico in ŠRP Češča vas bo dolgoročno potrebno ali izvesti rekonstrukcijo čistilne naprave ali izvesti črpališče in tlačni vod, ter odvesti odpadno vodo iz območja ali dela območja ŠRP Češča vas na kanalizacijski sistem Novo mesto.
Odvajanje **padavinskih odpadnih vod** se ureja razpršeno s ponikanjem na posameznih območjih urejanja in razpršeno po terenu. V UE-7 in v UE-8 se omogoči tudi ureditev suhega zadrževalnika.
Na obravnavanem območju bodo nastajale tudi **bazenske odpadne vode** zaradi pranja filtrov (kontinuirano) ter zaradi čiščenja in praznjenja bazena (predvidoma 1 x letno). Ker bi odvod teh vod predstavljal preveliko hidravlično obremenitev za čistilno napravo Prečna, je potrebno bodisi zagotoviti ustrezno ločeno čiščenje bazenskih vod in odvod v padavinsko kanalizacijo bodisi odvajati bazenske odpadne vode na kanalizacijski sistem, ki se zaključi s centralno čistilno napravo Novo mesto. Bazenske vode od pranja filtrov morajo biti obdelane tako, da izpolnjujejo zahteve za izpust le teh v javno kanalizacijo

Elektroenergetsko omrežje. Zaradi preureditve cestnega omrežja in ureditve drevoreda ob Cesti 1 bo potrebno prestaviti transformatorsko postajo ter SN in NN kablovod na odseku vzdolž Ceste 1 do TP. Namesto TP Velodrom se zgradi nova TP ŠRP-Češča vas ustrezne kapacitete v neposredni bližini osrednjega križišča cest 1, 2, 3 in 8, tako da je dostopna s parkirišča v UE-8. SN in NN kablovod se prestavita v zeleni pas, ki je predviden med asfaltno cesto in pot za konje (jahalno stezo). Znotraj območja se uredi elektro kabelska kanalizacija NN omrežja, ki se jo umesti v območje internih javnih cest.
Bazenski kompleks se do izgradnje nove TP ŠRP-Češča vas, ki je pogojena z rekonstrukcijo Cest 1, 3 in 8 ter gradnjo Ceste 2, lahko napaja iz obstoječe TP Velodrom.

Plinovodno omrežje. Na območju urejanja se uredi distribucijsko plinovodno omrežje z navezavo na distribucijski plinovod PE125, ki poteka po vzhodni strani lokalne ceste. Predvideno distribucijsko plinovodno omrežje se umesti v območje predvidenih internih javnih cest.

Omrežje elektronskih komunikacij. Na območju urejanja se uredi telekomunikacijska kanalizacija, ki se jo umesti v območje internih javnih cest. Obstoječe telekomunikacijske vode na območju urejanja se prilagodi predvidenim prostorskih ureditvam.

Cestna razsvetljava. Omrežje cestne razsvetljave na južnem delu območja ob Zaloški cesti se smiselno dopolni, tako da se z novo gradnjo ustvari funkcionalna celota ter oblikovna skladnost. Cestna razsvetljava se predvideva ob vseh internih cestah in javnih parkirnih prostorih na območju urejanja; kabelske trase in stojna mesta drogov v največji možni meri potekajo po zemljišču, ki je sestavni del cestnega telesa – v bankini.

3.5 Ureditev druge gospodarske javne infrastrukture

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. V ta namen so v odloku o OPPN navedene zahteve oz. pogoji za izvajanje ukrepov za preprečevanje oz. zmanjševaje vplivov na okolje.

3.6 Etapnost oz. faznost izvedbe načrtovanih ureditev

Predvidena rešitev omogoča izvedbo ureditev v različnih etapah oz. fazah ter podfazah. Delitev na faze, kot je prikazana v nadaljevanju, je v osnovi povezana z lastništvom zemljišč. Vendar pa se lahko načrtovane ureditve izvedejo tudi v drugačnih, smiselno zaključnih etapah oz. fazah, ki bodo predstavljale funkcionalno zaključene celote. V okviru teh ureditev se zgradijo tudi omrežja in naprave GJI, ki so potrebna za navezavo ter oskrbo obstoječih in načrtovanih objektov.

V 1. fazi je v osnovi predvidena izvedba ureditev, načrtovanih na zemljiščih, ki so v lasti MO Novo mesto:
- preureditev priključka obstoječe javne poti Prečna-Češča vas na Zaloško cesto,
- ureditve za pešce in kolesarje vzdolž Zaloške ceste,
- ureditev uvoza na območje in izvoza z območja športne dvorane z obstoječe javne poti Prečna-Češča vas (Ceste 1 in Ceste 9) ter izgradnja Ceste 4, ki se naveže na obstoječo javno pot Prečna-Češča vas (Cesto 1),
- izgradnja bazenske stavbe in pripadajočih ureditev v UE-1a in po potrebi ureditev začasnih parkirišč na površinah, namenjenih za izgradnjo zunanjega bazena in spremljajočih ureditev v UE-1a,
- Izvedba ureditev na območju velodroma v UE-1b,
- izvedba ureditev na območju konjeniškega centra v UE-6, vključno z ureditvijo ponikalnice za odvajanje padavinskih voda s tega območja in z izgradnjo male čistilne naprave,
- izvedba ureditev na območju prostora za piknike v UE-5,
- ureditev doživljajskega parka v UE-4,
- ureditev kampa v UE-3,
- ureditev parkirnih površin v UE-8 na zemljišču ob križišču Ceste 1, Ceste 2 in Ceste 3, vključno z ureditvijo ponikalnice za odvajanje padavinskih voda.

V 2. fazi se postopno izvedejo preostale ureditve, ki so predvidene v končnem stanju:
- izgradnja novih oz. preureditev obstoječih cest, vključno z navezavami na obstoječe cestno omrežje (Cesta 1, Cesta 2, Cesta 3, Cesta 5, Cesta 6, Cesta 7 in Cesta 8);
- izvedba ureditev v UE-1c, UE-2, UE-7 in UE 8;
- izgradnja omrežij in naprav GJI, povezanih z navedenimi ureditvami v UE-1c, UE-2, UE-7 in UE 8 in v okviru Ceste 1, Ceste 2, Ceste 3, Ceste 5, Ceste 6, Ceste 7 in Ceste 8.