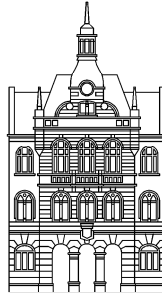


Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 3505-2/2008 (1903)
Datum: 9. 9. 2008

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

- Zadeva:** OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POGANŠKI VRH
- Namen:** 2. obravnava usklajenega predloga prostorskega akta na občinskem svetu
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 - uradno prečiščeno besedilo in 4/08)
- Pripravljalec gradiva:** Mestna občina Novo mesto, Oddelek za prostor
- Izdelovalec gradiva:** TOPOS d.o.o., Novo mesto
- Poročevalec:** Mojca Tavčar, Vodja Oddelka za prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:**
1. Sprejme se Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poganški vrh.
 2. Odlok se objavi v Uradnem listu RS.

Ž U P A N

Alojzij MUHIČ

PRILOGE:

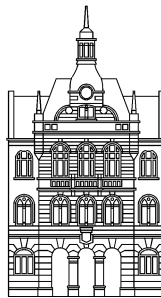
1. Obrazložitev pripravljavca;
2. Usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poganški vrh
3. grafične priloge
4. sprejeta stališča do pripomb in predlogov

POSLANO:

1. naslovníku,
2. zbirki dok. gradiva



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 3505-2/2008 (1903)
Datum: 9. 9. 2008

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt Poganški vrh
PREDMET: OBRAZLOŽITEV USKLAJENEGA PREDLOGA PROSTORSKEGA AKTA ZA 2. OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU

1. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je dopolnjen osnutek Občinskega področnega načrta Romsko naselje Poganški vrh obravnaval na 16. seji dne 10. 7. 2008, na kateri je potrdil dopolnjen osnutek.

Stanovanjska soseska Poganški vrh, ki jo v celoti naseljujejo Romi, se nahaja v južnem obrobju osrednjega dela Novega mesta na območju KS Gotna vas. Leži na planjavi zahodno od glavne ceste G2-105 Novo mesto - Metlika (v nadaljevanju besedila: glavna cesta) med lokalno cesto LC 295090 Poganci – Stranska vas (v nadaljevanju besedila: lokalna cesta) na jugu in nekdanjim vojaškim kompleksom Jedinščica na severu.

Del zemljišč v obravnavanem prostoru je že opredeljenih kot območje stavbnih zemljišč in se ureja z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (PUP MONM ZMP-UPB-1, Uradni list RS, št. 72/06, 53/07-popravek, 65/07-obvezna razlaga, in 64/08).

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganški vrh (v nadaljevanju: OPPN) se deli na območje obstoječe soseske ter na območje predvidene širitve in se v pretežni meri nameni za individualno stanovanjsko gradnjo. Znotraj OPPN so predvidene prostorske ureditve, in sicer: ureditve objektov in površin obstoječe soseske, zapolnitve praznih površin znotraj obstoječe soseske, ureditve novih stavbnih zemljišč za individualne stanovanjske hiše, večstanovanjski objekt, večstanovanjski objekt in za začasne bivalne enote, prometne ureditve in ostale infrastrukturne ureditve ter ureditve zelenih površin.

Ureditveno območje OPPN obsega površino velikosti približno 3,60 ha in zajema zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi številkami: 588/2, 588/4, 588/7, 588/8, 588/9, 558/2, 558/3, 558/8, 584/2, 584/3, 582/1, 582/2, 585, 1161/3 in dele parc. št.: 558/1, 587/1, in 579/3, 589/16 vse k.o. Gotna vas.

Mestna občina Novo mesto se je mesecu oktobru 2007 prijavila na javni razpis za sofinanciranje izdelave občinskih podrobnih prostorskih načrtov za urejanje romskih naselij, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 93/07.

Na podlagi razpisa, je Mestna občina Novo mesto v mesecu januarju 2008 z Ministrstvom za okolje in prostor sklenila pogodbo o sofinanciranju izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta za urejanje Romskega naselja Poganški vrh, v višini 10.000,00 EUR, kar je tudi najvišji možen znesek sofinanciranja.

S pogodbo se je MONM med drugim zavezala, da bo ministrstvu predložila ob zaključku faze poročilo, na podlagi katerega bo v delih izplačan tudi znesek. Do sedaj oziroma do 30. 6. 2008 je MONM prejela 6.000,00 €.

Pogodba terminsko zelo zavezuje občino glede izdelave dokumentacije, če želi izkoristiti ponujena finančna sredstva, in sicer mora do 30. septembra 2008 sprejeti dokument, da bo bila opravičena prejema še preostalih 4.000,00 €.

2. OBRAZLOŽITEV VSEBINE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA POGANŠKI VRH

S pripravo OPPN Poganški vrh bo Mestna občina Novo mesto določila pogoje umeščanja objektov v prostor in hkrati možnost, da v sodelovanju z državo pripravi pogoje za legalizacijo obstoječih objektov, kot tudi postavitev novih objektov.

Območje urejanja je razdeljeno na 4 ureditvene enote ter posamezne sklope znotraj UE (UE1 do UE4).

- UE 1 območje obstoječe soseske;
 - 1a: območje v varovalnem koridorju daljnovoda (30 m).
- UE 2 območje širitve soseske – nove stavbne površine s posameznimi sklopi:
 - 2a: območje za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš ter večstanovanjskega objekta (neprofitna stanovanja);
 - 2b: območje za gradnjo večnamenskega objekta;
 - 2c: območje »kampa« za postavitev začasnih oz. enostavnih bivalnih enot;Razmejitve sklopov oziroma njihova velikost) znotraj UE2 se lahko glede na bivanjske potrebe temu posledično tudi spremeni v smislu velikosti posameznih območij.
- UE3 območje namenjeno za zelene površine:
 - 3a: območje obstoječih zelenih površin, ki ostanejo v kmetijski rabi;
 - 3b: območje namenjeno za obdelovalne površine (pašniki, njive, vrtovi), ki ostanejo v kmetijski rabi;
 - 3c: območje namenjeno urejenim zelenim površinam (bariera med obstoječim in predvidenim delom soseske);
- UE 4 območje namenjeno za gradnjo infrastrukture (prometne, ureditvi ekoloških otokov, postavitvi trafo postaj, plinskih postaj in drugih infrastrukturnih objektov) – javne površine.

Faznost izvedbe prostorske ureditve se določi tako, da so posamezne etape zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve. Z umestitvijo načrtovane ureditve v prostor se tudi opišejo in prikažejo vplivi načrtovane ureditve na urbane in krajinske strukture na širšem območju in njene povezave s sosednjimi območji.

Urejanje soseske se predvidi v več fazah oziroma etapah glede na obstoječo in predvideno pozidavo ter izvedbo komunalne opreme. Do sprejetja OPN se lahko izvajajo le prostorske ureditve, ki so že opredeljene kot stavbno zemljišče.

Bistvene dopolnitve v usklajenem predlogu OPPN na podlagi sprejetih stališč in pripomb ter na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora:

- Dopolnjen osnutek OPPN se je glasil občinski podrobni prostorski načrt Romsko naselje Poganški vrh, v usklajenem predlogu pa se je besedna zveza »Romsko naselje« izvzela. Na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov, katere je sprejel župan s sklepom št. 3505-2/2008 z dne 11.8.2008, je župan sprejel tudi sklep o spremembi Sklepa o začetku priprave občinskega prostorskega načrta Romsko naselje Poganški vrh, s katerim se je besedna zveza »Romsko naselje« izvzela. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 84/08.
- V usklajen predlog odloka je dodan člen (20. člen) in sicer določila za sanacijo obstoječega odlagališča starih avtomobilov, železja in ostalih odpadkov.
- Meja območja OPPN se je, v usklajenem predlogu, na južnem delu zmanjšala, in sicer se je ukinil predviden dovoz (krožna povezava) na lokalno cesto LC 295 093 in vzpostavila peš povezava.
- V območje urejanja je umeščen večstanovanjski objekt za gradnjo neprofitnih stanovanj.
- Na območju, ki je namenjeno za urejanje zelenih površin, in sicer v delu, ki predstavlja ločnico med obstoječo sosesko in njeno širitvijo, je predvideno večnamensko igrišče in otroška igrala. Pogoji so definirani v 18. členu.
- V ureditveno situacijo se je vrisal tloris ostankov gradu Poganci, do katerega je znotraj OPPN omogočen dostop.
- V postopku izdelave usklajenega predloga se je ponovno proučil velikost tlorisov objektov, 2. člen se je usklajal s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega

prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07), opredeljeni so odmiki in natančno so opredeljene rušitve, členi, kjer je opredeljena infrastruktura, pa so smiselno spremenjeni s povzeto vsebino podanih smernic.

- Predlog odloka, ki je bil podan kot priloga vlogi za pridobitev mnenj, je bil dopolnjen na zahtevo MONM, Oddelka za komunalne zadeve, krajevne skupnosti in kmetijstvo in sicer je bila v 42. člen, v drugi odstavki dodana alineja, ki se glasi: »izvedba obstoječe cestne povezave v enakem standardu, kot je določeno v OPPN Poganški vrh in sicer na celotnem odseku od OPPN Pogananci do OPPN Poganški vrh.«
- Usklajen predlog odloka je bil dopolnjen tudi na zahtevo Komunale, katero je Komunala podla v mnenju, in sicer je bil v 24. členu dodan drugi stavek, ki se glasi: » Fekalna kanalizacija se naveže na že zgrajeno kanalizacijsko omrežje ob Belokranjski cesti, preko načrtovanega oskrbovalnega omrežja OPPN Pogananci«. Usklajen predlog prostorskega akta je dopolnjen tudi v grafičnem delu, in sicer je fekalna in meteorna kanalizacija grafično obdelana do mesta priključitve.
- Usklajen predlog odloka se v 4. členu (uredivno območje OPPN) razlikuje od dopolnjenega osnutka v delu, kjer je določena površina uredivnega območja. Glede na to, da je bila velikost v dopolnjenem osnutku 3,42 ha, v usklajenem predlogu pa je 3,60 ha, in dejstvo, da se je območje OPPN zmanjšalo, je potrebno pojasniti, da je v 4. členu dopolnjenega osnutka odloka prišlo do tiskarske napake, in sicer je bila namesto 4,3 ha navedena velikost 3,42 ha.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Na podlagi 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07) je župan Mestne občine Novo mesto dne 17.1. 2008 sprejel Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Romska naselje Poganški vrh, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 10/08 in na spletni strani MO NM.

Na podlagi izbrane variante 2 je izdelovalec izdelal osnutek OPPN.

V skladu z 58. členom ZPNačrt je MO NM izdelan osnutek poslala vsem nosilcem urejanja prostora za podajo smernic ter Ministrstvu za okolje in prostor, pristojnemu za varstvo okolja, za izdajo odločbe o (ne)potrebnosti izdelave celovite presoje vplivov na okolje. MONM je 27. 6. 2008 prejela odločbo Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-140/2008 z dne 20. 6. 2008 v kateri je določeno, da celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti.

Izdelovalec je na podlagi pridobljenih smernic izdelal dopolnjen osnutek, ki je bil v skladu s 50. in 60. členom ZPNačrt javno razgrnjen. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka je potekala od ponedeljka 7. julija do četrta 7. avgusta 2008 v prostorih Mestne občine Novo mesto, v sklopu katere je bila organizirana tudi javna obravnava 16. julija 2008.

MO NM je po določbah ZPNačrt obvestila javnost o javni razgrnitvi z javnim naznanilom, ki je bil objavljen na krajevno običajen način in na spletni strani MO NM. Sklep je bil objavljen na spletni strani MONM, v Dolenjskem listu dne 26. junija 2008 in v Uradnem listu RS, št. 64/08.

Pobude in pripombe, ki do bile podane na dopolnjen osnutek razgrnjenega predloga prostorskega akta je pripravljavec po končani javni razgrnitvi posredoval izdelovalcu. Izdelovalec je skupaj s pripravljavcem pripravil stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, katera je obravnaval in sprejel župan s sklepom št. 3505-2/2008, dne 11. 8. 2008. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov je pripravljavec objavil na krajevno običajen način, in na spletni strani MONM. Izdelovalec je izdelal predlog prostorskega akta na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov. Na predlog so bila pridobljena mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

4. VPLIV NA PRORAČUN

Priprava prostorskega akta OPPN Poganški vrh bremeni proračun Mestne občine Novo mesto v vrednosti 41.040 €, od tega bo s strani Ministrstva za okolje in prostor pridobljenih 10.000,00 €, od teh 10.000,00 € je pridobljenih že 6.000,00 €.

Gradnjo komunalne infrastrukture po 77. členu ZPNačrt zagotavlja občina, ki se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Po sprejetju OPPN Poganški vrh se bo pristopilo k izdelavi projektov za izvedbo infrastrukture ter k izdelavi programa opremljanja zemljišč za gradnjo, ki jih bo financirala Mestna občina Novo mesto. Občina mora za izgradnjo infrastrukture zagotoviti sredstva v proračunu.

Program opremljanja bo osnova za odmero komunalnega prispevka. Ocena stroškov se je, zaradi sprememb upoštevanih skozi pripombe in predloge podane v času javne razgrnitve, spremenila, kar izhaja iz novih ureditev:

Groba ocena stroškov investicije (brez gradnje objektov):

- gradnja cestne infrastrukture: 168.000,00 € (brez DDV)
- gradnja fekalne kanalizacije: 135.900,00 € (brez DDV)
- gradnja meteorne kanalizacije: 56.000,00 € (brez DDV)
- gradnja javne razsvetljave: 50.875,00 € (brez DDV)
- gradnja električnega omrežja: JN 144.000,00 € (brez DDV)
NN: 52.800,00 € (brez DDV)
- gradnja TK omrežja: 26.460,00 € (brez DDV)
- ekološki otoki: 45.000,00 € (brez DDV)
- gradnja vodovoda: 52.250,00 € (brez DDV)

Skupaj znaša: 731.285,00 € (brez DDV)

Projektiranje (5%): 36.564,00 € (brez DDV)

Inženiring (3%): 21.939,00 € (brez DDV)

Skupaj znaša: 789.788,00 € (brez DDV)

DDV (20%): 157.958,00 €

SKUPAJ: 947.745,00 €

Skupna ocena stroškov za izgradnjo komunalne opreme, ki jo mora zagotoviti občina (ceste, fekalna kanalizacija, meteorna, javna razsvetljava, ekološki otoki, vodovod), tako znaša 508.025,00 € (20.000 m² – velikost stavbnega zemljišča UE1 in UE2) in bi občino stala 25 € na m² neto gradbene parcele.

5. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s poslovníkom Občinskega sveta in Zakonom o prostorskem načrtovanju Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava usklajeni predlog prostorskega akta v drugi obravnavi in sprejme naslednja sklepa:

1. Sprejme se Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poganški vrh.
2. Odlok se objavi v Uradnem listu RS.

Pripravila:

Lidija PLUT, višji svetovalec

Mojca TAVČAR

mag. Sašo MURTIČ

VODJA ODDELKA

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

PRILOGE:

1. Usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poganški vrh
2. grafične priloge
3. sprejeta stališča do pripomb in predlogov

POSLANO:

1. naslovníku,
2. zbirki dok.gradiva

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo in 4/08) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ... seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poganški vrh

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(podlaga za OPPN)

S tem odlokom se ob upoštevanju prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Mestne občine Novo mesto sprejme občinski podrobni prostorski načrt Poganški vrh (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Topos d.o.o. Novo mesto, pod številko projekta 09/08-OPPN v avgustu 2008.

2. člen
(vsebina OPPN in njegovih prilog)

Vsebina OPPN je sestavljena iz tekstualnega in grafičnega dela ter prilog.

A. VSEBINA OPPN

(1) TEKSTUALNI DEL (ODLOK OPPN)

- opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN,
- ureditveno območje OPPN,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, naravnih virov in ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

(2) GRAFIČNI DEL

- 1 Izsek iz kartografske dokumentacije s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju; M 1:5000
- 2 Pregledna situacija (TTN); M 1:10000
- 3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji; M 1:5000
- 4 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem; M 1:1000
- 5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj ureditvenih območij
- 5.1 Ureditvena situacija OPPN; M 1:1000
- 5.2 Ureditvene enote OPPN; M 1:1000
- 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
- 6.1 Prometna infrastruktura; M 1:1000
- 6.2 Energetska, komunalna in ostala infrastruktura; M 1:1000
- 7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave; M 1:1000
- 8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom; M 1:1000
- 9 Načrt parcelacije; M 1:1000

B. PRILOGE OPPN

1. Izvleček iz strateškega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
2. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
3. Smernice nosilcev urejanja prostora
4. Mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
6. Povzetek za javnost
7. Odločba o CPVO

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

(prostorske ureditve)

Stanovanjska soseska Poganški vrh se nahaja v južnem obrobju osrednjega dela Novega mesta na območju KS Gotna vas. Leži na planjavi zahodno od glavne ceste G2-105 Novo mesto - Metlika (v nadaljevanju besedila: glavna cesta) med lokalno cesto LC 295093 Poganci – Stranska (v nadaljevanju besedila: lokalna cesta) vas na jugu in nekdanjim vojaškim kompleksom Jedinščica na severu.

Območje OPPN se deli na območje obstoječe soseske ter na območje njene širitve in se v glavnem nameni za mešano stanovanjsko gradnjo. Znotraj OPPN so tako predvidene naslednje prostorske ureditve:

- ureditve objektov in površin obstoječe soseske,
- zapolnitve praznih površin znotraj obstoječe soseske,
- ureditve novih stavbnih zemljišč (individualne stanovanjske hiše, večstanovanjski objekt, večnamenski objekt, začasne oz. enostavne bivalne enote - kamp) v sklopu širitve soseske,
- prometne ureditve in ostale infrastrukturne ureditve,
- ureditve zelenih površin.

III. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

4. člen

(ureditveno območje OPPN)

Ureditveno območje OPPN obsega površino velikosti približno 3,60 ha in zajema zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi številkami: 588/2, 588/4, 588/7, 588/8, 588/9, 558/2, 558/3, 558/8, 584/2, 584/3, 582/1, 582/2, 585, 1161/3 in dele parc. št.: 558/1, 587/1, in 579/3, 589/16 vse k.o. Gotna vas.

Meja območja OPPN poteka v večji meri po naravnem robu ali pa po robu zemljiških parcel. Na jugu tako poteka po gozdu in je definirana z razvojem naselja ter meji na lokalno cesto, na zahodu in severu meja poteka po naravnem robu brežine ter po robu zemljiških parcel in meji na planjavo travniških površin, na vzhodu pa je meja vzporedna z glavno cesto in je definirana z naravnim robom brežine.

5. člen

(ureditvene enote)

Območje urejanja je razdeljeno na 4 ureditvene enote ter posamezne sklope znotraj UE (UE1 do UE4).

- UE 1 območje obstoječe soseske;
 - 1a: območje v varovalnem koridorju daljnovoda (30 m).
- UE 2 območje širitve soseske – nove stavbne površine s posameznimi sklopi:
 - 2a: območje za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš ter večstanovanjskega objekta (neprofitna stanovanja);
 - 2b: območje za gradnjo večnamenskega objekta;
 - 2c: območje »kampa« za postavitve začasnih oz. enostavnih bivalnih enot;

Razmejitev sklopov oziroma njihova velikost) znotraj UE2 se lahko glede na bivanjske potrebe temu posledično tudi spremeni v smislu velikosti posameznih območij.

- UE3 območje namenjeno za zelene površine:
 - 3a: območje obstoječih zelenih površin, ki ostanejo v kmetijski rabi;
 - 3b: območje namenjeno za obdelovalne površine (pašniki, njive, vrtovi), ki ostanejo v kmetijski rabi;
 - 3c: območje namenjeno urejenim zelenim površinam (bariera med obstoječim in predvidenim delom naselja);
- UE 4 območje namenjeno za gradnjo infrastrukture (prometne, ureditvi ekoloških otokov, postavitvi trafo postaj, plinskih postaj in drugih infrastrukturnih objektov) – javne površine.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s soslednjimi območji

6. člen

(vplivno območje)

Vplivno območje OPPN je enako ureditvenemu območju OPPN. Le-to bo v času gradnje zajemalo zemljišča znotraj ureditvenega območja ter zemljišča, namenjena za gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Pri in po izvedbi prostorskih ureditev bodo dodatno obremenjene tangirane prometnice in sicer, lokalna cesta, glavna cesta ter predvidena mestna zbirna cesta.

Vplivno območje izven OPPN, ki nastane zaradi priključevanja predvidene infrastrukture v OPPN na obstoječe omrežje:

Severno od območja – fekalna kanalizacija in vodovod: zemljišča s parcelno št.: 1161/3 k.o. Gotna vas;
Vzhodno od območja - elektroenergetsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje: zemljišča s parcelno št. 587/1, 1128/2, 558/8, 559/2 k.o. Gotna vas;

Južno od območja – meteorna kanalizacija: parcele št.: 562/4, 1222/2 k.o. Gotna vas.

7. člen

(vpliv in povezave s sosednjimi območji)

Na severu se območje OPPN nahaja v bližini OPPN Poganci. Vpliv na omenjeni OPPN bo predvsem v smislu prometa, saj je do naselja Poganški vrh predviden le severni dostop iz obstoječe makadamske javne poti. Po predvideni izgradnji mestne zbirne ceste se dostop uredi preko le-te. Na zahodu in severu meji območje OPPN na kmetijske - travniške površine od katerih je ločeno s pasom zelenih površin. Na jugu se območje OPPN navezuje na lokalno cesto, kjer je predviden južni dostop v stanovanjsko sosesko. Na vzhod območje nima nikakršnega vpliva, saj meja poteka po naravnem robu brežine približno 45 m zahodno od glavne ceste. Pod vzhodnim robom brežine se nahaja »črno« odlagališče smeti. Večji vpliv na severni del območja ima vsekakor 110 kV daljnovod in sicer v pasu 30 m varovalnega koridorja, kjer ni dovoljena gradnja stanovanjskih stavb in ostalih objektov.

Z novimi ureditvami je potrebno ohranjati oziroma zagotavljati dovoze in dostope do vseh zemljišč, ki bi bili z novimi gradnjami in ureditvami prekinjeni, še posebej na gozdne in poljske poti. V kolikor jih ni mogoče urediti na obstoječem mestu, se ustrezno prestavijo in uredijo (v dogovoru z lastnikom zemljišča).

Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zdravstvenega varstva ter ostalega varstva in zaščite okolja. V bistvu bo pripomogla k izboljšanju stanja v prostoru. Gre za prostorsko ureditev, pridobitev osnovnih pogojev za življenje (higiensko izboljšanje stanja) ter nadzor nad širitvijo stanovanjske soseske. Prostorske ureditve sledijo naravnim danostim v prostoru in izhajajo iz obstoječega stanja. Upošteva se prisotnost obstoječih dejavnosti in prometno komunalne infrastrukture v tem in nekoliko širšem prostoru ter tendenca, da se obstoječa grajena struktura zaokroži kot enotno stanovanjsko sosesko vzdolž osrednje prometnice.

Omenjeni vplivi so razvidni iz grafične priloge št. 3 - Prikaz vplivov na sosednja območja.

B. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

8. člen

(vrste gradenj)

V vseh ureditvenih enotah so dovoljene gradnje novih objektov, rekonstrukcije objektov, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve objektov. Dovoljene so tudi spremembe namembnosti dela ali celotnih objektov.

9. člen

(klasifikacija vrst objektov)

V OPPN so dovoljene naslednje vrste objektov (povzeto po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, Uradni list RS, št. 33/03 in 78/05-popr. - v nadaljevanju: Uredba):

V UE1 (razen v UE1 – 1a) in UE2 je dovoljeno:

1 / Stavbe - 11 / Stanovanjske stavbe

- 111 enostanovanjske stavbe:
 - 11100 enostanovanjske stavbe
- 112 večstanovanjske stavbe:
 - 11221 tri-in večstanovanjske stavbe.

1 / Stavbe - 12 / Nestanovanjske stavbe:

- 121 gostinske stavbe:
 - 12112 gostilne, restavracije, točilnice;
- 126 stavbe splošnega družbenega pomena
 - 12610 stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - 12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.

V UE1 – 1a gradnja stanovanjskih stavb in ostalih objektov ni dovoljena.

V UE3 je dovoljeno:

- 24 Drugi gradbeno inženirski objekti:
 - objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas.

V UE1, UE2, UE3 in UE4 je dovoljeno:

2 / *Gradbeni inženirski objekti:*

- 21 objekti transportne infrastrukture
 - lokalne ceste, javne poti,
- 22 cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
 - distribucijski plinovod,
 - distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo,
 - cevovodi za odpadno vodo,
 - distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.

10. člen

(vrste objektov na zahtevnost)

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste objektov (povzeto po Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost, Uradni list RS, št. 37/08):

1 / *Manj zahtevni objekti:* stanovanjske stavbe in večnamenski objekt ter gradbeni inženirski objekt

2 / *Nezahtevni objekti:*

- Objekti za lastne potrebe: drvarnica, garaža, steklenjak, uta oziroma senčnica, bazen, lopa, nepretočna greznica, utrjena dovozna pot;
- Ograje;
- Škarpe in podporni zidovi;
- Pomožni infrastrukturni objekti: pločnik in kolesarska steza, postajališče, mala komunalna čistilna naprava;
- Pomožni kmetijsko – gozdarski objekti;

3 / *Enostavni objekti:*

- Objekti za lastne potrebe;
- Pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekt, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti;
- Pomožni kmetijsko-gozdarski objekti;
- Začasni objekti: odprti sezonski gostinski vrt, pokrit prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru, oder z nadstreškom, pokrit prireditveni prostor, začasni objekti, ki so enostavni objekti;
- Vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem: igrišče za šport in rekreacijo na prostem, kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza;
- Spominska obeležja;
- Urbana oprema.

11. člen

(vrste dejavnosti)

Obravnavano območje je predvideno za stanovanjsko rabo s spremljajočimi dejavnostmi in družbenimi dejavnostmi. Znotraj stavb v ureditveni enoti UE1 in UE2 je dopustna ureditev različnih dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja. V varovalnem pasu daljnovoda (UE1-1a) ni dovoljeno bivanje ter niso dovoljene nikakršne dejavnosti.

V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) so v stavbah in objektih poleg bivanja dopustne dejavnosti, ki so klasificirane kot:

Dejavnosti v UE1 (pa ne v 1a):

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

- 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

I) GOSTINSTVO

- 55 Gostinske nastanitvene dejavnosti
- 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

S) DRUGE DEJAVNOSTI:

- 96 Druge storitvene dejavnosti (razen 96.03 Pogrebna dejavnost)

T) DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO

Dejavnosti v UE2:

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

- 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

I) GOSTINSTVO

- 55 Gostinske nastanitvene dejavnosti
- 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

P) IZOBRAŽEVANJE

- 85.1 Predšolska vzgoja
 - 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje (razen 85.53 dejavnost voznških šol)
 - 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje
- R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI
- 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti
 - 91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev in druge kulturne dejavnosti
 - 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas (razen 93.291 Dejavnost marin in 93.292 Dejavnost smučarskih centrov)
- S) DRUGE DEJAVNOSTI
- 96 Druge storitvene dejavnosti (razen 96.03 Pogrebna dejavnost)
- T) DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM;
PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO

V UE1 (razen 1a) in UE2 so dovoljene navedene dejavnosti, v kolikor se na parceli ali na javnih parkiriščih zagotovi zadostno število parkirnih mest za določeno dejavnost.

UE 3

Območje UE 3 je namenjeno za zelene površine:

- ureditev zatravljenih površin, brežin,
- postavitve urbane opreme,
- ureditev športnega večnamenskega igrišča ter otroškega igrišča,
- zasaditev visokih dreves in nizkega grmičevja.

UE 4

Območje UE4 je namenjeno za gradnjo infrastrukture (prometne, ureditvi ekoloških otokov, postavitvi trafo postaj in drugih infrastrukturnih objektov):

- gradnja prometnic znotraj območja urejanja,
- ureditev ekološkega otoka,
- postavitve trafo postaj in drugih infrastrukturnih objektov (plinska postaja,...),
- ureditev pešpoti.

C. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen

(pogoji za obstoječe objekte v UE1)

Splošne usmeritve za obstoječe objekte:

- *Tipologija obstoječih objektov* je definirana kot prostostoječa grajena struktura (samostojni objekti), razen v primerih, ko gre za garaže, že prizidane k osnovnemu objektu;
 - o Za legalizacijo obstoječih stanovanjskih objektov so dovoljene naslednje dimenzije: max. bruto tlorisna površina do 120 m² (razen pri obstoječih zidanih objektih, kjer so max. gabariti definirani z obstoječim stanjem); max. vertikalni gabarit: K+P+M (razen pri obstoječih zidanih objektih, kjer so max. gabariti definirani z obstoječim stanjem).
 - o Nadzidave in dozidave se morajo izvajati v okviru usmeritev za novogradnje, ki so podane v 13. členu tega odloka.
- *Lega obstoječih stanovanjskih objektov* je definirana z obstoječim stanjem, ki je prikazan v grafični prilogi (Ureditvena situacija).
- *Okolica objekta* je ali se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na potrebe posameznika; uredijo se tudi parkirne in manipulativne površine.
- *Velikost zemljiške parcele* obstoječega stanovanjskega objekta je definirana glede na mejo, ki se uporablja v naravi in je načrtovana glede na razpoložljiv prostor med obstoječimi objekti. Na zemljiški parceli so, poleg osnovnih stanovanjskih objektov, tudi nezahtevni in enostavni objekti.

V primeru novogradenj v UE1 se upoštevajo določila 13. oz. 15. člena tega odloka.

13. člen

(pogoji za nove objekte v UE1 in UE2)

Pogoji v UE1 (razen v 1a) in UE2: sklop 2a - individualne stanovanjske hiše:

Tipologija stanovanjskih objektov je definirana kot prostostoječa grajena struktura (samostojni objekti). Objekti morajo biti projektirani in izvedeni v skladu s predpisanimi zahtevami.

Velikost in zmogljivost objekta:

- *Horizontalni gabariti:* osnovni tloris je pravokotne oblike: 8,00 x 10,00 m, ki se lahko dozida do max. tlorisne velikosti 130 m², pri čemer se ne sme presegati 50%-60% pozidanosti zemljiške parcele. Lahko pa je tudi manjši in sicer za 40% od osnovnega tlorisa.

- *Vertikalni gabariti*: max. K+P+M (višina kolenčnega zidu max. 0,80). Izvedba kleti je možna glede na teren ter je lahko delno ali v celoti vkopana, pod pogojem da kota pritličja objekta ne sme biti višja od 0,50 m nad koto urejenega terena.
- **Oblikovanje zunanje podobe objekta:**
- *Konstrukcija*: predvideni so klasično zidani, leseni ali montažni objekti.
- *Kota pritličja*: max. do 0,30 m nad koto urejenega terena.
- *Streha*: osnovna streha je simetrična dvokapnica z naklonom strešin od 35° - 40°, smer slemena je poljubna, možnost frčad (zaželene so trikotne oblike) in čopov.
- *Kritina*: temnejši toni (temno siva, rdeča, rjava barva).
- *Fasada*: dovoljen je širok spekter barv (dovoljene so vse barve, razen flouroscentnih) v kombinaciji z lesom; možna je gradnja izzidkov, balkonov in teras.

Lega objekta na zemljišču:

Lega stanovanjskih objektov je definirana z odmikom od cestnega sveta min. 6,00 m ter z odmikom od parcelne meje min. 4,00 m (razpoložljiv prostor za postavitve objektov). Pri postavitvi stavb jih je potrebno locirati tako, da se izkoristi čim boljša orientacija in osončenost stavbe.

- *Gradbena linija*: gradbena linija ni določena, definiran je le minimalni odmik od parcelne meje.
- *Oddaljenost od parcelne meje*: min. 4,00 m oziroma tako, da je zagotovljena požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta.
- *Oddaljenost od cestnega sveta*: min. 6,00 m.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta*: 8,00 m med objekti. V primeru manjših odmikov morajo biti zagotovljeni pogoji za preprečitev negativnih vplivov med objekti (osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- *Dostopi na parcelo*: so definirani iz notranje napajalne ceste. Dostopi se izvedejo glede na končno organizacijo objektov na parceli.

Zemljiška parcela:

- Okolica stavbe se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na potrebe posameznika, uredijo se tudi parkirne in manipulativne površine.
- V UE1 je velikost gradbenih parcel načrtovana glede na razpoložljiv prostor, ki je določen z obstoječimi objekti. Na zemljiški parceli je možna gradnja večih stanovanjskih stavb (znotraj definiranih odmikov) ter nezahtevnih in enostavnih objektov v primeru družinskih vezi in v kolikor to dovoljuje velikost parcele.
- Zemljiška parcela je lahko max. 50%-60% pozidana; gradnja stanovanjskih stavb je možna znotraj razpoložljivega prostora za postavitve objektov.

Pogoji v UE2: sklop 2b – večnamenski objekt ter pogoji v UE2: sklop 2a – večstanovanjski objekt

Tipologija stavbe oz. objekta: je definirana kot prostostoječa grajena struktura (samostojni objekt).

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabariti*: dovoljeni so na površini za razvoj objekta, ki je razvidna iz Ureditvene situacije in predstavlja zemljišče na katerem je možna gradnja celotnega ali dela objekta.
- *Vertikalni gabariti*: max. K+P+1+M (višina kolenčnega zidu, skritega pod kapjo max. 1,00 m), objekt je lahko nepodkleten. Izvedba kleti je možna glede na teren ter je lahko delno ali v celoti vkopana, pod pogojem da kota pritličja objekta ne sme biti višja od 0,50 m nad koto urejenega terena.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija*: predvideni so klasično zidani, leseni ali montažni objekti.
- *Kota pritličja*: max. do 0,30 m nad koto urejenega terena.
- *Streha*: osnovna streha je dvokapna, naklona 35° – 40°, smer slemena je vzporedna s cesto, možnost frčad (dvokapne, trikotne oblike) in čopov.
- *Kritina*: temnejši toni (temno siva, rdeča, rjava barva).
- *Fasada*: svetli pastelni toni v kombinaciji z lesom; možna je gradnja izzidkov, balkonov in teras.

Lega na zemljišču:

- *Lega*: je definirana z odmikom od cestnega sveta min. 6,00 m ter z odmikom od parcelne meje min 4,00 m (območje zazidljivosti - razpoložljiv prostor za postavitve objektov).
- *Gradbena linija*: gradbena linija ni določena, definiran je le minimalni odmik od parcelne meje.
- *Oddaljenost od parcelne meje*: min. 4,00 m, tako da je zagotovljena požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta.
- *Oddaljenost od cestnega sveta*: min. 6,00 m.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta*: 8,00 m med objekti. V primeru manjših odmikov morajo biti zagotovljeni pogoji za preprečitev negativnih vplivov med objekti (osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- *Dostopi na parcelo*: predviden iz notranje napajalne ceste.

Zemljiška parcela:

- Okolica stavbe se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na potrebe posameznika; uredijo se tudi parkirne in manipulativne površine.
- Velikost zemljiške parcele je načrtovana glede na razpoložljiv prostor, ki je določen z obstoječimi objekti.
- zemljiška parcela je lahko max. 50%-60% pozidana; gradnja stanovanjske stavbe oz. nestanovanjskega objekta je možna znotraj območja zazidljivosti.

Ostalo: Objekt oziroma stavba morata biti projektirana in izvedena tako, da je omogočena uporaba vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove individualne telesne zmogljivosti ter da so jim s tem zagotovljeni: neoviran dostop, vstop in uporaba, v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

Pogoji UE2 (sklop 2c) – območje »kampa« - začasne oz. enostavne bivalne enote

Tipologija objektov: je definirana kot prostostoječa struktura manjših enot.

Velikost, zmogljivost in oblikovanje objekta: gre za montažne, pomične objekte, začasne bivalne enote.

Lega objekta na zemljišču: Lega objektov je definirana z odmikom od cestnega sveta min. 6,00 m ter z odmikom od parcelne meje min. 4,00 m. Postavitev objektov je poljubna znotraj razpoložljivega prostora za postavitev objektov. Pri postavitvi objektov je potrebno upoštevati dostopnost ter priključevanje na ostalo infrastrukturo, da se izkoristi čim boljša orientacija in osončenost stavbe. Dostopi na parcelo so definirani iz notranje napajalne ceste. Dostopi se izvedejo glede na končno organizacijo objektov na parceli.

Območje za postavitev objektov: Okolica objektov se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na potrebe posameznika; uredijo se tudi parkirne in manipulativne površine.

14. člen

(pogoji za gradbeno-inženirske objekte)

Trafo postaja je v kabelski tipski izvedbi.

Parkirišča so izvedena z betonskimi tlakovci in/ali asfaltirana. Parkirišča se lahko nadkrijejo z nadstrešnicami s transparentno streho.

Podporni zidovi se izvedejo pri večjih izkopih in pri utrjevanju brežin. Brežine se lahko urejajo kaskadno s podpornimi zidovi in vmesnimi zazelenitvami ali samo s podpornimi zidovi. Velikost podpornih zidov se prilagodi statičnim razmeram na terenu.

15. člen

(usmeritve za nezahtevne in enostavne objekte)

Za nezahtevne in enostavne objekte na območju urejanja veljajo določila Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost, Uradni list RS, št. 37/08, če s tem odlokom ni drugače določeno.

Tipologija nezahtevnih in enostavnih objektov je definirana kot prostostoječa grajena struktura (samostojni objekti) ali prizidana k osnovnemu objektu (velja le za garažo, nadstrešek in zimski vrt). Oblikovanje le-teh mora biti usklajeno z osnovnim objektom (nedominanten, podrejen položaj). Pomožni objekti za lastne potrebe morajo biti pritlični, praviloma pravokotne oblike, oblikovno usklajeni z osnovnim objektom glede barve fasade, naklona strehe, kritine, itn., strehe pa brez frčad. Locirani so znotraj gradbene parcele tako, da ne poslabšujejo izgleda osnovnih objektov oziroma organiziranosti celotne gradbene parcele.

Začasni objekti se lahko postavijo za omejeno časovno obdobje. Dovoljeno je svobodno urbanistično in arhitektonsko oblikovanje začasnih objektov.

Gradbeni inženirski objekti so dovoljeni v primerih, ko niso v nasprotju z ostalimi določili tega odloka. Ekološki otoki se postavijo na betonsko podlago, ogradijo z leseno, netransparentno ograjo, višine do 2.00 m ter se, če prostor dopušča, maskirajo z visokim in nizkim grmičevjem.

Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od parcelnih mej so min. 1,50 m in 3,00 m od ceste (razen na območju UE1, kjer so le-ti že obstoječi).

16. člen

(zemljiška parcela)

Lastniške parcele je možno medsebojno deliti in združevati. Objekti se lahko v primeru združevanja parcel združujejo tudi na območju, kjer ni predvidene površine za razvoj objekta, če je pri tem zagotovljen dostop, manipulacija ter upoštevana 50%-60% max. pozidanost. Zemljiška parcela je definirana z območjem zazidljivosti, le ta pa vsebuje: površino za razvoj objekta(ov), manipulativno dvorišče, parkirišče in zelenico.

Na površini za razvoj objekta je dovoljena postavitev vseh vrst objektov (stanovanjski, nestanovanjski objekti, gradbeni inženirski objekti, nezahtevni in enostavni objekti) ter vseh ureditev (hortikulture in parterne ureditve). Na površini namenjeni za razvoj objekta(ov) je dopustno urejati manipulativno dvorišče, parkirišče ali zelenico.

Razpoložljiv prostor za postavitev objektov znotraj posamezne parcele in je definiran z odmiki od ceste (min. 6,00 m) ter od sosednjih parcel (min. 4,00 m). Na območju zazidljivosti je dovoljena postavitev vseh vrst objektov (stanovanjski, nestanovanjski objekti, gradbeni inženirski objekti, nezahtevni in enostavni objekti) ter vseh ureditev (hortikulture in parterne ureditve). Dopustno je urejati manipulativno dvorišče, parkirišče ali zelenico.

Na manipulativnem dvorišču je dovoljena postavitev objektov (gradbeni inženirski objekti, enostavni objekti) in le nadstrešnice za skladiščenje ter vse ureditve (hortikulture in parterne ureditve). Manipulativna dvorišča so lahko tudi namenjenih za parkirišča.

Parkirišče je površina namenjena parkiranju osebnih vozil zaposlenih in strank. Parkirišča so lahko tlakovana ali asfaltirana. Na parkiriščih je dovoljena postavitev objektov (gradbeni inženirski objekti), vendar le tisti, ki niso višji od 0,40 m in/ali se gradijo v zemlji ter vse ureditve (hortikulture in parterne ureditve). Na parkiriščih je dovoljena ureditev manipulativnih dvorišč ali/in zelenic.

Na zelenicah je dovoljena postavitve objektov (gradbeni inženirski objekti), vendar le tisti, ki so zakopani v zemljo in (enostavni objekti) ter vse ureditve (hortikulture in parterne ureditve). Na zelenicah ni dovoljeno urejati manipulativnih dvorišč in parkirišč.

17. člen

(usmeritve za ureditev zelenih površin)

Območje ob meji OPPN se ohranja kot zelene površine, ki ostanejo v primarni, kmetijski rabi (3a). Ob zahodnem robu širitve stanovanjske soseske se uredijo zelene površine za namen obdelovalnih površin (pašniki, njive, vrtovi) (3b). Med obstoječo stanovanjsko sosesko in njeno širitvijo je predvidena zelena površina, ki ločuje oba dela (3c). V večji meri se na tem območju, kjer je možno, ohranja obstoječa zelena struktura, prostor pa se lahko uredi za šport in rekreacijo ter otroškimi igrali in ostalo urbano opremo.

V UE2 je predvidena drevesna zasaditev med posameznimi sklopi; gre za zelene bariere (linijske zasaditve dreves), ki ločujejo in omogočajo individualnost posameznih bivanjskih enot. Drevesne vrste naj izhajajo iz obstoječe zasaditve.

Kot del zelenega sistema so tudi sprehajalne poti, ob katerih se postavi urbana oprema; namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita.

Po sanaciji odlagališča starih vozil, železja in ostalih surovin se površina uredi kot zelene površine (1a), na katerih je možno urediti dostope do parcel, parkirišča, manipulativne površine, objekte in naprave javne infrastrukture in priključkov.

Na robovih, kjer se po izgradnji cone ohranja gozd, se zasaditve urejajo v nepravilne gruče dreves v kombinaciji z nizkim grmičevjem. Namen takšne ureditve je ustvariti prehod med geometrijsko razporeditvijo znotraj cone in novim gozdnim robom, ki območje obkroža.

18. člen

(urejanje javnih površin)

Ob osrednji interni cesti, se uredijo hodniki za pešce, namesti luči javne razsvetljave, postavi koše za smeti. Vzdlž cest je možno oblikovati drevored. Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvidi ustrezna zazelenitev ali drugačne ureditve, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.

Ob večnamenskem in večstanovanjskem objektu se uredi ustrezno število parkirnih mest (od katerih je eden predviden za invalide) in manipulativne površine. Območje se ustrezno uredi tako, da se bodisi gramozira, tlakuje ali asfaltira in ustrezno zatravi ter zasaadi z drevesi in/ali grmovnicami.

Ureditve športnega in otroškega igrišča se locira v UE3-3c. V zahodnem delu se predvidi večnamensko športno igrišče dimenzij cca 9,00 m x 18,00 m (odbojka, badminton,...). Predvidi se peščena ali travnata podlaga. Vzhodni del UE3-3c pa se nameni za igrišče, ki se opremi z otroškimi igrali (gugalnice, tobogan, plezala, peskovnik,...). Celotno območje UE3 se uredi tudi s primerno urbano opremo.

19. člen

(odstranitev obstoječih objektov)

Rušitve objektov, ki so tangirane s predvideno prometnico znotraj območja, se izvedejo pred izgradnjo prometne in ostale infrastrukture. Predvidene so štiri rušitve (označene v Ureditveni situaciji), ki se nahajajo na parcelah št.: 558/2, 587/1 (dva objekta), 1161/3 vse k.o. Gotna vas.

20. člen

(ostale ureditve)

Na parceli št. 587/1 k.o. Gotna vas se na delu zemljišča obstoječega odlagališča starih avtomobilov, železja in ostalih odpadkov izvede sanacija po postopkih področne zakonodaje. Sanirana površina kot tudi ostali del pod koridorjem daljnovoda oziroma celotno območje UE1 – 1a se uredi kot zelene površine. Na teh površinah je možno izvesti dostope do parcel, parkirišča, manipulativne površine, objekte in naprave javne infrastrukture in priključkov.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

21. člen

(pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

Ceste:

Dostop v stanovanjsko sosesko se zagotavlja s severne strani, po obstoječi javni poti (parc. št. 1161/3 k.o. Gotna vas), ki je v makadamski izvedbi. Cesta se v območju urejanja nadaljuje po trasi obstoječe kolovozne poti kot interna cesta s krakom ceste z navezavo na poljsko pot v zahodnem delu, tako da so napajana vsa obstoječa in

nova stavbna zemljišča. Interna cesta je dvosmerna s širino voznih pasov 2 x 2,50 m, hodnikom za pešce širine 1,20 m ter bankinama po 0,50 m. Na južnem in jugozahodnem delu se le-ta zaključijo z obračališčema. Krajši del ceste v zahodnem delu urejanja se izvede s širino voznih pasov 2x2,50 m in bankinama po 0,50 m. Pred navezavo na poljsko pot se prav tako uredi obračališče. Cestišče se izvede v asfaltu ter se niveletno prilagodi zahtevam manipulacije in sedanjim dostopom do objektov. Hodnik za pešce je lahko tudi v drugi izvedbi. Računska hitrost ceste je 40 km/h. Cestišče obeh cest se dimenzionira na maksimalno obremenitev, to je osno nosilnost 25 t. Cesta v območju urejanja ima istočasno funkcijo požarne poti.

Peš promet:

Na območju urejanja je ob glavni notranji cesti predviden enostranski hodnik za pešce, dvignjen od cestišča in od njega fizično ločen z betonskim robnikom. Hodnik za pešce se v južnem delu navezuje na pešpot, ki se izvede vse do lokalne ceste LC- 295093 Poganci – Stranska vas.

Kolesarski promet se znotraj območja odvija po cestišču.

Parkirna mesta se zagotovijo na posameznih parcelah.

Obstoječe poljske poti se v večji meri ohranjajo.

22. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)

Objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, priključitev se izvede skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav. Vsi primarni vodi infrastrukturnega omrežja potekajo v koridorju javnih površin (ceste in v pešpoti v južnem delu urejanja). Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in objektov v fazi projektiranja, če se s tem zagotovi ustrežnejša oskrba in racionalnejša izraba prostora. Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo objektov znotraj posamezne ureditvene enote.

23. člen

(vodovod)

Oskrbo stanovanjskega naselja s pitno in požarno vodo se zagotavlja iz primarnega vodovoda preko načrtovanega oskrbovalnega omrežja za OPPN Poganci. Povezovalni cevovod mora biti projektiran iz cevi nodularne litine ustreznih dimenzij in mora potekati v javnih površinah. Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba upoštevati tudi:

- Odlok o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo v občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00),
- Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00) in
- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in Uradni list RS, št. 64/95).

24. člen

(kanalizacija)

Kanalizacija se izvede v ločenem sistemu. Fekalna kanalizacija se naveže na že zgrajeno kanalizacijsko omrežje ob Belokranjski cesti, preko načrtovanega oskrbovalnega omrežja za OPPN Poganci. Meteorne vode se rešujejo do najbližjega odvodnika ali s ponikanjem, kar je odvisno od geološke strukture terena. Odpadne padavinske vode se bodo odvajale v vtočne jaške in kanalizacijo za odvod odpadnih meteornih vod ter v nadaljevanju direktno v bližnji potok Petelinec, ki poteka južno od obravnavanega območja. Onesnažene padavinske vode se lahko odvajajo le preko lovilcev olj in maščob.

Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba upoštevati:

- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 54/06) in
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 77/06 21/08 in 75/08).

25. člen

(elektroenergetska omrežje)

Preko severnega dela območja urejanja poteka daljnovod DV 2x110 kV Hudo-Bršljin. V 15 m varovalnem pasu levo in desno od osi daljnovoda gradnja stanovanjskih stavb in drugih objektov ni dovoljena. Na tem območju je dovoljena le ureditev dostopov, parkirišč, manipulativnih površin, zelenih površin ter gradnja infrastrukture za potrebe stanovanjske soseske. Pri tem je potrebno zagotoviti minimalno oddaljenost in varnostno višino od obstoječih vodov v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Območje urejanja se priključuje na obstoječo transformatorsko postajo TP Žaga Poganci. V kolikor bo odjem električne energije večji od sposobnosti obstoječe TP, je znotraj stanovanjske soseske dopustna postavitve nove TP ustrezne kapacitete. Nizkonapetostni razvodi v območju urejanja se izvedejo v kabelski kanalizaciji.

Vso elektroenergetska infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

26. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

Obravnavano območje se bo navezovalo na telekomunikacijsko omrežje, ki poteka ob glavni cesti G2-105 Novo mesto - Metlika.

Trasa kabelske kanalizacije v območju urejanja je predvidena v bankini interne ceste. Na vseh utrjenih površinah se kanalizacija obbetonira. Predvidena je izgradnja dvocevne kabelske kanalizacije s cevmi premera 2x AC fi 50 mm na globini 0,8 m, z ustreznimi odmiki in dodatno zaščito pri križanju in vzporednih potekih z ostalo komunalno in cestno infrastrukturo.

27. člen
(ogrevanje)

Ogrevanje objektov se predvidi z individualnim sistemom ogrevanja na tekoča goriva, trda goriva ali na plin. Plinski rezervoarji se lahko postavijo na posamezni zemljiški parceli ali skupno za več objektov. V primeru, da rezervoar ni vkopan, ne sme biti vidno izpostavljen, lokacija se zazeleni ali kako drugače ogradi. Po izgradnji javnega plinovodnega omrežja na tem območju Mestne občine Novo mesto se srтанovanjska soseska lahko priključi tudi na javno plinovodno omrežje.

28. člen
(odpadki)

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske v Leskovec. Zbirna mesta posod za odpadke se locirajo ob interni cesti tako, da bo možen kamionski odvoz.

Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža /papir, kartoni, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje, je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. V primeru, da bi na območju urejanja nastajali nevarni odpadki, jih je potrebno skladiščiti skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01 in 13/03).

V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08).

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

Na območju urejanja se nahajajo ostanki gradu Poganci z nekdanjim parkom, ki je z odločbo Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Novo mesto z dne 27.05.2008 do izvedbe predhodne raziskave arheoloških ostalin opredeljeno kot arheološko najdišče. Na tem območju do izvedbe predhodnih raziskav ni dovoljena nobena gradnja. Glede na rezultate preiskav se s konkretnimi smernicami pristojne službe določijo ukrepi varstva, prezentacije in označitve oz. druge usmeritve za bodočo rabo zemljišč.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

30. člen

(varovanje pred prekomernim hrupom)

Glavni vir onesnaževanja s hrupom na območju OPPN je obstoječa glavna cesta G2-105 Novo mesto – Metlika. Območje urejanja spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju je to območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa, to je trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju oziroma zgradbam z varovanimi prostori in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim (mešano območje), območje, namenjeno kmetijski dejavnosti ter javno središče, kjer opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti.

Mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa so določene z Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04) in Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05).

31. člen

(varovanje pred onesnaženjem zraka)

Obstoječa obremenitev zraka ne presega dovoljenih koncentracij po Uredbi o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednosti snovi v zraku, razširitev obstoječe stanovanjske soseske Poganški vrh pa ne bo vplivala na povečanje onesnaženosti zraka. Glavni onesnaževalec zraka na območju OPPN je tranzitni promet na glavni cesti, ki pa ne sme poslabšati bivalnih pogojev objektom, ki se nahajajo v delu OPPN, ki je tej cesti najbližje. Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka na območju OPPN, niso dovoljeni.

Pri ureditvi ogrevanja objektov naj se upoštevajo določila Uredbe o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94, 51/98, 83/98, 105/00, 50/01, 46/02, 49/03, 45/04). Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

32. člen

(varovanje pred onesnaženjem voda)

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno s priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje Novega mesta s CCN v Ločni. Meteorne vode se rešujejo do najbližjega odvodnika in s ponikanjem. Odpadne padavinske vode se bodo odvajale v vtočne jaške in kanalizacijo za odvod odpadnih meteornih vod ter v nadaljevanju direktno v bližnji potok Petelinec, ki poteka južno od obravnavanega območja. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Onesnažene padavinske vode se lahko odvajajo le preko lovilcev olj in maščob.

Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. čl. ZV-1 in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07 in 33/08), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 45/07) oziroma Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/07).

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07).

33. člen

(varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

V kolikor bo odjem električne energije večji od sposobnosti obstoječe TP Poganci je znotraj stanovanjske soseske dopustna postavitve nove TP ustrezne kapacitete. Niskonapetostni razvodi se izvedejo v kabelski kanalizaciji. Le-ta bi predstavljala nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njeno postavitve in obratovanje se mora upoštevati Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).

34. člen

(osončenje fasad in odprtih površin)

Orientacija objektov (novih stavb) naj upošteva sledeče: bivalni prostori naj bodo orientirani proti jugu, jugozahodu, jugovzhodu ali zahodu, spalni in servisni prostori pa proti nasprotni strani neba. Predvideni višinski gabariti naj ne presegajo K+P+1+M. Postavitve objektov mora zagotavljati kvalitetno osončenost fasad in odprtih površin. Glede na to, da je predvidena gradnja objektov, ki višinsko ne bodo izstopali iz okolice ter, da je potrebno upoštevati odmike med objekti, bo zagotovljen ustrezen kot osončenja fasad objektov in odprtih površin preko celega leta.

35. člen

(varovanje krajinskih značilnosti)

Načrtovani objekti ne bodo presegali višine P (pritličje) + 1 (nadstropje) z možnostjo izkoristka podstrešnega dela za bivanje - M (mansarda) in kot taki ne bodo izstopali iz krajinske slike.

Pri zasaditvi je treba upoštevati krajinske značilnosti (naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti,...). Na robovih območja OPPN se uredi oziroma ohranja območje gozdnih površin oziroma zelenja, kjer je možna tudi ureditev sprehajalnih poti, trim steze,... ob pogoju, da se ohranja pretežni del obstoječe zasaditve. Zeleni pas kot prekinitev grajene strukture z urejenimi zelenimi površinami skrbijo obenem tudi za ugodno bivalno okolje, hkrati pa preprečujejo zlivanje obstoječe stanovanjske soseske in njene širitve in s tem kontinuiranost pozidave.

36. člen

(varovanje plodne zemlje in tal)

Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi območja.

37. člen
(ohranjanje narave)

Na obravnavanem območju ni evidentiranih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

38. člen
(obramba in zaščita)

Zaklonišč osnovne zaščite za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določile Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) ni potrebno graditi.

39. člen
(varstvo pred požarom)

Pri projekiranju objektov je treba za zagotovitev ustrezne požarne in druge varnosti upoštevati naslednja izhodišča:

- naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena...) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;
- cono potresne ogroženosti in terenu primerno predvideti način gradnje;
- požarno ogroženost naravnega okolja in predvideti ustrezne ukrepe;
- možnost razlitja nevarnih snovi in predvideti ustrezne ukrepe;
- vse ukrepe varstva pred požarom (22. člen Zakona o varstvu pred požarom, Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo);
- zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje, skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91) ter 6., 7 ali 8. členom Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
- zagotoviti potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, skladno s 3.členom Pravilnika o požarni varnosti (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
- zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila (5 in 6. člen Pravilnika o požarni varnosti, Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
- zaradi zmanjšanja požarnega tveganja se morajo upoštevati morebitni vplivi obstoječih industrijskih objektov;
- izvesti ojačitev prve plošče ali zagotoviti gradnjo zaklonišč v primerih, ko gre za dejavnost, kjer je le-ta obvezna (68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 - uradno prečiščeno besedilo in celotna Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, Uradni list RS, št. 57/96).

40. člen
(potresna varnost)

Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju. V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

IX. NAČRT PARCELACIJE

41. člen

Načrt parcelacije je razviden iz grafične priloge. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen

Faznost izvedbe prostorske ureditve se določi tako, da so posamezne etape zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve. Z umestitvijo načrtovane ureditve v prostor se tudi opišejo in prikažejo vplivi načrtovane ureditve na urbane in krajinske strukture na širšem območju in njene povezave s sosednjimi območji.

Urejanje stanovanjske soseske se predvidi v več fazah oziroma etapah glede na obstoječo in predvideno pozidavo ter izvedbo komunalne opreme. Do sprejetja Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto se lahko izvajajo le prostorske ureditve, ki so že opredeljene kot stavbno zemljišče. Po sprejetju OPN pa se glede na potrebe predvidijo naslednje faze, ki so lahko tudi sočasne:

- izvedba obstoječe cestne povezave v enakem standardu, kot je določeno v OPPN Poganški vrh, in sicer na celotnem odseku od OPPN Poganci do OPPN Poganški vrh.
- ureditve in zapolnitve znotraj obstoječih objektov.
- izvedba prometne in ostale infrastrukture za napajanje novih območij pozidave.
- izvedba novih območij pozidave glede na potrebe.

XI. VELIKOST DOPUSTNH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN

43. člen

(velikost dopustnih odstopanj)

Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:

- dovoljena so odstopanja od določitev velikosti posameznih sklopov v UE2 glede na bivanjske potrebe;
- dovoljena so odstopanja od določitve dovozov, dostopov in vhodov na parcelo oziroma v objekte, v kolikor gre za izboljšanje funkcionalne zasnove območja, ter odstopanja od določitve dovozov na zemljišča v vplivnem območju OPPN;
- dovoljeno je združiti dva vhoda na parcelo;
- parcele je možno deliti ali združevati, (razen v UE2c),
- dovoljeno je graditi objekte brez predhodno izvedene parcelacije v primeru: da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta OPPN, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za funkcioniranje tega objekta oziroma bo zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- Odstopanja od absolutnih višinskih kot pritičij in posledično ostalih kot posameznih objektov, določenih s tem OPPN, so možna, če se izkaže pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna.
- Pri gradnji ali prenovi cestnih ureditve, komunalno-energetske infrastrukture, sistemu zvez in zunanjih ureditvah so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve. Pri čemer le-te ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. V kolikor so potrebne spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostorov v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih soglasodajalcev.

44. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Poleg vseh obveznosti, navedenih v tem odloku, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri posegih v prostor naslednje:

- Pred pričetkom zemeljskih del pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, telekomunikacijskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzor nad izvajanjem del.
- Pri graditvi infrastrukturnih omrežij in graditvi objektov je potrebno izpolnjevati zahteve glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj.
- Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca.
- Omogočiti dovoze in dostope do vseh zemljišč in objektov ob cesti v času gradnje in po gradnji.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.

XII. PREHODNE DOLOČBE

45. člen

Do sprejetja OPN za MO Novo mesto se načrtovani posegi izvajajo le na območju, ki je v prostorskem planu določeno kot stavbno zemljišče, in veljajo določila Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (PUP MONM ZMP-UPB-1, Uradni list RS, št. 72/06, 53/07-popravek, 65/07-obvezna razlaga in 64/08).

XIII. KONČNE DOLOČBE

46. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka prenehajo v območju urejanja tega OPPN določila Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (PUP MONM ZMP-UPB-1, Uradni list RS, št. 72/06, 53/07-popravek, 65/07-obvezna razlaga in 64/08).

47. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OPPN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

48. člen

OPPN je stalno na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

49. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3505-2/2008
Novo mesto, september 2008

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN "POGAŃSKI VRH"
- DOSTOP V OBMOČJE UREJANJA
- PREDVIDENO CESTNO OMREŽJE
- PREDVIDENE PEŠ POTE
- OBMOČJE VARNOSTNEGA KORIDORJA DALJNOVODA - 30m
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- OBSTOJEČE PARCELNO STANJE V NARAVI
- GRAJSKI VODNJAK
- RUŠITEV / PRESTAVITEV OBJEKTA PO IZVEDBI PREDVIDENEGA CESTNEGA OMREŽJA
- OBSTOJEČE / PREDVIDENO DREVJE
- MEJA UREDITVENIH ENOT
- MEJA MED POSAMEZNI MI SKLOPI
- OBMOČJE OBSTOJEČE POZIDAVE
- OBMOČJE V VARNOSTNEM KORIDORJU DALJNOVODA - ZELENE POVRŠINE (MOŽNOST DOSTOPOV, PARKIRIŠČ, MANIPULACIJE)
- PREDVIDENA PARCELACIJA ZNOTRAJ OBMOČJA OBSTOJEČE POZIDAVE
- OBMOČJE ŠIRITVE - NOVE STAVBNE POVRŠINE
- PREDVIDENA PARCELACIJA
- RAZPOLOŽLJIV PROSTOR ZA POSTAVITEV OBJEKTOV ZNOTRAJ PARCELE
- POVRŠINA ZA RAZVOJ PREDVIDENEGA VEČNAMENSKEGA OBJEKTA
- POVRŠINA ZA RAZVOJ PREDVIDENEGA VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA
- OBMOČJE KMETIJSKIH / ZELENIH POVRŠIN (TRAVNIŠKE POVRŠINE, PAŠNIKI...)
- OBDELOVALNE POVRŠINE (VRTOVI, NJIVE, PAŠNIKI)
- UREJENE ZELENE POVRŠINE
- EO EKOLOŠKI OTOK
- SHEMA TIČEN PRIKAZ POSTAVITVE INDIVIDUALNIH STANOVANJSKIH HIŠ
- SHEMA TIČEN PRIKAZ POSTAVITVE ZAČASNIH OZ. ENOSTAVNIH BIVALNIH ENOT



Načrtovalec: 		Pobjudnik in naročnik: MESTNA OBČINA NOVO MESTO Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto	
Delovna skupina: Ime: MATEJA KAUDEK, u.d.i.g. Ident.št.: ZAPS 1262A Podpis:		Pripravljalec: MESTNA OBČINA NOVO MESTO Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto	
Odgovorni vodja izdelave OLN: DUSAN GRANDA, u.d.i.g. IZS G-0146		Prostorski akt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) POGAŃSKI VRH	
Sodelavci: KLAVDIJA PEČNIK, dipl.inž.geod. SIMON ORAČ, gr. teh.		Faza: USKLAJEN PREDLOG	
Št. naloge: 09/08-OPPN		Datum: SEPTEMBER 2008	
Merilo: M 1: X		Naslov karte: UREEDITVENA SITUACIJA OPPN	
			Št. karte: 5.1



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN "POGAŠKI VRH"
- DOSTOP V OBMOČJE UREJANJA
- VPLIVNO OBMOČJE DALJNOVODA



UREDITVENE ENOTE

- MEJA UREDITVENIH ENOT
- MEJA MED POSAMEZNI MI SKLOPI
- UE 1 območje obstoječega pozidave
- 1a: območje v varovalnem koridorju daljnovoda (30m)
- UE 2 območje širitve - nove stavbne površine s posameznimi sklopi
- 2a: območje za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš ter večstanovanjskega objekta
- 2b: območje za gradnjo večnamenskega objekta
- 2c: območje "kampa" za postavitve začasnih oz. enostavnih stanovanjskih enot
- UE 3 območje namenjeno za zelene površine:
- 3a: območje obstoječih zelenih površin, ki ostanejo v kmetijski rabi
- 3b: območje namenjeno za obdelovalne površine (pašnjaki, njive, vrtovi), ki ostanejo v kmetijski rabi
- 3c: območje namenjeno urejenim zelenim površinam (barjere med obstoječo in predvideno pozidavo)
- UE 4 območje namenjeno za gradnjo infrastrukture - javne površine

Načrtovalec:				Pobudnik in naročnik: MESTNA OBČINA NOVO MESTO Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto	
Delovna skupina:				Pripravitelj: MESTNA OBČINA NOVO MESTO Seidlova c. 1, 8000 Novo mesto	
Odgovorni vodja izdelave OLN:		Ime: MATEJA KAUDEK, u.d.i.g.	Ident.št.: ZAPS 1262A	Podpis:	Faza: USKLAJEN PREDLOG
Projektant za področje infrast.:		DUŠAN GRANDA, u.d.i.g.	IZS G-0146		Naslov karte:
Sodelavci:		KLAVDIJA PEČNIK, dipl.inž.geod.			UREDITVENE ENOTE OPPN
		SIMON ORAČ, gr. teh.			
Št. naloge: 09/08-OPP	Datum: SEPTEMBER 2008	Merilo: M 1: X	Št. karte: 5.2		



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Na podlagi 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06-UPB-1 in 4/2008) ter v skladu s 50. in 60. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) je župan Mestne občine Novo mesto dne 11.8.2008 sprejel

SKLEP

Sprejmejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta romsko naselje Poganški vrh v predloženi vsebini, ki jih je pripravil izdelovalec Topos, d.o.o. v sodelovanju z občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa.

Zadolžen: Oddelek za prostor
Rok: takoj

Številka: 3505-2/2008
Datum: 11.8.2008



ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Alojzij MUHIČ

POSREDOVANO:

1. županu Mestne občine Novo mesto,
2. direktorju občinske uprave,
3. notranji revizorki,
4. Oddelku za prostor,
5. arhivu.



TOPOS, Tržne analize, oblikovanje, projektiranje, okoljevarstvene študije, svetovanje d.o.o.
tel.+386(7)373-15-31, fax.+386 (7) 373-15-30, e-mail info@topos.si
Kočevarjeva ulica 1, 8000 Novo mesto

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ROMSKO NASELJE POGANŠKI VRH

Stališča do pripomb z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta

1. UVOD

Dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta Romsko naselje Poganški vrh (v nadaljevanju: OPPN) je bil javno razgrnjen od 07.07. do 07.08.2008. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 16.07.2008 sklicana in izvedena javna obravnava, in sicer v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1 (sejna soba, II. nadstropje).

Pripombe in predlogi, podani v času javne razgrnitve, so povzeti v nadaljevanju.

Pripombe so opredeljene po naslednjih sklopih:

- I. pripombe in predlogi iz knjige pripomb in predlogov;
- II. pripombe in predlogi, prispeli po pošti;
- III. pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi dne 16.07.2008;
- IV. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM;
- V. pripombe in predlogi občinske uprave MONM.

2. PRIPOMBE

I. PRIPOMBE IN PREDLOGI IZ KNJIGE PRIPOMB IN PREDLOGOV

Martin Kužnik, Belokranjska cesta 63, Novo mesto;

Pripomba I/1

G. Kužnik se strinja, da se obstoječe naselje Poganški vrh legalizira, ne strinja pa se s poimenovanjem obstoječega naselja kot »Romsko naselje Poganški vrh«.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Iz naslova odloka predmetnega OPPN se izvzame besedna zveza »Romsko naselje«. Tako se le-ta imenuje: »Občinski podrobni prostorski načrt Poganški Vrh«.

Pripomba I/2

Ne strinja se, da se stanovanjska problematika Romov rešuje s povečanjem naselja Poganški vrh z oblikovanjem enonacionalne romske skupnosti v bivalnem okolju. Stanovanjsko naselje naj bi bilo na razpolago vsakomur in kot tako pripravljeno za trg, ki je dostopen po tržnih zakonitostih prostega trga z nepremičninami.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva. V tekstualnem delu in naslovu se romsko naselje opredeljuje kot stanovanjsko naselje.

Ugotovitev:

Reševanje romske problematike je trenutno ena od aktualnejših tem na celotnem ozemlju republike Slovenije. S tem namenom je tudi MONM pristopila na razpis o sofinanciranju izdelave OPPN. Predvsem gre za legalizacijo romskih naselij s tem, da se opredelijo stavbna zemljišča ter se izdela OPPN za pridobitev ustrezne urbanistično arhitektonske zasnove ter ustreznih rešitev prometne, komunalne in energetske infrastrukture, s čimer bi se zagotovili nujni pogoji za bivanje in posledično izboljšala kvaliteta življenja na tem območju.

Stanovanjska problematika Romov, ki živijo na tem območju, se rešuje predvsem z ureditvijo obstoječega pozidanega prostora. Širitev naselja znotraj OPPN v južnem delu pa ni opredeljena izključno za romsko prebivalstvo. Realizacija tega projekta v praksi torej ne izključuje nobenih kupcev. Način oddaje stavbnih zemljišč v nadaljnjo uporabo se ne določa s tem OPPN-jem. Predmetni načrt določa le tehnične pogoje za pridobitev in opremljanje stavbnih zemljišč ter je osnova za komasacijo in parcelacijo zemljišč. Po pridobitvi zemljišč in razmejitvi parcel bo možna gradnja za vse, ki bodo izkazali lastniško pravico na teh zemljiščih po pogojih, ki jih določa ta OPPN.

Pripomba I/3

V odloku OPPN naj se v 30. členu VIII. poglavja precizira komunalna ureditev zemljišča »območje, predvideno za deponijo starih vozil, železja in ostalih surovin«. Za le-to se mora določiti, katere dejavnosti se ne smejo odvijati v smislu klasičnega odpada, upoštevajoč stanovanjsko naselje.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Ugotovitev:

Območje OPPN, namenjeno stanovanjski gradnji, ni primerno za »odlagališče starih vozil, železja in ostalih surovin«, čeprav le-ta obstaja v obstoječem naselju in je dejstvo v prostoru. Prav zaradi tega je bila na tem območju v OPPN predvidena omenjena dejavnost zbiranja starih vozil, železja,..., saj bi se tako lažje izvajala kontrola nad emisijami v okolje. Hkrati pa je to ena od redkih dejavnosti, s katero se Romi ukvarjajo. Vendar se glede na podane pripombe ter glede na dejstvo, da je premalo razpoložljivega prostora in da gre za stanovanjsko naselje, to območje sanira in uredi kot zelene površine.

II. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PRISPELI PO POŠTI

Jože Kastelec, Dolnja Težka Voda 50, Novo mesto; prejeto 30.07.2008

Pripomba II/1

Gospod Kastelec podaja pripombe na velikost in potek območja OPPN. Pravi, da se na parcelah, ki so bile skozi fazo izdelave OPPN izvzete iz območja, povzroča škoda, saj Romi uničujejo rastočo travo (igranje nogometa, paša konj). Parcele so onesnažene z odpadki (železo, razbite steklenice, lesene palice, železne palice), iz parcele št. 589/16 k.o. Gotna vas pa je bilo ukradeno seno. Čez travnik, ki

poteka po parcelah št. 589/15 in 589/19, k.o. Gotna vas, si Romi urejujejo pot do svojega naselja, katera jim služi kot bližnjica do naselja Šmihela. Glede na vse to je potrebno najti ustrezna razmerja s povečano površino in obsegom do sosednjih zemljišč, ki naj bo čim manjši.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Izhodišče za velikost in potek območja je bilo določeno že v dopolnjenem osnutku OPN MONM. V maju 2008 so bile na podlagi analize prostora, vsebinske specifikke ter splošne in lokalne problematike v fazi strokovnih podlag izdelane tri variantne rešitve. Vse tri so upoštevale osnovna izhodišča ureditve obstoječega naselja ter njegove predvidene širitve. V nadaljevanju so povzeti opisi vseh variant ter opredelitev do variante, ki je bila po sklepu Župana izbrana za nadaljnjo obdelavo v juniju 2008.

Varianta 1 izhaja iz rešitve, ki zajema celotno predlagano površino OPPN (faza II) v velikosti cca. 5,40 ha in kot taka predstavlja izhodiščno stanje s prikazom maksimalno razpoložljivega prostora za prometno omrežje (navezave na obstoječe stanje ter potek znotraj naselja), stavbne, zelene in ostale površine. Ta rešitev predvideva cca. 1,80 ha novih stavbnih zemljišč.

Opredelitev: Varianta 1 predstavlja prevelik poseg v prostor, ki hkrati vsebuje tudi vse slabosti, opisane pri varianti 3. Ob tem pa se postavlja vprašanje o potrebnosti predlagane širitve.

Varianta 2 izhaja iz rešitve, ki predlagano površino OPPN pomanjša na podlagi vplivov na sosednja območja. Gre predvsem za vpliv na predvideni »kompleks Begrad« severno od obstoječega naselja ter za vpliv na arheološko najdišče na Poganškem vrhu, kjer je lokacija nekdanjega gradu Poganci. Naselje se tako širi proti jugu. Predlagano (pomanjšano) območje OPPN je tako v velikosti cca. 3,70 ha in predvideva cca. 1,00 ha novih stavbnih zemljišč.

Opredelitev: Varianta 2 predstavlja širitev, kjer gre za logično nadaljevanje obstoječega naselja vzdolž osrednje komunikacije z upoštevanjem tipologije obstoječe grajene strukture in kot taka ni vizualno izpostavljena kot popolnoma nova tvorba naselja.

Varianta 3 pa izhaja iz rešitve, ki predlagano površino OPPN pomanjša na podlagi analize obstoječega stanja terena. Le-ta je na južnem delu območja izrazito strm in kot tak neprimeren za pozidavo. Naselje se tako širi proti zahodu na zgornjo teraso. Predlagano (pomanjšano) območje OPPN je tako v velikosti cca. 4,00 ha in predvideva cca. 1,20 ha novih stavbnih zemljišč v sklopu širitve.

Opredelitev: Varianta 3 predstavlja širitev kot novo tvorbo z dominantnostjo v prostoru, saj se le-ta nahaja na višji terasi (izpostavljeni del prostora). Hkrati pa širitev posega v izrazito kvaliteten in še popolnoma neokrnjenem prostor. Na območju predvidene širitve se nahaja tudi razvalina nekdanjega gradu Poganci. Ta predlog lahko privede tudi do negativnih vplivov v odnosu do predvidenega »kompleksa Begrad.

Varianta 2 predstavlja najbolj optimalno rešitev širitve obstoječega naselja tako s prostorskega, varovalnega, okoljskega kot tudi socialnega vidika.«

Pripomba II/2

Do parcel, ki so v lasti g. Kastelca (št. 589/15 in 589/19, k.o. Gotna vas), je oviran dostop, saj je na poti postavljen leseni objekt, ki onemogoča vožnjo.

Stališče:

Pripomba se upošteva

Obrazložitev:

Leseni objekt, ki se nahaja na javni poti parcela št. 1161/3 k.o. Gotna vas, se predvidi za rušitev, kar se označi tudi v ureditveni situaciji.

Pripomba II/3

Ne strinja se, da ni možnosti širitve proti parcelam št. 589/15 in 589/19 zaradi zahtev Zavoda za kulturno dediščino, saj pravi, da naj bi bil po informacijah predhodnikov, ki so to zemljo obdelovali že leta prej, Poganški grad lociran že znotraj sedaj zarisanih mejah naselja.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Z odločbo o arheološkem najdišču Zavoda za kulturno dediščino Slovenije, OE Novo mesto (št.: SPD-238/2008_PM,MS, z dne 27.5.2008) je med ostalim tudi na območju parcele št. 589/17 k.o. Gotna vas določeno arheološko najdišče, dokler se ne opravijo predhodne raziskave arheoloških ostalin. Kar pomeni, da se je območje kompleksa gradu Poganci nahajalo tudi izven meje OPPN. Pripomba, glede lokacije ostankov Gradu Poganci, zato ni utemeljena. Za širitev obstoječega naselja proti jugu in ne proti zahodu pa so še drugi razlogi, ki so obrazloženi v Pripombi II/1, kjer je opisan celoten postopek določitve območja.

Kulturno športno društvo Gotna vas, Ob potoku 23, Novo mesto; prejeto 06.08.2008

Pripomba II/4

Predstavniki KŠD Gotna vas nasprotujejo postavitvi kakršnekoli deponije v oziroma ob tem naselju, še posebno vseh tistih, ki bodo neposredno ogrožale habitat v vodotoku, na zemlji in v zraku v bližnji in daljni okolici.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Območje OPPN, namenjeno stanovanjski gradnji, ni primerno za »odlagališče starih vozil, železja in ostalih surovin«, čeprav le-ta obstaja v obstoječem naselju in je dejstvo v prostoru. Prav zaradi tega je bila na tem območju v OPPN predvidena omenjena dejavnost zbiranja starih vozil, železja,..., saj bi se tako lažje izvajala kontrola nad emisijami v okolje. Hkrati pa je to ena od redkih dejavnosti, s katero se Romi ukvarjajo. Vendar pa se glede na podane pripombe ter glede na dejstvo, da je premalo razpoložljivega prostora in da gre za stanovanjsko naselje, to območje sanira in uredi kot zelene površine.

Pripomba II/5

Odvod meteornih in odpadnih padavinskih voda mora biti podrobno in konkretno urejen z dodatnimi ukrepi za zaščito vodotoka Težka voda in ne, kot predvideva 22. člen, še najmanj s ponikovanjem.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Meteorna kanalizacija je predvidena po obstoječi poti v potok Težka voda, dopušča pa se tudi izvedba ponikovalnic, kar je odvisno od geološke strukture terena. Vse navedbe v dopolnjenem osnutku so skladne z izhodišči in smericami s področja upravljanja z vodami Ministrstva za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanja z vodami, Sektor za vodno območje Donave – Oddelek območja spodnje Save. Za odvod fekalne vode je predvidena javna kanalizacija v »S« kolektor in naprej v čistilno napravo Novo mesto.

Pripomba II/6

Odlok mora predvideti vse možne oblike učinkovitega nadzora njegove izvedbe in takojšnjih ukrepov sanacije v primeru kršitve, ki jih strokovna javnost utemeljeno pričakuje v tem primeru.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

45. člen odloka določa pristojno inšpekcijsko službo za nadzor nad izvajanjem določil prostorskega načrta. Ostale nadzorne funkcije ureja ustrezna področna zakonodaja, kot je npr. zakonodaja s področja graditve objektov oz. varstva okolja, zato jih podrobni prostorski načrt občine ne more urejati drugače.

Krajevna skupnost Gotna vas, Belokranjska cesta 46, Novo mesto; prejeto 07.08.2008

Pripomba II/7

Krajani KS Gotna vas menijo, da bi se s širitvijo romskega naselja njihove bivalne razmere poslabšale, saj vsako povečanje naselja pomeni tudi bistveno povečanje rizika, zaradi težke asimilacije romskega prebivalstva. KS Gotna vas je že sedaj obremenjena s problematiko romske skupnosti, ki pa je znosna, kot pravijo, z dvema manjšima naseljema romske skupnosti. So pa absolutno proti, da se ta romska problematika s priseljevanjem Romov v njihovo KS še poveča. Za take dimenzije predvidenega novega naselja so odločno proti.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

OPPN ureja območje obstoječih stavbnih zemljišč v okviru 1. faze realizacije. Širitev območja bo urejal Občinski prostorski načrt MONM, ki je v pripravi (v nadaljevanju: OPN). OPPN podaja za območje načrtovane širitve z OPN-jem strokovne rešitve tako, da bo končna prostorska rešitev naselja Poganški vrh usklajena.

Ukrepi, ki so predvideni v sklopu načrta, zagotavljajo optimalno rabo prostora. Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zdravstvenega varstva ter ostalega varstva in zaščite okolja. V bistvu bo pripomogla k izboljšanju stanja v prostoru. Gre za prostorsko ureditev, pridobitev osnovnih pogojev za življenje (higiensko izboljšanje stanja) ter nadzor nad širitvijo naselja. Sporna dejavnost zbiranja odpadkov se ne upošteva oziroma se sanira.

Pripomba II/8

Krajani KS Gotna vas nasprotujejo, da Občina pristopi k reševanju bivalnega okolja romske skupnosti na način, ki združuje in oblikuje veliko enonacionalno naselje, saj se s tem deli občane po nacionalnosti, kar je v nasprotju s splošnimi načeli človekovih pravic in Ustave Republike Slovenije. Podpirajo možnost vključevanja Romov v okolja v manjše sredine in ne v večja naselja.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Reševanje romske problematike je trenutno ena od aktualnejših tem na celotnem ozemlju republike Slovenije. S tem namenom je tudi MONM pristopila na razpis o sofinanciranju izdelave OPPN. Predvsem gre za legalizacijo romskih naselij s tem, da se opredelijo stavbna zemljišča ter se izdelata OPPN za pridobitev ustrezne urbanistično arhitektonske zasnove ter ustreznih rešitev prometne, komunalne in energetske infrastrukture, s čimer bi se zagotovili nujni pogoji za bivanje in posledično izboljšala kvaliteta življenja na tem območju.

Stanovanjska problematika Romov, ki živijo na tem območju, se rešuje predvsem z ureditvijo obstoječega pozidanega prostora. Širitev naselja znotraj OPPN v južnem delu pa ni opredeljena izključno za romsko prebivalstvo. Realizacija tega projekta v praksi torej ne izključuje nobenih kupcev. OPPN ne predvideva strukturno priseljevanje prebivalcev bodočega naselja, temveč omogoča izvedbo, ki jo predpisuje ta načrt kateremukoli kupcu. Predmetni načrt določa le tehnične pogoje za pridobitev in opremljanje stavbnih zemljišč ter je osnova za komasacijo in parcelacijo zemljišč. Po pridobitvi zemljišč in razmejitvi parcel bo možna gradnja za vse, ki bodo izkazali lastniško pravico na teh zemljiščih po pogojih, ki jih določa ta OPPN.

Pripomba II/9

Krajani KS Gotna vas so na pobudo krajanov sprejeli sklep, da se v najkrajšem času organizira sestanek, na katerem naj bi bili prisotni vsi člani sveta KS Gotna vas, župan MONM, predstavnik Romov iz Poganškega vrha in odgovorni za ta projekt.

Stališče:

Pripomba se ne nanaša na vsebino OPPN.

III. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI DNE 16.7.2008

Pripomba: III/1

Jože Kastelec je lastnik zemljišč s parc. št. 589/15 in 589/19 k.o. Gotna vas. Po razgrnjenem dopolnjenem osnutku Občinskega prostorskega načrta sta bili navedeni zemljišči vključeni v območje OPPN, ko pa se je območje zmanjšalo, kar izhaja iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN, pa nista več. Glede na to, da lastnik zgoraj navedenih zemljišč ne more uporabljati, saj se Romi vozijo z avtomobili in na njih tudi pasejo konje, predlaga razširitev območja na varianto 1 ali pa zmanjšanje v jugo-zahodnem delu tako, da se izvzame ureditvena enota, ki je predvidena za »kamp naselje«.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Za širitev obstoječega naselja proti jugu in ne proti zahodu so navedeni razlogi, ki so obrazloženi v Pripombi II/1, kjer je opisan celoten postopek določitve območja. Varianta 2, ki je bila izbrana kot podlaga za OPPN, predstavlja širitev, pri kateri gre za logično nadaljevanje obstoječega naselja vzdolž osrednje komunikacije z upoštevanjem tipologije obstoječe grajene strukture in kot taka ni vizualno izpostavljena kot popolnoma nova tvorba naselja. Le-ta predstavlja najbolj optimalno rešitev širitve obstoječega naselja tako s prostorskega, varovalnega, okoljskega kot tudi socialnega vidika.

IV. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MONM

Pripomba: IV/1

V predlogu odloka naj se črta besedna zveza »Romsko naselje«.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Iz naslova odloka predmetnega OPPN se izvzame besedna zveza »Romsko naselje«. Tako se le-ta imenuje: »Občinski podrobni prostorski načrt Poganški Vrh«.

Pripomba: IV/2

Ponovno naj se preuči potreba in racionalnost po dveh dostopih na območje, s predlogom, da se promet uredi brez krožne ceste na jugu območja.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Promet se uredi brez krožne ceste. Obdrži se dostop iz severne strani preko obstoječe makadamske ceste, predviden dovoz na lokalno cesto LC 295 093 pa se ukine in korigira z obračališčem. Ohrani pa se prej načrtovana peš pot (faza osnutek OPPN), in sicer iz razloga, ker je dovoz nepregleden in prenevaren za odvijanje pometa, kar je bila tudi ena od pripomb Občinske uprave – Oddelka za komunalne zadeve, krajevne skupnosti in kmetijstvo.

Pripomba: IV/3

Ponovno naj se preuči velikost tlorisov objektov.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V 13. členu se opredeli horizontalni gabarit na način, da so predvideni objekti v UE1 lahko tudi manjši kot 8,00 x 10,00 m.

Pripomba: IV/4

Velikost celotnega območja urejanja naj se ustrezno zmanjša glede na realne potrebe in preveri možnost umestitve večstanovanjskega objekta.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

(1) Območje OPPN se je glede na površino, ki je bila predvidena v OPN (dopolnjen osnutek za javno razgrnitev), zmanjšalo že v fazi strokovnih podlag, in sicer iz 5,40 ha na 4,30 ha. Glede na spremembe območja zaradi pripomb, podanih v času javne razgrnitve, se območje proti jugu zmanjša še za cca. 0,70 ha.

(2) V območju predlagane širitve naselja se v severozahodnem delu UE2 – 2a (območje za gradnjo enodružinskih hiš) predvidi tudi možnost večstanovanjskega objekta.

Pripomba: IV/5

Označi naj se lokacijo (tloris) in omogoči dostop do ostankov gradu Poganci.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V ureditveno situacijo se vriše tloris ostankov gradu Poganci, do katerega je znotraj OPPN omogočen dostop.

V. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKE UPRAVE MONM, UGOTOVLJENE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Pripomba: V/1

V naslovu odloka in v 1. členu je potrebno popraviti naslov, in sicer iz imena Poganci v Poganški vrh.

Stališče:

Pripomba se upošteva, s tem da se iz naslova izvzame še besedna zveza »Romsko naselje«, kar je opredeljeno v ostalih pripombah.

Obrazložitev:

Popravljen naslov se glasi: »Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poganški vrh«.

Pripomba: V/2

2. člen je potrebno uskladiti skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

2. člen odloka OPPN se na novo glasi:

»Vsebina OPPN je sestavljena iz tekstualnega in grafičnega dela ter prilog.

A. VSEBINA OPPN

(1) TEKSTUALNI DEL (ODLOK OPPN)

- opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN,
- ureditveno območje OPPN,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, naravnih virov in ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

(2) GRAFIČNI DEL

- 1 Izsek iz kartografskega dokumentacije s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju; M 1:5000
- 2 Pregledna situacija (TTN); M 1:10000
- 3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji; M 1:5000
- 4 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem; M 1:1000
- 5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj ureditvenih območij:
 - 5.1 Ureditvena situacija OPPN; M 1:1000
 - 5.2 Ureditvene enote OPPN; M 1:1000
6. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro:
 - 6.1 Prometna infrastruktura; M 1:1000

- 6.2 Energetska, komunalna in ostala infrastruktura; M 1:1000
7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave; M 1:1000
8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom; M 1:1000
9 Načrt parcelacije; M 1:1000

(B) PRILOGE OPPN

- 1 Izvleček iz strateškega prostorskega akta
- 2 Prikaz stanja prostora
- 3 Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- 4 Smernice nosilcev urejanja prostora
- 5 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- 6 Obrazložitev in utemeljitev OPPN
- 7 Povzetek za javnost
- 8 Odločba o CPVO

Pripomba: V/3

V drugem odstavku 3. člena se smiselno umesti mešana stanovanjska gradnja, kamp, začasne bivalne enote in večstanovanjski objekti.

Pri prostorskih ureditvah, ki določajo zapolnitve praznih površin znotraj obstoječega naselja, je potrebno upoštevati smernice ZVKD.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

3. člen se, glede na novo umestitev večstanovanjskega objekta ter ostale manjkajoče opise bivanja, smiselno dopolni z omenjeno vsebino (mešana stanovanjska gradnja, kamp, začasne bivalne enote in večstanovanjski objekti).

Pripomba: V/4

Tretji odstavek 4. člena se v celoti črta.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Zadnji odstavek 4. člena sodi pod poglavje - obrazložitev OPPN, zato se izvzame iz odloka.

Pripomba: V/5

UE 2 (5. člen) je potrebno dopolniti z možnostjo gradnje večstanovanjskega objekta (gradnja neprofitnih stanovanj). To določilo je potrebno smiselno umestiti tudi v ostale člene v nadaljevanju.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V območju predlagane širitve naselja se v UE2 – 2a (območje za gradnjo enodružinskih hiš) predvidi tudi možnost večstanovanjskega objekta pod pogojem, da se zaradi velikosti objekta dopušča tudi združitev parcel. Pogoji za večstanovanjski objekt se definirajo v posebnem členu. Vsi ostali členi pa se smiselno dopolnijo s predlagano vsebino.

Pripomba: V/6

V 7. členu je potrebno citirati OPPN Poganci, ki je že sprejet.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Prvi stavek 7. člena se na novo glasi: »Na severu se območje OPPN nahaja v bližini OPPN Poganci.

Pripomba: V/7

8. člen, ki je v odloku ponovno 7. člen, je potrebno posledično spremeniti vse nadaljnje člene.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Pripomba: V/8

V 9. in 11. členu je potrebno ponovno preučiti klasifikacijo vrst objektov in dejavnosti.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Iz 9. in 11. člena se odstranijo vse dejavnosti ter vrste objektov, ki so vezane na deponijo ter niso primerne za stanovanjsko naselje.

Pripomba: V/9

V odlok naj se umesti člen, ki bo določal pogoje za sanacijo obeh deponij starih vozil, železja in ostalih surovin. Posledično naj se na lokaciji, kjer je sedaj deponija na severnem delu predvidijo ureditve za namen parkirišč, obstoječa deponija na severo-vzhodnem delu pa naj se predvidi kot ureditev zelenih površin. Obstoječa določila v dopolnjenem osnutku odloka, ki pa se nanašajo na ureditev oziroma ohranitev teh dveh deponij, se naj pa izvzamejo iz odloka.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Za 19. členom (preštevilčeno) se doda novi 20. člen z naslovom Ostale ureditve, ki se glasi: »Na parceli št. 587/1, k.o. Gotna vas, se na delu zemljišča obstoječega odlagališča starih avtomobilov, železja in ostalih odpadkov izvede sanacija po postopkih področne zakonodaje. Na območju je mogoče urediti dostope do parcel, parkirišča, manipulativne površine, objekte in naprave javne infrastrukture in priključko ter zelene površine

Pripomba: V/10

V 11. členu je potrebno popraviti določilo o ureditvi pešpoti.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Zadnja alineja v UE4 se namesto ureditev tlakovane pešpoti na novo glasi: »ureditev pešpoti«.

Pripomba: V/11

V 13. členu je potrebno pogoje za gradnjo novih objektov ponovno preučiti (višino objektov). Ravno tako je potrebno opredeliti, ali mora biti klet vkopana v celoti ali delno. Hkrati pa je potrebno opredeliti pogoje za gradnjo večstanovanjskega objekta.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V 13. členu se opredelijo pogoji za večstanovanjski objekt, ki sovpadajo s pogoji, ki so definirani za večnamenski objekt. Objektivom se definirajo višine, ki niso večje od K+P+M za enostanovanjske objekte ter K+P+1+M za večnamenski in večstanovanjski objekt. Vkopanost kleti je odvisna od lokacije objekta na terenu.

Pripomba: V/12

V 15. členu je potrebno opredeliti odmike.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

15. člen (preštevilčeno) se dopolni z opredelitvijo odmikov od objektov, sosednjih parcel in ceste.

Pripomba: V/13

V 16. členu je potrebno dodati stanovanjske objekte.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del 16. člena odloka se dopolni z besedno zvezo »stanovanjski objekti« v drugem in tretjem odstavku.

Pripomba: V/14

V 17. členu je potrebno izvzeti prvi odstavek.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Prvi odstavek 17. člena sodi pod poglavje - obrazložitev OPPN, zato se izvzame iz odloka.

Pripomba: V/15

V 18. členu je potrebno določiti pogoje in lokacijo za postavitve otroških igrišč.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Otroška igrišča se locirajo na območje, namenjeno za urejene zelene površine, ki predstavljajo ločnico med obstoječim naseljem in njegovo širitvijo. Pogoji za ureditev pa se definirajo v 18. členu.

Pripomba: V/16

V 19. členu je potrebno na parcelo natančno opredeliti rušitve in posledično popraviti grafični del dokumenta.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V odloku se na parcelo natančno opredelijo rušitve objektov, ki so nujno potrebne za ureditev predvidene prometne in ostale infrastrukture.

Pripomba: V/17

V členih, kjer je opredeljena infrastruktura, je potrebno smiselno povzeti smernice soglasodajalcev.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Besedilo 24. člena (električno omrežje) in 25. člena (telekomunikacijsko omrežje) se spremeni v smislu, da se le-to skrajša in smiselno poveže s tem, da se izvzamejo tiste določbe, ki niso predmet OPPN. Besedilo 24. člena se dopolni z možnostjo postavitve nove TP v naselju, če se za to pokaže potreba.

Pripomba: V/18

V 26. členu je potrebno uskladiti plinovodno omrežje.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Predmetna pripomba se ne nanaša na tehnične rešitve, temveč na odločitve o priključitvi naselja na mestno plinovodno omrežje.

Pripomba: V/19

28. člen je potrebno v celoti uskladiti z Zavodom za varstvo kulturne dediščine.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Pripomba: V/20

32. člen je potrebno uskladiti s 24. členom.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glede na to, da se v 24. členu ne predvideva nova TP, se v 32. členu izbriše del stavka, ki pravi, da je predvidena nova TP, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Vendar kljub temu obstaja možnost, da bo potrebno predvideti novo TP v naselju in v tem primeru bo le-ta predstavljala vir sevanja. Zadnji stavek o možnosti nove TP v naselju se tako dopiše v oba člena.

Pripomba: V/21

44. in 45. člen je potrebno uskladiti z veljavnim prostorskim aktom.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V 44. in 45. členu se navede veljavni prostorski akt, ki se glasi: »Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (PUP MONM ZMP-

UPB-1, Uradni list RS, št. 72/06, 53/07-popravek, 65/07 – obvezna razlaga in 64/08 – spremembe in dopolnitve)«.

Pripomba: V/22

Grafični del je potrebno uskladiti s podanimi pripombami.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Grafični del se dopolni in popravi z vsemi sprejetimi stališči do pripomb.

Pripravili:

- Dušan Granda, univ.dipl.inž.grad.
- Mateja Kaudek, univ.dipl.inž.arh.
- Lidija Plut, višji svetovalec (MONM)

Direktor:

Dušan Granda, univ.dipl.inž.grad.

Novo mesto, 11. 8. 2008