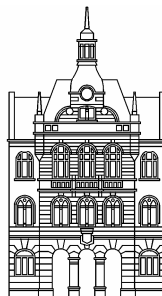


Mestna občina Novo mesto



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: 350-13/2006-1901
Datum: 23. 6. 2008

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

Zadeva: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POGANCI

Namen: 2. obravnava 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: GPI gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o. Novo mesto

Poročevalec: Mojca Tavčar, Vodja Oddelka za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci v drugi obravnavi.
2. Odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

P O D Ž U P A N

Igor PERHAJ

PRILOGE:

- Obrazložitev pripravljavca;
- Predlog odloka OPPN Poganci (tekstualni del);
- Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve s sklepom župana o sprejemu stališč z dne 22.04.2008;
- Grafične priloge – izvleček (celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).

DOSTAVITI:

- Naslov, tu
- spis, tu



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

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

Številka: 350-13/2006-1901
Datum: 23. 6. 2008

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, TU**

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POGANCI
2. OBRAVNAVA
OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA

1. UVOD

Območje predvidenega OPPN Poganci se nahaja v južnem delu Novega mesta, na delu bivše ureditve za obrambne potrebe RS, ki dolgoročno ni več namenjeno za tovrstno rabo. Na delu predvidenega območja OPPN Poganci že dobro desetletje deluje podjetje Kolpa d.d. Metlika, preostali, delno pozidani del, pa je predviden za urbanistično in arhitekturno prenovo z izgradnjo doma starejših občanov, varovanih stanovanj, stanovanj za trg in spremljajočih dejavnosti oskrbe in družbenih dejavnosti.

Zaradi neposrednega stika z območjem, tudi v bodoče namenjenim za obrambne potrebe ter zaradi naravne fizične oddaljenosti od urbanega dela mesta, območje v preteklosti ni bilo zanimivo za intenzivno pozidavo tako kot ostali deli mesta, kjer je potencial razvoja večji zaradi bližine nakupovalnih središč, gospodarskih con – delovnih mest, razvejanih cestnih komunikacij. Odkar obravnavana lokacija, v večjem delu v lasti Begrada d.d., ni več namenjena potrebam obrambe, je opuščeno obrambno območje postalo zanimivo za razvoj drugih, predvsem družbenih dejavnosti. Kot najbolj aktualna se kaže kombinirana družbeno - stanovanjska raba s spremljajočimi poslovnimi dejavnostmi. Potencial razvoja obravnavane lokacije bo še posebej dobil na pomenu z ureditvijo sistema zbirnih in obvoznih cest v južnem delu Novega mesta, ki trenutno še ni primerno urejen in zato eden od zaviralcev razvoja na tem območju.

Obravnavani prostor se trenutno ureja na podlagi določil Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča, ki na delu območja dovoljuje le gradnjo javnih stavb in na preostalem delu ohranjanje kvalitetne, avtohtone gozdne vegetacije ter gozdnih tal.

Begrad d.d. je, po predhodni pridobitvi lastniške pravice na delu predvidenega območja OPPN Poganci leta 2007 na MONM podal pobudo za pričetek priprave

OPPN Poganci. Namera investitorja je sanacija opuščenega vojaškega območja z novo pozidavo v naslednjem naboru: oskrbovana stanovanja in dom za ostarele občane, večstanovanjska in vrstna stanovanjska gradnja ter spremljajoči program za trgovske, poslovne in storitvene dejavnosti. Hkrati s tem območjem se predvidi tudi urejanje območja z obstoječo poslovno dejavnostjo. Pri tem je potrebno določiti prostorske pogoje tako za sanacijo opuščenega vojaškega kompleksa za namen novih gradenj, kakor tudi nadaljnje možnosti razvoja na zemljiščih Kolpe d.d. (morebitne gradnje novih objektov, prenove, dozidave,...), ki v obstoječih občinskih prostorskih aktih niso predvidene.

Na podlagi teh ugotovitev je pripravljen občinski podrobni prostorski načrt sanacije oziroma prenove opuščenega območja na Pogancih na zemljiščih v lasti Begrada d.d. in Kolpe d.d., na zemljiščih v lasti drugih pravnih ali fizičnih oseb v skupni velikosti ca. 5,5 ha ter na vplivnem območju, kar se zlasti nanaša na izvedbo javne infrastrukture za nemoteno funkcioniranje predvidenega stanovanjsko poslovnega območja.

V OPPN Poganci se predvidi tudi prometno ureditev, ki bo zagotovila prometno dostopnost na območje opuščenega peskokopa na območju med območjem OPPN Poganci in ulico Jedinščica, ki je v obstoječem prostorskem planu MONM opredeljeno kot kmetijska površina II.ktg v delni lasti MONM in delni lasti Sklada kmetijskih zemljišč RS, ki bo po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta predvidoma namenjeno poslovni dejavnosti.

2. NAMEN IN ČASOVNI OKVIR PRIPRAVE PROSTORSKIH DOKUMENTOV TER REALIZACIJA

Na pobudo Begrada d.d., večinskega lastnika zemljišč na območju urejanja OPPN Poganci, je župan MONM dne 18.09.2007 sprejel Sklep o začetku priprave OPPN Poganci (Uradni list RS, št.91/07). Po predhodno izdelanih strokovnih podlagah za širše območje (izdelal: GPI d.o.o. Novo mesto) in variantnih rešitev kompleksa Poganci (izdelal ARHA d.o.o. Črnomelj), je bil v novembru 2007 izdelan osnutek OPPN Poganci, ki je bil posredovan v pridobitev smernic za načrtovanje pristojnim nosilcem urejanja prostora. Po pridobitvi smernic je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN Poganci, ki je bil javno razgrnjen od 18.01 do 18.02.2008 v prostorih MONM. Občinski svet MONM je dopolnjen osnutek obravnaval na januarski seji 2008 ter ga sprejel s pripombami, ki so opisane v stališčih do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve v prilogi tega gradiva. Do pripomb in predlogov k razgrnjenemu gradivu, ki so jih podala zainteresirana javnost in občinski svet oziroma svetniki, je izdelovalec v sodelovanju z občinsko upravo izdelal stališča do pripomb in predlogov, do katerih se je opredelil župan s sklepom z dne 22.04.2008. Sprejeta stališča so bila osnova za izdelavo predloga OPPN Poganci, na katerega so svoja mnenja o usklajenosti podali pristojni nosilci urejanja prostora. Usklajen predlog prostorskega akta je posredovan v 2. obravnavo in sprejem na občinski svet na julijsko sejo 2008. Po sprejemu je predvidena objava v Uradnem listu RS

Glavni namen priprave OPPN Poganci je zagotovitev prostorskih pogojev za gradnjo novih, prenove in/ali rekonstrukcije obstoječih objektov za družbeno – stanovanjske - poslovne dejavnosti ter infrastrukturnih objektov in naprav za funkcioniranje predvidenih dejavnosti.

OPPN Poganci se pripravlja v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07; v nadaljevanju: ZPNačrt) ter drugimi zakonskimi in podzakonskimi akti.

4. KAPACITETA

Iz predloga OPPN Poganci so izluščene naslednje okvirne kapacitete:

1. ca. 212 ležišč v domu starejših občanov, od tega ca. 152 v 1. fazi,
2. ca. 70 oskrbovanih stanovanj, od tega ca. 42 v 1. fazi,
3. ca. 136 stanovanj v večstanovanjskih objektih, od tega ca. 96 v prvi fazi in
4. ca. 12 stanovanjskih enot v vrstnih stanovanjskih objektih in
5. poslovni prostori za oskrbo soseske v pritličjih objektov in poslovni prostori, vezani na dom starejših občanov.

Zgoraj opisane prostorske možnosti zagotavljajo naselitev 750-1000 prebivalcev različnih starostnih struktur ter okoli 100 zaposlitev na področju medicinske oskrbe, nege in drugih socialnih služb ter storitev. Opisana kapaciteta pomeni povečanje števila prebivalcev Novega mesta za ca. 3,5 do 4 %, od tega manjši, nesorazmerni del delovno aktivne populacije.

3. FINANCIRANJE STROKOVNIH PODLAG IN OBEH OBČINSKIH PODROBNIH PROSTORSKIH NAČRTOV TER IZBOR IZDELOVALCA

Pripravo in izdelavo OPPN financira v celoti Begrad d.d. Novo mesto. Izdelovalec OPPN je po izboru investitorja ter v skladu z ZPNačrt: GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto.

4. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Predlog OPPN Poganci ne zagotavlja konkretnih kvantitativnih podatkov o velikostih in kapacitetah predvidenih objektov ali morebitnih novih zaposlitvah, kar bo konkretno razvidno iz projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj za posamezne stavbe in objekte. Predvidena izgradnja varovanih stanovanj za starejše občane ob prometno ugodno dostopni lokaciji na južnem robu Novega mesta bo zagotovila zmanjšanje časovnih dob za nastanitev ostarelih in tako predstavlja ob pomanjkanju tovrstnih ustanov v Novem mestu zaželeno socialno pridobitev.

Predvidena je izgradnja večjega števila stanovanj za trg, kar bo omogočilo povečanje ponudbe ter ob zagotovitvi novih delovnih mest zaželeno destinacijo za bivanje oziroma priseljevanje iz sosednjih in bolj oddaljenih območij.

Gradnja novih objektov in naprav na osnovi OPPN Poganci bo imela v naslednjih letih vpliv na prihodkovni del proračuna MONM iz naslova komunalnega prispevka, novih strokovnih zaposlitev in delno iz naslova dohodnin novih rezidentov MONM ter prihodke iz naslova nadomestil za uporabo stavbnih zemljišč.

Izgradnja v OPPN Poganci predvidenih ureditev predvidoma ne bo imela večjega vpliva na odhodkovni del proračuna MONM. V predlogu OPPN Poganci določene infrastrukturne ureditve, ki so potrebne za funkcioniranje območja, bo v celoti financiral investitor. Izjema je sofinanciranje pločnika, kolesarske steze in obeh avtobusnih postajališč ob Belokranjski cesti.

5. PREDLOG SKLEPOV

Občinskemu svetu MONM predlagamo, da po obravnavi predloga odloka sprejme naslednja sklepa:

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci v drugi obravnavi.**
- 2. Odlok se objavi v uradnem listu Republike Slovenije.**

Pripravil:

Igor MERLIN, višji svetovalec II.

Mojca TAVČAR
VODJA ODDELKA

Mag. Sašo MURTIĆ
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Poslati:

- naslov, tu
- spis, tu

Priloge:

- predlog OPPN Poganci (tekstualni del);
- stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve s sklepom Župana o sprejemu stališč z dne 22.04.2008
- grafične priloge – izvleček (celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za prostor MONM, Seilova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).

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 Poganci

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 Poganci (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje GPI, gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto, pod številko projekta LN-15/2007.

2.člen

Vsebina OPPN

OPPN vsebuje besedilo, kartografski del in priloge.

Besedilo OPPN vsebuje:

- 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.

Kartografski del OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|------------|
| 1 - Pregledna situacija, | M 1: 50000 |
| 2 - Načrt namenske rabe prostora | |
| - izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za območje Mestne občine Novo mesto, dopolnjena od 1990 do 2006, | M 1: 5000 |
| 3 - DOF s prikazom območja urejanja, | M 1: 5000 |
| 4 - Pregledna situacija s prikazom območja urejanja, | M 1: 5000 |
| 5 - Načrt parcele, | M 1: 2000 |
| 6 - Katastrski načrt s prikazom območja urejanja, | M 1: 500 |
| 7 - Geodetski načrt, | M 1: 500 |
| 8 - Geodetski načrt s prikazom območja urejanja, | M 1: 500 |
| 9 - Načrt ureditvenega območja, | M 1: 500 |
| 10 - Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote, | M 1: 500 |

11 - Načrt parcelacije,	M 1: 500
12 - Načrt prometne infrastrukture,	M 1: 500
13 - Načrt komunalno - energetske infrastrukture,	M 1: 500
14 - Rešitve in ukrepi za varstvo okolja,	M 1: 500
15 - Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,	M 1: 500
16 - Karakteristični prečni prerezi območja,	M 1: 1000
17 - Karakteristični prečni prerezi cest,	M 1: 50
18 - Prikaz vplivov na sosednja območja.	M 1: 500

Priloge OPPN so naslednje:

- izvleček iz prostorskega akta,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev OPPN,
- povzetek za javnost,
- seznam aktov in predpisov,
- ocena stroškov za izvedbo OPPN.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3.člen

Območje predvidenega OPPN se nahaja v južnem delu Novega mesta, na delu bivše ureditve za obrambne potrebe RS, ki dolgoročno ni več namenjeno za tovrstne potrebe in se kot tako nameni sanaciji oziroma urbanizaciji. Na delu predvidenega območja OPPN Poganci že dobro desetletje deluje poslovni objekt podjetja Kolpa d.d. Metlika.

Preostali, delno pozidani del, je predviden za urbanistično in arhitekturno prenovu z gradnjo stanovanj, oskrbovanih stanovanj in spremljajočih storitvenih dejavnosti oskrbe in družbenih dejavnosti.

Namera investitorja je sanacija opuščenega vojaškega območja z novo pozidavo v naslednjem naboru:

stanovanjske stavbe različnih tipologij, večstanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, dom za ostarele občane ter spremljajoči program za trgovske, poslovne in storitvene dejavnosti. Hkrati s tem območjem se predvidi urejanje območja z obstoječo poslovno dejavnostjo Kolpe d.d. Metlika (morebitne gradnje novih objektov, prenove, dozidave in podobno).

V OPPN Poganci se predvidi tudi prometno ureditev (priključek), ki bo zagotovila možnost gradenj na območju opuščenega peskokopa na delu med lokacijo OPPN Poganci in naseljem Jedinščica.

Izdelane so bile strokovne podlage za širše in ožje območje urejanja, ki so podlaga za izdelavo OPPN, in sicer:

- Strokovne podlage za širše območje urejanja OPPN Poganci (GPI d.o.o., Novo mesto, september 2007)
- Variantne rešitve kompleksa Poganci (Arha d.o.o., Črnomelj, september 2007).

III. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

4.člen

Območje urejanja

Ureditveno območje OPPN Poganci obsega površino velikosti približno 5,87 ha.

Območje OPPN zajema zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami: 456/6, 456/16, 456/17, 468/1, 474/2, 514/11, 514/12, 515/4, 515/5, 519/1, 541/2, 543/1, 543/2, 543/3, 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 543/8, 543/9, 543/10, 543/11, 543/12, 543/13, 543/14, 543/15, 543/16, 543/17, 544/4, 546/1, 546/2, 588/5, 1211, 1221/3, 1128/2, 1161/3 in 1148/3, vse k.o. Gotna vas.

5.člen

Meja območja

Meja območja OPPN poteka v večji meri po robu zemljiških oziroma parcel in cest.

Na jugozahodni strani meja poteka ob robu zemljiških parcel 543/13 in 543/3 v dolžini približno 200m. Nato se zalomi proti severovzhodu, kjer zopet poteka po lastniški meji investitorja v dolžini približno 45m. Meja v nadaljevanju zajame območje obstoječe poti – kolovoza v smeri proti Regrči vasi, se zalomi nazaj do parc.št. 543/3 ter nato poteka po lastniški meji investitorja vse do območja opuščenega peskokopa. Tu se meja zopet zalomi proti cestnemu priključku glavne dovozne ceste 1 z glavno cesto. Meja v tem delu obkroži območje priključka, ki je predviden za rekonstrukcijo in se usmeri proti naselju Jedinščica. Na njegovem južnem robu se v obstoječem križišču obrne nazaj ob glavni cesti, zajame še območje predvidenega iztoka v potok Težka voda ter južni krak za rekonstrukcijo predvidene glavne ceste. V območju priključka glavnih cest se v nadaljevanju usmeri po robu obstoječe glavne dovozne ceste 1 proti bodočemu križišču glavne dovozne ceste 1 z mestno zbirno cesto in se v tem južnem delu območja OPPN naveže nazaj na izhodiščno točko.

Zemljišča, po katerih poteka meja območja OPPN, so naslednja:

543/13, 543/3, 541/2, 1148/3, 1211, 519/1, 515/5, 515/4, 514/12, 514/11, 474/2, 468/1, 543/17, 543/1, 543/2, 456/6, 456/17, 456/16, 1128/2, 544/4, 1121/3, 546/1, 546/2, 1161/3, 588/5, vse k.o. Gotna vas.

Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 6 – Katastrski načrt s prikazom območja urejanja.

6.člen

Ureditvene enote

Območje OPPN je razdeljeno na več manjših ureditvenih enot. Te enote so naslednje:

- ureditvena enota A - obsega območje za gradnjo novih objektov različnih tipov, oblik in velikosti v pretežnem delu območja OPPN ter se deli na podenote A1-A8;
- ureditvena enota B - obsega območje, kjer se nahaja objekt z obstoječo poslovno dejavnostjo (Kolpa d.d);
- ureditvena enota C - obsega območje, kjer se urejajo oziroma ohranjajo zelene (gozdne) ter športno – rekreacijske površine;
- ureditvena enota D – obsega prometne površine in se deli na podenoti D1 - obstoječe prometne površine in D2 – predvidene prometne površine;
- ureditvena enota E – obsega lokacijo nove transformatorske postaje.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

7.člen

Območje se deloma nahaja v varovalnem pasu glavne ceste II.reda G2-105 Novo mesto – Metlika, kjer bo potrebno upoštevati 25 m pas, merjeno od zunanega roba cestnega sveta.

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture.

Gradnja objektov v ureditveni podenoti A4 in A5 pogojuje predhodno gradnjo glavnih dovoznih cest (zbirne mestne ceste, ceste za Regrčo vas s priključkom na zbirno mestno cesto, ter odcepom v jugovzhodnem delu tega naselja na glavno dovozno cesto 2 do predvidenih objektov) razen, če se zagotovi drugačen dovoz, ki ne bo vezan na gradnjo omenjenega prometnega omrežja.

Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbeno tehnično stanje obstoječega poslovnega objekta v ureditveni enoti B.

Prav tako je potrebno ohranjati/zagotavljati nivojske dovoze in dostope do vseh zemljišč, ki bi bili z novimi gradnjami in ureditvami prekinjeni. V kolikor jih ni mogoče urediti na obstoječem mestu, se ustrezno prestavijo in uredijo (v dogovoru z lastnikom zemljišča).

Ob urejanju strmega terena v severovzhodnem delu območja OPPN se lahko pojavijo vplivi tudi na sosednjih zemljiščih (parc.št. 543/1 in 543/2, k.o. Gotna vas). Tovrstne vplive je potrebno ustrezno sanirati v dogovoru in s soglasjem lastnika zemljišča.

Omenjeni vplivi so razvidni iz grafičnega načrta 18 - Prikaz vplivov na sosednja območja.

B. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

8.člen

Vrste gradenj in vrste objektov

V območju OPPN je v skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05 – popr.) dovoljeno graditi naslednje stavbe in gradbeno inženirske objekte po CC-SI:

1. 11100 – enostanovanjske stavbe,
2. 11210 – dvostanovanjske stavbe,
3. 11221 – Tri- in večstanovanjske stavbe,
4. 11222 – Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
5. 11300 – Stanovanjske stavbe za posebne namene,
6. 12111 – Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
7. 12112 – Gostilne, restavracije in točilnice,
8. 12120 – Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
9. 12202 – Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
10. 12203 – Druge upravne in pisarniške stavbe,
11. 12301 – Trgovske stavbe,
12. 12304 – Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
13. 12420 – Garažne stavbe,
14. 12640 – Stavbe za zdravstvo,
15. 21110 – Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
16. 21120 – Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
17. 222 – Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja,
18. 24110 – Športna igrišča,
19. 24122 – Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
20. 24205 – drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso razvrščeni drugje (objekti za premostitev reliefnih razlik),

Dovoljena je še:

- gradnja zahtevnih in manj zahtevnih opornih zidov (pri urejanju strmega terena);
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v 16. členu odloka;
- dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
- sprememba namembnosti.

9.člen

Vrste dejavnosti

Obravnavano območje je predvideno za stanovanjsko rabo s spremljajočimi poslovnimi dejavnostmi in družbenimi dejavnostmi.

Znotraj stavb v ureditveni enoti A in B je dopustna ureditev različnih dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja. Obstoječa dejavnost v prostorih Kolpe d.d. (obrtniško prototipna delavnica in izobraževalni center) se lahko ohrani.

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

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

- 46 Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili
- 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

- 49.32 Obratovanje taksijev
- 52.21 Spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu
- 53 Poštna in kurirska dejavnost

I) GOSTINSTVO

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

J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI

- 58 Založništvo
- 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti
- 63 Druge informacijske dejavnosti

K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI

L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

- 77 Dajanje v najem in zakup
- 78 Zaposlovalne dejavnosti
- 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti
- 80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti
- 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice
- 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

P) IZOBRAŽEVANJE

- 85.1 Predšolska vzgoja
- 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje
- 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje

Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO

- 86 Zdravstvo (vse razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost)
- 87 Socialno varstvo z nastanitvijo (razen 87.2 Dejavnost nastanitvenih ustanov za oskrbo duševno prizadetih, duševno obolelih in zasvojenih oseb)
- 88 Socialno varstvo brez nastanitve

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

- razen 93.291 Dejavnost marin in 93.292 Dejavnost smučarskih centrov

S) DRUGE DEJAVNOSTI

- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo
- 96 Druge storitvene dejavnosti (razen 96.03 Pogrebna dejavnost)

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

C. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

UREDITVENE ENOTE

10.člen

Ureditvena enota A

V okviru urejanja območja je predvidena ureditev novih parcel na območjih od A1 do A8, v sklopu katerih je na podlagi Variantnih rešitve kompleksa Poganci (Arha d.o.o., Črnomelj, september 2007) predvidena gradnja objektov različnih tipologij z družbeno - stanovanjsko – poslovno rabo, in sicer:

A1 – večstanovanjske stavbe in garažna hiša:

- predvidoma več stavb z različnimi bivalnimi enotami
- horizontalni gabarit: 22m x 45m ($\pm 20\%$) – večstanovanjska stavba nepravilnih ali pravilnih geometrijskih oblik
- vertikalni gabarit večstanovanjske stavbe maks. (K)+P+3 in garažne hiše maks. K+P

- garažna hiša z dvo (K+ P – streha garažnega objekta oz. zgornji odprt parkirni plató) ali maks. tri etažnim parkiranjem in zunanjimi povezovalnimi stopnišči, ki zagotavlja najmanj 1,5 PM/ stanovanjsko enoto
- A2** - DSO I. - dom starejših občanov (1.faza):
 - horizontalni gabarit: objekt razvejan v več smereh s kraki po 21m x 36m ($\pm 20\%$) + osrednji del 22m x 24m ($\pm 20\%$) pravičnih ali nepravilnih geometrijskih oblik
 - vertikalni gabarit: maks. (K)+ P+3+M
- A3** - stanovanjska stavba z oskrbovanimi stanovanji:
 - horizontalni gabarit: osnovni tloris izmenično sestavljen iz geometrijskih likov 14m x 14m ($\pm 20\%$) in 7-13m x 12-14m ($\pm 20\%$)
 - vertikalni gabarit: maks. (K)+ P+3
- A4** - DSO II. - dom starejših občanov (2.faza) ali stanovanjska stavba z oskrbovanimi stanovanji:
 - horizontalni gabarit: osnovni tloris izmenično sestavljen iz geometrijskih likov 15m x 16m ($\pm 20\%$) in 11m x 20m ($\pm 20\%$)
 - vertikalni gabarit: maks. K+P+2 oziroma P+2+M
- A5** - enostanovanjske stavbe - vrstne hiše:
 - horizontalni gabarit posamezne stavbe: 8m x 12m ($\pm 20\%$)
 - vertikalni gabarit: maks. K+P+M oziroma P+1+M
- A6** - večstanovanjske stavbe:
 - horizontalni gabarit grajenega niza: 10m x niz na dolžini približno 120m ($\pm 20\%$)
 - vertikalni gabarit: maks. (K)+ P+2+M
- A7** - poslovno stanovanjski objekt ali stanovanjska stavba z oskrbovanimi stanovanji:
 - horizontalni gabarit: 13,4m x 34m ($\pm 20\%$)
 - vertikalni gabarit: maks. (K)+P+3
- A8** - poslovni objekt
 - horizontalni gabarit: 18m x 33,8m ($\pm 20\%$)
 - vertikalni gabarit: maks. K+P+1
 - parkiranje v kleti oziroma v garažnem delu objekta

ZASNOVA NOVIH STAVB:

- *nosilna konstrukcija:*
 - predvideni so vse vrste konstrukcij objektov.
- *horizontalni gabariti:*
 - predvideni objekti so enostavnih, poligonalnih in sestavljenih oblik;
 - možna je gradnja objektov v zaporednem ravnem ali zamaknjenem nizu ter z vmesnimi (ritmičnimi) prekinitvami, kakor tudi v terasasti zasnovi na strmem terenu;
 - možna je gradnja nadzemne povezave nad požarno potjo, in sicer med objektom DSO I. - dom starejših občanov (1.faza) in stanovanjsko stavbo z oskrbovanimi stanovanji;
 - horizontalni gabariti nadstreškov na parkirnih površinah so lahko le toliko veliki, da omogočajo nadkritje tangiranih parkirnih mest oziroma površin.
- *vertikalni gabariti:*
 - maksimalni gabarit objektov na območju je do maks. P (pritličje) + 3 (število nadstropij) + M (mansarda – izkoriščena podstrešna etaža);
 - objekti so lahko grajeni v višinsko zamaknjenem nizu;
 - objekti imajo lahko tudi eno ter največ dve podzemni etaži, ki se namenita ureditvi parkiranja;
 - objekt naj bo maksimalno vkopan v teren v primeru, ko je podkleten;
 - nadstrešek na parkirišču in nad vhodom v objekt: P (pritličje).
- *streha:*
 - osnovna streha je praviloma enostavna dvokapnica brez definiranega naklona ali ravna streha z minimalnim naklonom ter možnostjo zazelenitve;
 - na območju OPPN naj se zagotovi čim bolj poenotene naklone in oblike streh, vsaj po posameznih ureditvenih enotah oziroma pri posameznih objektih;
 - prevladujoča smer slemen je severovzhod - jugozahod;
 - za osvetlitev podstrešij je možno namestiti strešna okna ali strešne balkone vseh variabilnih oblik;
 - za razgibanost strehe in osvetlitev mansardnih prostorov je predvidena ureditev frčad poljubnih oblik;

- nadstrešek: ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom skritim v vencu, kritina mora biti transparentna ali barvno usklajena s kritino glavnega objekta;
- streha garažnega objekta lahko funkcioniira kot parkirni plató;
- dopustna je gradnja nadstreška nad povezovalno potjo med vhodom/izhodom iz garažnega objekta in posamezno stavbo.
- *fasada*:
 - dovoljeni so vsi sodobni gradbeni materiali, prilagojeni tipu stavb;
 - dopušča se možnost oblikovanja večjih in oblikovno poudarjenih nadstreškov nad vhodi v objekte, izvedba ograjenih atrijev, balkonov, teras in lož.

11.člen

Ureditvena enota B

Prenova obstoječe grajene strukture poslovnega objekta mora slediti kvalitetnemu arhitekturnemu in urbanističnemu oblikovanju, pri čemer naj se ohranjajo kvalitetne ambientalne značilnosti prostora, in sicer:

- *orientacija objekta*: v čim večji meri naj se obstoječ koordinatni sistem oziroma smer, ki poteka vzdolž glavne dovozne ceste 1.
- *nosilna konstrukcija*: predvidene so vse vrste konstrukcij objektov oziroma se ohranja obstoječa.
- *horizontalni gabarit*:
 - ohranja se obstoječa velikost poslovnega objekta (18,4m x 43,8m) z dovoljenim povečanjem in zmanjšanjem objekta, skladno z drugimi določili tega odloka;
 - dopustna je širitev oziroma dozidave, pri čemer stopnja izkoriščenosti parcele ne sme presegati določil iz 18. člena odloka.
 - dopustna je postavitve poenotene nadstreškov nad parkirnimi mesti in vhodom v objekt.
- *vertikalni gabarit*:
 - ohranja se obstoječ (K+P+1), dopustno je nadvišanje objekta v skladu s splošnimi določili, to je do maks. P+3;
 - nadstrešek na parkirišču in nad vhodom v objekt: P (pritličje).
- *streha*:
 - ohranja se obstoječa oblika (dvokapna) in naklon (30°) strehe oziroma je dopustna enostavna dvokapnica brez definiranega naklona ali ravna streha z minimalnim naklonom ter možnostjo zazelenitve;
 - zagotovi naj se čim bolj poenotene naklone in oblike streh;
 - prevladujoča smer orientacije stavb je obstoječa;
 - nadstrešek: ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom skritim v vencu, kritina mora biti transparentna ali barvno usklajena s kritino glavnega objekta.
- *fasada*:
 - dovoljene so vsi sodobni gradbeni materiali, prilagojeni tipu stavb.

V ureditveni enoti so možne tudi:

- rušitve obstoječega poslovnega objekta;
- novogradnje enega ali več objektov, tudi različnih tipologij – v skladu z določili 8. in 9. člena ter po pogojih iz 10. člena odloka – ZASNOVA NOVIH STAVB;
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, zahtevnih in manj zahtevnih opornih zidov, rekonstrukcije in odstranitve objektov, vzdrževanje objektov, gradnja dozidav in nadzidav.

Dovoljene so spremembe namembnosti za namen stanovanjskih, poslovnih in družbenih dejavnosti, kot so opisane v 9. členu odloka.

12.člen

Ureditvena enota C

Ureditvena enota C obsega gozdne površine, ki se nahajajo v severnem delu območja OPPN. Pretežni del območja

je na višje ležečem oziroma strmem terenu.

Novi posegi v območju zelenih (gozdnih) površin se v prvi vrsti urejajo z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih

lastnosti tega območja, lahko tudi v smislu »parkovne« ureditve, pod pogojem, da se ohranja pretežni del obstoječe

drevesne vegetacije, razen na površinah, ki so potrebne za ureditev športno – rekreacijskih površin. Vse morebitne ureditve naj se čim bolj prilagajajo obstoječemu terenu ter uporabljajo naravni materiali. Sprehajalne poti in trim steze se urejajo kot ozki pasovi utrjenih površin. V sklopu tega območja je, v fazi izgradnje večstanovanjskih objektov, na variabilnih lokacijah obvezno namestiti igrala za otroke ter gradnja igrišča za različne igre z žogo (npr. za košarko) v asfaltni ali travnati izvedbi.

13.člen **Ureditvena enota D**

Območje zajema obstoječe in predvidene prometne površine. Pogoji urejanja so podani v 21. – 24. členu odloka.

14.člen **Ureditvena enota E**

Ureditvena enota obsega lokacijo nove transformatorske postaje. Površine ob TP se delno tlakujejo oziroma se izvedejo kot monolitne.

15.člen **Usmeritve za organiziranje programa po etažah**

Ureditvena enota A

Predvidene stavbe so namenjene družbeno - stanovanjski rabi s spremljajočimi poslovnimi dejavnostmi, in sicer v skladu z 9. členom odloka.

Organizacija programa je možna v vseh etažah, pri čemer velja, da se skupni, pomožni in podobni prostori umeščajo

Pretežno v kletne in pritlične etaže objektov, bivalni, spalni in delovni prostori pa pretežno v zgornje etaže objekta. Dopustne so shrambe v etažah. Poslovni program se v primeru mešane rabe objekta usmerja v pretežni meri v spodnje etaže, stanovanjski pa v pretežni meri v zgornje etaže.

Razporeditev posameznih prostorov v objektu mora biti taka, da omogoča normalno funkcioniranje dejavnosti in kar se da dobro izvajanje programa dejavnosti.

V kolikor ima objekt izkoriščen podstrešni del, se ta ureja kot bivalna ali poslovna mansarda.

V kletnih etažah in pritličjih objektov je dopustno urejanje parkirnih površin.

Ureditvena enota B

Znotraj obstoječega objekta s poslovno dejavnostjo je možna organizacija programa v vseh etažah. Obstoječe dejavnosti se do eventualne spremembe namembnosti ohranjajo še naprej.

V primeru sprememb namembnosti in novih gradenj se upoštevajo določila tega člena za Ureditveno enoto A.

16.člen **Nezahtevni in enostavni objekti**

V območju OPPN je poleg večstanovanjskih stavb in garažne hiše dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na osnovi Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08) in dopolnitev podzakonskih aktov.

Ureditvena enota A

- nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (drvarnica, garaža, steklenjak, uta oziroma senčnica, bazen, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, postajališče, bazne postaje, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, mala komunalna čistilna naprava); začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam (kiosk oziroma tipski zabojnik); spominska obeležja; objekt za oglaševanje; objekt za telekomunikacijsko opremo;
- enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, mala komunalna čistilna naprava, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt, utrjena dvorišča); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetske objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja); začasni objekti (odprti sezonski gostinski vrt, pokrit prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru, oder z nadstreškom, pokrit prireditveni prostor, začasna tribuna za gledalce na prostem, objekti – namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi); 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 (nadkrita čakalnica, javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, montažna sanitarna enota, vodnjak oziroma okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu javne razsvetljave).

Ureditvena enota B

- nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (garaža, steklenjak, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, postajališče, mala komunalna čistilna naprava); začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam (kiosk oziroma tipski zabojnik); spominska obeležja, objekt za oglaševanje;
- enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, mala komunalna čistilna naprava, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt, utrjena dvorišča); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti); začasni objekti (pokrit prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru, objekti – namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi); spominska obeležja; urbana oprema (transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, montažna sanitarna enota, vodnjak oziroma okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu javne razsvetljave).

Ob spremembi namembnosti in eventualnih novih gradnjah objektov se uporabijo določila tega člena za Ureditveno enoto A.

Ureditvena enota C

- nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi; spominska obeležja;
- enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, zbiralnik za kapnico); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti: objekt za odvodnjavanje ceste, objekt javne razsvetljave; pomožni energetski objekti; pomožni komunalni objekti); vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji (igrišče za šport in rekreacijo na prostem, kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza); spominska obeležja; urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, montažna sanitarna enota, otroško igrišče).

Ureditvena enota D

- nezahtevni objekti: objekt za lastne potrebe (enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, postajališče; spominska obeležja; objekt za oglaševanje;
- enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, enoetažni pritlični objekt); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni žičniški objekti, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti); vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza); spominska obeležja; urbana oprema (nadkrita čakalnica, javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, montažna sanitarna enota, obešanka na drogu javne razsvetljave).

Ureditvena enota E

- nezahtevni objekti: ograje; škarpe in podporni zidovi;
- enostavni objekti: pomožni infrastrukturni objekti (pomožni energetski objekti: nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ločilno oziroma krmilno mesto na elektroenergetskih omrežjih, signalno-zaščitni vod v elektroenergetskih omrežjih, relejna hišica).

Oblikovni pogoji za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov:

- drvarnica, garaža, lopa, steklenjak, uta oziroma senčnica, enoetažna pritlična lopa, nadstrešek, enoetažni pritlični objekt: oblikovno prilagojeni osnovnemu objektu na parceli, ki ji pripadajo, predvsem glede barve kritine in naklona strehe, dopustna je tudi ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom skritim v vencu;
- ograja: lesena, betonska, kovinska ali kombinirana, možna tudi v kombinaciji z živico;

- škarpa in podporni zid: vidna površina je lahko reliefno obdelana, obložena s kamnom ali zazelenjena s plezalkami.

Ostali pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov (npr. zahteve glede načina gradnje in odmika od sosednjih zemljišč), ki niso posebej določeni v OPPN, se urejajo z omenjeno uredbo.

17.člen

Glavni dovozi, dostopi in vhodi

Ureditvena enota A

Glavni dovoz v območje se vrši iz obstoječega in predvidenega cestnega omrežja, in sicer preko glavne dovozne ceste 1 na primarno cesto A s sekundarnimi razvodi do posameznih ureditvenih podenot. Izjema sta ureditveni podenoti A4 in A5 na severnem delu ureditvenega območja. Realizacija teh dveh območij je predvidena v kasnejših fazah in je vezana na predhodno gradnjo in pridobitev ustreznih dovoljenj za glavne dovozne ceste, in sicer zbirne mestne ceste, ceste za Regrčo vas s priključkom na zbirno mesto ceste, ter odcepom v jugovzhodnem delu tega naselja in glavno dovozno cesto 2 do predvidenih objektov. Predvidena priključitev je razvidna v grafičnem načrtu 9 - Načrt ureditvenega območja. V kolikor se zagotovi drugačen dovoz do podenot A4 in A5, ki ni vezan na gradnjo omenjenega prometnega omrežja, se območji lahko realizirata tudi prej.

Z dovoznih cest se dostopa na parkirne površine (zunanje ali v sklopu objekta) pred (več)stanovanjskimi, poslovnimi objekti oziroma objekti družbenih dejavnosti.

Zaradi dejavnosti, ki se odvija v objektu je potrebno zagotavljati ustrezno število parkirnih mest glede na dejavnost.

Glavni vhodi v objekte se razlikujejo glede na tip objekta. Predvidoma se organizirajo na daljši stranici objekta oziroma z najpomembnejšega javnega prostora. Vhod v objekt doma starejših občanov ali v objekt s poslovno dejavnostjo se lahko bolj bogato oblikuje.

Ureditvena enota B

Ohranja se glavni dovoz do tega območja, ki se vrši od priključka z glavno cesto po glavni dovozni cesti 1. Ohranjajo se tudi vsi dostopi na parcelo obstoječega objekta, prav tako tudi vhodi v objekt.

Ob urejanju območja OPPN je možna sprememba od lokacij obstoječih dostopov do objekta in tudi vhodov.

Zaradi dejavnosti, ki se odvija v objektu je potrebno zagotavljati ustrezno število parkirnih mest glede na dejavnost.

Ureditvena enota C

Dostop iz območja OPPN v to ureditveno enoto je možen iz javnega cestnega omrežja ureditvene podenote D2 – območje primarne ceste A ali pa iz ureditvenih podenot A3 (sekundarna cestat), A4 (sprehajalna pot), A6 in A7.

Ureditvena enota D

Ob rekonstrukciji obstoječega prometnega omrežja in gradnji novega se ohranjajo/zagotavljajo dostopi in dovozi do sosednjih zemljišč, in sicer obstoječi dovozi v ureditveno enoto B, navezava na makadamsko pot za dovoz do romskega naselja ter dovozi na kmetijska zemljišča med glavno dovozno cesto 1 in glavno cesto. Obenem se na mestu priključka z glavno cesto oblikuje uvoz za morebitno dejavnost v obcestnem pasu med območjem OPPN in Jedinščico, in sicer na mestu opuščenega peskokopa.

Ureditvena enota E

Do lokacije TP se dostopa iz parkirišča pred objekti oziroma iz javnega cestnega omrežja – primarne ceste A na območju OPPN.

18.člen

Usmeritve za ureditev parcel

Ureditvena enota A

Dovoljena je gradnja objektov za družbeno - stanovanjske dejavnosti. Kot spremljajoč program so dopustne poslovne dejavnosti.

Izhodišče za oblikovanje parcel predstavlja zasnova območja Variantne rešitve kompleksa Poganci (Arha d.o.o., Črnomelj, september 2007). Kljub temu se ureditvena enota A lahko oblikuje kot ena parcela ali več poljubno združenih parcel.

Na parcelah je možna gradnja nadstrešnic za vozila na zunanjih parkirnih površinah ter gradnja manj zahtevnih in zahtevnih opornih zidov in oblikovanje brežin za ureditev (strmega) terena. Mogoča je tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov po pogojih podanih v 16. členu odloka. Za namen dostave je možno pri objektih družbene infrastrukture urediti gospodarsko dvorišče.

Zaradi boljše izrabe parcel in dopuščanja možnosti, da se na parcelah ureja čim več zelenih površin, je možna gradnja podzemnih in delno vkopanih garaž v sklopu predvidenega objekta ali kot samostojen objekt.

Na parceli je možna gradnja več objektov, prav tako je možno deliti ali združevati parcele.

Ostali pogoji za urejanje parcel:

- pozidanost:
 - V skladu z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91.člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom) je za mešana območja predlagan naslednji kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom:

Namenska raba parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Mešana območja	0,6	1,2

- Preostali del parcele se uredi za parkirne in manipulativne površine, tlakovane površine / ploščadi ob objektih, prav tako pa tudi za zasaditev in zazelenitev. Dopustna je zasaditev žive meje ali postavitve ograj. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, oblikovanje brežin in teras.
- glavna gradbena linija: vzporedna z glavno dovozno cesto 1 (ureditvena podenota A1, A2, A7, A8) oziroma je lahko bolj svobodno zastavljena na območjih, ki niso izpostavljena pogledom z glavne ceste (A4, A5, A6).
- odmiki stavb in objektov:
 - stavbe naj bodo od meje parcele odmaknjene najmanj 3 m oziroma v primeru gradnje stavb v zaporednem ali zamaknjenem nizu ali za gradnjo samostojne garažne hiše K+P (odprt zgornji platô) v podenoti A1 je možna postavitve tudi na mejo parcele;
 - izjemoma se najmanjši odmik od parcelne meje ne upošteva, in sicer v primerih (1) gradnje nadzemne/podzemne povezave med objektom DSO I. - dom starejših občanov (1.faza) in stanovanjsko stavbo z oskrbovanimi stanovanji in (2) gradnje večstanovanjskih stavb in garažne hiše v podenoti A1 – minimalni odmik se upošteva za osnovni volumen večstanovanjske stavbe brez teras v pritličju in balkonov / loggie v etažah, ki mejijo proti garažni hiši oziroma odprtemu zgornjemu platôju garažne hiše;
 - odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov se urejajo v skladu z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08);
 - višji oporni zidovi so lahko postavljeni na mejo parcele le v primeru, da temelj zidu ne sega v območje sosednje parcele, sicer je potreben ustrezen odmik;
 - v primeru gradnje klančine za uvoz / izvoz v garažni del objekta je možna gradnja le te na mejo parcele;
 - če kletne etaže ne ovirajo poteka infrastrukturnih vodov ali ne ogrožajo sosednjih objektov in naprav, so lahko zgrajene na mejo parcele.
- parkirne površine: zagotovi se ustrezno število parkirnih mest za konkretno dejavnost, in sicer v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1.del, Ljubljana 1991), Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/03) ter primeren manipulacijski prostor in Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04).

Ureditvena enota B

Obstoječ objekt s poslovno dejavnostjo se ohranja. K temu objektu so možne dozidave na severozahodno stran, gradnja nadstrešnic za vozila na zunanjih parkirnih površinah, gradnja manj zahtevnih opornih zidov za ureditev strmega terena na severozahodni in severovzhodni strani ob ureditvenih podenotah A7 in A8. Mogoča je tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov po pogojih podanih v 16. členu odloka.

Dovoljena je sprememba namembnosti oziroma gradnja novih objektov za namen stanovanjskih, družbenih in poslovnih dejavnosti.

Zaradi boljše izrabe parcel in dopuščanja možnosti, da se na parcelah ureja čim več zelenih površin, je možna gradnja podzemnih garaž v sklopu predvidenega objekta.

Na parceli je možna gradnja več objektov, prav tako je možno deliti ali združevati parcele.

Ostali pogoji za urejanje parcele:

- pozidanost:
 - V skladu z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91.člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom) je za mešana območja predlagan naslednji kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom:

Namenska raba parcele	Faktor zazidanosti (z) *	Faktor izrabe (i) **
Mešana območja	0,6	1,2

V primeru spremembe namembnosti se upoštevajo določila glede stopnje izkoriščenosti kot veljajo za Ureditveno enoto A.

- Preostali del parcele se uredi za parkirne in manipulativne površine, tlakovane površine / ploščadi ob objektih, prav tako pa tudi za zasaditev in zazelenitev. Dopustna je zasaditev žive meje ali postavitev ograj. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, oblikovanje brežin in teras.
- glavna gradbena linija: vzporedna z glavno dovozno cesto 1 oziroma se ohranja kot obstoječa.
- odmiki stavb in objektov:
 - stavbe naj bodo od meje parcele odmaknjene vsaj 3 m;
 - odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov se urejajo v skladu z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08);
 - višji oporni zidovi so lahko postavljeni na mejo parcele, vendar le v primeru, da temelj zidu ne sega v območje sosednje parcele, sicer je potreben ustrezen odmik;
 - v primeru gradnje klančine za uvoz / izvoz v garažni del objekta je možna gradnja le te na mejo parcele;
 - če kletne etaže ne ovirajo poteka infrastrukturnih vodov ali ne ogrožajo sosednjih objektov in naprav, so lahko zgrajene na mejo parcele.
- parkirne površine: zagotovi se ustrezno število parkirnih mest za konkretno dejavnost, in sicer v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1.del, Ljubljana 1991) ter primeren manipulacijski prostor.

Ureditvena enota C

Dovoljeno je urejanje tega pasu ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov po pogojih podanih v 16. členu odloka. Ohranja se obstoječa kvalitetna zasaditev. Nova zasaditev z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami se izvaja v dogovoru s strokovnjakom s tega področja.

Pri gradnji športnega igrišča so dopustna dela za ureditev platója te športno – rekreacijske površine (sečnja gozda, oblikovanje brežin, gradnja podpornih zidov, postavitev ograje,...)

Ureditvena enota D

Možna je gradnja in urejanje parcel po pogojih, podanih v poglavju V. Prometno omrežje; v 21. do 24.

členu odloka, nezahtevnih in enostavnih objektov po pogojih, podanih v 16. členu odloka, ter zahtevnih oziroma manj zahtevnih opornih zidov zaradi urejanja strmega terena pri rekonstrukciji obstoječega priključka z glavno cesto.

Ureditvena enota E

Dovoljeno je urejanje lokacije, ki mora omogočati stalen dostop, ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov po pogojih podanih v 16. členu odloka.

19.člen

Urejanje javnih, poljavnih, zelenih in gozdnih površin

Elementi urbane opreme, ki jo je potrebno ali smiselno uporabiti pri urejanju površin na območju OPPN so ulične svetilke, objekti za oglaševanje, telefonske govornice, koši za smeti, cvetlična korita, stojala za kolesa, klopi, oprema igral za otroško igrišče in podobno.

- Urejanje javnih površin

Ob glavni cesti, glavni dovozni cesti 1 in 2 ter primarni cesti A se uredijo hodniki za pešce, namesti luči javne razsvetljave, postavi koše za smeti. Vzdlž cest je možno oblikovati drevorede. 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 glavni cesti se ureja dvosmerna kolesarska steza ter obojestransko avtobusno postajališče.

Vse javne površine so razvidne iz grafičnega načrta 11 - Načrt parcelacije - parcele in tehnični elementi za zakoličbo.

- Urejanje poljavnih površin

Površine okrog objektov se lahko delno ali v celoti uredi in utrdi s tlakovano ali monolitno površino za namen manipulacije z vozili in parkiranje ter za varno in nemoteno hojo pešcev. Na površinah pred objekti s poslovno dejavnostjo ter pred objektom – dom starejših občanov je možna ureditev teras in sezonskih gostinskih vrtov.

- Urejanje zelenih in gozdnih površin

Tako urejene zelene kot tudi gozdne površine so del bivalnega okolja in pripomorejo k višji kakovosti bivanja v danem okolju. Presledki med pozidavo s tovrstnimi površinami razbijajo monotonijo obravnavanega območja in ustvarijo bolj privlačno bivalno in delovno okolje.

Ob predvidenih objektih je predvidena zazelenitev z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskim vrstami. Območje urejanja se oblikovno smiselno zasadi tako z okrasnimi kot z avtohtonimi drevesnimi vrstami.

Ob sprehajalnih poteh (s stopnicami za premoščanje večjih višinskih razlik) se lahko uredijo drevoredi, namesti klopi, svetilke, koše za smeti in cvetlična korita. Možna je tudi namestitev igral za otroke.

Obstoječe gozdne površine (ureditvena enota C), ki ne bodo preurejene v poti in igrišča, se v čim večji možni meri ohranjajo. Lahko se preuredijo v parkovne površine. V območju se uredijo sprehajalne poti, namesti klopi za sedenje, koše za smeti in podobno. Možna je tudi ureditev površin za šport in rekreacijo: trimske steze, kolesarske steze, postavitve igral oziroma ureditev otroškega igrišča ter igrišča za šport in rekreacijo na prostem.

20.člen

Odstranitev obstoječih objektov

Zaradi novih predvidenih gradenj in ureditev bo potrebna na zemljiščih investitorja tega OPPN odstranitev vseh obstoječih objektov na parc. št. 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 543/13, 543/15, vse k.o. Gotna vas, kar pa se lahko izvaja postopoma glede na etapnost gradnje na posameznih parcelah.

Na območju ureditvene enote B, kjer se nahaja objekt z obstoječo poslovno dejavnostjo (Kolpa d.d.), ni predvidenih rušitev oziroma odstranitev objektov oziroma so te možne v primeru (kasnejšega) preoblikovanja tega območja.

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

PROMETNO OMREŽJE

21.člen

Pogoji za izvedbo prometnega omrežja

Obstoječa glavna in glavna dovozna cesta 1 predstavljata osnovo na katero se navezuje nova prometna mreža na obravnavanem območju. Izjema je severni del območja OPPN, ki se bo preko glavne dovozne ceste 2 navezoval na novo prometno mrežo v tem delu, s priključkom na traso bodoče zbirne mestne ceste. Vse parcele na območju OPPN se bodo priključevale na novo vzpostavljen prometni režim dograjenih sistemov cest. OPPN predvideva naslednje posege na prometni infrastrukturi:

- novogradnje in podaljški obstoječih cest,
- rekonstrukcije obstoječih cest in ureditev križišč,
- gradnja hodnikov za pešce,
- upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide,
- ureditev parkirnih površin ob objektih.

Novo gradnje cest, rekonstrukcije cest in ureditve križišč so zajete v ureditveno enoto D, ki se deli na podenoti D1 - obstoječe prometne površine in D2 - predvidene prometne površine. Ob njih se ureja tudi obojestransko avtobusno postajališče ter dvosmerna kolesarska steza. Urejanje prometnih površin je razvidno iz grafičnega načrta 12 – Načrt prometne infrastrukture.

22.člen

Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč

UREDITVENA ENOTA D

D1 – obstoječe prometne površine

Obravnavano območje se nahaja ob glavni cesti G2-105 Novo mesto – Metlika. S te ceste je s severovzhodne strani urejen obstoječ priključek za uvoz in izvoz, ki je prav tako zajet v območje OPPN.

Obravnavano območje se bo v prvi fazi navezovalo na glavno cesto G2-105 preko obstoječega priključka, ki se rekonstruira tako, da omogoča dobro preglednost in vključevanje vozil v promet. Priključek bo zagotavljal funkcioniranje prometa za ožje območje, ki se nahaja ob glavni cesti, vendar je smiselna tudi gradnja dodatnega priključka v kasnejši fazi, in sicer z navezavo na (bodočo) mestno zbirno cesto, ki je predvidena južno od obravnavanega območja.

Za rekonstrukcijo glavne ceste in obstoječega priključka je bila izdelana idejna zasnova z dodanim enostranskim pločnikom in dvosmerno kolesarsko stezo na delu med južnim delom naselja Jedinščica pa do žage Poganci, kjer je predvidena rahla deviacija horizontalne osi ceste in dvig nivelete odseka glavne ceste. Peš in kolesarska povezava se zgradi tudi na delu opuščene trase glavne dovozne ceste 1 ob priključku z glavno cesto, in sicer kot bližnjica do zahodnega avtobusnega postajališča.

V območje OPPN je zajet del ob obstoječem priključku, kjer se predvideva razširitev glavne ceste tako, da je možna ureditev levega zavijalnega pasu. V severovzhodnem delu pa rekonstruirana glavna cesta sega vse do križišča z ulico Jedinščica, kjer se naveže na območje, ki se ureja s projektno dokumentacijo obnove ceste G2-105, odsek 256 Novo mesto - Metlika skozi Gotno vas od km 0,860 do km 1,860 (Belokranjska cesta); faza PGD in PZI; (Izdelal: K.A.B. d.o.o., Projektiranje in urbanizem, Novo mesto, št. projekta: P-23/2006; julij 2006).

Priključek je oblikovan na os glavne ceste, pri čemer mora biti v premi min. 20m. Priključek se oblikuje za dvopasovni promet in je v krivini razširjen za srečevanje tovornega vozila z osebnim. S priključka se pusti tudi možnost dovoza v območje opuščene peskokopa ob glavni cesti. Obenem se ob tem priključku uredi tudi avtobusno postajališče na obeh straneh glavne ceste. Rekonstrukcija križišča z glavno cesto se oblikuje za $V_R=70$ km/h.

Obstoječe vozišče se obnovi skladno z rezultati geološko geotehničnega poročila in elaborata dimenzioniranja voziščne konstrukcije, ki se izdela v fazi projektne dokumentacije (za pridobitev gradbenega dovoljenja) za obnovo glavne ceste.

Območje obnovljene glavne ceste se opredeli kot javno dobro.

Infrastrukturni vodi za oskrbo OPPN ne potekajo v koridorju glavne ceste, ampak vzdolž nje. Glavno cesto prečka le trasa kanalizacije padavinskih voda z iztokom v potok Težka voda, na vzhodni strani.

Prav tako se kot javno dobro opredeli območje glavne dovozne ceste 1, ki se rekonstruira v skladu z veljavnimi tehničnimi elementi kot dvosmerna z enostranskim pločnikom.

Trasirni elementi glavne ceste so določeni v skladu s Pravilnikom o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05).

Minimalni horizontalni in vertikalni elementi so:

Računska hitrost (glavna cesta) 70 km/h

- min. horizontalni radij	175 m
- A min	100 m
- L min	60 m
- R min.vert.radij konveks.	2000 m
- R min.vert.radij konkav.	1500 m
- zaustavitvena razdalja	110 m
- maksimalni vzdolžni nagib	6 %
- minimalni prečni nagib	2,5 %
- maksimalni prečni nagib	5,0 %

Karakteristični prečni prerez glavne ceste od km 1+860 do km 2+110 in od 2+110 do km 2+365 znaša :

- bankina	1 x 0,75 = 0,75 m
- mulda	1 x 0,50 = 0,50 m
- vozišče (robní in vozni pas)	2 x 3,25 = 6,50 m
- varnostni pas ob kolesarski stezi	1 x 0,75 = 0,75 m
- dvosmerna kolesarska steza	2 x 1,00 = 2,00 m
- hodnik za pešce	1 x 1,50 = 1,50 m
- berma ob pločniku	1 x 0,50 = 0,50 m
skupaj	12,50 m

Karakteristični prečni prerez glavne dovozne ceste 1 znaša :

- bankina	1 x 0,75 = 0,75 m
- vozna pasova	2 x 3,00 = 6,00 m
- hodnik za pešce	1 x 1,50 = 1,50 m
- bankina	1 x 0,50 = 0,50 m
skupaj	8,75 m

Pri gradnji pločnikov in rekonstrukciji glavne ceste z obstoječim priključkom je možna tudi gradnja zahtevnih oziroma manj zahtevnih opornih zidov in urejanje brežin. Gabariti opornih zidov se detajlno določijo v projektni dokumentaciji.

D2 – predvidene prometne površine

V sklopu širših strokovnih podlag je projektno preverjena planirana mestna zbirna cesta (ni predmet urejanja z OPPN) s priključkom na glavno cesto na poteku od glavne ceste do Sv. Roka. Predviden je dovolj širok cestni koridor, ki omogoča tudi oblikovanje zavijalnih pasov. Predvidoma bo ta cesta imela obojestranski pločnik ter obojestransko kolesarsko stezo. S ceste je predvidenih več priključkov v območja ob njej, med drugim tudi v območje OPPN z južne strani ter v območje Regrče vasi, severno od območja OPPN.

V OPPN je za dostop v severni del območja predviden priključek oziroma dovoz s ceste, ki bo zgrajena za Regrčo vas, vendar šele v eni od kasnejših faz realizacije objektov in ureditev na območju OPPN. Prav tako je za kasnejšo fazo predviden priključek v južnem delu, in sicer direktno na bodočo traso mestne zbirne ceste, vendar šele po izgradnji te ceste.

Pri načrtovanju novega območja je predvidena gradnja več novih cest. Primarna cesta A preko območja OPPN je predvidena v smeri severozahod – jugovzhod in se navezuje na glavno dovozno cesto 1, ki se v nadaljevanju priključi na glavno cesto G2-105 Novo mesto – Metlika. Iz primarne ceste A, ki se na koncu zaključi z krožnim križiščem – obračališčem, so narejene prečne cestne povezave – sekundarne ceste za dovoz in dostop do predvidenih objektov in ureditev.

Območje primarne ceste A in glavne dovozne ceste 2 se opredeli kot javno dobro.

- primarna cesta A

Primarna cesta A ima enostranski prečni nagib 2,5% in je z obeh strani omejena z robniki.

Karakteristični prečni prerez primarne ceste A znaša :

- vozna pasova	2 x 3,00 = 6,00 m
----------------	-------------------

- hodnik za pešce (min.1,50 m)	$2 \times 1,50 = 3,00 \text{ m}$
- berma	$2 \times 0,25 = 0,50 \text{ m}$
skupaj	9,50 m

- sekundarne ceste in glavna dovozna cesta 2

V območju OPPN se do objektov dostopa preko parkirnih površin, kjer je predviden dovoz –izvoz v širini 6,00 m. Za objekte na severozahodu je predviden dostop s severa po glavni dovozni cesti 2 iz smeri Regrča vas, v širini 5,00 m. Dvoznice imajo enostranski prečni nagib 2,5% in so z obeh strani omejene z robniki, ter imajo lahko enostranski pločnik..

Karakteristični prečni prerez sekundarne ceste in glavne dovozne ceste 2 znaša :

- vozna pasova	$2 \times 2,50 = 5,00 \text{ m}$
- hodnik za pešce (min.1,50 m)	$1 \times 1,50 = 1,50 \text{ m}$
- berma	$2 \times 0,25 = 0,50 \text{ m}$
skupaj	7,00 m

Pri dostopih do objektov, smetnjakov in drugih infrastrukturnih objektov, kjer je to potrebno, se izvedejo robniki v utopljeni obliki. Na celotnem območju urejanja se robniki izvajajo v skladu z veljavnimi predpisi in priporočili, katerih namen je nemoteno gibanje telesno hendikepiranih oseb.

23.člen

Avtobusna postajališča

Najbližje obstoječe avtobusno postajališče se nahaja ob glavni cesti v km 1+ 280, in sicer med naseljem Jedinščica in Gotna vas, ter služi prebivalcem omenjenih naselij. Za potrebe prebivalcev, obiskovalcev in zaposlenih na območju OPPN je potrebna gradnja novih avtobusnih postajališč z obveznostjo postavitve nadkritih čakalnic. Lokacija obojestranskih avtobusnih postajališč je predvidena na glavni cesti, in sicer južno od rekonstruiranega priključka v območje OPPN ter na nasprotni strani ceste, nekoliko višje v smeri proti Jedinščici. V primeru kasneje ugotovljenih bolj primernih rešitev je dovoljena izgradnja avtobusnih postajališč na drugih lokacijah v neposredni bližini oziroma v ustrezni oddaljenosti, in sicer po pogojih upravljavcev cest.

24.člen

Ureditev prometnih površin

Pri novogradnjah cest, urejanju novih priključkov ter vseh rekonstrukcijah cest in križišč znotraj območja OPPN je potrebno zagotoviti ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Pri urejanju prometnega omrežja mora biti zagotovljena ustrezna preglednost, predvsem v križiščih, pri prečkanju cest in pri izvozi iz avtobusnih postajališč.

Preostanek makadamske površine na vzhodni strani glavne ceste, ki se ne uredi za avtobusno postajališče, se rekultivira tako, da se odstrani nasuti pesek / zgornji sloji obstoječe makadamske površine ter uredi kot zelenica, oziroma se na celotni potezi avtobusnega postajališča na južnem delu ceste vse do prehoda za pešce izvede v utrjeni izvedbi.

Hodnik za pešce mora biti dvignjen od cestišča in od njega fizično ločen z betonskim robnikom.

Vsi vozniki so v asfaltni izvedbi, hodniki za pešce in kolesarska steza pa so lahko tudi v drugih izvedbah.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremo z ustrezno urbano opremo in prometno signalizacijo (nesvetlobno, svetlobno). »Vhodi« na hodnik za pešce se izvedejo z utopljenimi robniki s položno klančino. Svetla širina klančine mora biti najmanj 90 cm.

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise s področja cest oziroma urejanja prometnih površin, hkrati z Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

Prometni znak naselje »Novo mesto« se zaradi omejitve hitrosti iz lokacije pred križiščem z ulico Jedinščica prestavi na ustrezno lokacijo v smeri proti Pogancem v skladu z usmeritvami upravljavca državne ceste.

ENERGETSKO OMREŽJE

25. člen

Električno omrežje

Znotraj območja OPPN je za napajanje območja potrebna gradnja nove transformatorske postaje (TP), kabelske betonske izvedbe, velikosti glede na inštalirano moč in z notranjim posluževanjem. Nova TP naj vsebuje štiri-celični SN stikalni blok.

Osnovno napajanje z električno energijo nove TP je predvideno z vzankanjem po kablovodu v kabelski kanalizaciji na obstoječo TP Kolpa in z vzankanjem v predvideni 20 kV kablovod, ki bo potekal od RTP Gotna vas do nove TP ter v nadaljevanju proti naselju sv. Rok.

Lokacijo nove TP se določi na vedno dostopnem mestu, ob robu prometnih površin. Nova TP mora zagotavljati čimbolj optimalno oskrbo objektov z električno energijo.

Odmiki predvidenega objekta z elektroenergetskimi vodi in napravami morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Za oskrbo posameznih odjemalcev z električno energijo je potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov od nove TP po elektrokabelski kanalizaciji (EKK) do posamezne priključne omarice odjemalca. Priključne omarice s pripadajočo merilno garnituro morajo biti locirane na vedno dostopnih lokacijah. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric.

Sekundarni vodi – nizkonapetostni elektroenergetski razvod je predviden v EKK skupaj z ostalimi komunalnimi vodi v glavnem v dovoznih cestah. Trasa je načrtovana tako, da so jaški postavljeni na medsebojni oddaljenosti od 40 do 70 m, v odvisnosti od drugih gradbenih elementov infrastrukture. Novi 20 kV kablovodi se izdelajo v obbetonirani EKK s PVC cevmi $\varnothing$ 160 mm, jaški standardnih dimenzij in s potekom ob TK kabelski kanalizaciji.

V primeru prestavitve obstoječih kablovodov je potrebno le te prestaviti v EKK, ki naj bo izvedena z obbetoniranimi PVC cevmi $\varnothing$ 160 mm in standardnimi jaški.

26. člen

Javna razsvetljava

Z novimi ureditvami se ob obstoječih in načrtovanih cestah predvidi postavitve uličnih svetilk - luči javne razsvetljave.

Javna razsvetljava je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno krmilnega in merilnega dela, vodnikov in kandelabrskih svetilk ter kabelskih vodnikov in ozemljitve. Kabelska kanalizacija se izdelava iz 1x PEHD cevi $\varnothing$ 60. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m ob glavni cesti in približno 25-30 m ob ostalih cestah znotraj OPPN. Višina namestitve svetilk je 5-6 m ob ostalih cestah in 9 m ob glavni cesti. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje okolja, in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07).

27. člen

Plinovodno omrežje

Za ogrevanje in drugo (gospodinjstvo) uporabo je predvidena izgradnja / uporaba sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta. Napajanje območja je možno iz že zgrajenega plinovodnega omrežja v Regrči vasi oziroma na Jedinščici. Predvidena trasa plinovoda bo potekala večinoma v koridorju dostopnih cestah in ostalih komunalno energetskih vodih, deloma pa preko predvidenih parcel objektov.

Po izgradnji omrežja je priključitev na plinovodno omrežje obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40,0 kW.

Za plinovod mora biti izveden hidravlični izračun premera cevi, hitrosti in tlačnih padcev, glede na predvideno porabo plina, oziroma toplotne moči objektov.

Nadtlak v distribucijskem plinovodu zemeljskega plina znaša 1,0 bar. Distribucijski plinovod ne sme potekati pod objektom oziroma njegovimi elementi.

Na podlagi Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02) je potrebno pri graditvi ostalih komunalnih vodov in graditvi objektov za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda in priključnih plinovodov izpolnjevati zahteve glede varnostnih

odmikov in križanj. Varnostni pas oziroma ožji zaščitni pas plinovoda za plinovode z največjim delovnim tlakom do vključno 5 bar znaša 2m na vsako stran glede na os plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

Vsako morebitno tangiranje, križanje plinovoda, neposredna sprememba nivelete cestišča in globine obstoječega plinovoda, mora biti izvedena v skladu s tehničnimi predpisi, oziroma po navodilih predstavnika upravljavca plinovoda.

OMREŽJE ZVEZ

28. člen

Telekomunikacijsko omrežje

Obravnavano območje se bo navezovalo na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje, ki poteka ob glavni cesti. Točka navezave je predvidena v križišču glavne in glavne dovozne ceste 1, na severovzhodnem delu območja.

Obstoječe TK omrežje na območju predvidene ureditve je potrebno ustrezno zaščititi oziroma prestaviti na osnovi projektne rešitve. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

Za oskrbo z novimi TK priključki je potrebno dograditi primarno omrežje - dvocevno TK kabelsko kanalizacijo (2x2 PVC $\varnothing$ 125 mm) z navezavo na obstoječ kabelski jašek pri zgornjem odcepu za naselje Jedinščica ob stanovanjski hiši na Belokranjski cesti 64. TK krajevno omrežje bo na obravnavanem območju OPPN v TK kabelski kanalizaciji po tipizaciji s PVC cevmi in jaški.

Za zagotavljanje povezav novih stavb je potrebno zgraditi kabelske objekte na novopredvideni kabelski kanalizaciji s pomožnimi kabelskimi jaški s tipskimi litoželeznimi pokrovi. Naročniški kabli na relaciji pomožni kabelski jašek - naročnik, pa naj bodo položeni v zaščitni PEHD 50 cevi na globini 0,8m. Naročniška cev naj bo zaključena neposredno v TK kabelski omari na fasadi objekta. Pri gradnji jaškov je potrebno upoštevati tudi zahteve drugih komunalnih upravljalcev, katerih vodi potekajo v neposredni bližini.

Potek TK kabelske kanalizacije je v glavnem predviden v robu načrtovanih dostopnih cest ob EKK. Pri potekih preko cest in drugih povoznih površinah se PEHD cevi ščiti z PVC 125 cevmi.

Približevanje in križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvede na predpisanih razdaljah ter kotu križanja. Horizontalni odmiki drugih komunalnih vodov od TK kabelske kanalizacije naj bodo 0,3 m. Nad kabelsko kanalizacijo ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov. Nad TK kabelsko kanalizacijo (30cm) naj bo položen opozorilni trak z napisom POZOR TELEFON. Električno zaščitno varovanje naj se izvede v kabelskih objektih.

Obravnavano območje bo možno po pogojih upravljavca omrežja priključiti tudi na širokopasovno optično telekomunikacijsko omrežje.

29. člen

Kabelsko komunikacijsko omrežje

Objekti z območja OPPN se priključijo na obstoječe omrežje KKS. Zagotoviti je treba povezavo na obstoječo že izvedeno cevno kabelsko kanalizacijo (KK), in sicer na delitveni točki v kabelski omarici v naselju Jedinščica ali z izvedbo dovodne KK KKS od nove oziroma obstoječe TP na območju OPPN.

Za povezavo razvodov je predvidena kabelska kanalizacija (KK) z eno cevjo $\varnothing$ 110 mm in vmesnimi jaški z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti, ki naj v čim večji meri poteka ob robu dostopnih cest. Jaški premera $\varnothing$ 60-80 cm in globine 80 cm se umestijo na razdaljah, ki omogočajo uvlečenje dovodnih in distribucijskih kablov do omaric in objektov.

Cevna KK je lahko položena ob drugih TK vodih, vendar z ločenimi vmesnimi jaški in ločenimi dovodi do posameznih stavb.

Povezava cevne KK mora zagotoviti možnost »zančenja« oziroma prevezav v smereh obstoječih prenosov in predvidenih novih priključitev (predvidena gradnja po fazah). Priporočljiva je umestitev cevi ustreznega preseka preko revizijskih jaškov v dolžinah, ki omogočajo povezovanje in razvod kablov. Cevna KK mora zagotoviti povezavo in vključitev vseh novo izgrajenih objektov v zvezdnični sistem (vsak uporabnik samostojen dovod). Za samostojno napajanje z električno energijo je predvidena postavitve merilnega mesta. Glede na namembnost objektov je priključitev na javno elektro distribucijsko omrežje možno samo s samostojnim merilnim mestom, vendar je dovod lahko izveden iz skupne večnamenske merilne omare.

Pri križanju KKS vodov mora biti kot križanja 90° oziroma ne manj kot 45°. Minimalni vertikalni odmik med vodi pri križanju znaša 0,1 m. Pri približevanju oziroma vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom, ter z uskladitvijo tehnične rešitve.

KOMUNALNO OMREŽJE

30. člen

Vodovodno omrežje

Novi objekti se lahko na obstoječe mestno (primarno) vodovodno omrežje navežejo na lokaciji severozahodno od območja OPPN. Navezava na javni vodovod se izvede na primarni vodovod DN 250, ki oskrbuje vodohran sv. Rok, lociran na koti 240 m n.v. Vodovodno omrežje mora zagotavljati ustrezne količine po pitni in požarni vodi (hidrantno omrežje).

Projektirano vodovodno omrežje je predvideno v NL izvedbi s cevmi profila najmanj 100 mm. Potek predvidenega vodovoda je v koridorju skupaj s plinovodom in naj v čim večji meri poteka v javnih površinah (ceste, kolesarske steze, hodniki za pešce,...).

Pri zasnovi vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati dejstvo, da se tudi v bodoče ohranja nemotena oskrba z vodo za obstoječe romsko naselje Poganci in območje Slovenske vojske, ki se nahajata južno od območja OPPN.

Upoštevati je potrebno tudi določila Odloka o oskrbi s pitno vodo v MO Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00) in Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00).

31. člen

Kanalizacijsko omrežje

Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja OPPN je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo. Nov kanalizacijski sistem poteka večinoma v koridorju dostopnih cestah, deloma pa preko predvidenih parcel objektov.

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

- Komunalne odpadne vode

Priključitev predvidenega kanalizacijskega sistema za odvod odpadnih komunalnih voda na obstoječo kanalizacijo je predvidena s severovzhodne strani obravnavanega območja. Priključna trasa bo potekala v koridorju glavne ceste G2-105 Novo mesto - Metlika in se na južnem robu naselja Jedinščica priključi na obstoječ kanal, ki prav tako poteka

ob glavni cesti. Možna je izvedba priključka kanalizacije tudi ob potoku Težka voda.

Kanalizacija komunalnih odpadnih voda naj bo projektirana iz armiranih poliestrskih cevi (cevi in jaški). Hišne priključke se priključuje na kanal zgolj preko revizijskih jaškov.

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno s priključevanjem na obstoječ centralni kanalizacijski sistem Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02, 50/04), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07) ter Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 45/07).

- Padavinske vode

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale preko lovilcev olj in bencina. Odpadne padavinske vode se bodo odvajale v vtočne jaške in kanalizacijo za odvod odpadnih padavinskih vod ter v nadaljevanju direktno z izpustom v bližnji potok Težka voda, ki poteka na nasprotni strani glavne ceste oziroma vzhodno od območja OPPN. Padavinska kanalizacija naj bo projektirana iz prefabriciranih betonskih cevi (jaški in cevi).

Odvodnjavanje meteornih vod z vozišč in hodnikov za pešce je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni.

Pri projektiranju in dimenzioniranju kanala se uporabljajo podatki hidrometeorološkega zavoda RS Slovenije za opazovalno obdobje 6 let po podatkih hidrometeorološke postaje Novo mesto.

Pri izračunu količine odpadne vode se upošteva koeficient odtoka (odvod odpadne vode iz naselij in zaščita voda, Jože Kolar, 1983).

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 100/02 – ZGP-1, 2/04, 41/04 – ZVO-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 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. 47/0, 45/07).

32. člen

Ogrevanje

Ogrevanje obstoječih in predvidenih stavb je v skladu z Odlokom o izvajanju gospodarske javne službe distribucije zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 18/02, 92/02, 31/05) predvideno preko javnega plinovodnega omrežja Mestne občine Novo mesto. Obveznost priključitve se ne nanaša na že zgrajene stavbe v primeru, ko imajo urejeno uporabo virov energije, ki po veljavnih standardih in normativih ne povzročajo onesnaževanja okolja preko dovoljenih meja.

Ogrevanje objektov je razen z zemeljskim plinom možno z izkoriščanjem drugih virov energije - npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša), s solarno energijo (obnovljivi viri energije), s koriščenjem bioodpadkov ipd.

33. člen

Odpadki

Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/

prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemno mesto, kjer so nameščene posode, mora povzročiteljem

omogočati neovirano odlaganje komunalnih in bioloških odpadkov, hkrati pa mora biti dostopno posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov. Odpadke s tega območja se odvaža na CEROD.

Za odlaganje ostalih odpadkov se ob bodočih prometnicah predvidijo površine za postavitve vsaj dveh ekoloških otokov, kjer bo možno v posebne zabojnike odlagati papir, lepenko, steklo in druge ločene frakcije.

Stojna mesta za zabojnike je potrebno primerno urediti. Stojno površino se tlakuje (npr. z betonskimi ploščami), okrog zabojnikov pa namesti enostavno oblikovano leseno ograjo v višini zabojnika.

Zbirna mesta fizičnih oseb morajo biti ločena od pravnih subjektov.

Možna je postavitve nadstreška nad stojnim mestom. Oblikovanje naj bo skladno z oblikovanjem okoliških objektov.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

34. člen

Območje predvidenega OPPN deloma posega v enoto kulturne dediščine Novo mesto – arheološko najdišče Gotna vas (EDŠ 15636), ki je bilo določeno v Strokovnih zasnovah varstva kulturne dediščine za območje MO NM (april 2001).

Potrebno je izvesti sistematično arheološko vrednotenje z izkopom strojnih testnih jarkov, ki bo določilo obseg in globino arheoloških plasti in struktur. To bo potrebno izvajati po celotnem območju OPPN. V primeru potrditve obstoja arheološkega najdišča v vrednotenju z izkopom testnih jarkov, bo potrebno izločiti arheološko pozitivno območje iz območja pozidave oziroma izvesti zaščitna arheološka izkopavanja.

Ob gradnji bo potrebno izvesti arheološki nadzor na celotni lokaciji posega. V primeru odkritja morebitnih novih arheoloških ostalin bo potrebno izvesti arheološko zaščitno izkopavanje.

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

35. člen

Varovanje pred prekomernim hrupom

Glavni vir onesnaževanja s hrupom na območju OPPN je obstoječa glavna cesta II. reda G2-105 Novo mesto – Metlika. V tem smislu je območje neposredno ob glavni cesti danes degradirano. Območje spada v IV. Stopnjo varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08), kjer so dopustni posegi v okolje, ki so lahko bolj moteči zaradi povzročanja hrupa. Glede na značilnosti mejne vrednosti kazalcev hrupa ne smejo presegati zahtev za IV. območje, in sicer 75 dBA za dan in 65 dBA za noč. V primeru, da glavna cesta kot vir hrupa presega čezmerne obremenitve okolja, mora upravljavec ceste zagotoviti izvedbo ukrepov za zmanjšanje emisij hrupa.

Ostale površine območja OPPN sodijo v območje III. Stopnje (mešano območje) varstva pred hrupom, na katerih so dopustni posegi v okolje, ki so manj moteči zaradi povzročanja hrupa.

Glede na značilnosti mejne vrednosti kazalcev hrupa ne smejo presegati zahtev za III. območje, in sicer 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so dovoljene za to območje.

V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

V skladu s Pravilnikom o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 14/99) je stavbe, namenjene za bivanje in delo ljudi, treba graditi tako, da je hrup v njih zmanjšan do take mere, da ne ogroža zdravja ljudi in jim daje zadovoljive možnosti za delo in počitek. Na območju OPPN se kot bivalni prostori štejejo stanovanjski bivalni prostori – sobe, kabineti, bivalne kuhinje,... kot delovni prostori pa delovni kabineti, poslovni in pisarniški prostori.

Ob oziroma po izgradnji južne mestne ceste je v primeru prekoračitev dovoljenih hrupnih obremenitev dolžan protihrupne objekte financirati lastnik zemljišča oziroma objektov oziroma etažni lastnik na območju OPPN Poganci, ki je potencialni pritožnik do hrupne preobremenjenosti.

36. člen

Varovanje pred onesnaženjem 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.

Na podlagi Sklepa o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku (Uradni list RS, št. 72/03) sodi območje lokacije Poganci oziroma območje Mestne občine Novo mesto v območje onesnaženja z oznako SI 3.

Omenjeno območje je uvrščeno v II. stopnja onesnaženosti, ki se po Uredbi o ukrepih za ohranjanje in izboljšanje kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 52/02) določi za poselitveno območje ali območje, na katerem je raven

onesnaženosti ene ali več snovi višja od predpisane mejne vrednosti in nižja od vsote mejne vrednosti in vrednosti sprejemljivega preseganja.

Nov poseg v okolje ali rekonstrukcija objekta ali naprave ne sme povzročiti povečanja onesnaženosti zraka.

Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti po Uredbi o benzenu in ogljikovem monoksidu v zunanjem zraku (Uradni list RS, št. 52/02, 41/04-ZVO-1) ter Uredbi o žveplovem dioksidu, dušikovih oksidih, delcih in svincu v zunanjem zraku (Uradni list RS, št. 52/02, 18/03, 41/04-ZVO-1, 121/06).

37. člen

Varovanje pred onesnaženjem voda

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje.

Padavinske vode s strešin se spelje direktno v bližnji potok Težka voda ali v obstoječo kanalizacijo padavinskih voda.

Onesnažene padavinske vode s prometnih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja z naftnimi derivati, se mora voditi preko lovilca olj.

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04, 26/06, 92/06) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi.

38. člen

Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem

Napajanje območja z električno energijo je predvideno preko nove transformatorske postaje, ki se locira nekje na sredini območja OPPN, zaradi zagotavljanja čim bolj optimalne oskrbe objektov z električno energijo. Lokacija je predvidena ob robu dostopnih prometnih površin.

Na območju je potrebno upoštevati Uredbo 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).

39. člen

Osončenje fasad in odprtih površin

Lega novih objektov in prostorov mora biti predvidena tako, da v največji možni meri omogoča kvalitetno južno, jugozahodno ali jugovzhodno orientacijo objektov.

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.

Pri organizaciji prostorov v predvidenih objektih je potrebno zagotoviti dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev prostorov, v smislu upoštevanja norm elementov naravne osvetlitve in osončenja delovnih prostorov. Lega novih stavb je predvidena tako, da je večina prostorov orientiranih v smeri severozahod – jugovzhod. Pri notranji zasnovi teh objektov je pomembna lega bivalnih prostorov na južni, jugozahodni ali jugovzhodni strani, medtem ko se spalni in delovni prostori locirajo na nasprotni strani neba. V primeru, ko ima objekti kletno etažo, naj bo le ta maksimalno vkopana v teren.

40. člen

Varovanje krajinskih značilnosti

Načrtovani objekti ne bodo presegali višine P (pritličje) + 3 (nadstropje) z možnostjo izkoristka podstrešnega dela za bivanje - M (mansarda). Najvišji objekti so predvideni na nižjeležečih točkah lokacije OPPN, medtem ko se višina objektov znižuje proti višjeležečim točkam terena.

Pri zasaditvi je treba upoštevati krajinske značilnosti (naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti,...).

Za potrebe prebivalcev se v severnem delu območja OPPN 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. Območje se prezentira kot vmesni pas med območjem Poganci, Jedinščica in Regrča vas, ki ga je na vsak način potrebno ohranjati, saj predstavlja kvaliteto v prostoru. Pasovi prekinitev grajene strukture z gozdnimi oziroma zelenimi površinami skrbijo obenem tudi za ugodno bivalno okolje, hkrati pa preprečujejo zlivanje naselij eno

v drugega in s tem kontinuiranost pozidave. Poseben značaj daje bodoči lokaciji tudi neposredna bližina (bodočega) športno - rekreacijskega parka sv. Rok, ki lahko služi stanovalcem kot »oaza« za preživljanje prostega časa in ukvarjanje s športnimi aktivnostmi.

41. člen

Varovanje plodne zemlje in tal

V kontekstu ukrepov za kar najbolj racionalno rabo tal je pomembna organizacija gradbišča, ki mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Pri pripravi terena bo nastala določena količina odvečne prsti. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi obravnavanega območja oziroma posameznih lokacij.

Pri urejanju območja OPPN je potrebno upoštevati izdelan Elaborat geotehničnih raziskav št. 1-2/2008 (Gracen d.o.o., april 2008, Ljubljana), ki podaja pogoje glede temeljenja objektov (plitvo temeljenje v hribinski podlagi in na saniranih tleh), izrabe izkopnih materialov, izvedbe povoznih površin in izvedbe vkopov.

42. člen

Ohranjanje narave

Območje OPPN na delu ureditvene podenote D1 delno seže na robno območje potoka Težka voda, ki je zavarovan kot hidrološka in ekosistemska naravna vrednota državnega pomena pod evid. št. 8162, v skladu s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04).

Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravne vrednote navedeni v strokovnem gradivu »Naravovarstvene smernice za OPPN Poganci« (ZRSVN, OE Novo mesto, november 2007), ki so priloga temu odloku in se hranijo na sedežu občine Novo mesto.

Na območju naravne vrednote je potrebno pri načrtovanju in izvajanju predvidenih posegov na bližnjem cestišču in avtobusnem postajališču upoštevati tudi naslednje konkretne varstvene usmeritve:

- Naklon brežine naj se ne spreminja z nasipavanjem dodatnega zemeljskega materiala ali odpadnega gradbenega materiala.
- Odvodnjavanje padavinske vode naj se izvede predhodno preko peskolovov in lovilcev olj ter maščob, kasneje pa po brežini in v vodotok na način, da bosta naravno ohranjena brežina in potok kar najmanj prizadeta. Voda naj se spelje po ustrezni cevi, ki naj bo vkopana, izpustna glava naj bo nameščena na koti najnižjih vod potoka Težka voda.
- Ohranja naj se primarna zarast leve brežine potoka.
- Ob gradbenih delih naj se na brežino proti potoku namesti varovalne opaže, da bo preprečeno plazenje gradbenega materiala po brežini in v potok.
- V primeru postavljanja nove varovalne ograje ob rekonstruirani cesti in ob avtobusnem postajališču, naj bo leta enaka že obstoječi ograji v leseni izvedbi.
- Po končanih delih naj se na brežini vzpostavi stanje podobno prvotnemu, naj se jo utrdi in zatravi.

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

43. 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.

44. člen

Varstvo pred požarom

Zagotavljanje ukrepov požarnega varstva je bistvenega pomena. Ob predvidenih objektih na območju OPPN morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču) ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara, skladno Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91). Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji največ 150m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov. Razdalja med hidranti in zidom objekta lahko znaša najmanj 5m in največ 80m.

Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarno varstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi, ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe (če niso podani s posebnim predpisom, se do

izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države), omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

če je glede na zasnovo, lokacijo, namembnost in velikost stavbe to nujno, morajo biti za zagotovitev hitre in varne evakuacije uporabnikov stavbe ter hitrega posredovanja gasilcev v stavbi vgrajeni sistemi za požarno javljanje in alarmiranje.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da so glede na zasnovo, lokacijo, namembnost in velikost stavbe ob požaru:

- zagotovljene naprave in oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki,
- zagotovljene naprave in oprema za gašenje, ki jih lahko uporabijo usposobljeni uporabniki in gasilci,
- vgrajeni ustrezni sistemi za gašenje požara.

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti, oziroma iz zasnove požarne varnosti. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je

sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za zagotavljanje požarne varnosti in varnosti pred drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB1), Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94, 33/00-odl.US, 87/01-ZMatD, 41/04-ZVO-1), Pravilnika o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 28/05, 66/06 – Odl.US, 132/06), ter druge predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo.

45. 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

46.člen

Načrt parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo je prikazan na grafičnem načrtu 11 – Načrt parcelacije - parcele in tehnični elementi za zakoličbo. Osnovo za parcelacijo predstavlja izbrana varianta iz elaborata Variantne rešitve kompleksa Poganci (Arha d.o.o., Črnomelj, september 2007). Zaradi prilagajanja potrebam investitorja in konkretnim dejavnostim, so možne tudi drugačne (večje ali manjše) velikosti in oblike posameznih parcel, kakor tudi oblikovanje večjih ali manjših objektov.

Pri določanju in urejanju parcel so možna odstopanja, v kolikor so v skladu z določili 48. člena odloka.

Po izvedenih posameznih fazah izgradnje v OPPN določenih gradenj so dopustne poljubne parcelacije za zagotovitev zemljiško knjižnih pravic lastnikov zemljišč in etažnih lastnikov v skladu z določili tega odloka ter tako, da niso v nasprotju z interesi lastnikov drugih zemljišč.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

47. člen

Izvajanje posegov po posameznih območjih OPPN se izvaja etapno:

- odstranitev obstoječih objektov v skladu z 20. členom odloka ter odstranitev vseh morebitnih podzemnih objektov, infrastrukturnih vodov in naprav, z namenom, da ne ovirajo gradnje novih objektov;
- komunalno - energetska in prometna ureditev posamezne ureditvene enote, ulice ali parcele;
- gradbena dela (gradnja objektov, zunanje ureditve,...).

Prometna infrastruktura, glavna cesta G2-105/0256, se lahko izvaja v dveh ločenih etapah, in sicer na odseku med južnim priključkom v območje Jedinščice in priključkom na glavno dovozno cesto 1, ter na preostalem delu.

Pred rekonstrukcijo obstoječega priključka lokalne ceste na cesto G2-105/0256 nove gradnje v območju urejanja, določene v tem OPPN, niso dovoljene oziroma so dovoljene v skladu s soglasjem upravljavca ceste G2-105/0256.

Gradnja objektov in zunanjih ureditev se lahko izvaja posamezno (fazno) ali skupaj, v primeru faznosti pa morajo posamezne faze predstavljati smiselne in zaključene celote. Za posamezne faze se lahko pridobijo ločena gradbena dovoljenja. Za vsako fazo mora biti zagotovljena minimalna komunalna in energetska opremljenost parcel (v skladu s fazo) ter rešeni potrebni dovozi oziroma dostopi na območje (v skladu s fazo).

Gradnja objektov v ureditveni podenoti A4 in A5 je možna šele po predhodni izgradnji glavnih dovoznih cest, in sicer zbirne mestne ceste, ceste za Regrčovo vas s priključkom na zbirno mesto ceste, ter odcepom v jugovzhodnem delu tega naselja in glavno dovozno cesto 2 do predvidenih objektov. Gradnja objektov v ureditvenih podenotah A5 je možna tudi prej, ob pogoju, da je možno urediti dovoz, ki ne bo vezan na gradnjo omenjenega prometnega omrežja.

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah in podenotah OPPN se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote, predvsem pri gradnji prometnega omrežja in gradnji novih stanovanjskih stavb. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.

Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanirajočasne površine deponij materiala in zatravijo oziroma zasadijo brežine ter preostale površine.

XI. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

48. člen

Velikost dopustnih odstopanj

Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:

- dovoljena so odstopanja od dejavnosti določenih v 9. členu odloka, v kolikor za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil tega OPPN predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje;
- zaradi spremenjenih zahtev oziroma potreb investitorja so dovoljena odstopanja od tipologije stavb, v kolikor obstajajo prostorske možnosti in se dejavnost še vedno nanaša na ureditev za družbeno - stanovanjsko rabo s spremljajočimi poslovnimi dejavnostmi v skladu z 8. in 9. členom tega odloka;
- dopustna so odstopanja od nezahtevnih in enostavnih objektov, v kolikor obstajajo prostorske možnosti;
- dopustna je postopna realizacija posameznih lokacij oziroma parcelacija v ureditvenih enotah in podenotah;
- dovoljena so odstopanja od predlaganih – shematsko prikazanih horizontalnih gabaritov oziroma oblik in velikosti stavb;
- dovoljena je gradnja objektov v višinsko zamaknjenem nizu ter ritmičnimi prekinitvami, kakor tudi gradnja objektov z manj etažami, kot so maks. vertikalni gabariti oziroma kot je določeno v 10. členu odloka;
- 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;

- za predvideno urbanistično ureditev opuščenega peskokopa se, poleg že v OPPN predvidenega sekundarnega uvoza/izvoza, po potrebi predvidi in dovoli preureditev obstoječega poljskega priključka na cesto G2-105/0256 na variantni lokaciji med priključkom na ulico Jedinščica in rekonstruiranim osnovnim priključkom lokalne ceste v območju pozidave, predvidene v OPPN. Priključek, katerega namen je funkcionalnost ter varnost prometa, vključno z izgradnjo tretjega voznega pasu, se lahko izvede le na osnovi posebne projektne dokumentacije ter v soglasju upravljavca ceste G2-105/0256 in je lahko drugačna od drugih določil tega odloka, če ni z njimi v nasprotju.;
- dovoljeno je združiti dva vhoda na parcelo;
- dovoljenih je gradnja več objektov na parceli, kakor tudi oblikovanje več dovozov in dostopov na parcelo;
- dovoljeno je odstopanje od števila enot (bivalnih, poslovnih) in števila ležišč v posameznih objektih ter parkirnih mest, vendar v skladu z normativi za zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest;
- parcele je možno deliti ali združevati tudi med različnimi ureditvenimi enotami, če to ne vpliva na osnovni koncept ureditve;
- parcele v ureditveni enoti A se lahko združijo v eno parcelo;
- stavbo je možno izvesti brez garaže (če se zagotovi parkirna mesta na parceli ter v skladu z normativi za določitev potrebnega števila parkirnih mest) oziroma kleti, kakor tudi z neizkoriščenim podstrešjem;
- 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;
- zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj parcel in s tem odstopanja od zakoličbenih točk določenih s tem OPPN, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel;
- v skladu z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91.člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo) se vrednosti faktorja zazidanosti in faktorja izrabe, ki sta določena za posamezne parcele glede na rabo in za gradnjo nad terenom, izjemoma lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah;
- pri trasah cestnega omrežja je dovoljeno prilagajanje trase v prostoru zaradi lastništva, ni pa dovoljeno zmanjševanje predvidenih širin vozišč, hodnikov za pešce in kolesarske steze;
- pri komunalni infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih tras, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve.

49. člen

Obveznosti investitorjev in izvajalcev

Poleg vseh obveznosti, ki so navedene v tem OPPN, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri posegih v prostor še naslednje:

- investitor(ji) krije(jo) stroške gradnje predvidenih stavb, hkrati pa tudi stroške projektne in tehnične dokumentacije ter gradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter vseh ostalih ureditev, ki bodo potrebne zaradi umestitve novih stavb in objektov v prostor znotraj kompleksa;
- Investitor(ji) krijejo stroške priprave PGD/PZI projektov in izgradnje vse prometne infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje kompleksa in delež rekonstrukcije glavne ceste na tangiranem odseku.
- Investitor(ji) krijejo stroške predstavitev in zaščite vseh drugih primarnih infrastrukturnih vodov znotraj urejanja OPPN oziroma izven, če so le-te potrebne za izvedbo kompleksa oziroma so njegova posledica.
- Financiranje izgradnje in predstavitev infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorjem(ji), upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter MONM, za kar se sklene pogodba o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07) in v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.
- Pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, predstavitev ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za že zgrajeno komunalno opremo;
- pred pričetkom posegov v prostor pravočasno pridobiti podatke o legi in globini infrastrukturnih objektov in naprav ter obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, predstavitev ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzor nad izvajanjem del;

- pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov;
- objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca;
- v primeru poškodb energetske ali komunalne infrastrukture mora izvajalec del takoj obvestiti upravljavca omrežja;
- zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do obstoječih objektov in zemljišč ter nemoteno energetsko - komunalno oskrbo objektov v vseh fazah izvajanja del, vključno z dovozi in dostopi ter oskrbo v ureditveni enoti B;
- zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja (hrup, zrak, prometne površine,...);
- vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo, rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije ali se jo odpelje na ustrezno deponijo, prav tako se (na ustrezno deponijo) odpelje odvečni gradbeni material ter gradbene odpadke;
- po končanih delih na sosednjih zemljiščih izven območja OPPN, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje terena, zelenic, prometnih površin in pešpoti oziroma hodnikov za pešce;
- na osnovi 59. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99) je investitor dolžan kriti stroške arheološkega vrednotenja z izkopom strojnih testnih jarkov, morebitnih zaščitnih arheoloških izkopavanj in arheološkega nadzora na celotnem območju OPPN;
- zaradi izvedbe arheološkega nadzora mora investitor pisno obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto, vsaj 1 (en) mesec pred pričetkom del. V primeru odkritja morebitnih novih arheoloških ostalin bo potrebno izvesti arheološko zaščitno izkopavanje;
- investitor mora skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti po določilih Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02) za gradnjo izpusta padavinske kanalizacije na vodnem zemljišču - potok Težka voda (parc. št. 1221/3, k.o. Gotna vas);
- stroške ogleda, izdelave projekta zaščite in predstavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in predstavitve TK omrežja ter nadzora krije investitor posega v prostor. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
- posege na samem plinovodu sme opravljati le upravljavec omrežja ali usposobljeno strokovno osebje, ki ima z upravljavcem sklenjeno pogodbo o izvajanju;
- izvajalec del mora poslati pisno prijavo del upravljavcu plinovodnega omrežja najpozneje mesec dni pred pričetkom izvajanja del v zaščitnem pasu plinovoda, za sam poseg v ožji zaščitni pas plinovoda (2 x 2 m glede na os) pa najmanj 5 dni pred posegom;
- podzemne dele plinovodnih naprav se mora odkopati ročno pod nadzorom upravljavca plinovodnega omrežja. Odkopani deli morajo biti zavarovani proti poškodbam (tudi proti zmrzovanju) in proti premikom;
- vsako križanje plinovoda, ali sprememba globine obstoječega plinovoda, mora biti geodetsko posneta. Geodetski posnetek in risba detajla morata biti vnešena v projekt izvedenih del in predana upravljavcu plinovoda;
- če izvajalec del naleti na del plinovodnega omrežja ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen, mora delo takoj prekiniti in obvestiti upravljavca plinovodnega omrežja, da se dogovorita za nadaljnje ukrepe;
- po končani gradnji mora izvajalec del pridobiti pisno izjavo od upravljavca plinovodnega omrežja, da je upošteval in izpolnil pogoje iz soglasja;
- investitorji objektov so dolžni naročiti in plačati vse stroške morebitne predstavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzročajo z gradnjo na območju OPPN;
- investitorji objektov nosijo vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v OPPN, skladno s smernicami in izdanimi soglasji za priključitev.

50. člen

Gradnja gospodarske javne infrastrukture je gradnja v javno korist .

XII. PREHODNE DOLOČBE

51. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

XIII. KONČNE DOLOČBE

52. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka prenehajo v območju urejanja tega OPPN določila:

- Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča s spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95, 35/97, 40/98, 38/99, 60/99, 96/00, 49/01, 69/02, 92/02, 49/05 in 37/07),
- Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko naselje Jedinščica v Novem mestu (Uradni list RS, št. 59/06), in sicer za del parc.št. 456/6, 456/16 in 456/17, k.o. Gotna, zaradi gradnje infrastrukture ob glavni cesti G2-105.

53. člen

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

54. člen

OPPN je stalno na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

55. člen

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

Št.

Novo mesto,

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič l.r.



GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto
Tel.: 07 33 77 630, fax: 07 33 77 631

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POGANCI

Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka dokumenta

Javna razgrnitev je potekala od petka 18.01.2008 do ponedeljka 18.02.2008 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1 v Novem mestu. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 06.02.2008 ob 16. uri. V skladu s statutom Mestne občine Novo mesto je predlog obravnaval Občinski svet MONM na svoji seji dne 27.03.2007.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi k razgrnjenemu dopolnjenemu osnutku ter odgovori, ki se bodo upoštevali pri izdelavi predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci:

1. pripombe in predlogi iz knjige pripomb in predlogov;
2. pripombe in predlogi, prispeli po pošti;
3. pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi dne 06.02.2008;
4. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM;
5. pripombe občinske uprave MONM.

1. PRIPOMBE IN PREDLOGI IZ KNJIGE PRIPOMB IN PREDLOGOV

1.1 Aš Rozalija, Jedinščica 5, 8000 Novo mesto:

Spodaj podpisana Rozalija Aš sem lastnica zemljišča parc.št. 546/1, k.o. Gotna vas. Zahtevam, da se ohrani nivojski dostop do zgoraj navedene parcele za namen nadaljnje kmetijske rabe (brez opornih zidov).

Stališče:

Pripomba se upošteva, in sicer tako, da se v:

- 7. členu odloka (A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosodnjimi območji) doda nov odstavek, ki glasi: »Prav tako je potrebno ohranjati nivojske dovoze in dostope do vseh zemljišč, ki bi bili z novimi gradnjami in ureditvami prekinjeni. V kolikor jih ni mogoče urediti na obstoječem mestu, se ustrezno prestavijo in uredijo (v dogovoru z lastnikom zemljišča).«;
- 17. členu odloka (Glavni dovozi, dostopi in vhodi) pri Ureditveni enoti D besedilo preoblikuje tako, da na novo glasi: »Ob rekonstrukciji obstoječega prometnega omrežja in gradnji novega se ohranjajo dostopi in dovozi do sosodnjih zemljišč, in sicer obstoječi dovozi v ureditveno enoto B, navezava na makadamsko pot za dovoz do

romskega naselja ter dovozi na kmetijska zemljišča med glavno dovozno in glavno cesto. Obenem se na mestu priključka z glavno cesto oblikuje uvoz za morebitno dejavnost v obcestnem pasu med območjem OPPN in Jedinščico, in sicer na mestu opuščenega peskokopa.«;

- 48. členu odloka (Velikost dopustnih odstopanj) tretja alineja »- dovoljena so odstopanja od določitve dovozov, dostopov in vhodov na gradbeno parcelo oziroma v objekte, v kolikor gre za izboljšanje funkcionalne zasnove območja« dopolni tako, da se na koncu doda besedilo, ki glasi: », ter odstopanja od določitve dovozov na zemljišča v vplivnem območju OPPN;«;

- 49. členu odloka (Obveznosti investitorjev in izvajalcev) sedma alineja »- zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do okoliških objektov in zemljišč ter nemoteno energetska - komunalno oskrbo objektov v času izvajanja del;« preoblikuje tako, da na novo glasi: »zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do obstoječih objektov in zemljišč ter nemoteno energetska - komunalno oskrbo objektov v vseh fazah izvajanja del;«.

Obrazložitev:

Nivojski dostop do parc.št. 546/1, k.o. Gotna vas se ohranja. Ohranjanje obstoječega dostopa na zemljišče bo prikazano tudi na grafičnem načrtu 12 - Načrt prometne infrastrukture oziroma 18 - Prikaz vplivov na sosednja območja.

Gradnja opornih zidov za dostop do parc.št. 546/1, k.o. Gotna vas ni predvidena. Prav tako ni predvidena gradnja opornih zidov po južni strani glavne dovozne ceste na delu, ki meji na omenjeno parcelo, saj je širitev glavne dovozne ceste s hodnikom za pešce predvidena na severno stran.

1.2 Malus Jožica, Ulica Ilke Vašte 16, 8000 Novo mesto:

a) Kot lastnica parcele 546/2, k.o. Gotna vas, sem se odzvala na javno razgrnitev, ter po pregledu ugotovila, da v prostorskem načrtu ni planiran dovoz do moje parcele. Ker iz samega prostorskega načrta ni razvidno ali rekonstrukcija glavne dovozne poti ob moji parceli predvideva gradnjo opornih zidov ali ureditev brežin, je pa razvidno, da ni urejenega dovoza na mojo parcelo, me zanima, kje je planiran dostop do moje parcele oz. ga je potrebno locirati in predvideti, tudi zaradi kasnejših ureditev (bodoča mestna zbirna cesta). Predvsem pa se mi poraja vprašanje dostopa v primeru gradnje opornih zidov v območju moje parcele.

b) Prav tako me zanima ali je predviden kakšen vodomerni ventil na območju priključka vodovoda ali zgolj prekop in priključek.

Stališče:

a) **Pripomba se upošteva**, in sicer tako, da se v:

- 7. členu odloka (A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji) doda nov odstavek, ki glasi: »Prav tako je potrebno ohranjati nivojske dovoze in dostope do vseh zemljišč, ki bi bili z novimi gradnjami in ureditvami prekinjeni. V kolikor jih ni mogoče urediti na obstoječem mestu, se ustrezno prestavijo in uredijo (v dogovoru z lastnikom zemljišča).«;

- 17. členu odloka (Glavni dovozi, dostopi in vhodi) pri Ureditveni enoti D besedilo preoblikuje tako, da na novo glasi: »Ob rekonstrukciji obstoječega prometnega omrežja in gradnji novega se ohranjajo dostopi in dovozi do sosednjih zemljišč, in sicer obstoječi dovozi v ureditveno enoto B, navezava na makadamsko pot za dovoz do romskega naselja ter dovozi na kmetijska zemljišča med glavno dovozno in glavno cesto. Obenem se na mestu priključka z glavno cesto oblikuje uvoz za morebitno dejavnost v obcestnem pasu med območjem OPPN in Jedinščico, in sicer na mestu opuščenega peskokopa.«;

- 48. členu odloka (Velikost dopustnih odstopanj) tretja alineja »- dovoljena so odstopanja od določitve dovozov, dostopov in vhodov na gradbeno parcelo oziroma v objekte, v kolikor gre za izboljšanje funkcionalne zasnove območja« dopolni tako, da se na koncu doda besedilo, ki glasi: », ter odstopanja od določitve dovozov na zemljišča v vplivnem območju OPPN;«;

b) **Pripomba ni več predmet OPPN**, ker se predvideni priključek na vodovod (v dopolnjenem osnutku OPPN na javni razgrnitvi prikazan s potekom po parc.št. 546/2), prestavi izven območja omenjene parcele, v območje obstoječe makadamske poti s parc.št. 1161/3.

Obrazložitev:

a) Nivojski dostop do zemljišča parc.št. 546/2, k.o. Gotna vas se ohranja. Ohranjanje obstoječega dostopa na zemljišče bo prikazano tudi na grafičnem načrtu 12 - Načrt prometne infrastrukture oziroma 18 - Prikaz vplivov na sosednja območja.

Gradnja opornih zidov za dostop do parc.št. 546/1, k.o. Gotna vas ni predvidena. Prav tako ni predvidena gradnja opornih zidov po južni strani glavne dovozne ceste na delu, ki meji na omenjeno parcelo, saj je širitev glavne dovozne ceste s hodnikom za pešce predvidena na severno stran.

b) Preko parcele št. 546/2, k.o. Gotna vas je bil v javno razgrnjenem dopolnjenem osnutku OPPN prikazana le trasa priključka na vodovod, ki poteka v smeri proti romskemu naselju Poganški vrh. Trasa je bila predvidena v južnem delu te parcele, vendar se prestavi v obstoječo makadamsko pot, kar se popravi na grafičnih načrtih 13 - Načrt komunalno - energetske infrastrukture in 18 - Prikaz vplivov na sosednja območja.

1.3 Vardijan Iztok, Regrča vas 41/d, 8000 Novo mesto:

Celotna realizacija OPPN Poganci (gradnja sekundarne ceste na severni strani OOPN) je v veliki meri odvisna tudi od dostopne poti s strani Regrče vasi. Trenutno so vse dostopne poti do Regrče vasi (cesta LZ 299021, pot JP 799191, pot JP 799195, JP 799209) preozke, srečanje dveh avtomobilov je skoraj nemogoče. Običajno se je potrebno umakniti na »dвориšča« stanovanjskih objektov. Poleg tega nobena navedena cesta nima javnega pločnika. Na podlagi navedenega predlagam naslednje:

a) Spremembo besedila odloka v 17. členu, prvi točki »ureditvena enota A« - in sicer za besedilo: »Realizacija teh dveh območij je predvidena v kasnejših fazah in je vezana na realizacijo ceste za Regrčo vas s priključkom na predvideno zbirno cesto« nadomesti z besedilom: »Gradbeno dovoljenje za izvedbo objektov v teh dveh območjih je možno izdati šele po izdanem uporabnem dovoljenju za zbirno mestno cesto in priključkom ter cesto za Regrčo vas«.

b) Želimo, da se Mestna občina Novo mesto v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za objekte v conah A4 in A5 le-tega udeleži in o začetku in poteku postopka obvešča Krajevno skupnost Regrča vas.

Stališče:

a) **Pripomba se deloma upošteva**, in sicer tako da se v:

- 7. členu odloka (A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji) doda nov odstavek, ki glasi: »Gradnja objektov v ureditveni podenoti A4 in A5 pogojuje predhodno gradnjo glavnih dovoznih cest, in sicer zbirne mestne ceste, ceste za Regrčo vas s priključkom na zbirno mesto cesto, ter odcepom v jugovzhodnem delu tega naselja na dovozno cesto do predvidenih objektov.«;

- 17. členu odloka (Glavni dovozi, dostopi in vhodi) pri Ureditveni enoti A v prvem odstavku preoblikuje besedilo drugega in tretjega stavka: »Realizacija teh dveh območij je predvidena v kasnejših fazah in je vezana na realizacijo ceste za Regrčo vas s priključkom na predvideno mestno zbirno cesto. Omenjeni območji se bosta navezovali na cesto za Regrčo vas preko nove dovozne ceste s priključkom v predvideno križišče na jugovzhodnem robu naselja.« tako, da na novo glasi: »Realizacija teh dveh območij je predvidena v kasnejših fazah in je vezana na predhodno gradnjo in pridobitev ustreznih dovoljenj za glavne dovozne ceste, in sicer zbirne mestne ceste, ceste za Regrčo vas s priključkom na zbirno mesto cesto, ter odcepom v jugovzhodnem delu tega naselja in dovozno cesto do predvidenih objektov.«;

- 47. členu odloka (Etapnost izvedbe prostorske ureditve) se za drugim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi: »Gradnja objektov v ureditveni podenoti A4 in A5 je možna šele po predhodni izgradnji glavnih dovoznih cest, in sicer zbirne mestne ceste, ceste za Regrčo vas s priključkom na zbirno mesto cesto, ter odcepom v jugovzhodnem delu tega naselja in dovozno cesto do predvidenih objektov.«.

b) **Pripomba ni predmet OPPN.**

Obrazložitev:

a) Pripomba je sicer smiselna, saj so današnje dovozne ceste v Regrči vasi neustrezne. Promet iz ureditvenih podenot A4 in A5 bi tako le po nepotrebnem obremenjeval cestno omrežje. Gradnja novih dovoznih cest je nujna zato, da se bosta novi območji napajali preko novo vzpostavljenega cestnega omrežja.

Pridobitev ustreznih dovoljenj oziroma točno katerih pa ni predmet OPPN, ampak kasnejšega izvajanja, zato se v odloku konkretno ne določa.

b) Odgovor MO NM: Priprava prostorskih aktov za cestno omrežje na celotnem območju Regrče vasi bo potekala fazno po uveljavitvi prostorskega reda MONM, v samo pripravo pa bo vključena tudi krajevna skupnost v skladu s statutom MONM. V predhodnih stališčih so pripombe korektno upoštevane in zagotavljajo izgradnjo objektov v ureditvenih enotah A4 in A5 šele po izgradnji cestnega omrežja.

2. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PRISPELI PO ELEKTRONSKI POŠTI

2.1 KOLPA d.d., Rosalnice 5, Metlika:

Pri pregledu osnutka odloka podrobnega prostorskega načrta Poganci predlagamo kot lastniki parc.št. 543/8, 543/9, 543/10 in 543/11 naslednje predloge:

a) v 8. Členu se v tč. 6 doda:

»redna vzdrževalna in investicijska dela, zaključna gradbena in obrtniška dela«

b) V 9. Členu se doda:

- Lokali, trgovine, gostinske dejavnosti, banke ateljeji
 - Pod M: 69 pravne in računovodske dejavnosti
71 Arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in Analiziranje
- Doda se tudi obrtniško prototipna delavnica in izobraževalni center- obstaja že sedaj.*

c) v 11. Členu se v 1. odstavku doda:

»Možna je dozidava širitve obstoječega objekta ali novogradnja enega ali več objektov različnih tipologij z družbeno – stanovanjsko, poslovno rabo.«

d) V 15 členu, Ureditvena enota B, se doda nov odstavek:

»Dovoljena je sprememba rabe in namembnosti objekta na celotnem območju, npr. stanovanjska raba v zgornjih etažah – sprememba namembnosti iz poslovnega v stanovanjske ali mešano. V obstoječi stavbi je tudi dejavnost obrtnike delavnice za potrebe prototipov izdelkov ter izobraževalni center«

e) V 16. Členu, Ureditvena enota B, se dodajo nove alineje:

- Sprememba rabe in namembnosti objektov
- Redna vzdrževalna in investicijska dela
- Zaključna gradbena in obrtniška dela

f) V 17. Členu, Ureditvena enota B, se doda oz. ustrezno umesti:

Ohranijo se obstoječi dovozi (trije), tudi priključek iz spodnje ceste (JV). V primeru novogradnje je dovoljena sprememba priključkov z glavno cesto.

g) V 22. Členu naj se umesti:

Sprememba in rekonstrukcija dovozne ceste – za del, ki se bo odprodal za izgradnjo ceste se nadomesti z možnostjo nakupa na zahodni strani.

Prosimo, da navedene pripombe upoštevate in jih ustrezno umestite v odlok.

Stališče:

a) Pripomba se upošteva, in sicer tako, da se v 8. členu odloka (Vrste gradenj in vrste objektov) na koncu doda odstavek, ki glasi:

»Dovoljene so še:

- gradnje manj zahtevnih opornih zidov (pri urejanju strmega terena);
- rekonstrukcije objektov, odstranitev objektov, vzdrževanje objektov (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist), gradnja dozidav in nadzidav;
- dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (za lastne potrebe, v zvezi z urejanjem javnih površin, v javno korist);
- spremembe namembnosti.«

b) Pripomba se upošteva tako, da se v 9. členu odloka (Vrste dejavnosti) na koncu drugega odstavka doda nov stavek, ki glasi: »Obstoječa dejavnost v prostorih Kolpe d.d. (obrtiško prototipna delavnica in izobraževalni center) se lahko ohrani.« ter dopolni seznam dejavnosti tako, da na novo glasi:

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

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

- 46 Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili
- 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

- 49.320 Obratovanje taksijev
- 52.210 Spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu
- 53 Poštna in kurirska dejavnost

I) GOSTINSTVO

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

J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI

- 58 Založništvo
- 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti
- 63 Druge informacijske dejavnosti

K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI

L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (razen 75 Veterinarstvo)

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

- 77 Dajanje v najem in zakup
- 78 Zaposlovalne dejavnosti
- 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti
- 80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti
- 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice
- 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

P) IZOBRAŽEVANJE

- 85.1 Predšolska vzgoja
- 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje
- 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje

Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO

- 86 Zdravstvo (vse razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost)
- 87 Socialno varstvo z nastanitvijo (razen 87.2 Dejavnost nastanitvenih ustanov za oskrbo duševno prizadetih, duševno obolelih in zasvojenih oseb)
- 88 Socialno varstvo brez nastanitve

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

- 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti (le 90.01 Umetniško uprizorjanje, 90.02 Spremljajoče dejavnosti za umetniško uprizorjanje, 90.03 Umetniško ustvarjanje)
- 91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev in druge kulturne dejavnosti (le 91.011 Dejavnost knjižnic)

- 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas (le 93.13 Obratovanje fitnes objektov)

S) DRUGE DEJAVNOSTI

- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo
- 96 Druge storitvene dejavnosti (razen 96.03 Pogrebna dejavnost)

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

c) Pripomba se upošteva tako, da se v

- 11. členu odloka (Ureditvena enota B) prvi odstavek »Na zemljišču z obstoječim poslovnim objektom so možne novogradnje, nadomestna gradnja, rekonstrukcije in odstranitve objektov, vzdrževanje objektov, gradnja dozidav, nadzidav ter gradnja enostavnih objektov. Dovoljene so spremembe rabe in namembnosti kot so opisane v 9. členu odloka.« prestavi na konec tega člena ter preoblikuje tako, da na novo glasi:

»V ureditveni enoti so možne tudi:

- rušitve obstoječega poslovnega objekta;
- novogradnje enega ali več objektov, tudi različnih tipologij – v skladu z določili 8. in 9. člena ter po pogojih iz 10. člena odloka – ZASNOVA NOVIH STAVB,
- gradnja enostavnih objektov, manj zahtevnih opornih zidov, rekonstrukcije in odstranitve objektov, vzdrževanje objektov, gradnja dozidav, nadzidav ter dela v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči.

Dovoljene so spremembe namembnosti za namen stanovanjskih, poslovnih in družbenih dejavnosti, kot so opisane v 9. členu odloka.«;

- v 11. členu v delu, ki se nanaša na prenovo obstoječe grajene strukture se tretja alineja »- *horizontalni gabarit*: ohranja se obstoječa velikost objekta (18,4m x 43,8m), dopustna je povečana gradnja v okviru gradbenih linij.« preoblikuje tako, da na novo glasi: »*horizontalni gabarit*: ohranja se obstoječa velikost poslovnega objekta (18,4m x 43,8m), dopustna je širitev oziroma dozidave, pri čemer stopnja izkoriščenosti gradbene parcele ne sme presegati določil iz 18. člena odloka;«.

d) Pripomba se upošteva tako, da se v 15. členu (Usmeritve za organiziranje programa po etažah) pri Ureditveni enoti B brišejo drugi, tretji in četrti stavek ter nadomestijo z novim besedilo, ki glasi: »Obstoječe dejavnosti se do eventualne spremembe namembnosti ohranjajo še naprej. V primeru sprememb namembnosti in novih gradenj se upoštevajo določila tega člena za Ureditveno enoto A.«.

e) Pripomba se deloma upošteva, in sicer tako da se 16. člen odloka (Enostavni objekti) dopolni tako, da se pod Ureditveno enoto B na koncu doda stavek, ki glasi: »Ob spremembi namembnosti in eventualnih novih gradnjah objektov se uporabijo določila tega člena za Ureditveno enoto A.«.

f) Pripomba se deloma upošteva, in sicer tako, da se v 17. členu pri Ureditveni enoti B v drugem stavku pred besedo »dostopi« doda beseda »vsi«.

g) Pripomba ni predmet OPPN.

Obrazložitev:

a) Predlagana dopolnitev je dodana v skladu z veljavno zakonodajo, in sicer Zakonom o graditvi objektov (Uradni list RS, št. [110/2002](#) s spremembami in dopolnitvami) ter Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04).

Zakon o graditvi objektov v 2. členu predvideva manj zahtevne objekte, rekonstrukcije objektov, odstranitev objektov, vzdrževanje objektov (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist), gradnja dozidav in nadzidav in spremembe namembnosti.

Omenjeni pravilnik pa v 27. členu določa dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (za lastne potrebe). V sklopu teh del je možna izvedba inštalacijskih del in namestitev naprav v stanovanjskih stavbah in drugih objektih,... izvedba obrtnih del, s katerimi se obnovi prostore v objektu in njegova zunanjsčina ter uredi okolica objekta... obnova poslovnega prostora oziroma obnova stanovanja,... obnova fasade in strehe, ...

b) Predlagane dejavnosti (gostinske, trgovske, finančne,...) so klasificirane v skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) in sodijo med poslovne dejavnosti, ki se dopuščajo na območju OPPN.

c) Dopolnitev 11. člena bolj jasno določa kakšne vrste gradenj ter del so možna znotraj ureditvene enote B.

d) Definicija »sprememba rabe« se v Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07) ukinja. Sprememba 15. člena odloka za ureditveno enoto B dopušča ohranjanje obstoječih dejavnosti. Hkrati pa dopušča tudi možnost spremembe namembnosti in novih gradenj po pogojih za Ureditveno enoto A, kjer je možno organizirati program z družbeno, stanovanjsko in poslovno vsebino.

e) Tovrstna dela (razen definicije »spremembe rabe«) so že opredeljena v 8. oziroma 11. členu odloka, zato jih v 16. členu tu ni smiselno naštevati.

f) **V 17. členu je omenjena pripomba že upoštevana, zato bistvene dopolnitve niso potrebne.**

g) V odloku OPPN so dopustne delitev parcel (48. člen), vendar pa so natančnejše določbe predmet obligacij pri izvajanju oziroma medsebojnih pravnih razmerij med Kolpo d.d. in investitorjem OPPN v skladu s tolerancami OPPN, določenimi v 48.členu odloka.

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI DNE 06.02.2008 (v nadaljevanju: JR)

3.1 Kastelec Dušan, predsednik Krajevne skupnosti Gotna vas:

a) Za potrebe novega naselja naj se z obstoječimi (predvidenimi) ureditvami prometne infrastrukture ob Belokranjski cesti predvidi hodnik za pešce in kolesarska steza od izteka ulice Jedinščica do že predvidenih ureditev v dopolnjenem osnutku OPPN Poganci.

b) Določi naj se tudi investitorja predlagane ureditve.

Stališče:

a) **Pripomba je že upoštevana v OPPN.**

b) **Pripomba ni predmet OPPN, vendar bo upoštevana v pogodbi o opremljanju. Stroške izgradnje hodnikov za pešce in ostale infrastrukture na območju Belokranjske ceste med priključkom na ulico Jedinščica in priključkom v novo naselje nosi/jo investitor/ji.**

Obrazložitev:

a) V predlogu OPPN sta hodnik za pešce in kolesarska steza že predvideni, kar je razvidno iz grafičnega načrta 12 - Načrt prometne infrastrukture. Gradnja hodnika za pešce in kolesarske steze je bila tudi zahteva upravljavca te ceste (Direkcija RS za ceste). Predvidene ureditve se navezujejo na območje južnega dela naselja Jedinščica, ki je pokrito s projektno dokumentacijo za obnovo glavne ceste G2-105, odsek 256 Novo mesto - Metlika skozi Gotno vas od km 0,860 do km 1,860 (Belokranjska cesta); faza PGD in PZI; (Izdelal: K.A.B. d.o.o., Projektiranje in urbanizem, Novo mesto, št. projekta:P-23/2006; julij 2006), ki se konča pri južnem priključku naselja Jedinščica na glavno cesto.

b) Določilo glede tega, kdo in v kakšnem deležu bo investiral v prometno infrastrukturo ob Belokranjski cesti ni predmet OPPN. V odloku OPPN so vključena le splošna določila, in sicer v 49. členu (Obveznosti investitorjev in izvajalcev), kjer je v prvi in drugi alineji navedeno naslednje: »- investitor(ji) krije(jo) stroške gradnje predvidenih stavb, hkrati pa tudi stroške projektne in tehnične dokumentacije ter gradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter ostalih ureditev, ki bodo potrebne zaradi umestitve novih stavb v prostor;

- med investitorjem OPPN in Mestno občino Novo mesto je obvezna sklenitev pogodbe o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07). V skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) se lahko investitor in občina s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil

del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo pod pogoji iz omenjenega člena zakona.«.

3.2 Lesjak Primož, Gotna vas 35, 8000 Novo mesto:

Kot lastnik parcele parc.št. 540/6, k.o. Gotna vas, ki meji na območje OPPN Poganci na zahodnem delu ureditvenega območja, in kjer je delno predvidena južna povezovalna cesta me zanima, kakšna je nadaljnja raba navedenega zemljišča.

Stališče:

a) Pripomba ni več predmet OPPN. Gradnja zbirne mestne ceste ni predvidena v OPPN Poganci, ampak le priključevanje nanjo, ko bo zgrajena. Prav tako se predvideni priključek na elektroenergetsko omrežje (v dopolnjenem osnutku OPPN na javni razgrnitvi prikazan s potekom po parc.št. 540/6), ki bo potekalo v smeri proti sv. Roku prestavi izven območja omenjene parcele, v območje obstoječe makadamske poti s parc.št. 1161/3.

Obrazložitev:

Preko parcele št. 540/6, k.o. Gotna vas je bil v javno razgrnjenem dopolnjenem osnutku OPPN prikazan priključek na elektroenergetsko omrežje, ki bo potekalo v smeri proti sv. Roku. Trasa je bila predvidena v južnem delu te parcele, vendar se prestavi v obstoječo makadamsko pot, kar se popravi na grafičnih načrtih 13 - Načrt komunalno - energetske infrastrukture in 18 - Prikaz vplivov na sosednja območja.

Območje OPPN Poganci na navedeno zemljišče tako ne bo posegalo. Kljub temu so posegi na zemljišče vezani na bodoče urejanje širšega območja, in sicer na gradnjo zbirne mestne ceste. Ta cesta bo povezovala območje Poganci z območjem Regrče vasi in sv. Roka ter v nadaljevanju s Šmihelom. Priprava prostorskega akta oziroma projektne dokumentacije za zbirno mestno cesto je predvidena v (bližnji) prihodnosti, saj so danes prometne povezave tega območja z območjem Šmihela slabe in potekajo po neustrezno urejenem cestnem omrežju preko Jedinščice in Regrče vasi.

Vplivi na to zemljišče zaradi novih gradenj in ureditev na območju OPPN niso predvideni, tako z vidika gradnje pripadajoče infrastrukture, kot tudi z vidika varovanja okolja.

3.3 Faleskini Branka, Kolpa d.d., Metlika:

V vseh fazah izvedbe OPPN Poganci ter po začetku obratovanja v OPPN Poganci predvidenih stavb, objektov in infrastrukturnih ureditev, mora biti zagotovljen nemoten prometni dostop ter povezanost z drugimi infrastrukturnimi vodi in napravami do poslovnih prostorov in zunanjih ureditev podjetja Kolpa d.d. Metlika v območju OPPN Poganci.

Stališče:

Pripomba se upošteva tako, da se v 49. členu odloka (Obveznosti investitorjev in izvajalcev) besedilo sedme alineje »- zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do okoliških objektov in zemljišč ter nemoteno energetske - komunalno oskrbo objektov v času izvajanja del;« dopolni tako, da na novo glasi:

»- zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do obstoječih objektov in zemljišč ter nemoteno energetske - komunalno oskrbo objektov v vseh fazah izvajanja del, vključno z dovozi in dostopi ter oskrbo v ureditveni enoti B;«.

Obrazložitev:

Investitor oziroma izvajalci so dolžni zagotoviti nemoten prometni dostop do obstoječih objektov in zemljišč ter obratovanje ostale komunalno – energetske infrastrukture. V času izvajanja del kakor tudi po končanju del na območju OPPN morajo biti tovrstni vplivi zanemarljivi.

4. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MONM

4.1 Skupne pripombe in predlogi Odbora za komunalno in promet in Odbora za okolje in prostor:

- a) v javni razpravi naj se prostorski načrt postavi širše v prostor (navezovanje na okolje, logistika ipd.), trasa južne zbirne ceste, romsko naselje;
- b) znotraj naselja je potrebno zagotoviti zadostne športno rekreacijske površine (otroška in športna igrišča, rekreativne površine) kot nujen element kakovosti bivalnega prostora;
- c) ker gre za naselje s kombinacijo mlade in starejše populacije, je potrebno pri načrtovanju obvezno upoštevati pravilnik o minimalnih standardih za varovana stanovanja, sicer odbora nasprotujeta gradnji (logika kapitala v interesu investitorja lahko vodi do bodočega geta);
- d) ustrezneje urediti prometno infrastrukturo in pri tem dosledno (brez pogajanja) upoštevati minimalne standarde (prečni profil cestišča), izgradnja hodnikov za pešce in kolesarskih stez v skladu s sprejetimi občinskimi dokumenti; označeni prehodi za pešce pri avtobusnih postajališčih; postavitve drogov javne razsvetljave na skrajni rob bankine in ne na sredinsko črto med kolesarsko stezo in hodnikom za pešce, avtobusno postajališče naj se pomakne bolj v naselje ter omogoči obračališče; preučiti varnost lokacije načrtovanega uvoza v naselje iz ceste G2; napaka v stacionaži ceste;
- e) degradirano območje peskokopa naj se vključi v območje prostorskega načrta;
- f) glede na gostoto naselja preučiti možnost uporabe alternativnih in obnovljivih virov energije.

Stališče:

a) Pripomba je v OPPN že upoštevana.

b) Pripomba se upošteva.

V 12. členu (Ureditvena enota C) se za zadnjim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi: »V sklopu tega območja se namesti igrala za otroke. Dopustna je gradnja športnega igrišča za različne igre z žogo (npr. za košarko) v travnati ali asfaltni izvedbi.«.

V 16. členu Enostavni objekti so v ureditveni enoti A že predvideni vadbeni objekti namenjeni športu in rekreaciji na prostem, in sicer igrišče za šport in rekreacijo na prostem, kolesarska steza, sprehajalna pot, trim steza, ter pod urbano opremo tudi otroško igrišče. Ta določila se uporabijo tudi ob preoblikovanju območja Ureditvene enote B. Hkrati pa se dopusti možnost tovrstnih objektov tudi v Ureditveni enoti C, in sicer tako, da se dopolni druga alineja z možnostjo gradnje igrišča za šport in rekreacijo na prostem ter kolesarske steze.

Tako v ureditveni enoti A kot tudi v C je predvidena postavitve igral za otroke oziroma ureditev otroškega igrišča.

c) Pripomba se upošteva.

d) Pripomba se delno upošteva.

Zasnova prometnega omrežja je bila že sedaj narejena v skladu z veljavnimi predpisi s tega področja. Pridobljene so bile tudi smernice upravljavca cest ter opravljena dodatna usklajevanja na terenu (05.07.2007, 16.07.2007) ter izdelane idejne zasnove v variantah z dodanim pločnikom in kolesarsko stezo na delu med opuščnim peskokopom južno od Jedinščice pa do žage Poganci. Glede na to, da je varianta priključevanja v koridorju južne zbirne ceste zahtevala večjo rekonstrukcijo glavne ceste, je bilo usklajeno, da se dopusti varianta rekonstrukcije obstoječega priključka z dograditvijo zavijalnega pasu.

V severovzhodnem delu je upoštevana tudi navezava na območje, ki se ureja s projektno dokumentacijo obnove ceste G2-105, odsek 256 Novo mesto - Metlika skozi Gotno vas od km 0,860 do km 1,860 (Belokranjska cesta); faza PGD in PZI; (Izdelal: K.A.B. d.o.o., Projektiranje in urbanizem, Novo mesto, št. projekta: P-23/2006; julij 2006).

Popravi se napaka v stacionaži ceste, ki pravilno glasi "Karakteristični prečni prerez glavne ceste od km 1+860 do km 2+110 in od 2+110 do km 2+365 znaša :".

e) Pripomba se delno upošteva tako, da se na skrajnem južnem delu peskokopa ob priključku predvidenega naselja na cesto Novo mesto – Metlika predvidi priključevanje na gospodarsko infrastrukturo in zagotovi enosmeren desni vstop v območje peskokopa na variantni lokaciji na trasi od ulice Jedinščica do vstopa v novo naselje. Območje opuščnega peskokopa sicer še ni območje stavbnih zemljišč, zato se ga v OPPN Poganci na

osnovi razmerja med obstoječo in predvideno rabo ne vključi v OPPN, ker bi to posledično zahtevalo spremembe in dopolnitev OPPN Poganci takoj po uveljavitvi samega OPPN Poganci in OPN MONM.

f) Pripomba se upošteva tako, da se v 32. členu odloka (Ogrevanje), besedilo zadnjega stavka »Ogrevanje objektov je razen z zemeljskim plinom možno z izkoriščanjem drugih virov energije, tudi alternativnih.« dopolni tako, da glasi: »Ogrevanje objektov je razen z zemeljskim plinom možno z izkoriščanjem drugih virov energije - npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša) s solarno energijo (obnovljivi viri energije), s koriščenjem bioodpadkov ipd.«.

Obrazložitev:

a) Za širše območje urejanja OPPN Poganci so bile izdelane strokovne podlage, in sicer Strokovne podlage za širše območje urejanja OPPN Poganci (GPI d.o.o., Novo mesto, september 2007) in šele nato podrobnejše rešitve, in sicer Variantne rešitve kompleksa Poganci (Arha d.o.o., Črnomelj, september 2007).

Južni del Novega mesta v preteklosti ni bil tako zanimiv za intenzivno pozidavo, kot severni in osrednji del, kjer je potencial razvoja večji zaradi bližine nakupovalnih središč, industrijskih con - delovnih mest, razvejanih cestnih komunikacij, bližine avtoceste. Danes postaja zanimiv za bivanje, saj je lokacija odmaknjena od večjih obrtnih in proizvodnih območij, ki prevladujejo v severnem delu mesta.

Območje je na prometno zelo zanimivi lokaciji ob glavni cesti za Metliko in ob trasi bodoče mestne zbirne ceste oziroma v trenutno veljavnih prostorskih aktih zarisane trase mestne obvoznice, ter v bližini križišča bodočih povezovalnih cest (študija vzhodne in zahodne obvozne ceste v povezavi s traso 3.razvojne osi), kar bo omogočalo dobro prometno navezavo in dostop v druge dele mesta in naprej.

Odkar območje ni več namenjeno za potrebe obrambe, je postalo zanimivo za razvoj drugih dejavnosti, od katerih se kot najbolj aktualna kaže različna stanovanjska raba v povezavi s poslovnim in družbenim programom oziroma oskrbo. Kot dopolnilo tem dejavnostim bi bilo potrebno urediti tudi športno-rekreacijske in zelene površine, ter vso potrebno ostalo infrastrukturo.

Kvaliteta ožje lokacije je potencial bivanja v zelenju, ki razmejuje posamezna naselja med sabo, in sicer Jedinščico, Regrčovo vas, naselje K Roku, romsko naselje in bodoče naselje Poganci. To omogoča boljši stik z naravo ter kvalitetnejše bivalno ugodje.

V neposredni bližini je predviden športno rekreacijski center sv. Rok, ki bi z izgradnjo mestne zbirne ceste zaživel, saj predstavlja "zeleno" zaledje za novo sosesko in večji del južnega dela Novega mesta.

Potencial tega območja bo še posebej dobil na pomenu z ureditvijo sistema zbirnih in povezovalnih cest v južnem delu Novega mesta, ki danes še ni primerno urejen in zato tudi eden od zaviralcev razvoja na tem območju.

Za romsko naselje Poganški vrh je v pripravi OPPN, ki ga sofinancirata MONM in republika Slovenija.

Gospodarska in komunalna infrastruktura se bo navezovala na obstoječe in s tem OPPN predvidene

nove vode in naprave.

b) Navedene spremembe bodo razvidne tako, da se v območju ureditvene enote C vriše športno igrišče, kar bo razvidno iz grafičnih načrtov. V ureditvenih enotah A in B se zaradi fleksibilne zasnove igrišča ne rišejo. Prav tako ni smiselno risati igral, ki se urejajo v sklopu zelenih površin okrog objektov. Na grafičnih načrtih se shematsko prikažejo le koridorji za sprehajalne poti, trim steze in kolesarske steze.

c) Pravilnik o minimalnih standardih za varovana stanovanja ne obstaja, obstaja pa Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04). Določila Pravilnika so v OPPN-ju upoštevana oziroma jih je dolžan upoštevati projektant pri projektiranju posameznih stavb.

d) Prometno tehnični elementi so upoštevani v skladu s Pravilnikom o projektiranju cest (Uradni list RS, št. [91/2005](#), [26/2006](#)). Predvidene so kolesarske steze, hodniki za pešce, avtobusna postajališča ter prometna signalizacija.

e) V obstoječem prostorskem planu MONM je območje opuščene in delno saniranega peskokopa v lasti MONM 2.območje kmetijskih zemljišč. V dopolnjenem osnutku občinskega prostorskega načrta je območje predvideno za storitvene dejavnosti. Ker območje peskokopa ne vsebuje gradbenih parcel, je do uveljavitve OPN izvzeto iz OPPN Poganci, predvidena pa je prometna navezava na rekonstruirani priključek območja OPPN na skrajnem vzhodnem delu območja, kar bo omogočilo urejanje s prostorsko izvedbenimi pogoji po uveljavitvi OPN.

f) Uporaba alternativnih oziroma obnovljivih virov ogrevanja je pomembna predvsem z vidika varovanja okolja, zato je na območju OPPN smiselno predvideti tudi tak način energetske oskrbe objektov in naprav.

4.2 Darinka Smrke:

(kot je razvidno iz dokumentacije gre za novo večje naselje z okoli 1000 prebivalci specifičnih struktur tako starostnikov kot mladih družin v novem naselju na obrobju mesta; v neposredni bližini je že zgrajeno novo naselje s 46 individualnimi hišami Jedinščica v katere se bodo v večini primerov vselile mlade družine kar pomeni, da bo v nekaj letih na tem območju okoli 2000 več prebivalcev; gre za naselja v KS Gotna vas, ki ima danes samo **a)** eno trgovino dnevne oskrbe; iz prakse se ve, da se v vsa nova stanovanjska naselja vedno vseljujejo večinoma mlade družine in iz navedenih razlogov predlog: tako kot je Odbor za komunalo in promet predlagal, da se vsa ta nova naselja **b)** pogleda širše v prostoru z vidika prometnih povezanosti, dnevne oskrbe, športnih in rekreacijskih površin, ker je to v **c)** neposredni bližini degradiranega območja opuščenega peskokopa, da se v urejanje tega območja vključi tudi ureditev tega degradiranega območja kjer se naj predvidi parkovne in rekreacijske površine; **d)** istočasno z novim naseljem naj se reši tudi navezavo na mestno obvoznico in da se avtobusno postajališče predvidi v samem naselju Poganci; predvideno je namreč ob regionalni cesti Novo mesto – Metlika za kar je lokacija povsem neustrezna in celo nevarna; naselje s 1000 prebivalci zasluži, da ima lokalno postajališče).

Stališče:

a) Pripomba je že upoštevana v OPPN.

b) Pripomba je v OPPN že upoštevana.

c) Pripomba se ne upošteva.

d) Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

a) Na območju OPPN je možna gradnja objektov za trgovsko dejavnost, kar opredeljujeta 8. (Vrste gradenj in vrste objektov) in 9. člen (Vrste dejavnosti). Sicer gre v pripombi za morebitno pretiravanje v predvidenem povečanju števila prebivalcev, ki je v največji možni meri med 700 in 800, vključno z zaposlenimi na območju urejanja. Trgovine osnovne oskrbe so ekonomska kategorija, ki zahtevajo rentabilnost in je iz tega pričakovati povečanje ponudbe obstoječe trgovine Mercator ob Belokranjski cesti, tako po obsegu kot delovnem času; odvisno od izvedbe trgovine dnevne oskrbe in drugih storitvenih dejavnosti na območju samega OPPN Poganci.

b) Glej odgovor pod a) v točki 4.1.

c) Glej odgovor pod e) v točki 4.1. Območje bo namenjeno storitvenim dejavnostim. Za rekreacijo na območju OPPN in širši okolici je zagotovljenih dovolj površin.

d) Navezava na mestno zbirno cesto je razvidna iz grafičnih načrtov OPPN-ja ter iz določil odloka, ki se nanašajo na Prometno omrežje. Obravnavano območje se bo v prvi fazi navezovalo na glavno cesto G2-105 preko obstoječega priključka, ki se rekonstruira tako, da omogoča dobro preglednost in vključevanje vozil v promet. Priključek bo zagotavljal funkcioniranje prometa za ožje območje, ki se nahaja ob glavni cesti, vendar je smiselna tudi gradnja dodatnega priključka v kasnejši fazi, in sicer z navezavo na (bodočo) mestno zbirno cesto, ki je predvidena južno od obravnavanega območja.

Predvideno obojestransko avtobusno postajališče se bo koristilo tako za medkrajevni avtobusni promet, kakor tudi za mestni potniški promet. Trasa mestnega potniškega prometa danes poteka vse do žage Poganci, kjer ima obračališče. Na območju avtobusnih postajališč je potrebno zagotoviti omejitev hitrosti z uveljavitvijo različnih prometno tehničnih ukrepov in poudarjene prometne signalizacije, tudi s prestavitvijo prometnega znaka naselje »Novo mesto« v smeri proti Pogancem.

V kolikor bodo avtobusni prevoz potrebovali prebivalci doma za starejše, je možen (občasen) dostop do objektov, kjer je predvideno tudi obračališče. V naselju je razdalja do postajališč na glavni cesti dovolj blizu, z območja pa bodo urejeni hodniki za pešce in pešpoti v sklopu zelenic.

4.3 Tomaž Levičar:

(mestna občina bi morala biti bolj restriktivna do gradenj na obrobju mesta in v takih okoljih kot smo mu priča na Pogancih; prebivalci v urbanih okoljih jim mora biti omogočen nek kvaliteten način bivanja z vidika tudi otrok kar pomeni, da je v bližini vrtec, šola, da so tudi **a)** športno rekreacijske površine; presenečenje, da jih osnutek tega dokumenta namreč nima; z vidika starejših prebivalcev pa enostaven dostop do raznih kulturnih vsebin, do

trgovskih programov itd.; v bodoče je potrebno zelo razmisliti v kateri fazi razvoja mesta se kje gradi in to zato, da se kvalitetno izgrajuje to mesto in da njegovim prebivalcem omogočimo čim bolj kvalitetno življenje; prepoznati se mora nekatere kvalitetne prakse, ki so bile izvedene npr. pozidave, ki jih dela podjetje Real ob Seidlovi cesti in Bršljinu; to so kvalitetne prakse za razliko od teh pozidav na obrobju, ki našemu proračunu prinašajo predvsem probleme prav tako pa tudi prebivalcem; vprašanje: **b)** ali kdo ve kje je najbližja osnovna šola za mlade iz novega naselja Poganci; vprašanje kje bo najbližja trgovina; nepodpora takih pozidav, ker pa se ve, da se bo zgodila, pričakovanje, da bodo saj kvalitetno zasnovana;

Stališče:

a) Pripomba se upošteva.

b) Pripomba ni predmet OPPN.

Obrazložitev:

a) Glej odgovor pod b) v točki 4.1.

b) Območje KS Gotna vas spada v okoliš Osnovne šole Grm. Med območjem OPPN Poganci in OŠ Grm obratuje mestni potniški promet, kar je zaradi relativne oddaljenosti zelo pomembno, sicer je ob večjih razdaljah od 4 km ali zaradi nevarne trase zakonsko predpisana obveznost uvedbe šolskih avtobusov. Možne so druge alternative, npr. OŠ Šmihel, kjer pa mestni potniški promet ni zagotovljen. Kakšen bo sistem mestnega potniškega prometa po izgradnji južne mestne povezovalne ceste še ni jasno, bo pa izgradnja imela vpliv na izbiro osnovne šole v skladu s kapacitetami in zasedenostjo šol. OŠ Grm, kjer je kapaciteta 31 oddelkov je v šolskem letu 2007/2008 zasedenih 29 oddelkov

Na območju OPPN je možna gradnja objektov za trgovsko dejavnost, kar opredeljujeta 8. (Vrste gradenj in vrste objektov) in 9. člen (Vrste dejavnosti).

V OPPN so predvidene poslovne dejavnosti in tudi družbene, kar pomeni, da je možno imeti npr. trgovino. Vrtec bo lahko urejen v sklopu naselja. Ob glavni cesti je urejen mestni potniški promet, kar pomeni, da bodo lahko otroci koristili tudi ta način prevoza do šole. Knjižnice ali morebitne druge kulturne vsebine so lahko vključene v dom starejših občanov in podobno.

5. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKE UPRAVE MESTNE OBČINE NOVO MESTO, UGOTOVLJENE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE TER NA PODLAGI RAZPRAV V JAVNI RAZGRNITVI:

5.1

a) Območje OPPN Poganci mora zajemati vse zemljiške parcele, kjer je predviden potek ali postavitvev infrastrukturnih vodov in naprav, vezanih na funkcioniranje vseh ureditev na območju OPPN Poganci. Za ta namen je potrebno območje OPPN Poganci ustrezno povečati.

b) Določene morajo biti tudi tolerance infrastrukturnih ureditev.

Stališče:

a) Pripomba se upošteva tako, da se v:

- 4. členu odloka (Območje urejanja) poveča velikost območja, dodajo nove zemljiške parcele ter briše zadnji odstavek. Tako spremenjeni člen se glasi:

»Ureditveno območje OPPN Poganci obsega površino velikosti približno 5,8 ha.

Območje OPPN zajema zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami: 468/1, 474/2, 514/12, 515/4, 515/5, 519/1, 541/2, 543/1, 543/2, 543/3, 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 543/8, 543/9, 543/10, 543/11, 543/12, 543/13, 543/14, 543/15, 543/16, 543/17, 544/1, 544/4, 546/1, 546/2, 456/6, 588/5, 1211, 1221/3, 1128/2, 1161/3 in 1148/3, vse k.o. Gotna vas.«;

- 5. členu odloka (Meja območja) popravi drugi in tretji odstavek tako, da se dopolnjeno besedilo glasi:

»Na jugozahodni strani meja poteka ob robu zemljiških parcel 543/13 in 543/3 v dolžini približno 200m. Nato se zalomi proti severovzhodu, kjer zopet poteka po lastniški meji investitorja v dolžini približno 45m. Meja zajame območje obstoječe poti – kolovoza v smeri proti Regrči vasi, se zalomi nazaj do parc.št. 543/3 ter nato poteka po lastniški meji investitorja vse do območja opuščenega peskokopa. Tu se meja zopet zalomi proti cestnemu priključku glavne dovozne ceste z glavno cesto. Meja v tem delu obkroži območje priključka, ki je predviden za rekonstrukcijo in se usmeri proti naselju Jedinščica. Na njegovem južnem robu se obrne nazaj ob glavni cesti,

zajame še območje predvidenega iztoka v potok Težka voda ter južni krak za rekonstrukcijo predvidene glavne ceste. V območju priključka glavnih cest se v nadaljevanju usmeri po robu obstoječe glavne dovozne ceste proti bodočemu križišču glavne dovozne ceste z mestno zbirno cesto in se v tem južnem delu območja OPPN naveže nazaj na izhodiščno točko.

Zemljišča, po katerih poteka meja območja OPPN, so naslednja:

543/13, 543/3, 541/2, , 1148/3, 1211, 519/1, 515/5, 515/4, 514/12, 474/2, 468/1, 543/3, 543/17, 543/1, 543/2, 546/6, 1128/2, 544/4, 1121/3, 546/1, 546/2, 1161/3, 588/5, vse k.o. Gotna vas.«;

- 7. členu odloka (A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji) briše besedilo tretje alineje, ki se nanaša na opis posegov izven območja OPPN;

- v 51. členu (Končne določbe) se doda druga alineja, ki glasi: »- Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko naselje Jedinščica v Novem mestu (Uradni list RS, št. 59/06), in sicer za del parc.št. 456/6, k.o. Gotna, ob glavni cesti G2-105.«

b) Pripomba je že upoštevana v OPPN.

Obrazložitev:

a) V kolikor bodo zemljiške parcele, kjer je predviden potek ali postavitve infrastrukturnih vodov in naprav, vezanih na funkcioniranje vseh ureditev na območju OPPN Poganci vključene v območje OPPN, bo investitor lažje zagotovil njihov potek po predvidenih zemljiščih. To bo hkrati pomenilo tudi manjša odstopanja od predvidenih tras pri pripravi projektne dokumentacije in hitrejše realiziranje upravnih postopkov vezanih na pridobivanje ustreznih soglasij in dovoljenj.

Zaradi razširitve območja OPPN, med drugim tudi na območje ob peskokopa ob glavni cesti vse do naselja Jedinščica, se na delu zemljiške parcele št. 456/6, k.o. Gotna vas, zaradi gradnje infrastrukture poseže tudi v manjši del veljavnega Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko naselje Jedinščica v Novem mestu (Uradni list RS, št. 59/06). Omenjeni odlok bo z uveljavitvijo tega odloka (zardi kasnejšega datuma uveljavitve) razveljavljen. V primeru nedokončanosti OLN Jedinščica je potrebno v tem odloku povzeti določila OLN Jedinščica.

b) Tolerance glede odstopanj pri izvajanju infrastrukture so že vključene v odlok, in sicer so razvidne iz predzadnje in zadnje alineje 48. člena (Velikost dopustnih odstopanj), ki določata:

»- pri trasah cestnega omrežja je dovoljeno prilagajanje trase v prostoru zaradi lastništva, ni pa dovoljeno zmanjševanje predvidenih širin vozišč, hodnikov za pešce in kolesarske steze;

- pri komunalni infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih tras, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve.«.

5.2

Območje OPPN Poganci mora zajemati območje ob Belokranjski cesti do križišča z ulico Jedinščica, do koder sega območje, ki se ureja s projektno dokumentacijo obnove ceste G2-105, odsek 256 Novo mesto - Metlika skozi Gotno vas od km 0,860 do km 1,860 (Belokranjska cesta); faza PGD in PZI; (Izdelal: K.A.B. d.o.o., Projektiranje in urbanizem, Novo mesto, št. projekta: P-23/2006; julij 2006), kjer so podane karakteristike rekonstrukcije cestnega telesa, vključno s hodnikom za pešce, enostransko dvosmerno kolesarsko stezo, javno razsvetljavo in drugo infrastrukturo. Kopija projektne dokumentacije je v prilogi.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana v OPPN.

Dopolni se 22. člen odloka (Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč), kjer se v tretjem odstavku zadnji stavek »Priključek omogoča ustrezno preglednost, zato vključevanje vozil ne bo problematično.« briše in zamenja z novim besedilom, ki glasi:

»V severovzhodnem delu pa rekonstruirana glavna cesta sega vse do križišča z ulico Jedinščica, kjer se naveže na območje, ki se ureja s projektno dokumentacijo obnove ceste G2-105, odsek 256 Novo mesto - Metlika skozi Gotno vas od km 0,860 do km 1,860 (Belokranjska cesta); faza PGD in PZI; (Izdelal: K.A.B. d.o.o., Projektiranje in urbanizem, Novo mesto, št. projekta: P-23/2006; julij 2006).« Skladno s tekstualnim se popravi grafični del OPPN.

Obrazložitev:

Navezava na območje omenjene projektne dokumentacije je oziroma bo razvidna iz grafičnega načrta 12 - Načrt prometne infrastrukture. Projektna dokumentacija je bila že sedaj upoštevana v OPPN, kar je razvidno iz predvidenih tehničnih elementov ceste. Omenjena projektna dokumentacija poleg rekonstrukcije vozišča predvideva še gradnjo pločnika, ne pa tudi kolesarske steze, kot je navedeno v pripombi. Kljub temu je bila kolesarska steza ob glavni cesti v OPPN predvidena in se bo v nadaljevanju navezovala na kolesarsko omrežje ob bodoči zbirni mestni cesti in v smeri Gorjancev.

Iz grafičnih načrtov bo razvidna tudi razširjena meja območja OPPN (glej točko 5.1.).

5.3

Na območju iz točke 5.2 teh pripomb, naj se predvidi enosmerno desno zavijanje v območje opuščenega peskokopa iz smeri Novega mesta, kjer je v občinskih prostorskih aktih v pripravi predvidena sprememba namembnosti zemljišča in za kar je v dopolnjenem osnutku OPPN Poganci že predvidena posebna prometna ureditev. Enosmerno desno zavijanje naj bo v tekstualnem in grafičnem delu odloka določeno v vzdolžni toleranci ob Belokranjski cesti; točna lokacija se bo določila na osnovi projektne dokumentacije investitorja ali investitorjev na območju opuščenega kamnoloma ter v soglasju z upravljavcem ceste.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V skladu s smernicami upravljavca glavne ceste (Direkcija RS za ceste), dodatnih usklajevanj (05.07.2007, 16.07.2007) ter izdelane idejne zasnove z dodanim pločnikom in kolesarsko stezo na delu med opuščenim peskokopom južno od Jedinščice pa do žage Poganci se možnost enosmernega desnega zavijanja ne dopušča. Možen dostop v območje opuščenega peskokopa dopuščajo le s priključka z glavno cesto, vendar mora biti pri tem odmaknjen minimalno 15m od roba vozišča glavne ceste. Za namen izvedbe priključevanja se bodo na posebno pobudo MONM pred izdelavo predloga OPPN Poganci izvedla naknadna usklajevanja z upravljavcem ceste, ki jih bo organizirala MONM.

5.4

Zaradi predstavljenega vhoda v naselje Novo mesto je potrebno še enkrat preveriti horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo in za namen prometne varnosti na odseku predvidenih prometnih preureditev predvideti ustrezne prometno tehnične ukrepe.

Stališče:

Pripomba se upošteva tako, da se preveri in dopolni prometna signalizacija na grafičnem načrtu 12 - Načrt prometne infrastrukture. Pri tem se upošteva Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00, 110/06).

Hkrati se dopolni tudi besedilo odloka, in sicer se v:

- v 24. členu odloka (Ureditev prometnih površin) se v četrtem odstavku dopolni prvi stavek »Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi, ter opremijo z ustrezno signalizacijo.« tako, da na novo glasi: »Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremijo z ustrezno prometno signalizacijo (nesvetlobno, svetlobno).«
- Prometni znak naselje »Novo mesto« se zaradi omejitve hitrosti iz lokacije pred križiščem z ulico Jedinščica prestavi na ustrezno lokacijo v smeri proti Pogancem v skladu z usmeritvami upravljavca državne ceste. Zaradi varnosti cestnega prometa se še enkrat preveri možnost izvedbe svetlobnih prometnih znakov in razširjene cestne razsvetljave.

Obrazložitev:

V dopolnjenem osnutku OPPN, ki je bil javno razgrnjen, ni bilo zarisane prehode za pešce na glavni cesti. Zaradi predloga iz točke 5.6. bo potrebno zarisati še prehod za pešce na glavni dovozni cesti. V skladu s smernicami upravljavca glavne ceste (Direkcija RS za ceste) ter dodatnih usklajevanj (05.07.2007, 16.07.2007)

so v zvezi z svetlobnim označevanjem območja zahtevali le, da se »Območje pločnika in vozišča se predvidi s cestno razsvetljavo.«.

5.5

Zaradi predvidene gradnje južne napajalne ceste in posledičnih predvidenih hrupnih obremenitev, je potrebno stavbe na zahodnem delu območja urejanja ob predvideni cesti arhitekturno zasnovati tako, da bo vpliv hrupa na bivalne prostore čim manjši, kar naj se izvede s primerno orientacijo stanovanj in okenskih odprtih ter drugimi ukrepi. V OPPN Poganci mora biti jasno in nedvoumno določeno, da Mestna občina Novo mesto ob gradnji južne napajalne ceste ne bo gradila protihrupnih ograj.

Stališče:

Pripomba se upošteva tako, da se na koncu besedila v 35. členu odloka (Varovanje pred prekomernim hrupom) doda nov odstavek, ki glasi: »Ob oziroma po izgradnji južne mestne ceste je v primeru prekoračitev dovoljenih hrupnih obremenitev dolžan protihrupne objekte financirati lastnik zemljišča oziroma objektov oziroma etažni lastnik na območju OPPN Poganci, ki je potencialni pritožnik do hrupne preobremenjenosti«.

Obrazložitev:

V 35. členu odloka (Varovanje pred prekomernim hrupom) je v zadnjem odstavku določeno: »V skladu s Pravilnikom o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 14/99) je stavbe, namenjene za bivanje in delo ljudi, treba graditi tako, da je hrup v njih zmanjšan do take mere, da ne ogroža zdravja ljudi in jim daje zadovoljive možnosti za delo in počitek. Na območju OPPN se kot bivalni prostori štejejo stanovanjski bivalni prostori – sobe, kabineti, bivalne kuhinje,... kot delovni prostori pa delovni kabineti, poslovni in pisarniški prostori.«

V 16.členu odloka (Enostavni objekti) je za ureditveno enoto A predvidena možnost gradnje pomožnih cestnih objektov, med katere sodi tudi protihrupna ograja.

5.6

Na območju predvidene opuščene trase glavne dovozne ceste ob priključku na glavno cesto Novo mesto – Metlika naj se predvidi peš in kolesarska povezava (bližnjica) do zahodnega avtobusnega postajališča.

Stališče:

Pripomba se upošteva, tako, da se dopolnijo grafični načrti. Najbolj nazorno bo to razvidno iz grafičnega načrta 12 - Načrt prometne infrastrukture.

Dopolni se tudi besedilo odloka, in sicer se v:

- 22. členu (Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč) pod D1 – obstoječe prometne površine v tretjem odstavku za prvim stavkom doda nov stavek, ki glasi: »Peš in kolesarska povezava se zgradi tudi na delu opuščene trase glavne dovozne ceste ob priključku z glavno cesto, in sicer kot bližnjica do zahodnega avtobusnega postajališča.«;

- v 24. členu (Ureditev prometnih površin) na koncu prvega odstavka doda nov stavek, ki glasi: »Pri urejanju prometnega omrežja mora biti zagotovljena ustrezna preglednost, predvsem v križiščih, pri prečkanju cest in pri izvozi iz avtobusnih postajališč.«.

Obrazložitev:

Pripomba je smiselna, saj omogoča krajši oziroma nekoliko hitrejši dostop do zahodnega avtobusnega postajališča ob glavni cesti ter hkrati dostop na hodnik za pešce in kolesarsko stezo ob glavni cesti. Ob tem je potrebno urediti prehod za pešce in kolesarje z ustrezno preglednostjo, in sicer na delu, kjer se navežeta na glavno dovozno cesto.

5.7

a) Predvideti je potrebno prehod za pešce med območjem pozidave in avtobusnim postajališčem na vzhodni strani Belokranjske ceste.

b) Tlakovane ali drugače kompaktno urejene utrjene površine avtobusnega postajališča morajo potekati od prehoda za pešce do konca avtobusnega postajališča. Obstoječa ureditev vzhodnega avtobusnega postajališča, predvidenega v dopolnjenem osnutku OPPN Poganci je povsem nezadovoljiva.

Stališče:

a) Pripomba se upošteva.

Preveri in dopolni se prometna signalizacija na grafičnem načrtu 12 - Načrt prometne infrastrukture. Poleg prehodov za pešce se prikaže tudi možnost postavitve nadkritih čakalnic na obeh avtobusnih postajališčih. Odlok že sedaj omogoča gradnjo nadkritih čakalnic, in sicer v 16. členu Enostavni objekti za ureditveno enoto D. Se pa v tem smislu dopolni še 23. člen (Avtobusna postajališča), in sicer se v prvem odstavku v drugem stavku »Za potrebe prebivalcev, obiskovalcev in zaposlenih na območju OPPN je potrebna gradnja novih avtobusnih postajališč.« na koncu doda besedilo, ki glasi: »z obveznostjo postavitve nadkritih čakalnic.«. V izogib stroškom investitorja se preveri možnost izvedbe tipskih čakalnic, ki jih izvajajo marketinška podjetja.

b) Pripomba se deloma upošteva.

Preveri in dopolni se cestna razsvetljava na grafičnem načrtu 12 - Načrt prometne infrastrukture.

Dopolni se 24. člen (Ureditev prometnih površin), in sicer se:

- za prvim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi: »na celotni potezi avtobusnega postajališča na južnem delu ceste do prehoda za pešce se izvede v utrjeni izvedbi«.
- v četrtem odstavku dopolni prvi stavek »Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi, ter opremijo z ustrezno signalizacijo.« tako, da na novo glasi: »Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremijo z ustrezno urbano opremo in prometno signalizacijo (nesvetlobno, svetlobno).«.

Obrazložitev:

a) V dopolnjenem osnutku OPPN, ki je bil javno razgrnjen, ni bilo zarisane prehoda za pešce na glavni cesti.

b) V skladu s stališčem se južno avtobusno postajališče uredi kvalitetno in v obsegu pripombe. Občinska uprava MONM pred uskladitvijo minimalnih pogojev predloga OPPN ne bo posredovala občinskemu svetu MONM v sprejem.

Pripravila:

Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.

in

Oddelek za prostor MONM

Novo mesto, 18. april. .2008

