

**STROKOVNE PODLAGE za pripravo OPPN za
ŠPORTNO-REKREACIJSKI PARK SV. ROK V REGRČI VASI**



Faza: končno gradivo

Naročnik:
Krajevna skupnost REGRČA VAS

Izdelovalec:
Biro 8K, arhitektura in prostor,
Marija Prašin Kolbezen s.p.

Črnomelj, julij 2024

Naloga:	STROKOVNE PODLAGE ZA UREDITEV ŠPORTNO- REKREACIJSKEGA PARKA PRI SV. ROKU V REGRČI VASI
Faza:	Končno gradivo
Številka naloge:	P-01/24
Naročnik:	Krajevna skupnost Regrča vas
Predstavnica naročnika:	Mateja Rožič
Izdelovalec:	Biro 8K, arhitektura in prostor, Marija Prašin Kolbezen s.p.
Odgovorna vodja:	mag. Marija Prašin Kolbezen, univ. dipl. inž. arh. ZAPS PA PPN 1911
Sodelavka:	Martina Auguštin, mag. ing. kraj. arh., Sapo d.o.o.

KAZALO

1	UVOD.....	5
1.1	Predmet naloge.....	5
1.2	Namen priprave strokovnih podlag	6
1.3	Projektna naloga	7
1.4	Obstoječe vsebine in aktivnosti	7
1.5	Pravne podlage	11
2	OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE	11
3	PRIKAZ STANJA PROSTORA	12
3.1	Gospodarska javna infrastruktura.....	13
3.2	Območja z varstvenimi režimi.....	15
3.2.1	Varstvo kulturne dediščine	15
3.2.2	Erozijsko območje.....	15
3.2.3	Plazljiva območja	16
3.3	Dejanska raba pozidanih zemljišč	16
3.4	Veljavni akti na širšem območju urejanja	17
3.5	Potresna nevarnost.....	17
3.6	Lastništvo zemljišč.....	18
3.7	Prikaz prostora v slikah	19
4	USMERITVE IZ ZAKONODAJE, PROSTORSKIH AKTOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	22
4.1	Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3.....	22
4.1.1	Skladnost z načeli prostorskega razvoja	22
4.1.2	Temeljna pravila urejanja prostora	23
4.2	Prostorski red Slovenije – PRS.....	26
4.3	Državni prostorski red – Priročnik: Zeleni sistem v mestih in naseljih.....	29
4.4	Urbanistični načrt Novo mesto in Zeleni sistem Novega mesta	31
4.5	Usmeritve iz OPN	33
4.5.1	Strateški del OPN	33
4.5.2	Izvedbeni del OPN.....	34
4.6	Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve	35
4.7	Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine.....	36
4.8	Splošne smernice za področje upravljanja z vodami	36
4.9	Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom	37

5	OPREDELITEV DO OBSTOJEČIH REŠITEV IN IZVEDENE ANKETE	38
5.1	Obstoječi rešitvi	38
5.1.1	Predlog ureditvenega načrta za športno-rekreacijski park sv. Rok	38
5.1.2	Interpolacija nove stavbe v kompleks ruševin cerkve sv. Roka pri Novem mestu	40
5.2	Anketa o ureditvi športno-rekreacijskega območja sv. Rok	41
6	STROKOVNE REŠITVE	43
6.1	Programska zasnova območja	43
6.1.1	Vsebinski sklopi.....	43
6.2	Variante rešitve	44
6.2.1	Varianta 1.....	44
6.2.2	Varianta 2.....	45
6.3	Opis predlagane rešitve	46
6.4	Usmeritve za arhitekturno in krajinsko prenovu objektov in okolice.....	46
6.4.1	Dom krajanov z gostinskim delom.....	46
6.4.2	Prenova ruševin cerkve sv. Roka in izvedba razgledne točke.....	48
6.1	Usmeritve za krajinske ureditve športno-rekreacijskega območja.....	49
6.2	Prometno omrežje	51
6.2.1	Prometne površine	51
6.2.2	Parkiranje.....	51
6.2.3	Peš in kolesarski promet.....	51
6.3	Komunalna ureditev območja.....	52
7	VIRI	52
7.1	Viri fotografij referenc za arhitekturno in krajinsko usmeritev prenove ruševin objekta in njegove okolice	52
7.2	Viri fotografij referenc za krajinske ureditve	53
8	GRAFIČNI DEL	54
8.1	Ureditvena situacija – varianta 1 M 1 : 2000	54
8.2	Ureditvena situacija – varianta 2 M 1 : 2000	54

1 UVOD

Pričujoče gradivo je ena izmed podlag za odločitev Krajevne skupnosti, Mestne občine Novo mesto, izdelovalca OPPN in javnosti za opredelitev do možnih prostorskih rešitev in ureditev obravnavanega območja.

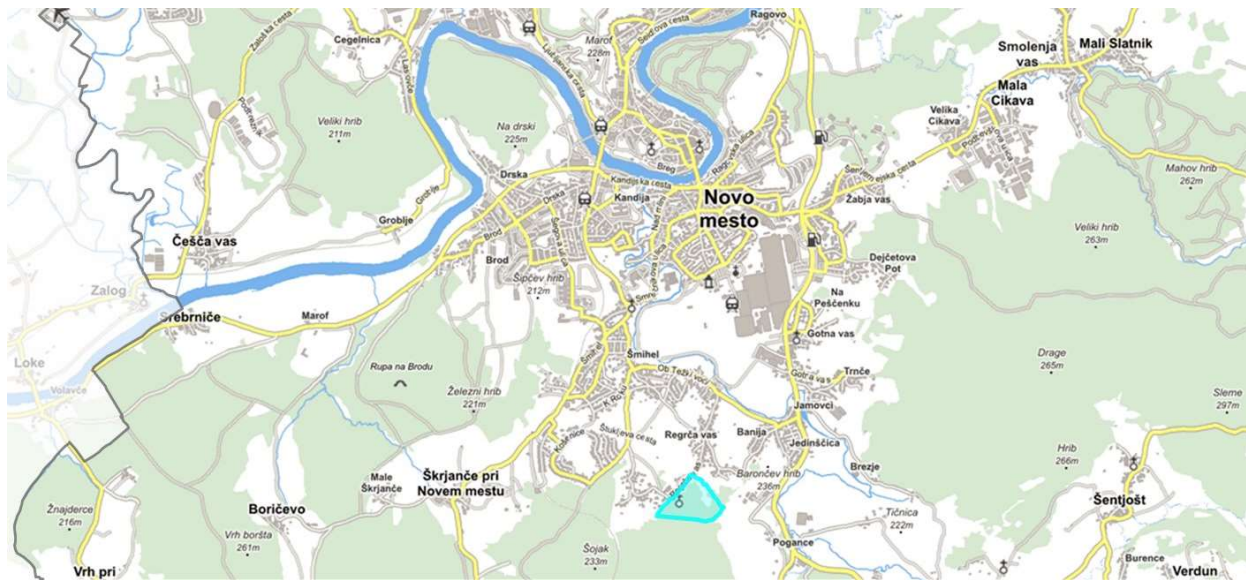
Lokacija, ki je predmet naloge, je priljubljena točka za izvajanje rekreativnih in prostočasnih dejavnosti bližnjih prebivalcev.

Pred dvema desetletjema je bila izdelana naloga o zelenem sistemu Novega mesta, kjer je bilo ugotovljeno, da Novo mesto nima mestnega parka, pa tudi parkovne površine v soseskah in ob javnih objektih so zelo redke, majhne, pomanjkljivo opremljene in slabo vzdrževane, kar bolj ali manj velja še danes. Nadalje je bilo še ugotovljeno, da je za Novo mesto značilno tudi pomanjkanje kakovostno urejenih in vzdrževanih drugih zelenih površin v soseskah, predvsem pa otroških igrišč, saj z redkimi izjemami (npr. Plava laguna) sicer predvidene odprte površine zasedajo parkirišča (npr. Ulica Slavka Gruma, Jakčeva ulica).

Poleg celovite zasnove in že izvedenih nekaterih posameznih ureditev športnega parka v Češči vasi, je športno-rekreacijsko območje pri sv. Roku lahko naslednja sistematično in celovito urejena zelena površina Novega mesta.

1.1 Predmet naloge

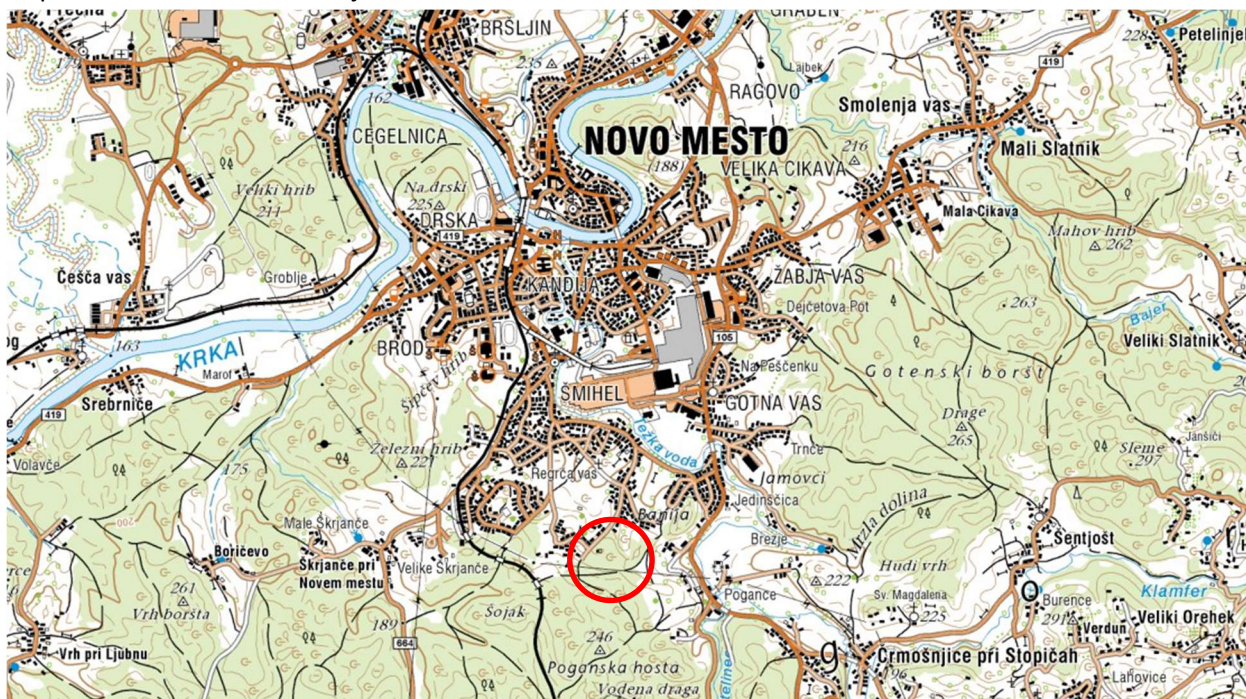
Predmet naloge je priprava strokovnih podlag za ureditev športnega parka v Regrči vasi (v nadaljevanju: SP) ter opredelitev do najustreznejše rešitve, kar bo podlaga za izdelavo podrobnejšega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) katerega območje je opredeljeno v veljavnem občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto.



Slika 1: Lokacija obravnavanega območja v širšem prostoru. Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.

Območje predvidenega športno-rekreacijskega parka v Regrči vasi se nahaja na južnem delu Novega mesta, med Regrčo vasjo in gričevnatim Podgorjem, ki prehaja v hribovite Gorjance. Leži med južno obvozno cesto in predvidenim cestnim obročem ter v bližini ceste v Belo krajino, ki je ena od vpadnic v Novo mesto. Po celotni južni meji območja, izven obravnavane lokacije, poteka v izčiščenem gozdnem koridorju nadzemni 110 kV daljnovod ter 20 kV podzemni elektro vod. Za potrebe gospodarjenja z gozdom preko območja potekajo gozdne vlake.

Krajevna skupnost Regrča vas želi skupaj z Mestno občino Novo mesto to območje ustrezno urediti za potrebe prostočasnih ter športno-rekreacijskih dejavnosti. Med krajanje je Krajevna skupnost z anketo preverila interes uporabe območja. Rezultati ankete izkazujejo veliko zanimanje krajanov za športno-rekreativne dejavnosti: največ interesa so izkazali starejši oz. upokojeni, in sicer kar 60% vprašanih. Območje se nameni predvsem za prostočasne aktivnosti krajanov.

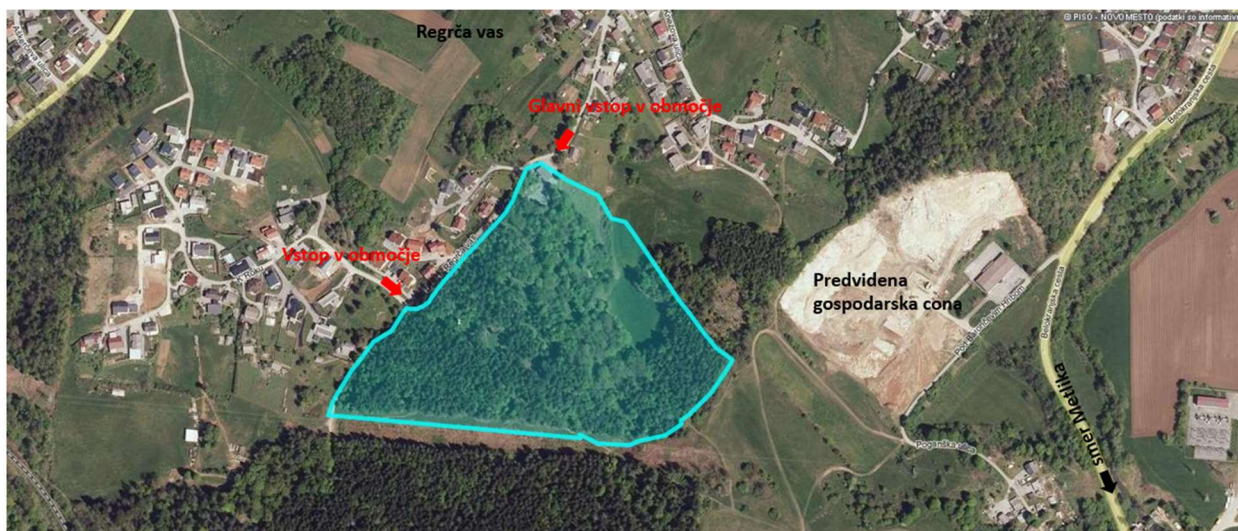


Slika 2: Lokacija obravnavanega območja v širšem prostoru - topografija. Vir: Geopedia.si, februar 2024.

1.2 Namen priprave strokovnih podlag

Namen izdelave pričujočega gradiva je na podlagi potreb in želja krajanov, predhodnih analiz stanja prostora in njegovih omejitev ter tehničnih in urbanističnih preveritev utemeljiti in opredeliti možne prostorske ureditve območja ter pripraviti usmeritve za pripravo OPPN.

Po Odloku o OPN MONM je na tem območju predvidena izdelava podrobnejše prostorske ureditve z OPPN. V anketi so bil podrobneje razdelani vsebinski predlogi ureditev območja. Vprašani so se največkrat opredelili za ureditev peš oz. tekaške poti, za ureditev razgledne točke, ureditev otroškega igrišča ter za ureditev piknik prostora in prostora za srečevanje oziroma druženje ob veselicah. Interes je bil izkazan tudi za druge vsebine.



Slika 3: Lokacija obravnavanega območja v prostoru. Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.

1.3 Projektna naloga

Izhodišče za pripravo strokovnih podlag je projektna naloga KS Regrča vas. Želja naročnika je s celovito ureditvijo športno-rekreativne infrastrukture in krajinske ureditve privabljati obiskovalce različnih generacij na rekreacijo in druženje ter s tem prispevati k zdravemu načinu življenja in višji kakovosti bivanja. Pri pripravi strokovnih podlag se upošteva naravne danosti in kulturno dediščino območja ter povezavo parka s širšim območjem občine, tako z vidika športa in rekreacije kot tudi turizma. Območje z okolico ponuja izjemne možnosti, saj se nahaja na zelo atraktivni lokaciji in svojim razvojnim potencialom veliko obeta. Lokacija je tudi lahko dostopna, tako peš kot z vozili. Možne so različne vrste športno-rekreativnih dejavnosti, ki se dopolnjujejo med seboj, kot tudi z obstoječo športno, rekreativno in turistično ponudbo bližnje in širše okolice. Uredijo se tudi povezave na pohodniške in gorsko-kolesarske poti v okolici. Izdelovalec mora pri načrtovanju upoštevati že izdelane strokovne podlage ter splošne smernice nosilcev urejanja prostora.

1.4 Obstoječe vsebine in aktivnosti

Poleg objekta z gostinsko dejavnostjo in sedežem krajevne skupnosti, se obravnavano območje aktivno uporablja tudi za prostočasne in športne dejavnosti krajanov, in sicer: izvajajo se redne jutranje aktivnosti upokojencev, urejena je trim steza z nekaj elementi za vadbo, urejena je pešpot znotraj območja, na delu območja je urejen poligon za vadbo spretnosti v gorskem kolesarjenju, urejeno je asfaltirano igrišče za igre z žogo (mali nogomet ter dve košarkarski igrišči), postavljenih je nekaj otroških igral, urejen je manjši prostor s kuriščem.

Vodstvo krajevne skupnosti si želi motivirati krajanke k zdravemu življenjskemu slogu. Poleg aktivnosti za ureditev športno-rekreacijskega območja je izvedla tudi projekt »Od igrišča do igrišča«, ki povezuje območja za prostočasne dejavnosti v krajevni skupnosti. Ob tej priložnosti je bil izdelan pregledni pano, ki krajanke in druge obiskovalce informira o lokacijah z urejenimi igrišči, med ostalimi tudi na lokaciji športno-rekreacijskega območja pri sv. Roku. Z istim namenom je bil tudi izdelan pano za športno-rekreacijsko območje, za območje skill parka so člani društva Zverinice mtb skill park izdelali posebno informacijsko tablo.



Slike 4 do 6: Pregledne table, ki označujejo aktivnosti na območju.

1.4.1.1 Igrišča

Ob objektu na severnem delu območja sta locirani otroško igrišče ter igrišče za mali nogomet oz. rokomet znotraj katerega sta dve košarkarski igrišči.



Slika 7: Pogled na območje ob asfaltnem igrišču in domu KS.

1.4.1.2 Vadbeni prostor

Ob objektu in športnem igrišču je umeščena nadstrešnica, ki služi kot vadbeni prostor v primeru dežja.



Slika 8: Novi nadstrešek v času gradnje ob Domu krajanov. Vir: <https://www.facebook.com/ksregrcavas>.

1.4.1.3 Skill park

Del območja se uporablja kot kolesarski poligon za urjenje spretnosti v gorskem kolesarjenju. To območje je poimenovano kot »Skill park«. Člani društva Zverinice MTB skill park sami trasirajo poligone, jih urejajo ter tudi vzdržujejo. Območje za vadbo je zelo intenzivno in za ostale obiskovalce območja gibanje po trasi skill parka ni varno.



Slike 8 do 10: Poligon za vadbo spretnosti v gorskem kolesarjenju. Vir: <https://www.facebook.com/zveriniceskillpark/>.

1.4.1.4 Trim steza

Trim steza poteka preko celotnega območja in ima pet vadbenih postaj: napravo za plezanje, napravo za urjenje ravnotežja, dvigovanje trupa, dvigovanje okroglic ter napravo za krepitev trebušnih mišic.

1.4.1.5 Pešpot

Pešpot poteka po obrobju območja in premošča različne višinske razlike. Sprehodi so sicer možni tudi po trim stezi in trasi skill parka, vendar po slednji zaradi varnosti sprehajalcev niso priporočljivi. Ob pešpoti ni oznak oz. opozoril o nevarnosti naleta kolesarjev.



Slika 11: Del pešpoti znotraj športno-rekreacijskega območja.

1.4.1.6 Piknik prostor

Na območju je urejen manjši piknik prostor s kuriščem na nekoliko umaknjeni in bolj intimni lokaciji.



Slika 12: Piknik prostor s kuriščem v osrednjem delu ureditve.

1.4.1.7 Ruševine cerkve sv. Roka

Po Valvazorju sta cerkev pozidala grof Rudolf Paradaiser in njegova žena Doroteja, roj. baronica Hallersezidana okrog leta 1630 kot spomin na minulo divjanje kuge v letu 1625. Do konca 2. svetovne vojne je bila v lasti bližnjega gradu Pogance oz. družine Langer. Rokova cerkev je slovela kot priljubljena božja pot. Okrog nje so se na Rokovo žegnanje (nedelja po 16. avgustu) zbirali romarji Dolenjske in Bele krajine. Prvič je omenjena v Slavi Vojvodine Kranjske iz leta 1689; Valvasor zapiše, da ima cerkev tri oltarje. Po drugi svetovni vojni je bila grajska posest razlaščenca in je postala državna last, prav tako tudi zemljišče,

na katerem stoji cerkev. Ta je bila med vojno poškodovana in je bila po njej prepuščena propadanju. Danes je zemljišče na katerem so ostaline cerkve v lastni MO Novo mesto.

1.5 Pravne podlage

Pravno podlago za pripravo OPPN določajo naslednji zakonski in podzakonski akti ter občinski akti:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21)
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - uradno prečiščeno besedilo) – v nadaljevanju: OPN
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS) (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07, 61/17 in 199/21),
- Trajnostna urbana strategija Novo mesto 2030 (Mestna občina Novo mesto, januar 2016),
- ter drugi relevantni predpisi in gradiva.

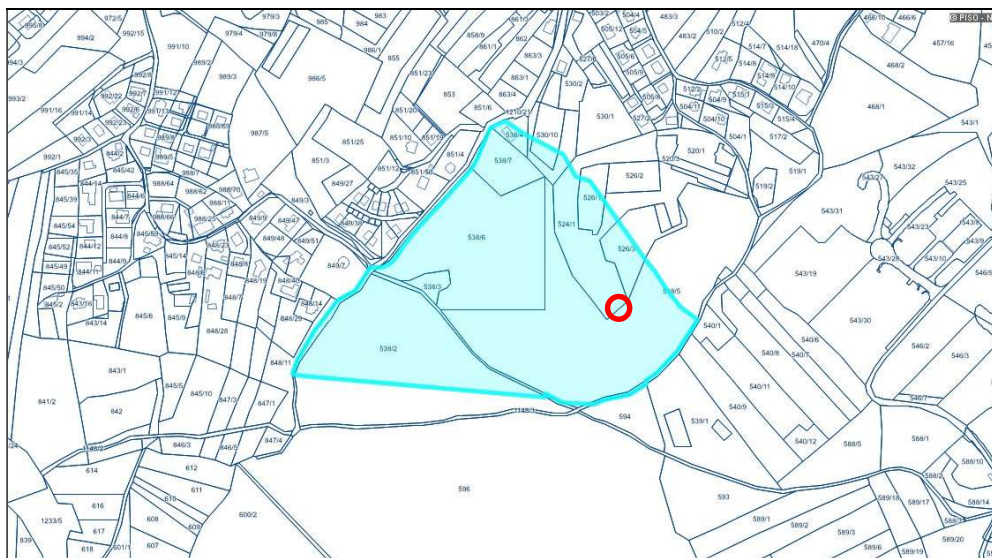


Slika 13: Lokacija obravnavanega območja v veljavnem OPN s prikazom namenske rabe prostora. Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.

2 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE

Športno-rekreacijsko območje obsega površino cca 8,2 ha. Velik del meje definira t.i. zelena meja, stik z gozdnim območjem oz. kmetijskimi površinami. Stanovanjska območja nižje gostote so na SV, SZ in z delu. Dostop na območje je preko javne poti Regrča vas – k Roku, ki se izteka v stanovanjsko območje na zahodni strani obravnavane lokacije.

Območje predvidenega OPPN obsega naslednja zemljišča s parcelnimi števkami: del 524/1, del 526/1, del 526/3, del 530/10, del 530/11, del 538/2, 538/3, del 538/4, del 538/5, 538/6, 538/7, del 588/6, del 1148/3, del 1210/2, vse v k. o. 1485 – Gotna vas.



Slika 14: Prikaz širšega območja ZN na zemljiškem katastru. Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.



Slika 15: Prikaz območja ZN in predlagane lokacije na zemljiškem katastru in DOF. Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.

3 PRIKAZ STANJA PROSTORA

Obravnavana lokacija se nahaja na južnem robu Novega mesta ob javni poti Regrča vas – k Roku. Območje predvidenega OPPN je v pretežni meri namenjeno površinam za rekreacijo in šport. Na severnem delu lokacije, na vstopnem delu v območje, se nahaja večji objekt novejšje gradnje, ki je Dom krajanov. Pritličje je namenjeno gostinski dejavnosti, v manjšem delu pritličja je večnamenski prostor. V prostorih podstrešne etaže, ki je dostopna preko zunanjega stopnišča, je sedež krajevnne skupnosti. Zahodno od stavbe, na nekoliko dvignjenem terenu, je urejena gostinska terasa. Na odprtem se odvijajo tudi druge dejavnosti za potrebe krajanov: asfaltno športno igrišče se poleg malega nogometa uporablja kot

prireditveni prostor ali tudi občasno parkirišče, urejeno je manjše otroško igrišče z igrali, pred nedavnim je bil ob objektu zgrajen nadstrešek za izvajanje rekreacijskih aktivnosti v slabem vremenu.

V osrednjem delu območja so ruševine cerkve sv. Roka, vsled tega je območje ostankov cerkve opredeljeno za dejavnost verskih objektov s pripadajočimi ureditvami. Območja centralnih dejavnosti so opredeljena na severnem robu lokacije, kjer se nahaja dom krajevne skupnosti in gostinska dejavnost.

Za izvajanje športno-rekreativnih dejavnosti je že izvedenih nekaj športnih ureditev. Urejena je trim steza, sprehajalna pot ter skill park za kolesarske adrenalinske aktivnosti. Ob domu krajanov je večje asfaltno igrišče za žogo, postavljenih je nekaj igral za otroke.

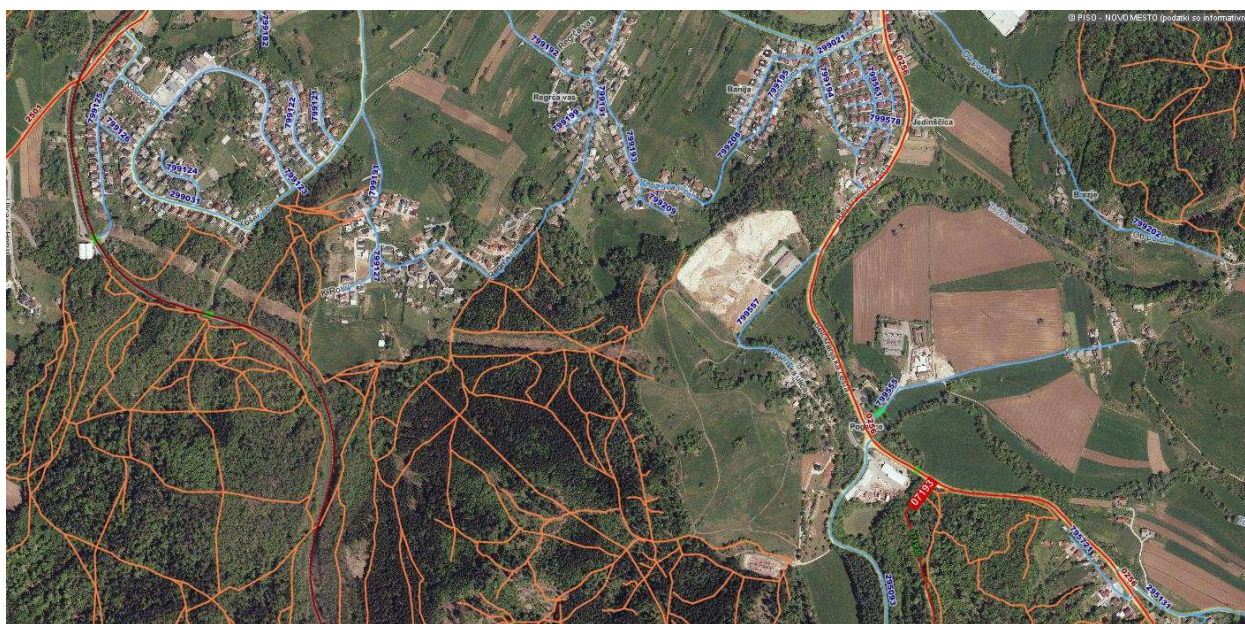
V objektu na severnem delu območja je gostinski lokal, ki je zelo obiskan. Del prostorov pritličja je v uporabi za glasbene vaje znane skupine Dan D. Določeni dnevi so odprti za javnost, kar na te dneve bistveno poveča obisk območja.

Na južnem delu prostor ostro razmejuje daljnovod, ki prekinja gozdno strukturo v celotni liniji iz vzhodne do zahodne strani.

3.1 Gospodarska javna infrastruktura

Prometnice: Obravnavano območje je neposredno dostopno z javne poti Regrča vas – K Roku, in sicer na parkirišče ob večnamenskem objektu, ki se nahaja na S delu obravnavane lokacije. Znotraj območja ni kategoriziranih javnih cest oz. poti, na območju potekajo gozdne vlake.

Preko javne poti se območje navezuje na ostalo cestno omrežje mesta, kar omogoča dostop širšemu krogu obiskovalcev.



Slika 16: Prikaz prometnega omrežja širšega območja (gozdne vlake označene rjavo, državni cesti z rdečo). Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.

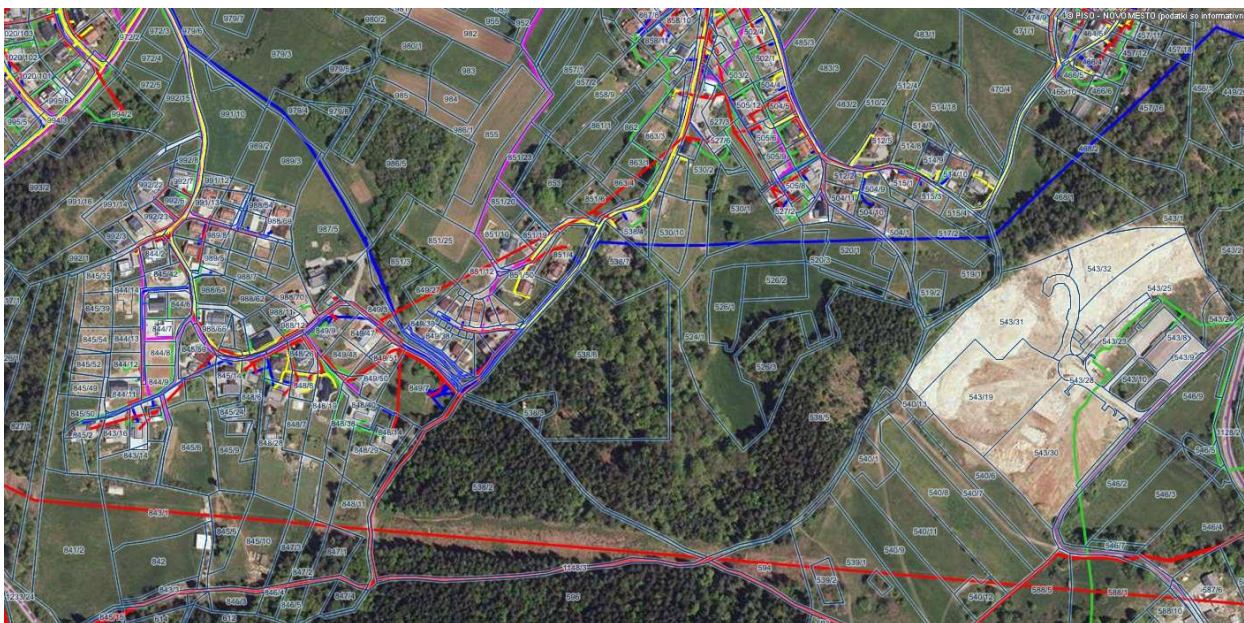


Slika 17: Prikaz prometnega omrežja ožjega območja – javne poti in gozdne vlake (označeno rjavo). Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.

Druga gospodarska javna infrastruktura: Severni dela območja, kjer so obstoječe vsebine, je oskrbljen z vso potrebno GJI, vsi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo so obstoječi in se ne spreminjajo. Glede na končne rešitve ter odločitve o ureditvi razgledne točke z okolico cerkve sv. Roka, morebitne ureditve vlečnice na smučišču ter ureditve sanitarnega objekta na JZ delu območja se za nove vsebine zagotovi ureditev potrebne GJI.

Uredi se odvodnjavanje tlakovanih površin z ustreznimi odtoki v meteorno kanalizacijo oz. ponikovalnico. Ustrezno se uredi ekološki otok.

Tik ob območju urejanja, na zahodnem delu poteka v javni poti lokalni distribucijski plinovod.



Slika 18: Prikaz obstoječe GJI na območju. Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.

Legenda prikazane GJI:

- | | | | |
|-----------|----------------|----------------|--------------|
| — ceste | — komunikacije | — kanalizacija | — elektrovod |
| — vodovod | — plinovod | | |

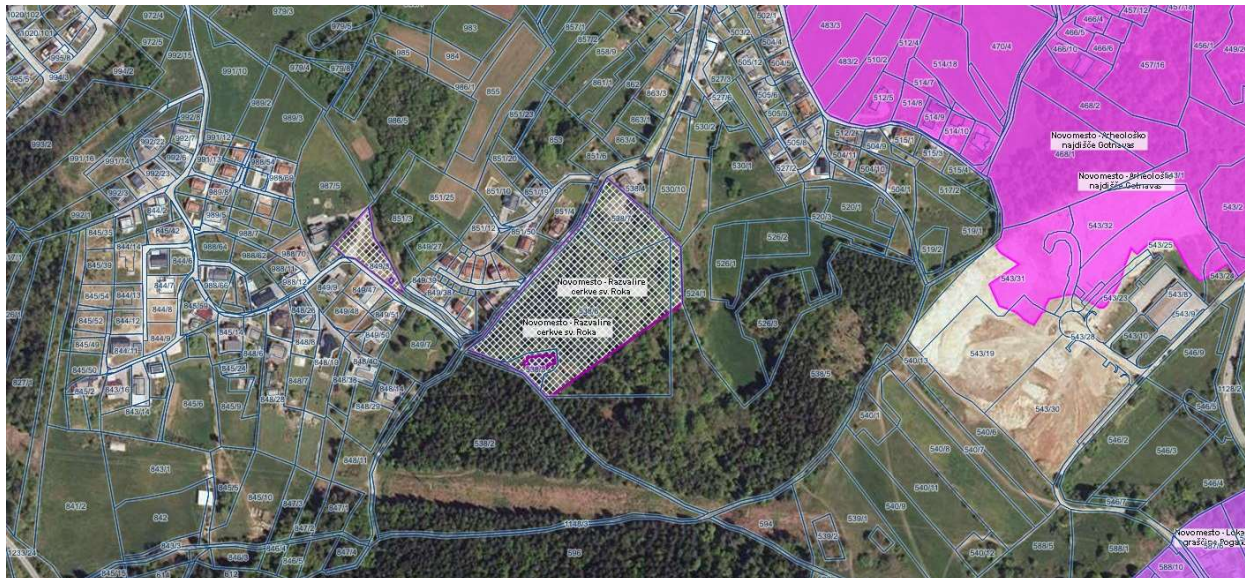
3.2 Območja z varstvenimi režimi

Iz javno dostopnih podatkov je razvidno, da se na obravnavanem območju nahajata dve varovani območji, in sicer območje varstva kulturne dediščine ter erozijsko območje.

Na območju ni vodovarstvenih območij kot so poplavna, plazovita ter plazljiva območja. Območje pokriva gozd, ki ni opredeljen kot gozdni rezervat ali varovalni gozd. Na območju tudi ni kmetijskih zemljišč.

3.2.1 Varstvo kulturne dediščine

Območje varstva kulturne dediščine predstavljajo razvaline cerkve sv. Roka z vplivnim območjem.



Slika 19: Prikaz območij varstva kulturne dediščine Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.

Ostaline objekta sodijo v sakralno stavbno dediščino z evidenčno številko dediščine EŠD 2089. Cerkev se nahaja na robu gozda južno od Regrče vasi in je iz sredine 17. stoletja, zgrajena kot kapela gradu Pogance. Bila je priljubljena božja pot, porušena je bila v drugi svetovni vojni. Viteški nagrobnik in kamniti portal iz leta 1661 sta shranjena v Dolenjskem muzeju. Severno od obravnavanega območja se nahaja arheološko območje Gotna vas, ki neposredno ne vpliva na ureditve obravnavane lokacije.

3.2.2 Erozijsko območje

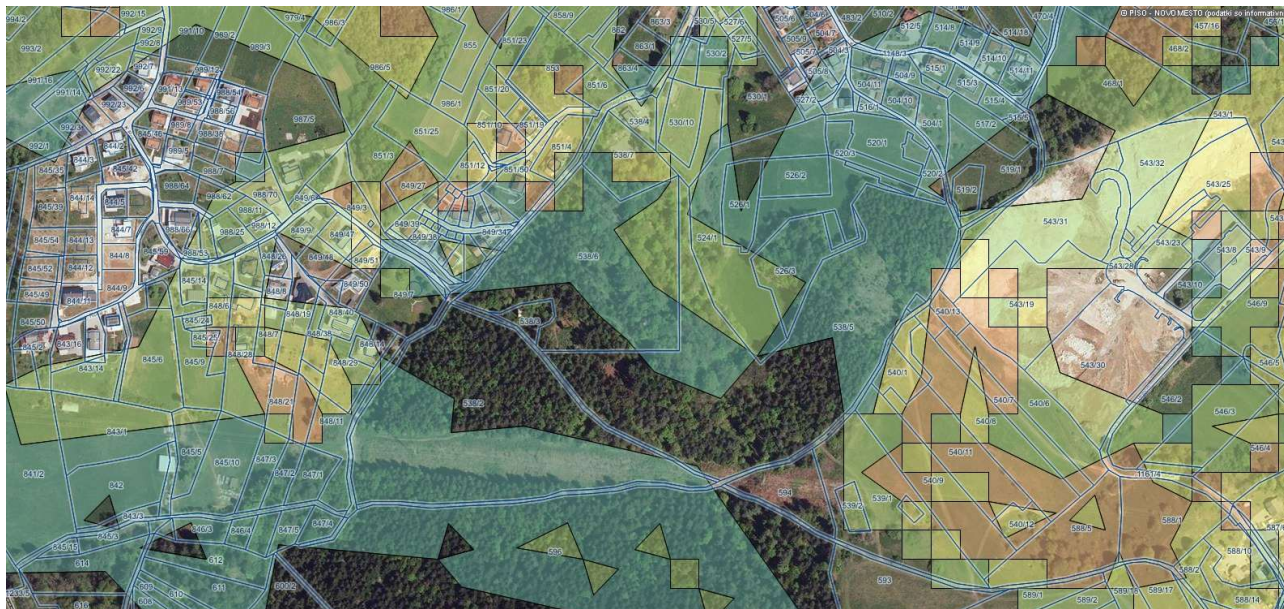
Erozijsko območje, za katero so predpisani običajni zaščitni ukrepi, obsega celotno območje.



Slika 20: Prikaz erozijskega območja za katerega so predpisani običajni zaščitni ukrepi. Vir: PISO, februar 2024.

3.2.3 Plazljiva območja

Plazljivost obravnavanega območja je pretežno zanemarljiva oz. obstaja zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov. V zelo majhnem območju je majhna in srednja verjetnost pojavljanja plazov, velika verjetnost pojavljanja plazov je označena v zanemarljivo velikem območju urejanja, kjer ne bodo predvidene ureditve ali predlagani drugi posegi v prostor. Zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov na območju ni.



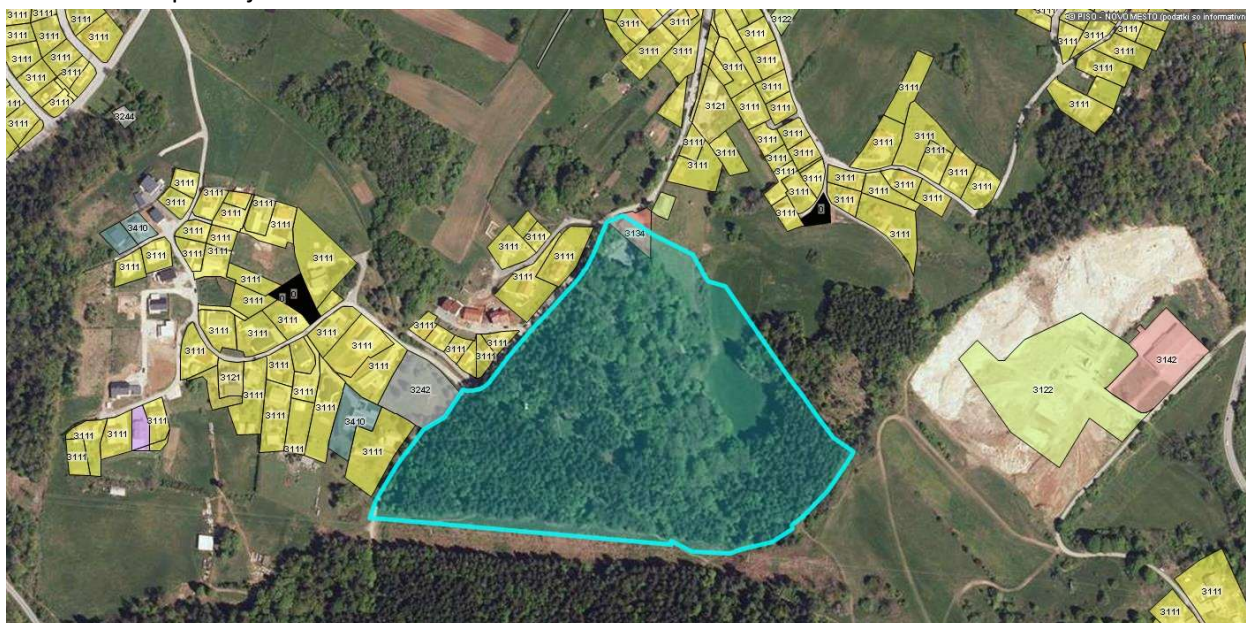
Slika 21: Prikaz plazljivih območij. Vir: PISO, maj 2024.

Legenda verjetnosti pojavljanja plazov:

Zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov	Srednja verjetnost pojavljanja plazov
Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov	Velika verjetnost pojavljanja plazov
Majhna verjetnost pojavljanja plazov	Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov

3.3 Dejanska raba pozidanih zemljišč

Območje urejanja spada med nepozidana stavbna zemljišča. V skrajnem severnem delu območja se nahaja pozidava z območjem dejavnosti javne uprave (68.9 %), z območjem za turistično in gostinsko dejavnost (22.1 %) ter z območjem za posebno kmetijsko dejavnost (9 %). Območje za rekreacijo in območje ruševine cerkve nista opredeljeni.

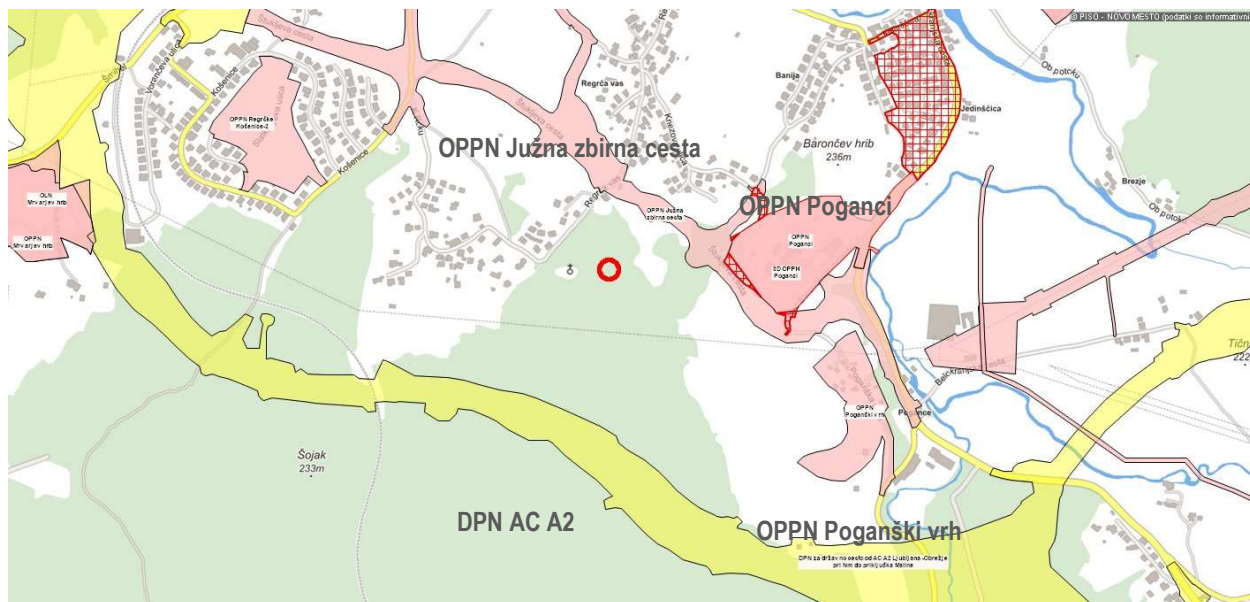


Slika 22: Prikaz dejanske rabe poseljenih zemljišč iz evidence stavbnih zemljišč. Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.

3.4 Veljavni akti na širšem območju urejanja

Območje Mestne občine Novo mesto se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto, ki za obravnavano območje predpisuje izdelavo podrobnejšega prostorskega načrta.

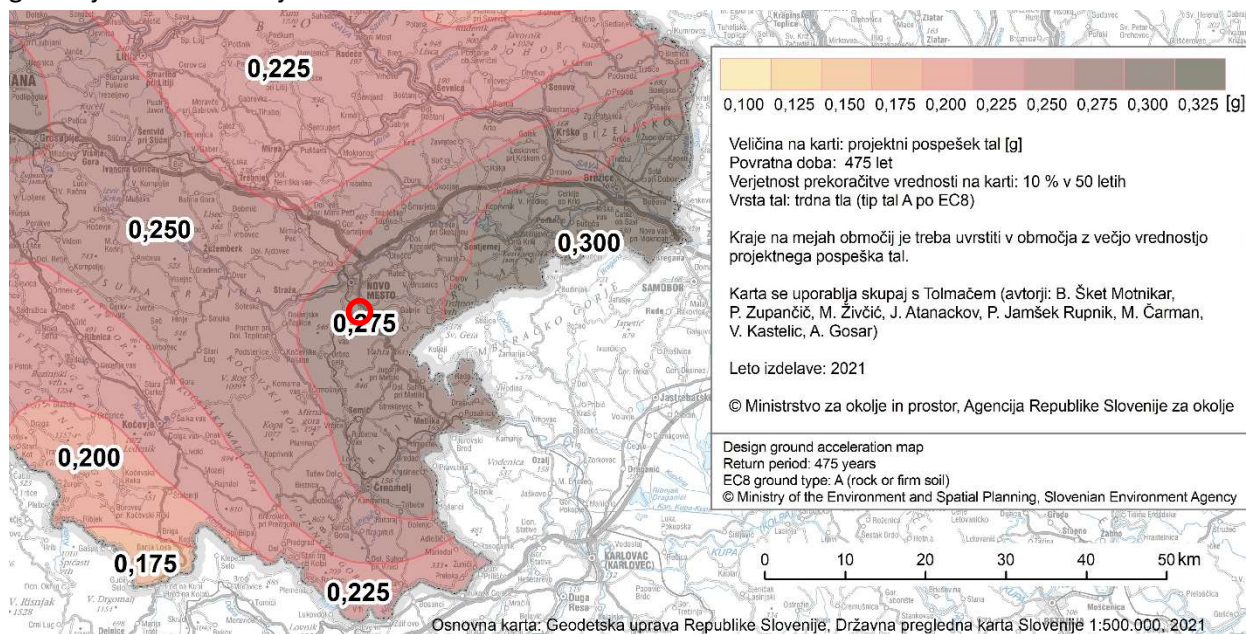
Na širšem območju urejanja sta veljavna, vendar še ne izvedena, Državni prostorski načrt za od AC A2 Ljubljana - Obrežje pri Nm do priključka Maline ter Občinski podrobni prostorski načrt Južna zbirna cesta. V izvajanju sta odloka o OPPN Poganci, za potrebe gradnje objektov za poslovno-gospodarske dejavnosti skladno z namensko rabo IG – gospodarske cone, ter OPPN Pogaški vrh za mešano stanovanjsko gradnjo.



Slika 23: Prikaz veljavnih prostorskih aktov na širšem območju. Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.

3.5 Potresna nevarnost

Območje se nahaja na območju pospeška tal, in sicer na 0,275 g kar je potrebno upoštevati pri načrtovanju gradenj na tem območju.



Slika 24: Grafični prikaz območij potresne ogroženosti.

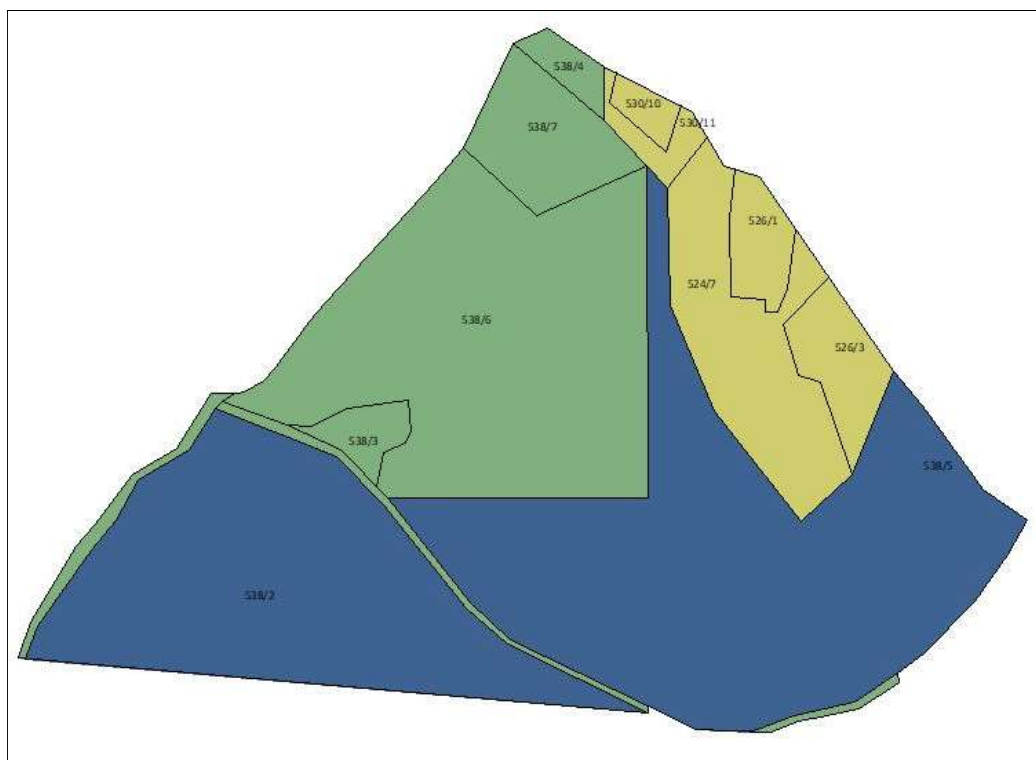
Vir: https://potresi.arso.gov.si/doc/dokumenti/potresna_nevarnost/Karta_potresne_nevarnosti_2021.jpg, februar 2024.

3.6 Lastništvo zemljišč

Območje OPPN se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami: del 524/1, del 526/1, del 526/3, del 530/10, del 530/11, del 538/2, 538/3, del 538/4, del 538/5, 538/6, 538/7, del 588/6, del 1148/3, del 1210/2, vse v k. o. 1485 – Gotna vas. Lastništvo je razvidno iz tabele št. 1.

Tabela 1: Pregled lastništva na območju OPPN. Vir: Zemljiška knjiga, april 2024.

	parc. št.	lastnik	naslov	legenda grafičnega prikaza lastništva
1.	524/1	Roman Smuk	Regrča vas 20, Novo mesto	
2.	526/1	Roman Smuk	Regrča vas 20, Novo mesto	
3.	526/3	Roman Smuk	Regrča vas 20, Novo mesto	
4.	530/10	Roman Smuk	Regrča vas 20, Novo mesto	
5.	530/11	Roman in Polonca Smuk	Regrča vas 20, Novo mesto	
6.	538/2	RS	Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana	
7.	538/3	MONM	Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto	
8.	538/4	KS Regrča vas	Regrča vas 101, 8000 Novo mesto	
9.	538/5	RS	Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana	
10.	538/6	MONM	Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto	
11.	538/7	MONM	Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto	
12.	588/6	RS	Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana	
13.	1148/3	Javno dobro		
14.	1210/21	Javno dobro		



Slika 25: Grafični prikaz lastništva na območju OPPN.

3.7 Prikaz prostora v slikah



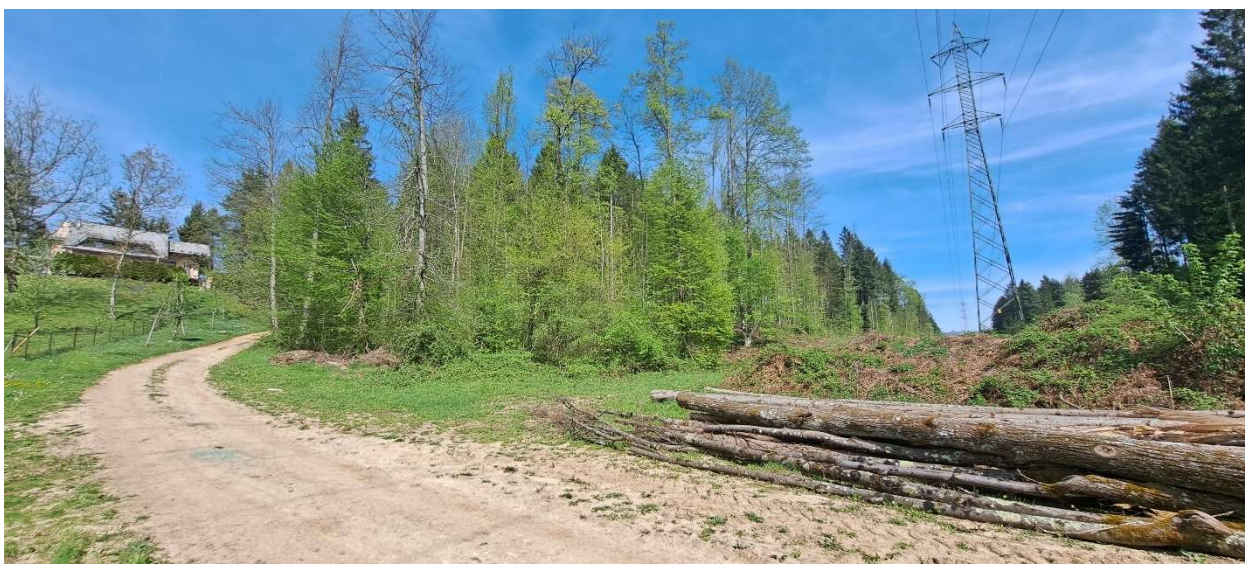
Slika 26: Vstopni del s severa, pogled na stavbo z gostinskim lokalom in prostori KS Regrča vas. Vir: <https://www.google.com/maps>.



Slika 27: Pogled na gostinski lokal in vhod v prostore KS Regrča vas.



Slika 28: Ruševine cerkve sv. Roka.



Slika 29: Pogled na JZ del območja ob daljnovodu



Slika 30: Obstoječi piknik prostor.



Slika 31: Na delu območja je bil izveden golosek gozda.



Sliki 32 in 33: Elementi skill parka.

4 USMERITVE IZ ZAKONODAJE, PROSTORSKIH AKTOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Preverjena oz. ugotovljena je skladnost načrtovane ureditve z veljavnimi prostorskimi akti občine. Pregledane so splošne smernice nosilcev urejanja prostora, in sicer smernicami s področja urejanja prostora oz. športnih in rekreacijskih površin, varovanja kulturne dediščine in smernice s področja upravljanja z vodami. Splošne smernice s področja varstva narave in kmetijskih zemljišč, energetike ter obrambe niso relevantne, zato niso obravnavane.

4.1 Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) usmerja prostorski razvoj z namenom doseganja trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov. V tem smislu se glede urejanja športno-rekreacijskega območja med ostalimi cilji urejanja prostora, ki so v javnem interesu, izpostavlja:

- zagotavlja se priprava, sprejem in izvajanje prostorskega akta;
- varuje se prostor kot omejena naravna dobrina;
- omogočajo se kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje;
- zagotavlja se racionalna raba prostora ter ohranjajo prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;
- zagotavljajo se prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;
- ustvarjajo in ohranjajo se prepoznavne značilnosti in kulturno identiteto v prostoru;
- ustvarjajo, varujejo in razvijajo se kakovostna mesta in druga naselja;
- omogoča se ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske javne infrastrukture in javni površini;
- ustvarja in varuje se pestrosti, prepoznavnosti in kakovosti krajine;
- omogoča se prilagajanje na podnebne spremembe;
- omogoča se krepitev in varovanje zdravja ljudi;
- omogoča se varstvo okolja, ohranjanje narave, varovanje kulturne dediščine, varovanje kmetijskih zemljišč in drugih kakovosti prostora;

Odločitev glede prostorskega razvoja obravnavanega območja je bila izoblikovana s postopkom priprave in sprejema OPN z ozirom na prej navedene cilje ter izhaja iz spremljanja in analize podatkov iz prikaza stanja prostora ter ob poznavanju sedanjih in strokovno utemeljenih ocen prihodnjih varstvenih in razvojnih potreb v prostoru.

4.1.1 Skladnost z načeli prostorskega razvoja

Za pripravo strokovnih podlag, ki so izhodišče za pripravo OPPN, se izpostavljajo naslednja načela prostorskega razvoja:

- **načelo trajnostnega prostorskega razvoja (6. člen)**
(2) S trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavljajo kakovost življenja, pravična, racionalna in učinkovita raba prostorskih potencialov, zemljišč in objektov, dostopnost storitev družbenega in gospodarskega pomena ter usklajena in dopolnjujoča razmestitev dejavnosti v prostoru.
- **načelo identitete (7. člen)**
Pri urejanju prostora se upošteva, ohranja in krepi prepoznavnost naravnih, krajinskih in grajenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, družbenih, gospodarskih in drugih pogojev razvoja določajo identiteto prostora.

- **načelo usklajevanja interesov (9. člen)**

(2) Usklajevanje interesov poteka tako, da se doseže trajnostni prostorski razvoj glede na razpoložljivost in kakovost prostorskih zmogljivosti za posamezne dejavnosti, pri čemer se upošteva obstoječa kakovost naravnih in ustvarjenih sestavin, omogoči njihova izboljšava ter zagotovi večfunkcionalnost prostorskih struktur in ustvarjanje novih kakovosti.

(3) Usklajevanje interesov poteka z odgovornim sodelovanjem med udeleženci pri urejanju prostora, med razvojnimi in varstvenimi javnimi interesi ter med državo in občinami.

- **načelo strokovnosti (10. člen)**

Odločitve pri urejanju prostora morajo temeljiti na strokovnih standardih, dognanjih in analizah o lastnostih in zmogljivostih prostora. Pri njihovi izdelavi je treba zagotoviti interdisciplinarnost strokovnjakov za področja, ki so predmet obravnave.

- **načelo sodelovanja javnosti (11. člen)**

(5) Javnost se seznaja ter se ji omogoča vpogled in odzivanje na gradiva v postopkih priprave prostorskih aktov prek storitev prostorskega informacijskega sistema, lahko pa tudi na druge načine, ki omogočajo učinkovito sodelovanje med javnostjo in pripravljavcem prostorskega akta.

4.1.2 Temeljna pravila urejanja prostora

Pri pripravi pričujočega gradiva so bila upoštevana naštetna temeljna pravila urejanja prostora:

- **vrednotenje vplivov (19. člen)**

(1) Pri urejanju prostora se odločitve sprejemajo, ob upoštevanju načel trajnostnega prostorskega razvoja ter na podlagi vrednotenja njihovih vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje. Vplivi se vrednotijo v postopku priprave prostorskega akta, ko so mogoče še različne rešitve in se lahko izbere taka, ki je vsestransko sprejemljiva in ugodno ovrednotena.

(2) Pri vrednotenju vplivov se smiselno glede na velikost območja, vsebino obravnave in vrsto prostorskega akta analizira in ovrednoti vpliv na ta področja:

- nacionalni, regionalni in lokalni prostorski razvoj,
- poselitev, urbani razvoj in krajina,
- razvoj družbenih in gospodarskih dejavnosti,
- razvoj in spodbujanje izobraževanja, raziskav in inovacij ter novih zelenih tehnologij,
- zagotavljanje in razporeditev ustreznih delovnih mest,
- gospodarski vidik,
- socialni vidik,
- krepitev in varovanje zdravja ljudi,
- varstvo okolja in ohranjanje narave,
- učinkovito upravljanje naravnih virov (kmetijska zemljišča, gozd, mineralne surovine ipd.),
- kulturna dediščina in arheološke ostaline,
- varstvo pred tveganjem naravnih in drugih nesreč,
- obramba države,
- druga relevantna področja za posamezen primer.

- **racionalna raba prostora (21. člen)**

(1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.

(2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost.

- (3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.
- **prepoznavnost naselij in krajine (22. člen)**

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete:

 - celovitost zasnove,
 - čitljivost meje naselja,
 - skladnost posegov z naselbinsko tipologijo (morfološka, funkcionalna, pomenska ipd.),
 - celovitost omrežja odprtih površin (odprtih grajenih in zelenih površin),
 - hierarhično strukturiranost naselja, razmerja med sestavnimi deli in celoto,
 - izoblikovanost silhuet, vedut, dominant naselja,
 - simbolne, vsebinske, upravne in druge značilnosti.

(2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote in prepoznavne značilnosti krajine ter razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.

(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:

 - značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
 - povezanost ekosistemov;
 - ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
 - ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;
 - usmeritve za ohranjanje in razvoj izjemnih krajin;
 - potrebnost sanacije razvrednotenih območij;
 - varstvo kulturne dediščine in ustvarjanje kulturne identitete prostora;
 - varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov.
 - **urejanje prostora na območjih z omejitvami (23. člen)**

(1) Območja z omejitvami so zlasti:

 - ogrožena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (poplavna, erozijska, plazljiva, plazovita območja);
 - varstvena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (vodovarstvena območja);
 - območja tveganj večjih nesreč zaradi delovanja obrata v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
 - območja teles odlagališč odpadkov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
 - varnostna območja v skladu s predpisi, ki urejajo obrambo.

(2) Prostorski razvoj v območjih z omejitvami se načrtuje v skladu z omejitvami, določenimi v področnih predpisih, če ta zakon ne določa drugače. Pri urejanju prostora se tveganje zaradi naravnih in drugih nesreč zmanjšuje:

 - z umeščanjem dejavnosti v prostor praviloma zunaj območij z omejitvami;
 - z ustreznim upravljanjem primarnih dejavnosti v območjih z omejitvami ter
 - s spremljanjem in analiziranjem procesov in dejavnikov, ki lahko povzročajo naravne in druge nesreče.
 - **zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih (30. člen)**

(1) Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v ureditvenih območjih naselij in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin.

(2) Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo:

- enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce;
- potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih posebnih funkcij);
- funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor;
- naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin);
- potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja;
- doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju;
- zagotavljanje varstva pred hrupom;
- zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi;
- ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja;
- kakovostno oblikovanje;
- velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru;
- ohranitev življenjskega prostora prostoživečih rastlin in živali.

(3) Območja javnih zelenih in grajenih odprtih površin se ne spreminjajo v drugo namensko rabo, razen če se v bližini zagotovi enakovredno velika, namenu primerna površina in izboljša dostopnost teh površin v ureditvenem območju naselja, javna zelena površina pa se vključi v zeleni sistem naselja.

- **načrtovanje družbene infrastrukture (31. člen)**

(1) Načrtovanje družbene infrastrukture je načrtovanje novih območij in objektov ter posodabljanje obstoječih območij in objektov družbene infrastrukture zaradi zagotavljanja dostopnosti in kakovosti do storitev splošnega pomena.

(2) Z načrtovanjem območij in objektov družbene infrastrukture se zagotavljajo:

- primerna, kakovostna, enakovredna, trajnostna in univerzalna dostopnost dobrin v omrežju naselij;
- zmanjševanje razlik med območji in socialnimi skupinami prebivalstva;
- kakovost bivanja.

(3) Pri načrtovanju območij in objektov družbene infrastrukture se upoštevajo:

- demografski razvoj ter druge značilnosti in potrebe prebivalstva;
- razporeditev, vloga in funkcija naselij v omrežju naselij;
- obstoječa razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture;
- mobilnost prebivalstva in minimalni standardi dostopnosti do kakovostnih storitev;
- medgeneracijska povezanost.

- **načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen)**

(2) Gospodarska javna infrastruktura se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da:

- je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer imata prednost rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture;
- je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitve;
- je usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;
- ne poslabšuje kakovost bivanja;
- se kar najbolj ohranja povezanost ekosistemov;
- so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine;
- se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine;
- se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost;
- tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

(3) Posamezna infrastruktura se praviloma načrtuje tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena ter da kar najbolj omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Pri prostorskih ureditvah, pri katerih je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi, antenski stolpi, ipd.), je treba zagotoviti pretehtano umestitev in kakovostno oblikovanje ob upoštevanju tehnoloških zmogljivosti objektov ali naprav.

(4) Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske javne infrastrukture naj kar najbolj izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) in porabijo najmanjšo mogočo površino prostora.

- **določanje prostorskih izvedbenih pogojev (38. člen)**

(1) Prostorski izvedbeni pogoji se po enotah urejanja prostora določajo glede:

- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja;
- velikosti gradbenih parcel in parcelacije;
- gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev;
- začasne rabe prostora;
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve;
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

(2) Nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev morajo temeljiti na strokovnih podlagah in biti pripravljeni tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta. Drugi izvedbeni vidiki se prepustijo nadaljnjim fazam prostorskega izvedbenega načrtovanja ter projektiranju in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) V prostorskem izvedbenem aktu se lahko določi velikost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, dopustnih pri izdaji gradbenega dovoljenja če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, če se ne poslabšajo bivalne in delovne razmere v območju izvedbenega akta oziroma v sosednjih območjih in če te niso v nasprotju z javno koristjo.

4.2 Prostorski red Slovenije – PRS

Državni prostorski red vsebuje temeljna pravila urejanja prostora, ki so določena z Zakonom o urejanju prostora. Na podlagi temeljnih pravil urejanja prostora se pripravijo podrobnejša pravila urejanja prostora, smernice nosilcev urejanja prostora in priporočila za prostorsko načrtovanje, pripravo in izvajanje ukrepov zemljiške politike ter izvajanje drugih nalog urejanja prostora in pripravo drugih aktov urejanja prostora, vključno s primeri dobre prakse. Prostorski red Slovenije navaja določila glede se upoštevajo pravila za:

- **načrtovanje območij zelenih površin (37. člen)**

(1) Z načrtovanjem območij zelenih površin je treba zagotoviti površine za rekreacijo in šport, parke, druge zelene površine in pokopališča.

(2) Načrtovanje območij zelenih površin je načrtovanje novih ter varovanje, vzdrževanje in prenova obstoječih zelenih površin, ki so prepoznavni kot bistveni za potrebe ljudi, živali in rastlin v naselju ter za ohranjanje oziroma izboljšanje prepoznavnosti in strukture naselja.

(3) Z načrtovanjem območij zelenih površin je treba zagotoviti ustrezno členitev grajene strukture in ločevanje posameznih nezdružljivih delov naselja.

(4) Območja zelenih površin je treba komunalno opremiti.

- (5) V območjih zelenih površin niso dopustne spremljajoče rabe, ki zahtevajo večje spremembe prostorskih značilnosti območja, zlasti izgubo naravnosti in odprtosti ter javne dostopnosti.
- (8) Razporeditev območij zelenih površin v strnjenih urbanih območjih je treba načrtovati tako, da je omogočena desetminutna in varna peš dostopnost prebivalcem.
- (9) Pri načrtovanju zelenih površin je treba posebno pozornost posvetiti potrebam otrok, mladostnikov, starejših prebivalcev ter ljudi s posebnimi potrebami.
- (10) Pri načrtovanju zelenih površin je treba posebno pozornost posvetiti kvaliteti celotnih oblikovalskih in funkcionalnih rešitev ter opreme, ki zagotavljajo ustrezno rabo in vzdrževanje.
- **načrtovanje cestne infrastrukture (43. člen)**

(4) Pri načrtovanju potekov nove cestne infrastrukture, zlasti kolesarskih poti, pešpoti in drugih javnih poti, se prednostno preuči možnost preureditve potekov opuščenih ali obstoječih infrastruktur, poljskih poti ali gozdnih cest.
 - **načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce (45. člen)**

(1) Pri načrtovanju poti za kolesarje in pešce je treba zagotavljati najkrajše možne povezave med izvori in cilji kolesarskega in peš prometa, zlasti stavb in območij družbene infrastrukture, vhodi v stavbe z večjim številom stanovalcev ali zaposlenih, postajališči javnega potniškega prometa in večjimi površinami za mirujoči promet.

(2) Za zagotavljanje prometne varnosti je treba upoštevati načelo ločenih površin za pešce in kolesarje od površin, namenjenih motornim vozilom. Zagotavljati je treba varno križanje različnih prometnih poti ter določiti območja mirnega prometa.

(3) Poti za kolesarje in pešce je treba načrtovati usklajeno z ureditvijo površin za mirujoči promet in z omrežjem postajališč javnega potniškega prometa.

(4) Površine poti za kolesarje in pešce so del javnih odprtih prostorov naselja, zato jih je treba načrtovati usklajeno z zelenimi površinami in drugimi javnimi odprtimi prostori. Pri njihovem načrtovanju je treba upoštevati tudi pravila za načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.

(5) Za omogočanje preglednosti sistema poti naj struktura omrežja poti praviloma temelji na strukturni urejenosti prostora, poti pa naj sledijo pogledom na izpostavljene naravne in ustvarjene sestavine prostora.
 - **pravila za načrtovanje v krajini (55. člen)**

(1) Pri načrtovanju v krajini je treba zagotoviti:

 - varstvo kulturne dediščine, ohranjanje izjemnih krajin ter kakovostnih prostorskih struktur, ki ohranjajo in vzpostavljajo prepoznavnost krajine;
 - ohranjanje naravnih vrednot ter preprečitev njihovega uničenja ali poškodovanja na območju pričakovanih naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti, zavarovanih območij, habitatnih tipov, habitatnih ogroženih vrst, ki se prednostno ohranjajo v ugodnem stanju in drugih naravnih sestavin prostora, ki ohranjajo in vzpostavljajo naravno kakovost krajine, v skladu s predpisi;
 - varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ki naj bo takšno, da se na ogrožena območja ne bi umeščale dejavnosti, ki te nesreče lahko povzročajo;
 - upoštevanje zatečene rabe, funkcije in podobe krajine ter potencialov krajine za krepitev gospodarskih in socialnih koristi;
 - da se razvoj v krajini usmerja v območja kjer so razpoložljivi vodni viri in kjer je brez večjih prostorskih posegov možno zagotoviti ustrezno oskrbo s pitno vodo in ustrezno varstvo pred škodljivim delovanjem voda;
 - da se v kar največji možni meri upošteva strukturno urejenost prostora, način povezave s stavbno in naselbinsko dediščino in zgodovinski razvoj območij;

- da se v kar največji možni meri ohranjajo za posamezne krajinske regije značilni krajinski vzorci.
- **načrtovanje v območjih vodnih zemljišč (77. člen)**

Pri načrtovanju prostorskih ureditev in dejavnosti ter pri njihovem razvoju na območju vodnih zemljišč je treba upoštevati:

 - da se na priobalnih zemljiščih voda ohranjata nepozidanost in javna dostopnost;
 - da se ohranjajo retencijske sposobnosti območij in zagotavlja njihovo ponovno vzpostavljanje tam, kjer je to možno;
 - načrtovano in obstoječo rabo voda ter varstvena območja po zakonu o vodah;
 - da se ohranjajo značilnosti vodnih zemljišč kot biotopa in pomembne vidne sestavine prostora ter s tem prispeva h krepitvi prepoznavnosti krajine;
 - da se zagotavljata ekosistemska vloga in kontinuiteta površinskih voda (živiljenjski prostor zavarovanih in ogroženih rastlinskih in živalskih vrst, prehodnost živalskim in rastlinskim vrstam na območju površinskih voda in podobno);
 - da se pri načrtovanju prostorskih ureditev vodna zemljišča obravnavajo kot potencialno območje kulturne dediščine.
- **načrtovanje grajene strukture (87. člen)**

(2) Obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote so:

 - tipologija zazidave;
 - regulacijske črte;
 - višine objektov – višinski gabariti;
 - stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.

(3) Poleg meril in pogojev iz prejšnjega odstavka se lahko določajo tudi naslednja merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote:

 - velikost in oblikovanje objektov;
 - velikosti in oblike gradbenih parcel;
 - namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost, lega objektov in orientacija fasad.

(4) Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v prostorskem aktu občine se upoštevajo predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.

(5) Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je treba omogočati razvoj novih urbanističnih kvalitete ter vzpostavljati pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja.
- **načrtovanje zelenih površin (95. člen)**

(1) Površine za rekreacijo in šport je treba načrtovati kot obsežnejša rekreacijska območja z izrazitimi krajinskimi značilnostmi in privlačnostmi, lahko pa tudi kot manjše, javno dostopne rekreacijske parke (športna igrišča, smučišča, igrišča za golf, kopališča in poligoni s potrebno infrastrukturno opremo), ki vključujejo športnorekreacijske naprave na prostem, pri čemer mora delež naravnih sestavin v njih prevladovati.

(2) Površine za rekreacijo in šport v naseljih je treba praviloma umeščati tako, da se navezujejo na naravno zaledje naselja.

(3) Površine za rekreacijo in šport se lahko kombinirajo s športnimi dejavnostmi, ki ne zahtevajo gradnje pokritih objektov, večjih tlakovanih območij ali druge večje infrastrukture za potrebe športa ter ne spreminjajo krajinskega značaja in javne dostopnosti območja. Dopustni so zgolj začasni in paviljonski objekti manjših dimenzij.

(4) V območjih površin za rekreacijo in šport so dopustne dopolnilne rabe s področja gozdarstva, kmetijstva, vodnega gospodarstva in energetike, če ne zmanjšujejo dostopnosti in rekreacijske privlačnosti območja.

4.3 Državni prostorski red – Priročnik: Zeleni sistem v mestih in naseljih

Usmeritve in podrobnejša pravila za načrtovanje in urejanje posameznih tipov zelenih površin so namenjene predvsem opredeljevanju prostorskih izvedbenih pogojev in drugih določil načrtovanja na izvedbeni ravni občinskih prostorskih načrtov. Ne glede na velikost naselij sta za zagotovitev ustreznega stanja zelenih površin v vseh naseljih nujna celostna analiza prostorskega konteksta in vrednotenje zelenih površin (stanje, problemi in potenciali, potrebe po določenem tipu zelene površine itn.), na podlagi katerih na lokalni ravni prilagodimo tipologijo zelenih površin, določimo skupna izhodišča za načrtovanje, upravljanje in vzdrževanje zelenih površin ter lokalne standarde in usmeritve za posamezne tipe zelenih površin. Osnovni opredeljeni kriteriji so: preskrba po tipu zelene površine, dostopnost, ustrezna velikost in kakovost ureditve (pričakovane prostorske značilnosti, celovitost zasnove, kakovost oblikovanja, raven in tip opremljenosti, vzdrževanje). Za posamezne tipe zelenih površin se določen kriterij opredeli kot splošna usmeritev.

Usmeritve in podrobnejša pravila se v procesu načrtovanja prilagodi lokalni ravni oziroma kontekstu urejanja. Navedene usmeritve pomenijo podrobnejša pravila, ki dopolnjujejo splošne smernice in standarde za urejanje in vzdrževanje vseh zelenih površin.

1. Usmeritve in podrobnejša pravila za zelene površine, ki imajo samostojen značaj, se načrtujejo kot zaključene enote, so običajno javno dostopne in praviloma obravnavane kot samostojna posebna namenska raba (zelene površine) obsegajo:

- določilo minimalnega skupnega obsega površine za posamezni tip zelene površine (v m² /prebivalca) oziroma minimalne velikosti posamezne zelene površine znotraj tipa zelene površine (v m²), s čimer se zagotavlja pogoje za ustrezno delovanje posameznega tipa zelene površine;
- smernice za zagotavljanje enakovredne dostopnosti posameznih tipov zelenih površin za vse prebivalce naselja oziroma občine – za javno dostopnost ter maksimalno oddaljenost v metrih, ki upošteva tudi vse ovire dostopnosti, in/ali maksimalni čas dostopnosti peš;
- delež raščenege terena, s katerim se zagotavlja prost odtok meteorne vode oziroma stik z matično podlago;
- pokritost z drevesnimi krošnjami – za zagotavljanje ustreznih mikroklimatskih pogojev in ekosistemskih storitev;
- smernice za zagotavljanje kakovosti ureditve posameznega tipa zelenih površin, ki opredeljujejo pričakovane prostorske značilnosti, kakovost, opremljenost;
- smernice za zagotavljanje kakovosti urejanja in vzdrževanja posameznega tipa zelenih površin, ki se nanašajo na posamezne vidike vzdrževanja in upoštevajo priporočene standarde;
- stopnjo opremljenosti, pri čemer je opredeljena lestvica od 1 do 4, ki določa površine z visoko, srednjo, nizko in najnižjo stopnjo opremljenosti glede na funkcijo in uporabo teh površin;
- stopnjo vzdrževanja, pri čemer je opredeljena lestvica od 1 do 4, ki določa zelo intenzivno, intenzivno, manj intenzivno ter minimalno vzdrževanje glede na funkcijo in uporabo teh površin.

2. Usmeritve in podrobnejša pravila za zelene površine v povezavi s stavbami obsegajo:

- skupni delež zelenih površin glede na celotno površino obravnavanega območja – minimalni skupni obseg se opredeljuje glede na potrebe po površini za kakovostno izvajanje funkcij območja (npr. m²/uporabnika stavbe), tip stavbe, urbanistično zasnovo, zasnovo zelenega sistema (širši prostor) in lokalni kontekst. V izračun deleža zelenih površin se vključijo zgolj dejanske ureditve zelenih površin, ki

so strnjene in prepoznane kot celota, ne pa tudi posamezne vmesne zelenice, ki so manjše od 10 m² oziroma ožje od 1,5 m;

- opredelitev funkcij, vsebine in kakovosti ureditev, pričakovanih prostorskih značilnosti, kakovosti oblikovanja, minimalnega obsega in vrste opremljenosti, delež (%) pokritosti z drevesnimi krošnjami (za zagotavljanje ustreznih mikroklimatskih pogojev in ekosistemskih storitev);
- za območja stanovanjskih stavb se določa tudi faktor odprtih bivalnih površin (FBP – razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele, namenjene gradnji stavb s stanovanji), to je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in gradbeno parcelo, pozidano ali namenjeno gradnji stanovanjskih stavb, pri čemer se za odprto bivalno površino šteje zeleno ali utrjeno površino, namenjeno prebivanju na prostem, ki se ne uporablja kot prometna, komunalna ali druga funkcionalna površina (vir: Urbanistični terminološki slovar); na območjih znotraj zelenega sistema se delež zelenih površin v FBP ustrezno poveča;
- za območja nestanovanjskih stavb se določi razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele, ki se izrazi kot faktor zelenih površin oziroma minimalni delež raščenega terena, s katerim se zagotavlja prost odtok meteorne vode oziroma stik z matično podlago; na območjih znotraj zelenega sistema se FZP ustrezno poveča;
- pokritost z drevesnimi krošnjami – za zagotavljanje ustreznih mikroklimatskih pogojev in ekosistemskih storitev;
- smernice za zagotavljanje ustrezne povezanosti stavbe in pripadajoče zelene površine;
- smernice dostopnosti tipa površine (pogoji in raven dostopnosti);
- smernice za zagotavljanje kakovosti urejanja in vzdrževanja posameznega tipa zelenih površin;
- stopnjo opremljenosti, pri čemer je opredeljena lestvica od 1 do 4, ki določa površine z visoko, srednjo, nizko in najnižjo stopnjo opremljenosti glede na funkcijo in uporabo teh površin;
- stopnjo vzdrževanja, pri čemer je opredeljena lestvica od 1 do 4, ki določa zelo intenzivno, intenzivno, manj intenzivno in minimalno vzdrževanje glede na funkcijo in uporabo teh površin.

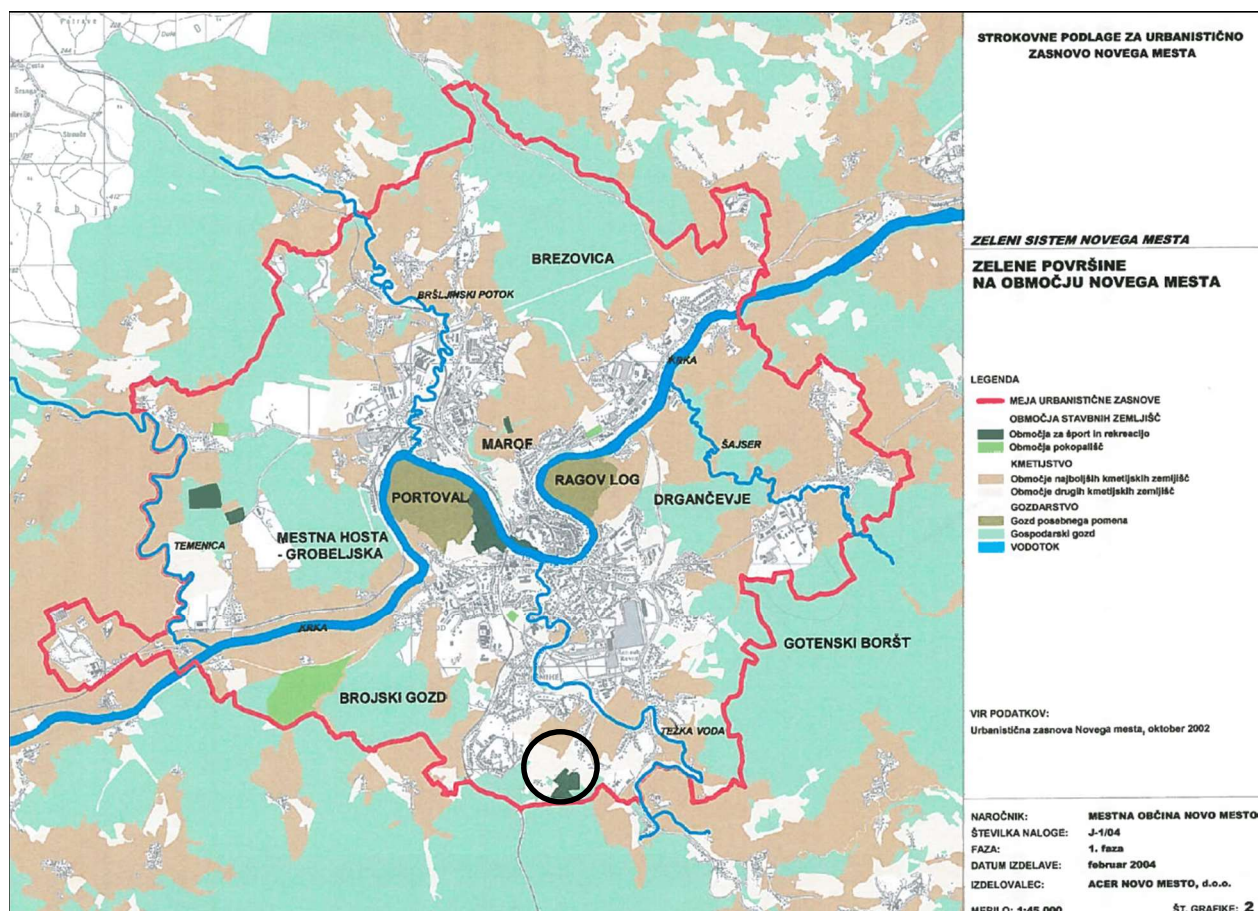
Športno-rekreacijski parki

Športno-rekreacijski parki so običajno samostojna, zaključena območja, posebej urejena in opremljena za šport in rekreacijo, z odprtimi športnimi igrišči, manjšimi športnimi objekti ter večjim deležem zelenih površin. V teh posebno opremljenih območjih, se izvaja več raznovrstnih športno-rekreacijskih dejavnosti (raznoliki športi). Športno-rekreacijski parki so lahko del ureditve javnih prostorov v grajenem okolju, lahko so tudi posamezne, specializirane ter selektivno dostopne (komercialna ponudba) površine, vendar pa mora biti prevladujoči del območja javno dostopen. Priporočeno je, da vključujejo tudi otroška igrišča. Poleg usmeritev za načrtovanje športno-rekreacijskih parkov, ki so navedene v nadaljevanju, je pri njihovih ureditvah treba upoštevati tudi splošne smernice in standarde za urejanje in vzdrževanje vseh zelenih površin ter posebne smernice za športna in otroška igrišča (kjer so slednja del zasnove).

oblikovanje	Pri njihovem urejanju je pomembna celostna ureditev vseh zunanjih prostorov (funkcionalna organiziranost in povezovanje podprostorov). Praviloma se jih umešča ob koridorje javnega potniškega prometa, navezujejo pa se lahko tudi na naravna zaledja. Parkirišča morajo biti ozelenjena (glej poglavje 5.2.15.e).
minimalna velikost	Ni določena
raščen teren	Min. 30 %, na območjih z RZS min. 50 %
dostopnost	Javno, poljavno, zasebno (režimi) Max. oddaljenost od javnega prevoza 5 min (300 m) hoje; urejene dostopne poti za pešce, kolesarje in funkcionalno ovirane osebe; urejene povezave v širše območje; parkirišča za kolesa
pokritost s krošnjami	V predvidenem končnem stanju min. 30 % (odvisno od klimatskih pogojev v regiji) zagotovitev senčenja parkirnih površin (glej poglavje 5.2.15.e).
opremljenost	Stopnja opremljenosti II Priporočeno je, da vključujejo območja za igro otrok, min. velikosti 200 m ² na igrišče.
vzdrževanje	Stopnja vzdrževanja I-III Intenziteta odvisna od posameznih ureditev

4.4 Urbanistični načrt Novo mesto in Zeleni sistem Novega mesta

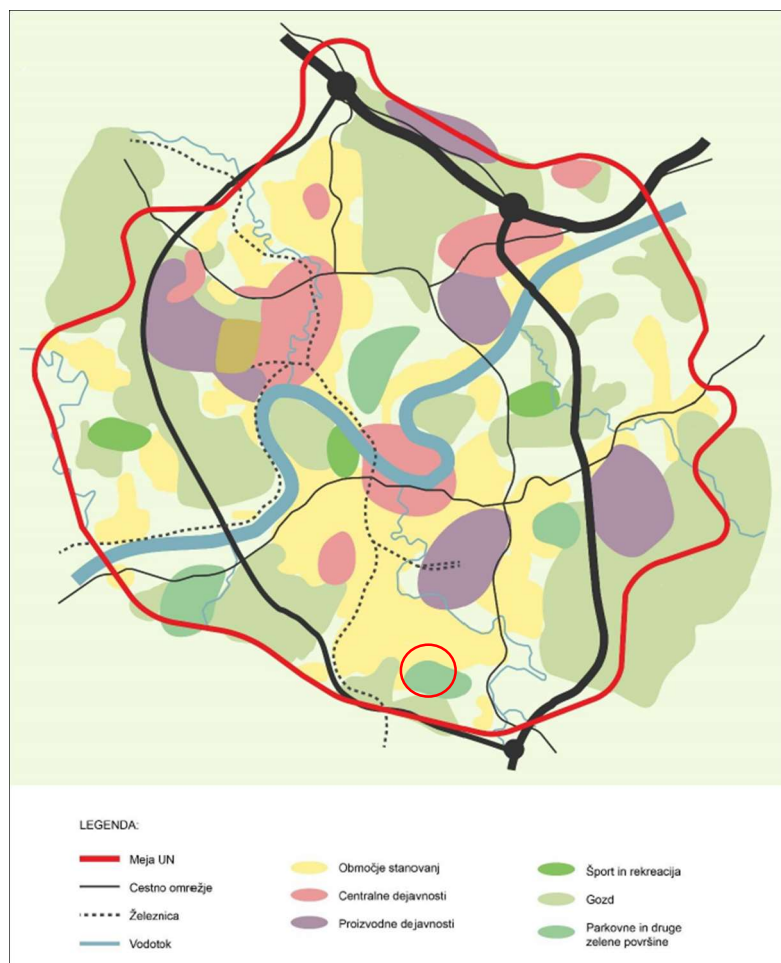
Urbanistični načrt opredeljuje generalne usmeritve razvoja mesta. Med ostalimi prvini prostora je poudarjen tudi razvoj zelenega sistema v smislu povezanosti in hkrati enakomerne razpršenosti zelenih površin na celotnem območju mesta, v tem kontekstu je tudi opredeljeno za območje pri sv. Roku.



Slika 34: Prikaz zelenih površin na območju Novega mesta. Vir: Zeleni sistem Novega mesta.

Konceptualni del – str. 111

Vizija prostorskega razvoja Novega mesta poleg ostalih vsebin zastavlja tudi zadostno opremljenost s skupnimi in zelenimi površinami stanovanjskih sosesk.



Slika 35: Shema razmestitve dejavnosti v prostoru na območju UN Novo mesto. Vir: Urbanistični načrt Novo mesto.

Koncept prostorskega razvoja poselitve – str. 112

na južnem delu mesta se za zagotavljanje višje kakovosti bivanja na tem delu mesta predvideva tudi ureditev športnega parka Sv. Rok z neposredno navezavo na gozdno zaledje mesta.

Koncept namenske rabe prostora - šport in rekreacija – str. 116

Na južnem delu mesta je predvidena izgradnja športnega parka Sv. Rok, ki ima zeleno – gozdno zaledje in zato velik potencial za rekreacijo v naravnem okolju.

Koncept razvoja zelenega sistema str. 141

Koncept zelenega sistema Novega mesta izhaja iz medsebojne povezanosti zelenih površin, njihovih različnih namembnosti, ohranitve obstojnih struktur v zelenem sistemu ter ohranitve in kultiviranja glavnih krajinskih motivov mesta in povezovanja vseh krajinskih motivov v funkcionalno povezan in dosledno izoblikovan sistem zelenih površin mesta.

Območje obravnavanega športno-rekreacijskega območja v konceptu razvoja zelenega sistema ni posebej izpostavljeno, vendar pa se območje smatra za pomembni integralni del zelenega sistema, ki se bo z izvedbo v UN predlaganih ukrepov povežalo v celostno omrežje zelenih površin, s katerim bo lahko povečana kakovost življenja v Novem mestu ter se bo kot širše zaledje mesta navezovalo na vitalne dele zelenega sistema.

Športne in rekreacijske ureditve, igrišča, kampi. – str. 144

Načrtovano športno-rekreacijsko območje pri Sv. Roku se ureja kot sklenjen kompleks športno-rekreacijskih objektov in igrišč na prostem, z urejenimi parkirnimi površinami in navezavami na zeleno zaledje mesta.

Navezave na zaledje zelenega sistema – str. 147

Zaledje zelenega sistema Novega mesta predstavljajo predvsem gozdovi in obvodni prostori Krke in njenih pritokov. Pomen navezav je večplasten in je pomemben tako z ekološkega vidika (sklenjenost ekosistemov, koridorji), kot z morfološkega vidika (povezanost mestnega tkiva z zelenim zaledjem, povezanost nosilnih struktur zelenega sistema navznoter in navzven) in socialnih funkcij (fizične povezave- poti v zeleno zaledje mesta).

Zaledje zelenega sistema mesta pomembno dopolnjuje funkcijo posameznih delov - manjših zelenih površin v mestni strukturi. Pomembne so navezave na širša, bolj ali manj naravna območja, na katerih so možnosti za sprehajanje, nabiranje gob in drugih gozdnih sadežev, piknike v naravi in podobno (gozdovi, kmetijske površine, obvodni prostori). Še posebej je pomembno zagotavljanje dostopnosti (peš, s kolesi) do izletniških in drugih točk v zaledju, ki so privlačne za obisk bodisi zaradi njihove funkcije (npr. gostinski objekti, športni objekti ali ureditve in druge posebne namembnosti), bodisi asociativnih vrednosti (npr. vrh Trške Gore s cerkvijo, letališče Prečna, Sv. Rok) ali privlačne razgledne lokacije (npr. Trška gora, Kuzarjev kal).

Zagotavljajo se kakovostne fizične povezave zelenega sistema mesta na njegovo zaledje (npr. Marof – Trška gora) in vidne stike – vizure (pogledi iz sosesk, prometnic na območja in še posebej na dominante v zaledju). Zaledje zelenega sistema v vizualnem in mentalnem smislu pomembno dopolnjuje podobo mesta, zato je treba ohranяти kakovostna prostorska razmerja v oklici mesta (sklenjena gozdna območja, preprečevanje razpršene pozidave, vinogradniška pobočja Cerovcev in Trške gore, s tradicionalno podobo poselitve in parcelne strukture).

4.5 Usmeritve iz OPN**4.5.1 Strateški del OPN**

Strateški del OPN predstavlja temeljni okvir za koordinacijo razvojnih in varstvenih potreb občine ter je podlaga za usmerjanje zasebnih pobud in interesov v smeri uresničevanja sprejetih ciljev. Za pripravo strokovnih podlag za športno-rekreacijsko območje se izpostavi naslednja določila strateškega dela odloka o OPN:

- 8. člen – Prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti: (6) Ohranjajo se potenciali za razvoj turizma in prostočasnih dejavnosti, dopolnjuje se turistično-rekreacijska infrastruktura v smislu kakovosti in raznovrstnosti ponudbe. Pri načrtovanju različnih vrst in oblik turističnih in prostočasnih dejavnosti se upoštevajo varstveni režimi in varstvene usmeritve za ohranjanje varovanih območij narave v prostoru, prepoznavne naravne in ustvarjene kakovosti krajine, obstoječe turistične in rekreacijske ureditve ter varstvo virov za razvoj drugih dejavnosti v prostoru.
- 19. člen - Omrežje kolesarskih poti in kolesarskih stez, pešpoti in drugih rekreacijskih poti: (9) Obstoječe in nove pešpoti, tudi tematske, konjeniške in podobne se urejajo in povezujejo v povezan sistem pešpoti v rekreativne in turistične namene.
- 32. člen - notranji razvoj naselij: (6) Zagotavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter povezavami z odprto krajino. Zagotavljajo se primerne gostote pozidave, tako na novih razvojnih območjih kot na območjih obstoječih naselij, namenjenih zgoščevanju.
- 51. člen - turizem in prostočasne dejavnosti: - V okviru športne turistične ponudbe se uredijo drsališča (na prostem ali v dvorani), adrenalinski parki, kolesarske poti, konjeniške poti, steza za motokros (pri Herinji vasi), konjeniški šport in velodrom z bazenom in drugo ponudbo (pri Češči vasi) in druga ponudba.
- Otroška igrišča se urejajo v bližini sosesk, v okviru večjih parkov in zelenih površin za šport in rekreacijo

ter drugih javnih odprtih površin. Večja otroška igrišča s celovitejšimi ureditvami se urejajo predvsem na območju Portovala, Mrzle doline, Osredka ter Regrče in Bučne vasi.

- 58. člen - Varstvo kulturne dediščine: (7) Kulturna dediščina se vključuje v tematske kulturne ali rekreacijske poti, v katere se po možnosti vključujejo tudi objekti in območja memorialne dediščine.

4.5.2 Izvedbeni del OPN

V izvedbenem delu OPN je na obravnavanem območju opredeljena enota urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) NRV_14_OPPN, ki je predvidena za urejanje z OPPN. Na pretežnem območju OPPN so opredeljena naslednja območja stavbnih zemljišč:

- območje zelenih površin s podrobnejšo namensko rabo ZS, in sicer površine za rekreacijo in šport
- območje centralnih dejavnosti – CD ter
- območje centralnih dejavnosti s podrobnejšo namensko rabo CDv, in sicer območja verskih objektov s pripadajočimi ureditvam.



Slika 36: Lokacija obravnavanega območja v veljavnem OPN in podrobnejša namenska raba prostora. Vir: PISO Novo mesto, februar 2024.

120. člen, ki določa merila in pogoje območjem namenjenim preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem ter izboljšavi kakovosti bivanja v drugem odstavku med drugim navaja:

3 Dopustne dejavnosti:

- osnovna dejavnost: rekreacija in šport
- dopustne spremljajoče dejavnosti: gostinstvo za potrebe osnovnih dejavnosti
- spremljajoče dejavnosti so dopustne na površini do 60 m² skupne uporabne površine prostorov za dejavnost.

4 Dopustne objekte:

- Glavni objekti:
 - 24110 Športna igrišča
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- Spremljajoči objekti:
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- Pomožni objekti:
 - 12420 Garažne stavbe: čolnarna, kolesarnica

12650 Stavbe za šport: pomožne stavbe k rekreacijskim in športnim površinam (sanitarije, slačilnice, prostori za športne rekvizite, klubski prostori...)
12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: paviljon ali senčnica
21510 Pristanišča in plovne poti: pomoli, pontoni ter podobni privezni objekti
24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, igriščna ograja, oporni in podporni zid
31130 Utrjene površine: parkirišče

V 129. členu OPN je v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih za EUP NRV_14_OPPN navedeno:

»**Območje se ureja z OPPN.** Predvideno je kompleksno urejanje športnorekreacijskega centra. Pri razmestitvi stavb in utrjenih površin je zagotovi oblikovanje parkovnega ambianta ob razvalinah cerkve sv. Roka; v zasnovo se smiselno vključi obstoječa gozdna vegetacija oziroma zasadijo pasovi oz. gruča gozdne vegetacije.«

4.6 Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Ureditev športno-rekreacijskih površin sledi **Splošnim smernicam** s področja razvoja poselitve (MOP, 29.1.2013) in je skladna s točkama

2.4.3.2. Centralne dejavnosti – za načrtovanje je potrebno upoštevati naslednje usmeritve:

- zagotavlja se dobro dostopnost do območij centralnih dejavnosti. Vanje so lahko vključene stanovanjske ter druge rabe in dejavnosti, ki preprečujejo pojave monofunkcionalnosti, socialne izločenosti in druge oblike urbane degradacije;
- v naselju se oblikuje atraktivna, enakomerno razmeščena in dostopna centralna območja, v katerih se zagotavlja možnosti za razvoj oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti;
- Nova nakupovalna in druga specializirana območja se lahko locirajo na obrobju naselij z dobro prometno dostopnostjo samo ob pogoju, da dopolnjujejo funkcije naselja in ne ogrožajo vitalnosti mestnega središča. Ob pogoju, da zapolnjujejo in zaokrožujejo stavbno tkivo se lahko locirajo na degradiranih in slabo izkoriščenih površinah.

2.4.3.4. Javne in zelene površine – pri načrtovanju in urejanju celotnega naselja ali njegovega posameznega dela se upoštevajo naslednje usmeritve:

- zagotavlja se zadostne zelene površine glede na obseg območja in število prebivalcev. Oblikuje se zeleni sistem naselja, v katerega se vključi zelene površine naselja, vodni in obvodni prostor ter izjemoma tudi kmetijske in gozdne površine. Za posamezne dele zelenega sistema se opredeli njihovo oblikovno, ekološko in socialno funkcijo;
- z načrtnim ohranjanjem zelenih površin ter urejanjem rekreacijskih območij se vzdržuje razmerje med urbanim in naravnim prostorom. V zaledju mesta se izkoristi možnosti sočasne namembnosti rekreacijskih površin s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Pred spremembo namenske rabe se zavaruje tiste zelene in odprte površine, ki so ključne za zeleni sistem mesta zlasti v ekološkem in socialnem smislu;
- V širših mestnih območjih je pomembna uravnoteženost med odprtim in grajenim prostorom. Z vegetacijskimi členitvami, zlasti pa gozdnimi, kmetijskimi ali drugimi zelenimi površinami se preprečuje zlivanje naselij ali posamičnih zaokroženih urejenih površin v enotna poselitvena območja. Vzpostavlja in varuje se grajene ali naravne robove naselij, da se ohrani razpoznavnost meje posameznega naselja;
- Pri načrtovanju in razvoju naselij se prednostno upoštevajo prometne površine, trgi, ploščadi, površine za evakuacijo prebivalstva, sprehajališča, tržnice, parki, vodi in obvodni prostor, gozdovi, različni biotopi in naravne vrednote.

4.7 Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Ureditev območja ostalin cerkve sv. Roka sledi **Splošnim smernicam** s področja varstva kulturne dediščine in je skladna s točkama

4.4.1 Smernice priporočilne narave za registrirano kulturno dediščino, ki ni v strokovnih zasnovah

Za registrirano kulturno dediščino, ki ni razglašena za kulturni spomenik in ni vključena v strokovne zasnove varstva kulturne dediščine (glej poglavje 2.4), priporočamo, da jo Občina vključi v prostorski akt. Predlagamo, da pri pripravi prostorskih rešitev upošteva varstvene usmeritve, ki so vsebinsko enake varstvenim režimom dediščine iz strokovnih zasnov, ter določi obveznost pridobivanja kulturnovarstvenih soglasij. Ta kulturna dediščina je bila vpisana oziroma se je postopek vpisa v Register nepremične kulturne dediščine začel po 1. marcu 2008 (uveljavitev ZVKD-1). V podatkih o pravnih režimih varstva dediščine (sloj eVrd) ima ta kulturna dediščina oznako za režim: »dediščina priporočilno«. V primeru, da bo Občina upoštevala priporočilo, je potrebno med določbe, ki se nanašajo na obveznosti glede pridobivanja kulturnovarstvenih soglasij, dodati, da se kulturnovarstveno soglasje pridobiva tudi za to dediščino. Pravni status oziroma varstveni režim ji bo dodeljen s prostorskim aktom. V preglednici kulturne dediščine v prikazu stanja prostora je zato potrebno za to dediščino oznako režima iz »dediščine priporočilno« spremeniti v »dediščina«.

4.4.2 Smernice priporočilne narave k načrtovanim prostorskim ureditvam

Pri pripravi prostorskega akta naj se upošteva tudi:

- druge kakovostne starejše grajene ali kako drugače ustvarjene prostorske prvine zaradi materialnega, gospodarskega, kulturnega in socialnega pomena;
- ostalo značilno naselbinsko, krajinsko in arhitekturno tipologijo in morfologijo;
- pospeševanje dejavnosti, ki pripomorejo k ohranitvi vrednot antropogenega okolja ter omejevanje ali preprečevanje tistih, ki jih načenjajo;
- usmerjanje izvajanja dejavnosti tako, da se ustvarjajo ali ohranjajo kakovostna razmerja in strukture ter s tem vzpostavljajo prostorske in časovne kontinuitete.

4.8 Splošne smernice za področje upravljanja z vodami

Obravnavano območje se nahaja na erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Iz splošnih smernic (januar 2022), pod točko 17 izhaja, da se za erozijsko območje določijo zemljišča, ki so stalno ali občasno pod vplivom površinske, globinske in bočne erozije vode. Na erozijskem območju je v skladu z 87. členom ZV-1 prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa.

4.9 Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom

Celotno območje predvidenega OPPN je označeno kot erozijsko območje z običajnimi ukrepi ter območje plazljivosti. Na obravnavani lokaciji ni območij, ki jih ogrožajo vode v smislu visoke podtalnice, hudournikov in poplave.

Pri načrtovanju je treba upoštevati požarno ogroženost.

Pri projektiranju in gradnji objektov je treba upoštevati predpise, ki opredeljujejo potresno odporno gradnjo, pri čemer se uporablja karta projektnega pospeška tal.

Splošne usmeritve s področja požarne varnosti:

- pri načrtovanju in gradnji objektov, ki niso zajeti v teh smernicah, se morajo v delih, ki se nanašajo na zagotavljanje požarne varnosti, upoštevati vsi predpisi, ki opredeljujejo načrtovanje in gradnjo posameznih objektov;
- opredeliti je treba morebitne ukrepe za zmanjšanje požarne ogroženosti naravnega okolja;
- opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem območju, ki bodo namenjeni poslovni ter storitveni dejavnosti in možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;
- objekti morajo biti projektirani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določena s predpisi o požarni varnosti objektov (drugi odstavek 4. člena Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05));
- za izpolnitev zahtev varstva pred požarom iz 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) je treba glede na vrsto objekta:
 - zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve zaradi omejevanja širjenja požara na sosednje objekte;
 - iz javnega hidrantnega omrežja ali iz drugih vodnih virov zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje (skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS, 83/05));
 - opredeliti površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila);
- požarno varovanje požarno bolj ogroženih objektov se izvaja skladno z Uredbo o organiziranju, opremljanju in usposabljanju sil za zaščito, reševanje in pomoč (Uradni list RS, št. 92/07, 54/09, 23/11, 27/16), s katero so določena merila za organiziranje in opremljanje gasilskih enot. Pri umestitvi objektov naj se upoštevata oddaljenost načrtovanih objektov od sedežev gasilskih enot in njihova kategorija (število gasilcev in tehnična opremljenost ter čas izvoza po prejemu obvestila o požaru);
- požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati;
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.
-

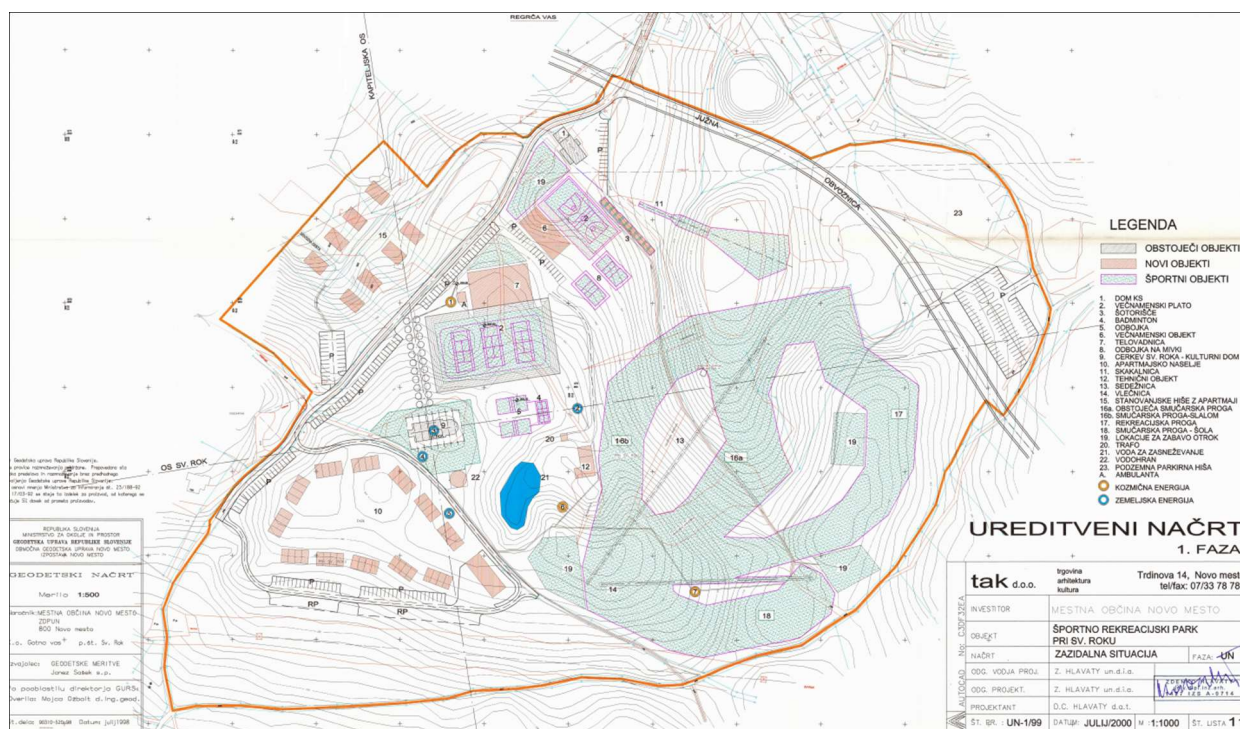
5 OPREDELITEV DO OBSTOJEČIH REŠITEV IN IZVEDENE ANKETE

5.1 Obstoječi rešitvi

5.1.1 Predlog ureditvenega načrta za športno-rekreacijski park sv. Rok

Leta 1998 je bil za območje sprejet program priprave za ureditveni načrt za športno-rekreacijski park sv. Roku (Uradni list, RS, št. 18/1998), odlok za ta dokument ni bil sprejet.

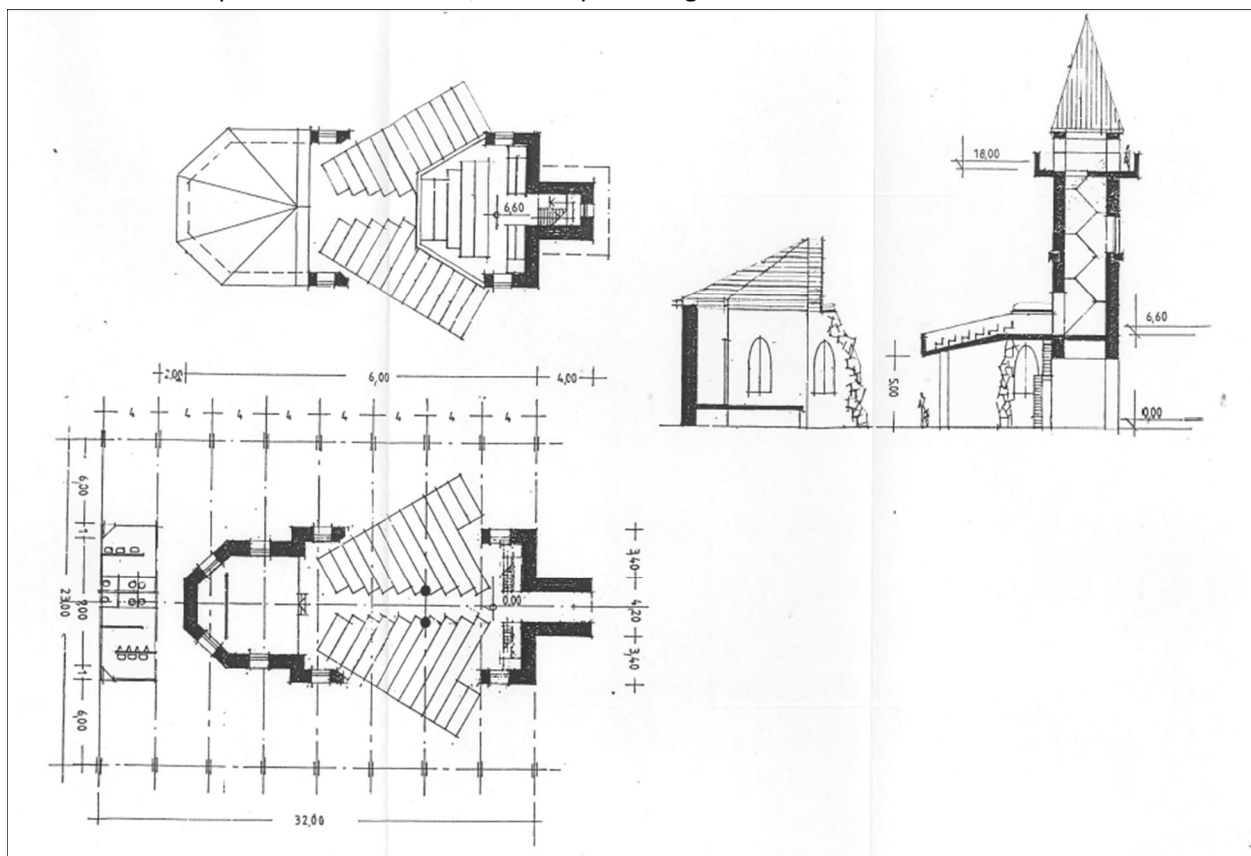
V programu priprave je bila zapisana naslednja obrazložitev potrebe po izdelavi ureditvenega načrta: »Novo mesto kot regijski center še danes ni zadovoljivo pokrit z objekti ali napravami, kjer se odvija telesna aktivnost v obsegu, ki bi bil potreben glede na status regijskega središča ter dolenske metropole. Novo mesto tudi danes ne premore omembe vrednih urejenih večjih zelenih površin, kjer bi se lahko vršila tudi rekreativna dejavnost. Lokacija pri Sv. Roku ima izpolnjene vse potrebne atribute za izvedbo svoje nove namembnosti. Naj jih omenimo le nekaj: gravitacijsko območje Novega mesta, bližina potrebne infrastrukture, prehod v naravni biotop, naravne in urbane omejitve ter s tem izolacija pred ostalimi urbanističnimi posegi, majhna investicija zaradi izredne topologije območja, ki na relativno majhni površini omogoča izvedbo zelo različnim pristočnim in športnim panog.«



Slika 37: Zazidalna situacija ureditvenega načrta 1. faza. Vir: Predlog Ureditvenega načrta, julij 2000.

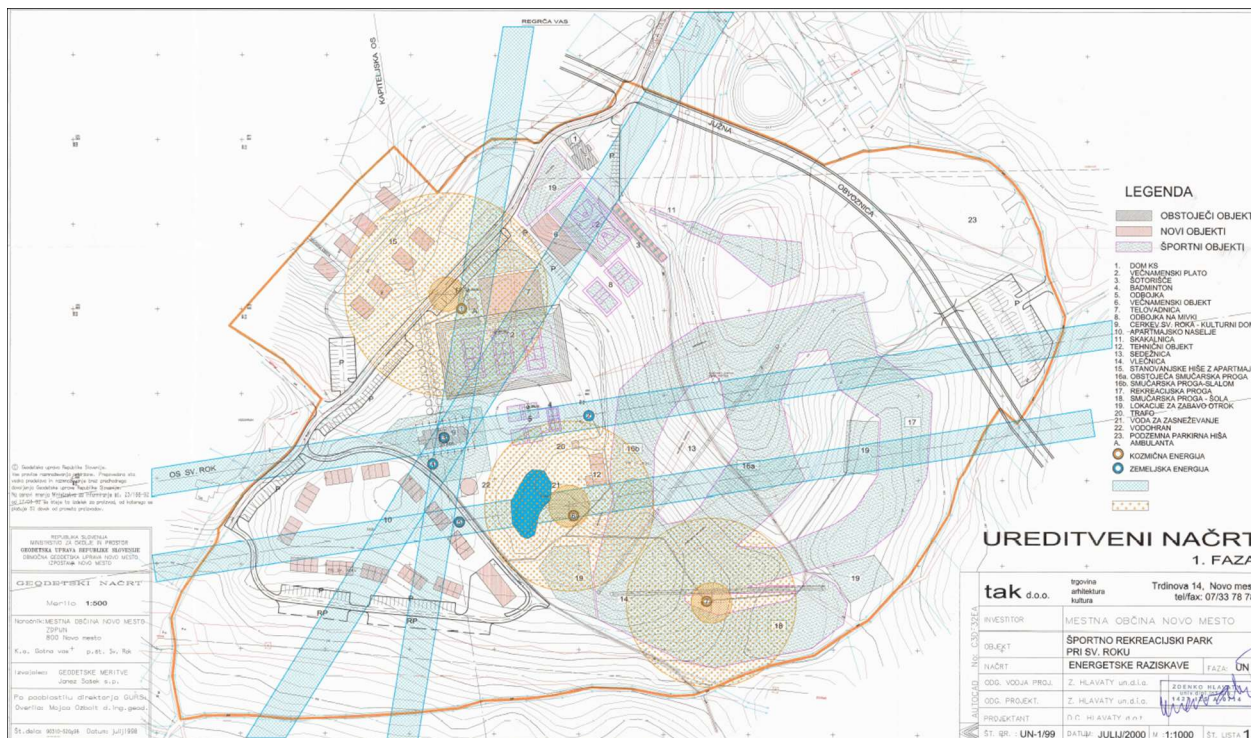
Gradivo celovito in ambiciozno ureja območje ureditve, med drugim obravnava predlog smučišča in skakalnice, več različnih igrišč za igro z žogo in tudi apartmajsko naselje. Predlog obravnava tudi ureditev

ruševin cerkve za prireditvene namene, zvonika pa za razgledno točko.



Slika 38: Idejna rešitev ureditve razglednega stolpa in prireditvenega prostora. Vir: Ureditveni načrt za športno rekreacijski park pri sv. Roku - 1. faza, julij 2000.

Izdelana je bila tudi študija zemeljskih in drugih sevanj, ki naj bi pozitivno vplivale na človekovo počutje.



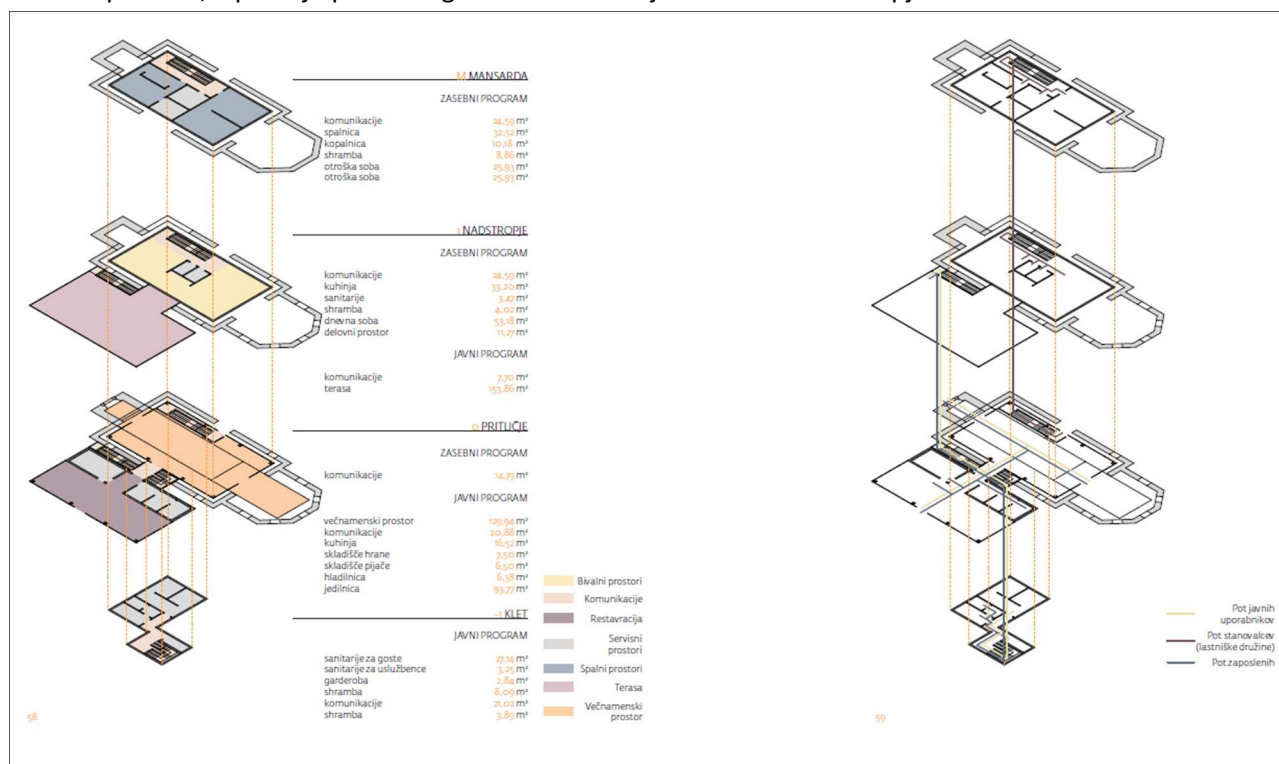
Slika 39: Grafični prikaz energijskih raziskav območja. Vir: Ureditveni načrt za športno rekreacijski park pri sv. Roku - 1. faza, julij 2000.

Ureditveni načrt je delno še vedno aktualen. Predlagane rešitve so podrobno razdelane in so izhodišče za premisleke o določenih ureditvah. Določene vsebine več niso smiselne: predlog ureditve smučišča in skakalnice zaradi višjih temperatur in milih zim več nista aktualna. Predlagani rešitvi se lahko uporabita za vsebine, katerim je osnova strm teren, npr. spust po drči iz umetnega materiala ipd. Predlog razgledne točke, smučišča ter tematske poti so tudi želja krajanov, zato se jih smiselno vključi v predlog rešitve. Igranje tenisa ni več popularno kot je bilo v času izdelave UN. Gradnja telovadnice bi z vidika potreb bila lahko sprejemljiva, vendar zaradi investicijskega vlaganja v gradnjo predstavlja prevelik strošek.

5.1.2 Interpolacija nove stavbe v kompleks ruševin cerkve sv. Roka pri Novem mestu

Idejno zasnovo je leta 2015 izdelala študentka arhitekture Kaja Švab na mariborski univerzi pod mentorstvom doc. dr. Igorja Sapača. Naloga obravnava predlog oživitve med drugo svetovno vojno porušenega spomenika in vanj umešča nov program. Ideja projekta je oživitev družabnega življenja na obravnavani lokaciji ter pri ljudeh prebuditi željo po ustvarjanju nove lokalne posebnosti. Poleg tega naloga želi približati širši javnosti pomen varstva kulturne dediščine, kot tudi možnosti aktivnega vključevanja ruševin v življenje ljudi. Na ta način bi spomenike uporabljale še naslednje generacije z enako ali podobno intenziteto kot nekoč, ko je bila ta cerkev zaključek priljubljena v romarske poti.

Rešitev predvideva v kleti in pritličju umestitev programa za oživitev tradicije romarske poti, v nadstropju in mansardi pa ureditev sodobnega stanovanja za lastnika objekta. Poseg je razdeljen na tri sklope: statična sanacija obstoječega objekta, umestitev novega objekta in programa na dani lokaciji ter ureditev okolice. Kot javna programska vsebina je zastavljena ureditev restavracije. V kleti so predvidene javne sanitarije in servisni prostori, v pritličju prizidanega dela restavracija s teraso v nadstropju.



Slika 40: Programska shema in poti uporabnikov. Vir: Švab, 2015.



Slika 41: Interpolacija nove stavbe v kompleks ruševin cerkve sv. Roka. Vir: Švab, 2015.

Izvedba rešitve z investicijskega vidika predstavlja velika finančna sredstva, kar za Krajevno skupnost ni sprejemljivo. Izhodišča Spomeniške službe zahtevajo minimalne posege v ruševine, zato predlagani koncept s tega vidika tudi ni sprejemljiv. Vsekakor je sprejemljivo iskanje rešitev v smeri oživitve lokacije ter sanacija ruševin.

5.2 Anketa o ureditvi športno-rekreacijskega območja sv. Rok

Med krajanji Regrče vasi je bila v času od 24.12.2023 do 25.01.2024 izvedena anketa z vprašanji naslovljenimi na urejanje športnorekreacijskega območja. Anketa je bila priložena v Krajanu 2023, v letnem glasilu krajevnne skupnosti.

Vprašalnik je sestavljalo deset vprašanj. Vsebinska vprašanja so se nanašala na urejanje športno-rekreacijskega območja in primerne vsebine. Odziv na anketo je dokaj zadovoljiv, odzvalo se je 49 krajanov. Za pričujoče gradivo so ključne opredelitve krajanov na deveto vprašanje, ki navaja primerne vsebine za obravnavano lokacijo. Pri tem vprašanju so vprašani lahko označili več kot en predlog, pri čemer pomeni en glas eno točko. Opredelitev krajanov do primernosti predlaganih vsebin je prikazana v tabeli 2.

Tabela 2: Prikaz primernih vsebin glede na število točk. Vir: Anketa KS Regrča vas o ureditvi športno-rekreacijskega območja sv. Rok.

	Predlagana vsebina	Št. točk
1.	pešpot	43
2.	razgledna točka na zvoniku	37
3.	otroško igrišče	33
4.	prostor za veselice in druge družabne dogodke	31
5.	piknik prostor	30
5.	trim steza	30
6.	parkovni prostor za srečevanje krajanov	26
7.	smučišče/sankališče	24
8.	del območja namenjen za prosto gibanje psov	22
8.	vadbeni park za starejše	22
10.	plezalna stena	21

10.	prostor za organiziranje koncertov	21
12.	ureditev energijskih točk	20
12.	športno igrišče (rokomet, košarka, mali nogomet)	20
12.	prostor za igre na prostem	20
12.	balinišče	20
16.	adrenalinski park	15
17.	skill park	13

Deveto vprašanje je bilo delno odprto in je omogočalo dodajanje drugih predlogov, in sicer:

- odbojka na mivki
- paintball
- namestiti vsaj 2 koša za smeti ob ulici k Roku, kjer so pločniki
- počitniški tabor mladih/otrok
- ureditev poti v zaledju, ki bo vedno prehodna
- fitnes na prostem
- na prostoru za kres postaviti dodatne klopce
- urediti poti s peskom (je preveč blata in luž)
- prostor za kino na prostem, za organiziranje »garažnih« razprodaj
- ureditev klopce v gozdu ali travniku, kjer lahko meditiraš in uživaš v tišini
- pri urejanju teh točk je treba najprej zavarovati razpadajočo cerkev
- skozi gozd urediti poti in nasuti s peskom in postaviti med smreke klopi.

Krajani so podali še naslednje predloge in komentarje za ureditev območja:

- poleg ureditve prostora je pomembna tudi vsebina dogajanja
- zaščita okoli razpadajoče cerkve in ureditev razgledne točke
- urediti pešpoti okoli športno-rekreacijskega območja
- ker so nekateri gozdovi lastniški se po teh čudovitih poteh (sprehajalnih) prevečkrat le-te prerije z izvozi hlodovine in so tako poti praktično neprehodne
- še posebej mi je všeč ideja za razgledno točko na zvoniku
- maskota – npr. bajke in povesti... škratje...
- prostor za kres naj se vrne v prvotno stanje (ko ni bil zraščen in je bil pogled na mesto)
- postavitve košev za smeti ob javni poti. Ponovno odprtje služnostne poti, ker ni privat pod spomenikom
- varen dostop do športno-rekreacijskega območja
- nujno je treba urediti/nadgraditi prostor ruševin cerkve, ker je nevaren
- prostor naj bo namenjen prebivalcem KS. Oddajanje za piknike ni ok, ker ljudje ne pospravijo za seboj. Naredite zemljevid pešpoti po gozdu, da se ne izgubimo.
- ureditev razglednega stolpa.
- pridobili ste izredno dobrega gostinca
- spodbujanje razvoja obstoječega gostinskega objekta (sv. Rock)
- postaviti koše za smeti, da bo okolica čista do poti, ki vodijo do domov
- pri srečanju z županom je bilo največ pripomb na neurejeno cestno povezavo na sv. Rok
- parkovni prostor, območje za pse, klopce po poti, razgledna točka na zvoniku
- uživanje v naravi in poslušanje petja ptic na lepih klopcah s spoznavanjem gozdnih dreves; pot preko gozda
- območje za prosto gibanje psov oz. pasji park
- dodati ograje okoli otroškega igrišča; organizirati kakšne otroške delavnice na tej lokaciji
- razgledna točka na zvoniku z okolico kot piknik prostor
- po možnosti upoštevati želje anketirancev; namestitev košev za smeti
- urejen gostinski lokal, prijazno osebje, šola za zdravje, knjige ob poteh
- postavitve košev za smeti ob javni cesti.

6 STROKOVNE REŠITVE

6.1 Programska zasnova območja

6.1.1 Vsebinski sklopi

Iz predlaganega nabora vsebin je mogoče določene vsebine združevati glede na medsebojno skladnost kakor tudi glede na lokacijo. Vsebine se lahko zgostijo v štiri tematske sklope, in sicer v območje za:

- druženje,
- mirnejše vsebine,
- posebne vsebine ter
- športno intenzivne vsebine.

Tematske oz. peš poti in trim steza sta dodatni vsebini, ki nista točkovno opredeljeni, temveč potekata linijsko preko pretežnega dela območja, razen preko območja športno intenzivnih vsebin.

6.1.1.1 Območje za druženje

Obstoječe območje za druženje je živahnejšega značaja in je vsebinsko najbolj obsežno. Na lokaciji se nahaja večnamenska stavba ter večina potrebnih vadbenih objektov. Doda se še nekatere, s strani krajanov predlagane vsebine. Prostor se celovito preuredi tako, da bodo poleg obstoječe gostinske dejavnosti tudi še naslednje vsebine:

- otroško igrišče
- prostor za veselice in druge družabne dogodke
- piknik prostor
- parkovni prostor za srečevanje krajanov
- plezalna stena
- športno igrišče (rokomet, košarka, mali nogomet)
- prostor za igre na prostem
- balinišče
- prostor za organiziranje koncertov.

6.1.1.2 Območje mirnih dejavnosti

Območje mirnih dejavnosti se ustrezno odmakne od žarišč živahnega dogajanja in se umesti v bližino cerkve sv. Roka. Primerne vsebine za ta sklop so:

- razgledna točka ter druge vsebine v saniranih ruševinah cerkve in zvonika
- vadbeni park za starejše
- ureditev energijskih točk in prostora za sprostitev.

Zaradi neintenzivnega značaja območja se ustrezno uredijo poteki tematskih poti in njihovih točk oz. postankov skozi ta prostor.

6.1.1.3 Območje za posebne vsebine

Na skrajnem JZ delu območja je ob ustrezni sanaciji mladega gozda smiselna ureditev bolj aktivnih vsebin, in sicer za naslednje potrebe:

- prosto gibanje psov
- prostor za igro na prostem
- adrenalinski park ipd.

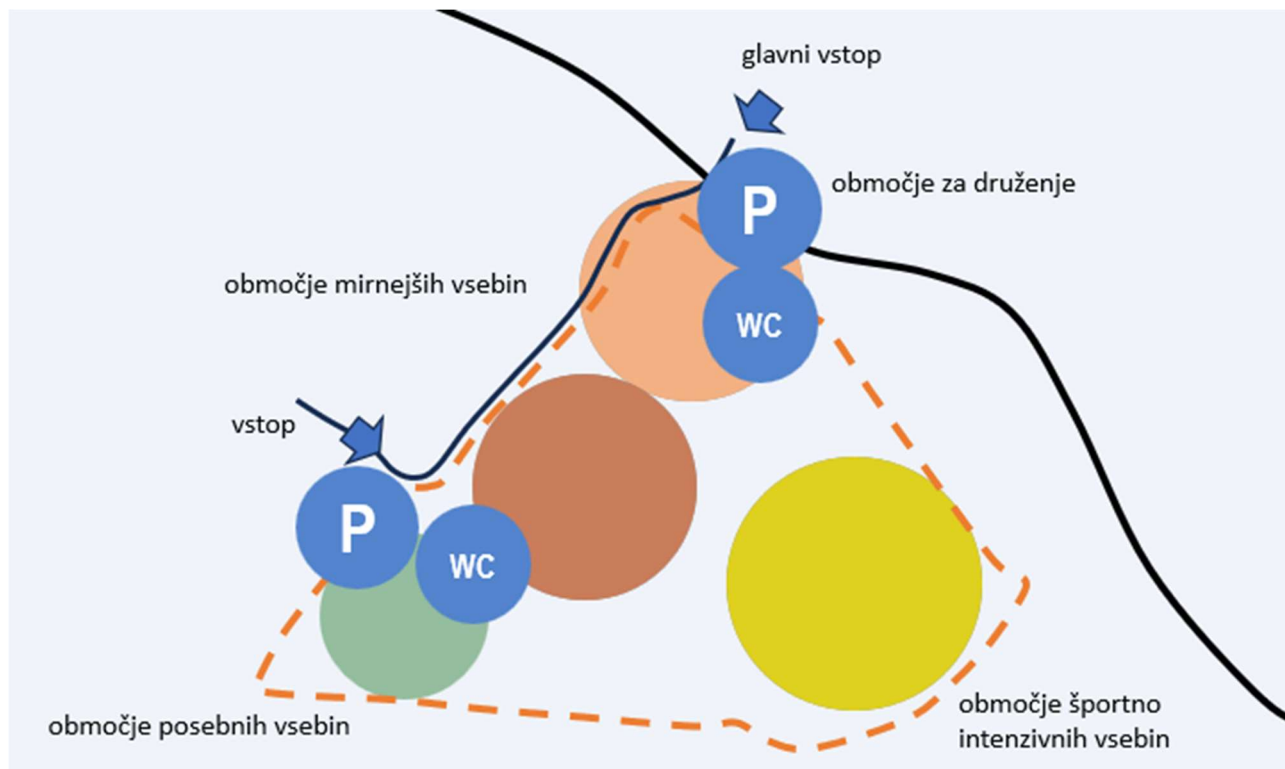
Ker je lokacija nekoliko bolj oddaljena od centralnega vstopa v območje, je v bližini smiselna ureditev posebnega vhoda s parkiriščem ter tudi manjšim objektom za sanitarije.

6.1.1.4 Območje športno intenzivnih vsebin

Predvideni sta dve tematski vsebini: smučišče/sankališče oz. spust po drči ter skill park. Lokacija obstoječega skill parka se bolj ali manj ohranja na istem mestu. Prilagodi se lokacijo za sankališče tako, da se poti s skill parkom ne križajo.

6.1.1.5 Druge vsebine

- pešpot
- trim steza

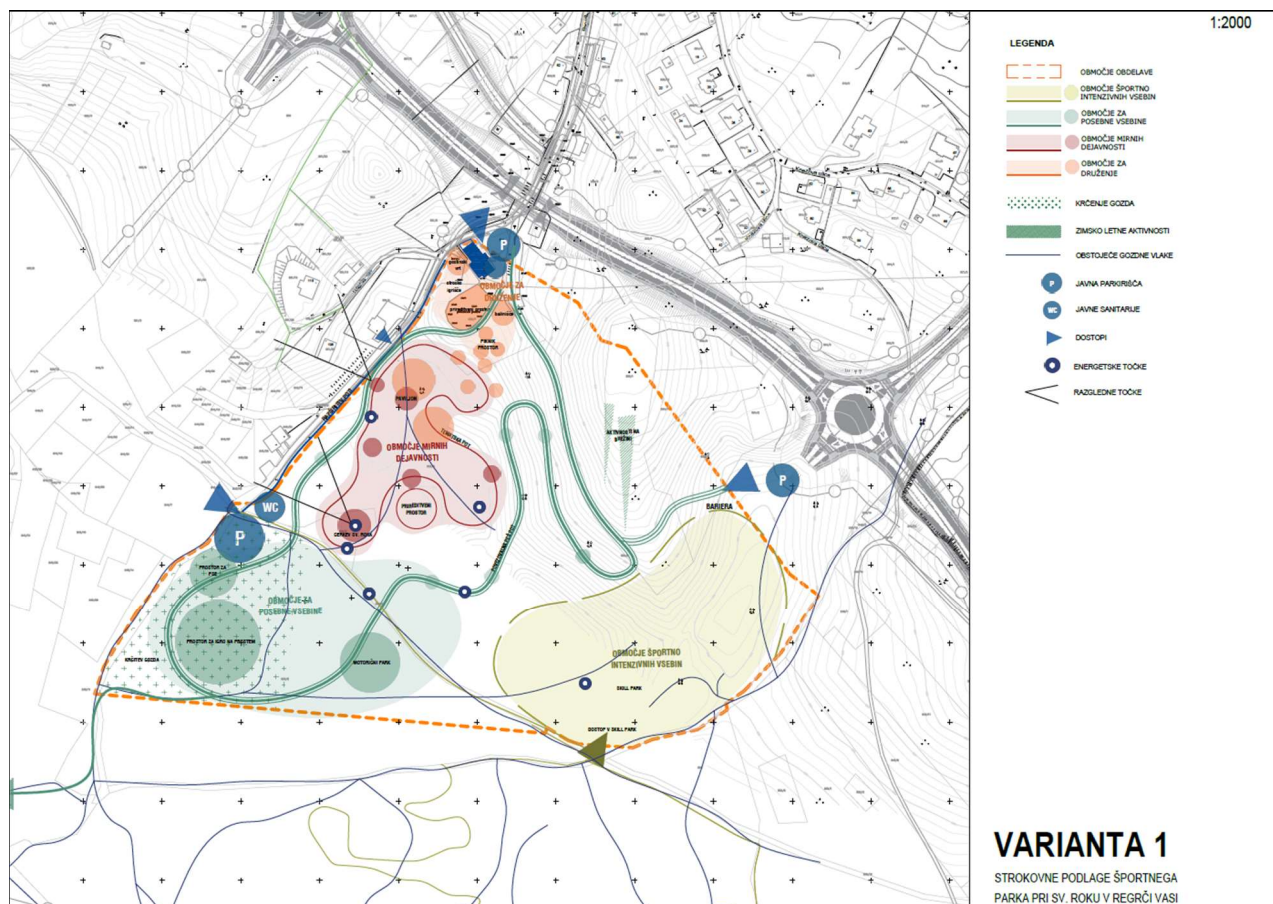


Slika 42: Koncept razmestitve vsebin.

6.2 Variante rešitve

6.2.1 Varianta 1

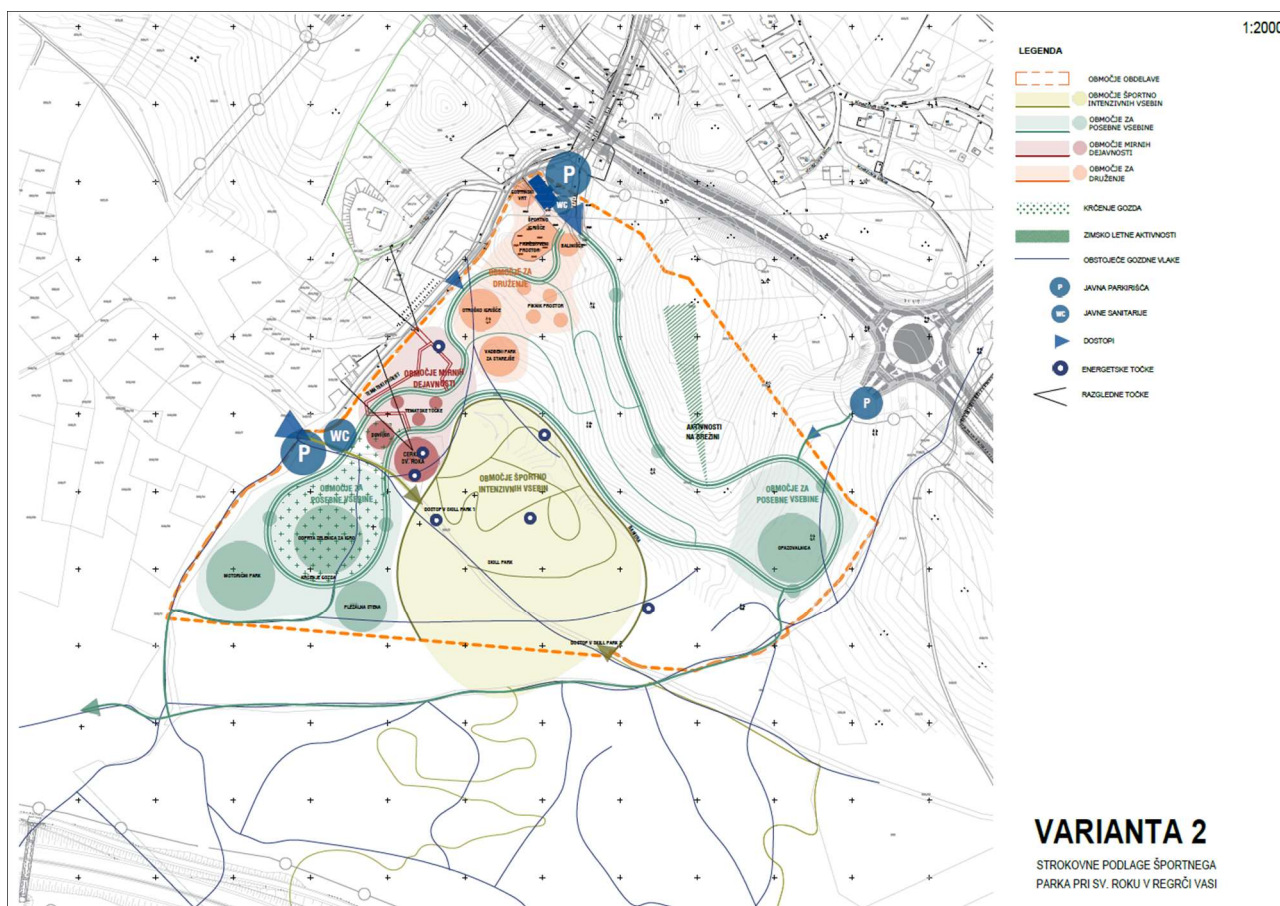
Predlagana rešitev Varianta 1 upošteva tematske sklope, ki so razporejeni tako, da med seboj ne ustvarjajo konfliktov. Območje za druženje se razvija tik ob prostorih KS Regrča vas in ob gostinskem objektu. Poleg obstoječega programa se razvija še dodatna vsebina kot npr. prostor za veselice in druge družabne dogodke, dodatni piknik prostori, parkovni prostori za srečevanje krajanov, plezalna stena ipd. Obstoječ skill park, ki spada pod območje športno intenzivnih vsebin, se zaradi varnosti uporabnikov zamakne na jugovzhodni del parka in se ga dodatno omeji z zeleno bariero in označenimi vhodi. Okoli ruševin cerkve sv. Roka se razvija območje mirnih dejavnosti v povezavi z energijskimi točkami in točkami za sprostitev. V tem delu se izkoriščajo tudi pogledi na Novo mesto z umeščanjem razglednih točk v sklopu sanacije ruševin cerkve sv. Roka. Na jugozahodnem delu obravnavanega območja se razvija območje za posebne vsebine. S krčenjem obstoječega gozda se ustvarjajo prostori za igro na prostem in prostor za sprehajalce psov. Možna je tudi umestitev adrenalinskega parka in sankališča oz. drče na zahodni brežini. Vsa programska območja so povezana z rekreacijsko - pohodno potjo, ki je speljana skozi gozdni prostor in vodi do dveh ključnih vstopnih točk, ki so opremljene z javnimi sanitarijami in parkiriščem. Dodaten dostop in javno parkirišče se dolgoročno predvidi tudi ob izgradnji južne zbirne obvoznice.



Slika 43: Prikaz variantne rešitve 1.

6.2.2 Varianta 2

Predlagana rešitev Varianta 2 upošteva tematske sklope, ki so vezani na obstoječ program v prostoru. Območje za druženje se tako kot pri Varianti 1 razvija ob prostorih KS Regrča vas in ob gostinskem objektu ter se močno razširi še v gozdni prostor, kjer se predvidi večje gozdno otroško igrišče, vadbeni park za starejše in piknik prostore. Na območju ruševin cerkve sv. Roka se tudi v Varianti 2 razvija območje mirnih dejavnosti v povezavi z energijskimi točkami in točkami za sprostitvev. Športno intenzivne vsebine oz. skill park se ohranja na obstoječem območju, ki pa se ga dodatno omeji z zeleno bariero in točno določenimi vhodi. Na jugozahodnem in jugovzhodnem delu se predvidijo območja za posebne vsebine, kot so gozdne opazovalnice, sankališča/drče, prostori za igro na prostem, adrenalinski park ipd. Programske vsebine so tudi v Varianti 2 povezane s pohodno – rekreacijsko potjo in vodijo do dveh ključnih vhodov z javnimi sanitarijami in parkiriščem. Dodaten dostop in javno parkirišče se dolgoročno predvidi tudi ob izgradnji južne zbirne obvoznice.



Slika 44: Prikaz variantne rešitve 2.

6.3 Opis predlagane rešitve

Za izvedbo z OPPN se predlaga Varianta 1. Predlagana rešitev je opisana v poglavju 6.1.

6.4 Usmeritve za arhitekturno in krajinsko prenovu objektov in okolice

6.4.1 Dom krajanov z gostinskim delom

Obstoječi dvonadstropni Dom krajanov, ki je okvirnih dimenzij 8,5 x 16,0 m, je bil zgrajen leta 1977. V pritlični etaži več let deluje gostinska dejavnost. K osnovnemu objektu je bila na severozahodno stran dodana pokrita gostinska terasa s tri kapno streho ter na južno stran v višini pritličja prislonjen skladiščni prostor z enokapno streho. Del gostinske dejavnosti se izvaja na odprtem na zunanji površini, ki je za pol etaže dvignjena od pritličja. V letu 2023, je bil za izvajanje rekreativnih dejavnosti na prostem na jugovzhodni strani postavljen nadstrešek z ravno streho.



Slika 45: Pogled na objekt s pokrito gostinsko teraso.

Objekt je sestavljen iz različnih volumnov ter pokrit s strehami različnih naklonov; enako je tudi fasadni ovoj izdelan iz različnih materialov, struktur in barv. S tako raznolikim videzom objekt degradira prostor, zato je potrebno celovito zastaviti podobo objekta ter ga ob morebitnih posegih ali energetske sanaciji prenoviti tako, da bo njegov videz z zunanjo ureditvijo vred skladna celota.

6.4.1.1 Usmeritve za arhitekturno oblikovanje objekta

Za celovito in skladno podobo objekta je potrebno:

- konstrukcijsko in volumensko poenotenje streh vključno s prislonjeno streho skladiščnega dela objekta ter ravne strehe nadstreška,
- strešna kritina se podredi vizualni podobi celotnega objekta in njegovih delov,
- poenotenje fasadnega ovoja - predlaga se izdelava lesene fasade, ki bo objekt mentalno povezala z naravnim območjem,
- možni so poudarki enega ali več delov objekta, ki se izvedejo z volumni, elementi, materiali ali barvami, če s tem opredelijo funkcijo objekta, označijo vhod v objekt ali kako drugače poudarijo vsebinske sklope objekta.

Za potrebe dostopa gibalno oviranih oseb v nadstropno etažo se lahko ustrezno preuredi obstoječi dostop oz. predvidi nov dostop. Dostop se uredi z dvigalom oz. preko klančine. V kolikor izvedba dostopa ni mogoča znotraj obstoječe strukture, se ga izvede kot dodani volumen, ki se podredi oblikovanju celote ali pa se oblikuje kot arhitekturni poudarek.

6.4.1.2 Usmeritve za krajinsko oblikovanje neposredne okolice objekta in gostinske vsebine

Pripadajoče zunanje površine objekta se uredi skladno z arhitekturno podobo stavbe. Poseben poudarek je na funkcionalni ureditvi peš površin z dostopi in vstopi v objekt ter na ureditvi zunanje gostinske terase. Smiselno se zastavijo tudi povezave do športnih površin in otroških igralskih površin, ki niso dostopne za avtomobile in motorna kolesa. Novi elementi se morajo vključiti v gozdni prostor in upoštevajo razgibanost terena.

Uporabljajo se naravni materiali in zelene rešitve premagovanja višinskih razlik (lesene stopnice, tribune, zelene brežine ipd.) Obstoječe gozdno drevje se ohranja. V primeru nove zasaditve ob objektu se uporablja avtohtone drevesne vrste in trajnice, ki so primerne za gozdne robove.

6.4.2 Prenova ruševin cerkve sv. Roka in izvedba razgledne točke

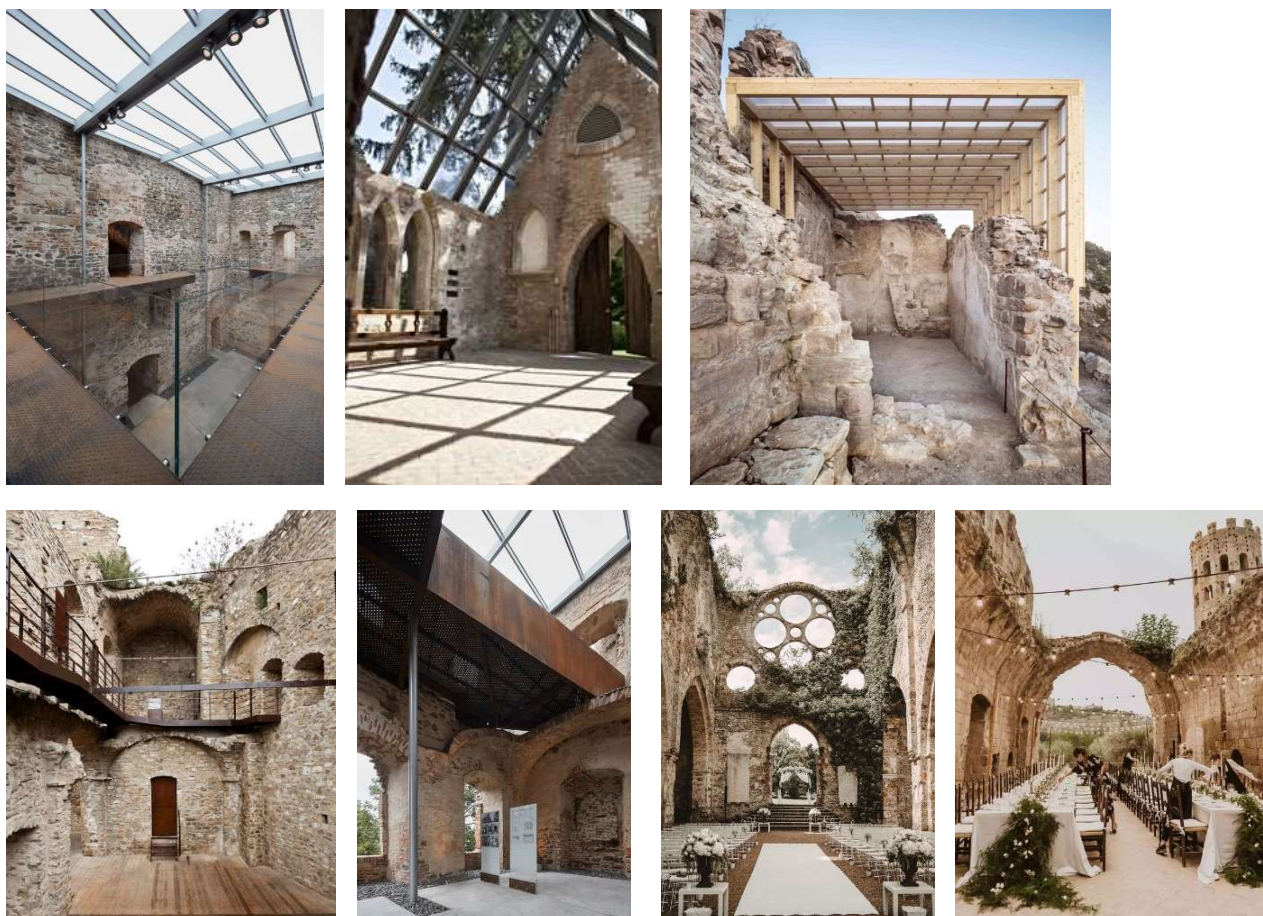
Cerkev sv. Roka je evidentirana kot objekt kulturne dediščine, pred kakršnimi koli posegi v ostanke objekta in v tla je potrebno za poseg pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

6.4.2.1 Usmeritve za arhitekturno oblikovanje objekta in krajinsko ureditev

V drugi svetovni vojni je bila cerkev močno poškodovana. Ohranjeni so še zidovi zvonika in prezbiterija, nekoliko bolj so okrnjeni zidovi ladje, zlasti na njeni južni strani. Cerkev izkazuje enotno stilno zasnovo, verjetno poznobaročno.

Zidove in zvonik je potrebno statično sanirati, v sami cerkvi so potrebne arheološke raziskave. Ožjo okolico cerkve, ki jo zarašča gozd, je potrebno vsaj v radiju 20 m od objekta, očistiti, sam teren pa nato zatraviti. Cerkev se lahko prezentira kot razvalino, možno pa je v volumen cerkve senzibilno umestiti novo montažno, transparentno zasnovano arhitekturo in tako urejen prostor uporabiti za kulturne prireditve, cerkveni zvonik pa urediti za razgledno točko.

6.4.2.2 Reference za ureditev ruševin cerkve, izvedbo razgledne točke in krajinsko ureditev



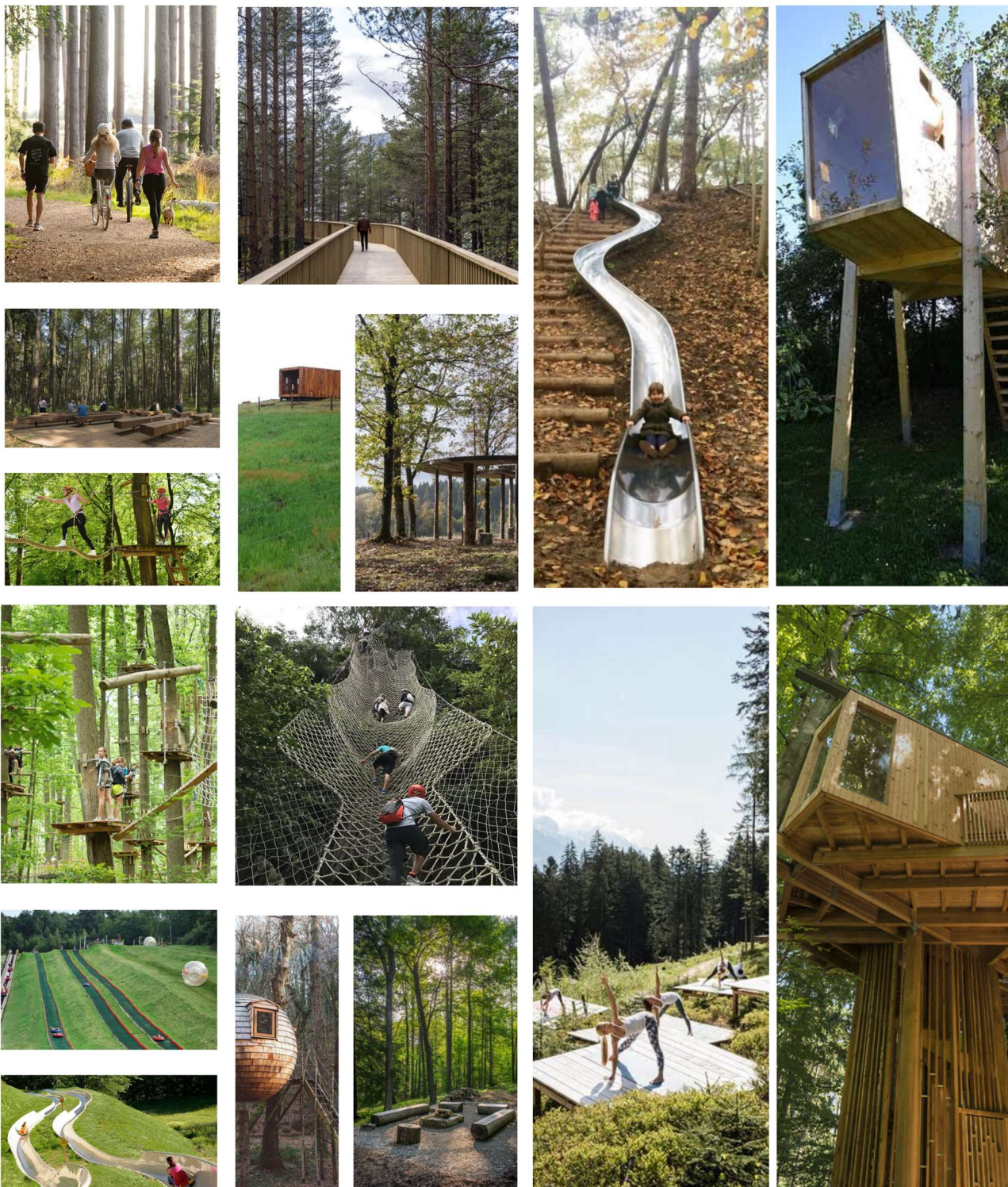


Slike od 46 do 62: Primeri revitalizacije saniranih ruševin. Vir: Glej poglavje 7.1.

6.1 Usmeritve za krajinske ureditve športno-rekreacijskega območja

Krajinska ureditev območja temelji na obstoječi infrastrukturi, kot so pohodne poti, gozdarske vlake, obstoječi vhodi v gozdni prostor in preoblikovan teren. Celotna ureditev se povezuje z glavno, rekreacijsko potjo, na katero so napeti različni programi. Pot se izvede iz naravnih materialov, prilagaja se terenu in se dodatno osvetljuje z redčenjem drevesnih krošenj. Novi elementi v prostoru se prilagajajo gozdnemu prostoru in ne zahtevajo večjih terenskih sprememb. Zahteven teren predstavlja tudi potencial za razvoj programov, ki izkoriščajo višinske razlike. Na strmejših delih se predvidi sankališče oz. drče, v vrtačah se načrtujejo prireditveni prostori, na višje ležečih predelih se postavijo razgledišča in opazovalnice. Večji poseg v gozdni sestoj se dovoli na JZ in Z delu območja, kjer se zaradi potrebe po večji površini za igro na prostem ustvari

gozdna jasa. Obstoječe gozdne vlake se ohranja, saj predstavljajo manjše povezovalne poti med posameznim programom. Z dodatno vegetacijo se ustvarja bariera med športno intenzivnejšimi površinami ter ostalimi površinami, da se v prostoru ustvarja varnost in ločenost posameznih uporabnikov.



Slike od 63 do 78: Primeri krajinskih ureditev športno-rekreacijskih območij. Vir: Glej poglavje 7.2.

6.2 Prometno omrežje

Prometno omrežje širšega območja urejanja je relativno intenzivno zasnovano: severno od obravnavanega območja je predvidena mestna južna obvozna cesta, južno od območja je predvidena obvozna cesta v sklopu državnega avtocestnega omrežja, vzhodno od območja poteka državna cesta Novo mesto – Metlika. SZ ob območju poteka javna pot, ki omogoča dostop z motornimi vozili, preko območja poteka nekaj gozdnih vlak, zato se na območje dostopa tudi z gozdnimi tovornimi vozili.

Vsi priključki na javno cestno omrežje so obstoječi in se ne spreminjajo.

6.2.1 Prometne površine

Obstoječe dostopne ceste se vzdržujejo oz. posodablajo skladno z občinsko prometno politiko in načrtom vzdrževanja občinskih cest.

Skladno z obiskanostjo športno-rekreacijskega območja je smiselno prilagajati prometno politiko in vzpodbujati trajnostne načine mobilnosti.

6.2.2 Parkiranje

Za zagotavljanje parkirišč se uredi parkirna mesta za potrebe gostinske dejavnosti, dejavnosti uprave krajevne skupnosti ter za obiskovalce športno-rekreacijskega območja.

6.2.2.1 Parkirišča za gostinsko dejavnost

Gostinska dejavnost ima kapaciteto 45 sedežev v objektu in 50 sedežev zunaj objekta, skupaj 95 sedežev.

OPN v splošnih PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž v 85. členu za gostilne, restavracije, točilnice in bare glede parkirišč za avtomobile določa 1 PM/6 sedežev in 1 PM/ meter točilnega pulta in ne manj kot 2 PM ter za parkirišča za kolesa 1 PM/10 sedežev in 1 PM/ meter točilnega pulta.

Potrebe gostinske dejavnosti za parkirišča so:

- **16 PM za avtomobile**
- **10 PM za kolesa.**

6.2.2.2 Parkirišča za potrebe krajevne skupnosti

Okvirna površina poslovnih prostorov KS je okvirno 136 m². OPN v splošnih PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž v 85. členu za stavbe javne uprave glede parkirišč za avtomobile določa 1 PM/40 m² BTP ter za parkirišča za kolesa 1 PM/100 m² BTP objekta.

Potrebe dejavnosti krajevne skupnosti za parkirišča so:

- **3 – 4 PM za avtomobile**
- **1 – 2 PM za kolesa.**

6.2.2.3 Parkirišča za prireditveno dejavnost

Večjih prireditev, ki jih organizira Krajevna skupnost se udeleži približno 300 krajanov, večina krajanov na lokacijo pride peš. Ocenjuje se, da na prireditveni prostor z avtomobilom pride do 10 krajanov in do 10 s kolesi. Ker odlok o OPN za prireditveno dejavnost na odprtem določila ne navaja, se ocenjuje, da je v ta namen potrebno zagotoviti

- **10 PM za avtomobile**
- **10 PM za kolesa.**

6.2.3 Peš in kolesarski promet

Za varnost pešcev se uredi dostopno cesto v smislu »shared space«, kjer se daje prednost pešču in kolesarju. Glede na razmerje gostote motornega in peš oz. kolesarskega prometa je smiselna razširitev javne poti.

Do izvedbe varnih peš oz. kolesarskih površin je smiselna izvedba talnih oznak, ki bodo v psihološkem smislu upočasnjevale motorni promet ter omogočale varna izogibališča za avtomobile s pešci in kolesarji.

Za potrebe osvetlitve parkirišč ter prehodov za pešce se uredi ustrezna razsvetljava.

6.3 Komunalna ureditev območja

Objekt sedeža Krajevne skupnosti z gostinsko dejavnostjo je priključen na javno kanalizacijsko, vodovodno in plinovodno omrežje ter na elektro in telekomunikacijski vod. Dodatni priključki oz. povečanje njihovih kapacitet načeloma ni potrebno.

Za odvodnjavanje meteornih voda se preko lovilcev olj in rešetak izvede odvodnjavanje parkirnih površin v ponikalnice.

7 VIRI

- Geopedia – interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, geopedia.si
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto - uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - UPB1).
- Prostorsko informacijski sistem občin; <http://www.geoprostor.net/piso> (februar in maj 2024)
- Švab, K., 2015: Interpolacija nove stavbe v kompleks ruševin cerkve sv. Roka pri Novem mestu. Študentska naloga.
- Trajnostna urbana strategija Mestne občine Novo mesto - 2030, Mestna občina Novo mesto, januar 2016
- Urbanistični načrt Novo mesto; Novelacija v okviru SD OPN MONM 3. Acer Novo mesto d.o.o., januar 2018.
- Ureditveni načrt za športno rekreacijski park pri sv. Roku - 1. faza, julij 2000
- Zeleni sistem Novega mesta. Poročilo 1. faze. Acer Novo mesto d.o.o., februar 2004
- Zeleni sistem v mestih in naseljih. Usmerjanje razvoja zelenih površin. Priročnik. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, januar 2020.

7.1 Viri fotografij referenc za arhitekturno in krajinsko usmeritev prenove ruševin objekta in njegove okolice

<https://theempathogen.tumblr.com/post/99378472301/ouratlas-rievaulx-abbey-yorkshire-united>
<https://www.pinterest.jp/pin/162833342772385288/>
https://stock.adobe.com/images/abbaye-maritime-de-beauport-paimpol-frankreich/62805589?asset_id=62638529
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Middleham_Castle_-_The_Keep_-_Great_Tower.jpg
<https://ru.pinterest.com/pin/390616967659410745/>
<https://ar.pinterest.com/pin/234327986853063272/>
<https://www.tumblr.com/urbnite/719713611671617536>
https://divisare.com/projects/438249-carles-enrich-adria-goula-landscape-adaptation-of-the-walled-enclosure-and-chapel-of-jorba-castle?utm_campaign=journal&utm_content=image-project-id-438249&utm_medium=email&utm_source=journal-id-754
<https://divisare.com/projects/322872-ld-sr-andrea-bosio-restoration-of-doria-castle-in-dolceacqua>
<https://archeyes.com/helfstyn-castle-palace-reconstruction-atelier-r/>
<https://www.archdaily.com/951016/helfstyn-castle-palace-reconstruction-atelier-r/5fa5a3d963c017564c000569-helfstyn-castle-palace-reconstruction-atelier-r-photo>
<https://hicarquitectura.com/2020/01/carles-enrich-merolas-tower/>

<https://architizer.com/blog/inspiration/stories/kalo-tower-by-map-architects-gives-new-life-to-castle/>
<https://architizer.com/blog/inspiration/stories/kalo-tower-by-map-architects-gives-new-life-to-castle/>
<https://weburbanist.com/2018/01/03/architecture-as-the-phoenix-13-modern-structures-borne-from-rot-and-ruin/>
<https://www.archdaily.com/49231/interior-rehabilitation-of-the-revellin-cube-up-arquitectos>
<https://www.pinterest.it/pin/126241595794808285/>

7.2 Viri fotografij referenc za krajinske ureditve

<https://landezine.com/bucklers-forest-crowthorne-by-macgregor-smith/>
<https://www.dezeen.com/2023/06/11/effekt-treetop-walkway-hamaren-activity-park/>
<https://www.holidaysuites.eu/inspiration-guide-de-haan/the-slierber-and-the-wonderbos>
<https://www.dezeen.com/2011/03/04/tree-house-by-ravnikar-potokar/>
<https://www.admagazine.ru/architecture/kak-izmenilas-usadba-arhangelskoe-strategiya-razvitiya-ot-byuro-wowhaus>
<https://www.sava-hotels-resorts.com/sl/terme-3000/prekmurje/znamenitosti-v-prekmurju/pustolovski-park-bukovnisko-jezero/>
https://www.archdaily.com/4160/pinohuacho-observation-deck-rodigo-sheward?ad_medium=gallery
https://www.archdaily.com/961266/heidentempel-pavilion-christoph-hesse-architects?ad_medium=gallery
<https://www.vevrca.si/2016/06/06/pustolovski-park-vurberk/>
<https://masungigeoreserve.com/>
<https://www.priesteregg.at/en/wellness/>
<https://www.mojaobcina.si/celje/dogodki/drevesna-hisa-pravljicni-prisluhi-2019.html>
<https://www.zorbingtime.com/zorbing-locations-usa/>
<https://schwood.wordpress.com/explore/alpine-slide-lutsen/>
<https://at.pinterest.com/pin/52284045653232805/>
<https://foresto.id/>

8 GRAFIČNI DEL

8.1 Ureditvena situacija – varianta 1

M 1 : 2000

8.2 Ureditvena situacija – varianta 2

M 1 : 2000