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: 350-7/2019 (616)
Datum: 27. 11. 2019

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Zadeva: **USKLAJEN PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID. ŠT. KMG-MID 100363783 V DOLENJEM KARTELJEVEM**

Namen: **druga obravnava**

Pravna podlaga: **Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) in Statut Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19)**

Pripravljavec gradiva: **Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor**

Izdelovalec gradiva: **SAPO, d.o.o., Črnomelj**

Poročevalca: **dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj**
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor

Obrazložitev: **V prilogi.**

Predlog sklepov:

1. **Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel usklajen predlog odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem v drugi obravnavi.**
2. **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem se objavi v Dolenjskem uradnem listu.**

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca
2. Usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem
3. stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka
4. Prikaz sprememb med 1. obravnavo (dopolnjen osnutek) in 2. obravnavo (usklajen predlog) odloka
5. Grafična priloga
6. Elaborat ekonomike po ZUreP-2

Celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani (prostorskem portalu MONM).

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

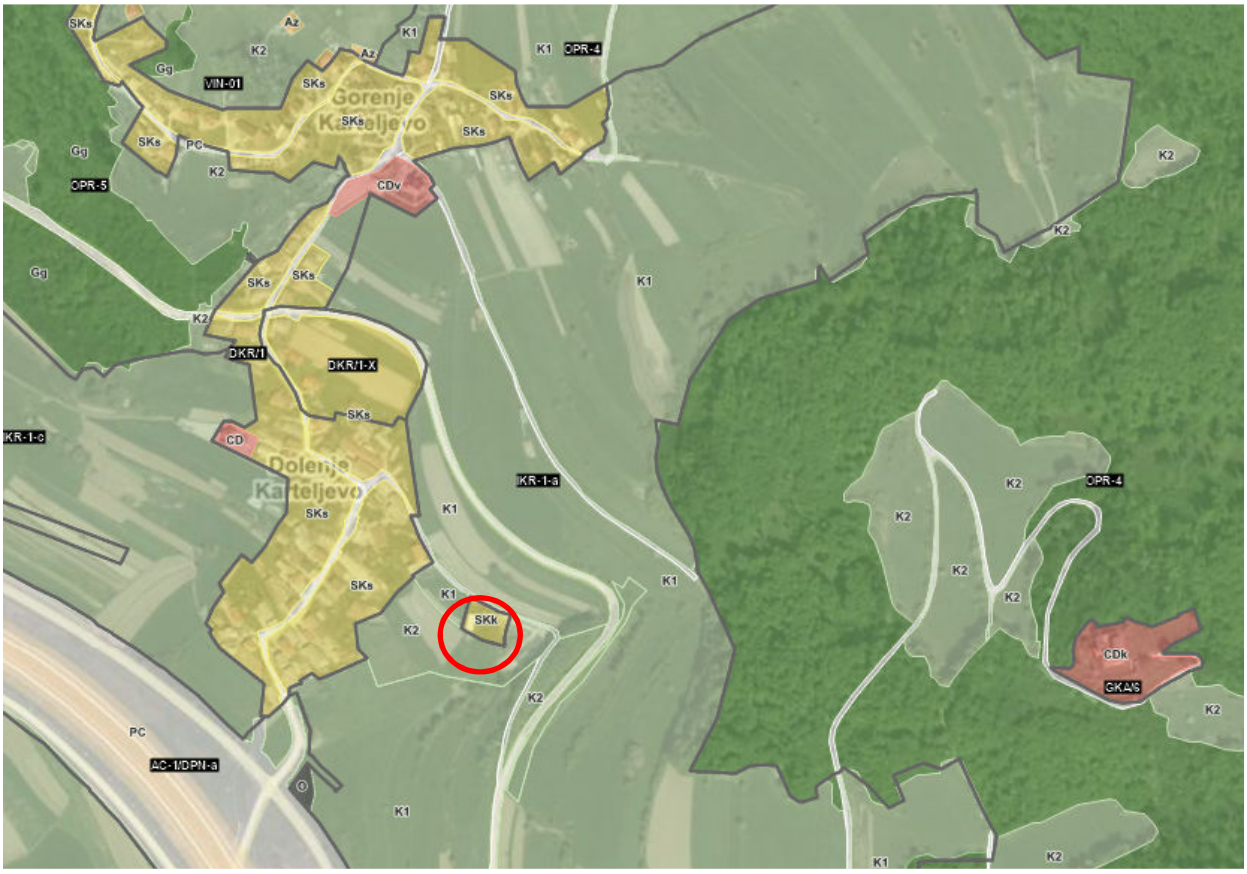
Številka: 350-7/2019 (616)
Datum: 27. 11. 2019

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID. ŠT. KMG-MID 100363783 V DOLENJEM KARTELJEVEM - DRUGA OBRAVNAVA (USKLAJEN PREDLOG)

1. UVOD

Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem (v nadaljevanju: OPPN) se pripravlja na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17). Na podlagi slednjega zakona lahko lokalna skupnost z OPPN načrtuje različne kmetijske objekte na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.



Slika: Prikaz lokacije na namenski rabi prostora iz OPN in ortofoto posnetku (Dolenje Karteljevo, na vzhodu je vidno območje gradu Hmeljnik)

2. PREDMET IZDELAVE OPPN

Predmet OPPN je širitev perspektivne kmetije oz. selitev dela kmetije iz osrednjega dela naselja Dolenje Karteljevo (parc. št. 972/1, k.o. Zagorica) na lokacijo v bližini tega naselja, saj je znotraj naselja kmetija utesnjena in nima več možnosti širitve.

Lokacija se nahaja približno 100 m vzhodno od naselja Dolenje Karteljevo, na zemljiščih v lasti kmetije. Območje OPPN meri cca. 9.000 m² in obsega zemljišča s parc. št. 745, 748 (del), 749 (del), 751/3 (del), 1025/1 (del), 1035/1, 1043/1 in 1043/2, vse k.o. Zagorica. V manjšem delu gre za območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SKk – površine kmetij (enota urejanja prostora DKR/2) in v večjem delu za območje kmetijskih zemljišč (EUP IKR-1-a).

Obstoječi obseg stavbnih zemljišč na tej lokaciji po velikosti ne zadošča za umestitev kmetije, zato se načrtuje umestitev objektov tudi na kmetijskih zemljiščih, kar omogoča 3.ea člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (brez spremembe namenske rabe prostora). Z OPPN se bodo določili pogoji za gradnjo objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva na celotnem območju OPPN.

Prikaz umestitve objektov na ureditveni situaciji iz priloge tega gradiva je okvirna oz. je ena izmed možnosti postavitve objektov. Odlok dopušča tudi drugačno organizacijo prostora na območju za razvoj objektov.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Na podlagi 108. in 118. člena ZUreP-2 je bil marca 2019 najprej pripravljen predlog izhodišč za pripravo OPPN, ki je bil javno objavljen in posredovan nosilcem urejanja prostora (NUP) z namenom, da se na podlagi pripomb in predlogov dopolni izhodišča, ki so predhodna faza pred začetkom priprave OPPN. S strani javnosti ni bilo podanih pripomb, na poziv občine se je odzvalo del NUP.

Postopek priprave OPPN se je začel s sprejetjem Sklepa o pripravi OPPN, ki je bil objavljen v Dolenjskem uradnem listu dne 7. 5. 2019 (št. 15/19). Izdelovalca OPPN, to je podjetje SAPO, d.o.o. iz Črnomlja, je izbral investitor.

V mesecu maju 2019 je bil pripravljen osnutek dokumenta in pridobljena prva mnenja nosilcev urejanja prostora. Pridobljena je bila odločba Ministrstva za okolje in prostor, da za OPPN ni potrebno delati celovite presoje vplivov na okolje (št. 35409-149/2019/13).

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala v času od 17. 7. do vključno 16. 8. 2019, javna obravnava pa je bila v sredo, 17. 7. 2019. Dopolnjen osnutek OPPN je bil na prvi obravnavi občinskega sveta dne 11. 7. 2019 (7. seja).

Dne 19. 9. 2019 so bila zavzeta stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve. Nato je bil izdelan predlog OPPN, na podlagi katerega so bila pridobljena vsa druga mnenja nosilcev urejanja prostora. Sledila je izdelava predmetnega usklajenega predloga OPPN, ki se obravnava na občinskem svetu v drugi obravnavi.

4. SPREMEMBE V ČASU OD PRVE DO DRUGE OBRAVNAVE PROSTORSKEGA AKTA TER OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA PRIPOMB IZ PRVE OBRAVNAVE ODLOKA

Spremembe od prve do druge obravnave prostorskega akta so razvidne iz priloge 4. Pripombe in vprašanja odborov Občinskega sveta oz. svetnikov so navedeni v IV. Poglavju Stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega dokumenta (priloga 3). Na vprašanja svetnikov so v stališčih podane obrazložitve. Na podlagi pripombe o potrebnem izračunu komunalnega prispevka pa v nadaljevanju podajamo informativni izračun komunalnega prispevka za hlev, strojno lopo in gradbeno parcelo v primeru spodaj navedenih površin. Izračun je narejen na podlagi Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15, 22/16 in 16/18).

Dvanajsti odstavek 16. člena tega odloka določa, da so kmetijski objekti, namenjeni opravljanju kmetijske dejavnosti registriranega kmetijskega gospodarstva, delno oproščeni komunalnega prispevka. Delna oprostitev znaša 40% višine dela komunalnega prispevka, ki se nanaša na kmetijski objekt in ne glede na izračun lahko znaša največ 4.000,00 EUR. Izračuna se tako, da se v drugem delu enačbe iz 10. člena odloka zmnožek neto tlorisne površine objekta, faktorja dejavnosti in stroška na enoto mere c(ti) pomnoži s faktorjem 0,40. Dobljeni znesek predstavlja delno oprostitev, ki se investitorju odšteje od celotnega zneska izračunanega celotnega komunalnega prispevka po enačbi iz 10. člena odloka.

	(Neto tlorisna) površina [m^2]	Višina kom. prispevka [€]	Znesek oprostitve plačila [€]	Končni znesek [€]
Gradbena parcela	3985	20.511,00	/	
Hlev	2090	43.168,89	4.000,00	
Strojna lopa	312	6.458,09	2.583,24	
		70.137,98	6583,24	**63.554,74**

5. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN IN VPLIV NA PRORAČUN OBČINE

Izdelavo OPPN financira pobudnik priprave prostorskega načrta, ki je nosilec kmetijskega gospodarstva v Dolenjem Karteljevem, vpisanega v register kmetijskih gospodarstev s št. KMG-MID 100363783. Med investitorjem, Mestno občino Novo mesto in izdelovalcem prostorskega akta je bila sklenjena tripartitna pogodba o izdelavi OPPN, na podlagi katere se investitor zavezuje pripravljavcu poravnati stroške za objave, pridobivanje mnenj ipd.

6. PREDLOG SKLEPOV

- **Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil usklajen predlog odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem v drugi obravnavi.**
- **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem se objavi v Dolenjskem uradnem listu.**

Pripravila:

Irena Zaletelj
višja svetovalka

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica OU

Na podlagi 119. člena v povezavi z drugo alinejo četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne Občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne Občine Novo mesto na …... seji dne ……..sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783
v Dolenjem Karteljevem

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka 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, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MONM) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan na podlagi tretje alineje 1. odstavka in prve alineje 3. odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07) in 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17).

(3) Kmetijsko gospodarstvo z id. št. KMG-MID 100363783 (v nadaljnjem besedilu: kmetijsko gospodarstvo) je organizirano kot kmetija, nosilec kmetije pa je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13-ZSVarPre-C, 101/13-ZIPRS1415, 44/14-ORZPIZ206, 85/14-ZUJF-B,95/14-ZUJF-C, 90/15-IUPTD, 102/15, 23/17, 40/17 in 65/17).

(4) Predmet OPPN je določitev pogojev za gradnjo objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva na kmetijskih zemljiščih (delno) brez spremembe namenske rabe prostora.

(5) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 1207. Izdelalo ga je podjetje SAPO, d.o.o. pod št. 1/2019 – OPPN v novembru 2019.

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del, ki sta izdelana v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del je sestavljen iz naslednjih poglavij:
- opis prostorske ureditve,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- splošna določila,
- podrobna določila,
- 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, naravnih virov in ohranjanje narave,

- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- faznost izvedbe prostorske ureditve,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN,
- odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- končne določbe.

(3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

1. Izsek iz OPN MONM
2. Pregledna situacija
3. Situacija s prikazom prostorske ureditve v širšem prostoru (DOF)
4. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
5. Ureditvena situacija OPPN
6. Ureditvene enote OPPN
7. Ureditvena situacija in prerezi terena s prikazom možne pozidave
8. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
9. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
10. Načrt parcelacije
11. Zakoličbena situacija.

3. člen
(spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN je:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Izhodišča, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev akta
6. Povzetek za javnost
7. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
8. Elaborat ekonomike.

4. člen
(pomen kratic)

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- GJI: gospodarska javna infrastruktura,
- OPN MONM: Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto,
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt,
- UE: ureditvena enota.

5. člen
(pomen izrazov)

(1) V tem OPPN so uporabljeni izrazi, kot jih določa OPN MONM.

(2) Uporabljeni so še drugi izrazi, in sicer:

- **ureditvena enota (UE)** je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi, predvsem glede dopustnih dejavnosti in urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev;
- **območje za razvoj objektov** predstavlja zemljišče, ki je omejeno s parcelnimi mejami, gradbeno mejo, gradbeno linijo ipd., na katerem je možna gradnja enega ali več objektov pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Na območju za razvoj objektov je dopustna postavitev vseh vrst s tem odlokom dopustnih objektov ter zunanjih ureditev;

- **osnovni objekt** je stavba (kubus), ki s svojim položajem, volumnom ali funkcijo dominantno opredeljuje prostor oziroma najbolj nazorno opredeljuje predvideno rabo območja, namenjenega za izvedbo projekta. Osnovni objekt je lahko sestavljen iz več kubusov;
- **pomožni objekt** je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega. Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju osnovnega objekta;
- **pomožni kubus** je prizidek k obstoječemu objektu ali posamezen del objekta, ki s svojo postavitvijo in obliko dopolnjuje tako funkcijo kot tudi podobo osnovnega kubusa.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen
(prostorske ureditve)

S tem OPPN se na območju dela naselja Dolenje Karteljevo načrtuje ureditev:
- območja za gradnjo kmetijskih in gospodarskih objektov,
- stanovanjskega oz. poslovno-stanovanjskega objekta,
- območja zelenih površin,
- pripadajočih zunanjih površin in
- gospodarske javne infrastrukture.

2. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

7. člen
(območje urejanja)

(1) Območje OPPN je locirano na severovzhodnem delu naselja Dolenje Karteljevo.

(2) Območje OPPN meri cca. 9.000 m² in obsega zemljišča s parc. št. 745, 748 (del), 749 (del), 751/3 (del), 1025/1 (del), 1035/1, 1043/1 in 1043/2, vse k.o. Zagorica. V manjšem delu gre za območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SKk – površine kmetij (enota urejanja prostora DKR/2) in v večjem delu za območje kmetijskih zemljišč (enota urejanja prostora IKR-1-a).

(3) Za izvedbo navezav območja OPPN na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo so potrebni posegi na naslednja zemljišča izven OPPN: *91/1, 1014/6, 1020/1, 1020/2, 1025/1, 1025/2, 1035/1, 1041/2, 1041/3, 1041/4, 1041/8, 1043/1, 1043/2, 2183/1, 2185/8 (vse k.o. Zagorica).

8. člen
(ureditvene enote)

Območje OPPN je razdeljeno na dve ureditveni enoti (UE), in sicer:
- UE A: območje za razvoj kmetijskega gospodarstva s površino cca. 8.308 m²,
- UE B: območje za stanovanjsko oz. poslovno-stanovanjsko stavbo in druge stavbe, namenjene funkcioniranju kmetijskega gospodarstva s površino cca. 611 m².

9. člen
(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Vplivi ureditve v OPPN bodo v času gradnje segali na zemljišča znotraj in v neposredni okolici OPPN ter na zemljišča, potrebna za gradnjo priključkov na GJI. Nove ureditve bodo zaradi selitve kmetije iz strnjenega naselja pozitivno vplivale na prostorski razvoj naselja.

(2) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

(3) Del območja OPPN na JV delu posega v robni del vplivnega območja spomenika državnega pomena Hmeljnik – Grad (EŠD 175).

(4) Območje OPPN se nahaja ob gozdnem robu manjšega gozdnega otoka. Potrebno je zagotoviti, da bo v prihodnje omogočeno nemoteno gospodarjenje z gozdom, vključno z neoviranim spravilom in izvozom lesa iz gozda.

10. člen
(koncept prostorske ureditve)

(1) V strnjenem delu naselja Dolenje Karteljevo zaradi prostorskih omejitev ni mogoče zagotoviti razvoja perspektivnim kmetijam v naselju, zato se zagotovi zemljišče za selitev kmetijskega gospodarstva na lokacijo, ki omogoča bolj funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije, skladno s strateškimi akti občine.

(2) Nova lokacija in dimenzije predvidenih objektov morajo ustrezati obsegu pridelave na kmetiji ob upoštevanju dolgoročne pridelovalne sposobnosti. Na območju širitve se predvidi tudi uporaba obstoječih zgrajenih objektov za kmetovanje, tako da bo omogočeno sodobno kmetovanje, ustrezen dostop, možnost transporta in opremljanje z vso potrebno infrastrukturo.

(3) Območje OPPN se ureja kot območje, namenjeno kmetijskim dejavnostim, gradnji hleva za krave molznice s pomožnimi prostori, molziščem, mlekarno, pisarno ipd., gradnji strojne lope, jam (lagun) za gnojevko ter dograditev koritastih silosov in ostalih kmetijskih objektov po potrebi. Območje novih objektov kmetije bo funkcionalno vezano na obstoječo kmetijo v naselju.

(4) Na območju OPPN se prednostno načrtuje nestanovanjska pozidava, in sicer hlev ter ostali pomožni kmetijski objekti (strojna lopa, koritasti in montažni silosi, laguna za gnojevko, idr.). Po potrebi se na območju UE B načrtuje tudi stanovanjski oz. poslovno-stanovanjski objekt, namenjen predelavi in izdelavi mlečnih izdelkov, skladiščenju in prodaji izdelkov. Na jugozahodnem in zahodnem robu območja se v okviru območja OPPN načrtuje zeleni pas kot bariera v smeri naselja in širše, pa tudi za senco pri paši živali.

(5) V območju OPPN se načrtuje tudi gradnja objektov in naprav za priključitev na energetsko in komunalno infrastrukturo.

3. SPLOŠNA DOLOČILA

11. člen
(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne dejavnosti kmetijstva in s kmetijstvom povezane predelovalne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti trgovine in storitev, kadar te dopolnjujejo izvajanje osnovne kmetijske in s kmetijstvom povezane dejavnosti. Dopustne dejavnosti so:

- A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo: 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve
- C Predelovalne dejavnosti: 10 Proizvodnja živil
- G Trgovina: 47.290 Druga trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili
- I Gostinstvo: 55.202 Turistične kmetije s sobami, 56.105 Turistične kmetije brez sob
- dopolnilne dejavnosti na kmetiji
- bivanje (le v načrtovanem stanovanjskem oz. poslovno-stanovanjskem objektu v UE B).

12. člen
(vrste dopustnih objektov)

(1) V UE A so skladno s predpisi o razvrščanju objektov dopustne gradnje naslednjih vrst objektov:
- 12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče,
- 12712 – stavbe za rejo živali, vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje,
- 12713 – stavbe za skladiščenje pridelka,
- 12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12510 – le stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja, oljarne, kisarne, mlekarnice ipd.).

(2) V UE B so skladno s predpisi o razvrščanju objektov dopustne gradnje stanovanjskih in nestanovanjskih stavb za dejavnosti, ki so posredno namenjene kmetijski dejavnosti in dopolnilnim dejavnostim na kmetiji, in sicer:
- 11100 – enostanovanjske stavbe
- 12203 – druge poslovne stavbe,
- 12420 - garažne stavbe,
- 12520 – rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe

(3) Na območju OPPN so dopustne tudi gradnje gradbenih inženirskih objektov za potrebe delovanja kmetije, priključevanja na GJI in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, in sicer:
- 2112 – lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 2152 – zadrževalniki za akumulacijo vode za namakanje kmetijskih zemljišč,
- 22 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 24202 – drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,
- 24205 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 3111 – trajno reliefno preoblikovanje terena.

13. člen
(vrste dopustnih gradenj in del)

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj in del:
- gradnje novih objektov,
- rekonstrukcije objektov,
- sprememba namembnosti delov ali celotnih objektov v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževanje objektov (obsega redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist),
- odstranitve objektov oz. njihovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

14. člen
(dopustna izraba prostora)

Na območju OPPN je dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele največ 0,6 in faktor izrabe največ 1,0.

15. člen
(odmiki od parcelnih meja zemljišč, ki mejijo na območje OPPN)

(1) Odmiki najbolj izpostavljenih delov objektov od parcelnih meja zemljišč, ki mejijo na območje OPPN, so:
- najmanj 3,0 m - za vse zahtevne in manj zahtevne objekte,
- najmanj 1,5 m - za enostavne in nezahtevne objekte,
- 0,5 m – za ograjo, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI, samostojno parkirišče, kolesarsko pot, pešpot in podobno, vodno zajetje, pomožne komunalne objekte in

pomožne objekte, namenjene varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožne objekte za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

(2) Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik iz prejšnjega odstavka tega člena tudi manjši, pri čemer morajo biti zagotovljeni požarni odmiki. Nezahtevni in enostavni objekti so ob soglasju lastnika lahko postavljeni do parcelne meje.

4. PODROBNA DOLOČILA

16. člen
(urbanistično – arhitekturni pogoji v UE A)

(1) Objekti v UE A se gradijo ob upoštevanju predlaganih mikrolokacij, prikazanih v grafičnem delu OPPN.

(2) Hlev kot osnovni objekt ima podolgovat tlorisni gabarit z razmerjem stranic najmanj 1:1,4. Osnovni objekt je lahko sestavljen iz več kubusov, ki skupaj tvorijo celoto. Dopustno je tudi odstopanje od prej navedenega razmerja stranic, in sicer za objekt mlekarne in podobne pomožne kubuse, ki so dodani osnovnemu objektu (od 1:1). Za hlev velja, da je dopustna dolžina krajše stranice največ 26 m (+10%), daljše pa 50 m (+10%). Višinski gabarit je največ K + P + p (lahko le delno podkleteno ali nepodkleteno). Kolenčni zid objekta ali dela objekta z dvokapno streho naj bo skrit pod kapjo. Streha objekta je simetrična dvokapnica naklona med 12° in 38°, z opečno, betonsko ali pločevinasto panelno kritino z videzom klasičnega opečnega zareznika, nebleščeče temno sive barve. Sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi in frčade niso dopustni. Dopustne so sodobne, preproste oblike strehe, tudi ravna (zelena) streha in kombinacija ravne (zelene) in dvokapne strehe ter dvokapnica v zamiku, če je to potrebno zaradi tehnologije zračenja objekta. Osnovnemu objektu je dopustno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer imajo dodani deli objekta ravno streho, njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta.

(3) Dopustna je gradnja pomožnih objektov (tudi kot enostavnih in nezahtevnih objektov) skladno z določili tega odloka. Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju osnovnega objekta. Pomožni objekti imajo poleg dvokapne simetrične strehe lahko tudi ravno streho oziroma blago enokapnico, skrito za vencem.

(4) Dopustna je gradnja koritastih in montažnih silosov, katerih višina je največ 3 m, razmerje stranic pa izhaja iz tehnologije.

(5) Dopustna je gradnja lagune za gnojevko v armiranobetonski izvedbi, ki mora biti umeščena v prostor kmetije diskretno in znotraj zelene bariere.

(6) Fasade osnovnega in pomožnih objektov se oblikuje sodobno, uporabi se arhitekturne elemente pravilnih pravokotnih geometrijskih oblik. Dopustna je horizontalna in vertikalna členitev fasade, ki naj bo enostavna in poenotena. Na fasadah je dopustna predvsem uporaba lesa, lahko pa tudi betona, kovine, platnenih materialov (brisoleji, senčila ipd.) in stekla. Pri lesenih fasadah objektov se uporablja rezan les v temnejših odtenkih rjave ali sive barve, polkrožna bruna niso dopustna. Barve fasad zidanih objektov naj bodo v naravni barvi lesa oziroma pri ometanih objektih v odtenkih od toplejših peščenih (npr. RAL 1011 ipd.) do hladnejših sivih in belih odtenkov. Rdeče, vijolične, modre in zelene ter florescentne barve se ne dovolijo. Na vidno neizpostavljenih strehah objektov (JV strešina, ravni del strehe) se dovoli postavitev sončnih sprejemnikov in modulov, ki ne smejo segati nad sleme.

17. člen
(urbanistično – arhitekturni pogoji v UE B)

(1) Stanovanjski oz. poslovno-stanovanjski objekt kot osnovni objekt v UE B se gradi vzporedno z javno potjo oz. ob upoštevanju predlagane mikrolokacije, prikazane v grafičnem delu OPPN. Dovoljen je podolgovat tlorisni gabarit z razmerjem stranic najmanj 1:1,2, širino največ 9 m in dolžino največ 16 m. Višinski gabarit je največ (K) + P + M do P + M. Streha objekta je simetrična

dvokapnica naklona med 35° in 45°, opečna ali betonska kritina nebleščeče temno sive barve, sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi niso dopustni. Kolenčni zid ne sme biti višji od 1,1 m, dopustne so pravokotne frčade. Osnovnemu objektu je dopustno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer imajo dodani deli objekta ravno streho, skupno površino do 30 m², njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta.

(2) Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju stanovanjskega oziroma poslovno-stanovanjskega objekta. Pomožni objekti imajo poleg dvokapne simetrične strehe lahko tudi ravno streho oziroma blago enokapnico, skrito za vencem.

(3) Fasada osnovnega in pomožnih objektov se oblikuje sodobno, po vzoru tradicionalnih stanovanjskih objektov. Uporabi se arhitekturne elemente pravilnih pravokotnih geometrijskih oblik. Dopustna je horizontalna in vertikalna členitev fasade, ki naj bo enostavna in poenotena. Na fasadah je dopustna uporaba kamna, betona, lesa, kovine in stekla. Pri lesenih fasadah se uporablja rezan les, polkrožna bruna niso dopustna. Barve fasad zidanih objektov naj bodo v naravni barvi lesa oziroma pri ometanih objektih v odtenkih od rumene do rjave ter bele in sive barve. Rdeče, vijolične, modre in zelene ter florescentne barve se ne dovolijo.

18. člen
(zunanje ureditve)

(1) Zelene površine se uredijo tako, da predstavljajo zeleno bariero med širšim prostorom in območjem OPPN. Na zahodnem in jugozahodnem delu OPPN se vzpostavi gosta vegetacijska bariera z zasaditvijo avtohtonih grmovnic in listnatih oz. sadnih dreves, kot so lipa, javor, oreh in podobne. Vzorec zasaditve površin ob cesti se prilagodi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme v skladu z resorno zakonodajo. Uporaba barvno agresivnih ali drsečih materialov ni dopustna.

(2) Povozne površine naj bodo izvedene v asfaltu, AB (npr. metličen) beton, tlakovane z betonskimi ploščami ali utrjenem makadamu (protiprašne prevleke). Odvajanje onesnaženih padavinskih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov, usedalnikov in lovilnikov olj.

5. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

19. člen
(splošne določbe)

(1) Kmetijsko gospodarstvo se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodajo.

(2) Na mestih križanja načrtovanih ureditev z GJI se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJI. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJI obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.

(3) V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.

(4) Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti GJI zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJI.

(5) V času gradnje se zagotovi čim bolj nemotena oskrba oziroma obratovanje GJI.

(6) Za projektiranje in gradnjo objektov GJI ter priključevanje nanje, za katere prostorski izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.

20. člen
(prometne ureditve)

(1) Pri načrtovanju se zagotovi:
- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- upoštevanje obstoječih in načrtovanih komunalnih vodov.

(2) Prometna ureditev območja OPPN se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu v območju. Zaradi varnosti v nepreglednem križišču je predvidena vožnja tovornih vozil in traktorjev tako, da le ti vozijo iz lokalne ceste LC 295001 na javno pot JP 796251 in ne obratno, kar se uredi s prometno signalizacijo.

(3) Vse povozne in parkirne ter manipulacijske površine se izvede z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

(4) Tehnični elementi priključkov na javno prometno gospodarsko infrastrukturo se uredijo glede na potrebno prometno ureditev. Vsi priključki (zavijalni radiji, širina) na javno prometno omrežje se uredijo tako, da omogočajo neovirano vožnjo vsem vrstam prometa, tudi gasilskim in intervencijskim vozilom. Notranje prometne poti so zasnovane tako, da omogočajo neoviran dostop do površin za mirujoči promet, dostop za kmetijska - gospodarska vozila in neovirano vožnjo intervencijskih vozil.

(5) Mirujoči promet: parkirna mesta se zagotavlja znotraj obstoječe kmetije v naselju ter na območju UE A in UE B znotraj OPPN.

21. člen
(vodovodno omrežje)

(1) Območje OPPN se naveže na obstoječe vodovodno omrežje v naselju, ki se napaja iz vodohrana Karteljevo. Predvideno je v podzemni izvedbi v cestnem telesu na parceli 2183/1, k.o. Zagorica. Predvidi se vodomerni jašek na severozahodnem delu UE B, po potrebi tudi na območju UE A, na vedno dostopnem mestu. Izvedba na parkirnih mestih in prometnih površinah se ne dopušča.

(2) Območje OPPN se oskrbuje s pitno in požarno vodo. Hidrante v nadzemni izvedbi se izvede na vedno dostopnih mestih. Pri projektiranju se upošteva umestitev potrebnega števila požarnih hidrantov.

(3) Dovoli se zbiranje in uporaba deževnice za potrebe napajanja živali, zalivanja kmetijskih površin in zelenic, sanitarno vodo, itd.

(4) Pri projektiranju in izvedbi se upošteva predpis o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto, tehnična pravila predpisov o oskrbi s pitno vodo in predpis o zaščiti vodnih virov na območju Mestne občine Novo mesto.

22. člen
(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Kanalizacijsko omrežje v naselju ni izvedeno, zato se komunalne odpadne vode iz objektov, ki so vezane na sanitarno vodo, speljejo v malo čistilno napravo ustrezne kapacitete. Ta bo izvedena znotraj območja OPPN. Po izgradnji javne kanalizacije se območje OPPN priključi na javno kanalizacijo pod pogojem, da bo priključevanje tehnično izvedljivo in ekonomsko opravičljivo. Na mali komunalni čistilni napravi ni dopustno obdelovati odpadnih voda iz kmetijske dejavnosti.

(2) Za odvod padavinske vode s streh objektov in površin v območju OPPN se padavinska voda spelje v ponikovalnice znotraj obravnavanega območja. Meteorno vodo s streh objektov v okviru ureditvenih enot se lahko zadrži ter uporabi za potrebe delovanja hleva in sanitarne ter druge potrebe.

(3) Pri projektiranju se upošteva tudi predpis, ki v Mestni občini Novo mesto ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode in ustrezne tehnične smernice in standarde.

23. člen
(ogrevanje)

(1) Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode se ureja individualno v stanovanjskem oz. poslovno-stanovanjskem objektu.

(2) V kolikor se pridobijo vsa soglasja in dovoljenja, je dopustno urejanje skupnega ali daljinskega ogrevanja, npr. daljinsko ogrevanje na lesno biomaso.

24. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Objekti na območju OPPN se priključijo na obstoječe elektroenergetsko omrežje s priključno močjo 14 kV za trifazni priključek. Interni vod poteka do nove prostostoječe elektro omarice na parceli 1043/2, k.o. Zagorica. V kolikor bo potreba po večji priključni moči, se objekti priključijo direktno na transformatorsko postajo TP v skladu s pogoji upravljavca.

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

25. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Na območju naselja je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi glede na potrebe objektov na območju OPPN.

(2) Razvod telekomunikacijskega omrežja na območju OPPN je predviden iz obstoječega omrežja v podzemni izvedbi v cestnem telesu, na parceli 2183/1, k.o. Zagorica, v skladu s pogoji upravljavca.

(3) Celotno telekomunikacijsko omrežje (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežja) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

26. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Uredi se odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta, ki mora biti opremljeno z zabojniki za odpad po navodilih upravljavca. Lokacija odvzemnega mesta je ob dostopni poti na območju OPPN. Ostali odpadki (kosovni, nevarni in drugi) se zbirajo in odvažajo v skladu z določbami odloka, ki v Mestni občini Novo mesto ureja ravnanje s komunalnimi odpadki.

(2) V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji z gradbenimi odpadki ravnati na način, predpisan z uredbo, ki ureja način ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

27. člen
(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN na jugovzhodnem delu posega v robni del vplivnega območja spomenika državnega pomena Hmeljnik – Grad (EŠD 175).

(2) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednja izhodišča:
- ohranja se skladna krajinska podoba, ki je značilna za to območje,

- objekte se premišljeno umešča v prostor ter se jih zastira z visoko vegetacijo po tradicionalnem vzorcu tam, kjer je to potrebno, da se blažijo negativni vidni vplivi nove kmetije (visokodebelno sadno drevje v razpršenem vzorcu - travniški nasad),
- z oblikovanjem sodobnih, preprostih objektov se je treba izogibati negativnim vplivom predlaganih ureditev v širšem prostorskem kontekstu, ki ga opredeljuje podoba kulturnega spomenika gradu Hmeljnik in cerkev v Gorenjem Karteljevem.

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

28. člen
(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni območij ali objektov ohranjanja narave.

29. člen
(varstvo tal in voda)

(1) Pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Upoštevajo se veljavni predpisi za področje varstva voda.

(2) Komunalne odpadne vode se odvajajo v skladu s členom tega odloka, ki ureja odvajanje odpadnih voda. Odvajanje in ponikanje padavinske odpadne vode se uredi v skladu z določili veljavnih predpisov.

(3) Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo, obratovanjem in opustitvijo dejavnosti skladiščile in uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov (motorna goriva, olja in maziva, pesticidi, gnojila) ter prostori in mesta, ki so lahko viri nepredvidenega večjega mikrobiološkega onesnaževanja tal ter podzemne in površinskih voda (hlev, skladišče, pretakališča gnoja, gnojevke, gnojnice,…), se uredijo kot zadrževalni sistemi (lovilna skleda brez odtokov, nepropustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo). Na isti način se uredi tudi morebitni zajem odpadnih požarnih voda.

30. člen
(varstvo zraka)

(1) Med gradnjo se na območjih v okolici gradbišča prepreči preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu itd.). Uporablja se tehnično brezhibna gradbena mehanizacija, delovne naprave in transportna sredstva, ki se redno vzdržujejo. V primeru ustavljanja vozil, transportnih sredstev in delovnih naprav za daljši čas se motor ugasne.

(2) Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin, biomasa, toplotne črpalke), zagotovi se energetska učinkovitost novih objektov.

(3) Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka, na območju OPPN niso dopustni.

(4) Pri ureditvi ogrevanja objektov je potrebno upoštevati veljavno uredbo, ki ureja emisije snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav. Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, ki zagotavlja dobro vleko in morajo imeti zgrajen dimnik z ustrezno višino.

(5) Prezračevalne naprave in morebitna obdelava gnojevke v jami za gnojevko morata biti izvedena v skladu z obstoječimi najboljšimi razpoložljivimi tehnikami na način, da bo emisija vonjev čim manjša.

31. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Na območju se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določi III. stopnja varstva pred hrupom. Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene.

(2) Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti.

32. člen
(ravnanje s plodnim delom tal)

Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Organizacija gradbišča mora obsegati čim manj površin in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal in za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.

33. člen
(varstvo pred onesnaženjem z odpadki)

Pri izvajanju gradbenih del se morajo gradbeni odpadki v največji možni meri ločevati. Na območju OPPN se v času gradnje zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot komunalne odpadke. Komunalne odpadke se zbira ločeno v za to namenjenih zabojnikih ter se pri komunalnem podjetju uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se odpeljejo na ustrezno deponijo oz. se predajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

34. člen
(učinkovita raba in obnovljivi viri energije)

Pri oskrbi načrtovanih objektov z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode se zagotovi učinkovito rabo in izrabo obnovljivih virov energije (npr. lesna biomasa, sončna energija, zemeljski plin, toplotne črpalke ipd.).

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

35. člen
(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Na območju OPPN ni opredeljenih omejitev, kot so poplavnost in visoka podtalnica. Prav tako ni opredeljeno erozijsko območje.

(2) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

36. člen
(varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo območja OPPN se ureja v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Vse ureditve in objekti v okviru območja OPPN morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo obvezne protipožarne odmike oziroma predpisane protipožarne ločitve.

(3) Požarne poti se označijo skladno s predpisi o varstvu pred požarom. V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali. Zagotovi se neoviran in varen dostop z vozili za intervencijo ter delovne površine za intervencijska vozila oziroma razmeščanje opreme za gasilce.

(4) Vode za gašenje požara se zagotavljajo iz javnega vodovodnega omrežja s hidranti.

37. člen
(potresna varnost)

(1) Pri dimenzioniranju načrtovanih objektov in ureditev se upošteva projektni pospešek tal 0,175 g. Območje OPPN se uvrsti v območje VIII. stopnje MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju v skladu z določili pravilnika, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov.

(2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva določila predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določila ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

9. NAČRT PARCELACIJE

38. člen
(gradbena parcela in parcelacija)

(1) Za načrtovane prostorske ureditve je določena ena gradbena parcela, katere lega, oblika in velikost je prikazana v grafičnem delu akta (10: Načrt parcelacije).

(2) V območju gradbene parcele iz prvega odstavka tega člena so dopustne parcelacije, ki vzpostavijo eno zemljiško parcelo, ki je po legi, obliki in velikosti enaka gradbeni parceli iz prvega odstavka tega člena.

10. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

39. člen
(faznost izvedbe)

(1) Objekti se lahko izvedejo v posameznih fazah kot zaključene funkcionalne celote, če lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.

(2) Izdaja uporabnega dovoljenja za osnovni objekt (hlev) v UE A je dopustna šele ob realizaciji zelene bariere v tej enoti, ki je predvidena v 18. členu tega odloka.

(3) Realizacija načrtovanih gradenj v UE B je dopustna šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za osnovni objekt (hlev) v UE A.

(4) Za gradnje objektov v območju OPPN so dopustne tudi začasne rešitve priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo, in sicer tako, da ne ovirajo predvidene končne ureditve za komunalno urejanje območja. Z začasno rešitvijo morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posega predlagana rešitev in občina.

11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

40. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.

(2) Promet med gradnjo se organizira tako, da na cestnem omrežju ne bo zastojev. V času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa. Med gradnjo je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da se prepreči onesnaženje okolja.

(3) Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.

(4) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo.

(5) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi. V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

12. ODSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

41. člen
(dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih z OPPN, če se poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika.

(2) Dopustna so tudi odstopanja od usmerjenosti in mikrolokacij objektov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, če se poiščejo rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, tehnološkega, kulturnovarstvenega ali krajinskega vidika.

(3) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjih odstavkov ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.

(5) Pri objektih in trasah prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter telekomunikacij je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, materialov, zmogljivosti in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustreznejše tehnološke rešitve.

(6) Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je možno prilagoditi v primeru tehnično ustreznejše rešitve in s soglasjem upravljavca infrastrukture.

(7) Pri gradnji manipulacijskih površin na območju OPPN je dopustno manjše odstopanje od poteka ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi terenskih pogojev, vendar se mora dimenzioniranje izvesti na osnovi veljavne zakonodaje.

III. KONČNE DOLOČBE

42. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled v analogni in digitalni obliki na sedežu Mestne občine Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

43. člen
(nadzorstvo)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

44. člen
(prenehanje veljavnosti OPPN)

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, ko so vsi predvideni objekti zgrajeni in v uporabi ter izvedene vse ostale ureditve, o čemer s sklepom odloči Občinski svet Mestne občine Novo mesto, se območje ureja z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto.

45. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

ID: 1207
Št. spisa: 35006-1/2019
Novo mesto, dne _____

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l.r.

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: 35006-1/2019 (616)
Datum: 19. 9. 2019

Na podlagi 112. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo) je župan Mestne občine Novo mesto dne 19. 9. 2019 sprejel

SKLEP

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem, ki jih je pripravil izdelovalec SAPO, d.o.o. v sodelovanju z občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa. Do sprejema prostorskega akta se javno objavijo na oglasni deski Mestne občine Novo mesto in na spletnem naslovu www.novomesto.si.

Mag. Gregor Macedoni
župan

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
ŽUPAN

PRILOGA:

- stališča do pripomb in predlogov na dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem

POSREDOVANO:

- v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto
- v objavo na spletni portal Mestne občine Novo mesto www.novomesto.si

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: 35006-1/2019 (616)
Datum: 19. 9. 2019

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID. ŠT. KMG-MID 100363783 V DOLENJEM KARTELJEVEM

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega dokumenta

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem (v nadaljevanju: OPPN) je potekala od 17. 7. do vključno 16. 8. 2019 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1 v Novem mestu (v nadaljevanju: MONM). V sklopu javne razgrnitve je bila dne 17. 7. 2019 ob 16. uri sklicana javna obravnava. V skladu s Statutom Mestne občine Novo mesto je dopolnjen osnutek obravnaval Občinski svet MONM na 7. seji dne 11. 7. 2019. Pred tem je bil dokument dne 9. 7. 2019 obravnavan še na Odboru za okolje, prostor, komunalo in promet.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi k razgrnjenemu OPPN ter podana stališča do pripomb v naslednjih sklopih:

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

Stališča so sestavni del spisa postopka priprave OPPN in se naslednji dan po zavzetju javno objavijo na oglasni deski Mestne občine Novo mesto, Oddelek za okolje in prostor, Seidlova cesta 1, Novo mesto ter na spletni strani MONM.

V stališčih do pripomb je za vsako navedeno pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so opredeljena na naslednje načine:
»Pripomba se upošteva«: pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah; po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
»Pripomba se delno upošteva« / »Pripomba se smiselno upošteva«: v obeh primerih je podana obrazložitev o načinu upoštevanja pripombe.
»Pripomba je že upoštevana« / »Pripomba je delno že upoštevana«: v obeh primerih je obrazloženo, kje oz. na kakšen način je pripomba že upoštevana.
»Pripomba se ne upošteva«: pripomba je nesprejemljiva; obrazložen je razlog neupoštevanja.
»Pripomba se ne nanaša na vsebino OPPN / ni predmet OPPN«: gre za pripombe, ki niso predmet obravnave z OPPN oz. se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino.
»Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo)«: Stališča so podana za pripombe (ki vključujejo tudi predloge, pobude in opozorila), medtem ko so za trditve, mnenja ali vprašanja napisane le obrazložitve.

I. PRIPOMBE IN PREDLOGI IZ KNJIGE PRIPOMB IN PREDLOGOV

V knjigo pripomb in predlogov ni bilo vpisanih pripomb in predlogov.

II. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO NAVADNI IN ELEKTRONSKI POŠTI

1.

Ne strinjam se s širitvijo kmetijskega gospodarstva na prvo predlagano lokacijo na zemljišče s parc. št. 1043/2 (del), 1025/1 (del), 745, 751/3 (del), 748 (del) in 749 (del), k.o. Zagorica.

Hiša, v kateri bivamo, je prvi stanovanjski objekt od nove lokacije kmetije. Že sedaj, ko je sosed Franc Žagar le nekaj 10 metrov stran od naše hiše zgradil silose, kjer hrani krmo za živali, se širi smrad po silaži. A sedaj je še znosno. Če bo zgrajena kmetija (hlev za 130 glav živine, pomožni objekti, silosi,...), bodo prah, hrup iz kmetije in še večji smrad naš vsakdanjik. Od obstoječe kmetije do predvidene nove lokacije kmetije vodi ozka cesta, po kateri se že sedaj vozijo oz. bolje rečeno drvijo ogromni traktorji s priključki, da se jim moramo umikati vsi, ki jim gremo naproti. Z gradnjo kmetije na predlagani lokaciji bi se stanje še poslabšalo.

Predlagam, da se kmetija seli na drugo možno lokacijo, torej na zemljišča s parc. št. 1351/6 (del), 950/1 (del) in 1351/3, k.o. Zagorica.

Stališče: Pripomba je bila prejeta dne 19. 8. 2019, to je po poteku javne razgrnitve in roku za podajo pripomb. Ne glede na to se na pripombo poda obrazložitev (pojasnilo).

Obrazložitev:

V času priprave izhodišč za OPPN sta bili v sklopu SWOT analize preverjeni dve lokaciji za preselitev kmetije, to je vzhodno in zahodno od naselja Dolenje Karteljevo. Analiza je pokazala, da ima lokacija vzhodno od naselja, ki je predmet OPPN, prednosti pred lokacijo zahodno od njega, zato je bila za nadaljnjo obravnavo v OPPN izbrana lokacija vzhodno od naselja. Poleg tega je bila ta lokacija za namen preselitve kmetije določena že z Občinskim prostorskim načrtom (OPN).

Kmetijsko gospodarstvo, ki je predmet OPPN, ima v lasti in obdelavi več 10 ha zemljišč v okolici naselja Dolenje Karteljevo, zato pomembno prispeva k urejeni in vzdrževani kulturni krajini na širšem območju. Preselitev take kmetije iz središča naselja je nujna, zato menimo, da je umestitev kmetije na zemljišča v njeni lasti, ki se nahajajo na izravnani terasi pod pobočjem, primerna. Ta lokacija je bila kot primernejša potrjena tudi s strani službe za varstvo kulturne dediščine.

III. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI

Na javni obravnavi ni bilo podanih pripomb in predlogov.

IV. PRIPOMBE IN PREDLOGI ODBOROV IN OBČINSKEGA SVETA

Odbor za okolje, prostor, komunalo in promet je zasedal dne 9. 7. 2019 in k dopolnjenemu osnutku OPPN podal spodaj navedena vprašanja in predloge.

2.
Kako je s kanalizacijskem omrežjem in onesnaževanjem na tem območju?

Stališče: NA PRIPOMBO SE PODA OBRAZLOŽITEV (POJASNILO).

Obrazložitev:

V izdelavi je projektna in investicijska dokumentacija za čistilno napravo in kanalizacijsko omrežje v Gorenjem in Dolenjem Karteljevem. Izvedba investicije je predvidena v letu 2020.

3.
V elaboratu ekonomike manjka poglavje glede komunalnega prispevka, zato naj se pripravi preračun komunalnega prispevka.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA.

Obrazložitev:

Elaborat ekonomike je izdelan na podlagi Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), ki ne zahteva podatka o komunalnem prispevku, zato se elaborat ekonomike ne dopolni. Ne glede na to se do druge obravnave OPPN pripravi informativni izračun komunalnega prispevka v obrazložitvi gradiva za sejo.

4.
Zakaj se objekt skrajšuje, če ni vpliva na območje kulturne dediščine? Ali so predvidene tudi možnosti razvoja in širjenja kmetije?

Stališče: NA PRIPOMBO SE PODA OBRAZLOŽITEV (POJASNILO).

Obrazložitev:

Območje OPPN na jugovzhodnem delu posega v robni del vplivnega območja spomenika državnega pomena Hmeljnik – Grad (EŠD 175). Iz tega razloga je Ministrstvo za kulturo eden izmed nosilcev urejanja prostora, ki je bil pozvan za prvo mnenje in mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Na podlagi usklajevanja z ministrstvom je bila določena mikrolokacija objektov in dimenzija hleva ter način vzpostavitve zelenega pasu za ublažitev izpostavljenosti kmetijskih objektov.

Gradnja novih objektov za nadaljnji razvoj kmetije je možna, če je to predvideno v prostorskih aktih občine. Širitev kmetije izven območja tega OPPN bi bila potencialno možna bodisi s pripravo novega OPPN (kot je predmetni, ki se trenutno vodi), bodisi s spremembo Občinskega prostorskega načrta MONM. V obeh primerih bi se določilo novo območje za razvoj kmetije ter pogoje za gradnjo objektov ob sodelovanju nosilcev urejanja prostora. Pobudo za izvedbo tovrstnih postopkov mora podati investitor.

V. PRIPOMBE OBČINSKE UPRAVE

5.
- Odlok se lahko ustrezno preoblikuje oziroma dopolni (redakcijski in oblikovni popravki) ter uskladi z nomotehničnimi smernicami. Ob preoblikovanju odloka se glede na prvi preštevilčen člen v odloku ustrezno preštevilčijo tudi vsi nadaljnji členi. Vse pripombe, ki se nanašajo na spremembe v odloku (tekstualnem delu OPPN), se posledično upoštevajo oziroma uskladijo tudi z grafičnim delom OPPN in obratno.
- V tretjem odstavku 2. člena (vsebina in oblika OPPN) se doda načrt št. 11 z imenom »Zakoličbena situacija«.
- V drugem odstavku 5. člena (pomen izrazov) se dopolni definicijo osnovnega objekta, skrajša definicijo pomožnega kubusa ter doda definicijo pomožnega objekta.
- V celotnem tekstualnem in grafičnem delu OPPN se poimenovanje osnovnega objekta v UE B preoblikuje v »stanovanjski oz. poslovno-stanovanjski objekt«.
- V tretjem odstavku 7. člena (območje urejanja) se doda navedbo zemljišč izven območja OPPN, kjer bodo potrebni posegi zaradi izvedbe navezav območja OPPN na obstoječo GJI.
- V prvi alineji 8. člena (ureditvene enote) se površina UE A popravi na 8.308 m^2.
- Tretji odstavek 9. člena (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji), ki se glasi: »Zaradi varnosti v nepreglednem križišču je predvidena vožnja tovornih vozil in traktorjev tako, da le ti vozijo iz lokalne ceste LC 295001 na javno pot JP 796251 in ne obratno, kar se uredi s prometno signalizacijo«, se premesti v 20. člen (prometne ureditve).

- Prvi stavek drugega odstavka 10. člena (koncept prostorske ureditve) se spremeni tako, da se glasi: »Nova lokacija in dimenzije predvidenih objektov morajo ustrezati obsegu pridelave na kmetiji ob upoštevanju dolgoročne pridelovalne sposobnosti.« V četrtem odstavku istega člena se podrobneje obrazloži, kateri objekti so načrtovani kot »nestanovanjska pozidava«. Pri navedbi lokacije načrtovanega zelenega pasu se doda še »zahodni« rob območja.
- V drugem odstavku 12. člena (vrste dopustnih objektov) se za navedbo »11100 – enostanovanjske stavbe« zbriše besedilo »(tudi za več generacij)«. V tretjem odstavku istega člena se številka »3311« zamenja s številko »3111«, ki velja za »druge gradbene posege, ki niso razvrščeni drugje«. V tretjem odstavku istega člena se črta zadnja alineja, ki se glasi: »3311 – drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje«.
- Naslov 15. člena »odmiki od mej sosednjih zemljišč« se spremeni v »odmiki od parcelnih meja zemljišč, ki mejijo na območje OPPN«. Odmik »4 m« za vse zahtevne in manj zahtevne objekte se spremeni v »3 m«.
- Prvi in drugi odstavek 16. člena (urbanistično – arhitekturni pogoji v UE A) se preoblikujeta tako, da se glasita:

  »(1) Objekti v UE A se gradijo ob upoštevanju predlaganih mikrolokacij, prikazanih v grafičnem delu OPPN.

  (2) Hlev kot osnovni objekt ima podolgovat tlorisni gabarit z razmerjem stranic najmanj 1:1,4. Osnovni objekt je lahko sestavljen iz več kubusov, ki skupaj tvorijo celoto. Dopustno je tudi odstopanje od prej navedenega razmerja stranic, in sicer za objekt mlekarne in podobne pomožne kubuse, ki so dodani osnovnemu objektu (od 1:1). Za hlev velja, da je dopustna dolžina krajše stranice največ 26 m (+10%), daljše pa 50 m (+10%). Višinski gabarit je največ K + P + p (lahko le delno podkleteno ali nepodkleteno). Kolenčni zid objekta ali dela objekta z dvokapno streho naj bo skrit pod kapjo. Streha objekta je simetrična dvokapnica naklona med 12° in 38°, z opečno ali betonsko kritino nebleščeče barve, sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi in frčade niso dopustni. Dopustne so sodobne, preproste oblike strehe, tudi ravna (zelena) streha in kombinacija ravne (zelene) in dvokapne strehe ter dvokapnica v zamiku, če je to potrebno zaradi tehnologije zračenja objekta. Osnovnemu objektu je dopustno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer imajo dodani deli objekta ravno streho, njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta.

  Četrti odstavek 16. člena se spremeni tako, da se glasi: »Dopustna je gradnja koritastih in montažnih silosov, katerih višina je največ 3 m, razmerje stranic pa izhaja iz tehnologije.«

  Določila o oblikovanju fasad objektov in o postavitvi sončnih sprejemnikov iz drugega in tretjega odstavka 16. člena se združijo in premaknejo v nov šesti odstavek.
- Prvi in drugi odstavek 17. člena (urbanistično – arhitekturni pogoji v UE B) se preoblikujeta in združita v en odstavek, ki se glasi:

  »(1) Stanovanjski oz. poslovno-stanovanjski objekt kot osnovni objekt v UE B se gradi vzporedno z javno potjo oz. ob upoštevanju predlagane mikrolokacije, prikazane v grafičnem delu OPPN. Dovoljen je podolgovat tlorisni gabarit z razmerjem stranic najmanj 1:1,2, širino največ 9 m in dolžino največ 16 m. Višinski gabarit je največ (K) + P + M do P + M. Streha objekta je simetrična dvokapnica naklona med 35° in 45°, opečna ali betonska kritina nebleščeče barve, sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi niso dovoljeni. Kolenčni zid ne sme biti višji od 1,1 m, dovoljene so pravokotne frčade. Osnovnemu objektu je dovoljeno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer imajo dodani deli objekta ravno streho, skupno površino do 30 m², njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta.«

  Določila o oblikovanju fasad objektov iz dosedanjega drugega in tretjega odstavka se združijo in premaknejo v nov tretji odstavek.
- Drugi stavek prvega odstavka 18. člena (zunanje ureditve) se preoblikuje tako, da se glasi: »Na zahodnem in jugozahodnem delu OPPN se vzpostavi gosta vegetacijska bariera z zasaditvijo avtohtonih grmovnic in listnatih oz. sadnih dreves, kot so lipa, javor, oreh in podobne.« Tretji stavek se črta.
- V 19. členu (splošne določbe) poglavja 5. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro se črta šesti odstavek, ki se glasi: »Upravljavec državne ceste ne zagotavlja zaščite pred vplivi obratovanja in vzdrževanja regionalne ceste na objekte znotraj območja OPPN, kot npr. dodatnih ukrepov varstva pred hrupom. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih gradenj v območju je obveznost investitorjev novih posegov.«

- Besedilo 20. člena (podrobne določbe glede prometnih ureditev) in 21. člena (prometne ureditve) se združi v en člen (20. člen) z naslovom »prometne ureditve«, ostali členi v nadaljevanju se ustrezno preštevilčijo.
- Črta se prvi stavek drugega odstavka dosedanjega 21. člena, ki se glasi: »Dostop se na območje navezuje na obstoječo javno pot št. 796251, ki se južno od območja odcepi z lokalne ceste LC 295001.«
- Tretji odstavek novega 21. člena (vodovodno omrežje) se preoblikuje tako, da se glasi: »Dovoli se zbiranje in uporaba deževnice za potrebe napajanja živali, zalivanja kmetijskih površin in zelenic, sanitarno vodo, itd.«
- Prvi stavek novega 33. člena (varstvo pred onesnaženjem z odpadki) se preoblikuje tako, da se glasi: »Pri izvajanju gradbenih del se morajo gradbeni odpadki v največji možni meri ločevati.«
- Naslov 38. člena (parcelacija) se spremeni v »gradbena parcela in parcelacija«, besedilo člena pa se v celoti spremeni tako, da se oblikujeta dva nova odstavka, ki se glasita:
  »(1) Za načrtovane prostorske ureditve je določena ena gradbena parcela, katere lega, oblika in velikost je prikazana v grafičnem delu akta (10: Načrt parcelacije).
  (2) V območju gradbene parcele iz prvega odstavka tega člena so dopustne parcelacije, ki vzpostavijo eno zemljiško parcelo, ki je po legi, obliki in velikosti enaka gradbeni parceli iz prvega odstavka tega člena.«
- Prvi odstavek 39. člena (faznost izvedbe) se črta in zamenja z novim besedilom v treh odstavkih, ki se glasi:
  »(1) Objekti se lahko izvedejo v posameznih fazah kot zaključene funkcionalne celote, če lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.
  (2) Izdaja uporabnega dovoljenja za osnovni objekt (hlev) v UE A je dopustna šele ob realizaciji zelene bariere v tej enoti, ki je predvidena v 18. členu tega odloka.
  (3) Realizacija načrtovanih gradenj v UE B je dopustna šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za osnovni objekt (hlev) v UE A.«
  Dosedanji drugi odstavek postane četrti odstavek.
- V prvem odstavku 41. člena (dopustna odstopanja) se doda »tehnološki vidik« kot eden izmed razlogov za odstopanje. Doda se tudi nov drugi odstavek, ki se glasi: »Dopustna so tudi odstopanja od usmerjenosti in mikrolokacij objektov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, če se poiščejo rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, tehnološkega, kulturnovarstvenega ali krajinskega vidika.«
- Dosedanje 13. poglavje z naslovom »Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta« se črta, dosedanji 43. člen (prenehanje veljavnosti OPPN) znotraj tega poglavja pa se prenese v III. Kočne določbe, in sicer kot 44. člen (prenehanje veljavnosti OPPN).

Stališče: PRIPOMBE SE UPOŠTEVAJO.

MESTNA OBČINA NO...
ŽUPAN

Mag. Gregor Macedoni
župan

~~Dopolnjen osnutek~~
USKLAJEN PREDLOG

Na podlagi 119. člena v povezavi ~~s 115. členom~~z drugo alinejo četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17) ter na podlagi ~~-~~27. člena Statuta Mestne Občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne Občine Novo mesto na …... seji dne ……..sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka 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, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MONM) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan na podlagi tretje alineje 1. odstavka in prve alineje 3. odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (~~Ur. l.~~Uradni list RS, št. 99/07) in 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17).

(3) Kmetijsko gospodarstvo z id. št. KMG-MID 100363783 (v nadaljnjem besedilu: kmetijsko gospodarstvo) je organizirano kot kmetija, nosilec kmetije pa je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13-ZSVarPre-C, 101/13-ZIPRS1415, 44/14-ORZPIZ206, 85/14-ZUJF-B,95/14-ZUJF-C, 90/15-IUPTD, 102/15, 23/17, 40/17 in 65/17).

(4) Predmet OPPN je določitev pogojev za gradnjo objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva ~~z id. št. KMG-MID 100363783~~ na kmetijskih zemljiščih (delno) brez spremembe namenske rabe prostora.

(5) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 1207. ~~Dopolnjen osnutek~~Izdelalo ga je ~~izdelalo~~ podjetje SAPO, d.o.o~~.,~~. pod št. 1/2019 – OPPN~~,~~ v ~~juniju~~novembru 2019.

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del, ki sta izdelana v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del je sestavljen iz naslednjih poglavij:
- opis prostorske ureditve,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,

- splošna določila,
- podrobna določila,
- 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, naravnih virov in ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- faznost izvedbe prostorske ureditve,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN,
- odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- ~~usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta,~~
- končne določbe.

(3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

1. ~~1.~~ Izsek iz OPN MONM
2. ~~2.~~ Pregledna situacija
3. ~~3.~~ Situacija s prikazom prostorske ureditve v širšem prostoru (DOF)
4. ~~4.~~ Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
5. ~~5.~~ Ureditvena situacija OPPN
6. ~~6.~~ Ureditvene enote OPPN
7. ~~7.~~ Ureditvena situacija in prerezi terena s prikazom možne pozidave
8. ~~8.~~ Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
9. ~~9.~~ Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
10. ~~10.~~ Načrt parcelacije ~~(v naslednjih fazah priprave akta).~~
11. Zakoličbena situacija.

3. člen
(~~prilogeSpremljajoče gradivo~~ OPPN)

~~(1) PrilogeSpremljajoče gradivo~~ OPPN ~~sojeje~~:

1. Izvleček iz ~~občinskegahierarhično višjega~~ prostorskega ~~načrta Mestne občine Novo mesto akta~~
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Izhodišča, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev akta
6. Povzetek za javnost
7. Okoljsko poročilo – odločba glede celovite presoje vplivov na okolje ~~(v naslednjih fazah priprave akta)~~
8. Elaborat ekonomike.

4. člen
(pomen kratic)

~~(1)~~ Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- ~~EO: enostavni objekt,~~
- ~~FI: faktor izrabe gradbene parcele,~~
- ~~FZ: faktor zazidanosti gradbene parcele,~~
- GJI: gospodarska javna infrastruktura,
- ~~NO: nezahtevni objekt,~~

- OPN MONM: Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto,
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt,
- UE: ureditvena enota.

5. člen
(pomen izrazov)

(1) V tem OPPN so uporabljeni izrazi, kot jih določa OPN MONM.

(2) ~~V tem OPPN~~Uporabljeni so ~~uporabljeni~~ še drugi izrazi, in sicer:

ureditvena enota (UE~~):~~

-) je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi, predvsem glede ~~dovoljenih~~dopustnih dejavnosti in urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev~~.~~;

območje za razvoj ~~objekta(ov):~~

- **objektov** predstavlja zemljišče, ki je omejeno s parcelnimi mejami, gradbeno mejo, gradbeno linijo ipd., na katerem je možna gradnja enega ali več objektov~~,~~ pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Na ~~površini~~območju za razvoj ~~objekta(ov)~~objektov je ~~dovoljena~~dopustna postavitev vseh vrst s tem odlokom ~~dovoljenih~~dopustnih objektov ter zunanjih ureditev~~.~~;

osnovni objekt~~:~~

- je stavba (kubus), ki s svojim položajem ~~in~~, volumnom ali funkcijo dominantno opredeljuje prostor oziroma ~~omejuje prostor objekta in je enotnega volumna, če stranice niso zalomljene; osnovni~~najbolj nazorno opredeljuje predvideno rabo območja, namenjenega za izvedbo projekta. Osnovni objekt je lahko sestavljen iz več kubusov~~, ki so nanizani eden nad oziroma ob drugega ipd.~~;
- **pomožni objekt** je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega. Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju osnovnega objekta;

pomožni kubus~~:~~

- je prizidek k obstoječemu objektu ali posamezen del objekta, ki s svojo postavitvijo in obliko dopolnjuje tako funkcijo kot tudi podobo osnovnega kubusa~~; kot pomožni kubus se ne štejejo objekti, kot so nadstrešek in pergola, kot pomožni kubus se šteje garaža, zgrajena kot prizidek oziroma kot del objekta.~~.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen
(prostorske ureditve)

~~(1)~~ S tem OPPN se na območju dela naselja Dolenje Karteljevo načrtuje ureditev:

- ~~-~~območja za gradnjo kmetijskih in gospodarskih objektov,
- ~~-poslovnega ali~~stanovanjskega oz. poslovno-stanovanjskega objekta,
- ~~-~~območja zelenih površin,
- ~~-~~pripadajočih zunanjih površin in
- ~~-~~gospodarske javne infrastrukture.

2. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

7. člen
(območje urejanja)

(1) Območje OPPN je locirano na severovzhodnem delu naselja Dolenje Karteljevo.

(2) Območje OPPN meri cca. 9.000 m² in obsega zemljišča s parc. št. 745, 748 (del), 749 (del), 751/3 (del), 1025/1 (del), 1035/1, 1043/1 in 1043/2, vse k.o. Zagorica. V manjšem delu gre za območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SKk – površine kmetij (enota urejanja prostora DKR/2) in v večjem delu za območje kmetijskih zemljišč (enota urejanja prostora IKR-1-a).

(3) ~~Ureditve priključkov~~Za izvedbo navezav območja OPPN na ~~javno~~obstoječo gospodarsko ~~in okoljsko~~javno infrastrukturo ~~lahko segajo tudi~~so potrebni posegi na naslednja zemljišča izven ~~območja OPPN.~~OPPN: *91/1, 1014/6, 1020/1, 1020/2, 1025/1, 1025/2, 1035/1, 1041/2, 1041/3, 1041/4, 1041/8, 1043/1, 1043/2, 2183/1, 2185/8 (vse k.o. Zagorica).

8. člen
(ureditvene enote)

~~(1)~~ Območje OPPN je razdeljeno na dve ureditveni enoti (UE), in sicer:
- UE A: območje za razvoj kmetijskega gospodarstva s površino cca. 8.~~406~~308 m²,
- UE B: območje za stanovanjsko oz. poslovno-~~stanovanjski objekt~~stanovanjsko stavbo in druge stavbe, namenjene funkcioniranju kmetijskega gospodarstva s površino cca. 611 m².

9. člen
(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Vplivi ureditve v OPPN bodo v času gradnje segali na zemljišča znotraj in v neposredni okolici OPPN ter na zemljišča, potrebna za gradnjo priključkov na GJI. Nove ureditve bodo zaradi selitve kmetije iz strnjenega naselja pozitivno vplivale na prostorski razvoj naselja.

(2) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

~~(3)~~(3~~ Zaradi varnosti v nepreglednem križišču je predvidena vožnja tovornih vozil in traktorjev tako, da le ti vozijo iz lokalne ceste LC 295001 na javno pot JP 796251 in ne obratno, kar se uredi s prometno signalizacijo.~~

~~(4~~) Del območja OPPN na JV delu posega v robni del vplivnega območja spomenika državnega pomena Hmeljnik – Grad (EŠD 175).

~~(5~~(4) Območje OPPN se nahaja ob gozdnem robu manjšega gozdnega otoka. Potrebno je zagotoviti, da bo v prihodnje omogočeno nemoteno gospodarjenje z gozdom, vključno z neoviranim spravilom in izvozom lesa iz gozda.

10. člen
(koncept prostorske ureditve)

(1) ~~Ker zaradi prostorskih omejitev v~~V strnjenem delu naselja Dolenje Karteljevo zaradi prostorskih omejitev ni mogoče zagotoviti razvoja perspektivnim kmetijam v naselju, zato se

zagotovi zemljišče za selitev kmetijskega gospodarstva na lokacijo, ki omogoča bolj funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije, skladno s strateškimi akti občine.

(2) Nova lokacija in dimenzije predvidenih objektov morajo ustrezati obsegu pridelave na kmetiji ob upoštevanju dolgoročne pridelovalne sposobnosti~~ in možnega nadaljnjega razvoja kmetije.~~. Na območju širitve se predvidi tudi uporaba obstoječih zgrajenih objektov za kmetovanje, tako da bo omogočeno sodobno kmetovanje, ustrezen dostop, možnost transporta in opremljanje z vso potrebno infrastrukturo.

(3) Območje OPPN se ureja kot območje, namenjeno kmetijskim dejavnostim, gradnji hleva za krave molznice s pomožnimi prostori, molziščem, mlekarno, pisarno ipd., gradnji strojne lope, jam (lagun) za gnojevko ter dograditev koritastih silosov in ostalih kmetijskih objektov po potrebi. Območje novih objektov kmetije bo funkcionalno vezano na obstoječo kmetijo v naselju.

(4) Na območju OPPN se prednostno načrtuje nestanovanjska pozidava~~.~~, in sicer hlev ter ostali pomožni kmetijski objekti (strojna lopa, koritasti in montažni silosi, laguna za gnojevko, idr.). Po potrebi se ~~v~~na območju UE B načrtuje tudi ~~poslovni ali~~stanovanjski oz. poslovno-stanovanjski objekt, namenjen predelavi in izdelavi mlečnih izdelkov, skladiščenju in prodaji izdelkov. Na jugozahodnem in zahodnem robu območja se v okviru območja OPPN načrtuje zeleni pas kot bariera v smeri naselja in širše, pa tudi za senco pri paši živali.

(5) V območju OPPN se načrtuje tudi gradnja objektov in naprav za priključitev na energetsko in komunalno infrastrukturo.

3. SPLOŠNA DOLOČILA

11. člen
(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne dejavnosti kmetijstva in s kmetijstvom povezane predelovalne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti trgovine in storitev, kadar te dopolnjujejo izvajanje osnovne kmetijske in s kmetijstvom povezane dejavnosti. Dopustne dejavnosti so:

- A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo: 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve
- C Predelovalne dejavnosti: 10 Proizvodnja živil ~~ali samo 10.5 Predelava mleka?~~
- G Trgovina: 47.290 Druga trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili
- I Gostinstvo: 55.202 Turistične kmetije s sobami, 56.105 Turistične kmetije brez sob
- dopolnilne dejavnosti na kmetiji
- bivanje (le v načrtovanem ~~poslovnem~~stanovanjskem oz. poslovno-stanovanjskem objektu v UE B).

12. člen
(vrste dopustnih objektov)

(1) V UE A so skladno s predpisi o razvrščanju objektov dopustne gradnje naslednjih vrst objektov:

- ~~-~~12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče,
- ~~-~~12712 – stavbe za rejo živali, vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje,
- ~~-~~12713 – stavbe za skladiščenje pridelka,

- ~~–~~12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe~~ in~~,
- ~~–~~12510 – le stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja, oljarne, kisarne, mlekarnice ipd~~).~~).

(2) V UE B so skladno s predpisi o razvrščanju objektov dopustne~~ tudi~~ gradnje stanovanjskih in nestanovanjskih stavb za dejavnosti, ki so posredno namenjene kmetijski dejavnosti in dopolnilnim dejavnostim na kmetiji, in sicer:

- ~~–~~11100 – enostanovanjske stavbe~~,~~
- ~~–~~12203 – druge poslovne stavbe,
- ~~–~~12420 - garažne stavbe,
- ~~–~~12520 – rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe

(3) Na območju OPPN so dopustne tudi gradnje gradbenih inženirskih objektov za potrebe delovanja kmetije, priključevanja na GJI in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, in sicer:

- ~~–~~2112 – lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 2152 – zadrževalniki za akumulacijo vode za namakanje kmetijskih zemljišč,
- 22 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 24202 – drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,
- ~~–~~24205 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,

~~- 22- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.~~

- 3111 – trajno reliefno preoblikovanje terena.

13. člen
(vrste dopustnih gradenj in del)

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj in del:
- gradnje novih objektov,
- rekonstrukcije objektov,
- sprememba namembnosti delov ali celotnih objektov v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževanje objektov (obsega redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist),
- odstranitve objektov oz. njihovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

14. člen
(dopustna izraba prostora)

Na območju OPPN je dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele največ 0,6 in faktor izrabe največ 1,0.

15. člen
(odmiki od ~~mej sosednjih~~parcelnih meja zemljišč, ki mejijo na območje OPPN)

(1) Odmiki najbolj izpostavljenih delov objektov od parcelnih ~~mej sosednjih~~meja zemljišč, ki mejijo na območje OPPN, so:
- najmanj ~~4~~3,0 m - za vse zahtevne in manj zahtevne objekte,
- najmanj 1,5 m - za enostavne in nezahtevne objekte,~~ ki predstavljajo dopolnitev obstoječe pozidave,~~
- 0,5 m – za ograjo, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI, samostojno parkirišče, kolesarsko pot, pešpot~~,~~ in podobno, vodno zajetje, pomožne komunalne objekte in pomožne objekte, namenjene varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožne objekte za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

(2) Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik iz prejšnjega odstavka tega člena tudi manjši, pri čemer morajo biti zagotovljeni požarni odmiki. Nezahtevni in enostavni objekti so ob soglasju lastnika lahko postavljeni do parcelne meje.

4. PODROBNA DOLOČILA

16. člen
(urbanistično – arhitekturni pogoji v UE A)

(1) Objekti v UE A se gradijo ~~pravokotno ali vzporedno s plastnicami, med seboj v gruči ali v nizu,~~ ob ~~smiselnem~~ upoštevanju predlaganih ~~lokacij~~mikrolokacij, prikazanih v grafičnem delu ~~akta~~OPPN.

(2) ~~Dovoljen je~~ Hlev kot osnovni objekt ima podolgovat tlorisni gabarit ~~osnovnega objekta (hleva) in ostalih pripadajočih objektov kmetije,~~ z razmerjem stranic najmanj 1:1,4~~ ter krajšo stranico~~. Osnovni objekt je lahko sestavljen iz več kubusov, ki skupaj tvorijo celoto. Dopustno je tudi odstopanje od prej navedenega razmerja stranic, in sicer za objekt mlekarne in podobne pomožne kubuse, ki so dodani osnovnemu objektu (od 1:1). Za hlev velja, da je dopustna dolžina krajše stranice največ ~~30~~26 m~~.~~ (+10%), daljše pa 50 m (+10%). Višinski gabarit je največ K + P + p (lahko le delno podkleteno ali nepodkleteno). Kolenčni zid objekta ali dela objekta z dvokapno streho naj bo skrit pod kapjo. Streha objekta je simetrična dvokapnica naklona med ~~22~~12° in 38°, z opečno~~ali~~, betonsko ali pločevinasto panelno kritino z videzom klasičnega opečnega zareznika, nebleščeče temno sive barve~~, sleme~~. Sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi in frčade niso ~~dovoljeni. Dopustna je~~dopustni. Dopustne so sodobne, preproste oblike strehe, tudi ravna (zelena) streha in kombinacija ravne (zelene) in dvokapne strehe ter dvokapnica v zamiku, če je to potrebno zaradi tehnologije zračenja objekta. ~~Na vidno neizpostavljene strehe objektov (JV strešina) se dovoli postavitev sončnih sprejemnikov in modulov, ki ne smejo segati nad sleme. Fasada objekta se oblikuje sodobno, uporabi se arhitekturne elemente pravilnih pravokotnih geometrijskih oblik. Dovoljena je horizontalna in vertikalna členitev, ki naj bo enostavna in poenotena po fasadi osnovnega objekta in pomožnih kubusov. Na fasadah je dovoljena predvsem uporaba lesa, lahko pa tudi betona, kovine, platnenih materialov (brisoleji, senčila ipd.) in stekla. Pri lesenih fasadah se uporablja rezan les, polkrožna bruna niso dovoljena. Barve fasad zidanih objektov naj bodo v naravni barvi lesa oziroma pri ometanih objektih v odtenkih od rumene do rjave ter bele in sive barve. Rdeče, vijolične, modre in zelene ter florescentne barve se ne dovolijo. Osnovnemu objektu je dovoljeno~~Osnovnemu objektu je dopustno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer imajo dodani deli objekta ravno streho, njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta.

(3) ~~Dovoljena~~Dopustna je gradnja pomožnih objektov (tudi ~~EO, NO~~kot enostavnih in nezahtevnih objektov) skladno z določili tega odloka. Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju osnovnega objekta~~, fasada se oblikuje sodobno, prednostno se uporablja les.~~. Pomožni objekti imajo poleg dvokapne simetrične strehe lahko tudi ravno streho oziroma blago enokapnico, skrito za vencem.

(4) ~~Dovoljena~~Dopustna je gradnja koritastih in montažnih silosov, katerih višina je največ ~~2,5~~3 m, razmerje stranic pa izhaja iz tehnologije.

(5) ~~Dovoljena~~Dopustna je gradnja lagune za gnojevko v armiranobetonski izvedbi, ki mora biti umeščena v prostor kmetije diskretno in ~~stran od naselja oz. ob zeleni barieri.~~ znotraj zelene bariere.

(6) Fasade

~~17. 1. člen~~
~~(urbanistično – arhitekturni pogoji v UE B)~~

~~(1) Objekti se gradijo vzporedno ali pravokotno z ostalimi objekti kmetije ali v gruči.~~

~~(2) Dovoljen je podolgovat tlorisni gabarit~~ osnovnega ~~poslovnega ali poslovno-stanovanjskega objekta, z razmerjem stranic najmanj 1:1,4, širino največ 9 m in dolžino največ 16 m.~~ in pomožnih objektov~~Višinski gabarit je največ (K) + P + M do P + M. Streha objekta je simetrična dvokapnica naklona med 38° in 45°, opečna ali betonska kritina nebleščeče barve, sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi niso dovoljeni. Kolenčni zid ne sme biti višji od 1,1 m, dovoljene so pravokotne frčade. Fasada objekta~~ se oblikuje sodobno, ~~po vzoru tradicionalnih stanovanjskih objektov,~~ uporabi se arhitekturne elemente pravilnih pravokotnih geometrijskih oblik. ~~Dovoljena~~Dopustna je horizontalna in vertikalna členitev fasade, ki naj bo enostavna in poenotena ~~po fasadi osnovnega objekta in pomožnih kubusov.~~. Na fasadah je ~~dovoljena~~dopustna predvsem uporaba ~~kamna,~~lesa, lahko pa tudi betona, ~~lesa,~~ kovine, platnenih materialov (brisoleji, senčila ipd.) in stekla. Pri lesenih fasadah objektov se uporablja rezan les~~,~~ v temnejših odtenkih rjave ali sive barve, polkrožna bruna niso ~~dovoljena~~dopustna. Barve fasad zidanih objektov naj bodo v naravni barvi lesa oziroma pri ometanih objektih v odtenkih od ~~rumene~~toplejših peščenih (npr. RAL 1011 ipd.) do ~~rjave ter bele~~hladnejših sivih in ~~sive barve.~~belih odtenkov. Rdeče, vijolične, modre in zelene ter florescentne barve se ne dovolijo. Na vidno neizpostavljenih strehah objektov (JV strešina, ravni del strehe) se dovoli postavitev sončnih sprejemnikov in modulov, ki ne smejo segati nad sleme.

17. člen
(urbanistično – arhitekturni pogoji v UE B)

(1) Stanovanjski oz. poslovno-stanovanjski objekt kot osnovni objekt v UE B se gradi vzporedno z javno potjo oz. ob upoštevanju predlagane mikrolokacije, prikazane v grafičnem delu OPPN. Dovoljen je podolgovat tlorisni gabarit z razmerjem stranic najmanj 1:1,2, širino največ 9 m in dolžino največ 16 m. Višinski gabarit je največ (K) + P + M do P + M. Streha objekta je simetrična dvokapnica naklona med 35° in 45°, opečna ali betonska kritina nebleščeče temno sive barve, sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi niso dopustni. Kolenčni zid ne sme biti višji od 1,1 m, dopustne so pravokotne frčade. Osnovnemu objektu je ~~dovoljeno~~dopustno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer imajo dodani deli objekta ravno streho, skupno površino do 30 m², njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta.

~~(3~~(2) Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju stanovanjskega oziroma ~~nestanovanjskega~~poslovno-stanovanjskega objekta~~, pomožni~~. Pomožni objekti imajo poleg dvokapne simetrične strehe lahko tudi ravno streho oziroma blago enokapnico, skrito za vencem.

(3) Fasada osnovnega in pomožnih objektov se oblikuje sodobno, po vzoru tradicionalnih stanovanjskih objektov. Uporabi se arhitekturne elemente pravilnih pravokotnih geometrijskih oblik. Dopustna je horizontalna in vertikalna členitev fasade, ki naj bo enostavna in poenotena. Na fasadah je dopustna uporaba kamna, betona, lesa, kovine in stekla. Pri lesenih fasadah se uporablja rezan les, polkrožna bruna niso dopustna. Barve fasad zidanih objektov naj bodo v naravni barvi lesa oziroma pri ometanih objektih v odtenkih od rumene do rjave ter bele in sive barve. Rdeče, vijolične, modre in zelene ter florescentne barve se ne dovolijo.

18. člen
(zunanje ureditve)

(1) Zelene površine se uredijo tako, da predstavljajo zeleno bariero med širšim prostorom in območjem OPPN. ~~Dovoljena je zasaditev~~Na zahodnem in jugozahodnem delu OPPN se vzpostavi gosta vegetacijska bariera z ~~avtohtonimi listnatimi drevesnimi vrstami~~zasaditvijo avtohtonih grmovnic in listnatih oz. sadnih dreves, kot so lipa, javor~~ in druge ter sadnim drevjem, kot je~~, oreh in podobne.~~ Ne dopušča se uporaba strupenih in alergenih rastlin.~~ Vzorec zasaditve površin ob cesti se prilagodi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja,

namestitve prometne signalizacije in opreme v skladu z resorno zakonodajo. Uporaba barvno agresivnih ali drsečih materialov ni ~~dovoljena~~dopustna.

(2) Povozne površine naj bodo izvedene v asfaltu, AB (npr. metličen) beton, tlakovane z betonskimi ploščami ali utrjenem makadamu (protiprašne prevleke). Odvajanje onesnaženih padavinskih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov, usedalnikov in lovilnikov olj.

5. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

19. člen
(splošne določbe)

(1) ~~Predvideno širitev kmetije~~Kmetijsko gospodarstvo se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodajo.

(2) Na mestih križanja načrtovanih ureditev z GJI se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJI. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJI obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.

(3) V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.

(4) Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti GJI zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJI.

(5) V času gradnje se zagotovi čim bolj nemotena oskrba oziroma obratovanje GJI.

~~(6) Upravljavec državne ceste ne zagotavlja zaščite pred vplivi obratovanja in vzdrževanja regionalne ceste na objekte znotraj območja OPPN, kot npr. dodatnih ukrepov varstva pred hrupom. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih gradenj v območju je obveznost investitorjev novih posegov.~~

~~(7) Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture~~(6) Za projektiranje in gradnjo objektov GJI ter priključevanje nanje, za katere prostorski izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.

20. člen
(~~podrobne določbe glede prometnih ureditev~~prometne ureditve)

(1) Pri načrtovanju se zagotovi:
- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- upoštevanje obstoječih in načrtovanih komunalnih vodov.

(2) ~~Pri načrtovanju v območju regionalne ceste se poleg določil iz prejšnjega odstavka upošteva še naslednja določila:~~

- ~~vzorec zasaditve površin ob cesti se prilagodi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme v skladu z resorno zakonodajo,~~
- ~~za postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje turističnih in drugih objektov ter dejavnosti je potrebno pridobiti soglasje pristojnega organa.~~

~~21. člen~~
~~(prometne ureditve)~~

~~(1)~~ Prometna ureditev ~~obravnavanega~~ območja OPPN se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu v območju. Zaradi varnosti v nepreglednem križišču je predvidena vožnja tovornih vozil in traktorjev tako, da le ti vozijo iz lokalne ceste LC 295001 na javno pot JP 796251 in ne obratno, kar se uredi s prometno signalizacijo.

~~z obstoječo in delno novo interno prometno povezavo.~~(3) Vse povozne in parkirne ter manipulacijske površine se izvede z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

~~(2) Dostop na območje se navezuje na obstoječo javno pot št. 796251, ki se južno od območja odcepi z lokalne ceste LC 295001.~~(4) Tehnični elementi priključkov na javno prometno gospodarsko infrastrukturo ~~ostanejo nespremenjeni.~~ se uredijo glede na potrebno prometno ureditev. Vsi priključki (zavijalni radiji, širina) na javno prometno omrežje se uredijo tako, da omogočajo neovirano vožnjo vsem vrstam prometa, tudi gasilskim in intervencijskim vozilom. Notranje prometne poti so zasnovane tako, da omogočajo neoviran dostop do površin za mirujoči promet, dostop za kmetijska - gospodarska vozila in neovirano vožnjo intervencijskih vozil.

~~(3~~(5) Mirujoči promet: parkirna mesta se zagotavlja znotraj obstoječe kmetije ~~in delno v~~v naselju ter na območju UE A in UE B~~.~~ znotraj OPPN.

~~22.~~21. člen
(vodovodno omrežje)

(1) Območje OPPN se naveže na obstoječe vodovodno omrežje v naselju, ki se napaja iz vodohrana Karteljevo. Predvideno je v podzemni izvedbi v cestnem telesu na parceli 2183/1, k.o. Zagorica. Predvidi se vodomerni jašek na severozahodnem delu ~~enote~~ UE B, po potrebi tudi na območju UE A, na vedno dostopnem mestu. Izvedba na parkirnih mestih in prometnih površinah se ne dopušča.

(2) Območje OPPN se oskrbuje s pitno in požarno vodo. Hidrante v nadzemni izvedbi se izvede na vedno dostopnih mestih. Pri projektiranju se upošteva umestitev potrebnega števila požarnih hidrantov.

(3) Dovoli se zbiranje in uporaba deževnice za potrebe napajanja živali, zalivanja kmetijskih površin ~~ipd. Dovoljeno~~ in ~~priporočeno je zbiranje in uporaba deževnice za~~zelenic, sanitarno vodo~~, zalivanje zelenic~~, itd.

(4) Pri projektiranju in izvedbi se upošteva predpis o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto, tehnična pravila predpisov o oskrbi s pitno vodo in predpis o zaščiti vodnih virov na območju Mestne občine Novo mesto.

~~23.~~22. člen
(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Kanalizacijsko omrežje v naselju ni izvedeno, zato se komunalne odpadne vode iz objektov, ki so vezane na sanitarno vodo, speljejo v malo čistilno napravo ustrezne kapacitete. Ta bo izvedena ~~na območju UE B.~~znotraj območja OPPN. Po izgradnji javne kanalizacije se območje OPPN priključi na javno ~~gospodarsko infrastrukturo~~kanalizacijo pod pogojem, da bo priključevanje tehnično izvedljivo in ekonomsko opravičljivo. Na mali komunalni čistilni napravi ni dopustno obdelovati odpadnih voda iz kmetijske dejavnosti.

(2) Za odvod padavinske vode s streh objektov in površin v območju OPPN se padavinska voda spelje v ponikovalnice znotraj obravnavanega območja. Meteorno vodo s streh objektov v okviru ureditvenih enot se lahko zadrži ter uporabi za potrebe delovanja hleva in sanitarne ter druge potrebe.

(3) Pri projektiranju se upošteva tudi predpis, ki v Mestni občini Novo mesto ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode in ustrezne tehnične smernice in standarde.

~~24.~~23. člen
(ogrevanje)

(1) Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode se ureja individualno v stanovanjskem oz. poslovno-stanovanjskem objektu.

(2) V kolikor se pridobijo vsa soglasja in dovoljenja, je dopustno urejanje skupnega ali daljinskega ogrevanja, npr. daljinsko ogrevanje na lesno biomaso.

~~25.~~24. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Objekti ~~v~~na območju OPPN se priključijo na ~~distributivno~~ obstoječe elektroenergetsko omrežje ~~na novi transformatorski postaji TP, na zemljišču~~ s ~~parc. št. 1025/1, interni~~priključno močjo 14 kV za trifazni priključek. Interni vod poteka do nove prostostoječe elektro omarice na parceli 1043/2, k.o. Zagorica~~,~~. V kolikor bo potreba po večji priključni moči, se objekti priključijo direktno na transformatorsko postajo TP v skladu s pogoji upravljavca.

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

~~26.~~25. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Na območju naselja je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi glede na potrebe objektov ~~v~~na območju OPPN.

(2) Razvod telekomunikacijskega omrežja na območju OPPN je predviden iz obstoječega omrežja v podzemni izvedbi v cestnem telesu, na parceli 2183/1, k.o. Zagorica, v skladu s pogoji upravljavca.

(3) Celotno telekomunikacijsko omrežje (~~eventualne~~morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežja) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

~~27.~~26. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Uredi se odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta, ki mora biti opremljeno z zabojniki za odpad po navodilih upravljavca. Lokacija odvzemnega mesta je ob dostopni poti na območju OPPN. Ostali odpadki (kosovni, nevarni in drugi) se zbirajo in odvažajo v skladu z določbami odloka, ki v Mestni občini Novo mesto ureja ravnanje s komunalnimi odpadki.

(2) V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji z gradbenimi odpadki ravnati na način, ~~ki je~~ predpisan z uredbo, ki ureja način ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

~~28.~~27. člen
(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN na ~~JV~~jugovzhodnem delu posega v robni del vplivnega območja spomenika državnega pomena Hmeljnik – Grad (EŠD 175).

(2) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednja izhodišča:
- ~~-~~ohranja se skladna krajinska podoba, ki je značilna za to območje,
- ~~- s pravilnim umeščanjem objektov~~objekte se premišljeno umešča v prostor ter ~~z zastiranjem~~se jih zastira z visoko vegetacijo po tradicionalnem vzorcu ~~(visokodebelno sadno drevje v razpršenem vzorcu),~~ tam, kjer je to potrebno, da se blažijo negativni vidni vplivi nove kmetije ~~na prostor naselja,~~(visokodebelno sadno drevje v razpršenem vzorcu - travniški nasad),
- ~~-~~z oblikovanjem sodobnih, preprostih objektov se je treba izogibati negativnim vplivom predlaganih ureditev v širšem prostorskem kontekstu, ki ga opredeljuje podoba kulturnega spomenika gradu Hmeljnik in cerkev v ~~Gornjem~~Gorenjem Karteljevem.

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

~~29.~~28. člen
(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni območij ali objektov ohranjanja narave.

~~30.~~29. člen
(varstvo tal in voda)

(1) Pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Upoštevajo se veljavni predpisi za področje varstva voda.

(2) Komunalne odpadne vode se odvajajo v skladu s členom tega odloka, ki ureja odvajanje odpadnih voda. Odvajanje in ponikanje padavinske odpadne vode se uredi v skladu z določili veljavnih predpisov.

(3) Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo, obratovanjem in opustitvijo dejavnosti skladiščile in uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov (motorna goriva, olja in maziva, pesticidi, gnojila) ter prostori in mesta, ki so lahko viri nepredvidenega večjega mikrobiološkega onesnaževanja tal ter podzemne in površinskih voda (hlev, skladišče, pretakališča gnoja, gnojevke, gnojnice,…), se uredijo kot zadrževalni sistemi (lovilna skleda brez odtokov, nepropustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo). Na isti način se uredi tudi morebitni zajem odpadnih požarnih voda.

~~31.~~30. člen
(varstvo zraka)

(1) Med gradnjo se na območjih v okolici gradbišča prepreči preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu itd.). ~~Uporabljajo~~Uporablja se tehnično brezhibna gradbena mehanizacija, delovne naprave in transportna sredstva, ki se redno vzdržujejo. V primeru ustavljanja vozil, transportnih sredstev in delovnih naprav za daljši čas se motor ugasne.

(2) Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin, biomasa, toplotne črpalke), zagotovi se energetska učinkovitost novih objektov.

(3) Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka, na območju OPPN niso ~~dovoljeni~~dopustni.

(4) Pri ureditvi ogrevanja objektov je potrebno upoštevati veljavno uredbo, ki ureja emisije snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav. Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, ki zagotavlja dobro vleko in morajo imeti zgrajen dimnik z ustrezno višino.

(5) Prezračevalne naprave in morebitna obdelava gnojevke v jami za gnojevko morata biti izvedena v skladu z obstoječimi najboljšimi razpoložljivimi tehnikami na način, da bo emisija vonjev čim manjša.

~~32.~~31. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Na območju se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določi III. stopnja varstva pred hrupom. Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene.

(2) Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti.

~~(3) Pri novogradnjah objektov in drugih posegih v obstoječe objekte v varovalnih pasovih javnih cest se gradnje objektov načrtujejo s pasivno zaščito pred hrupom (zaščita oken, fasad ipd.).~~

~~33.~~32. člen
(ravnanje s plodnim delom tal)

Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Organizacija gradbišča mora obsegati čim manj površin in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal in za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.

~~34.~~33. člen
(varstvo pred onesnaženjem z odpadki)

Pri izvajanju gradbenih del se morajo gradbeni odpadki v največji možni meri ločevati~~ že pri samem postopku nastajanja.~~. Na območju OPPN se v času gradnje zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot komunalne odpadke. Komunalne odpadke se zbira ločeno v za to namenjenih zabojnikih ter se pri komunalnem podjetju uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se odpeljejo na ustrezno deponijo oz. se predajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

~~35.~~34. člen
(učinkovita raba in obnovljivi viri energije)

Pri oskrbi načrtovanih objektov z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode se zagotovi učinkovito rabo in izrabo obnovljivih virov energije (npr. lesna biomasa, sončna energija, zemeljski plin, ~~tolpotne~~toplotne črpalke ipd.).

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

~~36.~~35. člen
(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Na območju OPPN ni opredeljenih omejitev, kot so poplavnost in visoka podtalnica. Prav tako ni opredeljeno erozijsko območje.

(2) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

~~37.~~36. člen
(varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo območja OPPN se ureja v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Vse ureditve in objekti v okviru območja OPPN morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo obvezne protipožarne odmike oziroma predpisane protipožarne ločitve.

(3) Požarne poti se označijo skladno s predpisi o varstvu pred požarom. V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali. Zagotovi se neoviran in varen dostop z vozili za intervencijo ter delovne površine za intervencijska vozila oziroma razmeščanje opreme za gasilce.

(4) Vode za gašenje požara se zagotavljajo iz javnega vodovodnega omrežja s hidranti.

~~38.~~37. člen
(potresna varnost)

(1) Pri dimenzioniranju načrtovanih objektov in ureditev se upošteva projektni pospešek tal 0,175 g~~ in uvrščenost območja~~. Območje OPPN se uvrsti v območje VIII. stopnje MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju v skladu z določili pravilnika, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov.

(2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva določila predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določila ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

9. NAČRT PARCELACIJE

~~39.~~38. člen
(gradbena parcela in parcelacija)

(1) Za ~~gradnjo stavbe se določi~~načrtovane prostorske ureditve je določena ena gradbena parcela ~~glede na namembnost~~, katere lega, oblika in velikost ~~ter obliko načrtovanega objekta. Načrt gradbenih parcel je prikazan~~je prikazana v grafičnem delu akta (~~8~~10: Načrt parcelacije).

(2) ~~Gradbene parcele se lahko po potrebi združujejo in delijo, pri čemer se površina za razvoj objektov smiselno prilagodi novi situaciji.~~

~~(3) Za zemljiške parcele, kjer~~V območju gradbene parcele ~~niso določene, se upošteva obstoječe zemljiške parcele, ki se lahko po potrebi delijo ali združujejo.~~

~~(4) Dovoljeno je odstopanje od~~iz prvega odstavka tega člena so dopustne parcelacije, ~~določene v grafičnem delu akta (prilagajanje parcelacije), v primeru izvedbe zemeljskih del pri gradnji prometne infrastrukture (vkopi, nasipi, obstoječi objekti ipd.).~~ki vzpostavijo eno zemljiško parcelo, ki je po legi, obliki in velikosti enaka gradbeni parceli iz prvega odstavka tega člena.

10. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

~~40.~~39. člen
(faznost izvedbe)

(1) ~~Faznost izvedbe ureditev in gradenj je dovoljena tako, da so posamezne faze~~Objekti se lahko izvedejo v posameznih fazah kot zaključene funkcionalne celote, ~~ki~~če lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.

(2) Izdaja uporabnega dovoljenja za osnovni objekt (hlev) v UE A je dopustna šele ob realizaciji zelene bariere v tej enoti, ki je predvidena v 18. členu tega odloka.

(3) Realizacija načrtovanih gradenj v UE B je dopustna šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za osnovni objekt (hlev) v UE A.

(4) Za gradnje objektov v območju OPPN so ~~dovoljene~~dopustne tudi začasne rešitve priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo, in sicer tako, da ne ovirajo predvidene končne ureditve za komunalno urejanje območja. Z začasno rešitvijo morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posega predlagana rešitev in občina.

11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

~~41.~~40. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.

(2) Promet med gradnjo se organizira tako, da na cestnem omrežju ne bo zastojev. V času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa. Med gradnjo je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da se prepreči onesnaženje okolja.

(3) Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.

(4) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo.

(5) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi. V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

12. ODSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

~~42.~~41. člen
(dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih z OPPN, če se poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika.

~~(2~~(2) Dopustna so tudi odstopanja od usmerjenosti in mikrolokacij objektov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, če se poiščejo rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, tehnološkega, kulturnovarstvenega ali krajinskega vidika.

(3) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz ~~prejšnjega odstavka~~prejšnjih odstavkov ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

~~(3~~(4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.

~~(4~~(5) Pri objektih in trasah prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter telekomunikacij je ~~dovoljeno~~dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, materialov, zmogljivosti in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustreznejše tehnološke rešitve.

~~(5~~(6) Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je možno prilagoditi v primeru tehnično ustreznejše rešitve in s soglasjem upravljavca infrastrukture.

~~(6~~(7) Pri gradnji manipulacijskih površin ~~v~~na območju OPPN je ~~dovoljeno~~dopustno manjše odstopanje od poteka ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi terenskih pogojev,

vendar se mora dimenzioniranje izvesti na osnovi veljavne zakonodaje.

~~**13. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA**~~

~~43. 1. člen~~
~~(prenehanje veljavnosti OPPN)~~

~~Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, o čemer s sklepom odloči Občinski svet Mestne občine Novo mesto, se območje ureja s prostorskim aktom, ki ureja območje naselja Dolenje Karteljevo.~~

III. KONČNE DOLOČBE

~~44.~~42. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled v analogni in digitalni obliki na sedežu Mestne občine Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

~~45.~~43. člen
(nadzorstvo)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

44. člen
(prenehanje veljavnosti OPPN)

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, ko so vsi predvideni objekti zgrajeni in v uporabi ter izvedene vse ostale ureditve, o čemer s sklepom odloči Občinski svet Mestne občine Novo mesto, se območje ureja z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto.

~~46.~~45. člen
(začetek veljavnosti)

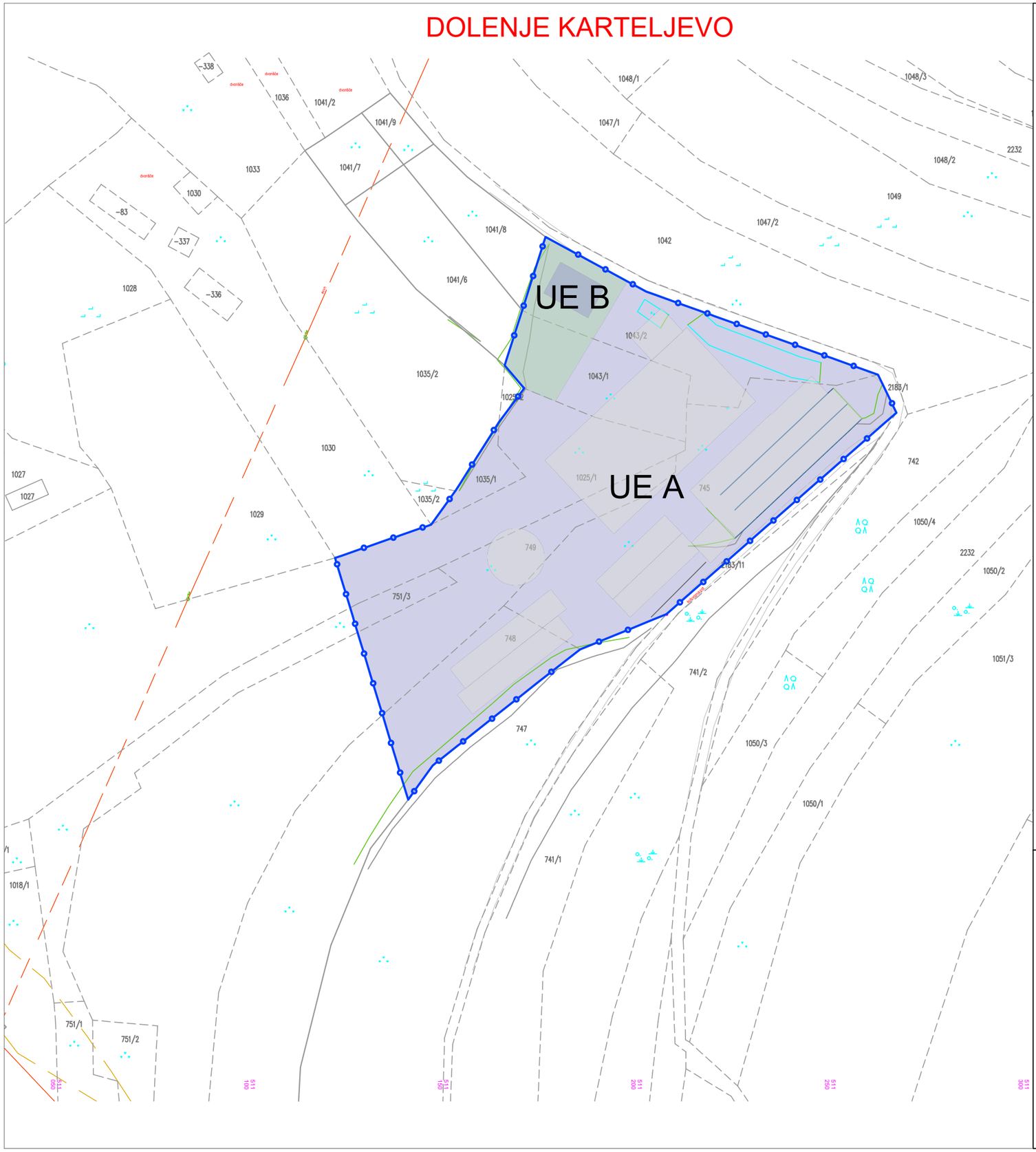
Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

ID: 1207
Št. spisa: 35006-1/2019
Novo mesto, dne _____

~~Župan~~

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l.r.

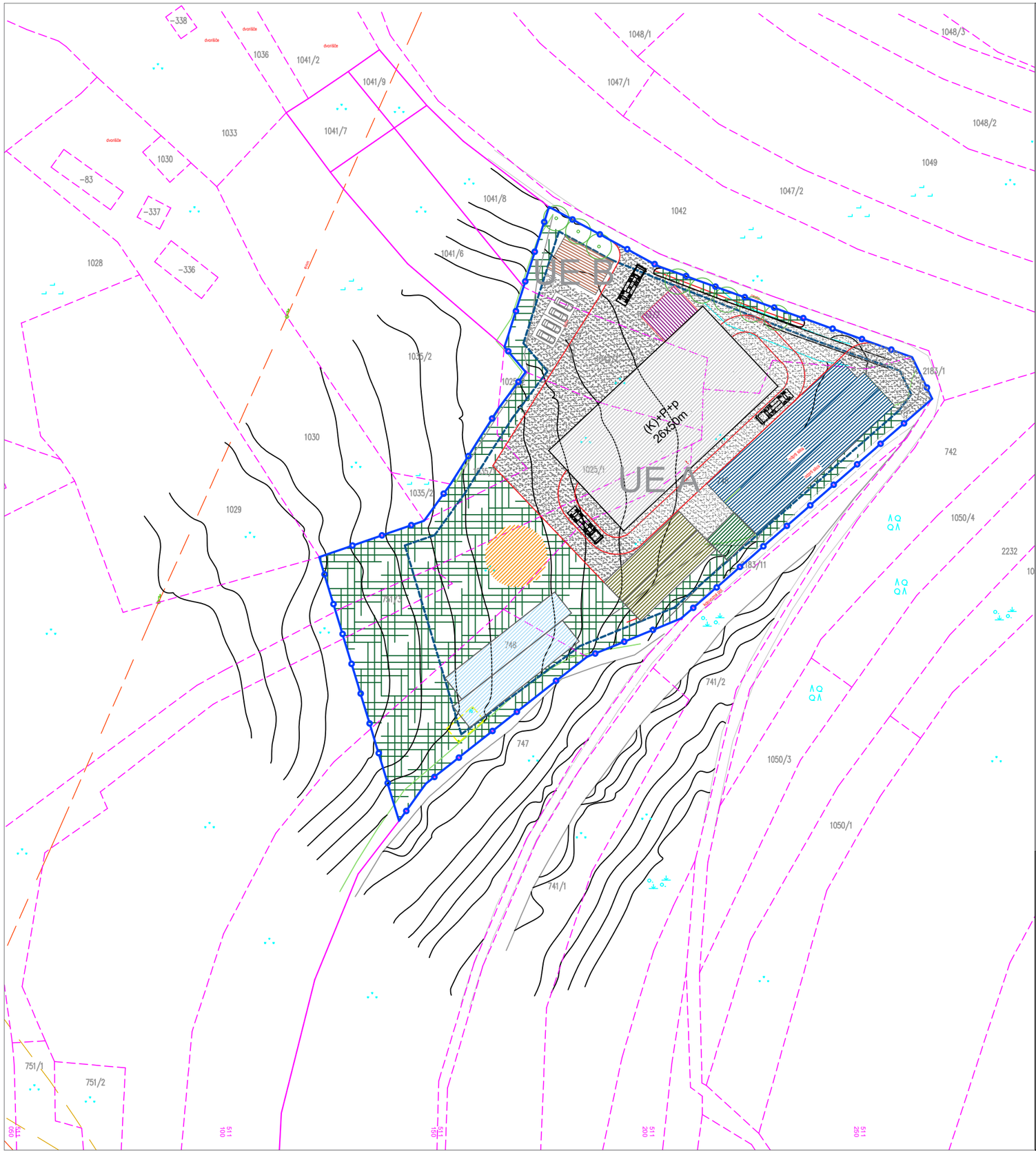
DOLENJE KARTELJEVO



LEGENDA:

- Meja območja OPPN
- Parcelna meja
- Predvideni objekti
- UE A – 8308 m2
- UE B – 710 m2

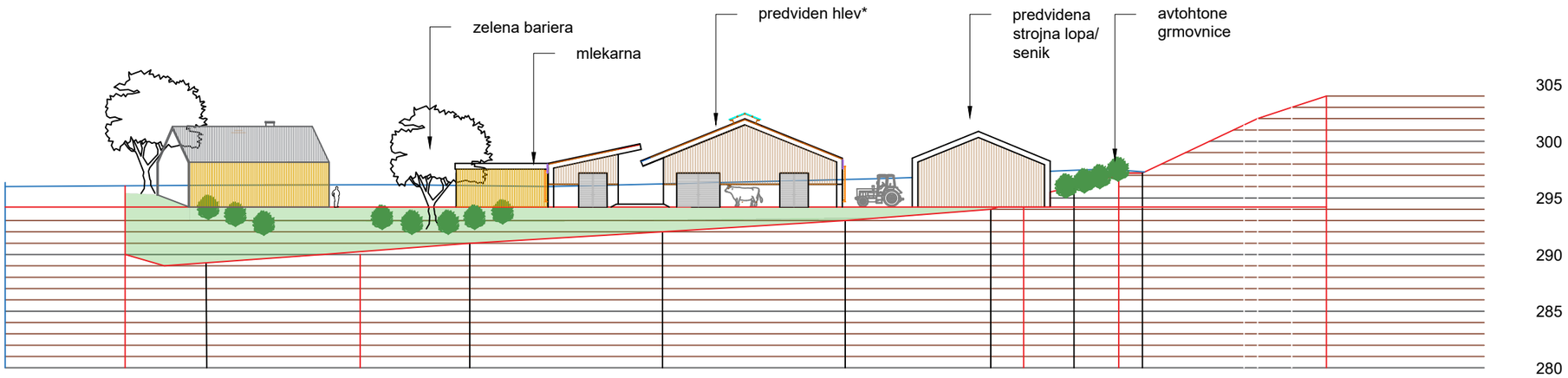
Naslov karte:	Ureditvene enote OPPN			
Vsebina:	OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem			
Pripravljavec:	MESTNA OBČINA NOVO MESTO Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto			
Izdelovalec:	SAPO d.o.o., Ulica pod lipo 15 8340 Črnomelj	Faza:	Usklajen predlog	
		Ident.št.		
Prostorski načrtovalec:	Danijela Kure Kastelc, univ. dipl. inž. arh.	ZAPS 1559 A		
Področje GJI:	Irena Judež, univ.gradb.	IZS-G091		
Sodelavec:	Matej Kure, dipl. vizual. umet.	Merilo:	1:400	
Številka projekta:	1/2019-OPPN	Datum:	Oktober 2019	Številka risbe: 6



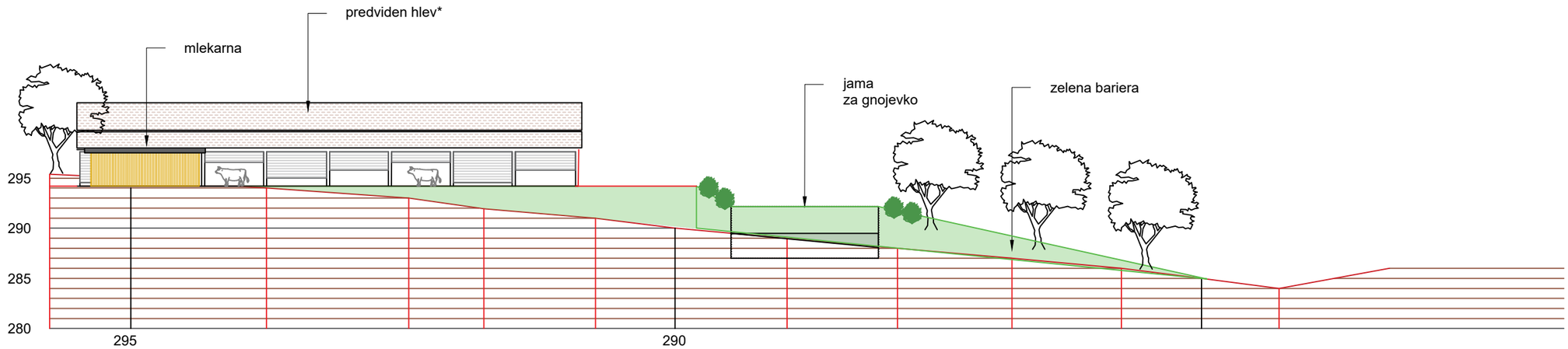
LEGENDA:

- Meja območja OPPN
- Parcelna meja
- Hlev
- Stanovanjski oz. poslovno–stanovanjski objekt
- Predvideni koritasti silosi
- Obstoječi koritasti silosi
- Mlekarna
- Montažni silosi
- Strojna lopa/Senik
- Jama za gnojevko
- Zelena bariera – avtohtono visokoraslo drevje in grmovnice
- Predviden manipulacijski prostor
- Območje za razvoj objektov

Naslov karte:	Ureditvena situacija OPPN			
Vsebina:	OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem			
Pripravljavec:	MESTNA OBČINA NOVO MESTO Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto			
Izdelovalec:	SAPO d.o.o., Ulica pod lipo 15 8340 Črnomelj	Faza:	Usklajen predlog	
		Ident.št.		
Prostorski načrtovalec:	Danijela Kure Kastelc, univ. dipl. inž. arh.	ZAPS 1559 A		
Področje GJI:	Irena Judež, inž.gradb.	IZS-G091		
Sodelavec:	Matej Kure, dipl. vizual. umet.	Merilo:	1:1000	
Številka projekta:	1/2019-OPPN	Datum:	Oktober 2019	Številka risbe: 5

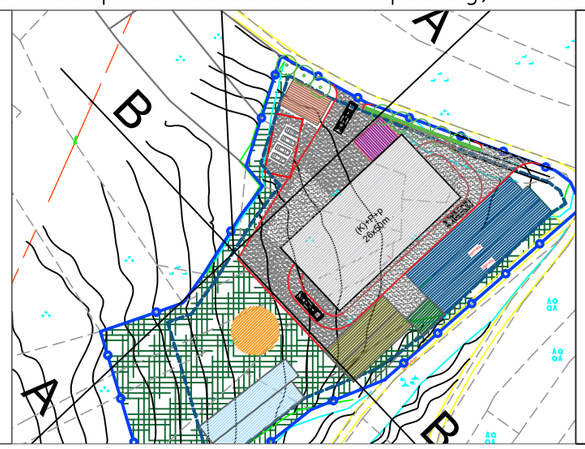


B-B



A-A

*prikazana je ena od možnih variant oblikovanja objektov, ostale so predmet strokovnih podlag, ki se priloga tega akta



Naslov karte:	Ureditvena situacija in prerezi terena s prikazom možne pozidave			
Vsebina:	OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem			
Pripravljavec:	MESTNA OBČINA NOVO MESTO Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto			
Izdelovalec:	SAPO ,d.o.o., Ulica pod lipo 15 8340 Črnomelj	Faza:	Usklajen predlog	
		Ident.št.		
Prostorski načrtovalec:	Danijela Kure Kastelc, univ. dipl. inž. arh.	ZAPS 1559 A		
Sodelavec:	Matej Kure, dipl. vizual. umet.	Merilo:	1:5000	
Številka projekta:	1/2019-OPPN	Datum:	Oktober 2019	Številka risbe: 7

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 NOVO MESTO

PROJEKT:

OPPN ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID. ŠT. KMG-MID 100363783 V DOLENJEM KARTELJEVEM

ELABORAT EKONOMIKE

Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

direktor: mag. Blaž Malenšek

datum: november 2019

Projekt: Izdelava elaborata ekonomike za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem

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

Odgovorna oseba: mag. Gregor Macedoni, župan

_____
žig in podpis

Izdelovalec OPPN: Sapo d.o.o.
Pod Lipo 15
8340 Črnomelj

Odgovorna oseba: Danijela Kure Kastelc, univ.dipl.inž.arh

_____
žig in podpis

Izdelovalec elaborata: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor

_____
žig in podpis

VSEBINA

1. UVODNO POJASNILO IN SPLOŠNO O ELABORATU EKONOMIKE 4

1.1. ZAKONSKA PODLAGA 4
1.2. NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE 5

2. OBMOČJE ELABORATA IN PODLAGE ZA IZDELAVO 6

2.1. PROSTORSKI AKT 6
2.2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE 7

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA 8

3.1. NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA 8
3.2. OCENA STROŠKOV INVESTICIJE 10
3.3. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE 11
3.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE 11

4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA 12

4.1. OBRAVNAVANA DRUŽBENA INFRASTRUKTURA 12
4.2. POVZETEK STANJA OBSTOJEČE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE 12
4.3. PRIČAKOVANO POVEČANJE PREBIVALSTVA 15
4.4. EKONOMIČNOST IN UČINKOVITOST NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV Z VIDIKA VPLIVOV NA DRUŽBENO INFRASTRUKTURO 15

5. GRAFIČNI DEL 16

1. UVODNO POJASNILO IN SPLOŠNO O ELABORATU EKONOMIKE

1.1. Zakonska podlaga

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) je krovni pravni akt na področju urejanja prostora. Ob začetku uporabe 1. junija 2018 je nadomestil prejšnji Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

Novi zakon je kot novost uvedel tudi obvezno izdelavo Elaborata ekonomike. Tako je v 62. členu, 7. odstavek, navedeno: »Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN se izdela elaborat ekonomike«.

Podrobnejša opredelitev je v 65. členu, ki pravi:

»(1) Skupaj s pripravo OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v OPN in OPPN načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

(2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave OPN in OPPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.

(4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo OPN zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe OPPN, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.

(5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.«

Pravilnik o elaboratu ekonomike je bil objavljen dne 12. 7. 2019 (Uradni list RS, št. 45/19).

1.2. Namen izdelave Elaborata ekonomike

Osnovni namen izdelave Elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo.

Kadar bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta.

Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno. Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

2. OBMOČJE ELABORATA IN PODLAGE ZA IZDELAVO

2.1. Prostorski akt

Občinski svet Mestna občine Novo mesto je leta 2009 na seji sprejel Odlok o Občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPN) 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, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/18), ki je bil kasneje še večkrat spremenjen in dopolnjen.

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) obsega zemljišča parcel št. 745, 748 (del), 749 (del), 751/3 (del), 1025/1 (del), 1035/1, 1043/1 in 1043/2, vse k.o. Zagorica. Površina območja OPPN je cca 0,9 ha.

Slika: prikaz lokacije OPPN na ortofoto posnetku (označeno z rdečo)

Vir: prostorski informacijski sistem občin (PISO), junij 2019

V manjšem delu gre za območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SKk – površine kmetij (enota urejanja prostora DKR/2) in v večjem delu za območje kmetijskih zemljišč (EUP IKR-1-a).

Obstoječi obseg stavbnih zemljišč na tej lokaciji po velikosti ne zadošča za umestitev kmetije, zato se načrtuje umestitev objektov tudi na kmetijskih zemljiščih, kar omogoča 3.ea člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (brez spremembe namenske rabe prostora), pri čemer pa je v takem primeru obvezna izdelava OPPN. Z njim bodo določeni pogoji za gradnjo objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva na celotnem območju OPPN.

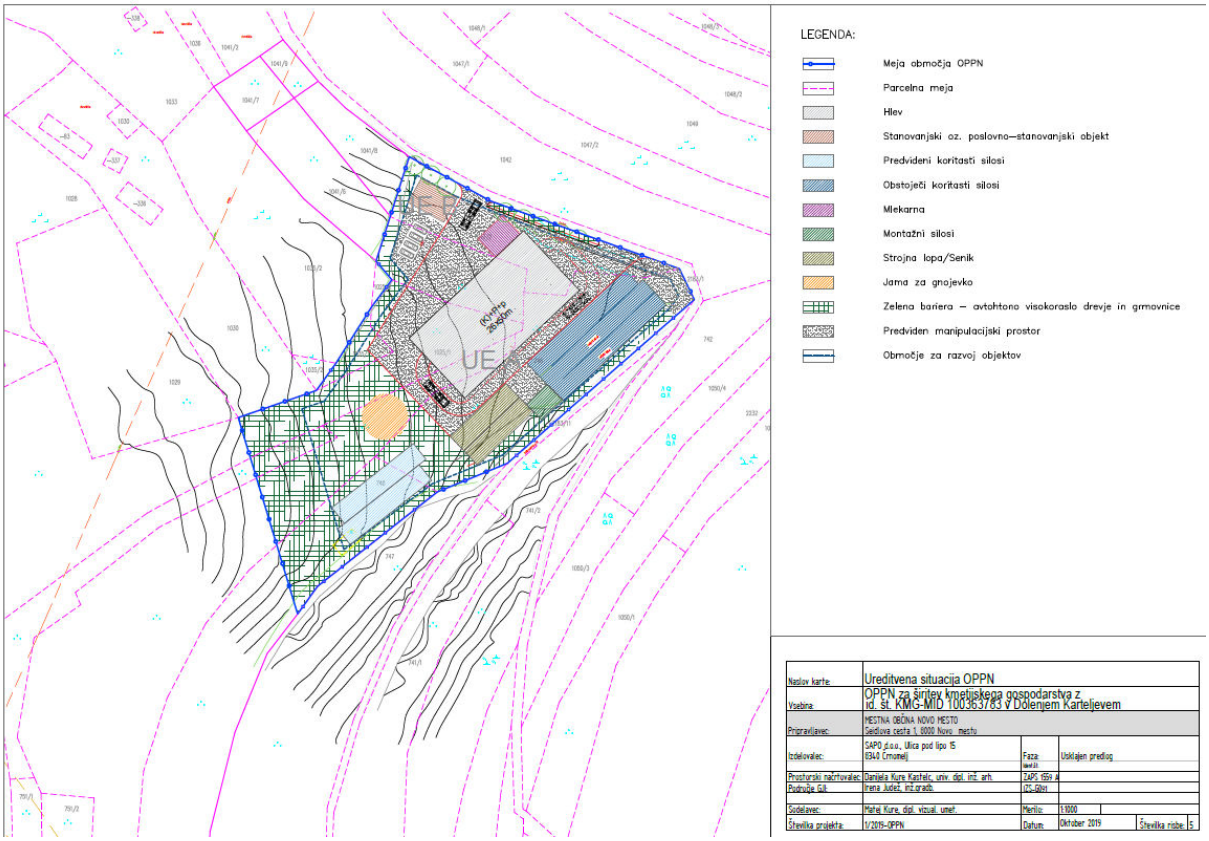
Glede na določila zakona je potrebno hkrati s prostorskim aktom pripraviti tudi Elaborat ekonomike (ta dokument).

Jedro prostorskega akta je predvidena širitev že obstoječega kmetijskega gospodarstva ter s tem povezane umestitve v prostor predvidenih objektov in nove infrastrukture. Elaborat ekonomike ne prikazuje podrobneje prostorske zasnove območja, saj je ta razvidna iz prostorskega akta oziroma strokovnih podlag za pripravo ali spremembo le-tega.

2.2. Podlage za izdelavo Elaborata ekonomike

Podlaga za izdelavo elaborata ekonomike je usklajen predlog OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem izdelovalca Sapo d.o.o. iz Črnomlja in prejeta druga mnenja upravljavcev omrežij.

Slika: ureditvena situacija predvidene ureditve po usklajenem predlogu OPPN



Vir: Ureditvena situacija, usklajen predlog OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem, Sapo d.o.o. iz Črnomlja

Navedeni usklajeni predlog ima kot svoj sestavni del tudi zasnovo komunalne ureditve in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, iz katere povzemamo tovrstno vsebino.

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1. Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje opremljanja je že delno komunalno opremljeno, saj se navezuje na obstoječo javno pot JP 796251, ki se južno od območja odcepi z lokalne ceste LC 295001. V bližini je tudi obstoječe vodovodno in telekomunikacijsko omrežje, na katera se bo območje priključevalo.

Velja opozoriti, da individualni priključki objektov niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh vedno nosi investitor oz. lastnik objekta, zato tudi podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni potrebna.

V usklajenem predlogu odloka o OPPN so glede komunalne opreme podane naslednje navedbe[1]:

Prometna ureditev

(1) Pri načrtovanju se zagotovi:
- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- upoštevanje obstoječih in načrtovanih komunalnih vodov.

(2) Prometna ureditev območja OPPN se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu v območju. Zaradi varnosti v nepreglednem križišču je predvidena vožnja tovornih vozil in traktorjev tako, da le ti vozijo iz lokalne ceste LC 295001 na javno pot JP 796251 in ne obratno, kar se uredi s prometno signalizacijo.

(3) Vse povozne in parkirne ter manipulacijske površine se izvede z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

(4) Tehnični elementi priključkov na javno prometno gospodarsko infrastrukturo se uredijo glede na potrebno prometno ureditev. Vsi priključki (zavijalni radiji, širina) na javno prometno omrežje se uredijo tako, da omogočajo neovirano vožnjo vsem vrstam prometa, tudi gasilskim in intervencijskim vozilom. Notranje prometne poti so zasnovane tako, da omogočajo neoviran dostop do površin za mirujoči promet, dostop za kmetijska - gospodarska vozila in neovirano vožnjo intervencijskih vozil.

(5) Mirujoči promet: parkirna mesta se zagotavlja znotraj obstoječe kmetije v naselju ter na območju UE A in UE B znotraj OPPN.

Vodovod

(1) Območje OPPN se naveže na obstoječe vodovodno omrežje v naselju, ki se napaja iz vodohrana Karteljevo. Predvideno je v podzemni izvedbi v cestnem telesu na parceli 2183/1, k.o. Zagorica. Predvidi se vodomerni jašek na severozahodnem delu UE B, po potrebi tudi na

[1] Vse navedeno v tem poglavju je povzeto po gradivu pripravljavca Sapo d.o.o. iz Črnomlja

območju UE A, na vedno dostopnem mestu. Izvedba na parkirnih mestih in prometnih površinah se ne dopušča.

(2) Območje OPPN se oskrbuje s pitno in požarno vodo. Hidrante v nadzemni izvedbi se izvede na vedno dostopnih mestih. Pri projektiranju se upošteva umestitev potrebnega števila požarnih hidrantov.

(3) Dovoli se zbiranje in uporaba deževnice za potrebe napajanja živali, zalivanja kmetijskih površin in zelenic, sanitarno vodo, itd.

(4) Pri projektiranju in izvedbi se upošteva predpis o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto, tehnična pravila predpisov o oskrbi s pitno vodo in predpis o zaščiti vodnih virov na območju Mestne občine Novo mesto.

Kanalizacijsko omrežje

(1) Na območju OPPN je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Kanalizacijsko omrežje v naselju ni izvedeno, zato se komunalne odpadne vode iz objektov, ki so vezane na sanitarno vodo, speljejo v malo čistilno napravo ustrezne kapacitete. Ta bo izvedena znotraj območja OPPN. Po izgradnji javne kanalizacije se območje OPPN priključi na javno kanalizacijo pod pogojem, da bo priključevanje tehnično izvedljivo in ekonomsko opravičljivo. Na mali komunalni čistilni napravi ni dopustno obdelovati odpadnih voda iz kmetijske dejavnosti.

(2) Za odvod padavinske vode s streh objektov in površin v območju OPPN se padavinska voda spelje v ponikovalnice znotraj obravnavanega območja. Meteorno vodo s streh objektov v okviru ureditvenih enot se lahko zadrži ter uporabi za potrebe delovanja hleva in sanitarne ter druge potrebe.

(3) Pri projektiranju se upošteva tudi predpis, ki v Mestni občini Novo mesto ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode in ustrezne tehnične smernice in standarde.

Elektro omrežje

(1) Objekti na območju OPPN se priključijo na obstoječe elektroenergetsko omrežje s priključno močjo 14 kV za trifazni priključek. Interni vod poteka do nove prostostoječe elektro omarice na parceli 1043/2, k.o. Zagorica. V kolikor bo potreba po večji priključni moči, se objekti priključijo direktno na transformatorsko postajo TP v skladu s pogoji upravljavca.

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

Telekomunikacijsko omrežje

(1) Na območju naselja je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi glede na potrebe objektov na območju OPPN.

(2) Razvod telekomunikacijskega omrežja na območju OPPN je predviden iz obstoječega omrežja v podzemni izvedbi v cestnem telesu, na parceli 2183/1, k.o. Zagorica, v skladu s pogoji upravljavca.

(3) Celotno telekomunikacijsko omrežje (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežja) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

3.2. Ocena stroškov investicije

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme je bila narejena na podlagi usklajenega predloga prostorskega akta in tam navedenih določil glede infrastrukturne zasnove.

- javna cesta	0 EUR (ni posegov v javno cesto)
- javna razsvetljava	0 EUR (ni predvidena)
- vodovod	15.000 EUR
- kanalizacija za odpadno vodo	0 EUR (niti hišni priključek, niti MČN nimata javnega statusa in nista predmet javnega financiranja)
- kanalizacija za padavinsko vodo	0 EUR (ni javne meteorne kanalizacije)
- TK omrežje	16.000 EUR (če bo imel vod javni status)
- NN energetsko omrežje	32.000 EUR (če bo imel vod javni status)
Skupaj	63.000 EUR

3.3. Viri financiranja investicije

Za telekomunikacije in energetsko omrežje Mestna občina Novo mesto ne izvaja obvezne gospodarske javne službe lokalnega pomena (ne obvezne, ne izbirne), kar posledično tudi pomeni, da ni dolžna graditi tovrstnih omrežij. Predvidoma bosta strošek izvedbe obeh vodov (TK in NN) nosila upravljavca obeh omrežij v dogovoru z lastnikom objekta.

Izgradnja nove javne cestne infrastrukture ali kanalizacije za odvajanje padavinskih voda ni predvidena.

Ureditev odvajanja odpadnih voda je v celoti stvar lastnika objekta. Če se bo priključeval na javno kanalizacijo (ko bo to možno) bo moral zgraditi hišni vod, kar je zasebna infrastruktura v njegovi lasti, kar pomeni, da bo za ta del tudi moral sam nositi s tem povezane stroške. Če pa priključitev na javno kanalizacijo ne bo možna, pa bo moral urediti obdelavo na mali čistilni napravi, kar pa prav tako ne sodi pod javno infrastrukturo.

Prostorski akt predvideva dograditev obstoječega vodovodnega voda za priključitev objektov na območju OPPN v dolžini cca 120 m, strošek česar je ocenjen na 15.000 EUR. Predvidoma bo ta odsek imel javni status, kar pomeni, da ga je dolžna zgraditi in financirati Mestna občina Novo mesto. Po sporazumnem dogovoru med obema strankama pa je možna tudi varianta s podpisom Pogodbe o opremljanju, po kateri dela prevzame zasebni investitor in z izvedbo nove javne komunalne opreme v naravi poravna del komunalnega prispevka, ki bi ga sicer moral plačati za obremenjevanje komunalne opreme.

3.4. Opredelitev etapnosti gradnje

Z vidika infrastrukturnega opremljanja območja posebna etapnost gradnje infrastrukture ni predvidena, niti potrebna.

4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1. Obravnavana družbena infrastruktura

Pojem družbena infrastruktura je širok in zanjo zasledimo več definicij, v grobem pa pod tem terminom pojmujemo družbene sisteme, objekte in ustanove (vključno z ljudmi, ki delajo v njih), ki omogočajo nemoteno delovanje določene skupnosti in zagotavljajo ustrezno življenjsko raven njenega prebivalstva.

Prostorske ureditve imajo lahko vplive na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole…),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja…),
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti…)
- druga družbena infrastruktura (kultura, socialna varnost, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava…).

Glede na Pravilnik o elaboratu ekonomike je obravnava prvih treh alinej obvezna, medtem ko se druga družbena infrastruktura obravnava samo v primerih, ko za to obstaja posebej razlog. Ker gre v primeru tega projekta za razmeroma preprosto investicijo, brez posebnega vpliva na družbeno infrastrukturo, se omejujemo samo na obvezno vsebino.

4.2. Povzetek stanja obstoječe družbene infrastrukture

Povzetek stanja obstoječe družbene infrastrukture je sledeč:

a. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

Območje Dolenjega Karteljevega spada v šolski okoliš OŠ Bršljin na naslovu Kočevarjeva ulica 40 v Novem mestu. Gre za eno večjih osnovnih šol, ki zajema velik del mesta in še dodatno 12 okoliških naselij.

V šolskem letu 2018/2019 ima oblikovanih 30 oddelkov v vseh razredih devetletke, obiskuje pa jo 548 učencev. Struktura po posameznih letnikih je sledeča:

Tabela: Podatki o vpisu v OŠ Bršljin

Razred	Oddelki	Učenci
1. razred	4	81
2. razred	3	53
3. razred	4	76
4. razred	3	58
5. razred	4	70
6. razred	4	67
7. razred	3	59
8. razred	3	45
9. razred	2	39
Skupaj	**30**	**548**

Vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ; https://paka3.mss.edus.si/registriweb/ZavodPodatkiVpis.aspx?ZavodID=377; junij 2019

Pregled podatkov o vpisu za prejšnja leta kaže, da se vpis iz leta v leto nekoliko povečuje, kar ima za posledico prostorsko stisko v šoli, ki se bo glede na znane podatke o rojstvih otrok in priselitvah v Novo mesto kratkoročno še nekoliko stopnjevala.

Vrtci nimajo fiksno določenih okolišev, ampak lahko starši svoje otroke vpišejo v poljuben vrtec v ali izven Mestne občine Novo mesto, če je le na voljo prostor. Ta je sicer v novomeških vrtcih dokaj omejen, saj narašča ne toliko število otrok kot vključenost v vrtce, tako da v nekaterih enotah primanjkuje prostora.

Vseeno iz vidika načrtovane prostorske ureditve to ne predstavlja nobene težave, saj je na obravnavanem območju predviden samo en enostanovanjski objekt, v katerem bodo predvidoma bivali že sedaj obstoječi občani Mestne občine Novo mesto, kar pomeni, da predvidoma ne bo dodatnih obremenitev za javne šole in vrtce oz. bodo te v najboljšem primeru minimalne.

b. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Osnovno zdravstveno pomoč prebivalci Dolenjega Karteljevega iščejo v Zdravstvenem domu Novo mesto, katerega ustanoviteljica in lastnica je (tudi) Mestna občina Novo mesto.

Zdravstveni dom se tako kot večina javnih zdravstvenih ustanov sooča s težavami pri zagotavljanju ustreznega števila kadrov in omejitvami financiranja storitev s strani zdravstvene zavarovalnice, pregled opredeljenih občanov po posameznih zdravnikih in zobozdravnikih pa kaže, da je število pacientov na zdravnika razmeroma visoko in navzgor odstopa od državnega povprečja.

Vseeno tudi pri tem velja, da en nov enostanovanjski objekt praktično ne bo imel vpliva na delovanje Zdravstvenega doma.

c. Športni objekti lokalnega pomena

Športne objekte povzemamo po Razvidu športnih objektov, kot ga vodi Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport. V njem so za občino Novo mesto navedeni sledeči objekti:

Tabela: športni objekti lokalnega pomena v Mestni občini Novo mesto

id zapisa	naziv objekta	naslov	upravljalec
2228	ŠPORTNO IGRIŠČE	DOLENJE KARTELJEVO;8000 NOVO MESTO	KRAJEVNA SKUPNOST BUČNA VAS
563	ŠPORTNA DVORANA MAROF	KETTEJEV DREVORED 2; SI-8000 NOVO MESTO	AGENCIJA ZA ŠPORT NOVO MESTO
2083	TELOVADNICA OŠ BRŠLJIN	KOČEVARJEVA ULICA 40; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA BRŠLJIN
1696	ŠPORTNO IGRIŠČE PŠ MALI SLATNIK	MALI SLATNIK 7; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA CENTER
1549	ŠPORTNO IGRIŠČE OŠ CENTER	SEIDLOVA CESTA 7; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA CENTER
74	TELOVADNICA OŠ CENTER	SEIDLOVA CESTA 7; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA CENTER
1942	IGRIŠČE ZA KOŠARKO	SMREČNIKOVA ULICA;8000 NOVO MESTO	KRAJEVNA SKUPNOST KANDIJA-GRM NOVO MESTO
2325	ŠPORTNA IGRIŠČA OŠ DRAGOTIN KETTE	ŠEGOVA ULICA 114; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA DRAGOTINA KETTEJA
1870	TELOVADNICA OŠ DRAGOTIN KETTE	ŠEGOVA ULICA 114; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA DRAGOTINA KETTEJA
2321	ŠPORTNO IGRIŠČE	ŠENTPETER 1; SI-8222 OTOČEC	KRAJEVNA SKUPNOST OTOČEC
604	ŠPORTNO IGRIŠČE OŠ ŠMIHEL	ŠMIHEL 2; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA ŠMIHEL
2176	TELOVADNICA OŠ ŠMIHEL	ŠMIHEL 2; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA ŠMIHEL
1881	TELOVADNICA OŠ ŠMIHEL	ŠMIHEL 2; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA ŠMIHEL
2514	ŠPORTNO IGRIŠČE PRI OŠ OTOČEC	ŠOLSKA CESTA 20; SI-8222 OTOČEC	OSNOVNA ŠOLA OTOČEC
1644	TELOVADNICA OŠ OTOČEC	ŠOLSKA CESTA 20; SI-8222 OTOČEC	OSNOVNA ŠOLA OTOČEC
450	ŠPORTNI PARK PORTOVAL	TOPLIŠKA CEST 4;8000 NOVO MESTO	AGENCIJA ZA ŠPORT NOVO MESTO
67	ŠPORTNI PARK PORTOVAL - UTEŽARNA	TOPLIŠKA CEST 4;8000 NOVO MESTO	AGENCIJA ZA ŠPORT NOVO MESTO
1550	ŠPORTNA IGRIŠČA OŠ GRM	TRDINOVA ULICA 7; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA GRM
154	TELOVADNICA OŠ GRM	TRDINOVA ULICA 7; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA GRM
249	TELOVADNICA OŠ BRUSNICE	VELIKE BRUSNICE 101;8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA BRUSNICE

Vir: Razvid športnih objektov;
http://www.mizs.gov.si/si/storitve/sport/sportna_infrastruktura_po_obcinah; junij 2019

Tako kot povsod drugod so tudi športni objekti v Mestni občini Novo mesto dobro izkoriščeni.

4.3. Pričakovano povečanje prebivalstva

Prostorski akt poleg gradnje nestanovanjskih objektov osnovne kmetijske in s kmetijstvom povezane dejavnosti opredeljuje tudi gradnjo enega poslovnega ali poslovno-stanovanjskega objekta

Sama teoretična možnost gradnje tovrstnega objekta še ne pomeni avtomatsko, da bo do take gradnje tudi dejansko prišlo (stvar odločitve investitorja), toda ker ta možnost glede na določila prostorskega akta obstaja, jo moramo obravnavati tudi v tem dokumentu.

Običajno v enostanovanjskih objektih živi od 2 do 5 prebivalcev (povprečje je nekaj nad 3). Glede na znane podatke je verjetno, da ne bo prišlo do priselitve od drugod (povečanje prebivalstva), ampak za selitev znotraj Mestne občine Novo mesto.

4.4. Ekonomičnost in učinkovitost načrtovanih prostorskih ureditev z vidika vplivov na družbeno infrastrukturo

Glede na to, da je na obravnavanem območju ali ob njem večji del infrastrukture že prisoten in da za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev niso potrebni večji ali dražji posegi, lahko načrtovano prostorsko ureditev opredelimo kot ekonomično in učinkovito.

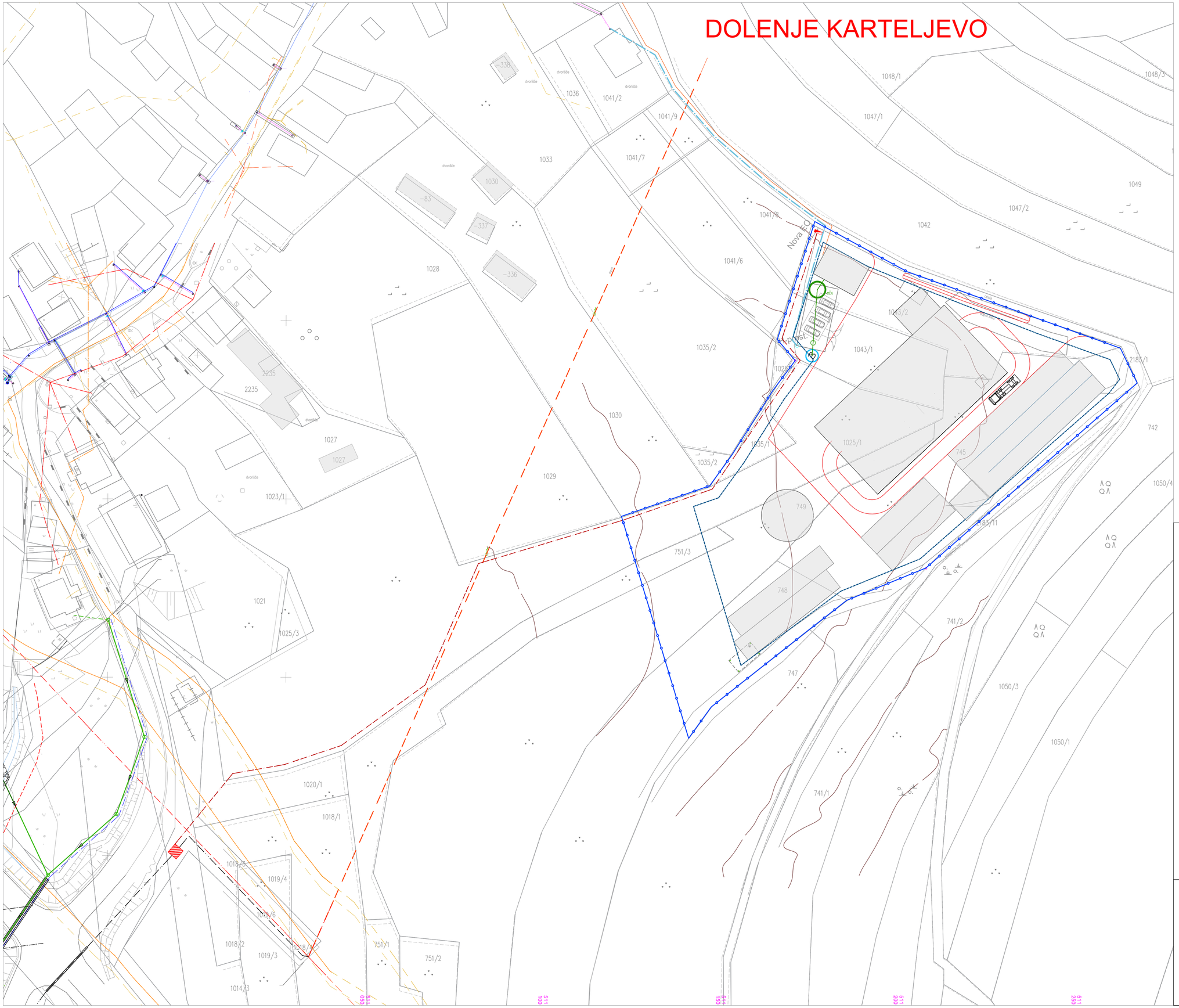
Ne gre pozabiti tudi namena sprejemanja prostorskega akta in v nadaljevanju predvidenih aktivnosti, ki bodo imele predvidoma za posledico izvajanje gospodarske dejavnosti, kar je vsekakor pozitivno.

Z vidika družbene infrastrukture projekt praktično nima vpliva oz. ga ima točno toliko, kot ga ima postavitev enega novega stanovanjskega objekta kjerkoli na območju Mestne občine Novo mesto.

5. GRAFIČNI DEL

Priloga 1: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme; povzeto po OPPN, izdelovalec Sapo d.o.o., Črnomelj

DOLENJE KARTELJEVO



LEGENDA:

- Meja območja OPPN
- Parcelna meja
- Meja območja za razvoj objektov
- Predvideni objekti
- Predviden manipulacijski prostor
- Predvidena mala čistilna naprava — Koordinate MČN x: 519493.83 y: 125137.79
- Ponikalnica — Koordinate PO x: 519494.31 y: 125122.15

Elektrika
- Obstoječ
- Predviden

Vodovod
- Obstoječ
- Predviden

TK
- Obstoječ
- Predviden

kanalizacija
- Predvidena

Vir: – Čistilna naprava Karteljevo, PGD, junij 2017, Acer Novo mesto, d.o.o.
– Geodetski posnetek: Miha Ban, geodetske storitve d.o.o., 131/2018, 3.12.2018
– Digitalni zemljiški kataster: MONM, 9.7.2013

Naslov karte:	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro		
Vsebina:	OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem		
Pripravljavec:	MESTNA OBČINA NOVO MESTO Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto		
Izdelovalec:	SAPO d.o.o., Ulica pod lipo 15 8340 Črnomelj	Faza:	Usklajen predlog
		Izvod 3:	
Prostorski načrtovalec:	Danijela Kure Kastelc, univ. dipl. inž. arh.	ZAPS 1559 A	
Področje G.R:	Irena Judež, univ.gradb.	IZS-0691	
Sodelavec:	Matej Kure, dipl. vizual. umet.	Merilo:	1:1000
Številka projekta:	1/2019-OPPN	Datum:	Oktober 2019
		Številka risbe:	8