Mestna občina **Novo mesto** *Župan*

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-05-14/2004 (1908)
Datum: 20. 6. 2008

OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

Zadeva: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT TURKOV HRIB**

Namen: **Druga obravnava predloga prostorskega akta in sprejem odloka**

Pravna podlaga: **Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)**
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 - uradno prečiščeno besedilo in 4/08)

Pripravljalec gradiva: **Mestna občina Novo mesto, Oddelek za prostor**

Izdelovalec gradiva: **Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje**

Poročevalec: **Mojca Tavčar, vodja Oddelka za prostor**

Obrazložitev: **V prilogi.**

Predlog sklepov:

1. **Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta Turkov hrib v drugi obravnavi**.
2. **Odlok se objavi v Uradnem listu RS.**

Ž U P A N

Alojzij Muhič

PRILOGE:
- obrazložitev pripravljavca
- predlog odloka OPPN Turkov hrib
- stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve s sklepom župana o sprejemu stališč
- grafična priloga – izvleček (celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za prostor MONM).

DOSTAVITI:
- naslovu
- spis, tu.

Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava
Oddelek za prostor

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

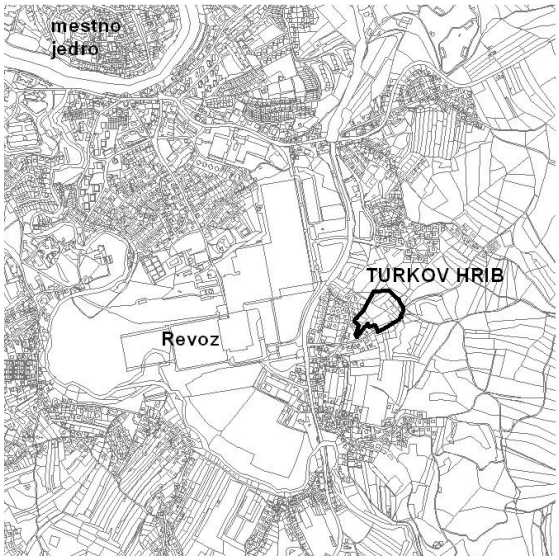
Številka: 350-05-14/2004 (1908)
Datum: 20. 6. 2008

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

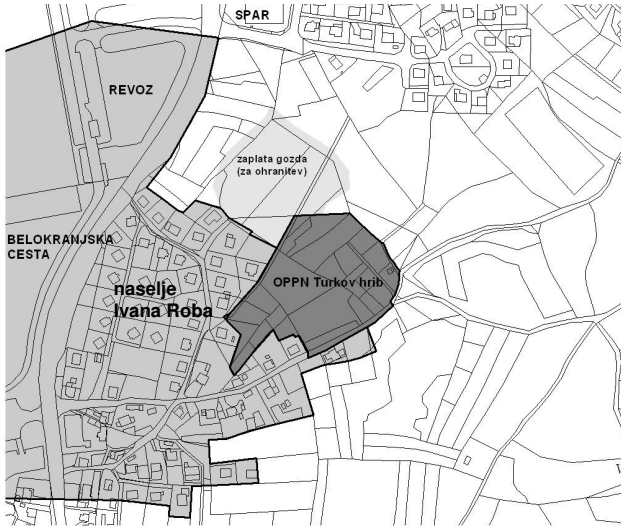
ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt Turkov hrib
PREDMET: PREDLOG PROSTORSKEGA AKTA ZA DRUGO OBRAVNAVO IN SPREJEM

1. UVOD

Območje Turkovega hriba v Gotni vasi, ki se neposredno stika z obstoječim stanovanjskim naseljem ob Ulici Ivana Roba in obsega 2.6 ha, je bilo leta 2004 v sklopu sprememb in dopolnitev Urbanistične zasnove Novega mesta (Uradni list RS, št. 99/04) opredeljeno kot stavbno zemljišče za stanovanjsko pozidavo nizke gostote s pogojem, da se za območje izdela prostorski izvedbeni načrt z namenom celovitega urejanja. MONM je pričela z izdelavo prostorskega izvedbenega načrta, danes imenovanega Občinski podrobni prostorski načrt Turkov hrib (v nadaljevanju OPPN), na podlagi pobude skupine lastnikov zemljišč na predmetnem območju.



Slika 1: širši prikaz območja OPPN



Slika 2: prikaz širitve stavbnih zemljišč leta 2004

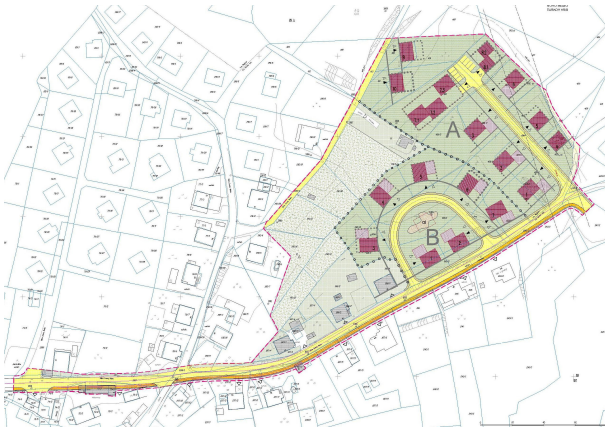
2. OBRAZLOŽITEV VSEBINE

Območje OPPN Turkov hrib je namenjeno gradnji individualnih stanovanjskih hiš, ki so razen v primeru dveh večstanovanjskih objektov enostanovanjske, pri vseh pa je dopuščena tudi možnost dvostanovanjskega objekta v primeru zagotovitve zadostnega števila parkirnih mest.

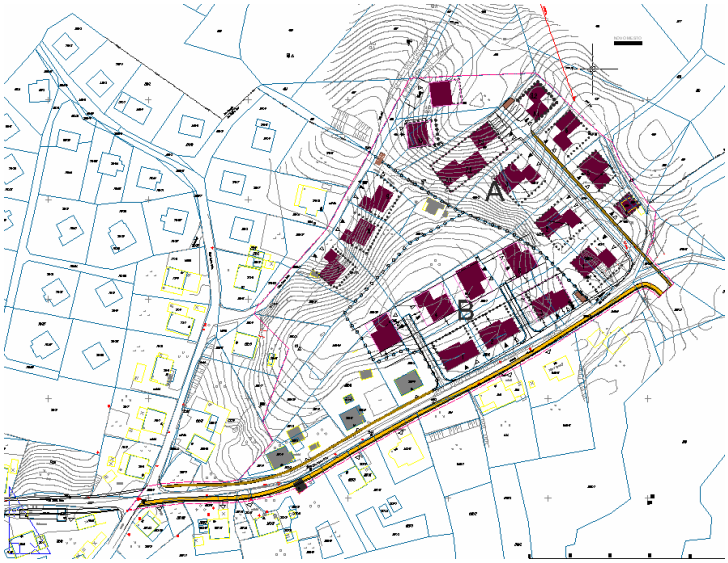
Izgradnja novih stanovanjskih objektov na robu obstoječega stanovanjskega naselja bo posledično izražena z dodatno obremenitvijo na cestno in komunalno omrežje. Območje OPPN je danes prometno dostopno po obstoječem lokalnem cestnem omrežju, to je iz smeri Belokranjske ceste po Ulici Ivana Roba, ki se nekoliko pred območjem OPPN razcepi na severno in južno cesto do ureditvenega območja.

Predmetni dovozni cesti (severna in južna) sta ozki in nimata ustreznih elementov za normalni dvosmerni promet, zlasti problematična je severna dostopna cesta. Iz tega razloga je bila že v Programski zasnovi za stanovanjsko sosesko Turkov hrib (Uradni list RS, št. 99/04), ki je bila podlaga za spremembo v stavbno zemljišče, predvidena ustrezna prometna ureditev že zgrajenih javnih poti in s tem ustrezen dostop do novega naselja, saj je bilo v njej navedeno: *»Obstoječa prometna ureditev širšega območja obravnavane lokacije je slaba, saj so ceste preozke, njihovo priključevanje na glavno Belokranjsko cesto pa iz prometno-varnostnih razlogov neustrezno, zato je za dovolj kvalitetno prometno napajanje tako ožjega obravnavanega območja kot celotnega predela potrebno poskrbeti za primerno prometno ureditev že zgrajenih javnih poti ter s tem med drugim poskrbeti za ustrezen dostop do načrtovanega stanovanjskega naselja.«*
V skladu s tem je bilo ob začetku izdelave prostorskega akta v Program priprave (Uradni list RS, št. 122/06) s tretjim odstavkom 2. člena vključeno določilo, da je *»dovoz na kompleks predviden preko obstoječega (rekonstruiranega) cestnega omrežja, ki se navezuje na glavno cesto Novo mesto–Metlika, v prihodnje pa bo omogočena tudi navezava na bodočo vzhodno obvoznico, zato je potrebno v strokovnih podlagah in OLN predvideti ustrezen (min.) profil navezovalne ceste v podaljšku ulice Ivana Roba (javna pot št. 799140, parc. št. 1198/3, k.o. Gotna vas)«.*

Iz tega razloga je bilo ureditveno območje po trasi predvidene rekonstrukcije glavne dostopne, to je južne ceste (parc. št. 1198/3, k.o. Gotna vas) prvotno razširjeno do križišča pri gostilni Štangelj, kar je predvidel že tretji odstavek 3. člena Programa priprave z naslednjim določilom:
»Če se v fazi izdelave strokovnih podlag ugotovi, da je potrebno zaradi ureditev vključiti tudi druge parcele, se v predlogu OLN ureditveno območje lahko razširi ali zmanjša.«



Slika 3: ureditvena situacija z javne razgrnitve



Po pripombah z javne razgrnitve je bilo ureditveno območje oz. koridor ceste zmanjšan proti vzhodu do naslednjega križišča in zožan prvotno predviden profil ceste. Ukinjena je bila tudi krožna cesta zaradi premika dveh oz. treh objektov k severni cesti.

Slika 4: ureditvena situacija, pripravljena po javni razgrnitvi in sprejetju stališč do pripomb

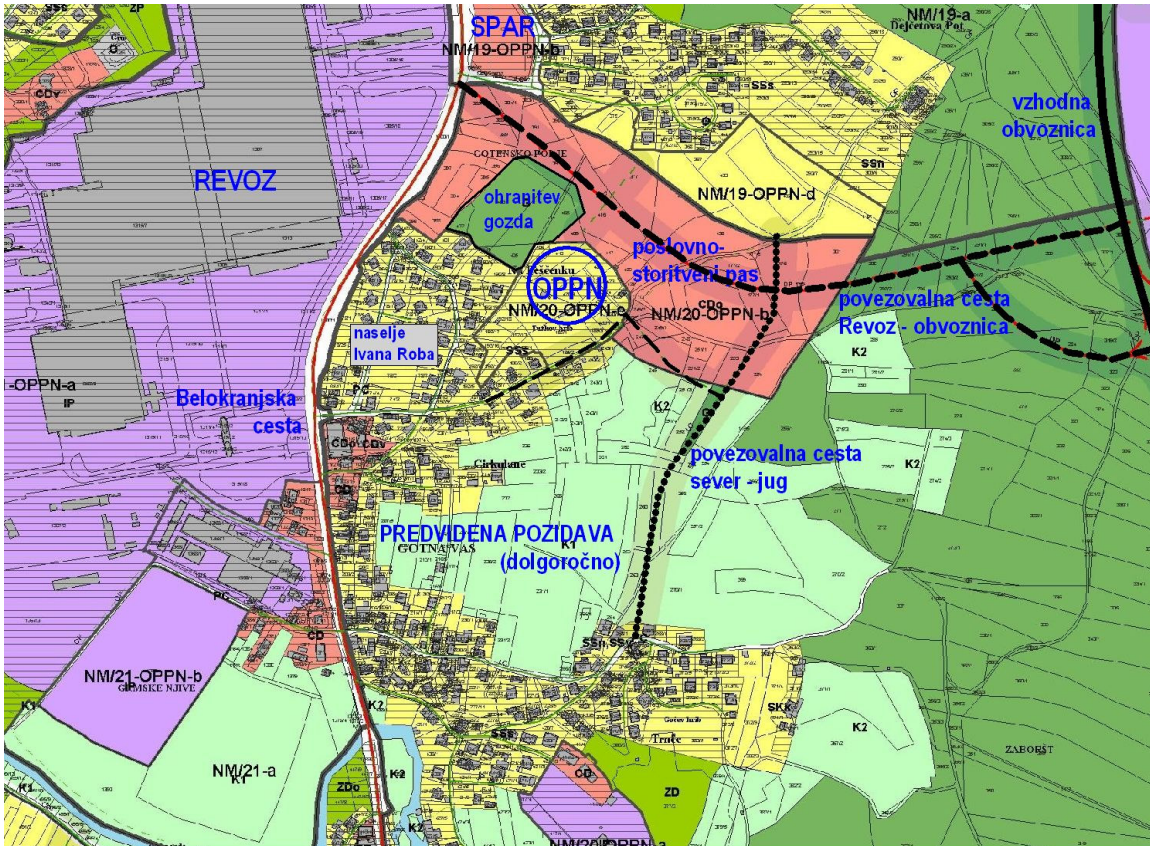
Bistvena pripomba z javne razgrnitve se je navezovala na predvideno rekonstrukcijo oz. razširitev obstoječe Ulice Ivana Roba, in sicer južne ceste znotraj območja OPPN. V pripombi je izraženo nestrinjanje z razširitvijo ulice v taki meri, kot je bila predvidena na javni razgrnitvi, saj naj bi preveč posegala na dvorišča obstoječih stanovanjskih hiš ter v prihodnosti povzročila povečanje prometa, tudi tranzitnega, zaradi navezave na vzhodno obvozno cesto.

Za OPPN v fazi javne razgrnitve je projektant infrastrukture predvidel južno cesto v širini 5,5 m in pločnik v širini 1,5 m, kar skupaj z bankino, muldo in bermo znese 8,5 m. Po prejetih pripombah na javni razgrnitvi je bila širina ceste zmanjšana na 5 m, bankina iz 0,5 m na 0,25 m, berma pa je bila odstranjena, tako da se je celotna širina cestnega koridorja zmanjšala za 1,25 m, to je na 7,25 m. Poleg tega je bil v skrajnem zahodnem delu zaradi omenjenega nasprotovanja rekonstrukciji del odseka izključen iz območja OPPN.

Dejstvo je, da tudi v primeru zožanja cestišča po javni razgrnitvi in temu ustreznim stališčem do pripomb cestno telo posega na robne dele zasebnih zemljišč, vendar pa drugače ni mogoče zadostiti veljavnim standardom za projektiranje tovrstne ceste.

Sicer pa v poglavju Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje tretji in četrti odstavek 34. člena odloka, dopolnjenega na podlagi stališč do pripomb določata, da *»je treba rekonstrukcijo Ulice Ivana Roba, izgradnjo ostalega cestnega omrežja in primarno komunalno infrastrukturo izvesti v eni ali več etapah tako, da bo omogočena gradnja stanovanjskih objektov oz. da se mora rekonstrukcijo Ulice Ivana Roba izvesti pred oziroma sočasno z gradnjo stanovanjskih objektov, s tem da se lahko izvaja po etapah glede izvedbe hodnika za pešce«.*

Na vzhodu oz. jugovzhodu območja OPPN je nakazan cestni odcep (slika 4), ki naj bi v prihodnosti povezoval območje OPPN oz. naselje Ivana Roba z drugimi povezovalnimi cestami višjega ranga vse do vzhodne obvoznice.



Slika 5: izsek iz izvedbenega dela OPN MONM

Vsekakor ni mišljeno niti ni mogoče, da bi bila z Ulice Ivana Roba neposredna povezava na obvoznico, temveč posredno preko dveh cest višjega ranga, in sicer prve v smeri sever-jug in druge v smeri Revoz-obvoznica. Iz tega vidika ne pričakujemo povečanega tranzita oz. neke vrste bližnjice po Ulici Ivana Roba proti vzhodni obvoznici, saj ne bo smiselno iskati bližnjic do obvoznice po cestah nižjega ranga. Hkrati bo Ulica Ivana Roba, kakor je bilo že omenjeno, na obvozno cesto vezana posredno preko ceste sever-jug, ki bo napajala dolgoročno predvideno novo stanovanjsko naselje južno od naselja Ivana Roba (v strateškem delu OPN) ter preko močne povezovalne ceste Revoz – vzhodna obvoznica. V odlok je bilo skladno s pripombami z javne razgrnitve dodano tudi določilo, da *»je treba z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo prepovedati tovorni promet na območju, razen za dostavo«*.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Mestna občina Novo mesto je julija 2006 glede na to, da sofinancira izdelavo prostorskega akta, izvedla postopek oddaje javnega naročila male vrednosti in za izdelovalca izbrala podjetje Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje.

Župan je dne 16. 11. 2006 sprejel Program priprave za Občinski lokacijski načrt Turkov hrib na podlagi takrat veljavnega Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek in 58/03 – ZZK-1). Do sprejetja novega Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07; v nadaljevanju ZPNačrt) aprila 2007 so bile pridobljene smernice za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora in izdelana prva faza strokovnih podlag.

Postopek priprave prostorskega akta se je nadaljeval po določilih ZPNačrt kot Občinski podrobni prostorski načrt Turkov hrib (v nadaljevanju OPPN) s sprejetjem Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Turkov hrib (Uradni list RS, št. 89/07), upoštevani pa so bili vsi do tedaj izvedeni postopki.

V skladu s 50. in 60. členom ZPNačrt je v prostorih MONM od 15. 10. do 14. 11. 2007 potekala javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN, v sklopu katere je bila organizirana javna obravnava dne 17. 10. 2007. Javno naznanilo o javni razgrnitvi je bilo objavljeno v Dolenjskem listu dne 4. 10. 2007, v Uradnem listu RS dne 5. 10. 2007 in na spletni strani MONM od 4. 10. 2007 dalje. Prva obravnava na občinskem svetu je bila v okviru 9. seje dne 25. 10. 2007.

Pripombe in predloge, ki so bili podani na dopolnjeni osnutek v sklopu javne razgrnitve, so bile posredovane izdelovalcu, ki je skupaj s pripravljalcem pripravil stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve (v prilogi). Stališča je obravnaval kolegij občinske uprave in sprejel župan dne 1. 4. 2008 s sklepom št. 662. Stališča so bila objavljena na spletni strani in v prostorih MONM ter poslana vsem, ki so podali pripombe in investitorjem v vednost.

Na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov je izdelovalec pripravil predlog OPPN, ki je bil posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora za pridobitev končnih mnenj k prostorskemu aktu. Po pridobitvi mnenj in uskladitvi z nosilci urejanja prostora je izdelovalec pripravil usklajeni predlog, ki ga posredujemo v drugo obravnavo in sprejem.

4. VPLIV NA PRORAČUN

Skladno s sklepom župana št. 1956 z dne 29. 5. 2006 zagotovijo lastniki zemljišč, ki so pobudniki izdelave OPPN, 57,5 % sredstev za izdelavo OPPN, ostali del v višini 42,5 % pa Mestna občina Novo mesto, kar znese 10.312,19 €.

Finančne in druge obveznosti ter medsebojna razmerja pri izdelavi OPPN Turkov hrib ureja tripartitna pogodba med Mestno občino Novo mesto, izdelovalcem RCP Celje ter devetimi lastniki zemljišč kot pobudniki izdelave OPPN, ki je bila podpisana oktobra 2006. Po sprejetju OPPN bo pripravljen program opremljanja zemljišč, iz katerega bo razviden strošek komunalne opreme, ki v glavnem bremeni investitorje oz. bo gradnja komunalne opreme določena s pogodbo o opremljanju.

Stroški izvedbe OPPN zajemajo oceno investicije za izgradnjo prometne, energetske, teleprenosne in komunalne infrastrukture, opredeljene v tem OPPN:

Cestno omrežje	305.000,00 €
Kanalizacijsko omrežje (komunalna odpadna voda)	105.400,00 €
Kanalizacijsko omrežje (padavinska odpadna voda)	25.500,00 €
Vodovodno omrežje	32.400,00 €
Plinovodno omrežje	20.000,00 €
Elektroenergetsko omrežje (SN, NN)	111.300,00 €
Komunikacijsko omrežje	38.500,00 €
Javna razsvetljava	30.800,00 €
Skupaj brez DDV	668.900,00 €

5. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s poslovnikom Občinskega sveta in Zakonom o prostorskem načrtovanju Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predlog prostorskega akta v drugi obravnavi in sprejme naslednja sklepa:

1. **Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta Turkov hrib v drugi obravnavi**.
2. **Odlok se objavi v Uradnem listu RS.**

Pripravila:
Irena ZALETELJ, koordinator II.

mag. Sašo MURTIČ
direktor občinske uprave

Mojca TAVČAR
Vodja Oddelka za prostor

PRILOGE:

1. predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Turkov hrib
2. stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve s sklepom župana o sprejemu stališč
3. grafična priloga.

Na podlagi 61. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo in 4/08) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na …seji dne ……. sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Turkov hrib

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(Podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje 1986 - 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje 1986 - 1990 za območje Mestne občine Novo mesto, ki se nanašajo na urbanistično zasnovo Novega mesta – sprememba 2003/1 (Uradni list RS, št. 99/04), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Turkov hrib (v nadaljnjem besedilu OPPN), ki ga je izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje pod številko projekta 236/06 v ……. 2008.

2. člen
(Vsebina OPPN)

(1) OPPN določa ureditveno območje, zasnovo projektnih rešitev za urbanistično, krajinsko in arhitekturno oblikovanje ter za prometno, energetsko, teleprenosno, komunalno in drugo infrastrukturo, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, obveznosti investitorjev in izvajalcev, tolerance ter nadzor nad izvajanjem odloka.

(2) Sestavni del OPPN je:
- besedilo
- kartografski del:
  - načrt namenske rabe prostora – izsek iz prostorskih sestavin družbenega plana občine v merilu 1:5000
  - DOF s prikazom območja urejanja v merilu 1:5000
  - geodetski načrt s prikazom območja urejanja v merilu 1:500
  - katastrski načrt s prikazom območja urejanja v merilu 1:500
  - prikaz izravnav terena (izkopi in nasipi) v merilu 1:500
  - urbanistično arhitektonska situacija v merilu 1:500
  - situacija prometne ureditve v merilu 1:500
  - prečni prerezi cest v merilu 1:50
  - vzdolžni prerezi cest v merilu 1:1000/100
  - situacija komunalne in energetske ureditve v merilu 1:500
  - geodetska zazidalna situacija v merilu 1:500
  - načrt gradbenih parcel v merilu 1:500.

3. člen
(Vsebina prilog k OPPN)

OPPN vsebuje obvezne priloge, in sicer:
- povzetek za javnost
- izvleček iz prostorskih sestavin družbenega plana za območje Mestne občine Novo mesto
- obrazložitev in utemeljitev OPPN
- seznam strokovnih podlag
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- seznam sektorskih aktov ter predpisov

- ocena stroškov za izvedbo OPPN
- spis postopka priprave in sprejemanja OPPN.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen
(Prostorska ureditev)

(1) Območje Turkovega hriba se nahaja v naselju Gotna vas na jugovzhodnem delu Novega mesta. Gre za nadaljevanje stanovanjske pozidave z individualnimi, prostostoječimi hišami, na katere se navezuje v južnem in zahodnem delu. Z ostalih strani ga obdajata dve manjši gozdni površini in kmetijska zemljišča pretežno v travniški rabi. Območje je v naravi travnati grič, ki se blago spušča na vse strani.

(2) Ureditveno območje je v celoti namenjeno stanovanjski gradnji nizke gostote, prometnim površinam za dostop, dovoz in parkiranje ter zunanjim, zelenim površinam. Poleg tega je predvidena rekonstrukcija in izgradnja prometne, energetske, komunalne in teleprenosne infrastrukture, potrebne za obratovanje predvidenih objektov.

III. UREDITVENO OBMOČJE

5. člen
(Ureditveno območje)

(1) Ureditveno območje OPPN obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih se izvedejo trajni objekti (območje objektov in naprav) in parcele oziroma dele parcel, ki so potrebni za izvedbo OPPN (območja izgradnje in prestavitve komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez).

(2) Ureditveno območje je glede na prostorsko in funkcionalno zaokroženost razdeljeno na ureditveni enoti A in B.

(3) Meja ureditvenega območja OPPN je določena s karto »Katastrski načrt s prikazom območja urejanja«, ki je sestavni del OPPN. Meja poteka na jugu po južni strani Ulice Ivana Roba (parc. št. 1198/3, k.o. Gotna vas) vse do križišča s parcelo št. 1387, k.o. Gotna vas na zahodnem delu ureditvenega območja, kjer se obrne in nadaljuje po severni strani Ulice Ivana Roba, na zahodu poteka po vzhodni meji parcel št. 192/5, 192/7 in 192/6, k.o. Gotna vas, na severozahodu po severnem robu Ulice Ivana Roba (parc. št. 1201/1, k.o. Gotna vas in 413, k.o. Ragovo), na severu po severni meji parcel št. 413, 406 in 410, k.o. Ragovo, na severovzhodu in vzhodu pa po vzhodni meji parcel št. 418, 424, 423 in 425, vse k.o. Ragovo, kjer se ponovno priključi na Ulico Ivana Roba.

(4) Ureditveno območje, katerega površina znaša 2,57 ha, obsega naslednje parcele oziroma dele parcel, navedene po katastrskih občinah: 406, 410, 411, 413, 418, 420/1, 420/2, 420/3, 420/4, 422, 423, 424, 425, vse k.o. Ragovo ter 185/1, 185/2, 185/3, 186, 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 188/1, 188/2, 188/4, 192/1, 192/5, 192/9, 192/13, 192/14, 192/15, 192/16, 192/17, 192/18, 197/13, 237/2, 243/1, 243/2, 246, 247/1, 247/2, 249/1, 249/2, 1196, 1198/3, 1200/1, 1201/1, vse k.o. Gotna vas.

(5) Del predvidenih ureditev energetske, komunalne in teleprenosne infrastrukture se izvede izven ureditvenega območja, določenega z OPPN.

6. člen
(Posegi izven območja OPPN)

Izven ureditvenega območja OPPN so predvideni posegi na zemljišča zaradi izgradnje infrastrukture, in sicer:

- izgradnja vodovodnega, kanalizacijskega in plinovodnega omrežja na parcelah št. 1201/1 in 1200/1, obe k.o. Gotna vas
- izgradnja elektroenergetskega omrežja na parcelah št. 417, k.o. Ragovo ter 245, 250, 243/1, 216/2, 197/4, 1198/3, 1200/1 in 1201/1, vse k.o. Gotna vas
- izgradnja komunikacijskega omrežja na parcelah št. 142/6, 190/4 in 1200/1, vse k.o. Gotna vas.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

(A) Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji

7. člen
(Vplivno območje)

Vplivno območje OPPN bo v času gradnje zajemalo zemljišča znotraj ureditvenega območja ter zemljišča, potrebna za gradnjo primarne komunalne, energetske in druge infrastrukture, predvidene po zemljiščih, navedenih v 6. členu tega odloka. Po izgradnji prostorskih ureditev bo vplivno območje obsegalo zemljišča, ki so sedaj vključena v območje OPPN ter zemljišča, na katerih bo zgrajena infrastruktura za potrebe objektov območja.

8. člen
(Vpliv in povezave s sosednjimi območji)

Ureditveno območje bo prometno dostopno po obstoječem in rekonstruiranem lokalnem cestnem omrežju. Izgradnja novih stanovanjskih objektov na doslej nezazidanem stavbnem zemljišču bo posledično izražena z dodatno obremenitvijo na cestno in komunalno omrežje. Z izgradnjo oziroma rekonstrukcijo obstoječega cestnega omrežja je ustrezno rešena prometna pretočnost, z izgradnjo in ustrezno ureditvijo vodovodnega in kanalizacijskega omrežja pa vodooskrba in odvodnjavanje meteornih voda.

(B) Vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

9. člen
(Vrste gradenj)

(1) V okviru obravnavanega območja OPPN so dovoljeni naslednji posegi:
- gradnja novih stanovanjskih objektov
- vzdrževalna dela (redna, investicijska in v javno korist), rekonstrukcija, rušitve in odstranitve obstoječih objektov
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževalna dela na nezahtevnih in enostavnih objektih
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževalna dela na cestno-prometni, energetski in komunalni infrastrukturi
- ureditev prostih in zelenih površin.

(2) Vse gradnje so dopustne le, če ne povzročajo čezmerne obremenitve okolja.

10. člen
(Vrste objektov in ureditev)

(1) Na območju OPPN se zgradi 20 stanovanjskih objektov:
- ureditvena enota A: 10 stanovanjskih objektov, od tega sta objekta 7 (7.1 - 7.3) in 8 (8.1 in 8.2) opredeljena kot večstanovanjska objekta, ostali pa praviloma kot enostanovanjski
- ureditvena enota B: 10 stanovanjskih objektov.

(2) Objekti v obeh ureditvenih enotah so lahko tudi večstanovanjski ob ustrezni ureditvi dovoznih in parkirnih površin.

(3) Predvidene so naslednje ureditve:
- zunanje ureditve ob predvidenih in obstoječih objektih ter sanacija vseh z gradnjo tangiranih površin
- izgradnja novih dovoznih cest, razširitev prečnega profila obstoječe dovozne ceste in ureditev tangiranih priključkov obstoječih cest ter dostopov do obstoječih objektov in površin, ureditev hodnika za pešce
- ureditev odvodnjavanja prometnih površin
- izgradnja vodovodnega, kanalizacijskega, elektro, plinovodnega in teleprenosnega omrežja, navezava na obstoječe omrežje in rekonstrukcija dela obstoječega omrežja.

11. člen
(Vrste dejavnosti)

Območje obravnave je namenjeno izgradnji objektov za bivanje. V obstoječih in predvidenih objektih je poleg bivalnih prostorov možno urediti tudi mirne, nehrupne dejavnosti, ki so nemoteče za bivalno okolje oziroma ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja.

C) Merila in pogoji za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko urejanje

12. člen
(Gradbena parcela in lega objektov)

(1) V ureditvenem območju OPPN so prikazane gradbene parcele objektov, cest, poti in zelenih površin. Lega objektov in drugih ureditev ter infrastrukturnih objektov (cestnega, komunalnega in energetskega omrežja) je razvidna iz grafičnih prilog.

(2) Gradbena parcela je določena z »Načrtom gradbenih parcel«, ki je sestavni del OPPN. Zaokrožitve ali delitev gradbenih parcel se lahko določi tudi naknadno na podlagi preveritve posega v prostor. Gradbena parcela je lahko drugačna od prikazane, v kolikor pride skladno s tolerancami do drugačne lege in oblike objekta ter prometnih površin.

(3) Pri umestitvi vseh objektov v prostor je obvezno upoštevati gradbeno linijo, ki praviloma določa odmik objektov od cest in sosednjih parcel. Del gradbene parcele, na katerem je možno zgraditi objekt v velikosti in skladno s pogoji, ki jih določa ta odlok, razen za nezahtevne in enostavne objekte, je določen z gradbeno mejo.

(4) Objekti so umeščeni v prostor vzporedno z linijo cest in odmaknjeni od parcelnih mej praviloma 3 do 4 m, razen tam, kjer je to določeno drugače. Napajanje objektov in dovoz osebnih vozil je iz rekonstruiranega obstoječega in predvidenega lokalnega cestnega omrežja.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti so umeščeni v prostor kot prizidki ali kot samostojni objekti, odmaknjeni od parcelnih mej min. 1,5 m, razen ograj. Dopustni so tudi manjši odmiki od parcelnih mej ob soglasju tangiranih sosedov.

13. člen
(Faktor izrabe in faktor zazidanosti)

(1) Pri posegih v prostor je potrebno kot obvezno izhodišče upoštevati Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04) in Strokovne podlage za Občinski lokacijski načrt Turkov hrib (RC Planiranje d.o.o. Celje, št. proj 236/07 – marec 2007). Zemljišče je v celoti namenjeno stanovanjski gradnji nizke gostote.

(2) Faktor izrabe na obravnavanem območju znaša 0,55, faktor zazidanosti pa 0,66.

14. člen
(Pogoji za arhitektonsko oblikovanje objektov)

(1) Gabariti stanovanjskih objektov so določeni z maksimalnimi gabariti objektov in z gradbeno mejo, znotraj katere morajo biti vsi izzidki, kot so vetrolovi, nadstreški, balkoni in podobno. Objekti so dvo oziroma trietažni ter obsegajo:
- delno ali v celoti vkopano klet
- pritličje
- nadstropje in podstrešje ali izkoriščeno podstrešje (mansarda).

(2) Objekti so tlorisno zasnovani pravokotno, z daljšo stranico praviloma vzporedno s plastnicami. Okvirne dimenzije objektov so 10,00 - 12,00 x 8,00 - 10,00 m z možnim enoetažnim prizidkom (garaža, nadstrešek) v velikosti do 8,00 x 6,00 m.

(3) Objekti št. 7.1, 7.2, 7.3 ter 8.1 in 8.2 na območju A so zasnovani kot večstanovanjski objekti ter so v celoti podkleteni. Klet je v celoti ali delno vkopana, okvirne dimenzije kleti so 15,00 x 35,00 m (objekt 7.1 - 7.3) in 15,00 x 15,00 m (objekt 8.1 in 8.2).

(4) Bruto površine stanovanj in pomožnih prostorov na območju A znašajo približno 3500 m^2, na območju B pa približno 2350 m^2.

(5) Kote pritličnih etaž so na koti terena, dvignjene za največ 1/3 etaže. V primeru dostopa oz. dovoza v kletno etažo so na terenu utrjene brežine ali oporni zidovi višine največ 2/3 višine etaže objekta.

(6) Strehe objektov so praviloma dvokapnice, smer slemena pa je vzporedna s smerjo plastnic oziroma smerjo daljše stranice objekta. Možna je tudi izgradnja enokapnic. Nakloni streh so 30-40°, v primeru enokapnic tudi manj (10-20°). Dopustna je izgradnja strešnih oken in frčad, ki pa ne smejo presegati maksimalnih gabaritov objektov, določenih s tem odlokom.

(7) Fasade objektov so ometi svetle barve, možna je uporaba namenskih fasadnih plošč, lesenih elementov, ipd. Pritlični oz. kletni deli fasad so finalno obdelani s kamnito ali podobno oblogo. Vsa okna in vrata so lesena ali iz materiala PVC. Balkonske ograje in stavbno pohištvo so barvno usklajeni s fasado.

15. člen
(Pogoji za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) V območju OPPN je poleg stanovanjskih stavb, infrastrukture in opornih zidov dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na podlagi Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08) in dopolnitev podzakonskih aktov.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti so garaže, nadstreški za vozila, lope, drvarnice, ipd. Lahko so prizidki k stanovanjskim objektom v okviru gradbene meje stanovanjskega objekta ali samostojni objekti.

(3) Oblikovani morajo biti skladno s stanovanjskim objektom. Oblike so lahko različne (ortogonalne, organske), vendar v okviru največjih dovoljenih površin ter skladno z uredbo, ki določa vrste in pogoje gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov. Njihovi višinski gabariti brez strehe ne smejo presegati višine ene etaže stanovanjskega objekta, naklon strehe pa ne naklona strehe stanovanjskega objekta.

16. člen
(Pogoji za zunanje ureditve)

(1) Zaradi konfiguracije terena je pred gradnjo predvidena delna izravnava terena – v območju A odvzem in zasip materiala, v območju B odvzem materiala, kakor je prikazano na karti »Prikaz izravnav terena (izkopi in nasipi)«.

(2) Zunanje površine ob stanovanjskih objektih so zasnovane kot okrasni vrtovi z možnostjo postavitve ograj ali zasaditve živih mej do višine 1,5 m. Ograje in žive meje morajo biti odmaknjene od prometnih površin najmanj 1 m, ob priključkih in dovozih pa po potrebi še več.

(3) Ob dovoznih cestah ter na parcelnih mejah med objekti se zaradi višinskih razlik lahko uredijo utrjene brežine ali oporni zidovi. Višina zidov na parcelnih mejah ne sme presegati 1/2 višine etaže objektov, sicer je potrebna kombinacija brežine in več nižjih opornih zidov. Brežine in oporni zidovi se ozelenijo s pokrovnicami in popenjalkami.

(4) Urbana oprema – predvidena je postavitev svetilk javne razsvetljave, klopi in košev za smeti. Tip opreme se določi v projektu zunanje ureditve ter mora biti enoten za celotno območje.

17. člen
(Rušitve objektov)

Zaradi rekonstrukcije obstoječe ceste in izgradnje novih cest se objekt na parceli št. 187/2, k.o. Gotna vas poruši. Z nastalimi gradbenimi odpadki se ravna, kot je določeno v 26. členu tega odloka.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA

18. člen
(Prometno omrežje)

Cestno omrežje
(1) Obravnavano območje je navezano na javno cestno omrežje. Predvidena je rekonstrukcija dela obstoječe ulice in izgradnja novih cest, po katerih se napaja obravnavano območje, in sicer:
- rekonstrukcija Ulice Ivana Roba (parc. št. 1198/3, k.o. Gotna vas) v dolžini približno 280 m in širini 5 m
- izgradnja »priključne ceste« na območju A v dolžini 95 m in širini 5 m
- izgradnja »dovoznih cest« na območju B v dolžini 2 x 30 m in širini 3 m.

(2) Z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo je treba prepovedati tovorni promet na območju, razen za dostavo.

(3) Ob Ulici Ivana Roba je poleg ceste predvidena izgradnja hodnika za pešce širine 1,5 m.

(4) Cestni objekti in cestna oprema morajo biti arhitekturno in krajinsko oblikovani v skladu s sodobnimi principi oblikovanja ter v sozvočju z urbano in arhitektonsko podobo prostora. Ceste bodo asfaltirane, hodnik za pešce pa asfaltiran ali tlakovan s tlakovci.

Parkirne površine
(4) Na obravnavnem območju je obvezna izgradnja min. dveh parkirnih mest za osebna vozila na stanovanjsko enoto pri enostanovanjskih objektih oziroma 1,5 parkirnega mesta v primeru večstanovanjskih objektov. Parkirna mesta so zagotovljena na funkcionalnih zemljiščih predvidenih objektov. Parkirišče je možno tlakovati ali izvesti z asfaltno prevleko.

(5) Ureditev parkirnih površin je lahko tudi drugačna, če se v načrtu zunanje ureditve izkaže kot ustreznejša rešitev, pod pogojem, da ne vpliva na spremembo prometnega režima ter zagotavlja varen promet v skladu z določili Zakona o varnosti cestnega prometa (ZVCP-1-UPB5, Uradni list RS, št. 56/08).

Pešpoti
(6) Pešpot je zgrajena ob Ulici Ivana Roba (pločnik) v širini 1,5 m. Ostale peš površine so urejene kot dostopne poti in ploščadi (dvorišča) do objektov. Pločniki so asfaltirani ali tlakovani.

19. člen
(Urejanje voda)

(1) Ob načrtovanju, izgradnji in obratovanju objektov je obvezno predvideti in izvesti vse ukrepe, da se ne bo poslabšala poplavna varnost širšega območja.

(2) Odvajanje odpadnih voda in toplote v površinske vode je izvedeno na način in pod pogoji, ki jih določa Zakon o vodah in predpisi na področju varstva okolja (64. člena Zakona o vodah, Uradni list RS, št. 67/02 in 57/08). Odvajanje in čiščenje odpadnih voda je urejeno v skladu s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02 in 50/04) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).

(3) Na obravnavanem območju je predvideno ločeno odvajanje padavinskih in odpadnih voda. Padavinske vode s parkirišč se bodo odvajale v meteorno kanalizacijo in preko lovilca olj. Del meteornih voda s parkirnih površin, ki bodo izvedene s travnimi ploščami ali drugim vodopropustnim tlakom, pa se bo odvajal v podtalje. Odvajanje padavinskih voda z ureditvenih območij je predvideno v skladu z 92. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02 in 57/08), in sicer na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno) oziroma je potrebno zagotoviti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom. Padavinske vode je potrebno prioritetno ponikati.

(4) Padavinske vode s streh in utrjenih površin bodo odvajane v ponikovalnico, fekalne odplake pa v predvideni kanalizaciski vod do črpališča ter po tlačnem vodu do jaška na obstoječi kanalizaciji, ki pelje do centralne čistilne naprave v Ločni.

(5) Vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja (150. do 153. člena Zakona o vodah, Uradni list RS, št. 67/02 in 57/08).

20. člen
(Vodovodno omrežje)

(1) Oskrba s pitno in požarno vodo se bo zagotavljala s priključitvijo na obstoječe vodovodno omrežje NL-DN 100, ki poteka po Ulici Ivana Roba.

(2) Primarno in sekundarno omrežje se projektira iz nodularne litine (NL) in znotraj ureditvenega območja poteka v javnih površinah (cestah).

(3) Pri dimenzioniranju cevovoda je predvidena maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode. Poleg porabe vode za sanitarne namene je pri dimenzioniranju cevovoda upoštevana potreba požarnega varstva, kar znese 10 l/s vode in minimalna dimenzija zunanjih vodov NL - DN 100, na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti DN 80. Za območje se upošteva en požar istočasno.

(4) Priključki posameznih objektov se izvedejo preko vodomernega jaška. Do maksimalnega premera DN 50 mm se priključek lahko naredi iz poliestrskih cevi (PE 80 ali 100).

21. člen
(Kanalizacijsko omrežje)

(1) Obstoječe kanalizacijsko omrežje je pretežno izvedeno v ločenem sistemu (komunalna kanalizacija) in delno v mešanem sistemu. V prihodnosti se bo predvidoma celotno obstoječe kanalizacijsko omrežje na tem območju preuredilo v ločeni sistem kanalizacije.
(2) Za oskrbo območja je predvidena izvedba ločenega kanalizacijskega sistema.

(3) Komunalna odpadna voda se delno spelje neposredno v obstoječo gravitacijsko komunalno kanalizacijo, ki na delu priključitve poteka pod Ulico Ivana Roba, medtem ko se del območja spelje

preko predvidene gravitacijske komunalne kanalizacije v črpališče, ki se locira na koncu priključne ceste. Iz črpališča se komunalna odpadna voda preko tlačnega voda prečrpava v obstoječo komunalno kanalizacijo. Odpadne vode se bodo prečistile na centralni čistilni napravi v Ločni.

(4) Padavinska odpadna voda s streh ter utrjenih površin v okviru posameznih objektov ponika na površini nastanka. Padavinska odpadna voda z voznih površin priključne ceste in dela Ulice Ivana Roba ter parkirnih površin se preko peskolovov odvaja v zbirni padavinski kanal, ki se izteka v predvideno zbirno ponikovalnico na koncu priključne ceste. Padavinska odpadna voda iz Ulice Ivana Roba (ki se izvede sočasno z rekonstrukcijo ceste) se preko peskolovov odvaja v zbirni padavinski kanal, ki se priključi na padavinsko kanalizacijo Belokranjske ceste.

(5) Priključitev posameznega objekta se izvede v revizijskem jašku.

22. člen
(Električno omrežje)

(1) Predvideni objekti bodo z električno energijo oskrbovani iz na novo predvidenega nizkonapetostnega omrežja 0,4 kV (NN) , ki ga je potrebno zgraditi iz obstoječe transformatorske postaje TP Gotna vas 1x630kVA, 20/0,4 kV.

(2) Pred izgradnjo predvidenih objektov je potrebno odstraniti prostozračni daljnovod (SN) v dolžini cca. 200 m od droga na parcelni št. 417, k.o. Ragovo, kjer se obstoječi leseni drog zamenja z A - drogom do A – droga, ki se nahaja na par. št. 250, k.o. Gotna vas. Obstoječi A - drog se obrne za 90 ° v smeri trase.

(3) Zgraditi je potrebno SN 20 kV omrežje s kablovodom tipa NA2XS(F)2Y 3x1x150/25 mm^2 v kabelski kanalizaciji od droga na parcelni št. 417, k.o. Ragovo do TP Gotna vas 1x630kVA, 20/0,4 kV.

(4) Kablovode (NN) in (SN) elektroenergetskega omrežja je treba polagati v kabelsko kanalizacijo (EKK) s PVC cevmi Ø 160 mm ter jaški standardnih dimenzij, pod utrjenimi površinami oz. v bankini. Predvidena je štiricevna in dvocevna kanalizacija.

(5) Priključki za stanovanjske objekte se zaključijo na priključno-merilnem mestu za več stanovanjskih objektov. Za gospodinjski odjem se dovoli maksimalna priključna moč do 16 kW.

(6) Pri načrtovanju predvidenih kablovodov je treba upoštevati 22. in 23. člen Zakona o varstvu pred požarom (ZVPoz-UPB1, Uradni list RS, št. 3/07). Zaščita pred požarom in eksplozijo je izvedena s pravilno izbiro in dimenzioniranjem elektro opreme, pravilno izvedbo in njenim rednim vzdrževanjem. Vsi vodi bodo na celotni trasi dostopni z gasilsko mehanizacijo.

(7) Javna razsvetljava se uredi ob na novo predvidenih javnih površinah za promet. Javna razsvetljava je nadaljevanje obstoječe v smislu uličnega niza svetilk, ki so nameščene enostransko v bankini cestišča. Kablovodi naj potekajo v zelenici v cevi. Medsebojni odmik svetil naj bo od 30 do 35 m.

(8) Tip svetilk naj bo izbran tako, da bo po obliki in razporedu podoben tistim na območju mesta Novo mesto. Pri svetilkah naj bo omogočena 50 % regulacija svetlobe, usmerjenost svetlobnega snopa pa naj bo taka, da bo povzročeno najmanjše možno svetlobno onesnaževanje okolja.

23. člen
(Teleprenosno in KRS omrežje)

(1) Povezava na TK omrežje je možna iz obstoječe TK kanalizacije, ki poteka od LTC Cikava. Priključki bodo izvedeni iz razdelilne prostostoječe omarice, tako da se do roba vsake gradbene parcele položi fleksibilna cev 2 x Ø 50 mm. Na območju urejanja se predvideva potreba po 20-30 TK priključkih. Do na novo predvidenih objektov se položi dvocevna komunikacijska

kanalizacija, v katero se v skladu s potrebami polagajo telefonski in morebitni drugi komunikacijski kabli (optični).

(2) Na območju načrtovane pozidave ni prisotno KKS omrežje. Priključek na obstoječi kabelski razvod je možen v kabelski omarici ob Belokranjski cesti na meji med parc. št. 1400/1, k.o. Kandija, parc. št. 399, k.o. Ragovo in parc. št. 142/3, k.o. Gotna vas. Od te omarice je potrebno zgraditi izven kompleksa enocevno kabelsko kanalizacijo. V območju urejanja se položi enocevna kanalizacija z vmesnimi jaški vzporedno, vendar neodvisno od druge komunalne infrastrukture. Priključki bodo izvedeni iz razdelilne prostostoječe omarice, tako da se do roba vsake gradbene parcele položi fleksibilna cev 1x Ø 50 mm. Na območju urejanja se predvideva potreba po cca. 20 priključkih.

24. člen
(Plinovodno omrežje)

(1) Za zagotovitev oskrbe objektov na območju OPPN s plinom se izvede razvod plinovoda s priključitvijo na obstoječi plinovod PE 40, ki poteka pod Ulico Ivana Roba. Predvidena trasa plinovoda poteka pod dostopnimi cestami.

(2) Priključitev na plinovodno omrežje in izdelava hišnih priključkov z ustreznimi omaricami s požarno pipo za posamezne objekte je predmet zunanje ureditve posameznih objektov. Glavna požarna pipa za objekt se locira na zunanjem delu objekta v plinski omarici. Za traso uličnega plinovoda mora biti zaporna pipa plinovoda vgrajena (z vgradno armaturo in cestno kapo), ravno tako drugi plinovodni elementi, če je to potrebno.

25. člen
(Ogrevanje)

Ogrevanje objektov bo lokalno z lastnimi kotlovnicami oziroma z uporabo obnovljivih virov energije.

26. člen
(Zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen z določili Odloka o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 1/02 in 31/05).

(2) Prostor, namenjen posodam za zbiranje odpadkov (prevzemno mesto), se nahaja na posebej za to določenih mestih, za skupino najmanj 4 objektov skupaj. Dovoz do prevzemnih mest je omogočen preko cestnega omrežja. Posode za zbiranje odpadkov je potrebno postaviti na ekološko in tehnično brezhiben prostor skladno z določili občinskega odloka.

(3) Gradbene odpadke, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno deponirati skladno s Pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Uradni list RS, št. 3/03 in 44/03).

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA

27. člen
(Varstvo pred hrupom)

Pri projektiranju in izvedbi objektov je vsak investitor dolžan upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05 in 34/08), na podlagi katere območje obravnave sodi v II. stopnjo varstva pred hrupom, kjer ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa, saj gre za obstoječe in predvideno čisto stanovanjsko območje. Dopustna mejna vrednost hrupa na območjih II. stopnje varstva pred hrupom je 55 dBA za obdobje dan-večer-noč in 45 dBA za noč, kritična vrednost pa 63 dBA za obdobje dan-večer-noč in 53 dBA za noč.

28. člen
(Varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvajajo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal.

(2) Pri gradbenem izkopu zemljine se rodovitna plast (humus) odrine, ustrezno deponira in ponovno uporabi za zunanje ureditve na območju OPPN in v neposredni bližini v kmetijske namene, višek pa deponira na za to ustrezni deponiji. S prstjo se ob odrivanju, deponiranju in vgrajevanju ravna tako, da se ohrani njena količina in rodovitnost ter da ne pride do onesnaženja z nevarnimi in škodljivimi snovmi ter do mešanja z manj kakovostno zemljo.

(3) Za začasne prometne in gradbene površine naj se uporabljajo infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji naj se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin je potrebno preprečiti emisije prahu in gradbenih materialov ter odtekanje vod na sosednja zemljišča in v podtalnico. Pri ravnanju z odpadnimi vodami se uporabljajo določila skladno s pravilnikom in uredbo iz 30. člena tega odloka. Potrebno je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo nevarne in škodljive snovi zaradi možnih nezgod na tehnoloških površinah.

29. člen
(Varstvo zraka)

Zrak, ki se spušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94) in Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94 in 51/98).

30. člen
(Varstvo voda)

(1) Odvajanje odpadnih voda iz območja urejanja mora biti urejeno v skladu s pogoji, določenimi v Pravilniku o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02, 50/04) in v Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).

(2) Izvedba priključevanja odvoda fekalnih in meteornih voda na javno kanalizacijsko omrežje je mogoča le pod pogoji upravljavca.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

31. člen
(Požarna varnost)

(1) Požarna varnost objektov je zagotovljena z dovozi za interventna vozila po obstoječem omrežju cest. Potrebna je izgradnja vodovodnega in hidrantnega omrežja, da preskrba s požarno vodo ne bo okrnjena. Varen umik je možen na zunanje površine, dovozne in parkirne površine.

(2) Viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje bodo zagotovljeni iz vodovoda preko hidrantnega omrežja. Pri načrtovanju hidrantnega omrežja je potrebno upoštevati Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje in gašenje požarov (Uradni list RS, št. 30/91).

(3) Način varovanja pred požarom za objekt in dobrine bo opredeljen v PGD projektu in bo skladen z določili Zakona o varstvu pred požarom (ZVPoz-UPB1, Uradni list RS, št. 3/07) in Pravilnika o požarno varnostnih zahtevah (Uradni list RS, št. 42/93).

32. člen
(Geološka stabilnost)

Na celotnem ureditvenem območju je, zaradi zagotavljanja geološke stabilnosti terena, treba vse posege v teren (izkope, nasutja, temeljenje, ipd.) izvesti skladno s pogoji strokovno kvalificiranih geoloških in geomehanskih služb.

VIII. NAČRT PARCELACIJE

33. člen
(Prikaz parcelacije)

(1) Načrt parcelacije z mejnimi točkami parcel je razviden iz karte »Načrt gradbenih parcel«.

(2) Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbene parcele, določene s tem OPPN, ob upoštevanju določil in meril tega odloka.

(3) Pri prenosu parcel na teren je treba upoštevati dejansko stanje (razlika med katastrsko odmero in topografskim načrtom). V postopku realizacije načrtovanih ureditev se lahko meje gradbenih parcel prilagodijo dejanskemu stanju katastrskih mej, če se s tem bistveno ne spreminja funkcionalne rabe predvidenih ureditev.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

(Etapnost izvedbe prostorskih ureditev)
34. člen

(1) Predvideni posegi se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, predstavljati pa morajo zaključene funkcionalne celote. Objekti in zunanje ureditve bodo izvedeni naenkrat ali v več fazah.

(2) Vzdrževalna dela (redna, investicijska in v javno korist), rekonstrukcije in rušitve objektov ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov fazno (časovno) niso opredeljene, pri njihovi gradnji pa je potrebno upoštevati vsa določila tega odloka.

(3) Rekonstrukcijo Ulice Ivana Roba, izgradnjo ostalega cestnega omrežja in primarno komunalno infrastrukturo je treba izvesti v eni ali več etapah tako, da bo omogočena gradnja stanovanjskih objektov.

(4) Rekonstrukcijo Ulice Ivana Roba se mora izvesti pred oziroma sočasno z gradnjo stanovanjskih objektov, s tem da se lahko izvaja po etapah glede izvedbe hodnika za pešce.

35. člen
(Dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem projektom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer ter na podlagi podrobnejših programskih in oblikovalskih izhodišč najdejo tehnične rešitve, ki so racionalnejše in primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.

(2) Dopustne so naslednje tolerance:
- tlorisni gabarit je možno povečati (vendar ne preko določene gradbene linije) ali zmanjšati za 10 %, višinski gabarit je možno povečati ali zmanjšati za 10 %
- pri prometnem, komunalnem in energetskem urejanju prostora na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri,

ekonomsko primernejša investicijska vlaganja in če prestavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta prostorskega načrta.

36. člen
(Obveznosti investitorjev in lastnikov nepremičnin pri izgradnji komunalne opreme na območju OPPN)

(1) Gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. V primeru, da se sklene pogodba o opremljanju, pa se lahko investitorji in občina dogovorijo, da bodo investitorji sami zgradili celotno komunalno opremo za predvideno območje s tem odlokom.

(2) Stroški izgradnje obstoječe in nove opreme, ki odpadejo na posameznega investitorja, bodo v skladu z veljavno zakonodajo določeni s programom opremljanja. Program opremljanja bo osnova za odmero komunalnega prispevka in izdajo odločbe investitorjem.

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

37. člen

Po končani izgradnji objektov in naprav po tem odloku so dovoljena vzdrževalna dela (redna, investicijska in v javno korist), rekonstrukcija, nadomestne gradnje ter gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov.

XI. KONČNE DOLOČBE

38. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka v območju urejanja tega OPPN prenehajo veljati določila Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča s spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95, 35/97, 40/98, 38/99, 60/99, 96/00, 49/01, 69/02, 92/02, 49/05 in 37/07).

39. člen

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri pristojni službi za prostor Mestne občine Novo mesto.

40. člen

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

41. člen

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

Številka:
Novo mesto, dne …….

Župan
Mestne občine Novo mesto
ALOJZIJ MUHIČ

Mestna občina Novo mesto

Župan

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 202
faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Na podlagi 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06–UPB-1 in 4/2008) in v skladu s 50. in 60. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS,št. 33/07) je župan Mestne občine Novo mesto dne 1.4.2008 sprejel

s k l e p št. 662

Sprejmejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Turkov hrib v predloženi vsebini, ki jih je pripravil izdelovalec Razvojni center planiranje d.o.o. Celje v sodelovanju z občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa.

Zadolžen: Oddelek za prostor
Rok: takoj

Številka: 350-05-14/2004(1908)
Datum: 1.4. 2008

ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Alojzij MUHIČ

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
ŽUPAN

POSREDOVANO:
1. županu Mestne občine Novo mesto,
2. direktorju občinske uprave,
3. notranji revizorki,
4. Oddelek za prostor,
5. arhivu.

Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. CELJE
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
Telefon: 03/42 74 230
Telefax: 03/42 74 260
e-mail: info@planiranje.rc-celje.si

Občinski podrobni prostorski načrt Turkov hrib

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV

podanih v času javne razgrnitve in javne obravnave prostorskega akta

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Turkov hrib je potekala od 15. 10. do 14. 11. 2007 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 17. 10. 2007 v vijolični dvorani Mestne občine Novo mesto, Novi trg 6.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi ter podana stališča k razgrnjenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta, in sicer v naslednjih sklopih:

I. **pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi dne 17. 10. 2007**
II. **pripombe in predlogi, vpisani v knjigo pripomb in predlogov**
III. **pripombe in predlogi, prejeti po pošti**
IV. **pripombe in predlogi MONM (po uradni dolžnosti).**

I. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI

Pripombe pod skupno št. 1 (Lukšič in ostali)

Pripomba št. 1.1
Rekonstrukcija Ulice Ivana Roba: širina ceste (5,5 m) in pločnika (1,5 m) je prevelika (obstoječe cestišče je široko 3,3 m), saj preveč posega na zemljišča, zmanjšuje dvorišča obstoječih hiš in otežuje dostop. Predlog za zmanjšanje širine vozišča na 4 m in pločnika na 1 m (skupaj 5 m), kar bi ustrezalo obstoječi širini ceste na katastru (načeloma strinjanje z rekonstrukcijo, vendar do širine 5 m). Naveden primer: občinski lokacijski načrt za Jedinščico - gre za novogradnjo, širina vozišča pa je max. 5 m.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: *Predlagana širina ceste in pločnika je skladna s predpisi s področja načrtovanja cest, hkrati pa zagotavlja določen standard glede prometnega in komunalnega opremljanja zemljišč. Skladno s preveritvijo se pripomba delno upošteva tako, da se cesta zmanjša na 5,0 m širine, bankina na 0,25 m širine, berma pa v celoti odpade. Nova širina celotne ceste (javni svet) je tako ožja za 1,25 m.*

Pripomba št. 1.2
Izražena je bila bojazen, da se bo po južni cesti (Ulici Ivana Roba) pričel odvijati tovorni promet (v primeru take širine ceste, kot je predvidena s predstavljenim OPPN) in bojazen, da bo povečan promet (od novih hiš in od tranzitnega prometa) škodoval obstoječim hišam v smislu hrupa in tresljajev (razpoke,...).

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: *Predvidevanja občanov temeljijo na predvidenem konceptu zasnove prometnega omrežja Novega mesta. Z izgradnjo vzhodne obvoznice obstaja verjetnost, da se bo del predvidenega prometa proti zahodu preusmeril na obstoječe in predvideno lokalno cestno omrežje znotraj stanovanjskih območij. Načrtovalci smo za preprečitev takšnih pojavov upoštevali naslednje ukrepe:*
- *Rekonstruirana Ulica Ivana Roba ni neposredno priključena na predvideno obvoznico in napajalno cesto, temveč posredno, preko »vmesne« ulice. S tem je atraktivnost uporabe Ulice Ivana Roba za tranzitni promet bistveno manjša.*
- *Projektirani elementi rekonstruirane Ulice Ivana Roba so oz. bodo taki, da omogočajo normalen promet v prvi vrsti za osebna vozila in tovorna vozila, ki bodo napajala oz. servisirala območje (dostava, pobiranje odpadkov, zimska služba,…)*
- *V odloku o OPPN bo tudi določen pogoj, da je potrebno z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo prepovedati tovorni promet na območju, razen za dostavo.*

Pripombe pod skupno št. 2 (Lukšič)

Pripomba št. 2.1
Predlaga neposredno povezavo novega območja s križiščem pri Sparu.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: *Neposredna povezava na predvideno krožišče pri Sparu bi pomenila večjo prometno obremenitev obravnavanega območja, tudi za tranzit, zato je območje na cestno omrežje višjega ranga navezano posredno (glej tudi stališče do pripombe št. 1.2).*

Pripomba št. 2.2
Faznost rekonstrukcije ceste in gradnje hiš - vprašanje, ali se bodo nove hiše gradile pred rekonstrukcijo ceste ali po njej.

Obrazložitev: *V prvi fazi bo potrebno zgraditi tisto infrastrukturo, ki je nujno potrebna za izgradnjo in obratovanje predvidenih objektov. Izgradnja rekonstruirane ceste ni nujno potrebna, je pa zaželena. S tem bi se nivo prometnih uslug (predvsem med gradnjo) bistveno povečal, tako za obstoječe prebivalce kot tudi za graditelje.*

Pripomba št. 3 (Bratkovič)
Stanovanjski hiši, predvideni pretežno na parc. št. 192/1, k.o. Gotna vas (objekta št. 4 in 5), naj se prestavi proti severu (dostop po severni cesti), greben pa naj ostane nepozidan oz. vrt.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: *Na osnovi preveritve ugotavljamo, da je objekta na parceli 192/1, k.o. Gotna vas, možno zgraditi. Ob upoštevanju minimalnega odmika od ceste (5,00 m), odmikov od obstoječih in predvidenih parcelnih meja ter ob upoštevanju potrebnega prostora za dostop in dovoz do obstoječega objekta na tej parceli (ute) bodo določeni maksimalni tlorisni gabariti obeh predvidenih objektov. Zaradi neugodne konfiguracije terena bo potrebno objekte prilagoditi pobočju.*

Pripomba št. 4 (Zupančič)
Predlaga, da se namesto štirih objektov, kolikor je zarisanih v razgrnjenem dokumentu, na parc. št. 185/1, 185/2 in 185/3, k.o. Gotna vas predvidi več objektov. Na drugi strani je proti zarisu objektov na teh parcelah (na koncu je o tem podal tudi izjavo na zapisnik).

Stališče: Prva pripomba se upošteva, druga pripomba pa je neutemeljena in se ne upošteva.

Obrazložitev:
Zaradi upoštevanja pripombe št. 3 se dva objekta (št. 4 in 5), ki sta v dopolnjenem osnutku OPPN predvidena delno tudi na parceli 185/1, k.o. Gotna vas, prestavita proti severu ob severno dostopno cesto. Iz tega razloga se na ureditvenem območju B spremeni zasnova tako, da se severno nad Ulico Ivana Roba, na parcelah št. 185/1, 185/2 in 185/3 ter 188/1 in 192/13, k.o. Gotna vas, predvidijo trije objekti ob ulici, štirje pa severno od njih. Zaradi spremenjene zasnove se do sedaj predvidena krožna cesta opusti, dostop in dovoz do severnih objektov pa se zagotovi po dveh novih, osrednjih dovoznih cestah.

Zaradi racionalizacije stanovanjske gradnje in pomanjkanja stavbnih zemljišč v Novem mestu ter zaradi aktiviranja pozidave na za stanovanjsko gradnjo že predvidenih območjih je MONM z namenom, da bi se lažje izvedli potrebni postopki za aktiviranje gradnje na območju Turkovega hriba, financirala del stroškov za izdelavo predmetnega OPPN, zato da je lahko tudi zaradi racionalne izvedbe infrastrukture območje obravnavano in obdelano kot zaključena celota. Iz tega razloga MONM kot pristojni urejevalec prostora ne more dopustiti neracionalnosti v postopku priprave prostorskega akta kot tudi ne pri samem urejanju sicer zaključenega območja.

Pripomba št. 5 (Muhic)
Predlaga možnost umestitve stanovanjske hiše na parceli št. 192/18, k.o. Gotna vas.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: *Parcela št. 192/18, k.o. Gotna vas je v naravi zelo strmo zemljišče in kot tako težavno za gradnjo objekta, vendar na osnovi preveritve ugotavljamo, da je objekt na parceli možno zgraditi ob ustrezni prilagoditvi konfiguraciji terena. Ob upoštevanju minimalnega odmika od ceste (5,00 m) ter odmikov od obstoječih in predvidenih parcelnih meja bodo določeni maksimalni tlorisni gabariti objekta.*

IZJAVA NA ZAPISNIK (NA JAVNI OBRAVNAVI):

Pripomba št. 6 (Zupančič)
Stranka izjavlja, da se v dopolnjenem osnutku predvideni objekti na parcelah v njegovi lasti (št. 185/1, 185/2 in 185/3, k.o. Gotna vas), črtajo iz prostorskega dokumenta oz. stranka ne želi gradnje stanovanjskih objektov, kot so predvideni v tem načrtu. Ko bo želela graditi, bo naknadno dala pobudo za spremembo prostorskega akta.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: *Enako kot pri pripombi št. 4.*

II. PRIPOMBE IN PREDLOGI, VPISANI V KNJIGO PRIPOMB IN PREDLOGOV

Pripombe pod št. 7 - 10 (krajani Ulice Ivana Roba – zapis v knjigi pripomb in priložena priloga)

Splošno:
S sprejetim povzetkom za javnost, predvsem pa po javni obravnavi dopolnjenega osnutka prostorskega akta, ki je bila v sredo, 17. 10. 2007 ob 16. uri v vijolični dvorani MO Novo mesto, smo bili krajani dela Ulice Ivana Roba neprijetno presenečeni in zgroženi nad dopolnjenim osnutkom OPPN, ki grobo posega na zemljišča izven ureditvenega območja OLN (občinski lokacijski načrt) Turkov hrib, nespoštovanja določil programa priprave OLN z dne 16.11.2006 (Uradni list RS, št. 122/06), nesprejemljiv pa je tudi način dela in same predstavitve OPPN, ki se sklicuje na sodelovanje in usklajenost vseh akterjev pri pripravi omenjenega načrta, čeprav dejansko temu ni tako.

Zaradi zgoraj omenjenih dejstev smo krajani oblikovali skupna stališča do predloga, ki Vam ga skupaj s pripombami,vprašanji in predlogi v tej obliki tudi posredujemo.

7. Stališča do predloga OPPN (krajani Ulice Ivana Roba – priloga):

Pripomba št. 7.1
V predlagani obliki je za krajane predlog OPPN Turkov hrib nesprejemljiv in izključujoč!

Pripomba št. 7.2
Predlog ni usklajen s programskimi izhodišči OLN, občinskim odlokom in Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04) in različnimi nosilci urejanja prostora, kar je lahko podlaga za uveljavljanje interesov različnih interesnih skupin, ki običajno niso v javno dobro, v našem primeru krajanov, ki na tem območju živimo in delamo pretežni del svojega življenja.

Stališče do pripomb št. 7.1 in 7.2: Pripombi sta neutemeljeni.

Obrazložitev:
Dopolnjen osnutek OPPN je usklajen z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Mestne občine Novo mesto, ki se nanašajo na urbanistično zasnovo Novega mesta – sprememba 2003/1 (Uradni list RS, št. 99/04) ter izdelan na osnovi programa priprave (Uradni list RS, št. 122/06), smernic nosilcev urejanja prostora ter sklepa o pripravi OPPN (Uradni list RS, št. 89/07).

OPPN je izdelan tudi skladno z določili Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07) in Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04).

8. Pripombe na predlog OPPN (krajani Ulice Ivana Roba – priloga):

Pripomba št. 8.1
Po programu priprave OLN je predviden samo min. profil javne poti št. 799140, parc. št. 1198/3, ne zajema pa dodatnih parcelnih številk, ki jih predlog OPPN navaja.

Stališče: Pripomba je neutemeljena.

Obrazložitev:
V programu priprave je navedeno, da je »dovoz na kompleks predviden preko obstoječega (rekonstruiranega) cestnega omrežja, ki se navezuje na glavno cesto Novo mesto–Metlika, v prihodnje pa bo omogočena tudi navezava na bodočo vzhodno obvoznico, zato je potrebno v strokovnih podlagah in OLN predvideti ustrezen (min.) profil navezovalne ceste v podaljšku Ulice Ivana Roba (javna pot št. 799140, parc. št. 1198/3, k.o. Gotna vas)«.

Ustrezen oziroma minimalen profil ceste je določen na podlagi pravilnikov in normativov o načrtovanju cest ter je upoštevan pri pripravi OPPN. Skladno z ostalimi pripombami z javne razgrnitve se min. profil zmanjša za toliko, kot je navedeno v stališču št. 1.1, s tem da zaradi strukture oz. oblike parcelnih meja, razmer na terenu in optimalne izpeljave cestno telo deloma oz. v manjši meri posega tudi na zasebne parcele, kar je bilo predvideno že z določilom tretjega odstavka 3. člena programa priprave, ki navaja, da se lahko ureditveno območje OPPN po potrebi razširi. V programu priprave je tudi določeno, da je potrebno upoštevati tudi morebitna druga programska izhodišča, ki se pojavijo v postopku izdelave prostorskega izvedbenega akta.(četrti odstavek 2. člena).

Pripomba št. 8.2
Predlog ne upošteva načel 5. člena, kot tudi nedosledno 2. člena, 2. točke programa priprave OLN (Uradni list RS, št. 122/06), ki govori o tem, da mora izdelovalec OLN v sodelovanju z naročnikom uskladiti javni interes z interesi pobudnikov OLN oziroma z lastniki zemljišč in objektov.

Stališče: Pripomba je neutemeljena.

Obrazložitev:
Izdelovalec strokovnih podlag in OPPN je v fazi izdelave intenzivno sodeloval s pripravljavcem (MO Novo mesto), pobudniki in naročniki OPPN oziroma z lastniki (večine) zemljišč na obravnavanem območju. Javni interes pa se, skladno s prostorsko zakonodajo, preverja in uveljavlja predvsem preko javne razgrnitve in javne obravnave.

Javna razgrnitev je prva faza, kjer je prikaz prostorskega načrta dodelan do te mere, da se predstavi javnosti. Mestna občina Novo mesto kot pripravljalec je na podlagi predhodne

preveritve lastništva o javni razgrnitvi pisno obvestila tudi posamezne lastnike zemljišč, katerih parcele so glede na predlagano zasnovo tangirane, kljub temu, da prostorska zakonodaja tega ne predvideva oz. da je dovolj javno naznanilo v svetovnem spletu ter na krajevno običajen način (v lokalnem časopisu). Prav tako je bil že v fazi pridobivanja smernic za načrtovanje dopis z osnovno zasnovo poslan v vednost tudi krajevni skupnosti (čeprav ni nosilec urejanja prostora), ki se je odzvala z dopisom, katerega opozorila so bila pri nadaljnjem načrtovanju upoštevana.

Pripomba št. 8.3

Predlog je po pogovoru s predsednikom sveta KS Gotna vas v neskladju s smernicami krajevne skupnosti in krajanov, kot enega izmed nosilcev urejanja prostora v MO Novo mesto.

Stališče: Pripomba je neutemeljena.

Obrazložitev:

Priporočila krajevne skupnosti se v celoti osredotočajo na problem severne ceste in izrecno odsvetujejo krožno povezavo med severnim in južnim delom območja oz. med obema obstoječima cestama, kar je bila ena od možnosti v prvotni zasnovi, kot je bila poslana nosilcem urejanja prostora za pripravo smernic. Tako glede na opozorilo KS kot tudi s kasnejšimi preveritvami v strokovnih podlagah se je izkazalo, da povezava med obema obstoječima cestama ni racionalna, zato se severna cesta dejansko ohranja kot slepa ulica. Pripomba krajevne skupnosti je tako v celoti upoštevana. V času javne razgrnitve KS ni podala dodatnih pripomb na razgrnjeni OPPN.

Pripomba št. 8.4

V predstavitvi predloga ni bilo prikazanih variantnih rešitev in strokovnih podlag in mnenj za izbiro predlaganega predloga.

Stališče: Pripomba je neutemeljena.

Obrazložitev:

Veljavni Zakon o prostorskem načrtovanju, na podlagi katerega se pripravlja OPPN, v nasprotju s prejšnjim zakonom ne predvideva, da se poleg prostorskega akta javno razgrne tudi strokovne podlage. Kljub temu, da strokovnih podlag ni potrebno imeti na mestu javne razgrnitve, pa se tako kot vsa ostala gradiva tekom postopka priprave prostorskega akta le te smatrajo za sestavni del spisa o postopku in so zato javne ter kadarkoli na vpogled zainteresirani javnosti ob prisotnosti referenta, ki vodi spis postopka.

Na predstavitvi oz. javni obravnavi so bile poleg ostalega gradiva tudi strokovne podlage (torej na vpogled), sicer pa je opis predlagane zasnove (faza dopolnjen osnutek) s strani izdelovalcev v celoti izhajal ravno iz strokovnih podlag (v tej fazi so bile izdelane tudi variantne rešitve) in so bili posamezni detajli tudi omenjeni (npr. izdelana preveritev konfiguracije terena s prerezi zaradi proučitve možnosti povezave severnega in južnega dela območja s cesto, itd.), na željo prisotnih pa je bilo možno predmetno gradivo tudi pogledati. Po javni obravnavi so bile ravno zaradi predmetnih vprašanj na temo strokovnih podlag le te dodane na mesto javne razgrnitve, kljub temu, da - kakor je bilo že omenjeno - zakonodaja tega ne zahteva.

Pripomba št. 8.5

Neskladnost predlaganega OPPN z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto sprememba 2003/1 (Uradni list RS, št. 99/04), ki predvideva, da se v okviru ureditvenega območja nove stanovanjske soseske

predvidita dve osrednji javni cesti, ki naj v prečni smeri povežeta obstoječi javni poti na SZ in JV od lokacije. Obenem odlok v točki 4 pri urbanističnem načrtovanju predvideva upoštevanje vaškega okolja v dotičnem starem kot tudi novo planiranem zaselku.

Stališče: Pripomba je delno utemeljena.

Obrazložitev:
Ureditvena situacija, prikazana na javni razgrnitvi, je sicer izhajala iz omenjene programske zasnove v sklopu odloka o spremembah urbanistične zasnove Novega mesta 2003/1, ki govori o prečnih (pravokotnih) cestah glede na obstoječi severno in južno, vendar je bila izdelana zasnova za javno razgrnitev prilagojena novim ugotovitvam o specifičnih značilnostih terena v sklopu izdelave strokovnih podlag. Z natančnimi vzdolžnimi prerezi terena se je namreč izkazalo, da je neposredna povezava severne in južne ceste prečno čez pobočje zaradi velikih naklonov in posledično gradbenih posegov neracionalna oz. neugodna, poleg tega pa so smernice krajevne skupnosti in tudi sicer ugotovitve s terena o majhnem profilu zlasti severne ceste tako varianto izločile iz nadaljnje obdelave.

Kljub temu je bila predmetna programska zasnova (z izjemo ravnokar opisane direktne povezave severne in južne ceste) v večji meri upoštevana, saj trasa vzhodne (t.i. priključne ceste) izhaja neposredno iz predloga v programski zasnovi, hkrati pa je tudi na javni razgrnitvi prikazana krožna cesta dejansko prečna na južno cesto, in sicer z dvema krakoma. Kakor je opisano že v stališču na pripombo št. 4, se bo zaradi pripomb z javne razgrnitve zasnova še nekoliko spremenila tako, da se omenjena krožna cesta ukine, ostaneta pa dva kraka oz. dve dovozni cesti s slepim zaključkom zaradi dovozov do parcel, ki niso neposredno ob obstoječi južni cesti. V vsakem primeru so prečne povezave glede na obstoječi severno in južno cesto (četudi s slepim zaključevanjem) nujne zato, da se lahko stanovanjske objekte umesti tudi v notranjost območja in ne le ob obstoječih cestah ter skladno s tem v notranjost razprede tudi mrežo infrastrukture in dostopov.

Zasnova prometne ureditve je skladna z določili programa priprave (tretji odstavek 2. člena). Na ureditvenem območju sta dve cesti, od katerih je ena predvidena za rekonstrukcijo, ena pa (skladno s smernicami KS Gotna vas ter zaradi reliefnih značilnosti prostora) ostane v enakih elementih. Prečno na njiju oz. z iztekom na južno cesto se uredi dovozne ceste za dostop v notranjost območja.

Odlok, predstavljen na javni razgrnitvi, v 4. členu določa namembnost ureditvenega območja. Ta je skladna z določilom programa priprave (drugi odstavek 2. člena), ki za predmetno območje predvideva izgradnjo stanovanjskih objektov nizke gostote ob upoštevanju obstoječe tipologije pozidave, kar je v ureditveni situaciji v celoti upoštevano.

Pripomba št. 8.6
Omenjeni predlog OPPN poslabšuje prometno varnost predvsem lastnikom obstoječih parcel ob javni poti, saj bi predlog omogočal večje hitrosti v prometu, obenem pa drastično posega v dovozne poti in zmanjšuje parkirni prostor obstoječih parcel.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:
Pri načrtovanju rekonstrukcije Ulice Ivana Roba so upoštevani vsi predpisi in normativi za načrtovanje tovrstnih cest. Rešitve so take, da omogočajo sodoben in varen promet (motorni, kolesarski, peš) vsem udeležencem v prometu, predvsem pa stanovalcem obravnavanega območja. Z ukrepi, opisanimi predvsem v stališčih do pripomb št. 1.1., 1.2 in 8.1, so obstoječe in predvidene ceste namenjene predvsem dovozu do obstoječih in predvidenih objektov.

Pripomba št. 8.7
Omenjeni predlog prometne infrastrukture omogoča normalen pretok tudi tovornega prometa, kar je s strani krajanov nesprejemljivo.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: *Enako kot pri pripombah št. 1.1 in 1.2*

9. Vprašanja (krajani Ulice Ivana Roba – priloga):

Pripomba št. 9.1
Zakaj po zagotovilih predsednika krajevne skupnosti, KS Gotna vas ne ve nič o »usklajenem« predlogu OPPN Turkov hrib, niti ni bila o tem predhodno obveščena?

Pripomba št. 9.2
Kdo se dogovarja oz. posreduje smernice v imenu KS in njenih krajanov?

Stališče do pripomb št. 9.1 in 9.2: Pripombi sta neutemeljeni.

Obrazložitev:
Kakor je bilo navedeno že v stališču do pripombe št. 8.2, je bilo obveščanje javnosti in s tem tudi krajevne skupnosti izvedeno dosledno po veljavnem Zakonu o prostorskem načrtovanju oz. je bilo v dveh primerih (faza pridobivanja smernic in faza obveščanja o javni razgrnitvi, ko so bili posamično obveščeni vsi tangirani lastniki) storjeno celo več, kot predvideva zakon, in sicer ravno z namenom, da se lokalna javnost čim prej in zagotovo seznani s pripravo prostorskega akta. Krajevna skupnost je bila torej prva, ki je bila že v samem začetku obveščena o začetku priprave prostorskega akta, nato pa so bili po pripravi zasnove na podlagi smernic o javni razgrnitvi predmetne zasnove obveščeni posamično še tangirani lastniki z namenom, da ne bi spregledali javne razgrnitve.

Izrazi, ki se v postopku priprave prostorskega akta uporabljajo, so dobesedno povzeti po veljavni zakonodaji in jih ne smemo uporabljati drugače. Ob spremembah prostorske zakonodaje se poimenovanje posameznih faz ponavadi spremeni, kar se je zgodilo tudi ob sprejemu novega Zakona o prostorskem načrtovanju, dejansko pa gre za skoraj identične faze v postopku. T.i. »dopolnjen osnutek za javno razgrnitev« (to je dokument v fazi, ko je bil javno razgrnjen) se je tako po prejšnjem Zakonu o prostorskem načrtovanju imenoval »predlog za javno razgrnitev«. Beseda »dopolnjen« torej še ne pomeni, da je prostorski akt dorečen in zaključen, saj se to zgodi šele po upoštevanju pripomb z javne razgrnitve in nato mnenj nosilcev urejanja prostora, temveč pomeni le, da je prvotna zasnova, ki je bila posredovana nosilcem urejanja prostora, dopolnjena oz. pripravljena na podlagi prejetih smernic predmetnih nosilcev.

Smernice krajevne skupnosti Gotna vas z dne 2.1.2007, ki so na vpogled v spisu postopka na MONM, so bile podpisane s strani predsednika KS ter so bile upoštevane pri izdelavi dopolnjenega osnutka OPPN.

Pripomba št. 9.3
Zakaj se ob predstavitvi OPPN sklicujete na strokovne podlage, študije, variantne predloge, itd., ki niso na vpogled zainteresirani javnosti in glavnim oškodovancem, ki se jih predlog OPPN dotiče ?

Stališče: Pripomba je neutemeljena.

Obrazložitev: *Enako kot pri pripombah št. 8.2, 8.4 in 9.2*

Pripomba št. 9.4
Zakaj nedoslednost in površno izvajanje zakonov, aktov in programa priprave OLN (tudi, če se je med tem časom preoblikoval v OPPN), ki jih je MO Novo mesto in mestni svet sam sprejel?

Stališče: Pripomba je neutemeljena.

Obrazložitev: *OPPN je pripravljen na osnovi veljavne prostorske zakonodaje, ki je dosledno upoštevana ter na osnovi programa priprave (Uradni list RS, št. 122/06), smernic nosilcev urejanja prostora ter sklepa o pripravi OPPN (Uradni list RS, št. 89/07), kakor je navedeno tudi v stališču do pripomb št. 7.1 in 7.2.*

Pripomba št. 9.5
Zakaj ni možna izvedba priključne poti na SV oz. SZ delu predvidenega ureditvenega območja?

Obrazložitev: *V fazi izdelave strokovnih podlag je bilo preverjanih več možnih rešitev, tudi prometna navezava na severovzhodnem oziroma severozahodnem delu obravnavanega območja, kakor je bilo navedeno že v stališču do pripombe št. 8.5. Predvsem zaradi konfiguracije terena, težavne izgradnje ter posledično velikih posegov v prostor je bila predlagana taka rešitev, ki ob kar najmanjših posegih v prostor rešuje čim več problemov. Taka rešitev poleg ustreznega napajanja predvidenih objektov pomeni tudi dvig standarda glede prometne urejenosti obstoječim objektom Gotne vasi.*

10. Predlogi (krajani Ulice Ivana Roba – priloga):

Pripomba št. 10.1
Predlagamo, da se pripravi popravljeni osnutek OPPN, ki bo upošteval vse dejavnike prostorske ureditve, še posebno krajanov, ki jih predlog najbolj zadeva in so pri sedanjem osnutku najbolj prizadeti.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: *Popravki in dopolnitve OPPN po javni razgrnitvi (faza, imenovana »predlog OPPN«) se izdelajo skladno s sprejetim sklepom o stališčih do pripomb na javno razgrnjeni dopolnjeni osnutek OPPN. Pred tem se vse pripombe prouči in stališča do njih obrazloži, s strani pripravljalca in izdelovalca pa se predlagajo spremembe..*

Pripomba št. 10.2
Predlagana rekonstrukcija javne poti v podaljšku Ulice Ivana Roba je možna v obstoječih gabaritih zarisane javne poti (max. 5,5m - cestišče+pločnik+mulda), ki omogoča normalen in varen pretok prometa do območja urejanja OLN, kot tudi do obstoječih parcel in objektov.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: *Enako kot pri pripombi št. 1.1*

Pripomba št. 10.3
Obenem bi želeli opozoriti na transparentnost postopkov pri pripravi OPPN do zainteresirane javnosti in krajanov, ki se je pokazalo ob meritvah, ki so se izvajala za ureditveni načrt, ob katerih so izvajalci del na vprašanja, zakaj se meritve izvajajo, odgovarjali, da se slednje izvajajo za potrebe infrastrukture optičnega omrežja v občini.

Stališče: Pripomba je neutemeljena.

Obrazložitev: *Priprava OPPN je bila vodena po postopkih, skladnih z veljavno zakonodajo, kar vključuje tudi seznanitev zainteresirane javnosti s predlaganimi rešitvami in postopki, kakor je bilo obrazloženo tudi v stališču do pripombe št. 8.2, 9.1 in 9.2. Pripravljalec in izdelovalec OPPN pa ne moreta vplivati na odnos posameznih izvajalcev infrastrukture na terenu.*

Pripombi pod skupno št. 11 (Branko Lukšič)

Pripomba št. 11.1
Dokumenti predvidevajo skladnost s smernicami KS Gotna vas, ki pa v osnutku oziroma dopolnjenem predlogu niso upoštevane (dopis z dne 02.01.2007 se razlaga kot razširitev območja OLN).

Stališče: Pripomba je neutemeljena.

Obrazložitev: *Enako kot pri pripombi št. 8.3*

Pripomba št. 11.2
Predlog načrta ne omogoča varen dovoz na povezovalno pot za lastnika obstoječih stanovanjskih enot ob vozišču parc. št. 1198/3.

Stališče in obrazložitev: Enako kot pri pripombah št. 1.1, 1.2, 8.1 in 8.6

Pripomba št. 12 (Jože Tavčar, Brigita Tavčar)
Prosimo za premaknitev gradbene meje proti severni strani, tako da bo na severni strani ista velikost prostega zemljišča, kot je sedaj narisana na južni strani (parc. št. 420/3, št. hiše 3).

Stališče: Pripomba se upošteva*.*

Obrazložitev: *Gradbena meja na parceli z objektom št. 3 bo prestavljena oz. razširjena, prav tako tudi na sosednjih parcelah.*

Pripomba št. 13 (Renata Bratkovič, Volčičeva 28, Novo mesto)
Pripombe glede ureditve parc. št. 192/1, k. o. Gotna vas, katere lastnica sem, sem podala delno že na sestanku. Ponovno povem, da kot ena izmed soinvestitorjev, ki so podpisali pogodbo o sofinanciranju ter edina iz Cone B, želim, da se parcela za gradnjo prestavijo nižje, kjer je že obstoječa cesta; parcela 192/1 ima urejen dovoz zato ne želim biti vezana na dostop, ki bi potekal preko sosednjih parcel (185/1, 185/2), katere lastniki niso zainteresirani za gradnjo, še manj pa, da bi njihovo zemljišče bilo namenjeno za cesto.
V primeru, da je to možno, se lahko tudi moja parcela opredeli pod Cono A, saj bi bili tako zajeti v tem vsi, ki smo podpisniki pogodbe.

Stališče: Pripombi se upoštevata.

Obrazložitev: *Za prvo pripombo enako kot stališče do pripombe št. 3. Skladno z drugo pripombo bo odlok popravljen tako, da razdelitev ureditvenega območja na coni A in B ne bo določala časovno, temveč zgolj prostorsko-funkcionalno opredelitev.*

Pripomba št. 14 (Franc Zupančič, Ulica Ivana Roba 40)
Ker na parcelnih številkah 185/1, 185/2, 185/3 ne mislimo prodajati zazidalnih parcel niti sami (v krajšem času) graditi, vas prosimo, da omenjene parcele v Coni B ne omenjate v zazidalnih in prostorskih načrtih.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: *Enako kot pri pripombi št. 4.*

Pripomba št. 15 (Katarina Črtalič, Ivana Roba 24)
Ne strinjam se z razširitvijo cestišča (Ul. Ivana Roba). Razširitev bi pomenila več prometa in s tem onemogočala normalno življenje krajanom. Po zgledu sodobnih naselij želim za promet zaprto naselje (glej Lebanova ulica, Ul. del. Brigade, ipd.). Naselje je že sedaj dovolj ekološko obremenjeno (bližina Belokranjske ceste), zato se ne strinjam z dodatno prometno obremenitvijo.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: *Rekonstruirana Ulica Ivana Roba sama po sebi ne pomeni povečanja prometa. Povečanje prometa je posledica splošnega povečanja prometa v R Sloveniji, na konkretnem območju obravnave pa tudi izgrajevanje stanovanjske soseske do sedaj in v bodoče. Povečanje prometa na obravnavanem območju se bo verjetno nadaljevalo, ne glede na predvidene posege v prostor. Načrtovane prostorske rešitve vključno s popravki po javni razgrnitvi bodo take, da bo omogočen sodoben in varen promet (motorni, kolesarski, peš) vsem udeležencem v prometu, predvsem pa stanovalcem obravnavanega območja. Več o tem je napisano v obrazložitvah k pripombam št. 1.1, 1.2, 8.1 in 8.6.*

Pripombe pod skupno št. 16 (Miran Tomljanovič Torkar, Nahtigalova 8, Novo mesto)

Pripomba št. 16.1
Za objekt št. 6 v območju »A« naj se kot opcija predvidi tudi možnost gradnje dvojčka (dvostanovanjski objekt) z bruto tlorisno površino v pritličju 2x100m^2.

Stališče: Pripomba je utemeljena, s tem da je omenjena možnost upoštevana že v razgrnjenem dokumentu.

Obrazložitev: *Predvideni objekti št. 1-6 ter 9 in 10 na ureditvenem območju A so opredeljeni kot »praviloma enostanovanjski objekti«. To pomeni, da so lahko objekti tudi večstanovanjski, če gabariti objekta in zemljišča oziroma ostala določila odloka OPPN to dopuščajo (zadnji stavek tretjega odstavka 6. člena odloka).*

Pripomba št. 16.2
Za lokacijo A-6 naj se gradbena linija na severovzhodni strani pomakne na linijo 4m od parcelne meje.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: *Enako kot pri pripombi št. 12.*

Pripomba št. 16.3
V 8. členu (6) naj se predvidijo nakloni streh ca 25-45°.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: *Predpisan naklon za dvokapnice bo 30-40°.*

III. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO POŠTI

Pripomba št. 17 (Alojz Jurečič, Ulica Ivana Roba, 8000 Novo mesto)

Sem lastnik parcele 74/4 k.o. Gotna vas in hiše, ki stoji na njej. Iz prejetega dopolnjenega osnutka za javnost je razvidno, da se meja ureditvenega območja dotika moje parcele in moje hiše (povsem do hiše). Iz dokumentacije predstavljene pri vas, ni bilo možno ugotoviti ali gre ob moji parceli in tudi za spremembo nivelete (višine) vozišča. Opozoril bi vas rad, da so temelji tretjine hiše postavljeni na »živi skali«, katere večji del je pod obstoječim voziščem. Neposredno pod asfaltom. V primeru, da bo šlo za spremembo nivelete vozišča (znižanje), bo potreben gradbeni poseg v »živo skalo«. Ta poseg bi pustil nepopravljive posledice na stabilnosti moje hiše. Prosim vas, da zgoraj omenjeno upoštevate pri načrtovanju ceste.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: *Ureditveno območje v zahodnem delu (javna pot s parc. št. 1387, k.o. Gotna vas) bo zmanjšano, tako da ta del Ulice Ivana Roba ne bo več predmet OPPN. Sicer so nivelete rekonstruirane ceste razvidne iz kartografske priloge 3.4 »Vzdolžni prerezi cest«. Ob predmetni parceli je niveleta ceste enaka obstoječi niveleti, ki se proti vzhodu dviguje, kar pomeni, da ni bila predvidena poglobitev ceste.*

Pripombi pod skupno št. 18 (Štefanija Kranjčič, Knafelčeva ulica 10, 8000 Novo mesto)

Sem lastnica parcel številka 422 in 423 v območju A, na katerih je predvidena gradnja po enega enostanovanjskega objekta. Na podlagi pregleda dokumentacije v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega načrta Turkov hrib podajamo naslednje pripombe oz. predloge:

Pripomba št. 18.1

A) Obe parceli sta bolj podolgovate oblike, zato bi bilo smiselno posamezen objekt postaviti vzdolžno, s tem bo objekt št. 4 bolj odmaknjen od parcelne meje na vzhodni strani.
B) Objekt št. 5 bi bilo dobro premakniti bolj proti severu, da se bolj izkoristi osončena stran parcele.
C) Predlagam, da sta tudi k tema objektoma prislonjena nadstreška za avtomobile, kar bi bilo verjetno s hkratnim zamikom objektov to tudi možno.

Stališče A: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: *Predvidena objekta 4 in 5 na ureditvenem območju A (parc. št. 422in 423, k.o. Ragovo) sta umeščena v prostor skladno s konceptom celotnega območja. Določena je gradbena linija ob dovozni cesti, ki je obvezna za vse objekte ter gradbena meja, znotraj katere je možno, v okviru toleranc, spreminjati objekt. Orientacija objektov je prečno na os predvidene dovozne ceste in skladno z že omenjenim enotnim konceptom velja za vse objekte ob priključni cesti, ki je zaradi konfiguracije terena strma, predvideno je tudi preoblikovanje terena. Temu sledijo tudi objekti, tako da je krajša stranica objekta pravokotna na padec terena, daljša stranica pa vzporedna s platnicami.*

Stališče B: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: *Enako kot pri pripombi št. 12.*

Stališče C: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:
Potrebno je razložiti, da so garaže oz. nadstreški, ki so kot možnost predvideni ob večini objektov, dokaj velikih dimenzij (do 8 x 6 m). Ravno iz tega razloga so tako kot stanovanjski objekti na ureditveni situaciji jasno prikazani, in sicer znotraj gradbene meje posameznega zemljišča. To pomeni, da se tako kot pri stanovanjskem objektu tudi pri tem objektu ne dopušča njegovo umeščanje izven območja gradbene meje zaradi preprečevanja premajhnih odmikov od sosednjih parcel, vidljivosti, dostopnosti, ipd.

Na drugi strani pa se lahko na parcelah poleg stanovanjskega in omenjenega manjšega objekta, in sicer tudi izven gradbene meje, postavlja tudi t.i. enostavne objekte skladno z veljavnim Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04). Med enostavne objekte po tem pravilniku sodi npr. garaža velikosti 30 m^2 (to je za dva avtomobila), drvarnica velikosti 15 m^2, nadstrešek velikosti 30 m^2, itd., ki morajo biti, če s prostorskim aktom ni drugače predpisano, od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,5 m.

Iz opisanega torej sledi, da se bo lahko tudi na parc. št. 422, k.o. Gotna vas postavilo garažo ali nadstrešek, in sicer skladno z omenjenim pravilnikom, medtem ko velikost predmetne parcele ne omogoča postavitev nadstrešnice v taki velikosti, kot je to pri ostalih objektih.

Pripomba št. 18.2
Ponovno postavljam tudi vprašanje glede zemljišča, ki leži vzhodno poleg parcel številka 422 in 423 in je tudi še predmet ureditvenega območja. Gre za zemljišče, ki je bilo nekdaj priključeno tema dvema parcelama. Zakaj temu ni več tako, še poizvedujemo. Ali se ta del zemljišča priključi k navedenima parcelama? Ker gre za manjši parceli, bi bilo to smiselno.

Obrazložitev: *Parcela vzhodno od parcel 422 in 423 je parcela št. 425, vse k.o. Ragovo. Parcela je v naravi »javna pot«, zato je ni možno priključiti k parcelama št. 422 in 423.*

IV. PRIPOMBE IN PREDLOGI MONM (PO URADNI DOLŽNOSTI)

Pripomba št. 19
Besedilo oz. vsebinska poglavja odloka je potrebno ustrezno preoblikovati skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04) in temu ustrezno preštevilčiti poglavja in člene.

Stališče: Pripomba se upošteva v celoti.

Pripomba št. 20
Navedba pravne podlage v uvodnih določilih odloka naj se dopolni tako, da se glasi: »Na podlagi 57. člena ter v povezavi s tretjim odstavkom 98. člena Zakona o prostorskem

načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo in 4/08)…«

***Stališče: Pripomba se upošteva**.*

***Obrazložitev:** Št. seje in datum sprejema bosta dopolnjena po sprejemu odloka, pred objavo v Uradnem listu.*

Pripomba št. 21
Pred poglavjem »II. Ureditveno območje« je potrebno dodati poglavje »Opis prostorske ureditve.«

Stališče: Pripomba se upošteva v celoti.

Pripomba št. 22
V 3. členu odloka je potrebno v 2. odstavku mejo območja opisati podrobneje, v 3. odstavku pa dodati parc. št. 72/2, 249/1 in 1196, kaj pa 417? k.o. Gotna vas ter navedeno parc. št. 273/2 spremeniti v 237/2, k.o. Gotna vas.

Stališče: Pripomba se upošteva.

***Obrazložitev:** Drugi odstavek 3. člena bomo dopolnili s podrobnejšim opisom, tretji odstavek pa uskladili. Na podlagi stališča pripravljavca in izdelovalca ter skladno s pripombami krajanov se ureditveno območje na zahodnem oz. jugozahodnem delu zmanjša (del Ulice Ivana Roba) in skladno s tem bodo iz odloka izvzete parcelne številke na tem območju.*

Pripomba št. 23
V 4. členu je potrebno prvi odstavek prilagoditi novi zasnovi na območju B skladno s pripombami z javne razgrnitve, drugi odstavek pa formulirati tako, da ureditveni enoti A in B ne definirata časovnih dimenzij izgradnje, temveč funkcionalno oz. prostorsko zaključene enote. Ta pripomba velja tudi za poglavje »IX. Etapnost izvedbe…«.

Stališče: Pripomba se upošteva v celoti.

Pripomba št. 24
Na koncu poglavja »Ureditveno območje« je potrebno dodati odstavek o posegih izven ureditvenega območja OPPN (upoštevanje poteka vseh infrastrukturnih vodov gospodarske javne infrastrukture) z navedbo tangiranih parcel, ki morajo biti jasno razvidne tudi na grafiki.

Stališče: Pripomba se upošteva v celoti.

Pripomba št. 25
Za poglavjem »Ureditveno območje« naj sledi poglavje »Umestitev načrtovane ureditve v prostor«, v katerem se najprej opiše vplive in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji.

Stališče: Pripomba se upošteva v celoti.

Pripomba št. 26
V prvem odstavku 6. člena dodati možnost rušitev objektov in nadomestnih gradenj, poleg pomožnih objektov navesti tudi enostavne objekte, podatek o številu stanovanjskih objektov in tabelo s faktorjem izrabe in zazidanosti pa prilagoditi novi zasnovi skladno s pripombami z javne razgrnitve. Dodati je treba določilo, da so gradnje dopustne le, če ne povzročajo čezmerne obremenitve okolja in določilo, ki kot glavno dejavnost določa bivanje, vendar znotraj stanovanjskih objektov dopušča tudi mirne, nehrupne dejavnosti, ki so nemoteče za bivalno okolje oziroma ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva v celoti.

Obrazložitev: *Pripomba se nanaša na več poglavij in členov odloka. Možnost rušitev in možnost gradnje enostavnih objektov bosta opredeljena v (predvidoma) 9. členu odloka, faktor izrabe in zazidanosti pa v (predvidoma) 13. členu odloka. Določilo o dopustnih dejavnostih, razen stanovanjske bo določeno v (predvidoma) 11. členu odloka. Dokončno oštevilčenje členov bo narejeno na koncu, po upoštevanju vseh predlogov in pripomb.*

Pripomba št. 27
V 7. členu dodati odstavek o obveznosti upoštevanja gradbene linije in gradbene meje ter o enostavnih objektih in njihovem odmiku od parcelnih meja.

Stališče: Pripomba se upošteva v celoti.

Obrazložitev: *Obveznosti so smiselno navedene v 12,, 14. in 15. členu odloka, saj so se, upoštevajoč tudi ostale pripombe, členi odloka preoblikovali (prešteviličili).*

Pripomba št. 28
V 8. členu naj se tabela poenostavi oz. zreducira podatke, ki niso nujni ter se jih da v obrazložitev OPPN (ohranijo naj se le skupne površine). Nakloni streh pri dvokapnicah naj bodo 30 - 40°. Doda se določilo o dopustnosti vgradnje strešnih oken ter izgradnje frčad.

Stališče: Pripomba se upošteva v celoti.

Obrazložitev: *Tabelo bomo poenostavili. Določilo o naklonu dvokapnih streh bo, tudi na osnovi pripomb krajanov ter skladno s strokovno sprejemljivostjo, 30 - 40°. Dodano bo določilo o dopustni izgradnji strešnih oken in frčad, ki pa ne smejo presegati maksimalnih gabaritov objektov, določenih z odlokom.*

Pripomba št. 29
Za 8. členom ali v njegovem sklopu dodati člen oz. odstavek o pogojih za oblikovanje enostavnih objektov oz. objektov, ki se jih gradi brez gradbenega dovoljenja.

Stališče: Pripomba se upošteva v celoti.

Pripomba št. 30
10. člen je potrebno spremeniti skladno s pripombami z javne razgrnitve ter strokovno preveritvijo glede možnih sprememb profila rekonstruirane ceste in spremembe meje ureditvenega območja.

Pripomba št. 31
Predlog MONM je, da se 11. člen spremeni tako, da ima rekonstruirana Ulica Ivana Roba vozni pas širine 2 x 2,5 m (skupaj 5 m) in pločnik širine 1 m. Bankina ob pločniku se ukine, ker se pločnik večinoma nadaljuje v zasebna dvorišča, dovoze, itd. Asvaltna mulda na drugi strani ceste se zaradi odvodnjavanja ohrani, berma pa je odvisna od značilnosti terena (raščen teren, oporni zidovi, uvozi, itd.). Preveri naj se tudi možnost obratnega nagiba ceste z odvodnjavanjem pod pločnikom, s čimer ne bi bila potrebna asvaltna mulda na drugi strani ceste. Skupni profil ceste po opisanem predlogu bi tako bil 6 – 7 m. Glede na premestitev dveh objektov iz skrajnega severnega dela krožne ceste (parc. št. 192/1, k.o. Gotna vas) je potrebno preveriti, ali naj se krožna cesta ohrani ali pa se namesto nje izvede samostojno dostopno cesto do notranjih objektov na parceli 185/1, k.o. Gotna vas z obračališčem.

Stališče do pripomb št. 30 in 31: Pripombi se delno upoštevata.

Obrazložitev: *Skladno s preveritvijo se cesta zmanjša na 5,0 m širine, bankina na 0,25 m širine, berma pa v celoti odpade. Nova širina celotne ceste (javni svet) je tako ožja za 1,25 m (glej tudi stališče na pripombi št. 1.1 in 1.2)*

Pripomba št. 32
Na območju B naj se v južnem delu (parc. št. 185/1, 185/2 in 185/3, k.o. Gotna vas) ohranijo predvideni objekti. Zaradi predvidene premestitve obeh objektov na parceli št. 192/1, k.o. Gotna vas je potrebno preveriti smiselnost krožne ceste oz. ustrezno urediti dostop do objektov, ki niso locirani neposredno ob južni cesti, in sicer z dostopno cesto (cestami), ki bo potekala med spodnjimi tremi objekti in ustreznim zaključkom oz. obračališčem.

Obrazložitev pripombe MONM: Zaradi racionalizacije stanovanjske gradnje in pomanjkanja stavbnih zemljišč v Novem mestu ter zaradi aktiviranja pozidave na za stanovanjsko gradnjo že predvidenih območjih je MONM z namenom, da bi se lažje izvedli potrebni postopki za aktiviranje gradnje na območju Turkovega hriba, financirala del stroškov za izdelavo predmetnega OPPN, zato da je lahko tudi zaradi racionalne izvedbe infrastrukture območje obravnavano in obdelano kot zaključena celota. Iz tega razloga MONM kot pristojni urejevalec prostora ne more dopustiti neracionalnosti v postopku priprave prostorskega akta kot tudi ne pri samem urejanju sicer zaključenega območja.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: *Skladno s preveritvijo popravljene zasnove bodo ob Ulici Ivana Roba trije objekti, severno od njih pa še trije, s tem da se ohranja tudi objekt na parc. št. 188/1 in 192/13, k.o. Gotna vas. Dostop in dovoz do objektov bo po novih dovoznih cestah, ki se od Ulice Ivana Roba odcepijo približno na mestu do sedaj predlagane krožne ceste. Na novo predlagani dovozni cesti se slepo končata ter imata izključno funkcijo napajanja predvidenih stanovanjskih objektov. Širina ceste bo cca. 4,00 m,zaradi kratke dolžine (15 – 20 m), obračališče ne bo predvideno. Obračanje vozil se zagotovi z ustrezno ureditvijo na parcelah predvidenih objektov.*

Pripomba št. 33
V drugem odstavku 21. člena (Varstvo pred hrupom) je potrebno v besedilu popraviti številčni vrednosti za raven hrupa skladno s tistimi v tabeli, priporočamo pa tudi ukinitev tabele in zapis številčnih vrednosti iz tabele kar v besedilu. V 22. členu (Varstvo tal) naj se doda odstavek o načinu ravnanja z rodovitno zemljo pri izkopih.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Pripomba št. 34
Drugi odstavek 25. člena (Odpadki, zbiranje in odvoz) je potrebno spremeniti skladno z načinom zbiranja odpadkov in ureditve zbirnih mest na območju Mestne občine Novo mesto, kar upravlja podjetje Komunala Novo mesto.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Pripomba št. 35
Za poglavjem »Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami« je potrebno dodati poglavje »Načrt parcelacije«.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Pripomba št. 36
Za poglavjem »Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami« je potrebno zaradi strmega terena zlasti na nekaterih delih območja, kjer so tudi predvideni stanovanjski objekti ter zaradi predvidenih odkopov in nasipov terena dodati določilo o upoštevanju geološke stabilnosti na podlagi strokovnega mnenja.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Pripomba št. 37
Poglavje »Etapnost izvedbe prostorske ureditve…« je treba ustrezno preformulirati skladno z drugim stavkom v pripombi MONM št. 23.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Pripomba št. 38
Poglavje »Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN« je treba spremeniti.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Pripravili:

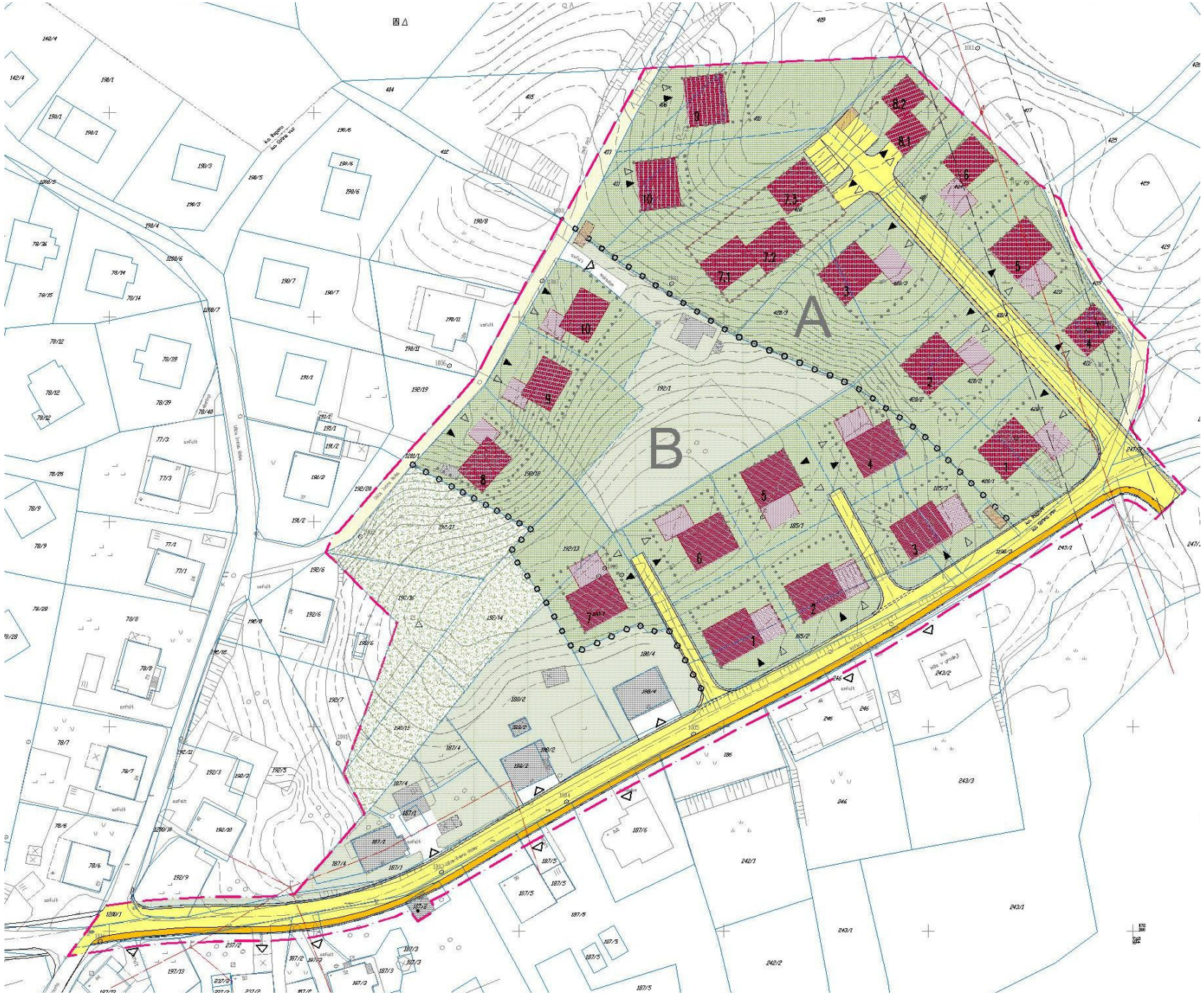
- Razvojni center planiranje d.o.o. Celje
- Mestna občina Novo mesto

Direktor:
Radovan Romih, u.d.i.k.a.

Novo mesto, 28. 3. 2008

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT TURKOV HRIB (ureditvena situacija)

Faza: predlog za sprejem



LEGENDA

- meja urejevanega območja OPPN
- meja k.o.
- obstoječa parcelna meja
- predvidena parcelna meja
- meja območja obdelave po fazah A in B
- obstoječi objekti
- obstoječi objekti (predvidena rušitev)
- predvideni objekti
- predvidene garaže ali nadstreški (opcija)
- gradbena linija
- gradbena meja
- obstoječe ceste, javne poti
- predvidene in rekonstruirane ceste
- pločnik, bankina
- uvoz, vhod k predvidenim objektom
- uvoz, vhod k obstoječim objektom
- funkcionalna zemljišča obstoječih objektov
- funkcionalna zemljišča predvidenih objektov
- zelene površine
- prevzemno mesto za odpadke
- obstoječi DV 20kV

JUNIJ 2008