



Tržne analize, oblikovanje, projektiranje, okoljevarstvene študije, svetovanje d.o.o.  
Kočevarjeva ul. 1, Novo mesto, tel. +7-37315-31, fax. +7-37315-30

## SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA POGANCI

### IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SD OPPN



Novo mesto, julij 2020

Direktor

Dušan Granda, univ. dipl. inž. grad.

**topos**  
Topos d.o.o., Kočevarjeva ulica 1, Novo mesto

Prostorski akt: **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA  
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA POGANCI – SD OPPN**

Faza: **IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SD OPPN**

Št. projekta: **05/19 – SD OPPN**

Naročnik: **ZASEBNI POBUDNIK**

Izdellovalec: **TOPOS d.o.o.,  
Kočevarjeva 1  
8000 Novo mesto**

Odgovorni vodja  
In pooblašćena arhitektka:

mag. Mateja KAUDEK, univ. dipl. inž. arh.



Direktor:

Dušan GRANDA, univ. dipl. inž. grad.



**Novo mesto: julij 2020**

Pri izdelavi izhodišč so sodelovali:

Izdelovalec: TOPOS d.o.o., Kočevarjeva 1, 8000 Novo mesto

Odgovorna vodja  
in pooblaščenka arhitektka: mag. Mateja KAUDEK, univ. dipl. inž. arh.

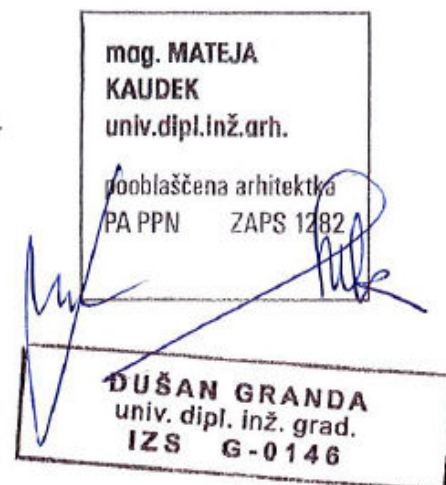
Pooblaščen inženir  
za področje infrastrukture: Dušan GRANDA, univ. dipl. inž. grad.

Sodelavci: Klavdija Pečnik, dipl. inž. geod.  
Irena Šeruga, dipl. inž. geod.

Pripravljalavec: Mestna občina Novo mesto

Predstavnica pripravljavca: Irena Zaletelj, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Novo mesto: julij 2020



## A/ TEKSTUALNI DEL

|       |                                                                                                                |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | UVODNE OBRAZLOŽITVE .....                                                                                      | 6  |
| 1.1   | Razlogi za pripravo izhodišč za spremembo in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci..... | 6  |
| 1.2   | Predmet in namen sprememb in dopolnitev OPPN .....                                                             | 6  |
| 1.3   | Območje obravnave .....                                                                                        | 7  |
| 1.4   | Pravne podlage .....                                                                                           | 8  |
| 1.5   | Namen in določila veljavnega OPPN Poganci .....                                                                | 8  |
| 2.    | PRIKAZ STANJA PROSTORA.....                                                                                    | 11 |
| 2.1   | Opis širšega območja urejanja .....                                                                            | 11 |
| 2.2   | Opis ožjega območja urejanja .....                                                                             | 12 |
| 2.3   | Lastniška struktura zemljišč .....                                                                             | 13 |
| 2.4   | Dejanska raba zemljišč.....                                                                                    | 14 |
| 2.5   | Območja s posebnim varstvenim režimom .....                                                                    | 14 |
| 2.6   | Gospodarska javna infrastruktura - GJI.....                                                                    | 16 |
| 3.    | PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA.....                                                                                   | 17 |
| 3.1   | Opis zasnove dejavnosti in pozidave.....                                                                       | 17 |
| 3.2   | Opis zasnove prometnega in komunalno energetskega omrežja.....                                                 | 19 |
| 3.3   | Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja .....                                                   | 21 |
| 3.4   | Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.....                                                               | 22 |
| 4.    | OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA VELJAVNIH PREDPISOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA .....              | 22 |
| 4.1   | RAZVOJ POSELITVE.....                                                                                          | 23 |
| 4.2   | PROMETNO OMREŽJE .....                                                                                         | 24 |
| 4.3   | ELEKTRIČNO OMREŽJE .....                                                                                       | 25 |
| 4.4   | PODROČJE VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE.....                                                                       | 25 |
| 4.5   | PODROČJE VARSTVA NARAVE.....                                                                                   | 25 |
| 4.6   | DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI .....                                                                                  | 25 |
| 5.    | OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV .....                                                    | 26 |
| 5.1   | Urbanistični načrt Novo mesto (št. UZ-L4/2006, december 2007, Acer Novo mesto d.o.o.)..                        | 26 |
| 5.2   | Občinski prostorski načrt Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09 in nadaljnji; OPN).....                       | 27 |
| 5.2.1 | Strateški del OPN.....                                                                                         | 27 |
| 5.2.2 | Izvedbeni del OPN .....                                                                                        | 27 |
| 5.2.3 | Celovita presoja vplivov OPN na okolje in okoljsko poročilo .....                                              | 30 |

|     |                                                                                                                           |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.  | POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO ..... | 31 |
| 7.  | OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO SD OPPN IN IZVEDBO INVESTICIJE TER FINANCIRANJE PRIPRAVE ..                                      | 31 |
| 7.1 | OKVIRNI ROKI ZA IZDELAVO SD OPPN .....                                                                                    | 31 |
| 7.2 | PREDVIDENI ROK ZA IZVEDBO NAČRTOVANIH UREDITEV .....                                                                      | 32 |
| 7.3 | NAČIN FINANCIRANJA PRIPRAVE SD OPPN.....                                                                                  | 32 |

## B/ GRAFIČNI DEL

|     |                                                                          |           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.  | PREGLEDNA SITUACIJA –<br>OBMOČJE SD OPPN V ŠIRŠEM PROSTORU (TTN ali DOF) | M 1:10000 |
| 2.  | IZSEK IZ OPN MONM Z MEJO SD OPPN - namenska raba                         | M 1:5000  |
| 3.  | GEODETSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA SD OPPN                                   | M 1:1000  |
| 4.  | ANALIZA LASTNIŠTVA NA DKN                                                | M 1:1000  |
| 5.1 | PREDLOG STROKOVNE REŠITVE                                                | M 1:1000  |
| 5.2 | PREREZI SKOZI OBMOČJE – PREDLOG                                          | M 1:1000  |

## C/ PRILOGE – izhodišča NUP

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; št. 35034-22/2020/2, z dne 18.5.2020;
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto; št. 35024-64/2020-2, z dne 4.6.2020;
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana; št. 350-70/2020-3-DGZR, z dne 15.5.2020;
4. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana; št. št. 350-46/2020-2, z dne 25.5.2020;
5. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto; št. 3512-195/20202, z dne 19.5.2020;
6. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, OE Novo mesto, Ljubljanska 36, Novo mesto; št. 37167-1103/2020/3 (1512), z dne 18.5.2020;
7. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto; št. 30-1/2020-20446, z dne 25.5.2020;
8. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto; št. 17610201-00171202005120005, z dne 28.5.2020;
9. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto; št. 63-DF-245/2020, z dne 12.6.2020;
10. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana; št. 35012-65/2020/4, z dne 8.6.2020;
11. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto; št. 6-III-208/2-O-20/AŠP, z dne 20.5.2020.

## **1. UVODNE OBRAZLOŽITVE**

### **1.1 Razlogi za pripravo izhodišč za spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci**

Na podlagi 108. in 118. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17) se pred začetkom postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) najprej izdelajo izhodišča za pripravo prostorskega akta, in sicer v naslednjih primerih:

- če se OPPN pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN;
- če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane in celovite;
- če se OPPN pripravlja na podlagi pobude zunanje investitorja.

Mestna občina Novo mesto vodi postopek za začetek priprave sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci (v nadaljevanju tudi SD OPPN) na podlagi pobude zunanje investitorja. Pobudnik priprave SD OPPN Poganci (v nadaljevanju tudi pobudnik) je danes lastnik večjega dela zemljišč znotraj območja enote urejanja prostora EUP NM23-OPPN-g.

Namen priprave izhodišč je, da se pred sprejetjem odločitve o pripravi prostorskega akta (sklepa o pripravi) ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkov iz prikaza stanja prostora, zahtev nadrejenih prostorskih aktov ter sedanjih in prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:

- namen in potrebo po pripravi prostorskega akta;
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja;
- skladnost z nadrejenimi prostorski akti ter drugimi razvojnimi in varstvenimi dokumenti;
- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale nameravane rešitve;
- okvirne roke za izvedbo priprave prostorskega akta in predvidenih investicij.

Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic ter se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora oz. zainteresirano javnostjo. Ko so izhodišča dokončno izoblikovana, se potrdijo s sklepom o pripravi OPPN.

### **1.2 Predmet in namen sprememb in dopolnitev OPPN**

Pobudnik želi na obravnavanem območju, ki je z veljavnim OPPN predvideno za gradnjo stanovanjskih stavb, izvesti ureditve, v okviru katerih bo možno izvajanje tistih poslovnih dejavnosti njegovega podjetja, ki so dopustne z veljavno plansko namensko rabo območja, ter razvoj novih dejavnosti, ki bodo obstoječe dejavnosti podjetja nadgradile.

Predmet sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci (Uradni list RS, št. 78/08) je sprememba določil, tako da se omogoči gradnja poslovnih objektov s pripadajočimi zunanjimi površinami ter izvedba novih prometnih ureditev dostopnih poti in njihove navezave na glavno cesto Novo mesto – Metlika.

V okviru SD OPPN je v zvezi s to pobudo potrebna sprememba besedila, kartografskega dela in obveznih prilog.



### 1.3 Območje obravnave

Obravnavano območje se nahaja na južnem robu Novega mesta, južno od stanovanjskega naselja Jedinščica in ob glavni cesti G2 Novo mesto (Revoz) - Metlika. Manjši del območja je v lasti in uporabi podjetja Kolpa, d.d., Metlika. Pretežni del zemljišč na območju obravnave je v lasti pobudnika in je v naravi opuščeno vojaško območje s propadajočimi objekti in površinami, ki se zaraščajo. Vojaško območje dolgoročno ni več namenjeno za tovrstne potrebe, zato se je namenilo sanaciji oziroma urbanizaciji. Prav tako je predvidena sanacija in urbanizacija zapuščenega kamnoloma v občinski lasti.

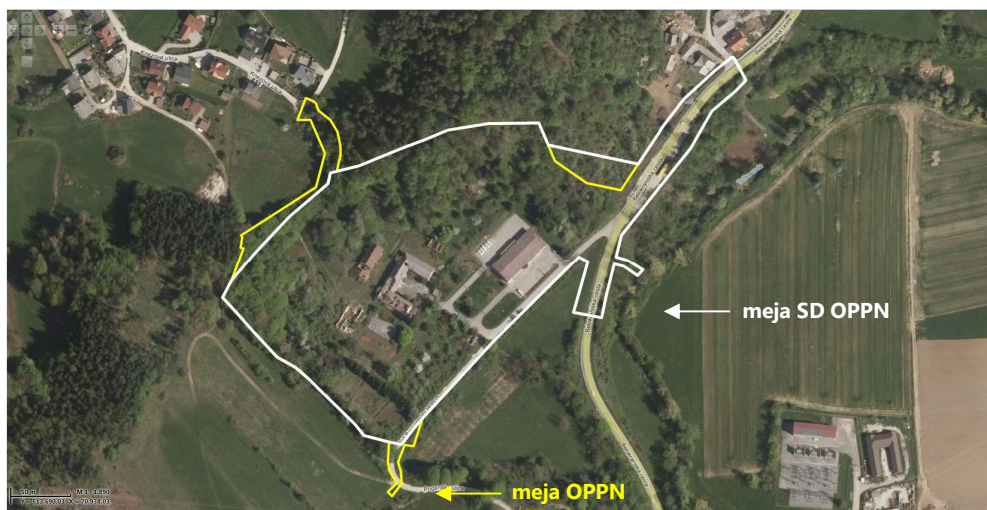


Slika 1: Digitalni ortofoto posnetek vojaškega območja in kamnoloma iz leta 1975, vir: Piso

Na podlagi lastništva in načrtovanih prostorskih sprememb se območje SD OPPN glede na obstoječe območje OPPN Poganci nekoliko spremeni, in sicer:

- izvzame se območje načrtovanega priključka in dovozne ceste v severni del območja OPPN;
- izvzame se območje načrtovanega priključka na predvideno mestno južno zbirno cesto (v nadaljevanju MJZC);
- poveča se na severovzhodu, kjer zaradi spremenjenih prometnih rešitev seže tudi na del območja EUP NM/23-X1 (območje kamnoloma Poganci).

Investicijska namera za pripravo SD OPPN zajema zemljišča, v velikosti približno 5,76 ha, s parc. št. 543/1-del, 543/2-del, 543/8, 543/9, 543/10, 543/11, 543/19, 543/20, 543/21, 543/22, 543/23, 543/24, 543/25, 543/26, 543/27, 543/28, 543/29, 543/30, 543/31, 543/32, 546/10, 1161/4, 1128/2-del (glavna cesta), 456/16-del, 456/17-del, 456/6-del vse k.o. Gotna vas.



Slika 2: Digitalni ortofoto posnetek iz leta 2018 s prikazom območja OPPN in SD OPPN, vir: Piso in Topos d.o.o.

## 1.4 Pravne podlage

Pravno podlago za pripravo SD OPPN določajo:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), (Uradni list RS, št. 61/17);
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv.razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh.popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14 teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/18, v nadaljevanju: OPN MO Novo mesto ali OPN);
- OPPN Poganci (Uradni list RS, št. 78/08);
- drugi predpisi, ki se nanašajo na predmet ureditve.

## 1.5 Namen in določila veljavnega OPPN Poganci

Za območje centralnih dejavnosti NM23-OPPN-g je bil v letu 2008 izdelan Občinski podrobni prostorski načrt Poganci (Uradni list RS, št. št. 78/08). Izdelan je bil z namenom, da se območje, ki je nekdanje delovalo za obrambne potrebe RS (vojaško območje), sanira oziroma urbanizira. V okviru celovite zasnove obravnavanega prostora je predvidena ureditev novih gradbenih parcel ter gradnja stanovanj, varovanih stanovanj in spremljajočih storitvenih dejavnosti oskrbe in družbenih dejavnosti. Poleg gradnje novih objektov in prenove obstoječe grajene strukture se na območju z OPPN ureja še prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter zelene površine. Gradnja po veljavnem OPPN ni bila nikoli pričeta.



Slika 3: Ureditvena situacija OPPN, vir: OPPN Poganci

Povzetek določil veljavnega OPPN Poganci:

## Ureditveno območje

- Ureditveno območje OPPN Poganci obsega površino velikosti približno 5,87 ha.
- Območje OPPN je razdeljeno na več manjših ureditvenih enot.



**Vplivi in povezave s sosednjimi območji**

- Območje se deloma nahaja v varovalnem pasu glavne ceste II. reda G2-105 Novo mesto–Metlika.
- Ohranjati/zagotavljati je potrebno nivojske dovoze in dostope do vseh zemljišč, ki bi bili z novimi gradnjami in ureditvami prekinjeni.
- Ob urejanju strmega terena v severovzhodnem delu območja OPPN se lahko pojavijo vplivi tudi na sosednjih zemljiščih.

**Zasnova dejavnosti in pozidave**

- Obstoječa dejavnost v prostorih Kolpe, d.d., (obrtniško prototipna delavnica in izobraževalni center) se lahko ohrani. Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbeno tehnično stanje obstoječega poslovnega objekta. Prenova poslovnega objekta mora slediti kvalitetnemu arhitekturnemu in urbanističnemu oblikovanju, pri čemer naj se ohranjajo kvalitetne ambientalne značilnosti prostora. Dovoljene so spremembe namembnosti. Ohranja se vsi dostopi na parcelo obstoječega objekta, prav tako tudi vhodi v objekt. Ob urejanju območja OPPN je možna sprememba od lokacij obstoječih dostopov do objekta in tudi vhodov. Zaradi dejavnosti, ki se odvija v objektu, je potrebno zagotavljati ustrezno število parkirnih mest glede na dejavnost.
- Zaradi novih predvidenih gradenj in ureditev bo potrebna na zemljiščih investitorja tega OPPN odstranitev vseh obstoječih objektov na parc. št. 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 543/13, 543/15, vse k.o. Gotna vas.
- Predvidena je gradnja objektov različnih tipologij: vrstne hiše, večstanovanjske stavbe, domovi starejših občanov, stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, poslovno-stanovanjski objekti in poslovni objekti.
- Znotraj stavb je dopustna ureditev različnih dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja. Poleg bivanja so dopustne določene dejavnosti iz kategorij (G) trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil; (H) promet in skladiščenje, (I) gostinstvo, (J) informacijske in komunikacijske dejavnosti, (K) finančne in zavarovalniške dejavnosti, (L) poslovanje z nepremičninami, (M) strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, (N) druge raznovrstne poslovne dejavnosti, (P) izobraževanje, (Q) zdravstvo in socialno varstvo, (R) kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, (S) druge dejavnosti, (T) dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo.
- Zaradi boljše izrabe parcel in dopuščanja možnosti, da se na parcelah ureja čim več zelenih površin, je možna gradnja podzemnih in delno vkopanih garaž v sklopu predvidenega objekta ali kot samostojen objekt. Preostali del parcele se uredi za parkirne in manipulativne površine, tlakovane površine/ploščadi ob objektih, prav tako pa tudi za zasaditev in zazelenitev. Dopustna je zasaditev žive meje ali postavitev ograj. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, oblikovanje brežin in teras.
- Na parceli je možna gradnja več objektov, prav tako je možno deliti ali združevati parcele.
- Novi posegi v območju zelenih (gozdnih) površin se v prvi vrsti urejajo z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja.

**Zasnova prometnega in komunalno energetskega omrežja**

- OPPN predvideva naslednje posege na prometni infrastrukturi: novogradnje in podaljški obstoječih cest, rekonstrukcije obstoječih cest in ureditev križišč, gradnja hodnikov za pešce, upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide, ureditev parkirnih površin ob objektih.
- Ob rekonstrukciji obstoječega prometnega omrežja in gradnji novega se ohranjajo oz. zagotavljajo dostopi in dovozi do sosednjih zemljišč, navezava na makadamsko pot za dovoz do romskega naselja ter dovozi na kmetijska zemljišča med glavno dovozno cesto 1 in glavno cesto. Obenem se na mestu priključka z glavno cesto oblikuje uvoz za morebitno dejavnost v obcestnem pasu med območjem OPPN in Jedinščico, in sicer na mestu opuščenega peskokopa.

- Za potrebe prebivalcev, obiskovalcev in zaposlenih na območju OPPN je potrebna gradnja novih avtobusnih postajališč z obveznostjo postavitve nadkritih čakalnic.
- Znotraj območja OPPN je za napajanje območja potrebna gradnja nove transformatorske postaje (TP).
- Za ogrevanje in drugo (gospodinjstvo) uporabo je predvidena izgradnja sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta.
- Obravnavano območje se bo navezovalo na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje, ki poteka ob glavni cesti. Objekti z območja OPPN se priključijo na obstoječe omrežje KKS.
- Navezava na javni vodovod se izvede na primarni vodovod DN 250, ki oskrbuje vodohran sv. Rok, lociran na koti 240 m n.v.
- Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni. Padavinske vode s strešin se spelje direktno v bližnji potok Težka voda ali v obstoječo kanalizacijo padavinskih voda.
- Ogrevanje obstoječih in predvidenih stavb je razen z zemeljskim plinom možno z izkoriščanjem drugih virov energije.

#### **Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja**

- Območje predvidenega OPPN deloma posega v enoto kulturne dediščine Novo mesto – arheološko najdišče Gotna vas (EDŠ 15636). Pred pripravo projektne dokumentacije je potrebno izvesti sistematično arheološko vrednotenje z izkopom strojnih testnih jarkov, ki bo določilo obseg in globino arheoloških plasti in struktur. To bo potrebno izvajati po celotnem območju OPPN. V primeru potrditve obstoja arheološkega najdišča v vrednotenju z izkopom testnih jarkov bo potrebno izločiti arheološko pozitivno območje iz območja pozidave oziroma izvesti zaščitna arheološka izkopavanja. Ob gradnji bo potrebno izvesti arheološki nadzor na celotni lokaciji posega. V primeru odkritja morebitnih novih arheoloških ostalin bo potrebno izvesti arheološko zaščitno izkopavanje. O pričetku gradnje mora investitor pisno obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije – OE Novo mesto, najmanj mesec dni prej.
- Območje OPPN delno seže na robno območje potoka Težka voda, ki je zavarovan kot hidrološka in ekosistemska naravna vrednota državnega pomena. Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravne vrednote, navedeni v strokovnem gradivu Naravovarstvene smernice za OPPN Poganci (ZRSVN, OE Novo mesto, november 2007).
- Ostale površine območja OPPN sodijo v območje III. stopnje (mešano območje) varstva pred hrupom, na katerih so dopustni posegi v okolje, ki so manj moteči zaradi povzročanja hrupa.
- Omenjeno območje je uvrščeno v II. stopnja onesnaženosti, ki se po Uredbi o ukrepih za ohranjanje in izboljšanje kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 52/02) določi za poselitveno območje ali območje, na katerem je raven onesnaženosti ene ali več snovi višja od predpisane mejne vrednosti in nižja od vsote mejne vrednosti in vrednosti sprejemljivega preseganja.
- Lega novih objektov in prostorov mora biti predvidena tako, da v največji možni meri omogoča kvalitetno južno, jugozahodno ali jugovzhodno orientacijo objektov.

#### **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

- Pri urejanju območja OPPN je potrebno upoštevati izdelan Elaborat geotehničnih raziskav št. 1-2/2008 (Gracen d.o.o., april 2008, Ljubljana), ki podaja pogoje glede temeljenja objektov, izrabe izkopnih materialov, izvedbe povoznih površin in izvedbe vkopov.
- Ob predvidenih objektih na območju OPPN morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara.
- Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju.

## 2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

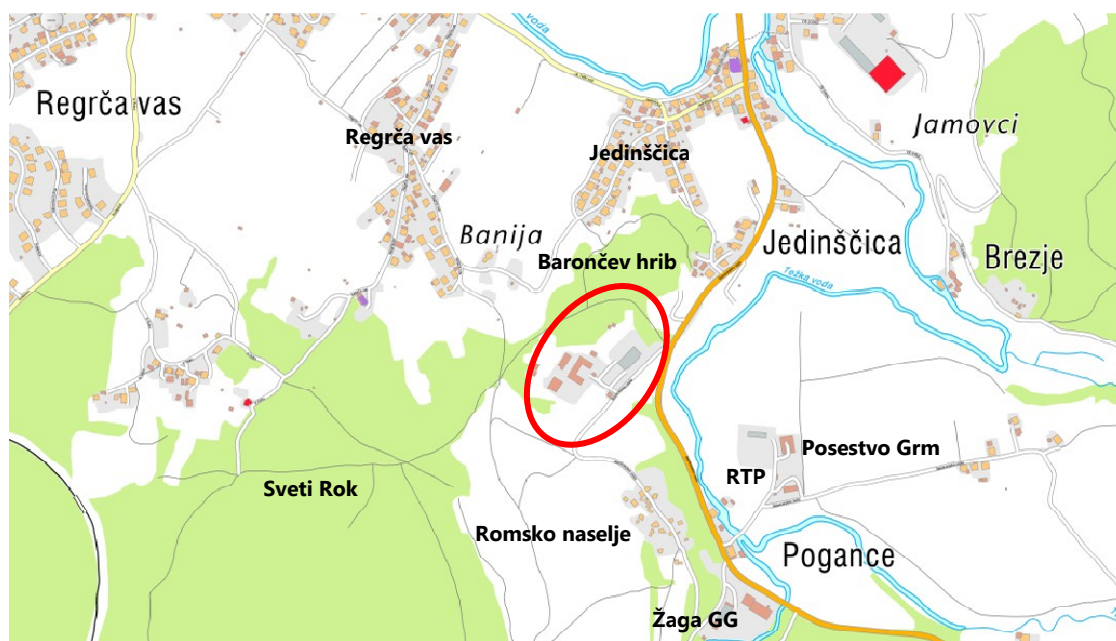
### 2.1 Opis širšega območja urejanja

Območje obravnave leži na južnem robu naselja Novo mesto, v Krajevni skupnosti Gotna vas in je dostopno preko kategorizirane javne poti JP 799557, ki se priključuje na glavno cesto G2 0256 Novo mesto (Revoz) – Metlika. Lokacija se nahaja v neposredni bližini stičišča načrtovane državne hitre ceste od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (v nadaljnjem besedilu: 3. razvojna os) in povezovalne zahodne obvozne ceste Novega mesta (v nadaljnjem besedilu: zahodna obvoznica). Od predvidenega priključka Poganci, ki je del načrtovane 3. razvojne osi, je oddaljena približno 500 metrov.



Slika 4: Širše območje urejanja na topografski karti s prikazom načrtovane trase 3. razvojne osi in povezovalne zahodne obvozne ceste, vir: Piso

Vzpetina Barončevega hriba (236 m) z zelenimi in gozdnimi površinami prostorsko in vizualno ločuje območje urejanja od stanovanjske pozidave Jedinščice in Regrč vasi na severu. Prav tako je območje urejanja zaradi reliefne razgibanosti in površin v zaraščanju prostorsko in vizualno ločeno od območja romskega naselja Poganci na jugu. Na območju pretežnih gozdnih in kmetijskih površin, ki obrobajo pozidavo mesta na južnem delu, obratujejo v radiju 500-tih metrov od območja urejanja razdelilna transformatorska postaja Gotna vas, posestvo Centra biotehnike in turizma ter žaga Gozdnega gospodarstva. Tik ob vzhodni meji območja teče vodotok Težka voda.



Slika 5: Širše območje urejanja z okolico, vir: [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si)



## 2.2 Opis ožjega območja urejanja

Območje urejanja je danes v večji meri zapuščeno vojaško območje s propadajočimi objekti in površinami, ki se zaraščajo. Edini del območja, ki je vzdrževan in v uporabi, so zemljišča v lasti podjetja Kolpa d.d.. Objekt z obstoječo poslovno dejavnostjo (proizvodnja in predelava plastičnih mas) in parkirišči stoji vzdolž glavne dovozne ceste. Na območju, ki je zapuščeno in je v lasti pobudnika, so se pričela izvajati zemeljska dela (sekanje gozda, izravnave terena).

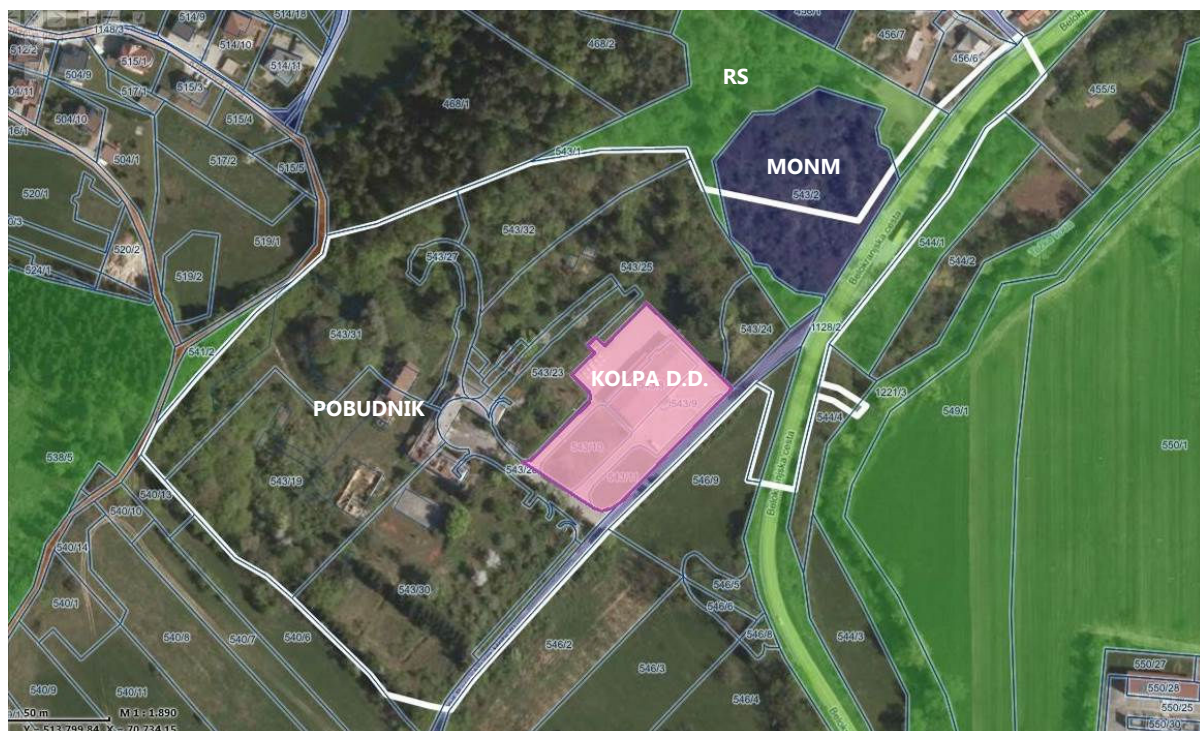
Teren je razgiban in višinsko variira med približno 200 m nmv. v pasu ob glavni dovozni cesti pa do približno 223 m nmv. severozahodno od poslovnega kompleksa Kolpe.

Glavni dostop na območje urejanja je urejen preko priključka z glavne ceste po javni dostopni poti, ki poteka po južnem robu območja urejanja in se izteče v romskem naselju Poganci. Dostop v osrednji del vojaškega območja in do poslovnega kompleksa Kolpe pa je urejen z asfaltiranim dostopom z javne dostopne poti.

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |   |
| Obstoječ priključek na območje z GC                                                 | Obstoječa dostopna cesta                                                            | Poslovni kompleks Kolpa ob dostopni cesti                                             |
|  |  |  |
| Dostop v osrednji del vojaškega območja                                             | Pogled z dostopa proti jugo zahodu                                                  | Pogled z dostopa proti severu                                                         |
|  |  |  |
| Pogled na zahodni del območja                                                       | Objekti v osrednjem delu območja                                                    | Pogled na osrednji del območja s severa                                               |
|  |  |  |
| Pogled proti jugu na kompleks Kolpa in glavno cesto Novo mesto - Metlika            | Stik območja z EUP NM/23-X1                                                         | Pogled na območje SD OPPN z jugo zahoda                                               |

### 2.3 Lastniška struktura zemljišč

Lastnik pretežnega dela zemljišč znotraj območja SD OPPN je pobudnik. Preostala zemljišča so v lasti treh različnih lastnikov, in sicer Republike Slovenije, Mestne občine Novo mesto in podjetja Kolpa d.d. Metlika.



Slika 6: Prikaz lastništva na območju SD OPPN, vir: Piso

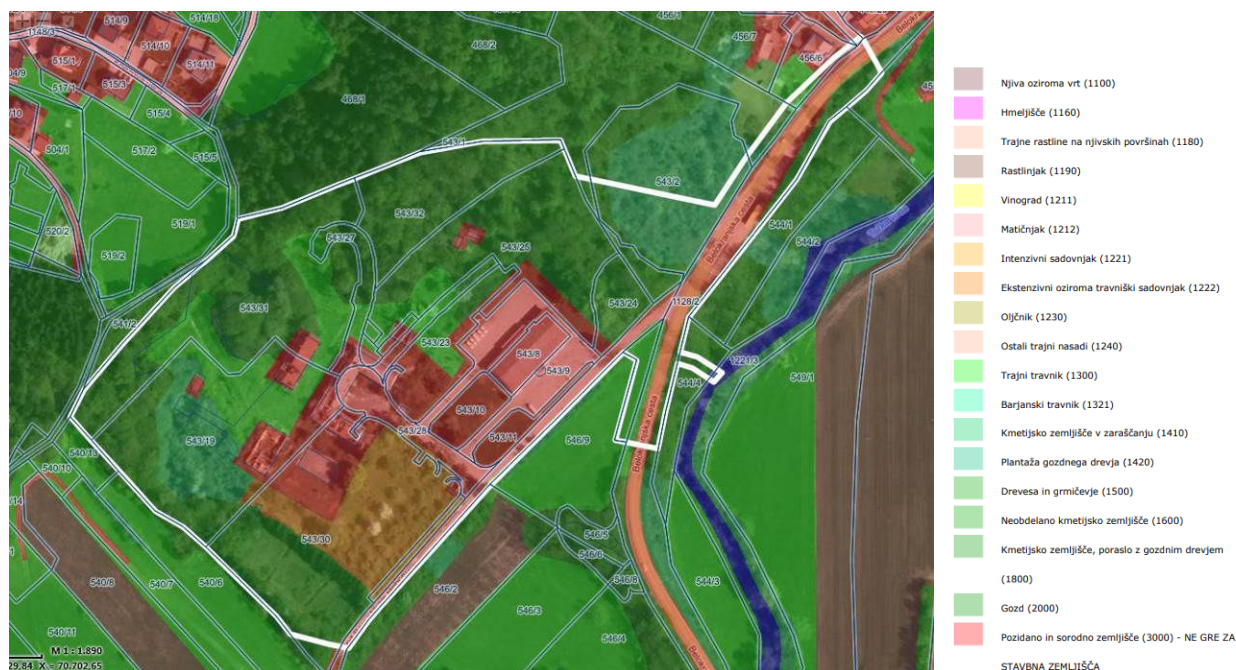
| Parcelna številka<br>vse k.o. Gotna vas | Lastnik                  |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| 541/2                                   | Republika Slovenija      |
| 543/1                                   | Republika Slovenija      |
| 543/2                                   | Mestna občina Novo mesto |
| 543/8                                   | Kolpa, d.d.              |
| 543/9                                   | Kolpa, d.d.              |
| 543/10                                  | Kolpa, d.d.              |
| 543/11                                  | Kolpa, d.d.              |
| 543/19                                  | Pobudnik                 |
| 543/20                                  | Pobudnik                 |
| 543/21                                  | Pobudnik                 |
| 543/22                                  | Pobudnik                 |
| 543/23                                  | Pobudnik                 |
| 543/24                                  | Pobudnik                 |
| 543/25                                  | Pobudnik                 |
| 543/26                                  | Pobudnik                 |
| 543/27                                  | Pobudnik                 |
| 543/28                                  | Pobudnik                 |
| 543/29                                  | Pobudnik                 |
| 543/30                                  | Pobudnik                 |
| 543/31                                  | Pobudnik                 |
| 543/32                                  | Pobudnik                 |

Slika 7: Seznam parcel in lastnikov na območju SD OPPN, MAREC 2020, vir: Piso



## 2.4 Dejanska raba zemljišč

Osrednji del območja, kjer stojijo ruševine zapuščenih vojaških objektov in poslovni objekt podjetja Kopla d.d. s parkirišči, je opredeljen kot pozidano in sorodno zemljišče (3000). Obkrožajo ga površine, opredeljene kot ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222), trajni travnik (1300), kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410), drevesa in grmičevje (1500), neobdelano kmetijsko zemljišče (1600) ter gozd (2000).



Slika 8: Prikaz dejanske rabe zemljišč na območju SD OPPN, vir: PISO

## 2.5 Območja s posebnim varstvenim režimom

### Varstvo narave

Manjši pas območja SD OPPN na vzhodu posega na območje naravne vrednote Težka voda (EŠ 8162 - desni pritok Krke z močnimi kraškimi izviri v vznožju Gorjancev).

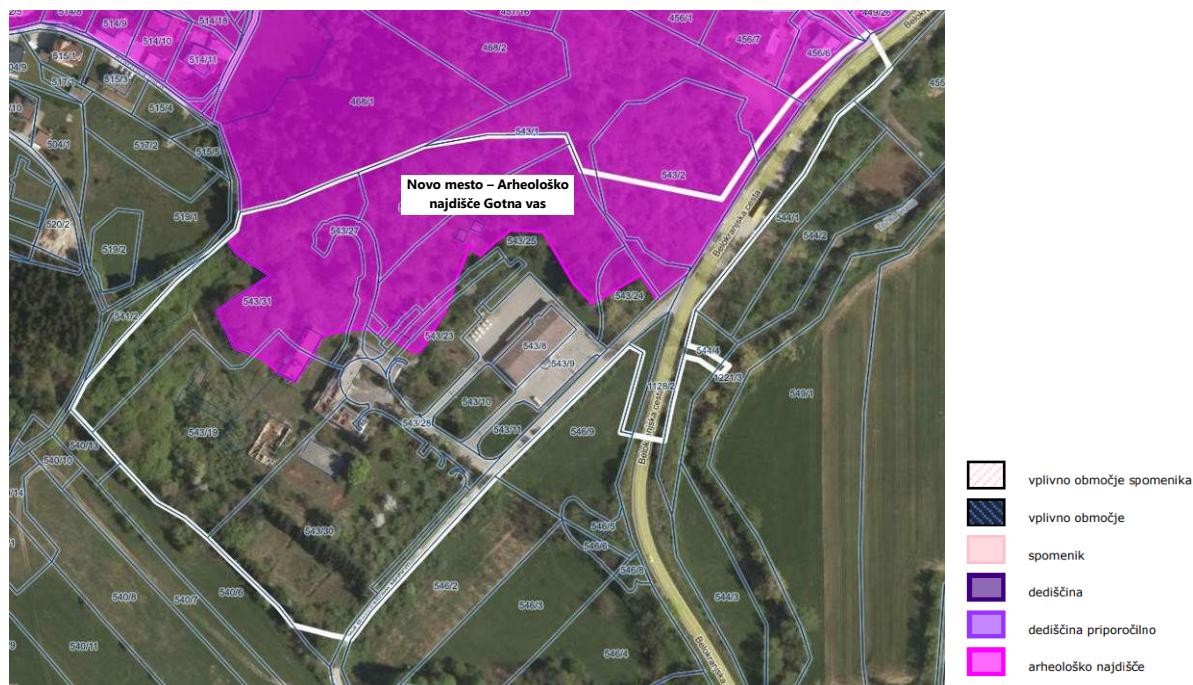


Slika 9: Prikaz območja naravne vrednote na območju SD OPPN, vir: PISO



### Varstvo kulturne dediščine

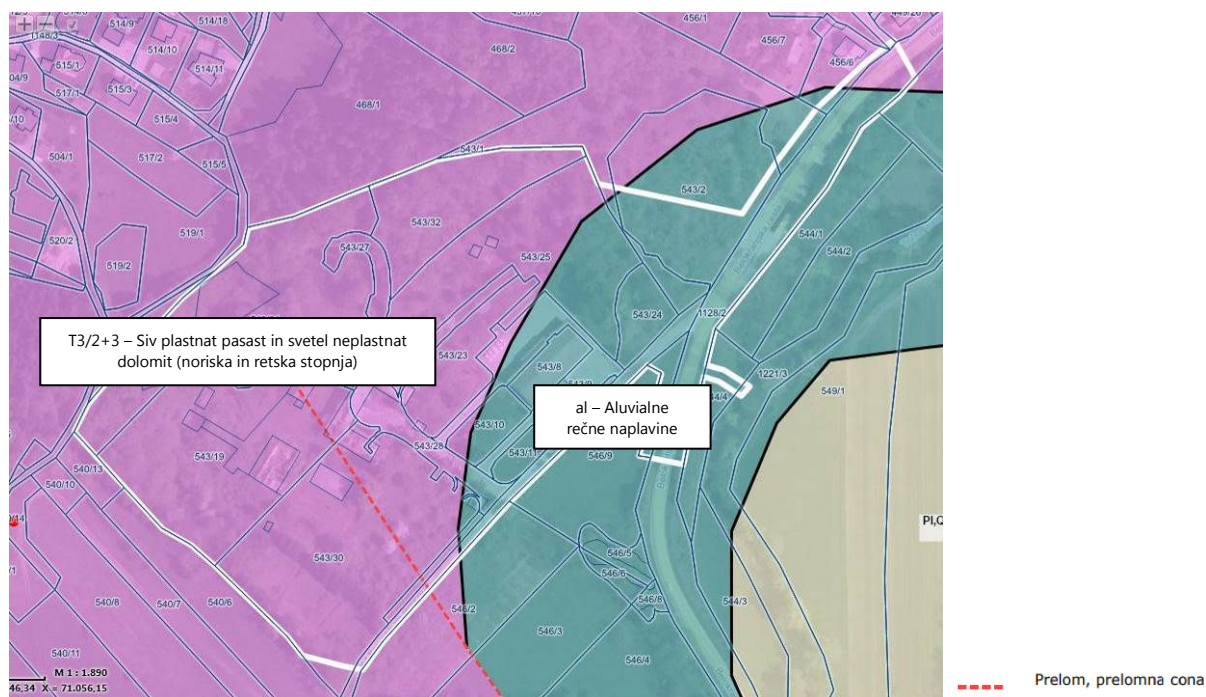
Severni del območja SD OPPN posega na območje arheološkega najdišča Gotna vas (EŠE 15636). Površine arheološkega območja na območju SD OPPN v velikosti približno 19.000 m<sup>2</sup> predstavljajo manjši del zelo obsežnega, približno 450.000 m<sup>2</sup> velikega arheološkega območja. Območje se razprostira južno od potoka Težka voda, med Regrčjo vasjo in glavno cesto Novo mesto – Metlika.



Slika 10: Prikaz območja arheološkega najdišča Gotna vas na območju SD OPPN, vir: Piso

### Naravna ogroženost

Območje SD OPPN ne posega na območje gozdov, poplavno ali vodovarstveno območje. Na območju SD OPPN veljajo običajni zaščitni ukrepi za območje erozije. Na zahodnem delu prevladuje siv plastnat pasast in svetel neplastnat dolomit, na zahodnem delu pa aluvialne rečne naplavine.



Slika 11: Prikaz geoloških plasti na območju SD OPPN, vir: Piso

## 2.6 Gospodarska javna infrastruktura - GJI

**Promet:** Območje obravnave je dostopno preko kategorizirane javne poti JP 799557, ki se priključuje na glavno cesto G2 0256 Novo mesto (Revoz) – Metlika (v nadaljevanju tudi glavna cesta). Lokacija se nahaja v neposredni bližini načrtovane državne hitre ceste od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline. Od predvidenega priključka Poganci, ki je del načrtovane 3. razvojne osi, je oddaljena približno 500 metrov. Ob jugovzhodni meji območja SD OPPN poteka trasa predvidene mestne južne zbirne ceste.

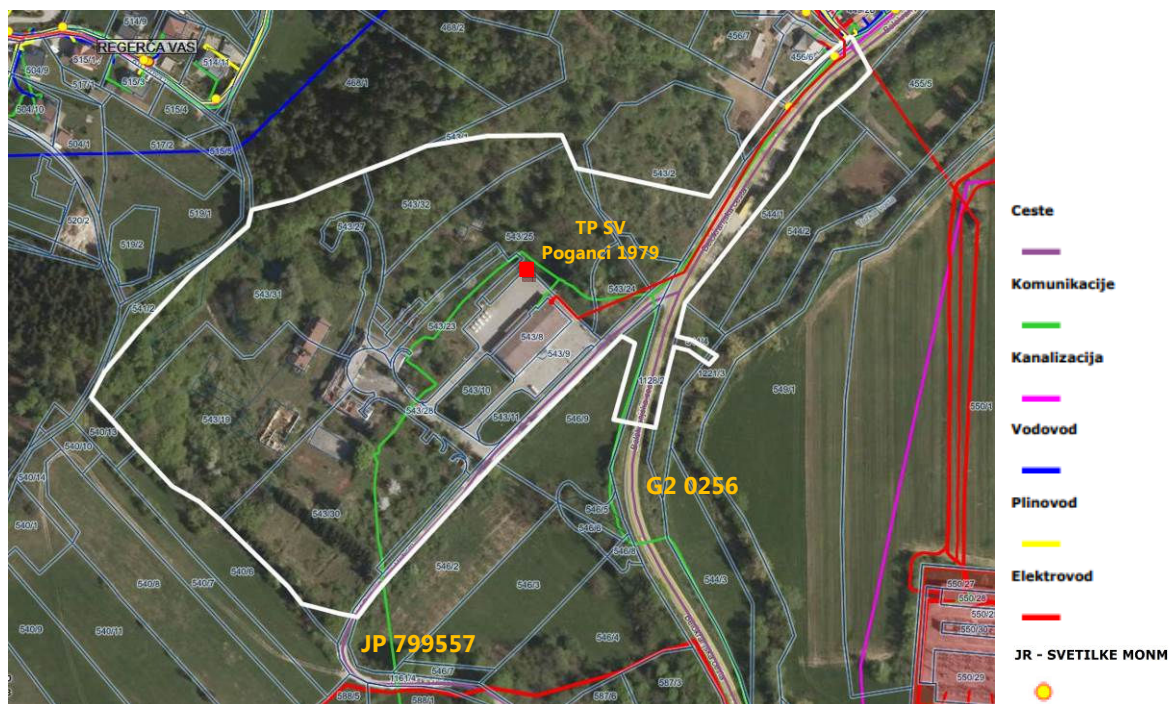
**Električno omrežje:** Preko obravnavanega območja poteka 20 kV kablovod, prosto položen v zemlji. Ob poslovnem objektu podjetja Kolpa d.d. se nahaja TP SV Poganci 1979. Južno od območja se v neposredni bližini nahaja TP Žaga Poganci in daljnovod 2x110 kV, ki poteka v smeri vzhod - zahod. Na nasprotni strani glavne ceste se nahaja lokacija RTP Gotna vas, iz katere potekajo elektro razvodi v več smeri.

**Plinovodno omrežje:** Distribucijsko plinovodno omrežja zemeljskega plina je izvedeno do zadnjega objekta na južnem robu naselja Jedinščica, to je na skrajnem severnem robu območja SD OPPN.

**Telekomunikacijsko omrežje:** Preko območja poteka trasa zemeljskega TK omrežja (optični kabel NM - Metlika, KKO in RNO). Obstoječ telekomunikacijski vod poteka tudi ob glavni cesti Novo mesto - Metlika. Nanj se navezuje poslovni objekt podjetja Kolpa d.d. **Kabelsko komunikacijsko omrežje:** Kabelska kanalizacija (KK) na območju predvidenih posegov še ni izvedena.

**Vodovodno omrežje:** Severno od območja poteka trasa primarnega vodovoda v smeri severozahod - jugovzhod. Na območju sv. Roka se nahaja vodohran. Južno od bodočega kompleksa se ob glavni cesti nahajajo gruče objektov (žaga Gozdnega gospodarstva, stanovanjska pozidava, proizvodno območje ob RTP-ju), ki se oskrbujejo iz vodovodnega omrežja, razpelnega v tem delu. Trasa vodovoda je od RTP-ja speljana proti severu do Jedinščice, kjer se naveže na obstoječe omrežje.

**Kanalizacijsko omrežje:** Okoliška območja so pokrita s sistemom kanalizacijskega omrežja. Obstoječe trase so razpeljane po Jedinščici in Regrči vasi, severno od območja. Trasa kanalizacijskega voda poteka še vzhodno od glavne ceste, južno in zahodno od RTP-ja.



Slika 12: Prikaz obstoječe GJI na območju SD OPPN, vir: Piso



### 3. PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA

#### 3.1 Opis zasnove dejavnosti in pozidave

##### Ureditveno območje

Območje, ki se ureja s SD OPPN (v velikosti približno 5,67 ha), je spremenjeno od območja po veljavnem OPPN Poganci (v velikosti približno 5,87 ha), in sicer se SD OPPN glede na OPPN:

- zmanjša na zahodu z ukinitvijo načrtovanega cestnega priključka, ki območje OPPN povezuje z Regrčo vasjo;
- zmanjša na jugu z ukinitvijo priključka na predvideno mestno južno zbirno cesto;
- poveča na severovzhodu na del EUP NM/23-X1 (območje kamnoloma Poganci), zaradi spremenjenih prometnih rešitev.

##### Predvidene dejavnosti in raba površin

S SD OPPN se načrtujejo ureditve za trgovske, gostinske, poslovne, upravne, storitvene in ostale dejavnosti, ki se dopuščajo na podrobni namenski rabi CD (centralne dejavnosti) in so povezane tudi z logistiko, distribucijo ter servisi. Bivanje se predvidi le v okviru prenočitvenih zmogljivosti.

Skladno z Uredbo o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) se na območju dopuščajo sledeče osnovne dejavnosti:

- (G) TRGOVINA;
- (I) GOSTINSTVO;
- (J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI;
- (K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- (L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
- (M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI;
- (N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI;
- (P) IZOBRAŽEVANJE: le 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje;
- (R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI;
- (S) DRUGE DEJAVNOSTI: razen 96.03 Pogrebna dejavnost.

Za potrebe izvajanja zgoraj navedenih dejavnosti se v SD OPPN določijo gradbene parcele in prostorsko izvedbeni pogoji za :

- gradnjo nestanovanjskih objektov s spremljajočimi ureditvami (parkirišča, manipulativne površine, zelene površine ipd.);
- gradnjo notranjih prometnih povezav;
- gradnjo novih in rekonstrukcijo obstoječih javnih prometnih površin;
- gradnjo komunalne, energetske in ostale infrastrukture.

Na območju urejanja se ohranja obstoječa dejavnost poslovnega kompleksa Kolpa d.d., pri čemer nove gradnje in ureditve nanjo ne bodo imele škodljivega vpliva. Dopustijo se spremembe namembnosti obstoječega kompleksa v drugo poslovno ali gostinsko dejavnost. Obstoječi (propadajoči) objekti nekdanje vojašnice se, zaradi dotrajanosti in nove prometne zasnove območja, porušijo.

##### Vplivi in povezave s soslednjimi območji

Območje za razvoj centralnih dejavnosti se nahaja na južnem vstopu v Novo mesto, dislocirano od stanovanjske pozidave (Regrča vas, Jedinščica). Bližina glavne ceste G2-105 Novo mesto – Metlika (delno se območje nahaja v njenem varovalnem pasu) omogoča dobro dostopnost.

Območje je degradirano tako vsebinsko kot ambientalno. Danes na lokaciji deluje le obstoječ poslovni kompleks Kolpa d.d., ostali del območja pa se programsko ne razvija, saj rešitve, načrtovane po OPPN, niso bile izvedene. Vidna degradacija je posledica spremembe reliefa, uničenja vegetacije in poslabšanja ekoloških razmer nasploh. S sanacijo območja se bo izboljšala krajinska slika izpostavljenega dela (preureditev in ozelenitev brežin ter nepozidanih površin), s programsko sanacijo pa se bodo zagotovile razvojne prostorske možnosti. Predvidena realizacija programov bo



kompatibilna z obstoječim programom na območju urejanja in ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zdravstvenega varstva ter ostalega varstva in zaščite okolja.

Območje SD OPPN na zahodu prehaja v gozd oziroma druge zelene površine, ki ohranjajo naravno bariero do stanovanjskega območja naselja Regrča vas.

S SD OPPN se ukinejo nekatere v OPPN načrtovane ureditve, in sicer prometna povezana z naseljem Regrča vas, priključek na predvideno mestno južno zbirno cesto ter avtobusno postajališče na glavni cesti. Utemeljitev glede predlaganih prometnih rešitev bo podrobneje proučena in podana v sklopu širših strokovnih podlag, kjer bodo podani tudi končni predlogi. Zaradi širitve SD OPPN na EUP NM/23-X1 bodo v širših strokovnih podlagah prikazane tudi celostne rešitve območja kamnoloma Poganci.

### **Pogoji za oblikovanje objektov**

Osnovna strukturna os umeščanja stavb je predvidena v smeri obstoječih in predvidenih prometnic jugozahod - severovzhod znotraj območja urejanja ter vzporedno s plastnicami.

Predvidena je gradnja večjih nestanovanjskih stavb za potrebe centralnih dejavnosti, ki se umeščajo znotraj gradbene parcele oz. površine za gradnjo stavb.

Tipologija nestanovanjskih stavb bo zasnovana kot točkovni vzorec zazidave, s praviloma pravokotnimi volumni, tlorisne dimenzije pa bodo določene v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti gradbene parcele oz. ob upoštevanju dopustnih faktorjev izrabe in zazidanosti.

Višina stavbe ne bo presegala 15 m (merjeno od kote urejenega platoja). V primeru, da bo kletna etaža hkrati tudi podporna konstrukcija pri premagovanju višinskih razlik med platoji, so lahko višine tudi večje, pri čemer pa stavbe ne smejo izstopati iz krajinske slike okoliškega prostora. Možna je izvedba ene ali več kletnih etaž.

Predvidi se enostavno oblikovanje stavb, z uporabo sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Poseben poudarek se nameni oblikovanju fasad, ki so orientirane na glavno cesto, kamor se odpirajo pogledi.

Dopušča se ravna ali poševna (enokapna, simetrična dvokapnica) streha z nižjim naklonom strešin, do 20° ter kombinacija streh.

### **Pogoji za ureditev gradbenih parcel in javnih površin**

Ureditve v okviru posameznih gradbenih parcel se izvedejo na platojih, ki se zaradi razgibanega terena uredijo na različnih višinskih kotah. Dostopi do vseh platojev oz. gradbenih parcel bodo omogočeni iz osrednje prometne komunikacije. Nivojski dovozi in dostopi do vseh zemljišč se uredijo glede na končno organizacijo dejavnosti na posamezni gradbeni parceli. Za območje obstoječe pozidave (poslovni kompleks Kolpa d.d.) se ohranja / predvidi lastna gradbena parcela po obstoječi parcelaciji.

V nadaljnjem načrtovanju se podajo tudi možnosti združevanja in delitve gradbenih parcel.

Znotraj gradbenih parcel se določijo površine za gradnjo stavb. Površina za gradnjo stavb določa prostor znotraj gradbene parcele, kjer je mogoče umeščanje stavb in ustreznih manipulativnih ter parkirnih površin. Stavbe morajo biti umeščene tako, da so zagotovljeni ustrezni odmiki, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezne sanitarno – higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.) ter ustrezno površino za normalno vzdrževanje posamezne stavbe. Površina za gradnjo stavb je določena z odklikom najmanj 4 m od parcelne meje v notranjosti območja in najmanj 10 m od parcelne meje na zunanjem robu območja.

Faktor zazidanosti je do 0,50.

Javne površine v območju urejanja so prikazane v grafičnem delu (list št. 5.1 Predlog strokovne rešitve). Kot javne površine so opredeljena območja za prometno in ostalo infrastrukturo, in sicer:

- JP1: območje priključka na glavno cesto s križiščem K1;
- JP2: območje javne poti JP 799557 (v nadaljevanju javna pot);
- JP3: območje dostopne ceste do poslovnega kompleksa Kolpa d.d.

Če se v širših strokovnih podlagah ugotovi, da navezava območja SD OPPN na mestno južno zbirno cesto (MJZC) ni potrebna, se del območja JP2 (od uvoza v kompleks Kolpa d.d. do predvidene navezave na MJZC), po izvedbi MJZC, lahko vključi v površine načrtovane gradbene parcele.

Območje glavne ceste, ki je zajeto v SD OPPN zaradi potrebne rekonstrukcije obstoječega priključka, predstavlja javno prometno površino znotraj območja urejanja.

### **3.2 Opis zasnove prometnega in komunalno energetskega omrežja**

#### **Prometno omrežje**

S SD OPPN se predvideva naslednje posege na prometni infrastrukturi: gradnja notranjih dostopnih cest, rekonstrukcija obstoječih cest (JP 799557 in glavne ceste G2), ureditev priključkov, gradnja hodnikov za pešce, upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide, ureditev parkirnih površin ob objektih. Območje urejanja (SD OPPN) se napaja z glavne ceste G2-105 Novo mesto – Metlika preko novega priključka, ki se predvidi približno 50 m severno od obstoječega priključka in 20 m severno od priključka, predvidenega z OPPN, pri čemer se obstoječi priključek ukine.

Približno 30 m severozahodno od novega priključka se predvidi križišče z odcepi proti:

- severu, z uvozom na območje opuščene peskokopa,
- zahodu, z nadaljevanjem poteka osrednje napajalne ceste območja,
- jugu, z navezavo na obstoječo javno pot JP 799557.

Dostop do poslovnega kompleksa Kolpa d.d. se ohrani po obstoječi javni poti JP 799557. V nadaljevanju javna pot (od odcepa za kompleks Kolpe do stika z MJZC) ostane v uporabi do izvedbe mestne zbirne ceste za potrebe dostopa do stanovanjskega naselja Poganški vrh. Po izvedbi MJZC se ta del javne poti (od odcepa za kompleks Kolpe do stika z MJZC) ukine in priključi h gradbeni parceli, območje stanovanjskega naselja Poganški vrh pa se napaja preko MJZC.

Priključitev notranjega prometnega omrežja na MJZC in do naselja Regrča vas ni predvidena. Prometne navezave na sosednja območja se ukinejo zaradi novih programov na območju urejanja, ki jih ni smiselno povezovati z obstoječimi stanovanjskimi površinami. Na območju SD OPPN ne bo bivanja, zato avtobusno postajališče na glavni cesti, kot je bilo predvideno z OPPN, ni potrebno. Avtobusno postajališče se za potrebe stanovanjskega naselja Poganški vrh predvidi ob načrtovani MJZC.

V območje SD OPPN je zajet del glavne ceste, ki jo bo potrebno rekonstruirati na podlagi projekta, ki se bo nekoliko razlikoval od projektnih rešitev, predvidenih z OPPN. Območje rekonstrukcije glavne ceste na severovzhodu sega vse do križišča z ulico Jedinščica, kjer se naveže na območje, ki se ureja s projektno dokumentacijo obnove ceste G2-105, odsek 256 Novo mesto - Metlika skozi Gotno vas od km 0,860 do km 1,860 (Belokranjska cesta); faza PGD in PZI (izdelal: K.A.B. d.o.o., Projektiranje in urbanizem, Novo mesto, št. projekta: P-23/2006; julij 2006).

Pri načrtovanju prometne ureditve na glavni cesti, ki je državna cesta, je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo ter tehnične predpise s področja cestogradenj in varnosti v cestnem prometu.

Osnova za načrtovanje rekonstrukcije glavne ceste bodo izdelane strokovne podlage: prometna študija in rešitve, obdelane na nivoju idejne zasnove ali idejnega projekta.

V strokovnih podlagah bo potrebno načrtovati tudi ustrezno prometno rešitev območja, upoštevajoč sedanje in predvideno stanje (tudi predvideno izgradnjo 3. razvojne osi).

**Območje SD OPPN se priključi na obstoječo infrastrukturo, ki se po potrebi dogradi in / ali prestavi in poteka v glavnem v prometnicah znotraj območja:**

#### **Električno omrežje**

Znotraj območja SD OPPN bo za napajanje območja potrebna gradnja nove transformatorske postaje (TP), ki bo zagotavljala optimalno oskrbo objektov z električno energijo. Osnovno napajanje z električno energijo nove TP je predvideno z vzankanjem po kablovodu na obstoječo TP Kolpa in z vzankanjem v predvideni 20 kV kablovod, ki bo potekal od RTP Gotna vas do nove TP ter v nadaljevanju proti naselju sv. Rok. Za oskrbo posameznih odjemalcev z električno energijo je potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov od nove TP po elektrokabelski kanalizaciji (EKK) do posamezne priključne omarice odjemalca.

**Javna razsvetljava**

Na območju urejanja se v robu cestišča javnih cest izvede klasična javna razsvetljava. Medsebojna oddaljenost svetilk ne bo večja od 40 m. Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo svetlobnega onesnaževanja, in sicer v skladu z določili o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

**Plinovodno omrežje**

Za ogrevanje in drugo (gospodinjsko) uporabo je predvidena izgradnja / uporaba sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta. Napajanje območja je možno iz že zgrajenega plinovodnega omrežja v Regrči vasi oziroma na Jedinščici. Po izgradnji omrežja je priključitev na plinovodno omrežje obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskega naprav skupne moči preko 40,0 kW.

**Ogrevanje**

Ogrevanje obstoječih in predvidenih stavb je razen z zemeljskim plinom možno z izkoriščanjem drugih virov energije.

**Omrežje elektronskih komunikacij**

Obravnavano območje se bo navezovalo na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje, ki poteka ob glavni cesti. Obstoječe TK omrežje na območju predvidene ureditve je potrebno ustrezno zaščititi oziroma prestaviti na osnovi projektne rešitve. Za oskrbo z novimi TK priključki je potrebno dograditi primarno omrežje.

Objekti z območja SD OPPN se priključijo na obstoječe omrežje KKS.

**Vodovodno omrežje**

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

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

**Kanalizacijsko omrežje**

Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja SD OPPN je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema. Nov kanalizacijski sistem bo potekal večinoma v koridorju dostopnih cest, deloma pa preko predvidenih parcel objektov.

*Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda* se predvidi po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

*Padavinske vode* poniknejo na parcelah in se stekajo v sistem ponikovalnih komor s prelitjem v dodatni zadrževalnik. Iz tega se predvidi varnostni preliv v obstoječi sistem kanalizacije z izpustom v bližnji potok Težka voda. Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko ustreznih lovilcev olj in maščob v meteorološko kanalizacijo in naprej v ponikovalni sistem.

**Odpadki**

Na obravnavanem območju se bo uvedel individualen odvoz komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest, lociranih ob dovoznih poteh, v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske v Leskovcu. Prevzemno mesto za individualni odvoz komunalnih odpadkov je ustrezno urejena površina, kjer povzročitelji ostanke komunalnih odpadkov prepuščajo izvajalcu v tipiziranih zabojnikih za komunalne odpadke. Predvideti je potrebno tudi dostopne poti do odjemnih mest in obračališča za vozila.

Ostale odpadke, ki bodo nastajali pri opravljanju posameznih programov, je treba zbirati ločeno in jih odvažati v končno dispozicijo. Predvidita se vsaj dva ekološka otoka.



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

### **3.3 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja**

#### **Varstvo kulturne dediščine**

V fazi priprave OPPN za gradnjo novega stanovanjskega kompleksa Poganci je Zavod za varstvo kulturne dediščine zaradi posega v enoto kulturne dediščine Novo mesto – arheološko najdišče Gotna vas (EDŠ 15636) predpisal izvedbo sistematičnega arheološkega vrednotenja s sistemom testnih jarkov. Arheološko vrednotenje z izkopom petnajstih strojnih testnih jarkov (februar – marec 2008), ki je zajelo celotno območje OPPN, je potrdilo obstoj arheološkega najdišča z intaktnimi arheološkimi plastmi in strukturami iz prazgodovinskega in rimskega obdobja. Zato je Zavod predpisal izvedbo sistematskih arheoloških izkopavanj (P. Mason, S. Olić, Poročilo o arheološkem vrednotenju z izkopom strojnih jarkov na območju OLN Poganci, Novo mesto, marec 2008). Območje OPPN je bilo po končanem izkopavanju in pregledovanju najdb sproščeno za gradnjo.

Zaradi novih prometnih rešitev se meja SD OPPN, ki je bila določena z OPPN, razširi na severno stran (na del enote EUP NM/23-X1), pri čemer območje SD OPPN poseže na območje kulturne dediščine, ki pa še ni bilo raziskano.

Arheološko najdišče Gotna vas zajema skoraj tretjino območja obravnavanega SD OPPN (1,7 ha od 5,7 ha), zato ga je potrebno raziskati celovito, v enem kosu (ne po delih), sicer lahko izgubi prostorski kontekst najdišča in s tem kakovost rezultatov raziskav. Arheološke raziskave bo potrebno opraviti še pred komunalno ureditvijo območja.

#### **Varstvo narave**

Območje SD OPPN delno seže na robno območje potoka Težka voda, ki je zavarovan kot hidrološka in ekosistemska naravna vrednota državnega pomena. Zaradi posegov v varovano območje naravne vrednote bo pri urejanju območja potrebno upoštevati naravovarstvene smernice, pri čemer v SD OPPN izhajamo iz predloga, da se avtobusno postajališče na lokaciji, ki je bila predvidena z OPPN, ne predvidi. Kar pomeni, da bi bil vpliv rešitev SD OPPN na območje potoka Težka voda manjši, kot je bil predviden z rešitvami po OPPN.

#### **Varstvo pred hrupom**

Površine območja OPPN sodijo v območje III. stopnje (mešano območje) varstva pred hrupom, na katerem so dopustni posegi v okolje, ki so manj moteči zaradi povzročanja hrupa.

Glede na mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju predvidena cona (centralne dejavnosti) spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom (v nadaljevanju: SVPH), v območje IV. SVPH pa umeščamo glavno cesto.

V primeru prekoračitve mejnih vrednosti hrupa v okolju v času obratovanja je umestitev novih hrupnejših dejavnosti dopustna le, če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oz. zaščito zmanjšati vpliv zunanega hrupa na dovoljeno raven.

#### **Varstvo zraka**

Omenjeno območje je uvrščeno v II. stopnjo onesnaženosti, ki se po Uredbi o ukrepih za ohranjanje in izboljšanje kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 52/02) določi za poselitveno območje ali območje, na katerem je raven onesnaženosti ene ali več snovi višja od predpisane mejne vrednosti in nižja od vsote mejne vrednosti in vrednosti sprejemljivega preseganja.

Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje predvidene pozidave ne bo presegala dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku.

### 3.4 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za projektni pospešek tal, ki znaša 0,175 g. Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Intervencijske in evakuacijske poti se zagotovijo po predvidenih prometnicah, parkiriščih in manipulativnih površinah. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.

SD OPPN se nahaja v erozijskem območju, kjer je pri načrtovanju in gradnji potrebno upoštevati običajne zaščitne ukrepe ter zagotoviti, da se ne poveča obstoječa stopnja ogroženosti na lokaciji in izven nje.

## 4. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA VELJAVNIH PREDPISOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

**Seznam pristojnih državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, vključenih v oblikovanje izhodišč:**

#### 1 RAZVOJ POSELITVE:

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; št. 35034-22/2020/2, z dne 18.5.2020;

#### 2 VARSTVO VODA:

Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto; št. 35024-64/2020-2, z dne 4.6.2020;

#### 3 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM:

Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana; št. 350-70/2020-3-DGZR, z dne 15.5.2020;

#### 4 PODROČJE OBRAMBE:

Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana; št. št. 350-46/2020-2, z dne 25.5.2020;

#### 5 PROMETNO OMREŽJE:

- Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto; št. 3512-195/2020, z dne 19.5.2020;
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, OE Novo mesto, Ljubljanska 36, Novo mesto; št. 37167-1103/2020/3 (1512), z dne 18.5.2020;

#### 6 ELEKTRIČNO OMREŽJE:

Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto; št. 30-1/2020-20446, z dne 25.5.2020;

#### 7 PLINOVODNO OMREŽJE:

Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto; št. DŽ-47/2020, z dne 4.6.2020;

#### 8 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ:

Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto; št. 17610201-00171202005120005, z dne 28.5.2020;

#### 9 KANALIZACIJSKO IN VODOVODNO OMREŽJE TER ODPADKI:

Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto; št. 63-DF-245/2020, z dne 12.6.2020;

#### 10 PODROČJE VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE:

- Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana; št. 35012-65/2020/4, z dne 8.6.2020;
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto, Skaliskega ulica 1, 8000 Novo mesto;

#### 11 PODROČJE VARSTVA NARAVE

Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto; št. 6-III-208/2-O-20/AŠP, z dne 20.5.2020.

Nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, bo občina po uskladitvi izhodišč in objavi sklepa o pripravi SD OPPN pozvala, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje.

Naknadno se v postopek priprave SD OPPN lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

### 4.1 RAZVOJ POSELITVE

#### **Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; ZUreP-2)**

Pri načrtovanju prostorskih ureditev v sklopu priprave SD OPPN se upoštevajo temeljna pravila urejanja prostora, kot jih določa ZUreP-2.

Racionalna raba prostora se dosega s sanacijo in urbanizacijo zapuščenega vojaškega območja in kamnoloma, ki predstavljata obstoječe razvrednoteno območje v naselju Novo mesto. Prav tako se z ureditvami zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. Z umestitvijo načrtovanih poslovnih dejavnosti bo omogočeno prepletanje rab prostora, ki so medsebojno združljive in ne motijo druga druge.

Na območjih z omejitvami bodo prostorske ureditve v SD OPPN načrtovane v skladu z omejitvami, določenimi v področnih predpisih in ob upoštevanju usmeritev nosilcev urejanja prostora.

Območje obstoječih javnih površin se s predvidenimi ureditvami ne bo zmanjšalo. Z rekonstrukcijo dela glavne ceste in ureditvijo dostopa do območja kamnoloma, ki je v lasti občine, se bodo izboljšali pogoji za urejanje dodatnih javnih površin.

Gospodarska javna infrastruktura se na območju SD OPPN načrtuje predvsem z rekonstrukcijo in širitvijo obstoječe gospodarske javne infrastrukture tako, da tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje. Njena umestitev je skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev, usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo, ohranja prepoznavne značilnosti naselja.

Prostorski izvedbeni pogoji za območje urejanja bodo v vseh predpisanih vsebinah določeni na podlagi strokovnih podlag, z upoštevanjem in uskladitvijo zasebnega ter javnega interesa. Dopustna odstopanja od izvedbenih pogojev se določijo tako, da se ob njihovem upoštevanju ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere na območju izvedbenega akta oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo.

Pri določanju meril za velikost in obliko gradbenih parcel stavb v SD OPPN se upoštevajo določila veljavnega občinskega prostorskega načrta, ki so skladna s temeljnimi pravili veljavnega ZUreP-2.

#### **Prostorski red Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2; PRS)**

Pri načrtovanju ureditev v sklopu SD OPPN se upoštevajo pravila za urejanje prostora, ki izhajajo iz PRS.

Posegi v prostor se načrtujejo na podlagi celovite obravnave prostora na območju mesta in občine, predvidene dejavnosti in prostorske ureditve se umeščajo premišljeno in utemeljeno, skladno s prostorskimi akti ter ob upoštevanju predpisov s področja varovanj.

Z izvedbo ureditev, načrtovanih s SD OPPN, bo omogočeno uveljavljane zasebnega interesa, s katerim se bo izboljšala tudi kakovost obstoječega prostora zapuščenega vojaškega območja in kamnoloma, ki predstavljata degradirano in nerevitalizirano urbano območje (šifra 8) v naselju Novo mesto.

V sklopu priprave SD OPPN bodo izdelane naslednje strokovne podlage:

- širše strokovne podlage:
  - preučitev prostorskih ureditev območja urejanja na stiku z južno zbirno cesto
  - preučitev in utemeljitev spremenjenih prometnih rešitev glede na veljavni OPPN
  - celostne rešitve območja kamnoloma Poganci
- podrobnejše strokovne podlage:
  - strokovne podlage za prostorske ureditve na območju urejanja
  - strokovne podlage za rekonstrukcijo državne ceste G2-105 z izvedbo novega cestnega priključka (prometna študija in variante rešitve, obdelane na nivoju idejne zasnove ali idejnega projekta)
  - idejna zasnova GJI z oceno stroškov izvedbe.

V postopku priprave SD OPPN se izdelajo tudi druge strokovne podlage, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je to potrebno.

Ureditveno območje SD OPPN se določi ob upoštevanju lastniške strukture zemljišč, parcelnih mej in mej prostorskih enot.

#### **Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013)**

Pri načrtovanju ureditev v sklopu SD OPPN so upoštevane usmeritve splošnih smernic glede notranjega razvoja naselij, prepoznavnosti prostora, ohranjanja arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij, racionalne rabe zemljišč v naseljih in usmeritve za centralne dejavnosti.

## **4.2 PROMETNO OMREŽJE**

#### **Splošne smernice za področje trajnostne mobilnosti (št. 350-47/208/43-00191223 z dne 15 .3. 2018)**

Dostop na območje je predviden preko novega **prometnega priključka**, ki se navezuje na glavno cesto. Pri načrtovanju priključka bo poleg veljavnih predpisov, tehničnih smernic in standardov potrebno upoštevati pogoje upravljavca regionalne ceste ter od njega pridobiti mnenja. V severovzhodnem delu predvidena rekonstrukcija glavne ceste sega vse do križišča z ulico Jedinščica, kjer se naveže na območje, ki se ureja s projektno dokumentacijo obnove ceste G2-105, odsek 256 Novo mesto - Metlika skozi Gotno vas od km 0,860 do km 1,860 (Belokranjska cesta); faza PGD in PZI; (izdelal: K.A.B. d.o.o., Projektiranje in urbanizem, Novo mesto, št. projekta: P-23/2006; julij 2006).

Pri načrtovanju prometne ureditve na državni cesti je potrebno upoštevati izhodišča **Ministrstva za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, OE Novo mesto; št. 37167-1103/2020/3 (1512), z dne 18.5.2020** skladno s predlogom izhodišč:

- Veljavno zakonodajo ter tehnične predpise s področja cestogradenj in varnosti v cestnem prometu;
- Osnova za načrtovanje rekonstrukcije ceste morajo biti izdelane strokovne podlage: prometna študija in rešitve, obdelane na nivoju idejne zasnove ali idejnega projekta;
- V strokovnih podlagah je potrebno načrtovati ustrezno prometno rešitev območja upoštevajoč sedanje in predvideno stanje (tudi predvideno izgradnjo 3. razvojne osi);
- Z vzpostavitvijo novega cestnega priključka je potrebno ukiniti obstoječ cestni priključek na državno cesto.



#### 4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE

##### **Splošne smernice s področja energetike (št. 350-139/2017/213 z dne 1. 6. 2018)**

Z novimi ureditvami bodo **tangirani obstoječi infrastrukturni vodi**, ki se vsi nahajajo v neposredni okolici. Pri priključevanju bodo poleg veljavnih predpisov, tehničnih smernic in standardov upoštevani pogoji posameznih upravljavcev, pridobljena pa bodo tudi vsa potrebna soglasja in mnenja.

#### 4.4 PODROČJE VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE

##### **Splošne smernice za načrtovanje OPPN z vidika varstva kulturne dediščine (350-84/2016/1/2 z dne 4.11.2016 in 14.6.2019)**

Območje SD OPPN na severovzhodnem delu poseže na območje varstva kulturne dediščine – **arheološko najdišče Gotna vas**. Pri načrtovanju posegov v prostor se bodo upoštevale usmeritve, ki bodo pridobljene v fazah izdelave SD OPPN. Za območje OPPN je bilo že izvedeno arheološko vrednotenje z izkopom strojnih testnih jarkov, območje pa je bilo sproščeno za gradnjo. Območje SD OPPN na severni strani poseže na območje kulturne dediščine, ki še ni bilo raziskano. V primeru, da se v postopku SD OPPN izkaže potreba po dodatnih raziskavah, se bodo le-te izvedle skladno s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Pri načrtovanju ureditev na območju je potrebno upoštevati usmeritve **Ministrstva za kulturo, št. 35012-65/2020/4, z dne 8.6.2020** glede arheološkega najdišča Gotna vas, skladno s predlogom izhodišč. Arheološko najdišče Gotna vas zajema skoraj tretjino območja obravnavanega SD OPPN (1,7 ha od 5,7 ha), zato ga je potrebno raziskati celovito, v enem kosu (ne po delih), sicer lahko izgubi prostorski kontekst najdišča in s tem kakovost rezultatov raziskav. Arheološke raziskave bo potrebno opraviti še pred komunalno ureditvijo območja.

#### 4.5 PODROČJE VARSTVA NARAVE

##### **Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora (št. 8-III-223/1-O-16/TK z dne 16.5.2016)**

Na manjšem, jugozahodnem delu SD OPPN poseže na območje potoka Težka voda, ki je zavarovan kot hidrološka in ekosistemska **naravna vrednota** državnega pomena. Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravne vrednote, ki so bili podani že v okviru izdelave OPPN in navedeni v strokovnem gradivu Naravovarstvene smernice za OPPN Poganci (ZRSVN, Novo mesto, november 2007). Z rešitvami, ki so predmet SD OPPN, ne poslabšujemo vpliva na naravno vrednoto, kakršen je bil z rešitvami, predvidenimi z OPPN.

Ob pregledu predloga izhodišč **Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto (št. 6-III-208/2-O-20/AŠP, z dne 20.5.2020)** ugotavlja:

- da meja SD OPPN delno poteka po meji naravne vrednote Težka voda in je vanjo predviden le odvod meteornih vod;
- da je že korektno povzeta vsebina ohranjanja narave iz predhodnih naravovarstvenih smernic;
- da se avtobusno postajališče ne izvede na lokaciji, kot je bilo predvideno z OPPN (2008);
- da glede na zgoraj navedeno izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni.

#### 4.6 DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI

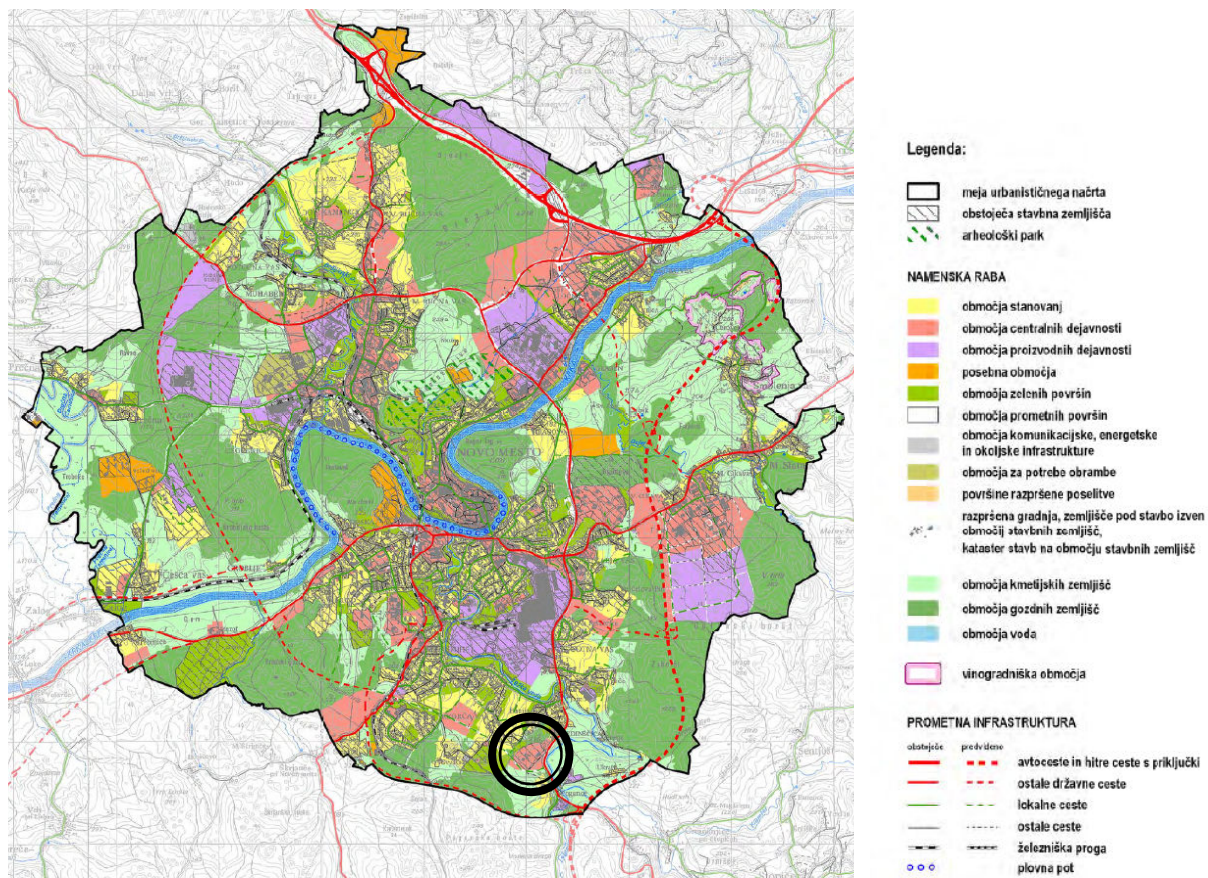
S SD OPPN niso tangirane trase prenosnih infrastrukturnih vodov ali območja drugih državnih prostorskih aktov.

## 5. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV

### 5.1 Urbanistični načrt Novo mesto (št. UZ-L4/2006, december 2007, Acer Novo mesto d.o.o.)

Območje SD OPPN se nahaja na območju Urbanističnega načrta Novega mesta. Območje urejanja je tudi v strateškem (konceptualnem) delu predvideno kot območje za razvoj centralnih dejavnosti na južnem vstopu v mesto. Načrtovana sprememba pretežno stanovanjskega območja, kakor je predvidena po OPPN, v območje za poslovne dejavnosti je skladna s temeljnimi cilji Urbanističnega načrta Novega mesta, saj:

- zagotavlja prostorske možnosti za razvoj dejavnosti glede na vlogo Novega mesta v regiji;
- s svojo lego na skrajnem robu poselitve mesta zagotavlja urejanje prostora Novega mesta kot zaključene celote s funkcionalno povezanostjo posameznih programskih celot;
- zagotavlja racionalno in ekonomično gostoto ter razmestitev dejavnosti zunaj mestnega jedra;
- za razvoj dejavnosti izrabi degradirano urbano območje, s čimer bo zagotovljena sanacija in racionalna raba prostora;
- območje dejavnosti razvija ob glavni vpadnici in križišču pomembnih državnih in mestnih prometnih povezavah ter ob večjem območju stanovanj, pri čemer zagotavlja tudi prostorske možnosti za umeščanje in razvoj ponudbe regijskega pomena;
- dograjuje in izboljšuje cestno omrežje in s tem omogoča razvoj centralnih dejavnosti;
- razbremeni mestno cestno omrežje tovornega in tranzitnega prometa z dograditvijo parkirišč na obrobju mesta;
- na območju, predvidenem za razvoj dejavnosti, zagotavlja ustrezno gospodarsko javno infrastrukturo kot rekonstrukcijo, nadgradnjo obstoječe in kot novogradnjo;
- s predvidenimi ureditvami in ukrepi zagotavlja zdravo in varno okolje brez prekomernih onesnaženj tal, voda, emisij hrupa, smradu in onesnaženja zraka iz kurišč ter proizvodnih procesov.



Slika 13: Prikaz lokacije SD OPPN na konceptualni karti UN Novo mesto, vir: prostorski portal MONM

## **5.2 Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09 in nadaljnji; OPN)**

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv.razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh.popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14 teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17 - obv. razl., 13/18, 13/18 - obv.razl., 15/18 in 16/18; v nadaljevanju: OPN) je kot neposredni nadrejeni prostorski akt za območje OPPN Poganci in Območje kamnoloma Poganci določil namensko rabo za centralne dejavnosti ter enoto urejanja prostora NM/23-OPPN-g, ki določa obveznost priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta in enoto urejanja prostora NM/23-X1, ki določa obveznost priprave variantne strokovne postorske preveritve.

### **5.2.1 Strateški del OPN**

Prostorske ureditve za poslovne dejavnosti, načrtovane v okviru predmetnega SD OPPN, sledijo ciljem prostorskega razvoja občine, saj:

- zagotavljajo razvoj dejavnosti v naselju Novo mesto, ki je središče nacionalnega pomena in pomembno regionalno prometno vozlišče;
- izboljšujejo prostorske in druge razmere za razvoj novih delovnih mest, v neposredni bližini pomembnejših mestnih cest (mestna južna zbirna cesta, državna cesta in vpadnica G2 Novo mesto – Metlika in 3. razvojna os);
- izboljšujejo dostopnost in prometno opremljenost s prenovami obstoječih prometnic (JP 799557 in G2 Novo mesto – Metlika) in izgradnjo sistema dostopnih cest;
- zagotavljajo ustrezno energetske ter komunalno opremljenost območja;
- nadgrajujejo prepoznavnost prostora Novega mesta z novogradnjami na območju obstoječega naselja, s sanacijo razvrednotenega območja (zapuščeno vojaško območje in območje kamnoloma);
- z umeščanjem na skrajni rob obstoječe poselitve, na obstoječa stavbna zemljišča, neposredno ob pomembne prometnice izven jedra mesta in izven območja vodnih virov zagotavljajo zmanjšanje zračnih emisij v prekomerno onesnaženih območjih, zmanjšanje hrupa, zmanjšanje obremenjevanja prsti in vegetacije, izboljšanje in ohranjanje kakovosti vodnih virov, zmanjšanje obremenjevanja okolja s komunalnimi odpadki;
- z namenom varovanja ljudi in njihovega premoženja pred naravnimi in drugimi nesrečami izpolnjujejo pogoje za preprečitve ali čim večje zmanjšanje posledic naravnih in drugih nesreč (ustrezni dostopi, razmiki med objekti, hidrantno omrežje,...);
- omogočajo ohranjanje kulturne dediščine ter njeno vključevanje v družbeni in gospodarski razvoj občine.

Prostorske ureditve so skladne tudi z zasnovo prostorskega razvoja občine, ki razvoj poselitve in dejavnosti prednostno usmerja na območje Novega mesta, na nezadostno ali neprimerno izkoriščene obstoječe površine. Gospodarske dejavnosti se razvijajo na območjih, na katerih glede na prostorske potencialne in omejitve obstajajo prostorske možnosti zanje, vključno s prometno in drugo GJI ali možnostjo za komunalno opremljanje. Oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti se usmerja na funkcionalno zaokrožena območja v Novem mestu.

### **5.2.2 Izvedbeni del OPN**

#### **Enote urejanja prostora (EUP)**

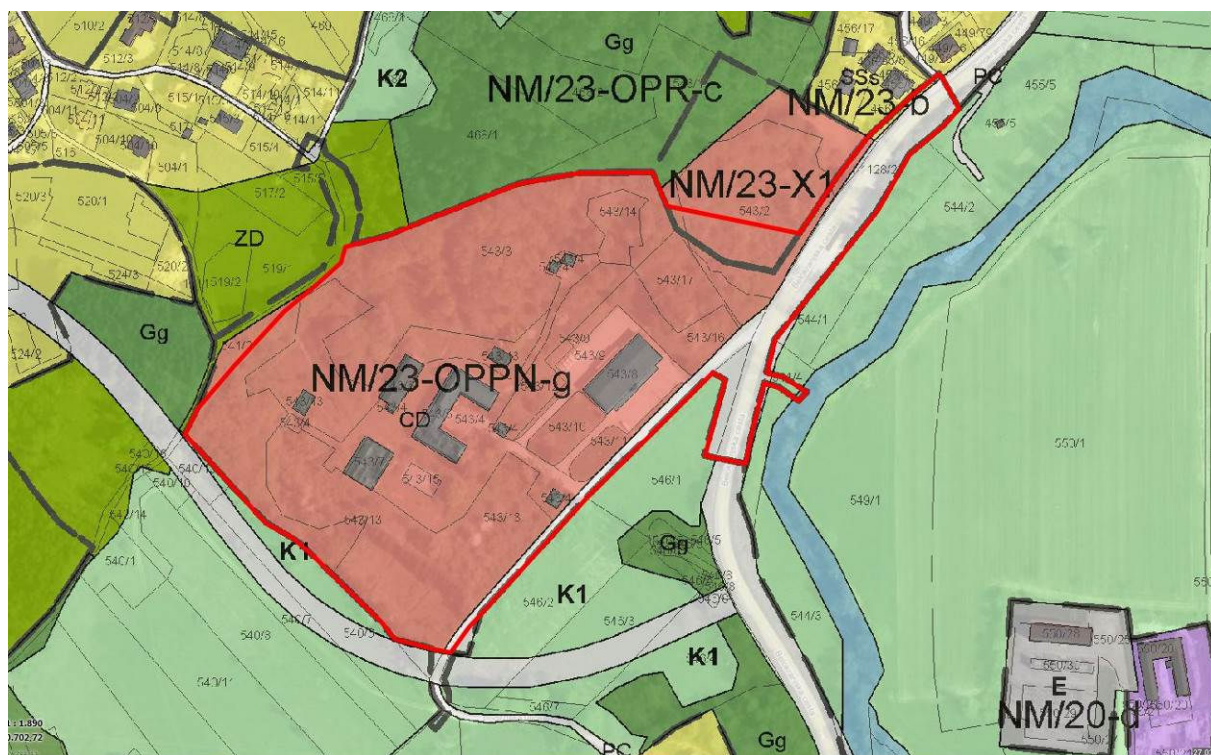
Območje SD OPPN zajema pretežni del območja EUP NM/23-OPPN-g in manjši del območja EUP NM/23-X1. Površine, ki se s SD OPPN izvzamejo iz območja obravnave z OPPN, se z uveljavitvijo SD OPPN urejajo na podlagi OPN, skladno z določili za obstoječo podrobnejšo namensko rabo. Območje NM/23-X1 se po sprejetju SD OPPN ureja na podlagi strokovnih podlag, izdelanih v postopku priprave SD OPPN.



Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za EUP z oznako NM/23-OPPN-g in NM/23-X1 so navedeni v 123. členu OPN (območje Urbanističnega načrta Novo mesto):

|              |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NM/23-OPPN-g | OPPN Poganci              | <b>Občinski podrobni prostorski načrt</b> Poganci (Uradni list RS, št. 78/08) - <b>ostane v veljavi do preklica.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| NM/23-X1     | Območje kamnoloma Poganci | <b>Predvideno celostno urejanje:</b> Območje se ureja kot območje centralnih dejavnosti, ki bodo dopolnjevale program obeh stičnih pozidanih območij. Območje se ureja na podlagi strokovnih podlag za sanacijo kamnoloma (preoblikovanje reliefa - ublažitev strmih brežin, zasaditve). Na uravnanem delu se umestijo objekti in odprte javne površine, vse ob upoštevanju tipologije in namembnosti objektov in zunanjih ureditev na obeh stičnih območjih kompleksne gradnje ter obstoječih regulacijskih linij pozidave vzdolž Belokranjske ceste. Pred izdajo gradbenega dovoljenja za naštete ureditve se izdelajo variantne strokovne prostorske preveritve, ki jih potrdi MONM. V enoti je registrirano arheološko najdišče, zato se pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja izvedejo predhodne arheološke raziskave. Vsi posegi morajo biti predhodno usklajeni s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine. |

**Podrobnejša namenska raba** na območju SD OPPN v pretežni meri predstavlja območje za razvoj centralnih dejavnosti (CD), v manjši meri pa območje prometnih površin (PC). V koridor ob glavni cesti so zaradi rekonstrukcije ceste in izvedbe komunalne infrastrukture zajete minimalne površine urbane prostostoječe stanovanjske pozidave (SSs), drugih kmetijskih zemljišč (K2) in celinskih vod (VC).



Slika 14: Prikaz območja SD OPPN na namenski rabi OPN, vir: Piso ————— meja SD OPPN ————— meja EUP

Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za CD – območja centralnih dejavnosti so navedeni v 111. členu OPN, za PC - površine cest v 115. členu, za ostale namenske rabe pa v drugih členih OPN. V nadaljevanju so navedeni PIP za CD in PC.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>12. CD - območja centralnih dejavnosti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |             |
| <b>1 Tipologija zazidave:</b> ni enotno opredeljena.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |             |
| <b>2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | FZ: do 0,50 | FI: do 2,00 |
| <b>3 Dopustne dejavnosti:</b> trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti. Prevladujejo centralne dejavnosti, dopustno je bivanje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |             |
| <b>4 Dopustni objekti:</b> nestanovanjske stavbe, v katerih so dopustni stanovanjski deli, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |             |
| <b>5 Dopustne gradnje:</b> skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |             |
| <b>6 Merila in pogoji za oblikovanje:</b><br><b>Lokacija in gabariti:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gabariti niso poenoteno predpisani, vendar se je treba v vaških naseljih s tlorisnimi in vertikalnimi gabariti prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja;</li> <li>- v mestnem prostoru se dopusti združevanje stavb v nize, kareje;</li> <li>- pri umeščanju stavb v prostor se upošteva gradbene linije ob javnem mestnem prostoru in vertikalni gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih stavb. To ne velja za stavbe, ki se gradijo kot izraziti prostorski poudarki.</li> </ul> <b>Streha:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopustne so enokapne in ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe na stavbah manjših tlorisnih in višinskih gabaritov;</li> <li>- strehe niso poenoteno predpisane, vendar se je treba z obliko, naklonom in kritino streh prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja.</li> </ul> <b>Fasade:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtín in drugih fasadnih elementov so enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu, kareju oz. območju;</li> <li>- v mestnem prostoru se zagotovi sodobno oblikovanje fasad (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov ipd.);</li> <li>- v vaških naseljih se je treba prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja;</li> <li>- glavni vhod v stavbo, namenjeno javni rabi, se, če stoji ob pomembnem javnem prostoru, oblikuje na glavni fasadi, ki mora biti mestotvorno oblikovana.</li> </ul> |             |             |
| <b>7 Druga merila in pogoji:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zagotovi se parkovne, športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 20 % območja CD;</li> <li>- dopustna je gradnja bencinskih servisov, namenjenih javni oskrbi z gorivom, če to ni v neskladju z drugimi PIP tega odloka.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>30. PC - površine cest, PŽ - površine železnic, PO - druge prometne površine</b>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3 Dopustne dejavnosti:</b> promet in skladiščenje, od tega kopenski promet in spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu. Dopustna je tudi trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi. Na avtobusnih in železniških postajah so dopustne spremljajoče storitvene dejavnosti, trgovina in gostinstvo. |
| <b>4 Dopustni objekti:</b> stavbe za promet, bencinski servisi in nestanovanjske stavbe ter gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.                                                                                                                                                      |
| <b>5 Dopustne gradnje:</b> skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>6 Merila in pogoji za oblikovanje:</b><br>Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno: <ul style="list-style-type: none"> <li>- upoštevanje urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih značilnosti širšega območja;</li> <li>- oblikovna poenotenost, skladnost objektov in naprav.</li> </ul>                    |

Pri pripravi OPPN se smiselno upoštevajo tudi **ostala določila izvedbenega dela OPN**, in sicer določila:

- od 70. do 80. člena:  
3.2 Namembnost, dejavnosti, lega, velikost in oblikovanje objektov ter ureditev, parcelacija
- od 81. do 94. člena:  
3.3 Prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura
- od 95. člena do 109. člena:  
3.4 Ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanje narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obramba
- 137. člen (Splošni pogoji za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN):
  - »(1) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.
  - (2) Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje.
  - (3) PNR in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN se lahko spremenijo, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekriti in razveljaviti veljavni OPPN, ki ureja območje.
  - (5) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, se izdelajo strokovne podlage in predvidijo prostorske rešitve na način, da prispevajo k izboljšanju življenjskih pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v obstoječih naseljih, v katerih se načrtujejo.
  - (6) Določila tega člena odloka veljajo tudi za spremembe in dopolnitve veljavnih OPPN.
  - (7) Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih tega OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče PNR. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN.«

**Predvidene prostorske ureditve so skladne z določili OPN** glede:

- določitve območja urejanja, ki se na podlagi izdelanih strokovnih podlag za širše območje urejanja, izraženih interesov pobudnika ter na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora lahko zmanjša ali poveča, tako da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve. Zaradi zagotavljanja ustreznih in racionalnih prometnih ureditev se območje veljavnega OPPN v EUP NM/23-OPPN-g nekoliko poveča, tako da poseže na južni del sosednje EUP NM/23-X1 (območje kamnoloma Poganci).
- namenske rabe prostora, saj so na podrobnejši namenski rabi za centralne dejavnosti dopustne gradnje s SD OPPN načrtovanih stavb za trgovske, gostinske, storitvene in raznovrstne poslovne dejavnosti, ter gradbeno inženirskih objektov, potrebni za obratovanje predvidenih stavb na tem območju,
- upoštevanja pogojev za načrtovanje objektov in zunanjih ureditev, načrtovanja prometne, komunalne, energetske, komunikacijske in ostale infrastrukture, varstva okolja in varstva zavarovanih območij.

### 5.2.3 Celovita presoja vplivov OPN na okolje in okoljsko poročilo

Ob pripravi OPN pred desetimi leti je bila izvedena celovita presoja vplivov na okolje in izdelano okoljsko poročilo, tako da je bila presojana tudi lokacija OPPN Poganci in kamnoloma Poganci. Območje OPPN Poganci je bilo že pred sprejetjem OPN stavbno območje, ki se je urejalo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Na lokaciji kamnoloma pa so se z OPN določile dodatne površine stavbnih zemljišč, skupaj z območjem OPPN Poganci za namen centralnih dejavnosti. Z odločbo št. 35409-157/2005 z dne 9. 7. 2009 je bil OPN v postopku celovite presoje vplivov na okolje potrjen.

## 6. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

S SD OPPN bo načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- gradnja prometnega priključka z navezavo na glavno cesto, območje rekonstruirane glavne ceste znotraj SD OPPN ter del dostopne ceste.
- gradnja energetske (elektrika, plin), komunikacijske (TK) in okoljske (kanalizacija, vodovod) infrastrukture ter ureditev ekološkega otoka.

## 7. OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO SD OPPN IN IZVEDBO INVESTICIJE TER FINANCIRANJE PRIPRAVE

### 7.1 OKVIRNI ROKI ZA IZDELAVO SD OPPN

Priprava SD OPPN bo predvidoma potekala v naslednjih fazah in rokih:

| FAZA                           | DELA                                                                                                                                                     | OKVIRNI ROKI                                                                              |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| PREDDELA                       | - Priprava podatkov                                                                                                                                      | marec, april 2020                                                                         |
| 1. faza:<br>IZHODIŠČA          | - izdelava predloga izhodišč za SD OPPN<br>- javna obravnava ter posvetovanje z NUP<br>- izdelava končnega gradiva izhodišč (za sprejem)                 | marec – maj 2020<br><br>julij 2020                                                        |
| 2. faza<br>SKLEP O PRIPRAVI    | - objava sklepa o pripravi<br>- pogodba o medseb. obveznostih z MONM<br>- pridobitev odločbe MOP glede CPVO                                              | zač. septembra 2020<br><br>zač. novembra 2020                                             |
| 3. faza<br>STROKOVNE PODLAGE   | - izdelava širših in podrobnejših strokovnih podlag                                                                                                      | sredina novembra 2020                                                                     |
| 4. faza<br>OSNUTEK             | - izdelava osnutka<br>- pridobitev prvih mnenj NUP                                                                                                       | sredina decembra 2020<br>konec januarja 2021                                              |
| 5. faza<br>DOPOLNJEN OSNUTEK   | - izdelava dopolnjenega osnutka<br>- izdelava elaborata ekonomike<br>- javna razgrnitev z javno obravnavo<br>- predstavitev na seji odborov in seji OS   | konec februarja 2021<br><br>sredina aprila 2021                                           |
| 5. faza<br>STALIŠČA DO PRIPOMB | - preučitev pripomb in predlogov<br>- priprava stališč do pripomb                                                                                        | konec aprila 2021                                                                         |
| 6. faza<br>PREDLOG             | - izdelava predloga<br>- pridobivanje drugih mnenj NUP                                                                                                   | konec maja 2021                                                                           |
| 7. faza<br>USKLAJEN PREDLOG    | - izdelava usklajenega predloga,<br>- posredovanje ministrstvu v potrditev<br>- priprava gradiva za sprejem<br>- predstavitev na seji odborov in seji OS | konec julija 2021<br>konec avgusta 2021<br>sredina septembra 2021<br>konec septembra 2021 |
| 8. faza<br>SPREJEM             | - potrditev in sprejem na OS<br>- objava v URL<br>- izdelava končnega gradiva                                                                            | konec septembra 2021<br>oktober 2021                                                      |

V kolikor bo Ministrstvo, pristojno za okolje na podlagi izhodišč in Sklepa o pripravi SD OPPN pisno sporočilo pripravljavcu, da je za SD OPPN potrebno izvesti CPVO, se izvedba presoje vključi v faze izdelave SD OPPN, pri čemer se roki smiselno podaljšajo.

**7.2 PREDVIDENI ROK ZA IZVEDBO NAČRTOVANIH UREDITEV**

Načrtovane ureditve bodo izvedene v roku približno pet (5) let po uveljavitvi SD OPPN.

**7.3 NAČIN FINANCIRANJA PRIPRAVE SD OPPN**

Izdelavo SD OPPN s potrebnimi strokovimi podlagami ter vodenje postopka priprave SD OPPN financira pobudnik SD OPPN.



**B/ GRAFIČNI DEL**

- |     |                                                                          |           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.  | PREGLEDNA SITUACIJA –<br>OBMOČJE SD OPPN V ŠIRŠEM PROSTORU (TTN ali DOF) | M 1:10000 |
| 2.  | IZSEK IZ OPN MONM Z MEJO SD OPPN - namenska raba                         | M 1:5000  |
| 3.  | GEODETSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA SD OPPN                                   | M 1:1000  |
| 4.  | ANALIZA LASTNIŠTVA NA DKN                                                | M 1:1000  |
| 5.1 | PREDLOG STROKOVNE REŠITVE                                                | M 1:1000  |
| 5.2 | PREREZI SKOZI OBMOČJE – PREDLOG                                          | M 1:1000  |

## C/ PRILOGE – izhodišča NUP

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; št. 35034-22/2020/2, z dne 18.5.2020;
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto; št. 35024-64/2020-2, z dne 4.6.2020;
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana; št. 350-70/2020-3-DGZR, z dne 15.5.2020;
4. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana; št. št. 350-46/2020-2, z dne 25.5.2020;
5. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto; št. 3512-195/20202, z dne 19.5.2020;
6. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, OE Novo mesto, Ljubljanska 36, Novo mesto; št. 37167-1103/2020/3 (1512), z dne 18.5.2020;
7. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto; št. 30-1/2020-20446, z dne 25.5.2020;
8. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto; št. 17610201-00171202005120005, z dne 28.5.2020;
9. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto; št. 63-DF-245/2020, z dne 12.6.2020;
10. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana; št. 35012-65/2020/4, z dne 8.6.2020;
11. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto; št. 6-III-208/2-O-20/AŠP, z dne 20.5.2020
12. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto; št. DŽ-47/2020, z dne 4.6.2020.