



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-20/2016-25 (611)
Datum: 10.11.2017

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: **INFORMACIJA O STANJU PROJEKTA PROSTORSKE IN
KOMUNALNE UREDITVE ROMSKEGA NASELJA BREZJE -
ŽABJAK**

Pravna podlaga: **Statut Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 33/16)**

Pripravljaivec gradiva: **Urad za prostor in razvoj**

Izdelovalec gradiva: **Urad za prostor in razvoj in Acer novo mesto d.o.o.**

Poročevalec: **Izidor Jerala, podsekretar**

Predlog sklepa: **»Občinski svet Mestne občine Novo mesto se je seznanil z
informacijo o projektu prostorske in komunalne ureditve
romskega naselja Brezje - Žabjak, utemeljitvijo
najustreznejše variante in predvidenimi finančnimi viri za
izvedbo investicijskega projekta.«**

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGA:

1. Informacija o projektu prostorske in komunalne ureditve romskega naselja Žabjak Brezje.



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-20/2016-25 (611)
Datum: 10.11.2017

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: INFORMACIJA O STANJU PROJEKTA PROSTORSKE IN KOMUNALNE
UREDITVE ROMSKEGA NASELJA BREZJE - ŽABJAK**

1. UVOD

V obdobju po uveljavitvi Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto, ki je bil v decembru 2009 sprejet z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15.; v nadaljevanju: OPN) so se razmere v romskem naselju Brezje-Žabjak in njegovem vplivnem območju slabšale. Pravna in komunalna neurejenost romskega naselja vpliva na raven uresničevanja temeljnih človekovih pravic prebivalcem naselja ter prebivalcem v okolici. Naselje je potrebno komunalno in prostorsko urediti. Za ureditev romskega naselja v območju Žabjaka v veljavnih prostorskih aktih mestne občine niso uveljavljene prostorske rešitve, saj je zemljišča država varovala v okviru potreb obrambe RS. Ker pravna in komunalna neurejenost romskega naselja Žabjak ne prispeva k ciljem uspešnega vključevanja romske skupnosti v slovensko družbo je Občinski svet Mestne občine Novo mesto v septembru 2013 sprejel Strategijo reševanja romske tematike za obdobje 2013 – 2020¹ (z dopolnitvijo Strategije v maju 2014), kjer je med strateškimi cilji določeno tudi izboljšanje bivalnih razmer in ureditev romskih naselij. Strategija določa program reševanja bivalnih razmer s prostorsko umestitvijo in ureditvijo (priprava in sprejem posebnega prostorskega akta) romskega naselja na območje sedanjega nelegalnega romskega naselja Žabjak. Območje Žabjaka je treba prostorsko urejati povezano z romskim naseljem Brezje in ureditvami javnih cest in GJI ter površin centralnih in gospodarskih dejavnosti ob Mirnopeški cesti.

¹ Dostopno preko: <http://www.novomesto.si/si/obcina/?id=10930>

2. PROSTORSKA IN KOMUNALNA UREDITEV ROMSKEGA NASELJA BREZJE-ŽABJAK

2.1 PRIPRAVA PROSTORSKEGA NAČRTA

Priprava prostorskega akta se je pričela z uveljavitvijo Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne Občine Novo mesto (v nadaljevanju: SD OPN 3), ki ga je dne 24. 5. 2016 sprejel župan Mestne občine Novo mesto, objavljen pa je bil v Dolenjskem uradnem listu, št. 32/16, z dne 31. 5. 2016.

Po dveh izvedenih postopkih javnega naročanja je bila izdelava SD OPN 3 v juliju 2017 s pogodbo oddana v izdelavo gospodarski družbi Acer Novo mesto d.o.o.. Izdelava obsega izdelavo strokovnih podlag ter prostorskega akta SD OPN 3 - in sicer:

- Idejne rešitve načrtovanih prostorskih ureditev z oceno stroškov,
- Spremembe in dopolnitve posameznih delov tekstualnega in kartografskega dela veljavnega OPN (strateški in izvedbeni del), ki se nanašajo na načrtovane prostorske ureditve,
- Določitev prostorsko izvedbenih pogojev za načrtovane prostorske ureditve v vsebini, obliki in natančnosti, kot je predpisana za občinski podrobni prostorski načrt,
- Določitev rešitev in ukrepov za prenovo območja SD OPN 3, ki se nanašajo na načrtovane prostorske ureditve.

Strokovne podlage vključujejo tudi:

- investicijske vsebine DIIP in PIZ v okviru dokumentacije za načrtovane prostorske ureditve, ki so investicijski projekti v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance, vključno s študijo variant,
- izdelavo in izvedbo predstavitev po priznanih tehnikah in metodah za aktivno vključevanje uporabnikov, deležnikov in zainteresiranih javnosti v načrtovanih prostorskih ureditev, ki so predmet SD OPN 3,
- materialne stroške za izdelavo dokumentacije, stroške koordinacij in stroške udeležbe na predstavitvah in razpravah.

S SD OPN 3 se v območju ob Mirnopeški cesti (območje SD OPN 3) načrtuje:

- prenova obstoječega romskega naselja Brezje in prenova območja Žabjaka v povezano romsko naselje Brezje–Žabjak,
- vzpostavitev oz. razširitev območja že načrtovane gospodarske cone Zahod (enota urejanja prostora z oznako NM/4-OPPN-f) na območje opuščene vojaške rabe v enoti urejanja prostora z oznako NM/4-a,
- sprememba namembnosti enote urejanja prostora z oznako NM/6-OPPN-b iz stanovanjske površine v površino za šport in rekreacijo,
- prenova in dograditev javne komunalne infrastrukture,
- sistem zelenih površin, ki povezujejo, razmejujejo oziroma funkcionalno dopolnjujejo predhodno navedene prostorske ureditve.

Izdelava in priprava SD OPN 3 poteka fazno, ključne roke za izdelavo posameznih faz določa pogodba z izdelovalcem, cilj pa je v letu 2017 določiti predlog načrta prostorske ureditve za usklajitev z nosilci urejanja prostora in zainteresirano javnostjo, v letu 2018 pa prostorski akt pripraviti do obravnave in sprejema na občinskem svetu.

2.2 OPREDELITEV NAJUSTREZNEJŠE REŠITVE ZA UREJANJE ROMSKEGA NASELJA BREZJE-ŽABJAK

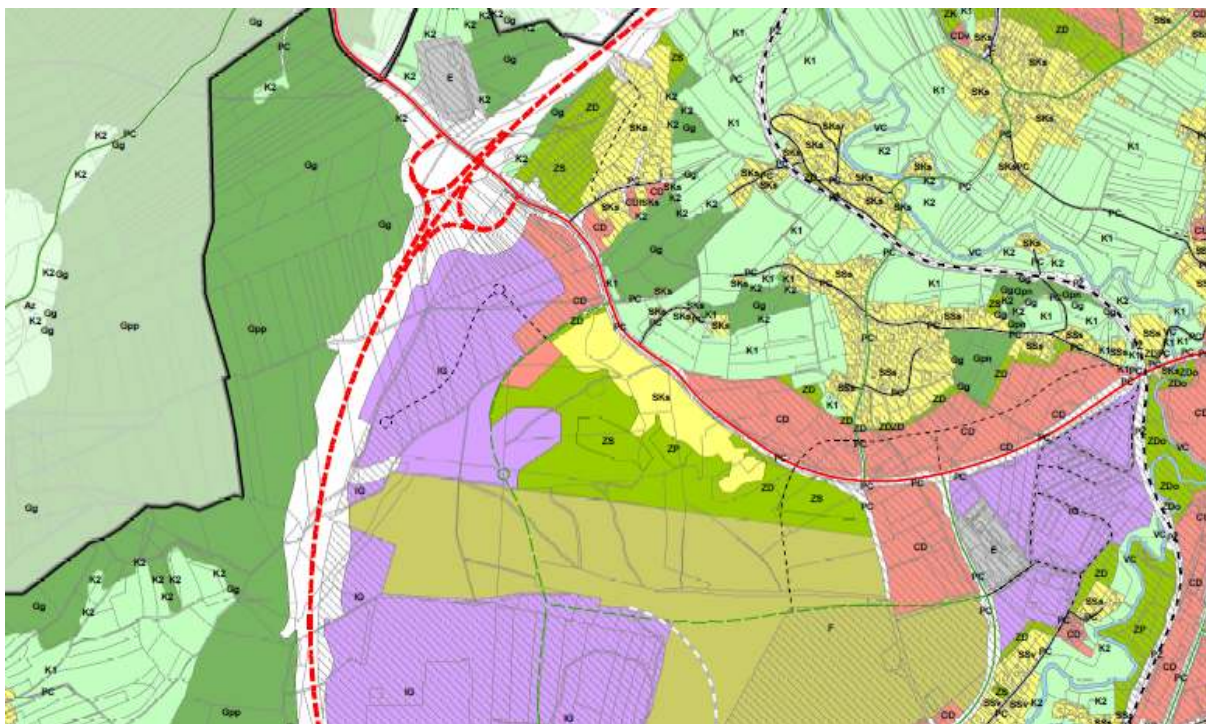
V oktobru 2017 je izdelovalec SD OPN 3 oddal strokovne podlage faze 1.1, ki obsegajo:

- strokovne podlage za spremembe in dopolnitve strateškega in izvedbenega dela OPN in
- strokovne podlage na ravni Idejnih rešitev, podrobnejših idejnih rešitev vključno s študijo variant urejanja naselja Brezje-Žabjak s predlogom najustreznejše prostorske rešitve ter investicijsko dokumentacijo na ravni DIIP in PIZ.

V okviru priprave SD OPN 3 so bile izdelane *Strokovne podlage za urejanje naselja Brezje-Žabjak in gospodarske cone Zahod* (Acer Novo mesto, oktober 2017). Načrtovane ureditve obsegajo preureditev severnega dela naselja (Brezje) in povsem novo ureditev južnega dela (Žabjak) v obsegu okoli 5 ha – oboje v funkcionalno povezano romsko naselje Brezje-Žabjek. Hkrati se načrtuje tudi ureditev Gospodarske cone zahod in večjega območja urejenih zelenih površin, ki bodo namenjene različnim uporabnikom javno pomembnih programov.



Slika 1: Predlog urejanja celotnega območja SD OPN 3 (s prikazom variante 1 v južnem delu – Žabjak)



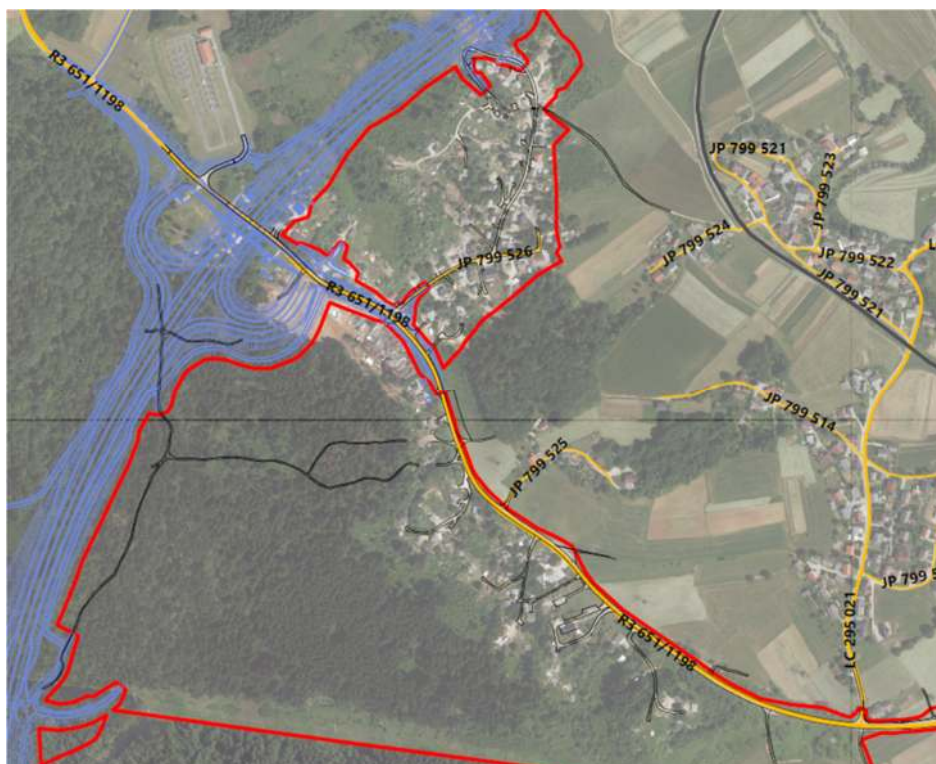
Slika 2: Predlog spremembe namenske rabe v območju SD OPN 3



Slika 3: Predlog ureditve severnega dela (Brezje)

Za nadaljnjo pripravo prostorskega načrta je ključna odločitev o najustreznejši rešitvi za urejanje južnega dela romskega naselja Brezje – Žabjak. Izdelana Študija variant skladno z zahtevami iz projektne naloge obsega:

- a. **prikaz strokovnih, zakonskih in planskih izhodišč za urejanje romskega naselja Brezje – Žabjak:**

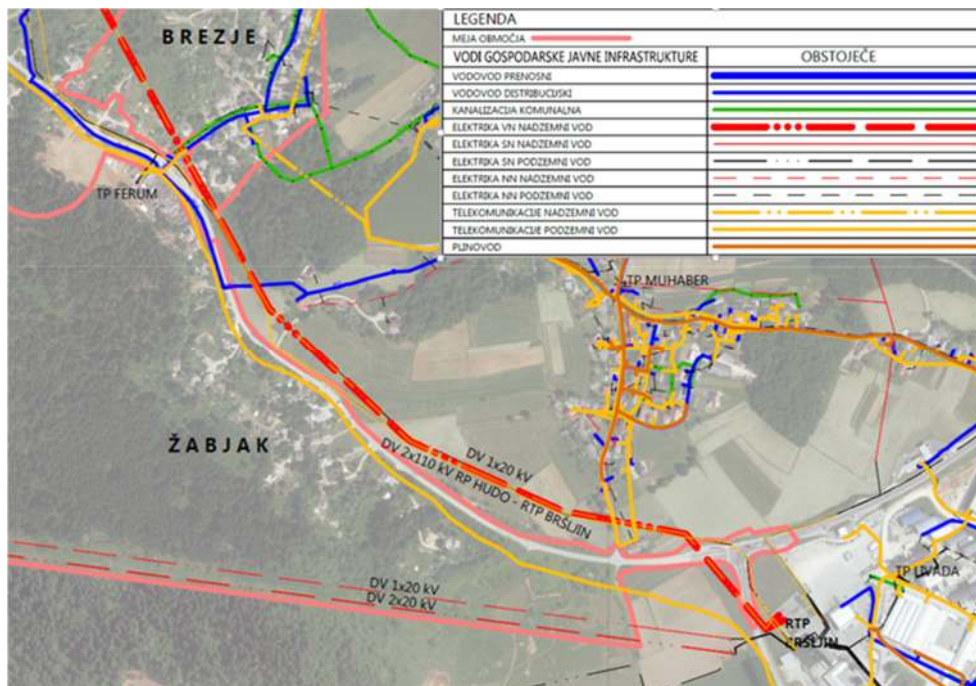


Slika 4: Prikaz obravnavanega območja na grafičnem prikazu cestnega omrežja

- b. **analizo stanja v prostoru, omejitev in pravnih režimov na obravnavanem območju:**



Slika 5: Prikaz iz gradbeno-tehnične analize objektov in območja povezanih družin v Žabjaku

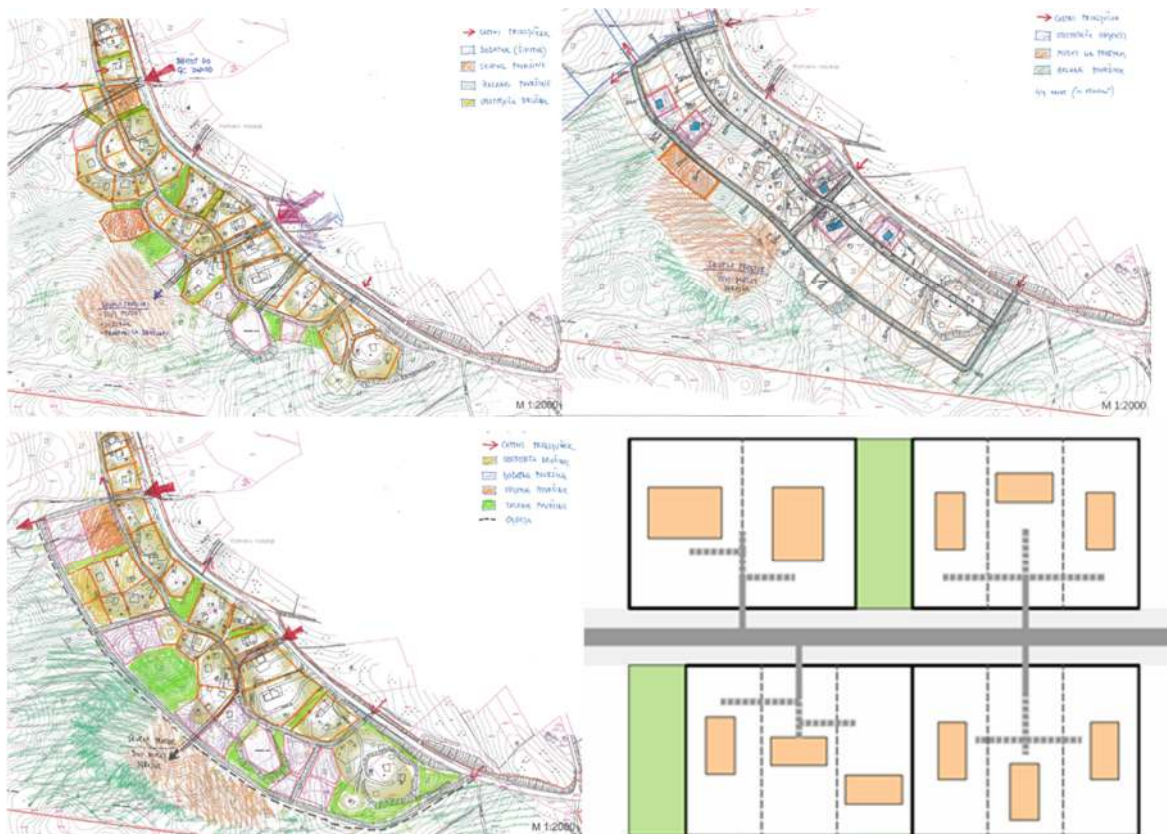


Slika 7: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju

c. **prikaz variant urejanja naselja Brezje-Žabjak (urbanistične in gradbeno-tehnične rešitve za pozidavo, ureditev prometnih površin in drugih odprtih površin ter za izgradnjo oz. prenovu gospodarske javne infrastrukture)**

Na podlagi analitičnih in tehničnih preveritev, izdelanih ob upoštevanju zgoraj navedenih ciljev, ki postavljajo razmeroma zelo omejene pogoje, se je izkazalo, da so različne variante urejanja smiselne samo na območju južnega dela naselja Brezje – Žabjak. V strokovnih podlagah sta bili opredeljeni dve varianti.

Obe varianti predvidevata ureditev naselja na istem območju, v bližini načrtovane gospodarske cone Zahod.



Slika 8: Prikaz oblikovanja različnih variant

V sodelovanju z zainteresiranimi deležniki (1. koordinacija) sta bili opredeljeni dve varianti, ki se medsebojno razlikujeta:

- v načinu urbanističnega in prometnega urejanja
- in v stopnji upoštevanja obstoječih razmer, predvsem reliefnih značilnosti, gradbeno-tehničnega stanja objektov (bivališč) in razporeditev skupin objektov oz. družin.

Pri načrtovanju možnih rešitev so bila podrobno preučena izhodišča in ugotovitve o stanju na terenu, med drugim tudi predlog civilne iniciative (2014). Temu predlogu poskuša slediti ena od variant (varianta 2), katere bistvena značilnost je, da poskuša vzpostaviti popolnoma novo naselje na že poseljenem območju z odločnimi izravnanimi terena in zelo pravilno, ortogonalno zasnovano mrežo gradbenih parcel in javnih prostorov.

Pri nadaljnjem delu tudi z naknadnimi terenskimi ogledi, se je izkazalo, da je možna tudi drugačna rešitev (varianta 1), ki glede zagotavljanja potrebnih ureditev za zahtevano število gospodinjstev v osnovi ne odstopa bistveno od variante 2, poskuša pa bolj slediti ideji prenove obstoječe strukture.

Obe varianti predvidevata:

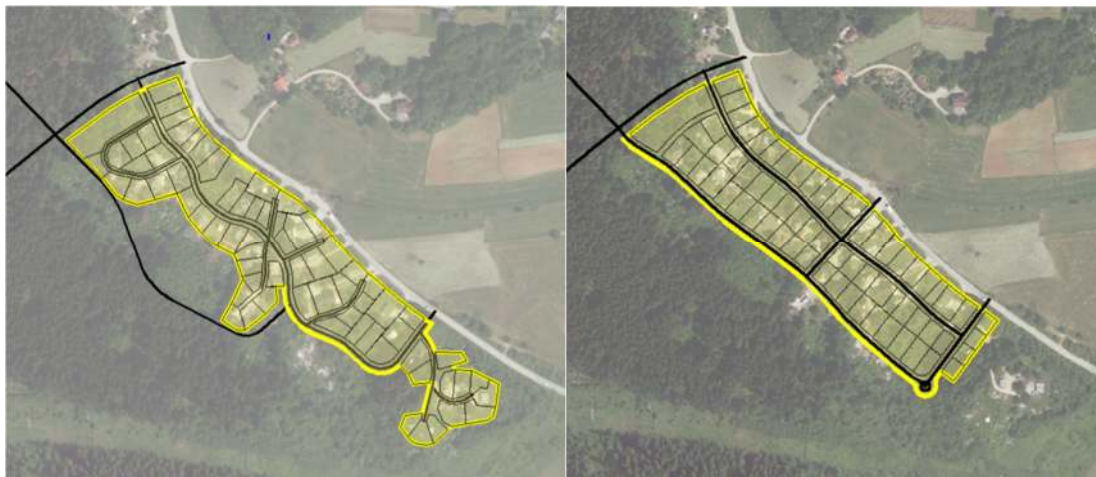
- ureditev površin za gradnjo stanovanj s pripadajočimi prometnimi površinami v obsegu okoli 4,9 ha,
- celotna preureditev naselja, pri čemer se zagotovi racionalna izraba zemljišča,
- ureditev gradbenih parcel za cca 75 gospodinjstev,
- jasno opredelitev gradbenih parcel kot pogoj za ureditev lastništva,
- ureditev jasne sheme notranjih cest,
- ohranitev obstoječih stavb, ki glede na ocenjene gradbenotehnične lastnosti zagotavljajo kakovost bivanja,
- ureditev prometno varnih navezav na Mirnopoško cesto; za navezavo gospodarske cone in južnega dela naselja Brezje – Žabjak na Mirnopoško cesto je predvidena ureditev

skupne, osrednje navezave oz. priključka, poleg tega je predvidena še ena navezava južnega dela naselja;

- ureditev večnamenske poti vzdolž Mirnopedške ceste z vmesno zelenico bo zagotavljala prometno varnost na regionalni cesti in v naselju,
- rešitve za opremljanje celotnega naselja z vso gospodarsko javno infrastrukturo (ureditev navezav na regionalno cesto prek notranjih cest ter vodovod, elektrika, komunikacijsko omrežje, kanalizacija, možnost ogrevanja),
- gradnjo individualnih stanovanjskih hiš oz. bivalnih enot za 6 – 10 oseb, ki bodo glede na predvidene dimenzije stavb oz. bivalnih enot lahko imele ustrezne bivalne prostore tako glede velikosti kot glede opremljenosti,
- gradbene parcele so opredeljene na okoljsko neproblematičnem območju
- velikost gradbenih parcel in pogoji za dimenzioniranje in oblikovanje objektov omogočajo gradnjo različno velikih stanovanjskih hiš oz. bivalnih enot, da bo zadoščeno različnim potrebam posameznih družin

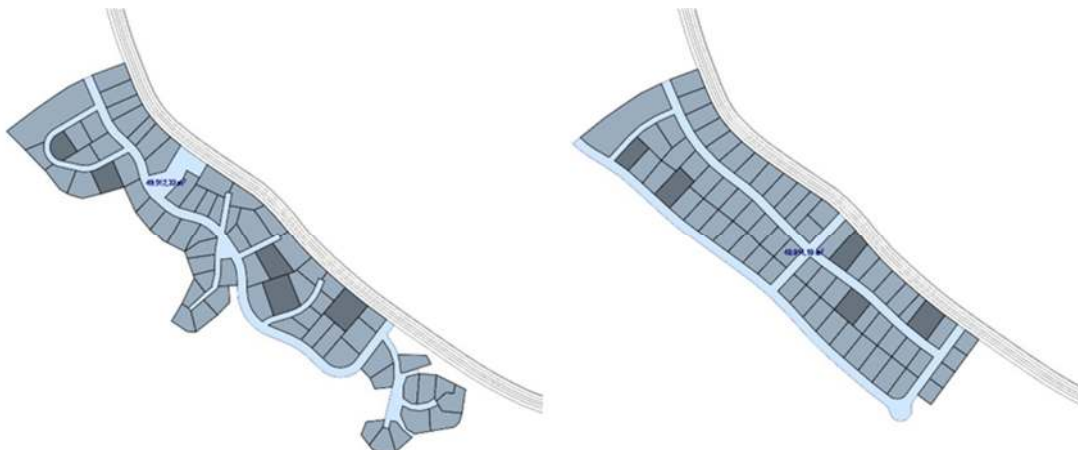
Obe varianti sta načrtovani tudi ob upoštevanju ureditev v zaledju naselja in območjem vojašnice južno od obstoječega daljnovoda (južni rob območja urejanja) ter načrtovano GC Zahod. Na tem območju je načrtovana ureditev večjih javnih odprtih površin, ki bo namenjena skupni rabi romske skupnosti in drugih prebivalcev mesta in vključuje:

- ureditev površin za postavitev muzeja na prostem s prezentacijo romske kulture, tradicije oz. zgodovine in odprtih površin z minimalno komunalno opremo (pitna voda, kanalizacija, razsvetljava) za druženje, piknike, prireditve na prostem,
- večnamenska površina za potrebe različnih nevladnih organizacij (prostovoljni gasilci, kinologi, taborniki, modelarji idr.).

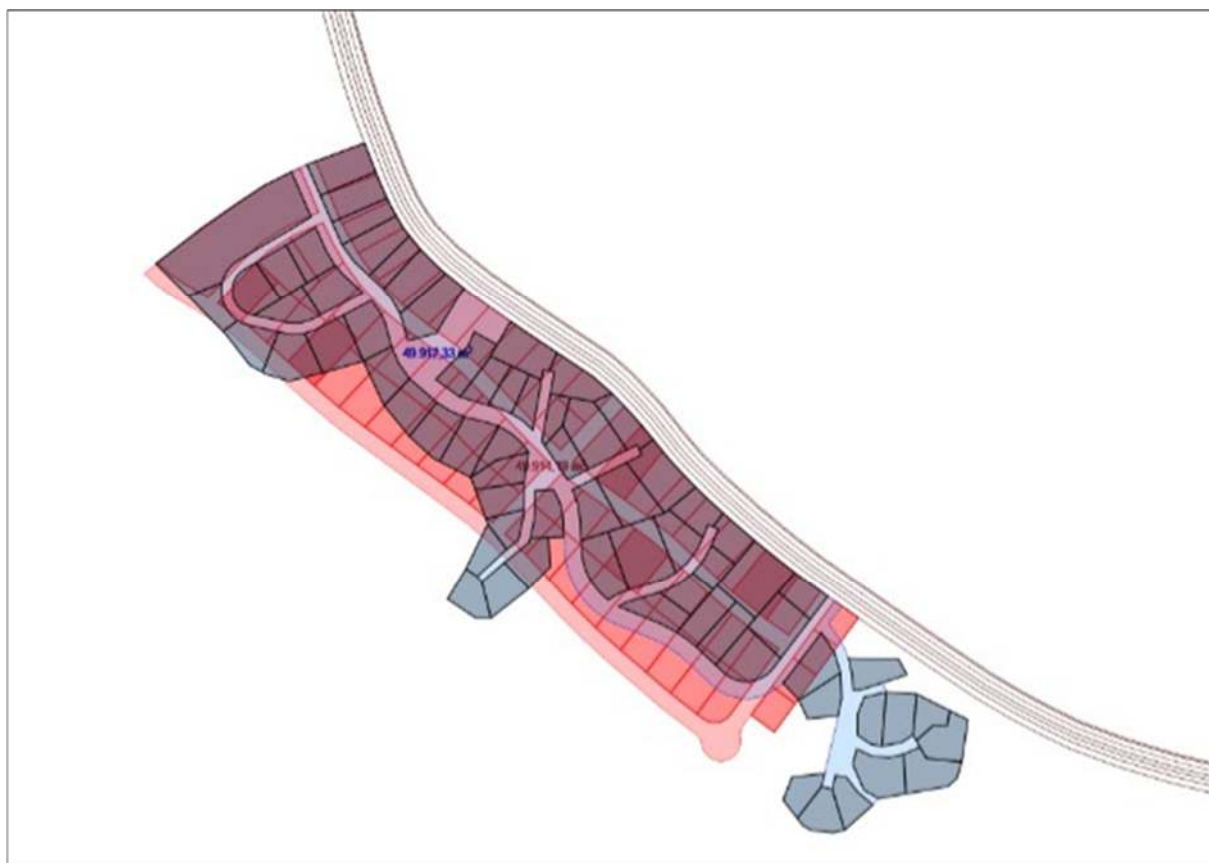


Slika 9: Varianta 1. in 2.

- primerjavo variant s prostorskega, okoljskega in ekonomskega vidika



Slika 9: Varianta 1 in Varianta 2 – prikaz parcelne strukture in sistema cestnih povezav



Slika 10: Primerjava prostorskega obsega Variante 1 (sivo) in Variante 2 (rdeče).

➤ Prostorski in funkcionalni vidik

Stanje. Naselje Žabjak leži tik ob Mirnopoški cesti, mestni vpadnici, ob samem vstopu v Novo mesto. V naselju je samo 5 zidanih stanovanjskih hiš, prevladujejo pa leseni objekti, brunarice ali barake, in prikolice, ki so nenačrtovano razmeščeni v prostoru, so pretežno v slabem ali zelo slabem gradbenotehničnem stanju in nimajo urejene parcelacije. Naselje je lastniško povsem neurejeno, saj so zemljišča v lasti države, prav tako ni komunalno opremljeno. Naselje se na regionalno cesto navezuje na kar 14 neurejenih priključkih. Podrobnejša analiza bivalnih enot in prebivalcev kaže zanimivo podobo združevanja oz. skupnega bivanja razširjenih družin na prostorsko zamejenih površinah, in, nasprotno, posamične družine na odmaknjenih lokacijah na obrobju naselja. V tem naselju ni nobenih urejenih javnih odprtih površin.

Načrtovane ureditve. V pogledu prostorskega in funkcionalnega vidika bo urejanja južnega dela naselja Brezje–Žabjak zagotovilo bistveno izboljšanje razmer v samem romskem naselju, saj bodo izvedene:

- ureditve prometnega omrežja z vzpostavitvijo urejenih navezav na regionalno cesto in notranjega omrežja cest
- komunalno opremljanje naselja
- jasno zasnovano parcelno struktura zemljišč za gradnjo stavb oziroma bivalnih enot
- ureditve javnih zelenih in drugih odprtih površin na stiku z načrtovano poselitvijo

Glede na ugotovitve analize stanja v prostoru in značilnosti predlaganih variant je z vidika prostorskega razvoja in funkcionalnosti načrtovanih ureditev smiselna primerjava variant z vidika njihovih vplivov na:

- urbani razvoj in kakovost bivanja in
- prometne ureditve in opremljanje z GJI.

a) Merila za vrednotenje in primerjavo variant z vidika urbanega razvoja in bivalnih kakovosti

Vrednotenje variant z vidika vplivov na urbani razvoj in zagotavljanja bivalnih kakovosti izhaja iz meril:

- vplivi na urbano strukturo naselja, ambient naselja, njegovo prepoznavnost, vidno podobo, mentalno sliko
- vplivi na razvoj dejavnosti v naselju – povezovanje programov, funkcionalne povezave, racionalna raba prostora za urbanizacijo
- vplivi na kakovost bivanja v naselju z ohranjanjem obstoječih, kakovostno grajenih objektov
- opremljenost s komunalno infrastrukturo
- vplivi na prometno varnost v naselju
- izvedljivost z vidika možnost postopne gradnje

Ugotovitve:

Obe varianti zagotavljata rešitve, s katerimi bo sanirano sedanje razvrednoteno stanje prostora na območju samega vstopa v Novo mesto, ki je vidno izpostavljeno in zaradi neurejenosti izrazito moteče. Z načrtovanimi ureditvami bodo izboljšane možnosti za kakovostnejše sobivanje romskih z okoliškimi prebivalci. Predvsem pa obe varianti ugodno razrešujeta situacijo v naselju, saj obe prinašata ureditve in ukrepe za sanacijo sedanjih razmer, ki ne omogočajo niti osnovnih bivalnih kakovosti.

- predvidena je ureditev jasno razmejenih gradbenih parcel in javnih oz. cestnih površin, kar bo podlaga za urejanje lastništva zemljišč in objektov,
- predvidene so rešitve za opremljanje celotnega naselja z vso gospodarsko javno infrastrukturo (ureditev navezav na regionalno cesto prek notranjih cest ter vodovod, elektrika, komunikacijsko omrežje, kanalizacija, možnost ogrevanja),
- predvidena je gradnja individualnih stanovanjskih hiš oz. bivalnih enot za 6 – 10 oseb, ki bodo glede na predvidene dimenzije stavb oz. bivalnih enot lahko imele ustrezne bivalne prostore tako glede velikosti kot glede opremljenosti,
- gradbene parcele so opredeljene na območjih, kjer ni okoljskih omejitev ali nevarnosti,

- velikost gradbenih parcel in pogoji za dimenzioniranje in oblikovanje objektov omogočajo gradnjo različno velikih s hiš oz. bivalnih enot, da bo zadoščeno različnim potrebam posameznih družin
- predvidena ureditev notranjih cest in navezav na Mirnopeško cesto ter ureditev večnamenske poti vzdolž Mirnopeške ceste z vmesno zelenico bo zagotavljala prometno varnost na regionalni cesti in v naselju,
- v zaledju naselja je načrtovana ureditev večnamenske javne površine za postavitve muzeja na prostem (prikaz rimske kulture, identitete, tradicije načina življenja) in ureditev večnamenske površine za prebivalce naselja (za druženje, piknike, prireditve na prostem).

Varianti se medsebojno razlikujeta po nekaterih značilnosti prostorskih ureditev, ki so razvidne iz spodnje preglednice:

Značilnosti prostorskih ureditev	Varianta 1	Varianta 2
1. različne velikosti gradbenih parcel ob upoštevanju reliefnih značilnosti, kar omogoča naselitev različno velikih družin; nekatere omogočajo postavitve dveh ali treh objektov,	da	ne
2. prilagajanje notranjih cest ohranjenim parcelam in reliefni zgradbi območja, tako da ceste in gradbene parcele sledijo že vzpostavljenim povezavam znotraj Žabjaka,	da	ne
3. fleksibilna zasnova oblikovanja gradbenih parcel, ki sledi značilnostim tipologije rimske urbanizacije	da	ne
4. ohranitev večjih zelenih površin, ki zaradi reliefne oblikovanosti in ohranitve obstoječe (gozdne) vegetacije predstavljajo kakovostne bariere med skupinami – sklopi gradbenih parcel oz. skupinami hiš (družinami)	da	ne
5. rešitve dopuščajo izvedbo prenove v manjših etapah, tako da bo možna postopna gradnja cest in ureditev gradbenih parcel, ne da bi se prebivalci morali naenkrat preseliti na druge lokacije	da	da/ne
6. zelo poenotene velikosti gradbenih parcel, ki omogočajo postavitve enega ali dveh objektov	ne	da

Varianta 1 z vodenjem prometa, dostopov poskuša, kjer se le da, slediti že vzpostavljenim povezavam znotraj Žabjaka, dopušča bolj fleksibilno zasnovo oblikovanja gradbenih parcel in se s tem približuje značilnostim tipologije rimske urbanizacije. Zasnova gradbenih parcel in prometnega omrežja je nivoletno bistveno bolj razgibana, saj se prilagaja obstoječemu terenu in ureditvam poti in poselitve, kar dopušča izvedbo prenove v manjših etapah, brez potrebe, da se prebivalci naenkrat preselijo na druge lokacije.

Varianta 2 predvideva ureditev novega naselja z oblikovanjem bolj poenotene, ortogonalne parcelacije, brez upoštevanja značilnosti obstoječe poselitve (lokacije in obsega obstoječih družin) in ne predvideva ureditve vmesnih zelenih barier med posameznimi skupinami gradbenih parcel.

Glede na navedeno je z vidika urbanega razvoja in bivalnih kakovosti *primernejša varianta 1*.

b) Merila za vrednotenje in primerjavo variant glede prometnih ureditev in opremljanja z GJI

Varianti se medsebojno razlikujeta po nekaterih značilnosti prostorskih ureditev, ki so razvidne iz spodnje preglednice:

Značilnosti prometnih ureditev in opremljanja z GJI

Varianta 2

Značilnosti prometnih ureditev in opremljanja z GJI	Varianta 1	Varianta 2
1. ureditev osrednje cestne povezave	534 m	1278 m
2. ureditev dostopne ceste	575 m	84 m
3. ureditev distribucijskega vodovoda	521 m	1226 m

4. ureditev kanalizacijskega omrežja	1567 m	2041 m
5. ureditev cestne razsvetljave	534 m	1278 m
6. ureditev servisne ceste	382 m	0 m

Glede na navedene ugotovitve je z vidika prometnih ureditev in opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo *primernejša varianta 1*.

➤ Okoljski – varstveni vidik

Stanje. Glede na javno dostopne podatke na obravnavanem območju ni območij ohranjanja narave, območij ogroženosti zaradi poplav, plazljivih območij, gozdov s posebnimi namenom. Na jugovzhodnem delu območja je opredeljeno območje varstva kulturne dediščine in sicer arheološko območje Laze, EŠD 20421, katerega skrajni severni del sega na območje, na katerem je danes še urejen nasip z ravnim platojem, na katerem stojijo leseni bivalni objekti. Večji del območja načrtovanih variant je v naravi že poseljen, kar je razvidno iz podatkov o dejanski rabi prostora.

Iz podatkov o namenski rabi prostora, opredeljeni v veljavnem OPN MO Novo mesto, je razvidno, da so kljub dejanski poseljenosti na tem območju opredeljena gozdna in kmetijska zemljišča.



Slika 11: Prikaz obeh variant na prikazu dejanske rabe prostora, iz katere je razvidno, da gre za ureditev na že poseljenem območju



Slika 12: Prikaz obeh variant na prikazu namenske rabe prostora v veljavnem OPN; obe varianti v zelo podobnem obsegu posegata na gozdna in kmetijska zemljišča.

Merila za vrednotenje in primerjavo variant glede vplivov na okolje

Vrednotenje variant z vidika vplivov na okolje izhaja iz ugotovitev o obsegu pričakovanih vplivov na posamezne sestavine in kompleksne značilnosti okolja.

Iz analize omejitev v prostoru izhaja, da na obravnavanem območju ni posebnih omejitev.

Iz opisa načrtovanih rešitev izhajajo podatki o ureditvah, ki vključujejo vse predpisane rešitve s področja varstva okolja, pri čemer bodo predvsem opremljanje z GJI (kanalizacijsko omrežje), urejanje prometnih površin in ureditev sistema zbiranja in rednega odvoza odpadkov zagotovili bistveno izboljšanje sedanjih razmer.

Ob upoštevanju omejitev v prostoru in značilnosti načrtovanih ureditev so v spodnji preglednici za vsako sestavino okolja podane ocene možnih vplivov na okolje za obe varianti.

Preglednica: Pregled sestavin okolja in relevantnih načrtovanih ureditev ter pričakovanih negativnih vplivov² na okolje pri varianti 1 in varianti 2

Sestavina okolja	Stanje	Variant 1	Variant 2
Tla (kmetijska zemljišča in gozd)	Kmetijskih zemljišč in gozda ni, območje je v naravi že poseljeno.	0	0
Površinske vode	Na območju ali v neposredni bližini ni površinskih vodotokov ali drugih površinskih vodnih teles in poplavnih območij. Območje je opredeljeno kot erozijsko ogroženo območje, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.	0	0
Podzemne vode	Na območju ni podzemnih voda, predvideno je komunalno opremljanje naselja.	0	0
Narava	Na območju ni območij varstva narave. vplivov na varovana ali zavarovana območja narave.		
Kulturna dediščina	Na skrajnem jugovzhodnem delu območja urejanja je rob arheološkega območja, vendar je na tem delu že urejen nasip z ravnim platojem ter z lesenimi bivalnimi objekti.	0	0
Krajina	Območje ni opredeljeno kot vrednejše krajinsko območje.	0	0
Zrak	Načrtovana je ureditev ogrevanja s priključitvijo na plinovodno omrežje.	0	0
Hrup	Načrtovana je ureditev javnih odprtih površin za prireditve na prostem v zaledju naselja, na terenu, ki je nagnjen v smeri stran od poselitve.	0	0
Elektromagnetno sevanje	Ureditve ne posegajo na območje varovalnih pasov daljnovodov. Rešitve ne predvidevajo novih virov elektromagnetnega sevanja.	0	0
Svetlobno onesnaževanje	Predvidena je cestna razsvetljava z uporabo zasenčenih svetilk.	0	0
Odpadki	Predvidena sta urejeno zbiranje in odvoz odpadkov.	0	0

Ugotovitve:

Obe varianti zagotavljata rešitve, s katerimi se bo stanje okolja celo izboljšalo, saj bo sanirano sedanje razvrednoteno stanje prostora na vidno izpostavljeni lokaciji ob mestni vpadnici, poleg tega bodo bistveno zmanjšani vplivi zaradi onesnaženja okolja, ki je posledica komunalne neopremljenosti obstoječe poselitve. *Zato ocenjujemo, da sta obe varianti primerni.*

Glede na ugotovitve o možnih negativnih vplivih na okolje se obravnavani varianti glede vplivov na okolje medsebojno ne razlikujeta.

➤ **Ugotovitve o ustreznosti variant z ekonomskega vidika**

Varianti sta ekonomsko preverjeni na ravni vsebine predinvesticijske zasnove, kot je predpisana v 12. členu Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavano investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016 – 12.člen). Pri tem so bili upoštevani cilji načrtovanih ureditev, predhodno izdelani dokumenti, analiza stanja v prostoru, usklajenost investicijskega projekta s strategijami, razvojnimi

² (0 - ni vpliva, X - majhen negativni vpliv, XX - velik negativni vpliv)

programi in usmeritvami, analiza vplivov investicije z vidika okoljske sprejemljivosti in analiza predlaganih variant.

V okviru ekonomskega vidika so bile upoštevane predlagane variante za vrednotenje in opisani vhodni podatki, ki so nujni pri izdelavi ekonomske analize (vrednost investicije, terminski plan izvedbe), izdelana je bila CBA analiza in nazadnje narejen izbor najustreznejše variante z ekonomskega vidika. Podrobnejši podatki so dostopni v Študiji variant, ekonomski vidiki pa so skupno povzeti s ključnim merilom za vrednotenje in primerjavo variant z ekonomskega vidika, to je *ekonomska interna stopnja donosa*.

Merilo	Varianta 1	Varianta 2
Ekonomska interna stopnja donosa	10,30%	8,78%

Obe obravnavani varianti z investicijo sta ekonomsko upravičeni, ker je ekonomska interna stopnja donosa pri obeh višja od splošne diskontne stopnje (4 %). Hkrati imata obe varianti tudi pozitivno ekonomsko neto sedanjo vrednost.

Kot **bolj primerna se je izkazala varianta 1**, ki ima višjo ekonomsko interno stopnjo donosa. Hkrati ima varianta 1 tudi višjo ekonomsko neto sedanjo vrednost.

2.3 **INVESTICIJSKI PROJEKT - KOMUNALNA UREDITEV IN OPREMLJANJE**

Ureditev romskega naselja Brezje-Žabjak je finančno zahteven projekt, ki presega možnosti financiranja iz lastnih sredstev občinskega proračuna. Zato je Mestna občina Novo mesto s sprejetjem Strategije reševanja romske tematike za obdobje 2013 – 2020 predvidela izvedbo investicijskega projekta ureditve naselja s pomembnim deležem sofinanciranja iz sredstev proračuna RS. Od sprejetja Strategija država zaradi krize javnih financ ni zagotavljala nobenih sofinancerskih sredstev, prvi razpis je šele v letu 2016 objavilo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo. Mestna občina se je na razpis prijavila, a ni bila uspešna ker so razpisni pogoji za urejanje romskega naselja Brezje-Žabjak neprimerni. Zato je v oktobru 2016 župan podal pobudo Vladi RS, da sofinanciranje investicijskega projekta Brezje-Žabjak v ocenjeni skupni investiciji 3,65 mio EUR uvrsti s 85% sofinanciranjem v načrt razvojnih programov Republike Slovenije od 2017 – 2020. Vlada RS se je na pobudo odzvala v juniju 2017 s sklepom, da predlagani projekt mestne občine uvrsti med ključne projekte Dogovora za razvoj regij JV Slovenije. Ker je bil julija 2017 projekt na regijskem svetu podprt je Vlada RS nadaljevala z aktivnostmi in projekt v oktobru 2017 uvrstila v načrt razvojnih programov in hkrati odprla ustrezne državne proračunske postavke za sofinanciranje. Investicijski projekt ima s tem zagotovljene finančne vire do leta 2020, ko je predviden zaključek.

Cilj investicijskega projekta so:

- pripraviti izvedbeni prostorski načrt za romsko naselje Žabjak Brezje, kjer se na obstoječih lokacijah predvidi komunalna oprema, ki je nujna za kakovostno bivalno okolje z namenom hitrejšje integracije (ureditev romskega naselja na lokaciji sedanjega nelegalnega), površine za razvoj družbene infrastrukture v podporo programov vključevanja ter površine za izboljšanje zaposlitvenih možnosti,
- izvesti z izvedbenim prostorskim aktom načrtovano komunalno opremo,
- določiti in komunalno opremiti gradbene parcele za fazno ureditev predvidenih stanovanjskih in drugih objektov.

Z investicijo se predvideva:

- prenova obstoječega romskega naselja Brezje (6,2 ha) in prenova območja Žabjaka (4,9 ha) v povezano romsko naselje Brezje – Žabjak z oblikovanimi gradbenimi parcelami za okvirno 150 gospodinjstev, opremljenih s priključki na javne sisteme gospodarske javne infrastrukture,
- sprememba namembnosti enote urejanja prostora z oznako NM/6-OPPN-b iz stanovanjske površine v površino za šport in rekreacijo (4,2 ha),
- prenova in dograditev javne komunalne infrastrukture,
- vzpostavitev sistema zelenih površin in površin za razvoj družbene infrastrukture, ki povezuje, razmejuje oziroma funkcionalno dopolnjuje predhodno navedene prostorske ureditve.

Investicija sicer obsega naslednjih šest ključnih aktivnosti:

Leto	Aktivnost	Projekt
2017	1.	Izdelava osnutka SDOPN 3
2017-2018	2.	Izvedba nujnih komunalnih in drugih ureditev v Brezju in vplivnem območju
2018	3.	Izdelava usklajenega predloga SD OPN 3 s predvidenim sprejemom prostorskega akta
2018	4.	Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 1. etapa
2019	5.	Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 2. etapa
2020	6.	Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 3. etapa

AKTIVNOST 1 (Izdelava osnutka SDOPN 3):

Na lokaciji obstoječega naselja bo na načrtovano novo (prenovljeno) naselje, ki bo z zasnovo, bivalnimi enotami in dodanimi prostori in ureditvami za izvajanje skupnostnih ali javnih programov prispevalo k zagotovitvi primernih bivanjskih pogojev in pospešilo proces integracije romske skupnosti. Naselje bo okoljsko primerno z nizkimi stopnjami porabe okoljskih virov in nizkimi stopnjami emisij v okolje. V načrtovanje naselja bodo vključeni obstoječi prebivalci naselja, okoliško prebivalstvo in zainteresirane javnosti, saj bo treba določiti širše sprejemljive rešitve.

Bistvena vsebina osnutka SD OPN 3 bo strokovno utemeljena (temelječa na strokovnih spoznanjih) in širše sprejemljiva (vključujoča priprava rešitve) izdelava sprememb in dopolnitve prostorskega akta (SD OPN3), ki bo omogočila izvajanje ukrepov in doseganje ciljev sprejete Strategije reševanja romske tematike za obdobje 2013 – 2020 (MONM) za območje romskega naselja Žabjak in Brezje s prostorsko povezanimi ureditvami javnih cest in GJI ter površin centralnih in gospodarskih dejavnosti ob Mirnopoški cesti. Osnutek SD OPN3 bo obsegal:

1. spremembe in dopolnitve strateških in izvedbenih vsebin OPN, ki se nanašajo na prostorsko ureditev romskega naselja Žabjak in Brezje s prostorsko povezanimi ureditvami javnih cest in GJI ter površin centralnih in gospodarskih dejavnosti ob Mirnopoški cesti.
2. prostorsko izvedbene pogoje, ki se na podlagi drugega odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (UL RS, št. 99/07) določijo v vsebini, obliki in natančnosti, kot je predpisana za občinski podrobni prostorski načrt.

Aktivnost vključuje javno razgrnitev osnutka SD OPN3 do zavzetja stališč do pripomb in izdelavo zahtevanih okoljskih strokovnih podlag po zahtevah predpisov o varstvu okolja.

AKTIVNOST 2 (Izvedba nujnih komunalnih in drugih ureditev v Brezju in vplivnem območju):
Aktivnost vključuje izvedbo naslednjih gradbenih del:

- rekonstrukcijo kategorizirane občinske javne ceste v romskem naselju Brezje (oznaka JP 799526) z namenom gradnje novih varnih površin za pešce in otroke,
- rekonstrukcijo priključka kategorizirane občinske javne ceste v romskem naselju Brezje (oznaka JP 799526) na državno regionalno cesto III. reda Trebnje – Novo mesto (Bučna vas), ki je nujen predpogoj za gradnjo drugih ureditev v okviru aktivnosti 2.,
- rekonstrukcijo kategorizirane občinske javne ceste v romskem naselju Brezje z namenom gradnje nove javne razsvetljave,
- gradnjo novega avtobusnega postajališča za šolski avtobus v romskem naselju Brezje,

- gradnjo objekta za izvajanje projektnih aktivnosti s prebivalci romskega naselja (projektni center), ki bo kasneje prerasel v Večnamenski objekt Brezje za izvajanje programov vključevanja,
- izvedbo minimalnih ureditev javne razsvetljave in varnosti v cestnem prometu v vplivnem območju romskega naselja (funkcionalno povezanih naseljih Potočna vas, Dolenje Kamence in Muhaber).

AKTIVNOST 3 (Izdelava usklajeni predlog osnutka SDOPN 3):

Na podlagi osnutka je prostorskega akta je prevedena njegova najširša uskladitev z deležniki, javnostmi in nosilci urejanja prostora. Usklajeni predlog bo predvidoma pripravljen, sprejet in uveljavljen v letu 2018.

AKTIVNOST 4 (Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 1. etapa):

Izgradnja načrtovane komunalno opremo, ki je predvidena s prostorskim aktom in parcelacija zemljišč z namenom ureditve gradbenih parcel na približno tretjini površine načrtovanega naselja. Rezultat: Zgrajena načrtovana komunalna oprema v upravljanju pristojnih upravljavcev in urejene gradbene parcele, ki bodo omogočile ureditev primernih stanovanj (legalizacija obstoječih, novogradnje v javni ali zasebni režiji) in površin za družbeno infrastrukturo (dnevni/večnamenski center, površine za šport in kulturne dejavnosti). Sočasno se izvede pripadajoči del ureditve zelenih površin. Aktivnost se nanaša na Žabjak, z morebitno optimizacije se predvidi dograditev manjkajoče komunalne opreme v Brezju.

AKTIVNOST 5 (Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 2. etapa):

Izgradnja načrtovane komunalno opremo, ki je predvidena s prostorskim aktom in parcelacija zemljišč z namenom ureditve gradbenih parcel na približno tretjini površine načrtovanega naselja. Rezultat: Zgrajena načrtovana komunalna oprema v upravljanju pristojnih upravljavcev in urejene gradbene parcele, ki bodo omogočile ureditev primernih stanovanj (legalizacija obstoječih, novogradnje v javni ali zasebni režiji) in površin za družbeno infrastrukturo (dnevni/večnamenski center, površine za šport in kulturne dejavnosti). Sočasno se izvede pripadajoči del ureditve zelenih površin. Aktivnost se nanaša na Žabjak, z morebitno optimizacije se predvidi dograditev manjkajoče komunalne opreme v Brezju.

AKTIVNOST 6 (Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 3. etapa):

Izgradnja načrtovane komunalno opremo, ki je predvidena s prostorskim aktom in parcelacija zemljišč z namenom ureditve gradbenih parcel na približno tretjini površine načrtovanega naselja. Rezultat: Zgrajena načrtovana komunalna oprema v upravljanju pristojnih upravljavcev in urejene gradbene parcele, ki bodo omogočile ureditev primernih stanovanj (legalizacija obstoječih, novogradnje v javni ali zasebni režiji) in površin za družbeno infrastrukturo (dnevni/večnamenski center, površine za šport in kulturne dejavnosti). Sočasno se izvede pripadajoči del ureditve zelenih površin. Aktivnost se nanaša na Žabjak, z morebitno optimizacije se predvidi dograditev manjkajoče komunalne opreme v Brezju.

Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah ter osnove za oceno vrednosti

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški izvedbenih del, izdelave prostorske, projektne dokumentacije in geodetskih storitev ter stroški gradnje so ocenjeni s strani strokovne službe Mestne občine Novo mesto.
2. Stroški storitev izdelave prostorske dokumentacije so določeni na podlagi doseženih cen mestne občine za izdelavo značilne in primerljive prostorske dokumentacije v višini 150.000, EUR z DDV v tekočih cenah.
3. Stroški izgradnje minimalne komunalne opreme za Žabjak so ocenjeni na 40 EUR na m², to je 1.960.000,00 EUR z DDV v tekočih cenah za okvirno 4,9 ha površine. Od tega

je vključenih 160.000,00 EUR v tekočih cenah za stroške projektne in geodetske dokumentacije. Stroški so predvideni v okviru izvedbe aktivnosti 4., 5. in 6. V kolikor bo z optimizacijo prostorskih ureditev mogoče se del stroškov nameni za dograditve komunalne opreme v Brezju.

4. Stroški izgradnje nujnih komunalnih ureditev v Brezju so ocenjeni v višini 450.000,00 EUR z DDV v tekočih cenah (okvirno 7,50 EUR na m² naselja), od tega je ocenjeni strošek 40.000,00 EUR v tekočih cenah za projektno in geodetsko dokumentacijo. Stroški so predvideni za izvedbo aktivnosti 2.
5. Stroški minimalne ureditve zelenih površin so ocenjeni v višini 430.000,00 EUR z DDV v tekočih cenah (okvirno 10,00 EUR na m² površine), od tega je ocenjeni strošek 30.000,00 EUR v tekočih cenah za projektno in geodetsko dokumentacijo. Urejanje bo potekalo fazno v okviru aktivnosti 4., 5. in 6.
6. Stroški ureditve varnih površin za pešce in kolesarje ob državni cesti R3 so ocenjeni na 640.000,00 EUR z vključenim DDV v tekočih cenah, od tega 40.000,00 EUR v tekočih cenah za projektno in geodetsko dokumentacijo.
7. Večina investicije bo potekala na zemljiščih v javni lasti, morebitni minimalni odkupi ali odškodnine za zagotavljanje poveztljivosti javnih infrastrukturnih ureditev bodo določeni na ravni projektne dokumentacije.
8. Pri preračunu v stalne cene oktober 2017 smo izhajali iz Jesenske napovedi gospodarskih gibanj 2017 (UMAR), ki za leto 2017 predvideva inflacijo v višini 1,7%, za leto 2018 v višini 1,9% in za leto 2019 v višini 2,1%. V izračunih smo upoštevali, da bo inflacija v letu 2020 znašala 2,0%.
9. Mestna občina Novo mesto bo za pokrivanje stroškov investicije zagotovila 15% lastnih sredstev, 85 % bo zagotovljenih iz proračuna Republike Slovenije v okviru financiranja Dogovora za razvoj regij.
10. Skladno z določili dogovora za razvoj regij je zaradi skladnega razvoja sosednjih prostorsko povezanih območij pomembna izvedba investicij v vplivnem območju romskega naselja Brezje – žabjak (Muhaber, Hudo, Kamence). Investicije bodo konkretizirane v okviru dialoga ob pripravi prostorskega načrta.
11. V investicijo niso vključeni stroški nujne rekonstrukcije regionalne ceste R3-638 in sicer na odseku od križišča Mirnopedške in Straške ceste do točke načrtovane priključitve zahodne obvozne ceste. Izvedba del je nujna zaradi zagotavljanja sočasne in celovite komunalne ureditve mestnega predela.
11. Stroški morebitnih recenzij projektne dokumentacije, podrobnejše investicijske dokumentacije, stroški geodetskih storitev, stroški strokovnega nadzora gradnje, stroški izdelave elaborata varstva pri delu ter morebitni drugi stroški, ki so nujni za izvedbo investicije na tej stopnji investicijske dokumentacije niso posebej prikazani, so pa sestavina ocene stroška projektne dokumentacije v celoti.
12. Stroški, ki bi nastali zaradi posebnih zahtev nosilcev urejanja prostora ali soglasjedajalcev v fazi projektiranja niso vključeni.

Tabela: Stroški investicije po aktivnostih v stalnih cenah z vključenim DDV, ki ni povračljiv

ZAP.ŠT.	Aktivnost	SKUPAJ (EUR)
1.	Izdelava prostorskega akta -SDOPN 3	42.000,00
2.	Izvedba nujnih komunalnih in drugih ureditev v Brezju in vplivnem območju	450.000,00
3.	Izdelava prostorskega akta -SDOPN 3	108.000,00
4.	Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 1. etapa (1. in 2. del)	760.000,00
5.	Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 2. etapa	1.140.000,00
6.	Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 3. etapa	1.150.000,00
VSE SKUPAJ		3.650.000,00

Mestna občina Novo mesto predvideva, da bo investicijsko naložbo v celoti realizirala v letih 2017 do 2020. Predvidena dinamika izvajanja je sledeča:

Tabela: Dinamika vseh stroškov investicije v stalnih cenah – DDV, ki ni povračljiv, je vključen v vrednostih posameznih postavk (v EUR)

ZAP.ŠT.	Aktivnost	2017	2018	2019	2020	SKUPAJ (EUR)
1.	Izdelava prostorskega akta -SDOPN 3	41.823,50				41.823,50
2.	Izvedba nujnih komunalnih in drugih ureditev v Brezju in vplivnem območju (Muhaber, Hudo, Kamence)		439.753,66			439.753,66
3.	Izdelava prostorskega akta -SDOPN 3		105.540,88			105.540,88
4.	Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 1. etapa (1. in 2. del)		527.704,39	210.568,74		738.273,13
5.	Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 2. etapa			1.091.128,90		1.091.128,90
6.	Izvedba komunalno infrastrukturnih ureditev – 3. etapa				1.079.117,85	1.079.117,85
VSE SKUPAJ STALNE CENE		41.823,50	1.072.998,93	1.301.697,63	1.079.117,85	3.495.637,92

Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah ter osnove za oceno vrednosti

Investicija (skupna vrednost 3.650.000,00 EUR v tekočih cenah z vključenim DDV, ki ni povračljiv) bo predvidoma financirana iz štirih virov, in sicer:

a) Proračuna Mestne občine Novo mesto:

Mestna občina Novo mesto bo za realizacijo investicije prispevala sredstva v višini 15,00 % vrednosti investicije (547.500,00 EUR).

b) Proračuna Republike Slovenije v višini 85% vrednosti investicije (3.102.500,00 EUR) od tega iz posebej oblikovane:

- proračunske postavke Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo (2.414.000,00 EUR),
- proračunske postavke Ministrstva za infrastrukturo (561.000,00 EUR) in
- proračunske postavke Ministrstva za okolje in prostor (127.500,00 EUR).

Mestna občina Novo mesto bo za obravnavano investicijo sklenila pogodbo za izvedbo projekta iz Dogovora za razvoj regije JV Slovenija, ki je bil sprejet med vlado in Svetom regije julija 2017.

Državna sredstva bodo zagotovljena v proračunu Republike Slovenije v okviru izvedbe Dogovora za razvoj regije JV Slovenije, na posebej določenih proračunskih postavkah.

3. ZAKLJUČEK

V skladu s poslovníkom občinskega sveta predlagamo, da občinski svet obravnava informacijo in sprejme naslednji sklep:

»Občinski svet Mestne občine Novo mesto se je seznanil z informacijo o projektu prostorske in komunalne ureditve romskega naselja Brezje - Žabjak, utemeljitvijo najustreznejše variante in predvidenimi finančnimi viri za izvedbo investicijskega projekta«

Pripravil:

Izidor Jerala
Podsekretar za prostorsko načrtovanje

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica

Poslano:

1. naslovníku,
2. zbirki dok. Gradiva.