



Tržne analize, oblikovanje, projektiranje, okoljevarstvene študije, svetovanje d.o.o.
Kočevarjeva ulica 1, Novo mesto, tel.+7-37315-31, fax.+7-37315-30, e-mail: tajnistvo@topos.si

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA POGANCI

- DOPOLNJEN OSNUTEK -



Novo mesto, oktober 2023

Prostorski akt:

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA POGANCI**

Naročnik:

ZASEBNI POBUDNIK

Pripravljalavec:

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1, Novo mesto

Izdelovalec:

TOPOS d.o.o.
Kočevarjeva 1, Novo mesto

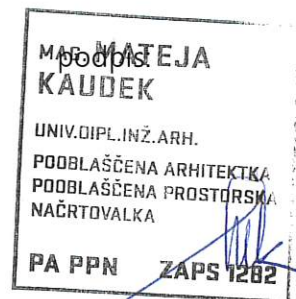


Odgovorna vodja projekta:

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

identifikacijska številka:

ZAPS 1282 PA PPN



Sprejel:

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

žig:

podpis:

Župan
Mestne občine Novo mesto

mag. Gregor Macedoni

Datum sprejema:

Objavljeno v:

Datum objave:

Prostorski akt:

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA POGANCI**

Faza:

DOPOLNJEN OSNUTEK

Številka naloge:

05/19-22-SD OPPNIzdelovalec:**TOPOS d.o.o.**

Direktor:

Dušan GRANDA, univ.dipl.inž.grad.

DUŠAN GRANDA
univ. dipl. inž. grad
IZS G-0146

Pooblaščen
prostorska načrtovalka:

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

MAG. MATEJA
KAUDEK
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1282

Pooblaščen inženir
za področje infrastrukture:Dušan GRANDA, univ.dipl.inž.grad.
IZS G-0146

Sodelavci:

Klavdija Pečnik, dipl.inž.geod.
Tamara Tratar, dipl.inž.kraj.arh.
Irena Šeruga, dipl.inž.geod.
Jernej Granda, mag.inž.grad.Pripravljavec:**MESTNA OBČINA NOVO MESTO**

Predstavnica pripravljavca:

Irena Čepin
Višja svetovalka za pripravo prostorskih aktov

Novo mesto, oktober 2023



Tržne analize, oblikovanje, projektiranje, okoljevarstvene študije, svetovanje d.o.o.
Kočevarjeva ulica 1, Novo mesto, tel: +386 315-31, fax: +386 315-30, e-mail: tajnistvo@topos.si

Številka: 05/19-22-SD OPPN

Datum: oktober 2023

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZureP-3, 18/23 – ZDU-1O) in 16. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta dajem naslednjo

IZJAVO

Kot odgovorna vodja projekta in pooblaščenka arhitektka ter prostorska načrtovalka izjavljam, da so **Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta**, št. 05/19-22 – SD OPPN (faza: DOPOLNJEN OSNUTEK), izdelane v skladu z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22-UPB1), z upoštevanjem veljavne zakonodaje in drugih predpisov, ki veljajo na območju SD OPPN ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

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

identifikacijska številka: ZAPS 1282 PA PPN



K A Z A L O

A1. TEKSTUALNI DEL

Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci

A2. GRAFIČNI DEL

1.1 Izsek iz OPN - podrobnejša namenska raba prostora	M 1:5000
1.2 Izsek iz OPN - gospodarska javna infrastruktura	M 1:5000
2. Lega v širšem prostoru	M 1:10000
3. Vplivi in povezave s sosednjimi območji	M 1:5000
4.1 Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot – 1. faza	M 1:1000
4.2 Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot – 2. faza	M 1:1000
5. Prerezi skozi območje	M 1:1000
6.1 Situacija prometne ureditve – 1. faza	M 1:500
6.2 Situacija prometne ureditve – 2. faza	M 1:500
7.1 Karakteristični prečni prerez prometnice – P1	M 1:50
7.2 Karakteristični prečni prerez prometnice – P2	M 1:50
7.3 Karakteristični prečni prerez prometnice – P3 - 1. faza	M 1:50
7.4 Karakteristični prečni prerez prometnice – P3 - 2. faza	M 1:50
7.5 Karakteristični prečni prerez prometnice – P4	M 1:50
7.6 Karakteristični prečni prerez prometnice – P5	M 1:50
8. Situacija energetske, komunalne in ostale infrastrukture – 2. faza	M 1:500
9. Načrt parcelacije z elementi za zakoličbo s prikazom javnih površin	M 1:1000
10. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave (v nadaljnjih fazah)	M 1:1000
11. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom (v nadaljnjih fazah)	M 1:1000

B. SPREMLJAJOČE GRADIVO

- B1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- B2 Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta
- B3 Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta
- B4 Usmeritve
- B5 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- B6 Elaborat ekonomike
- B7 Mnenje o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave
- B8 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- B9 Povzetek za javnost

A1. TEKSTUALNI DEL

A2. GRAFIČNI DEL

1.1 Izsek iz OPN - podrobnejša namenska raba prostora	M 1:5000
1.2 Izsek iz OPN - gospodarska javna infrastruktura	M 1:5000
2. Lega v širšem prostoru	M 1:10000
3. Vplivi in povezave s sosednjimi območji	M 1:5000
4.1 Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot – 1. faza	M 1:1000
4.2 Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot – 2. faza	M 1:1000
5. Prerezi skozi območje	M 1:1000
6.1 Situacija prometne ureditve – 1. faza	M 1:500
6.2 Situacija prometne ureditve – 2. faza	M 1:500
7.1 Karakteristični prečni prerez prometnice – P1	M 1:50
7.2 Karakteristični prečni prerez prometnice – P2	M 1:50
7.3 Karakteristični prečni prerez prometnice – P3 - 1. faza	M 1:50
7.4 Karakteristični prečni prerez prometnice – P3 - 2. faza	M 1:50
7.5 Karakteristični prečni prerez prometnice – P4	M 1:50
7.6 Karakteristični prečni prerez prometnice – P5	M 1:50
8. Situacija energetske, komunalne in ostale infrastrukture – 2. faza	M 1:500
9. Načrt parcelacije z elementi za zakoličbo s prikazom javnih površin	M 1:1000
10. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave (v nadaljnjih fazah)	M 1:1000
11. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom (v nadaljnjih fazah)	M 1:1000

B. SPREMLJAJOČE GRADIVO

- B1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- B2 Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta
 - 1 Opis obstoječega stanja
 - 2 Geodetski načrt
- B3 Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta
- B4 Usmeritve
- B5 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- B6 Elaborat ekonomike
- B7 Mnenje o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja
- B8 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
 - B8.1 Obrazložitev
 - 1 Razlogi za pripravo
 - 2 Obrazložitev načrtovanih ureditev
 - 3 Upoštevanje temeljnih pravil prostorskega načrtovanja in skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti ter drugimi dokumenti
 - B8.2 Elaborat tehnične posodobitve
 - B8.3 Opis sprememb osnovnega OPPN
- B9 Povzetek za javnost

POMEN KRATIC

Belokranjska cesta - glavna cesta G2 0256 Novo mesto (Revoz)–Metlika	Belokranjska cesta
elektrokabelska kanalizacija	EKK
ekološki otok	EO
enota urejanja prostora	EUP
faktor zazidanosti	FZ
faktor izrabe	FI
faktor zelenih površin	FZP
gospodarska javna infrastruktura	GJI
gradbena parcela	GP
javna pot JP 799557 (Pod Barončevim hribom)	javna pot
južna zbirna cesta	JZC
klet	K
komunalna čistilna naprava	KČN
mala komunalna čistilna naprava	MKČN
Mestna občina Novo mesto	občina
nosilci urejanja prostora	NUP
Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto	OPN
OPPN Poganci (Uradni list RS, št. 78/08)	OPPN / osnovni OPPN
OPPN za južno zbirno cesto	OPPN JZC
parkirno mesto	PM
podrobnejša namenska raba prostora	PNR
pritličje	P
prostorski informacijski sistem	PIS
prostorski izvedbeni pogoji	PIP
Sklep o pripravi SD OPPN Poganci (Dolenjski uradni list, št. 6/23)	Sklep
Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci	SD OPPN
Telekomunikacijski vodi	TK
Transformatorska postaja	TP
ureditvena enota	UE
ureditveni načrt	UN

B1 POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo

1.1 Načrt vključevanja javnosti

Načrt vključevanja javnosti v postopku priprave Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci (v nadaljevanju: SD OPPN) je določen v 9. členu Sklepa o pripravi SD OPPN (Dolenjski uradni list, št. 6/23) na podlagi 119. do 124. člena Zakona o urejanju prostora.

Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju: občina) je seznanila javnost in Krajevno skupnost Gotna vas s pričetkom postopka priprave SD OPPN z objavo Sklepa o pripravi na spletni strani občine in v PIS.

Občina vključi javnost v pripravo osnutka SD OPPN z objavo predloga osnutka na spletni strani občine za najmanj 7 dni ter javnost pozove, da poda predloge in usmeritve, ki jih občina preuči.

Občina ponovno vključi javnost v fazi dopolnjenega osnutka SD OPPN, ko pripravi javno razgrnitev za 30 dni, objavi gradivo na spletni strani občine, izvede javno obravnavo ter javnost pozove, da poda predloge in usmeritve, ki jih občina preuči in do njih zavzame stališča, ki jih javno objavi na svoji spletni strani.

Občinski svet občine sprejme usklajen predlog SD OPPN z odlokom, ki se po sprejetju objavi v Dolenjskem uradnem listu, v PIS in na spletni strani občine.

2 Vključevanje javnosti v fazi osnutka

Občina je vključila javnost v pripravo osnutka SD OPPN z objavo predloga osnutka na spletni strani občine. Javnost v času 7 dni ni podala nobenih predlogov ali usmeritev za izdelavo SD OPPN.

3 Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka

3.1 Javna razgrnitev

Občina je z javnim pozivom obvestila javnost o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka. Javno obvestilo je objavljeno v Dolenjskem uradnem listu in na spletni strani ter na oglasni deski.

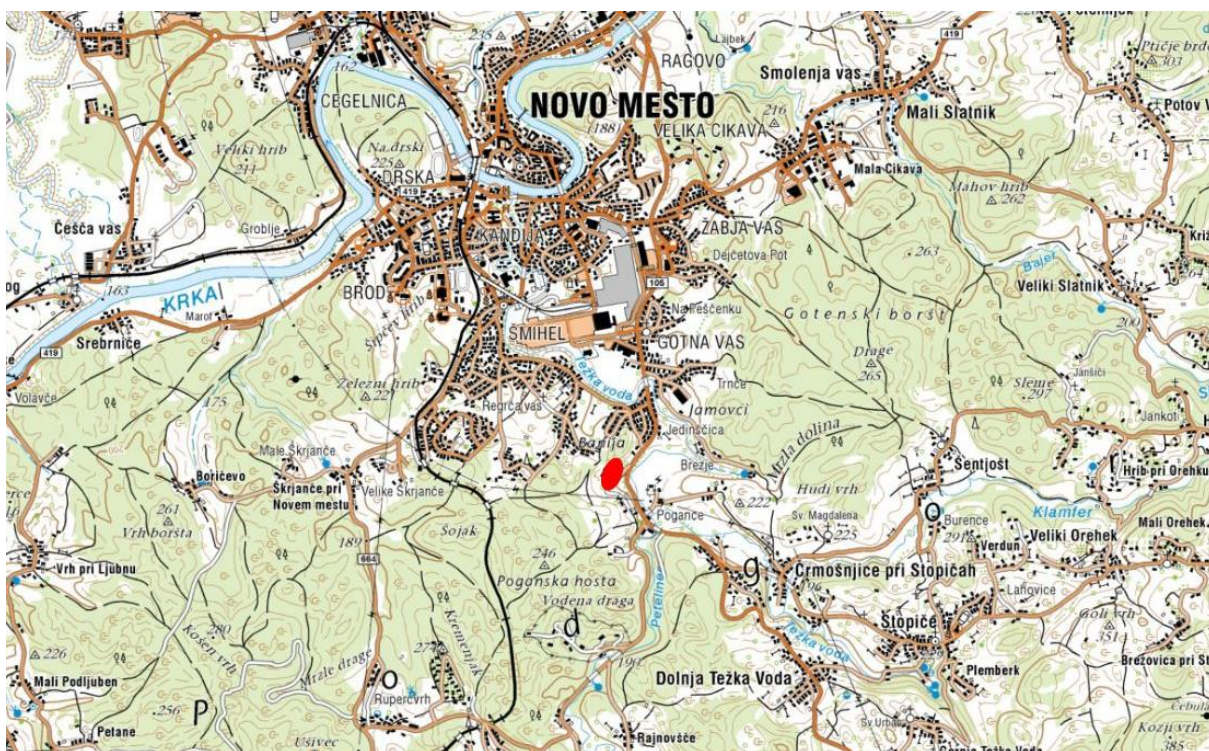
Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SD OPPN poteka na podlagi 122. člena ZUreP-3, ki določa rok, ki ni krajši od 30 dni, in sicer od 30. 10. 2023 do vključno 28. 11. 2023 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je sklicana javna obravnavo dne 22. 11. 2023 ob 16h v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž), 1. nadstropje, 8000 Novo mesto.

**B2 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI,
NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA**

1 Opis obstoječega stanja

1.1 Lega območja v širšem prostoru

Območje obravnave leži na južnem robu naselja Novo mesto v Krajevni skupnosti Gotna vas in je dostopno preko kategorizirane javne poti JP 799557, ki se priključuje na Belokranjsko cesto - glavno cesto G2 0256 Novo mesto (Revoz)–Metlika (v nadaljevanju: glavna cesta). Nahaja se med gozdnimi površinami Barončevega hriba na severu in zahodu ter med glavno cesto na vzhodu. Leži južno od stanovanjskega naselja Jedinščica, vzhodno od Regrče vasi in severno od romskega naselja Poganški vrh. Jugovzhodno od območja, na vzhodni strani glavne ceste, se nahaja razdelilna transformatorska postaja Gotna vas, posestvo Centra biotehnike in turizma ter žaga Gozdnega gospodarstva.



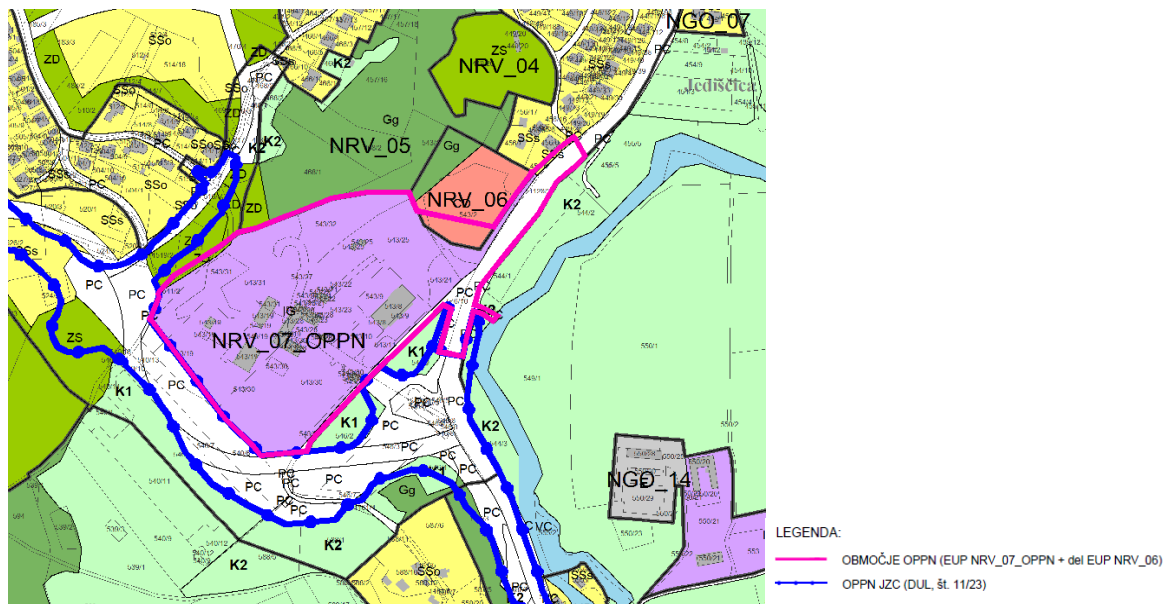
Lega obravnavanega območja v širšem prostoru – makrolokacija, vir: Piso

1.2 Opredelitev območja urejanja

Pretežni del zemljišč na območju obravnave je v lasti pobudnika in je v naravi opuščeno vojaško območje s propadajočimi oziroma že porušeni objekti in površinami, ki se zaraščajo. Vojaško območje ni več namenjeno za tovrstne potrebe, zato se je namenilo sanaciji oziroma urbanizaciji. Prav tako je predvidena sanacija in urbanizacija zapuščenega kamnoloma v občinski lasti, ki se nahaja SV od nekdanjega kompleksa Kolpe d.d.

Območje obdelave OPPN obsega zemljišče v velikosti približno 5,7 ha in zajema območji enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) NRV_07_OPPN in manjši del EUP NRV_06 (območje sanacije kamnoloma Poganci). Meje območja OPPN, ki je predmet sprememb in dopolnitev, se

glede na območje osnovnega OPPN nekoliko spremeni. Zmanjša na severozahodu za površino priključka do Regrče vasi (načrtovanega v osnovnem OPPN), na zahodu za del, ki poseže na območje OPPN za južno zbirno cesto (v nadaljevanju: OPPN JZC) in na jugu za površino priključka na predvideno južno zbirno cesto (v nadaljevanju: JZC) - načrtovanega v OPPN JZC. Ob stiku z območjem kamnoloma se poveča in zajame tudi del EUP NRV_06 z namenom ureditve dostopa na to območje.



Meje območja urejanja

V območje urejanja so zajeta zemljišča ali deli zemljišč s parcelnimi števkami 456/6, 456/16, 456/17, 519/1, 541/2, 543/1, 543/2, 543/8, 543/9, 543/10, 543/11, 543/19, 543/20, 543/21, 543/22, 543/23, 543/24, 543/25, 543/26, 543/27, 543/28, 543/29, 543/30, 543/31, 543/32, 544/4, 546/2, 546/10, 1128/2, 1148/3, 1161/4, 1221/15, vse k.o. Gotna vas.

1.3 Naravne značilnosti prostora

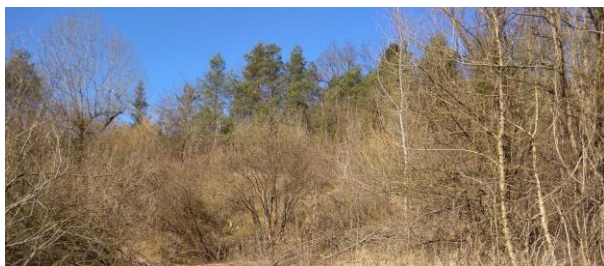
Na širšem območju prevladujejo zelene travniške površine Poganškega vrha, ki se zaključujejo z gozdnim robom. Severno se nahajajo z gozdom poraščene površine Barončevega hriba, ki predstavljajo zeleno bariero do stanovanjskega območja, zahodno pa gozdne površine okoli cerkve sv. Roka. Vzhodno od glavne ceste teče potok Težka voda. Severni del območja (območje kamnoloma) je s podrastjem in visokoraslim drevjem zaraščeno v gozd.



Pogled na območje s severa, vir: foto Topos



Pogled z območja proti zahodu, vir: foto Topos



Pogled na območje kamnoloma Poganci (EUP NRV_06), vir: foto Topos



Pogled na območje z jugozahodne strani, vir: foto Topos

Teren se dviguje od vzhoda (javna pot) proti zahodu, kjer se zaključi z visoko zaraščeno brežino, pri čemer je širši pas ob javni poti (na območju nekdanjega kompleksa podjetja Kolpe d.d.) relativno raven.

1.4 Grajena struktura – namembnost območja in tipologija pozidave

Območje urejanja je danes v večji meri zapuščeno, propadajoči vojaški objekti so že porušeni. Za nekdanji vojaški kompleks je bila značilna gručasta pozidava danes porušenih objektov. Del območja, ki je urejen, predstavlja zemljišča v lasti podjetja PS prevozi in trgovina d.o.o. Obstoječi objekt (nekdanji kompleks Kolpe d.d.) z urejenimi parkirišči, ki je bil do pred kratkim v funkciji (proizvodnja in predelava plastičnih mas), stoji vzdolž glavne dovozne ceste (javne poti).



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



Nekdanji poslovni kompleks Kolpa, vir: foto Topos



1.5 Dejanska raba zemljišč

Osrednji del območja z obstoječim objektom (nekoč poslovni kompleks podjetja Kolpa d.d.) in s parkirišči je opredeljen kot pozidano in sorodno zemljišče (3000). Obkrožajo ga površine, opredeljene kot trajni travnik (1300), kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410), drevesa in grmičevje (1500), neobdelano kmetijsko zemljišče (1600) ter gozd (2000).

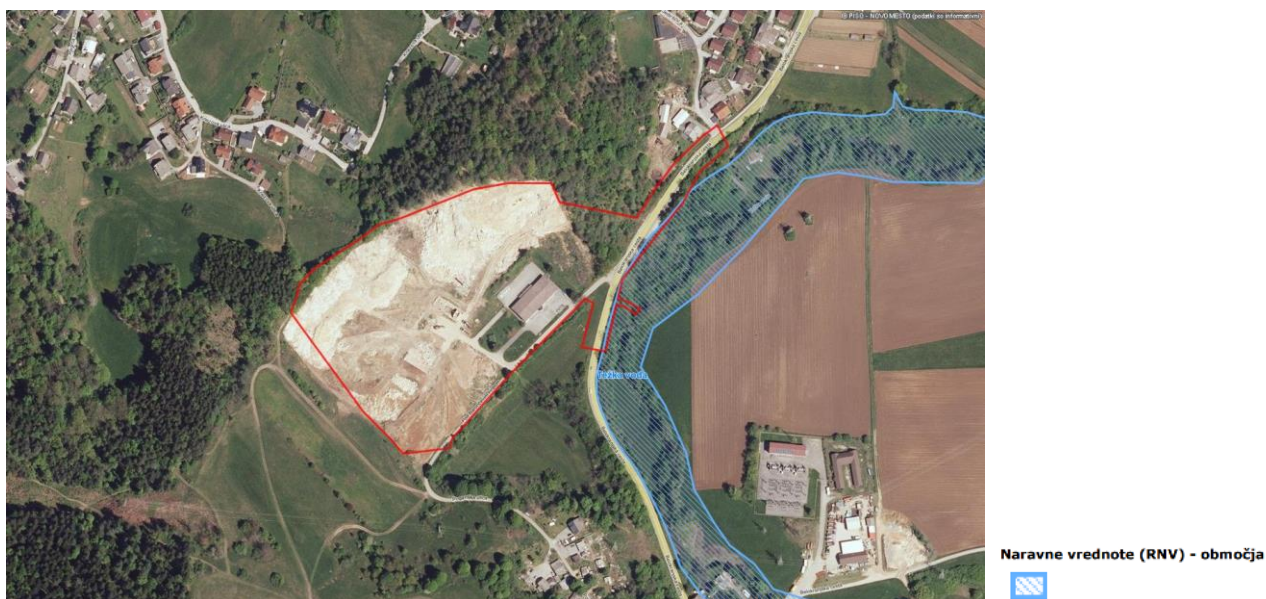


Dejanska raba prostora s prikazom območja SD OPPN, vir: PISO

1.6 Območja s posebnim varstvenim režimom

Varstvo narave

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



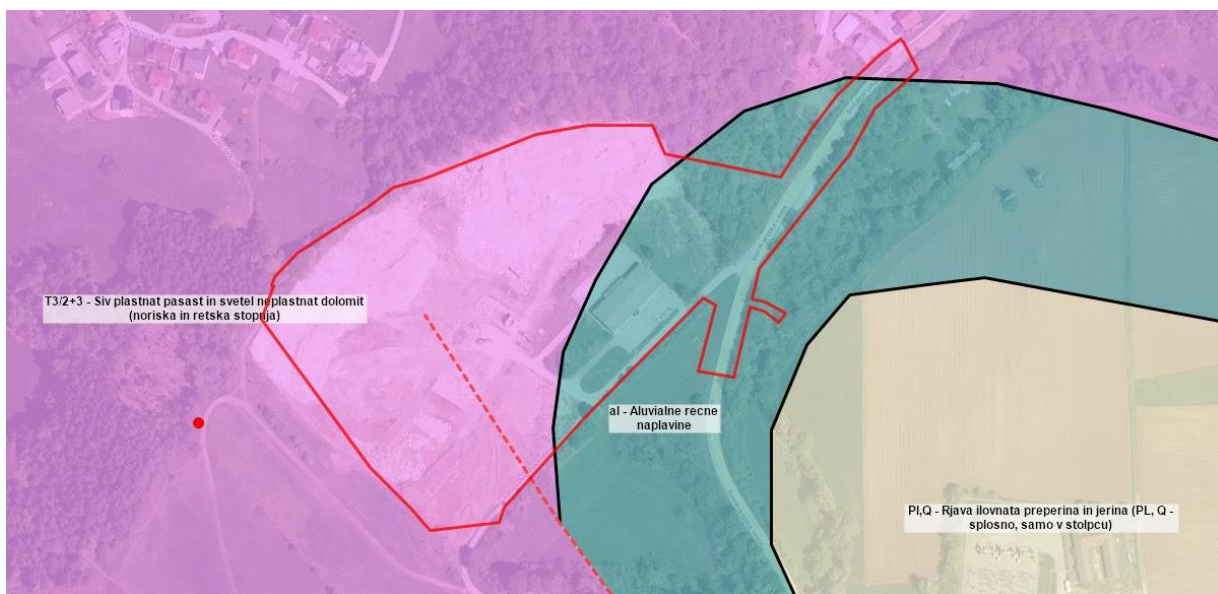
Prikaz območja naravne vrednote na območju OPPN, vir: PISO

Naravna ogroženost

Območje obravnave ne posega na območje gozdov, poplavno ali vodovarstveno območje. Na območju veljajo običajni zaščitni ukrepi za območje erozije.

Geologija

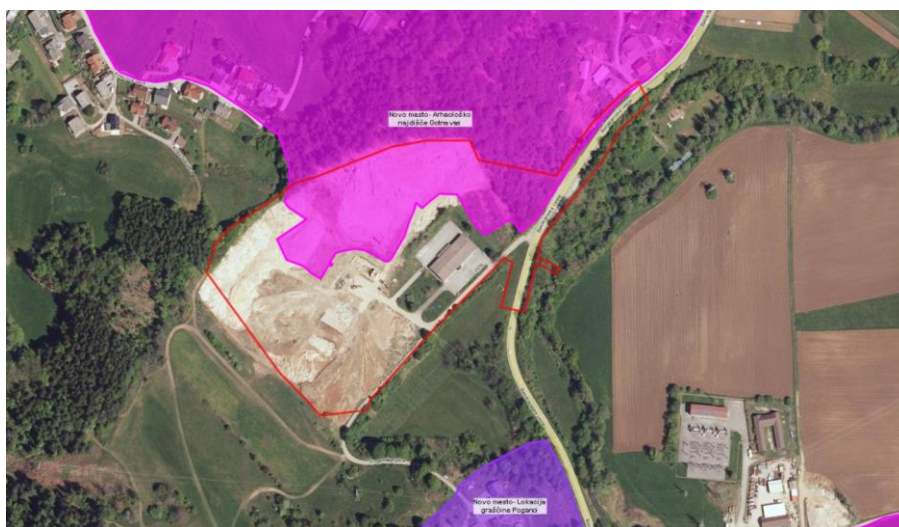
Na zahodnem delu prevladuje siv plastnat pasast in svetel neplastnat dolomit, na zahodnem delu pa aluvialne rečne naplavine.



Prikaz geologije območja OPPN, vir: PISO

Varstvo kulturne dediščine

Severni del območja OPPN posega na območje arheološkega najdišča Gotna vas (EŠE 15636). Površine arheološkega območja na območju OPPN v velikosti približno 19.000 m² predstavljajo manjši del zelo obsežnega, približno 450.000 m² velikega arheološkega območja. Območje se razprostira južno od potoka Težka voda, med Regrčo vasjo in glavno cesto Novo mesto–Metlika.



Prikaz varstvenih režimov kulturne dediščine na območju OPPN, vir: PISO

LEGENDA:

Varstveni režim dediščine

-  vplivno območje spomenika
-  vplivno območje
-  spomenik
-  dediščina
-  dediščina priporočilno
-  arheološko najdišče

Območje varovanja pred hrupom

Površine območja gospodarske cone sodijo v območje IV. stopnje (mešano območje) varstva pred hrupom.

1.7 Gospodarska javna infrastruktura – GJI**Promet**

Območje urejanja leži ob glavni cesti (Belokranjska cesta), kar zagotavlja dobro dostopnost lokacije. Obstoječ dostop na območje je urejen preko kategorizirane javne poti JP 799557, ki se priključuje na Belokranjsko cesto in poteka po južnem robu območja urejanja z iztekom v romskem naselju Poganški vrh. Dostop v osrednji del do nekdanjega poslovnega kompleksa Kolpe je urejen z asfaltiranim dostopom z javne poti.



Glavna cesta (Belokranjska cesta), na katero se priključuje javna pot JP 799557, vir: foto Topos

Najbližji postajališči mestnega potniškega prometa se nahajata na Jedinščici ob Mercatorju in pri objektu krajevne skupnosti v Regrči vasi. Območje ob glavni cesti je pomanjkljivo opremljeno s hodniki za pešce.

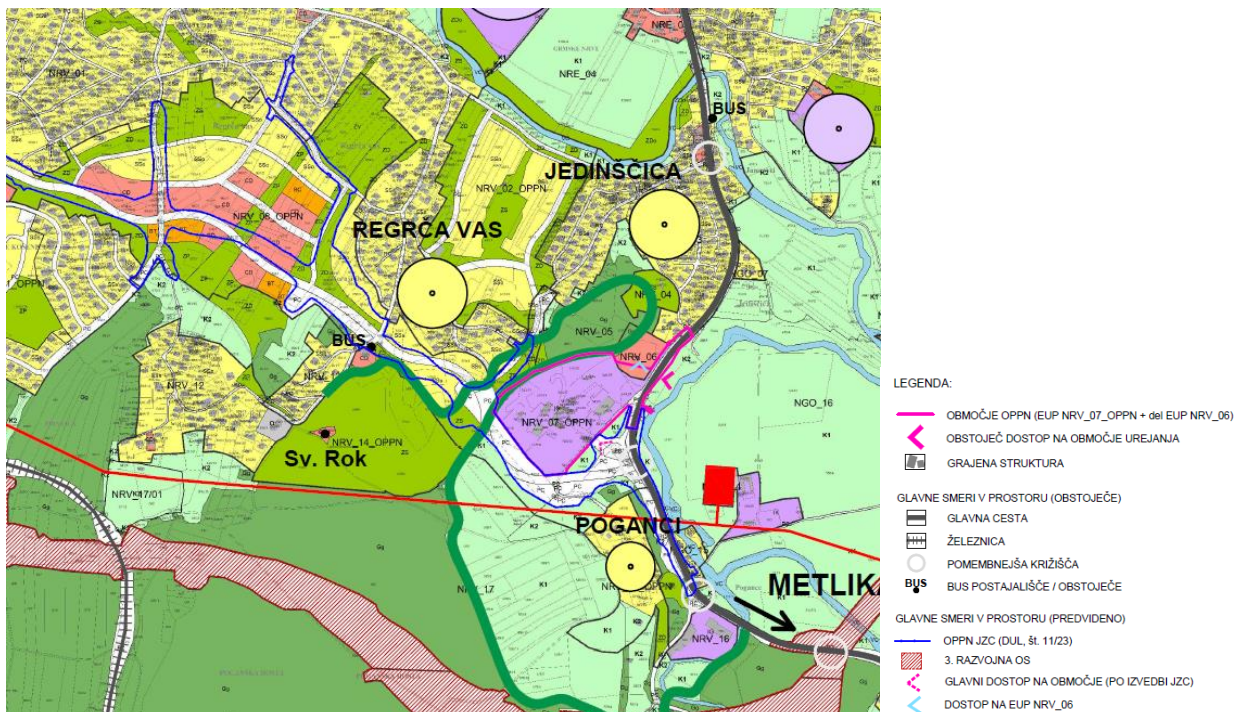
Zavijanje v smer Metlike je onemogočeno, tako da je potrebno izvajati obračanje vozil na drugem mestu v smeri centra Novega mesta. V nasprotnem primeru pride do prehajanja na drugi pas, kar pa je zaradi velikih razvitih hitrosti nedopustno in nevarno. Zavijalni radiji ne ustrezajo za tovorna vozila. Križišče ni razsvetljeno, ravno tako javna pot nima zadostnih širin voznih pasov. Na glavni smeri niso izvedeni pasovi za zavijanje, prostih površin za pešce ni. Vozišče glavne ceste je sicer delno poškodovano, vendar se ga lahko sanira z manjšimi posegi –

plombami obrabne plasti asfalta. Odvodnjavanje je reševano preko muld in z iztokom meteorne vode v bližnji potok.



Obstoječe prometno omrežje v bližini območja OPPN, vir: PISO

Prometno omrežje – širši vpliv: V neposredni bližini obravnavanega območja je načrtovana državna hitra cesta od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (3. razvojna os). Od predvidenega priključka Poganci, ki je del načrtovane 3. razvojne osi, je območje oddaljeno približno 600 metrov. Ob jugovzhodni meji območja OPPN poteka trasa predvidene JZC.



Vpliv prometnega omrežja na območje OPPN, vir: PISO

Električno omrežje

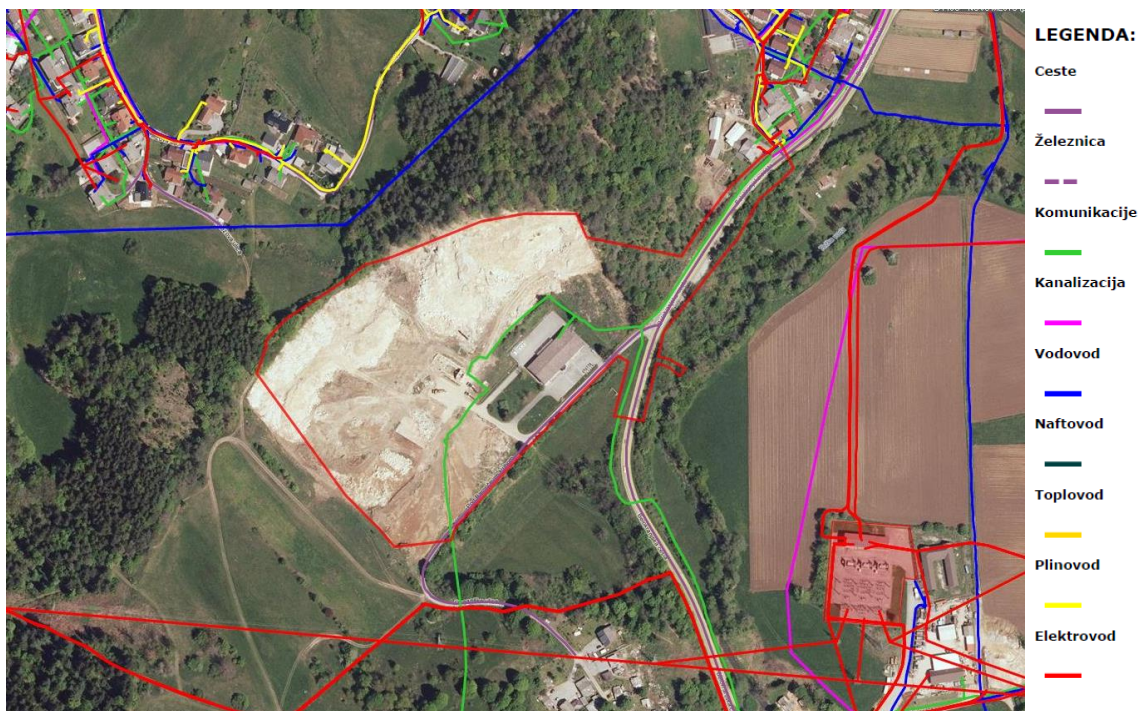
Preko obravnavanega območja poteka 20 kV kablovod, prosto položen v zemlji. Ob obstoječem objektu (nekdanji kompleks podjetja Kolpa d.d.) se nahaja TP SV Poganci 1979. Južno od območja se v neposredni bližini nahaja TP Žaga Poganci in daljnovod 2x110 kV, ki poteka v smeri vzhod–zahod. Na nasproti strani glavne ceste se nahaja lokacija RTP Gotna vas, iz katere potekajo elektro razvodi v več smeri.

Plinovodno omrežje

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

Telekomunikacijsko omrežje

Preko območja poteka trasa zemeljskega TK omrežja (optični kabel NM–Metlika, KKO in RNO). Obstojec telekomunikacijski vod poteka tudi ob Belokranjski cesti. Nanj se navezuje nekdanji poslovni objekt podjetja Kolpa d.d.



Prikaz obstojče GJI na območju OPPN, vir: PISO

Kabelsko komunikacijsko omrežje

Kabelska kanalizacija (KK) na območju predvidenih posegov še ni izvedena.

Vodovodno omrežje

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

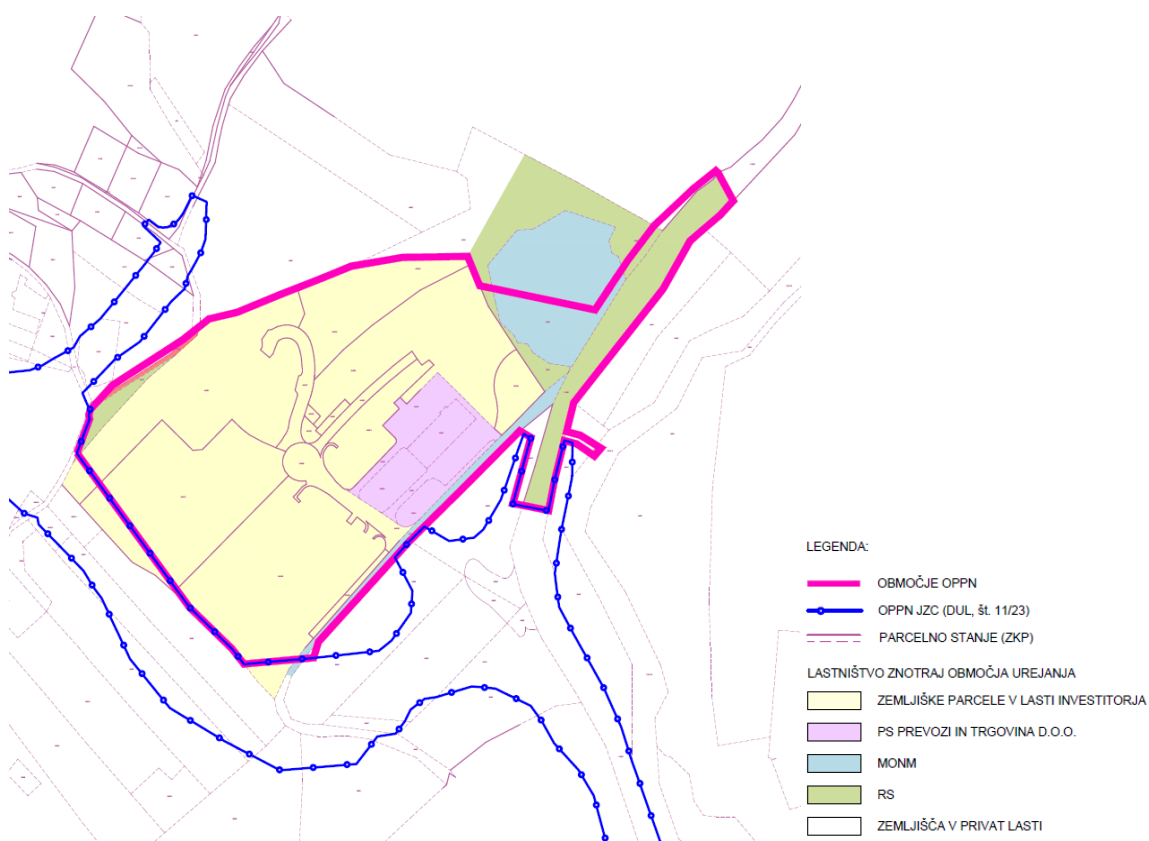
Kanalizacijsko omrežje

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

1.8 Parcelna struktura, lastništvo in javne površine

Znotraj območja je že izvedena parcelacija skladno z določili osnovnega OPPN. Parcelacijo tvorijo gradbena parcela nekdanjega kompleksa Kolpe d.d., gradbena parcela za osrednjo dostopno cesto ter večje parcele za gradnjo objektov. Parcelacija sledi smeri javne poti oziroma strukturi parcel v neposredni okolici. Parcelacijo območja kamnoloma Poganci v večjem delu opredeljuje ena zemljiška parcela, ki je nepravilne oblike.

Lastnik pretežnega dela zemljišč znotraj območja OPPN je pobudnik, pri čemer je območje Kolpe v lasti podjetja PS Prevozi in trgovina, d.o.o., katerega lastnik je pobudnik. Preostala zemljišča so v lasti Republike Slovenije, Mestne občine Novo mesto in v manjšem delu fizičnih oseb.



Prikaz lastništva na območju OPPN, vir: Topos

2 Geodetski načrt

Geodetski načrt (TOPOS – GN – 2022/15, september 2022) kot podlaga za grafične prikaze je izdelan v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Priloga:

- Certifikat geodetskega načrta
- Geodetski načrt

Matična številka: 5664241; Davčna številka: SI28110978; Pod vl št.: 1/02408/00; SRG:96/0663;
Št.dovoljenja za izvajanje geodetskih storitev: 90000-50/2004-5 z dne 16.7.2004

CERTIFIKAT GEODETSKEGA NAČRTA

1.) Naročnik geodetskega načrta: Zvonko Struna, Potov vrh 1B, 8000 Novo mesto

2.) Pooblaščen inž. geod. stroke: Mitja Zupančič, mag.inž.geod.geoinf.; identifikacijska številka pri IZS: Geo0607

potrjujem,

da je geodetski načrt št.: TOPOS – GN – 2022/15

izdelan skladno s predpisi in namenom uporabe, opredeljenim v točki 3. tega certifikata.

3.) Namen uporabe geodetskega načrta (ustrezno označi)

- za pripravo projektne dokumentacije
- za pripravo lokacijskega načrta
- geodetski načrt novega stanja zemljišča

4.) Podatki o vsebini geodetskega načrta:

Podatki	Vir podatkov	Institucija	Datum	Natančnost
Topografska vsebina	Fotogrametrična izmera	Topos d.o.o.	avgust 2022	do 10 cm
Telekomunikacije - TK	ZK GJI	GURS	september 2022	od 5 m do 10 m
Meje parcel in vrste rabe				
urejene meje	Kataster nepremičnin	GURS	september 2022	Do 10 cm
neurejene meje	Kataster nepremičnin	GURS	september 2022	Do 3 m

5.) Pogoji za uporabo geodetskega načrta

- Geodetski načrt se lahko uporablja za izdelavo dokumentacije navedeno v 3. točki tega certifikata samo za potrebe naročnika
- Geodetski načrt je izdelan v koordinatnem sistemu D96/TM, višinsko izhodišče SVS2010, datum Koper.
- Fotogrametrična izmera je bila izvedena z brezpilotnim zrakoplovom
- Izmera oslonilnih in kontrolnih točk je bila izvedena s GNSS-RTK-izmero (referenciranje na SmartNet omrežje z MAX mrežnimi popravki).
- Velikost slikovnega elementa fotogrametrične izmere je 3 cm.
- Grafični prikaz geodetskega načrta se lahko uporablja kot podlaga za druge proizvode skladno z namenom uporabe ob predložitvi originalnega certifikata in upoštevanju pogojev navedenih v certifikatu.
- Nepooblaščen uporaba in spreminjanje oz. ažuriranje geodetskega načrta ni dovoljena

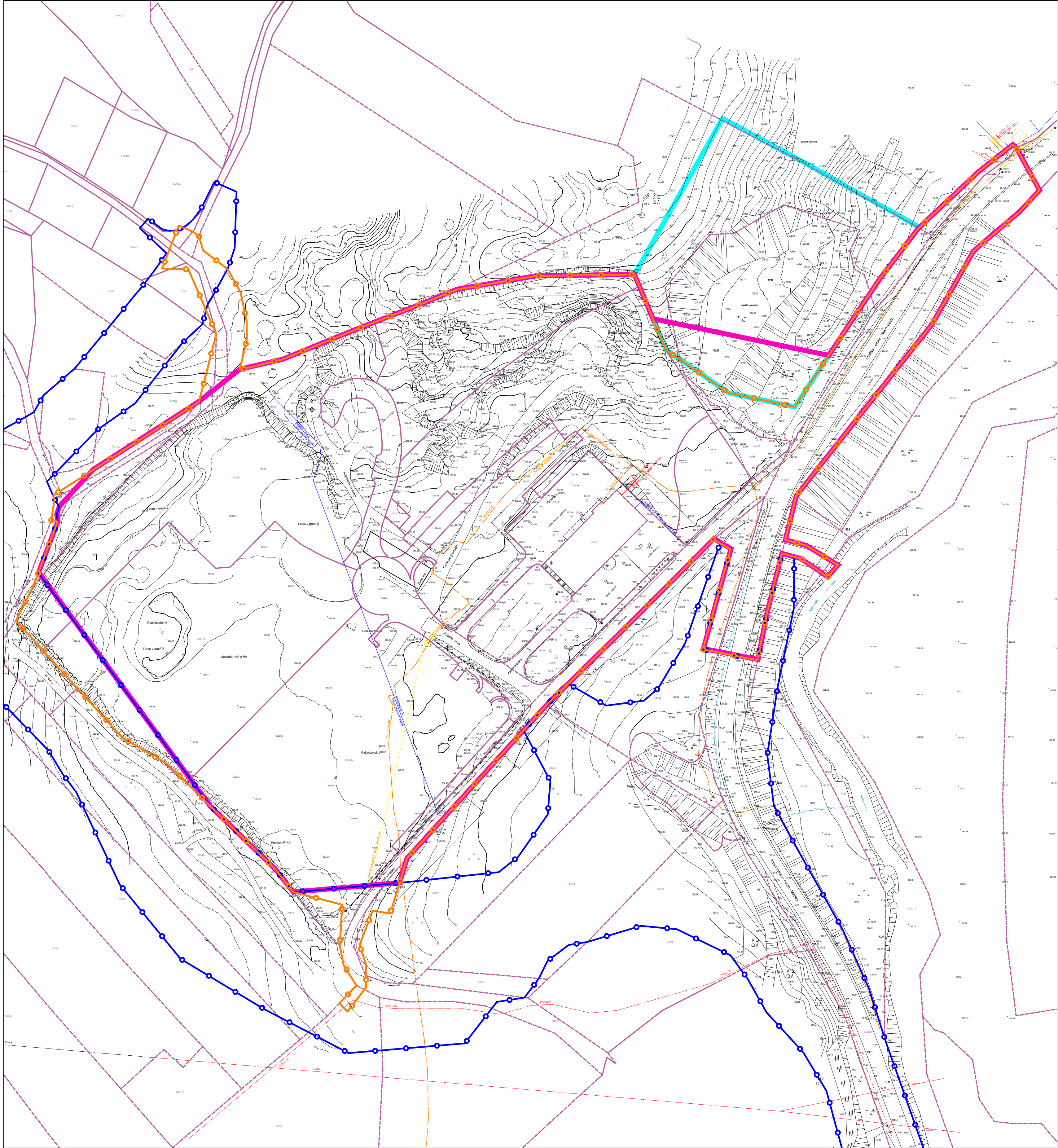
Novo mesto, 12.09.2022

MITJA ZUPANČIČ
mag.inž.geod.geoinf.
IZS PI Geo0607



Pooblaščen inž. geod. stroke:

Direktor:



LEGENDA:

- MEJA OPPN (EUP NRV_07_OPPN + del EUP NRV_06)
- OPPN POGANCI (Ur. I. RS, št. 78/08)
- OPPN JZC (DUL, št. 11/23)
- EUP NRV_06 (OBMOČJE SANACIJE KAMNOLOMA)
- OBSTOJEČA PARCELNA MEJA

Načrtovalec:	topos Tržne analize, slikovništvo, projektiranje, okoljske študije, svetovanje Kolovarjeva ulica 1, Novo mesto, tel.: 07 373 15 31			Pobudnik in naročnik:	ZASEBNI POBUDNIK
				Prilagodilec:	MESTNA OBČINA NOVO MESTO, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
				Projekt:	SD OPPN POGANCI
	Delovna skupina:	Ime:	Ident.št.	Podpis:	
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	mag. MATEJA KAUDEK, u.d.i.o.	ZAPS 1282 PA PPN		Faza:	DOPOLNJEN OSNUTEK
Projektant za področje infrast.	DUŠAN GRANDA, u.d.i.g.	ZS G-0146		Naslov karte:	PRIKAZ OBMOČJA OPPN NA GN
Sodelavci:	KLAVDIJA PEČNIK, dipl.inž.geod.				
	TAMARA TRATAR, dipl.inž.kraj.arh.				
Št. naloge:	Datum:	Merilo:			
05/19-22-SD OPPN	OKTOBER 2023	1:1000	Št. karte:		

B3 STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

1 Seznam strokovnih in pravnih podlag

Pri pripravi SD OPPN Poganci je potrebno upoštevati veljavne prostorske akte, podatke o prostoru ter že izdelane strokovne podlage, in sicer:

- Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22-UPB1);
- Občinski prostorski načrt Poganci, Uradni list RS, št. 78/08;
- Strokovne podlage za širše območje urejanja OPPN Poganci, št. LN-15/2007, GPI Novo mesto, september 2007;
- Strokovne podlage (širše in podrobnejše) za SD OPPN Poganci, Topos d.o.o., Novo mesto, november 2022;
- Poročilo o arheološkem vrednotenju z izkopom strojnih jarkov na območju OLN Poganci, ZVKD, OE Novo mesto, Novo mesto, marec 2008;
- Elaborat geotehničnih raziskav št. 1-2/2008, Gracen d.o.o., Ljubljana, april 2008;
- Prometna študija – rekonstrukcija; Kapacitetna preverba navezave stanovanjsko-poslovnega območja Poganci na G2-105/0256 v km 2.000, APPIA d.o.o., Ljubljana, oktober 2008;
- Prometna in komunalno-energetska infrastruktura za OPPN Poganci, PZI, P-24/2008, GPI d.o.o., julij 2022;
- Občinski prostorski načrt za južno zbirno cesto (Dolenjski uradni list, št. 11/23);
- Južna zbirna cesta v Novem mestu, IDP, P-2021/06, GPI d.o.o., Novo mesto, julij 2022;
- Projektna naloga (investitor MONM in Zvonko Struna): Rekonstrukcija priključka javne poti JP 799557 na glavno cesto Novo mesto (Revoz) – Metlika, G2 - 105/0256 v km 1,950 desno (relativna stacionaža), Topos d.o.o., Novo mesto, julij 2022;
- Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12 in 70/17);
- usmeritve nosilcev urejanja prostora, podane na Izhodišča SD OPPN Poganci za EUP NM/23-OPPN-g, maj-junij 2020;
- drugi predpisi, ki se nanašajo na predmet ureditve.

Strokovne podlage so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

SD OPPN se pripravijo v skladu z/s:

- Zakonom o urejanju prostora – ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10;
- Sklepom o pripravi SD OPPN Poganci, Dolenjski uradni list, št. 6/23;
- Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3;
- Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, MOP, januar 2023;
- Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti, Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08;
- Uredbo o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 96/22;
- Pravilnik o začasnih objektih, Uradni list RS, št. 79/22.

B4 USMERITVE

1 Uvodna obrazložitev

SD OPPN se med drugim pripravijo tudi na podlagi smernic nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP). Smernice so v 16. členu v ZUreP-3 opredeljene kot dokument, v katerem NUP konkretizirajo zahteve predpisov in usmeritve razvojnih dokumentov s svojega delovnega področja tako, da je te zahteve in usmeritve mogoče upoštevati pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov.

2 Splošne smernice NUP

Smernice pripravijo državni NUP vnaprej (splošne smernice), podrobnejše usmeritve pa državni in lokalni NUP izdajo na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta. Mestna občina Novo mesto ni zaprosila NUP za podajo konkretnih smernic. Splošne smernice so bile že upoštevane pri izdelavi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto, podrobneje pa je utemeljena skladnost s smernicami, ki so za načrtovane ureditve temeljne: smernice s področja razvoja poselitve, trajnostne mobilnosti, energetike, upravljanja z vodami, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom, obrambe, za področje varstva nepremične kulturne dediščine in splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora.

SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE (št.: 35002-24/2013/1 z dne 29. januar 2013)

Za načrtovanje ureditev v OPPN so bistvene predvsem splošne smernice glede notranjega razvoja naselij, ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, racionalne rabe zemljišč in usmeritve za proizvodne dejavnosti. Novo mesto je glede na vlogo in funkcijo posameznih naselij središče nacionalnega pomena – ta so z vidika funkcij in gospodarske razvitosti najpomembnejša središča proizvodnih, oskrbnih, storitvenih, upravnih in drugih dejavnosti ter najpomembnejša prometna vozlišča.

USMERITVE GLEDE NOTRANJEGA RAZVOJA NESELIJ

Načrtovane ureditve sledijo usmeritvam glede notranjega razvoja naselij, saj se zapolnjujejo prazna zemljišča in zagotavlja boljša izkoriščenost opuščenega vojaškega območja s površinami v zaraščanju in enim poslovnim kompleksom. Ureditev obstoječega degradiranega območja poleg sanacije prostora predstavlja možnost za gospodarski razvoj, zgoščevanje zazidave na robu naselij in s tem zmanjša pritisk na nove površine. Vzpostavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju ter povezava z odprto krajino. Umeščanje objektov po obodu območja sledi urejenim brežinam in prometnicam. S tem se ustvarja enostaven in kvaliteten urbanistični vzorec. Površine se zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (FI do 1,5, FZ do 0,7).

USMERITVE ZA NAČRTOVANJE PROIZVODNIH DEJAVNOSTI

Območje OPPN se nahaja na strateško zelo ugodni lokaciji, saj leži ob bližini glavne ceste, načrtovane JZC ter stičišča vzhodne in zahodne povezovalne ceste 3. razvojne osi (razcep Poganci), kar je v skladu z zahtevo o tem, da se gospodarske cone v naselju umeščajo ob prometno vozliščnih lokacijah. Z dograditvijo in ponekod prestavitvijo obstoječe GJI bo zagotovljena optimalna povezava s prometnim in energetskim omrežjem ter z drugo infrastrukturno opremljenostjo. Ureditve znotraj cone ne bodo poslabšale bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici ter ne bodo zmanjšale dostopnosti do drugih območij.

OHRANJANJE PREPOZNAVNIH ZNAČILNOSTI PROSTORA

Načrtovane ureditve so skladne z zahtevami za ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora, saj se ohranjajo ustrezni odmiki in zeleni pasovi na severnemu delu med območjem stanovanj in območjem proizvodnih dejavnosti. Stik grajenega prostora z odprto krajino na jugu je ozelenjen z drevoredom. Pozornost se usmerja na zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva, pri čemer rešitve sledijo smerem v prostoru in se prilagodijo obstoječi strukturi.

USMERITVE ZA RACIONALNO RABO ZEMLJIŠČ V NASELIH

Gradnja je usmerjena v zgoščevanje že poseljenih območij, saj na območju stoji poslovni kompleks, in ne v odpiranje novih površin za gradnjo. Namen usmerjanja gradnje v obliko zgoščene pozidave je racionalna raba zemljišč ob upoštevanju omejitve izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (FZ do 0,7 in FI do 1,5) ob hkratnem zagotavljanju zadostnih zelenih površin (najmanj 10 % površine gradbene parcele).

SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA **TRAJNOSTNE MOBILNOSTI** (št.: 350-47/2018/43-00191223 z dne 15. 3. 2018)

Nova prometna ureditev glavne ceste (Belokranjska cesta), rešitev katere je tudi rekonstrukcija priključka cone Poganci, na desni strani predvidi mešano površino za pešce in kolesarje od priključka ulice Jedinščica (JP 799559) do priključka Poganci. Hodnik za pešce, dvignjen od cestišča, je predviden tudi znotraj cone, kolesarski promet pa se odvija na cestnih površinah. Z ureditvijo površin za pešce so ustvarjeni pogoji za spodbujanje nemotoriziranega dostopa in s tem sledenje smernicam s področja trajnostne mobilnosti. Najbližji avtobusni postajališči ob glavni cesti sta od cone oddaljeni 0,5 km (Poganški vrh) in 1 km (Gotna vas). Novo avtobusno postajališče v neposredni bližini cone je predvideno ob JZC, zahodno od cone.

SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA **ENERGETIKE** (št.: 350-139/2017/213 z dne 1. 6. 2018)

Pri gradnji okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture na območju OPPN je treba upoštevati naslednje splošne pogoje:

- Načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano plinovodno in elektroenergetsko omrežje, pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih

virov priključevanje na plinovodno omrežje ni obvezno. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronsko komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture.

- Praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje.
- Kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost.
- Trase energetskih vodov, objektov in naprav morajo biti usklajene z drugimi infrastrukturnimi vodi, objekti in napravami (okoljska in elektronska komunikacijska infrastruktura) in medsebojno z upoštevanjem medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur.
- Gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno.
- Dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov energetske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za celotno obravnavano območje.
- Obstoječo energetsko infrastrukturo znotraj območja OPPN je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.
- Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije.

Glede oskrbe območja z energijo se upošteva Lokalni energetski koncept Mestne občine Novo mesto (2018), / predpis o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MONM.

SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA **UPRAVLJANJA Z VODAMI** (januar 2022)

Območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenega območja, manjši pas območja pa na vzhodu posega na območje naravne vrednote Težka voda (EŠ 8162 – desni pritok Krke z močnimi kraškimi izviri v vznožju Gorjancev). Na tem mestu je predviden izpust meteorne vode v potok Težka voda. Smernice določajo, da s predvidenim odvajanjem očiščenih odpadnih voda v vodotok ne smejo biti poslabšane odtočne razmere na dolvodnem zemljišču oz. ne sme biti povečana poplavna ogroženost. Za zadrževanje prvega vala najbolj obremenjene odpadne vode in preprečitve izlitja v vodotoke ob pojavu večjih padavin je po potrebi treba načrtovati zadrževalni bazen ustreznih dimenzij. Na ureditvenem območju so načrtovani 3 zadrževalniki.

SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA **VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVA PRED POŽAROM**

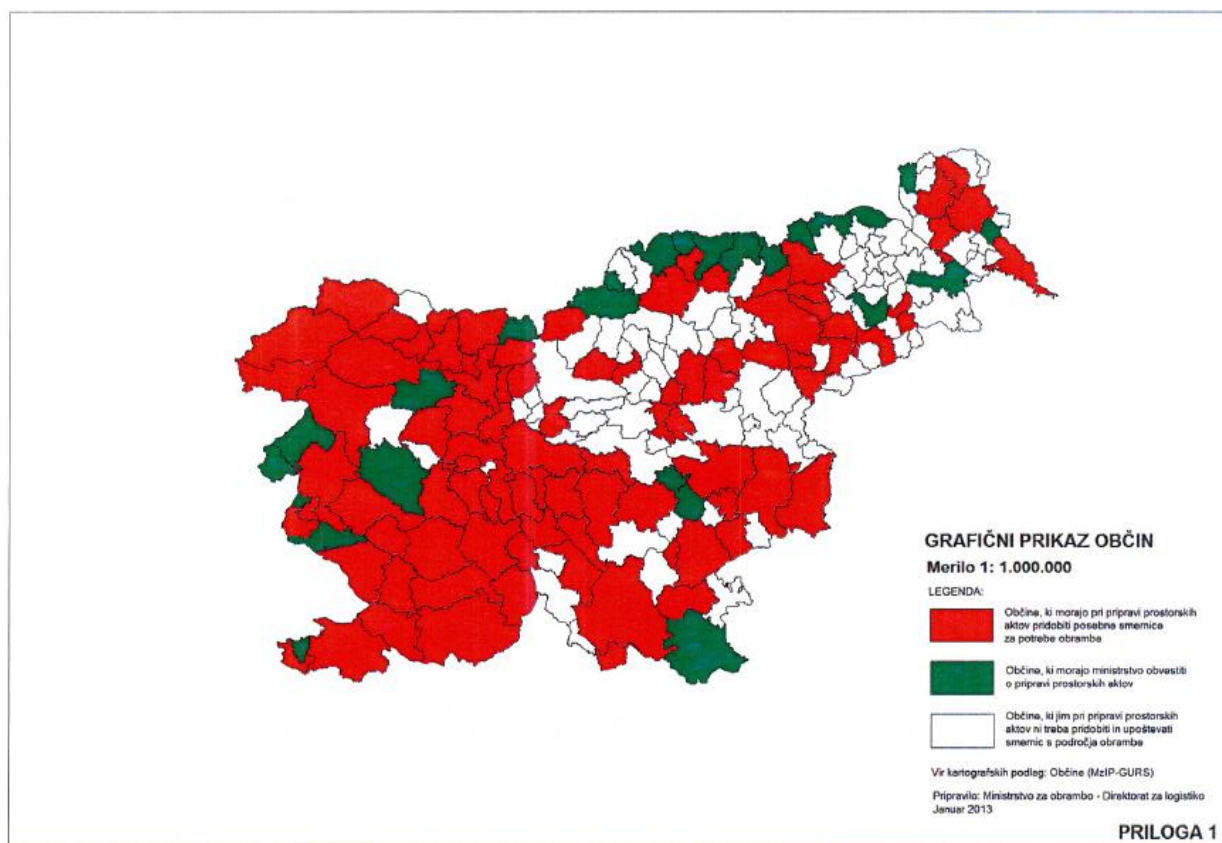
(št.: 350-17/2013-12-DGZR z dne 5. 1. 2017)

Načrtovane prostorske ureditve ne smejo omejevati in kakor koli onemogočati rabe prostora za delovanje sistema varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Na območju OPPN veljajo običajni zaščitni ukrepi za območje erozije. Pri projektiranju in gradnji stavb je treba upoštevati vrednost projektnega pospeška tal 0,175 g. Poleg upoštevanja predpisov, ki opredeljujejo potresno odporno gradnjo, je pri načrtovanju treba upoštevati tudi požarno ogroženost. Splošne usmeritve s področja požarne varnosti so:

- pri načrtovanju in gradnji objektov, ki niso zajeti v teh smernicah, se morajo v delih, ki se nanašajo na zagotavljanje požarne varnosti, upoštevati vsi predpisi, ki opredeljujejo načrtovanje in gradnjo posameznih objektov;
- opredeliti je treba, ali obstaja povečana požarna ogroženost naravnega okolja, in določiti morebitne ukrepe za zmanjšanje požarne ogroženosti tega okolja;
- opredeliti je treba morebitna požarna tveganja zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem območju ter nevarnost širjenja požara na sosednja poselitvena območja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom iz 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) ter skladno s predpisi o graditvi objektov;
- zagotoviti je treba potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte;
- opredeliti je treba potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje (skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05)). Če javno vodovodno omrežje ne bo zagotavljalo potrebne količine vode za gašenje, je treba opredeliti ustrezne druge vire, ki bodo namenjeni oskrbi z vodo za gašenje;
- opredeliti je treba površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila);
- požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati;
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti;
- požarno varovanje požarno bolj ogroženih objektov se izvaja skladno z Uredbo o organiziranju, opremljanju in usposabljanju sil za zaščito, reševanje in pomoč (Uradni list RS, št. 92/07, 54/09, 23/11, 27/16), s katero so določena merila za organiziranje in opremljanje gasilskih enot. Pri umestitvi objektov naj se upoštevata oddaljenost načrtovanih objektov od sedežev gasilskih enot in njihova kategorija (število gasilcev in tehnična opremljenost ter čas izvoza po prejemu obvestila o požaru).

SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA OBRAMBE (št.: 350-5/2013-1 z dne 28. 1. 2013)

Mestna občina Novo mesto spada med občine, v katerih so območja izključne, možne izključne ter omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe, zato je pri pripravi prostorskih aktov potrebno pridobiti posebne smernice za potrebe obrambe.



Prikaz obveznosti pridobitve smernic s področja obrambe po občinah

SPLOŠNE SMERNICE ZA PODROČJE VARSTVA NEPREMIČNE KULTURNE DEDIŠČINE (št.: 350-3/2017/1 in 350-3/2017/3, z dne 16. 2. 2017 in 14. 6. 2019)

OPPN poseže na območje varstvenega režima kulturne dediščine. Arheološko najdišče Gotna vas zajema približno tretjino obravnavanega območja (1,9 ha od 5,7 ha). Za območje osnovnega OPPN je bilo že izvedeno arheološko vrednotenje z izkopom strojnih testnih jarkov in je bilo sproščeno za gradnjo, medtem ko območje OPPN, ki se obravnava s spremembami in dopolnitvami, na severni strani poseže na območje kulturne dediščine, ki še ni bilo raziskano. Arheološke raziskave je potrebno opraviti še pred komunalno ureditvijo območja in celovito (ne po delih), sicer se lahko izgubi prostorski kontekst najdišča in s tem kakovost rezultatov raziskav.

Temeljne zahteve splošnih smernic s področja varstva nepremične kulturne dediščine, ki so bistvene za pripravo teh SD OPPN, so:

- v prikazu stanja prostora, ki je priloga akta, mora biti v delu, ki se nanaša na območja, varovana skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, razviden vir in datum podatkov, ki jih je prostorski načrtovalec uporabil za prikaz stanja prostora;
- pri pripravi SD OPPN je na podlagi 75. člena ZVKD-1 potrebno obvezno upoštevati varstveni režim, ki velja za registrirano arheološko najdišče;
- v primeru, da se območje ureja z OPPN, je treba predhodne arheološke raziskave v smislu natančnejše določitve vsebine in sestave najdišča opraviti že v okviru postopka priprave izvedbenega akta;
- poselitev naj se izogne že znanim registriranim arheološkim najdiščem; v robne dele najdišč in v najdišča znotraj urbanih območij se lahko posega le, če ni možno najti druge rešitve in le na osnovi rezultatov predhodno zagotovljenih arheoloških raziskav;
- v največji možni meri je potrebno varovati kulturno dediščino na mestu samem, kar pomeni, da se večji infrastrukturni posegi (če je možno) kulturni dediščini izogibajo;
- komunalni in drugi infrastrukturni vodi se praviloma izvedejo podzemno (razen, če gre za poseg na arheološko najdišče in če se s predhodnimi raziskavami izkaže, da poseg ni možen);
- urejanje infrastrukturnih vodov s celovitimi prostorskimi dokumenti (OPPN);
- izjemoma so dovoljeni posegi v najdišča, ki so hkrati že stavbna zemljišča po veljavnih prostorskih aktih, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev: če ni možno najti drugih rešitev in če se na podlagi rezultatov predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče mogoče sprostiti za gradnjo;
- obseg in čas izvedbe predhodnih arheoloških raziskav se določi v okviru postopka priprave podrobnega izvedbenega prostorskega akta;
- območja, kjer se predvideva izdelava OPPN, morajo upoštevati vso kulturno dediščino skupaj z njenimi vplivnimi območji ter režimi, ki veljajo;
- pri opredeljevanju enot urejanja prostora (EUP) in prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) naj se upošteva kulturno dediščino (meje kulturne dediščine in zanj veljavne varstvene režime); večinoma je neustrezno, če meje EUP razdelijo območja kulturne dediščine na dva ali več ločenih območij;
- gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave obstoječih objektov so možne v primerih, kadar se s tem izboljša stanje območja kulturne dediščine ali izjemoma, kadar ni mogoče zagotoviti primernejše lokacije ali rešitve; pri tem gradnja ne sme spreminjati lastnosti, zaradi katerih je območje ali objekt pridobilo status kulturne dediščine, in je skladna z veljavnimi varstvenimi režimi.

**SPLOŠNE NARAVOVARSTVENE SMERNICE ZA UREJANJE PROSTORA
(št.: 3564-0004/2021 z dne 29. 3. 2021)**

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

Za predmetne rešitve se poleg splošnih naravovarstvenih smernic za varstvo naravnih vrednot upoštevajo predvsem podrobnejše varstvene usmeritve za hidrološke naravne vrednote in podrobnejše varstvene usmeritve za področje načrtovanja gospodarske javne infrastrukture. Temeljne smernice so:

- gradnja objektov se v primeru, da ni drugih prostorskih možnosti zunaj naravne vrednote, izvaja tako, da se izkoristijo vse možne tehnične ali druge rešitve, da se naravna vrednota ne poškoduje in da je vidna podoba naravne vrednote čim manj spremenjena;
- ne slabša se kvalitete vode, onesnaženo vodo se prednostno očisti;
- v obrežno vegetacijo se posega s sekanjem, obsekavanjem, redčenjem in zasajanjem tako, da se bistveno ne spremenijo fizikalne lastnosti obrežja;
- umeščanje in izgradnja cevovodov in objekte čistilnih naprav naj se v prostoru načrtuje tako, da se na območju naravnih vrednot zagotavlja ohranjanje njihovih lastnosti.

B5 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

1 Pregled mnenj

Občina je z dopisom št. 350-0021/2022 (616), dne 18. 5. 2023, pozvala nosilce urejanja prostora, da podajo prva mnenja na osnutek SD OPPN.

	NUP	št. / datum	Ugotovitve / Obrazložitev (ne)upoštevanja
1	Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana		
2	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	35034-22/2020-2550-8, dne 21. 6. 2023	Ugotovitve MNVP: - splošne smernice s področja urejanja prostora so v večini upoštevane - potrebno dopolniti glede stanja DPN in priložiti elaborat ekonomike Upoštevanje / dopolnitev: - v spremljajočem gradivu, poglavju B2 Prikaz stanja prostora ter B8 Obrazložitev in utemeljitev je gradivo dopolnjeno glede stanja DPN in ali območje OPPN posega v DPN - Elaborat ekonomike je del spremljajočega gradiva dopolnjenega osnutka OPPN
3	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje	35024-137/2023-2, dne 19. 6. 2023	Ugotovitve DRSV: - Glede na navedeno v odloku SD OPPN je mnenje utemeljeno.
4	Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za energijo, Sektor za oskrbo z energijo, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana	350-59/2023/4, dne 23. 5. 2023	Ugotovitve MOPE: - Na območju OPPN ni objektov, ki jih je potrebno upoštevati glede na Strategijo prostorskega razvoja Slovenije. Upoštevanje / dopolnitev: - Raba energije in energijska učinkovitost sta določeni v 25. členu odloka SD OPPN ob upoštevanju lokalnega energijskega koncepta. - Pri načrtovanju OPPN so smiselno upoštevana določila Prostorskega reda Slovenije vezana na energetske sistem, kar je obrazloženo v Spremljajočem gradivu - 8.1 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta, pod točko 3 Upoštevanje temeljnih pravil prostorskega načrtovanja in skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti ter drugimi dokumenti.
5	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova	35012-47/2023-	Ugotovitve MK: - Splošne smernice so ustrezno upoštevane.

	10, 1000 Ljubljana	3340-4, dne 14. 6. 2023	Upoštevanje / dopolnitev: - V 31. členu se navedba arheološkega najdišča Gotna vas dopolni z navedbo EID 1-15636.
6	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo in lovstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	3401-24/2006/107, dne 9. 6. 2023	Ugotovitve MKGP: - Na območju OPPN je z gozdom porasla manjša površina na severovzhodnem delu, kjer je predvidena ureditev priključka na glavno cesto. - Vsebine pomembne za gozdarstvo in lovstvo so v odloku ustrezno navedene, ugotavlja pa se tudi, da predvidene ureditve ne bodo prekinile obstoječih dostopov do gozda, zato vplivov na gospodarjenje z gozdom ne bo.
7	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	350-70/2020-6-DGZR, dne 25. 5. 2023	Ugotovitve MORS - DGZR: - V OPPN je opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom. - Izdano je pozitivno mnenje.
8	Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Oddelek za investicijske projekte, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	350-46/2020-4, dne 26. 5. 2023	Ugotovitve MORS - logistika: - Izdano je pozitivno mnenje.
9	Istrabenz plini, d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto	DŽ-40/2023, dne 5. 6. 2023	Ugotovitve Istrabenz: - Izdano je pozitivno mnenje. Nova opredelitev: - Plinovodno omrežje ni predmet OPPN.
10	Komunala Novo mesto, d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto	63DF-986/2023, dne 14. 6. 2023	Ugotovitve Komunale: - Kanalizacija: Potrebna uskladitev z osnovnim OPPN. - Vodovod: brez dodatnih pogojev - Odpadki: uskladitev teksta odloka Upoštevanje / dopolnitev: - Rešitev kanalizacije je v grafiki usklajena z osnovnim OPPN.
11	Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto	3512-0342/2023-2, dne 26. 6. 2023	Ugotovitve MONM - Oddelek za promet in mobilnost: - Grafiko dopolniti s karakterističnimi prerezi cest - Priključevanje cone na krak JZC ni usklajeno - Znotraj OPPN potrebno urediti ustrezno vodenje kolesarjev in pešcev - V končnem stanju predvideti ukinitve rekonstruiranega priključka ter po celotni potezi glavne ceste znotraj OPPN predvideti

			mešane površine za kolesarja in pešce v širini najmanj 3 m. - V 1. fazi prometne rešitve OPPN in že v projektu »Rekonstrukcija priključka JP na glavno cesto, Topos d.o.o.« je potrebno predvideti površine za kolesarje in pešce v širini najmanj 3m med predvidenim rekonstruiranim začasnim priključkom JP in obstoječimi peš površinami v delu naselja Jedinščica. Upoštevanje / dopolnitev: - Vs neskladja in pripombe so ustrezno upoštevane v grafičnem in tekstualnem delu odloka.
12	Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za komunalne dejavnosti, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto	/	/
13a	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest – območje Novo mesto, Ljubljanska 36, 8000 Novo mesto		
14a	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, sektor območja Spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto	/	Glej mnenje pod št. 3.
15a	Elektro Ljubljana, d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto	3492, dne 20. 6. 2023	Ugotovitve Elektro: - Potek obstoječega el. energetskega omrežja: 20 kV podzemni vodi, TP SV Poganci (ni v lasti Elektra). - Priklon objektov je možen na obstoječo TP SV Poganci, po potrebi se zamenja ali dogradi nov transformator. Upoštevanje / dopolnitev: - Vrisati potek trase vodov in naprav razvidno iz priložene skice, - V odloku so že upoštrevani nekateri tehnični pogoji, ostali se dopišejo v 23. členu.
16a	Javni zavod RS za varstvo kulturne dediščine, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto	/	Glej mnenje pod št. 5.
17a	Zavod za gozdove Slovenije, OE Novo mesto, Gubčeva 15, Novo mesto	3407-86/20202-6, dne 7. 6.	Ugotovitve ZG: - Na območju OPPN je z gozdom porasla manjša površina na severovzhodnem delu,

		2023	kjer je predvidena ureditev priključka na glavno cesto. - Vsebine, pomembne za gozdarstvo in lovstvo, so v odloku ustrezno navedene, ugotavlja pa se tudi, da predvidene ureditve ne bodo prekinile obstoječih dostopov do gozda, zato vplivov na gospodarjenje z gozdom ne bo. Upoštevanje / dopolnitev: - Tekstualni del se v 40. členu dopolni: Drevje, predvideno za posek, je potrebno označiti. Opravi ga pooblaščen delavec pristojnega Zavoda. Drevje se lahko po pridobitvi potrebnega dovoljenja poseka na podlagi odločbe, ki jo izda pristojni Zavod.
18a	Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – novo mesto, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto	120879-NM/697-SH, dne 23. 6. 2023	Ugotovitve Telekom: - V OPPN so upoštevane predhodne smernice, zato je podano pozitivno mnenje. - V sklopu projekta je potrebno izdelati načrt zaščite in predstavitev ogroženih tras EK omrežja ter načrt za izgradnjo novih povezav na optično omrežje Telekoma Slovenije.
19a	Telemach d.o.o.	06/23-SO, dne 27. 6. 2023	Ugotovitve Telemach: - Izdano je pozitivno mnenje.
20a	T-2 d.o.o., Verovškova 64A, 1000 Ljubljana	350-0021/2022 (616), dne 9. 5. 2023	Ugotovitve T2: - Na območju predvidene gradnje poteka obstoječe TK omrežje podjetja T-2 d.o.o. na katerega je možno priključiti predvidene objekte. Obstoječe TK omrežje je potrebno med samo gradnjo zaščititi. Upoštevanje: - Konkretna usmeritve podane s strani T2 so predmet projektne dokumentacije, vendar so zajete v 27. členu (omrežje elektronskih komunikacij).

Vsa prispela prva mnenja so priložena v nadaljevanju.

B6 ELABORAT EKONOMIKE

Projekt: **Izdelava elaborata ekonomike za območje Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci**

Pripravljaivec: **MESTNA OBČINA NOVO MESTO**
Seidlova 1
8000 Novo mesto

Izdelovalec
prostorskega akta: **TOPOS d.o.o.**
Kočevarjeva 1, Novo mesto

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

Izdelovalec elaborata: **TOPOS d.o.o.**
Kočevarjeva 1, Novo mesto

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

Pooblaščen inženir
za področje infrastrukture: **Dušan GRANDA, univ.dipl.inž.grad.**
IZS G-0146

DUŠAN GRANDA
univ. dipl. inž. grad.
IZS G-0146

Odgovorna vodja projekta: **Mag. Mateja KAUDEK, univ.dipl.inž.arh.**

identifikacijska številka:

ZAPS 1282 PA PPN

podpis:

**MAG. MATEJA
KAUDEK**

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

PA PPN ZAPS 1282

KAZALO

1 UVODNA OBRAZLOŽITEV IN SPLOŠNO O ELABORATU EKONOMIKE

1.1 Uvodna obrazložitev

1.2 Namen izdelave elaborata

2 OBRAVNAVANO OBMOČJE IN PODLAGA ZA IZDELAVO ELABORATA

2.1 Območje obdelave

2.1 Podlaga za izdelavo elaborata

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GJI

3.1 Načrtovana (obstoječa) komunalna oprema in druga GJI

3.2 Ocena stroškov investicije in možni viri financiranja

3.3 Etapnost izvedbe dograditve ali gradnje načrtovane komunalne opreme in GJI

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1 Povzetek družbene infrastrukture in ocena potreb po družbeni infrastrukturi

4.2 Ocena stroškov investicije v družbeno infrastrukturo in možni viri financiranja

4.3 Etapnost izvedbe dograditve, izgradnje in zagotovitve družbene infrastrukture na drug način

1 SPLOŠNO O ELABORATU EKONOMIKE

1.1 Uvodne obrazložitve

Elaborat ekonomike (v nadaljevanju: tudi elaborat) je del spremljajočega gradiva za pripravo prostorskega akta, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju: GJI) ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev.

Osnovni namen elaborata je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar je za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. Kadar ima prostorska ureditev učinek na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta.

Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno (že v fazi sprejemanja prostorskega akta oz. v njegovih začetnih fazah) informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer je odločanje bolj transparentno in kakovostno. Z elaboratom se v vseh fazah prostorskega akta (v danem primeru SD OPPN Poganci) preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Elaborat sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, temveč povzema podatke iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko. V procesu prostorskega načrtovanja ima zgolj informativno vlogo. Elaborat je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu z Zakonom.

1.2 Podlage za pripravo elaborata ekonomike

1.2.1 Pravna podlaga

Pravni podlagi za pripravo elaborata sta:

- Zakona o urejanju prostora-ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21,
- Pravilniku o elaboratu ekonomike, Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21-ZUreP-3 (v nadaljevanju: Pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je **ZUreP-3**. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve neposredno vplivajo na vsebino elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike (v nadaljevanju: tudi elaborat) je v skladu s 55. členom Zakona o urejanju prostora-ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21 (v nadaljevanju: tudi zakon) del spremljajočega gradiva za pripravo prostorskega akta, ki skladno s 68. členom zakona vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju: GJI) ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev.

Elaborat za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo (1), drugo gospodarsko javno (2) in družbeno infrastrukturo (3), ki jo bo treba zgraditi za ta namen,
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje, etapnost izvajanja načrtovanih ureditev, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Komunalna oprema (1) so:

- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine (158. člen ZUreP-3).

Gospodarska javna infrastruktura (2) so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (3. člen ZUreP-3).

Družbena infrastruktura (3) so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti (3. člen ZUreP-3).

Podrobnejša vsebina in oblika elaborata so predpisana v **Pravilniku**. Pravilnik opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ter v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

1.2.2 Vsebinska podlaga

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva ter dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinska podlaga za pripravo predmetnega elaborata ekonomike je **občinski podrobni prostorski načrt Poganci** (v nadaljevanju: OPPN Poganci), ki se izdeluje v sklopu sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (SD OPPN). Priprava SD OPPN obsega izdelavo strokovnih podlag in ostalih gradiv, ki se izdelujejo v več fazah: osnutek, dopolnjen osnutek, predlog, usklajen predlog skladno s prostorsko zakonodajo ter na podlagi Sklepa o pripravi. Podlaga za izdelavo elaborata so tudi vsa mnenja nosilcev urejanja prostora, ki so implementirana v rešitve OPPN.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;

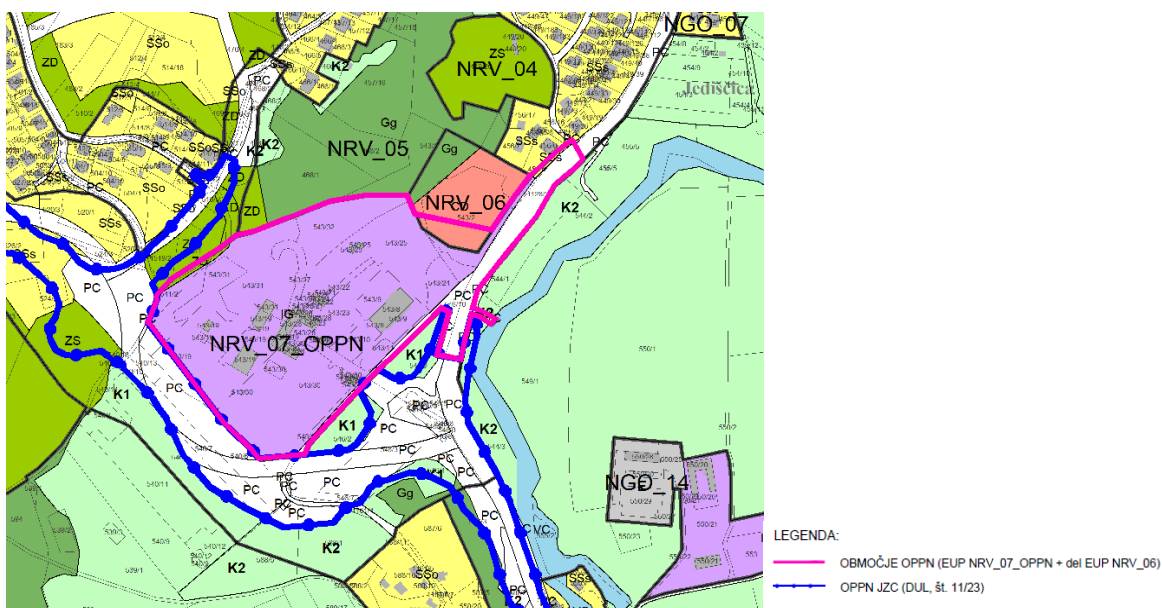
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katero se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene s prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

2 OBRAVNAVANO OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

2.1 Splošno

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto, Dolenjski uradni list, št. 16/22 (v nadaljevanju OPN) je kot neposredni nadrejeni prostorski akt na območju OPPN Poganci določil namensko rabo za območja gospodarske cone (IG), enoto urejanja prostora (EUP) NRV_07-OPPN ter obvezno izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta. Na podlagi rešitev iz strokovnih podlag območje OPPN zajema tudi manjši del EUP NRV_06 (kamnolom Poganci) z namensko rabo centralne dejavnosti (CD).



Meja območja urejanja na namenski rabi po OPN

Osnovni OPPN Poganci je bil za predmetno lokacijo izdelan že v letu 2008 na podlagi takrat veljavnega OPN za EUP NM/23-OPPN-g z namensko rabo centralne dejavnosti (CD). Gradnja po osnovnem OPPN ni bila nikoli pričeta.

Pobuda za pripravo SD OPPN je bila podana v novembru 2019. Izhodišče za spremembe in dopolnitve so nove programske in tehnološke potrebe investitorja, ki je hkrati pobudnik priprave SD OPPN in je danes lastnik večjega dela zemljišč znotraj predmetnega območja, ukvarja pa se s posredništvom ter prevozništvom. Umestitev novih dejavnosti, ki so skladne z veljavno PNR (IG), bodo omogočile razvoj obstoječe in drugih združljivih dejavnosti.

2.1 Območje obravnave

Območje OPPN leži na južnem robu naselja Novo mesto v Krajevni skupnosti Gotna vas in je dostopno preko kategorizirane javne poti JP 799557, ki se priključuje na Belokranjsko cesto - glavno cesto G2 0256 Novo mesto (Revoz)–Metlika (v nadaljevanju: glavna cesta). Nahaja se med gozdnimi površinami Barončevega hriba na severu in zahodu ter med glavno cesto na vzhodu. Leži južno od stanovanjskega naselja Jedinščica, vzhodno od Regrče vasi in severno od romskega naselja Poganški vrh.

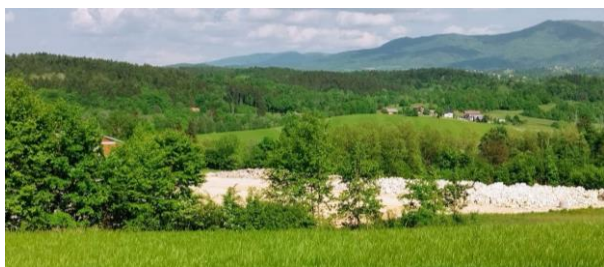


Lega obravnavanega območja v širšem prostoru – makrolokacija, vir: PISO

Območje OPPN v velikosti približno 5,7 ha obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 456/6, 456/16, 456/17, 519/1, 541/2, 543/1, 543/2, 543/8, 543/9, 543/10, 543/11, 543/19, 543/20, 543/21, 543/22, 543/23, 543/24, 543/25, 543/26, 543/27, 543/28, 543/29, 543/30, 543/31, 543/32, 544/4, 546/2, 546/10, 1128/2, 1148/3, 1161/4, 1221/15, vse k.o. Gotna vas.

Območje urejanja je danes v večji meri zapuščeno, propadajoči vojaški objekti so že porušeni. Za nekdanji vojaški kompleks je bila značilna gručasta pozidava danes porušениh objektov. Del območja, ki je urejen, predstavlja zemljišča v lasti podjetja PS prevozi in trgovina d.o.o. Obstoječi objekt (nekdanji kompleks Kolpe d.d.) z urejenimi parkirišči, ki je bil do pred kratkim v funkciji (proizvodnja in predelava plastičnih mas), stoji vzdolž glavne dovozne ceste (javne poti).

Teren se dviguje od vzhoda (javna pot) proti zahodu, kjer se zaključi z visoko zaraščeno brežino, pri čemer je širši pas ob javni poti (na območju nekdanjega kompleksa podjetja Kolpe d.d.) relativno raven.



Pogled na območje s severne strani, vir: foto Topos



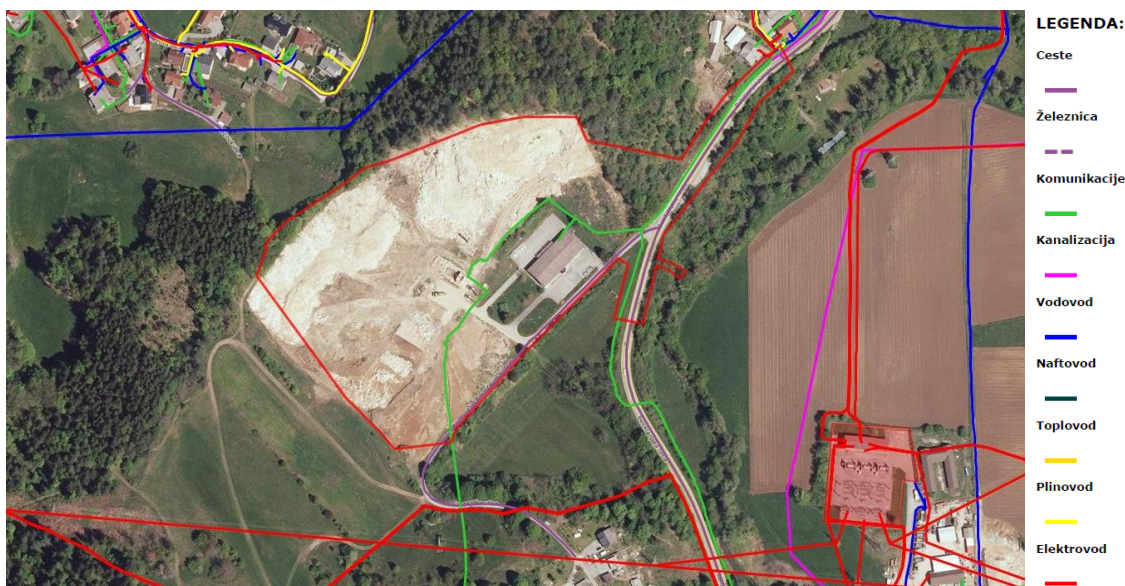
Pogled na območje z jugozahodne strani, vir: Topos

Območje urejanja leži ob glavni cesti (Belokranjska cesta), kar zagotavlja dobro dostopnost lokacije. Obstoječ dostop na območje je urejen preko kategorizirane javne poti JP 799557, ki se priključuje na Belokranjsko cesto in poteka po južnem robu območja urejanja z iztekom v romskem naselju Poganški vrh. Dostop v osrednji del do nekdanjega poslovnega kompleksa Kolpe je urejen z asfaltiranim dostopom z javne poti. Zavijanje v smer Metlike je onemogočeno, tako da je potrebno izvajati obračanje vozil na drugem mestu v smeri centra Novega mesta.



Glavna cesta (Belokranjska cesta), na katero se priključuje javna pot JP 799557, vir: foto Topos

V neposredni bližini obravnavanega območja je načrtovana državna hitra cesta od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (3. razvojna os). Od predvidenega priključka Poganci, ki je del načrtovane 3. razvojne osi, je območje oddaljeno približno 600 metrov. Ob jugovzhodni meji območja OPPN poteka trasa predvidene JZC.



Prikaz obstojče GJI na območju OPPN, vir: PISO

Obstoječa infrastruktura:

- Električno omrežje; Preko obravnavanega območja poteka 20 kV kablovod, prosto položen v zemlji. Ob obstoječem objektu (nekdanji kompleks podjetja Kolpa d.d.) se nahaja TP SV Poganci 1979. Južno od območja se v neposredni bližini nahaja TP Žaga Poganci in daljnovod 2x110 kV, ki poteka v smeri vzhod-zahod. Na nasprotni strani glavne ceste se nahaja lokacija RTP Gotna vas, iz katere potekajo elektro razvodi v več smeri.
- Plinovodno omrežje; Distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina je izvedeno do zadnjega objekta na južnem robu naselja Jedinščica, to je na skrajnem severnem robu območja OPPN.
- Telekomunikacijsko omrežje; Preko območja poteka trasa zemeljskega TK omrežja (optični kabel NM-Metlika, KKO in RNO). Obstojec telekomunikacijski vod poteka tudi ob Belokranjski cesti. Nanj se navezuje nekdanji poslovni objekt podjetja Kolpa d.d.
- Kabelsko komunikacijsko omrežje; Kabelska kanalizacija (KK) na območju predvidenih posegov še ni izvedena.
- Vodovodno omrežje; Severno od območja poteka trasa primarnega vodovoda v smeri severozahod-jugovzhod. Na območju sv. Roka se nahaja vodohran. Južno od bodočega kompleksa se ob glavni cesti nahajajo gručne objekti (žaga Gozdnega gospodarstva, stanovanjska pozidava, proizvodno območje ob RTP), ki se oskrbujejo iz vodovodnega omrežja, razpeljanega v tem delu. Trasa vodovoda je od RTP speljana proti severu do Jedinščice, kjer se naveže na obstoječe omrežje.
- Kanalizacijsko omrežje; Okoliška območja so pokrita s sistemom kanalizacijskega omrežja. Obstoječe trase so razpeljane po Jedinščici in Regrči vasi, severno od območja. Trasa kanalizacijskega voda poteka še vzhodno od glavne ceste, južno in zahodno od RTP.

2.2 Podlaga za izdelavo elaborata

Podlaga za izdelavo elaborata je dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci (oktober 2023), vključno s prvimi mnenji nosilcev urejanja prostora. Dopolnjen osnutek OPPN ima kot svoj sestavni del tudi prikaz zasnove projektnih rešitev komunalne in energetske infrastrukture ter priključitev le-te na gospodarsko javno infrastrukturo (grafični in tekstualni del).

Rešitve, načrtovane z OPPN, bodo omogočile sanacijo in racionalno izrabo degradiranega prostora nekdanj opuščenega vojaškega območja Poganci. Z OPPN se načrtuje gradnja objektov za poslovno-gospodarske dejavnosti. Skladno z namensko rabo prostora IG so dopustne osnovne dejavnosti (sekundarne, terciarne: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (terciarne in kvartarne za potrebe osnovnih dejavnosti). Predvidena je tudi ureditev površin, ki bodo omogočile obratovanje in razvoj teh dejavnosti, zelenih površin, prometne, komunalne, energetske in ostale infrastrukture ter sanacija brežin severnega dela območja urejanja.

Območje urejanja se oblikuje na gradbenih parcelah, ki jih določata notranji javni cesti in javna pot na jugovzhodu. Notranje cestno omrežje se dogradi po potrebi ob izgradnji posameznih objektov ter v primeru delitve gradbenih parcel. Na severovzhodu se z načrtovane dostopne ceste predvidi uvoz na območje centralnih dejavnosti.

Višine objektov so določene na način, da ne presegajo zgornjega roba brežine na severnem in severozahodnem območju urejanja, vključno z drevesno vegetacijo nad njo.

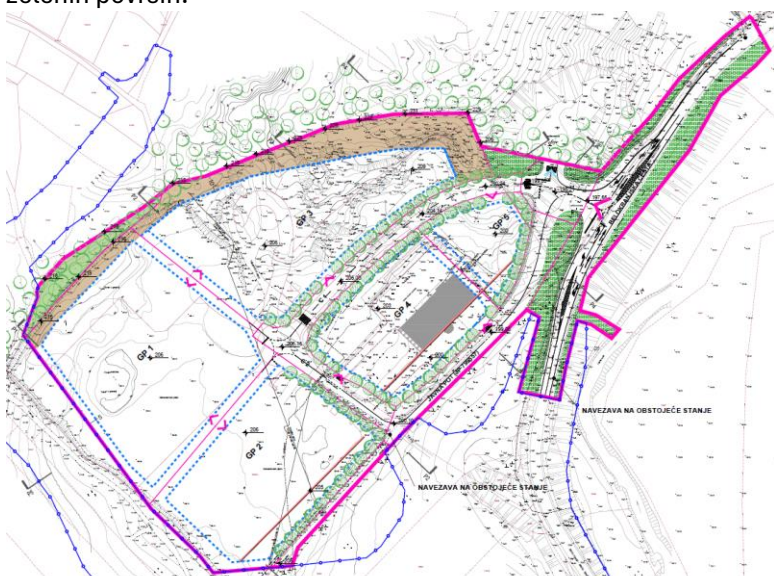
Območje urejanja je razdeljeno na pet ureditvenih enot:

- UE 1 – Območje dejavnosti poslovno-gospodarske cone,

- UE 2 – Območje zelenih površin (obstoječe),
- UE 3 – Območje prometne in ostale infrastrukture,
- UE 4 – Območje rekonstrukcije Belokranjske ceste.

Izhodišče za določitev gradbene parcele so funkcionalno zaključene površine posameznih sklopov objektov na različnih višinskih platojih, ki so urejeni in povezani z notranjim prometnim omrežjem. GP se določajo na način, da imajo dostop s prometne površine in zagotovljeno infrastrukturno opremo ter da omogočajo gradnjo objektov s pripadajočimi ureditvami (manipulativne površine, parkirišča, zelenice) za nemoteno funkcioniranje programa, rabo in vzdrževanje objektov. Med objekti mora biti zagotovljena požarna varnost.

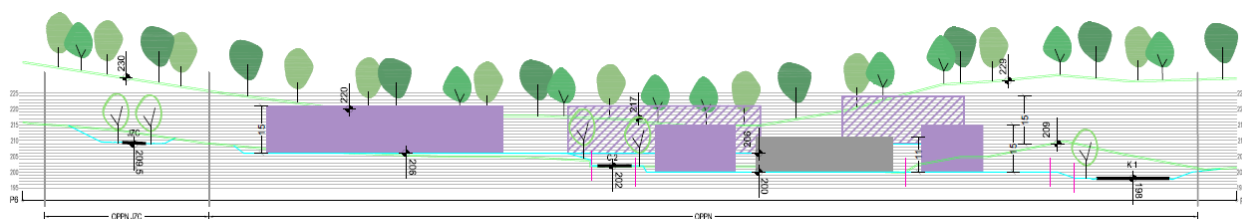
Pri umeščanju objektov na GP ter pri zasnovi zunanjih ureditev je potrebno upoštevati dopustno izrabo prostora, in sicer FZ do 0,70 in FI do 1,50 ter na posamezni GP zagotoviti najmanj 10 % parkovnih ali drugih zelenih površin.



Dopolnjen osnutek - Ureditvena situacija – 1. faza, vir: Topos d.o.o., oktober 2023



Dopolnjen osnutek - Ureditvena situacija – 2. faza, vir: Topos d.o.o., oktober 2023



Dopolnjen osnutek – Prerez (pogled z Belokranjske / shematični prikaz objektov), vir: Topos d.o.o., oktober 2023

Prometno omrežje na območju urejanja se izvede v dveh fazah. Prva faza obsega prometne ureditve do izvedbe južne zbirne ceste (JZC), druga faza, ki je končno stanje, pa prometne ureditve po izvedbi južne zbirne ceste.

Dopušča se etapna izvedba prostorskih ureditev na način, da posamezne etape znotraj območja urejanja predstavljajo zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. Etapna izvedba je odvisna od potrebe po predvidenih ureditvah in časovno ni omejena.

Etapnost izvajanja se nanaša tudi na zagotavljanje komunalne opreme, in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje prostorskih ureditev in/ali objektov na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 Obstoječa in predvidena komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura

3.1.1 Splošno

Območje urejanja je infrastrukturno delno opremljeno. Obstoječe omrežje se za funkcioniranje območja po potrebi dogradi ali prestavi in poteka v glavnem v prometnicah.

Novozgrajeni objekti in ureditve se na obstoječo GJI predvidoma priključijo na južnem (elektrika) in severnem (vodovod, kanalizacija, TK) delu območja urejanja.

Trase novih infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in v koridorjih javnih cest, v slednjih pa izključno v podzemni izvedbi.

Vsa predvidena GJI, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na območju urejanja oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, mora biti zgrajena ter predana v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo prvega novega objekta na območju urejanja oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja zanj.

Investitorji gradenj so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih UE oziroma faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno GJI, ki bo omogočila funkcioniranje območja in nositi s tem povezane stroške. Investitorji objektov znotraj območja urejanja so dolžni urediti tudi zelene površine.

3.1.2 Prometna ureditev

Prometno omrežje na območju urejanja se izvede v dveh fazah. Prva faza obsega prometne ureditve do izvedbe južne zbirne ceste (JZC), druga faza, ki je končno stanje, pa prometne ureditve po izvedbi južne zbirne ceste. Za dostop do načrtovanih gradbenih parcel se poleg razširitve dela javne poti dogradi notranje prometno omrežje z javnima cestama C1 in C2. Ostale notranje ceste in dostopi se urejajo po potrebi v sklopu izgradnje objektov na posameznih gradbenih parcelah.

V prvi fazi se izvedeta rekonstrukcija priključka javne poti in dela glavne ceste na podlagi PZI projekta Rekonstrukcija priključka javne poti JP 799557 na glavno cesto Novo mesto (Revoz)-Metlika, G2-105/0256 v km 1,950 desno (Topos, d.o.o., PZI-12/23-C, junij 2023 - v izdelavi). Na območje urejanja se dostopa z glavne ceste preko rekonstruiranega priključka javne poti v km 1,950 z deviacijo in razširitvijo javne poti v dolžini cca 180 m. Na rekonstruiranem delu javne poti se predvidi korekcija zavijalnih radijev z upoštevanjem zavijalnih radijev za večje tovorno vozilo. S priključka se predvidi tudi dovoz na območje opuščene peskokopa Poganci. Sočasno z rekonstrukcijo priključka se rekonstruira del glavne ceste v dolžini cca 228 m. Na glavni cesti se izvede levi zavijalni pas iz smeri Metlike in desni zavijalni pas iz smeri Novega mesta. Dimenzije zavijalnih pasov se določijo na podlagi prometne analize. Na odseku od rekonstruiranega priključka javne poti do priključka javne poti v naselju Jedinščica v dolžini 150 m se izvede mešana površina za pešce in kolesarje v širini 3 m. Rekonstruirana glavna cesta se na južnem in severnem vogalu območja urejanja naveže na obstoječe stanje.

V drugi fazi se izvede dostop na območje urejanja preko severnega kraka krožnega križišča, ki se izvede skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za južno zbirno cesto (Dolenjski uradni list, št. 11/23; v nadaljevanju: OPPN JZC). Odsek glavne ceste, rekonstruiran v prvi fazi, se naveže na prometne ureditve po OPPN JZC s preureditvijo do končnega profila po posebnem projektu v sklopu ureditve celotne glavne ceste. Priključek, načrtovan za dostop v gospodarsko cono Poganci v prvi fazi, se ukine. Notranja cesta C2 se na južni polovici razširi s kolesarsko stezo.

3.1.3 Vodovod

Območje urejanja se severozahodno od območja OPPN naveže na javni vodovod DN 250, ki oskrbuje vodohran sv. Rok, lociran na koti 240 m n. v., tlačno črto pa zagotavlja novi vodohran Dolnja Težka voda na koti 264 m n. v. Vodovodno omrežje mora zagotavljati ustrezne količine pitne in požarne vode. Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja se ustrezno dogradi tudi hidrantno omrežje.

Projektirano vodovodno omrežje je predvideno v NL izvedbi s cevmi profila najmanj 100 mm. Potek predvidenega vodovoda je v koridorju skupaj s plinovodom in naj v čim večji meri poteka v javnih površinah (ceste, kolesarske steze, hodniki za pešce ipd.).

Novo javno vodovodno omrežje ter novi vodovodni priključki se projektirajo skladno s predpisi o oskrbi s pitno vodo na območju MONM in tehničnimi pravili o javnem vodovodu na območju MONM.

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

3.1.4 Kanalizacija

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

Komunalne odpadne vode:

- Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda se predvidi po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.
- Priključitev predvidenega kanalizacijskega sistema za odvod odpadnih komunalnih voda na obstoječo kanalizacijo je predvidena s severovzhodne strani območja urejanja, in sicer preko gravitacijskega z navezavo na gravitacijsko JV OFK v km 1.8+60,00 glavne ceste. Na gravitacijski vod se priključuje tudi naselje Poganški vrh. Priključna trasa bo potekala v koridorju glavne ceste in se na južnem robu naselja Jedinščica priključi na obstoječi kanal.
- Do izgradnje javne kanalizacije z navezavo na kanalizacijski sistem Novega mesta se na območju OPPN dovoljuje izgradnja male čistilne naprave, ki se dimenzionira skladno s predvideno obremenitvijo.
- Priključitev fekalne kanalizacije na javno kanalizacijsko omrežje na območju urejanja (severovzhodni del) se izvede sočasno z gradnjo cestne infrastrukture.

Padavinske odpadne vode:

- Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti na način, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z utrjenih površin.
- Padavinske vode prednostno poniknejo na parcelah in se stekajo v sistem ponikovalnih komor s prelitjem v dodatni zadrževalnik. Na območju so predvideni trije zadrževalniki. Iz njih se predvidi varnostni preliv v obstoječi sistem kanalizacije z izpustom v bližnji potok Težka voda. Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko ustreznih lovilcev olj in maščob v meteorno kanalizacijo in naprej v ponikovalni sistem.
- Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se lahko preko ustreznih lovilcev olj in maščob s prečnimi in vzdolžnimi nakloni spelje v drenažni sistem z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena s predpisi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.
- Predvidena je ureditev sistema odvajanja čistih padavinskih voda, ki se lahko pred tem uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd. V primeru, da geološka sestava tal omogoča ponikanje, se le-to izvede izven vpliva povoznih in manipulativnih površin na posameznih gradbenih parcelah.

Kanalizacija se gradi vodotesno ter iz kvalitetnih materialov.

Pri projektiranju in izvedbi kanalizacijskega omrežja se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.

3.1.5 Energetska infrastruktura

Napajanje objektov z električno energijo je v prvi fazi možno preko obstoječe transformatorske postaje, in sicer do skupne odjemne moči 0.6 MW oziroma do končnega izkoristka odjema. V kolikor pride do povečanja odjemne moči, se obstoječa TP, ki se nahaja ob obstoječem objektu Kolpa, razširi.

20 kV kablovod tipa 3xNA2XS (FL)2Y 1X150/25 mm² naj bo položen v novo EKK, ki naj bo izvedena s PVC cevmi 4 x Ø 160 mm ter jaški standardnih dimenzij.

Za oskrbo posameznih odjemalcev z električno energijo je potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov po novi EKK (4 x Ø 160 mm) od nove TP do posamezne priključne omarice odjemalca. Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojećih tipiziranih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, lociranih na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Možne so skupinske omarice za več odjemnih mest.

Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upoštevajo omejitve v varovalnih pasovih elektroenergetskih omrežij, veljavni varnostni in tehnični predpisi ter standardi s področja energetike, varnosti in zdravja pri delu, uporabe delovne opreme, varstva pri delu pred nevarnostjo električnega toka ter pogojev in omejitev gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

3.1.6 Omrežje elektronskih komunikacij

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, na mestih tangenc pa zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev v novo kabelsko kanalizacijo ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

Omrežje se gradi iz cevne kabelske kanalizacije ustreznih kapacitet. Pri potekih tras v povoznih površinah se cevi dodatno ščiti, pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi pa se zagotovi ustrezen kot križanja ter upošteva najmanjši horizontalni in vertikalni odmik.

Upošteva se predpise o elektronskih komunikacijah, ki veljajo za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov (npr. jaškov).

3.1.7 Plinovodno omrežje

Območje OPPN se ne priključuje na plinovodno omrežje.

3.1.8 Ravnanje z odpadki

Znotraj območja urejanja se uredita vsaj dva ekološka otoka. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža/papir, kartoni, lesni odpadki, steklovina in ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. Za odvoz odpadkov od dejavnosti, ki ne spadajo v kategorijo komunalnih odpadkov, se predvidi posebne zabojnike oziroma kontejnerje.

Na območju urejanja se bo uvedel odvoz komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske v Leskovcu. Predvideti je potrebno dostopne poti do odjemnih mest in obračališča za vozila.

Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva predpise s področja ravnanja z odpadki.

3.1.9 Razsvetljava javnih površin

Zunanja razsvetljava znotraj območja urejanja se predvidi v sklopu novih ureditev ob prometnicah in znotraj posameznih gradbenih parcel glede na potrebe objektov in pripadajočih zunanjih površin. Kabli potekajo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji.

Svetilke ob prometnicah so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo. Višina kandelabrov, tip svetilk in njihova medsebojna oddaljenost na celotnem območju urejanja naj bo skladna z namembnostjo površin.

Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in preprečevanja svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.



Dopolnjen osnutek – Situacija infrastrukture, vir: Topos d.o.o., oktober 2023

3.2 Ocena investicij v komunalno in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na obravnavanem območju. Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA ZA SD OPPN POGANCI 05/19-22

	MONM	INVESTITOR		MONM	INVESTITOR
infra. vod:	dolžina (m') oz. kos	dolžina (m') oz. kos	profil cevi (Φ)	cena/m:	skupaj skupaj
VODOVOD	335	132	DN 100	180	60.300 23.760
FEKALNA KANALIZACIJA - gravitacijski vod	333,59	207,4	DN 250	300	100.077 62.220
TK		286,8		120	
EKK	258,7	274		180	46.566 49.320
METEORNA KANALIZACIJA		25,1	DN 250	150	
METEORNA KANALIZACIJA		774,7	DN 300	200	
METEORNA KANALIZACIJA		33,6	DN 400	350	
METEORNA KANALIZACIJA		51,6	DN 500	400	
METEORNA KANALIZACIJA		96,5	DN 1000	800	
METEORNA KANALIZACIJA		96,5	DN 1000	800	
JAVNA RAZSVETLJAVA		471	STIGMAFLEX 75	100	
DRENAŽA		714	DK 200	80	
VODOMERNI JAŠEK		1		40.000	
HIDRANT	1	2		2.500	2.500 5.000
ZADRŽEVALNIK		4		8.000	
ocena infrastrukture:				209.443	696.441
Površine cest - 1. faza:					
C 1; š=9 m; l=cca 66 m; površina= 622 m2				80	49.760
C 1; š=8 m; l=cca 99 m; površina= 788 m2				80	63.040
C 2; š=9 m; l=cca 80 m; površina= 1286 m2				80	102.880
RAKONSTRUKCIJA JAVNE POTI S PRIKLJUČKOM; š=9,97; l=cca 188 m; površina= 2248 m2				120	269.760
rekonstrukcija dela glavne ceste l=cca 228 m, P=3117 m2				120	374.040
ocena cest:					859.480
Ocena investicije - Skupaj (brez DDV)				209.443	1.555.921

Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v EUR)

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za oktober 2023.

V tej fazi gre samo za grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez kakršnekoli podrobnejše tehnične dokumentacije, na podlagi trenutno veljavnih cen. V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj kot za oceno stroška za okviren velikostni razred. Upoštevane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz dopolnjenega osnutka OPPN;

- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov o primerljivih gradnjah na širšem območju regije v zadnjem času.

3.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

Financiranje gradnje, rekonstrukcije, predstavitve in navezav na obstoječo komunalno opremo poteka v dogovoru med investitorjem, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter MONM. Za načrtovano komunalno opremo v pristojnosti občine se sklene pogodba o opremljanju na podlagi 167. člena ZUreP-3, v kateri se podrobneje določijo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

Investitor je dolžan izvesti rekonstrukcijo Belokranjske ceste s priključkom za območje urejanja pred začetkom uporabe prvega načrtovanega objekta na območju urejanja. Po izgradnji JZC je dolžan na območju urejanja izvesti dodatne ureditve za priključevanje na severozahodni krak krožnega križišča ter ureditve v sklopu ukinitve priključka na Belokranjsko cesto.

Investitor je poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih UE oziroma faz gradnje dolžan sočasno izvesti tudi vso potrebno GJI (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje območja in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno GJI je pred priključitvijo objektov dolžan predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem.

Investitor nosi stroške ukinitve in predstavitve obstoječih vodov, zaradi umestitve načrtovanih objektov.

Investitor nosi tudi stroške parcelacije in prenosa zemljišč na novo nastale parcele.

Individualni priključki na objekte GJI niso del javne komunalne opreme, zato stroške le-teh nosi investitor oz. lastnik objekta.

3.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne in druge javne gospodarske infrastrukture

Dopušča se etapna izvedba prostorskih ureditev na način, da posamezne etape znotraj območja urejanja predstavljajo zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. Etapna izvedba je odvisna od potrebe po predvidenih ureditvah in časovno ni omejena.

Etapnost izvajanja se nanaša tudi na zagotavljanje komunalne opreme, in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje prostorskih ureditev in/ali objektov na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

Prometna ureditev in dostop na območje urejanja v prvi in drugi fazi sta opisana v poglavju 3.1.2 Prometna ureditev.

Rekonstrukcija Belokranjske ceste, vključno z infrastrukturnimi vodi in priključkom nanjo, je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za prvi objekt na območju urejanja.

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1 Povzetek družbene infrastrukture in ocena potreb po družbeni infrastrukturi

Pojem družbena infrastruktura v globalu zajema družbene sisteme, objekte in ustanove (vključno z ljudmi, ki delajo v njih), ki omogočajo nemoteno delovanje določene skupnosti in zagotavljajo ustrezno življenjsko raven njenega prebivalstva.

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture, na katere imajo predvidene rešitve lahko vpliv:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Ugotavljamo, da je na obravnavanem območju OPPN predvidena gradnja objektov in ureditev površin za poslovno-proizvodne dejavnosti, ki ne vključuje stanovanjski enot, kar pomeni, da predvidene ureditve ne bodo vplivale na število prebivalcev (tudi ne z vidika priseljevanja prebivalcev, zaradi novih delovnih mest). Ker se število prebivalcev s predvidenimi ureditvami ne bo spremenilo, se tudi ne bodo spremenile potrebe po družbeni infrastrukturi, kar pomeni, da zaradi gradnje na obravnavanem območju OPPN **ne bo potrebno zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.**

**B7 MNENJE O PRESOJI SPREJEMLJIVOSTI VPLIVOV IZVEDBE PLANA
NA VAROVANA OBMOČJA NARAVE**

1 Mnenje o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave

Mestna občina Novo mesto je dne 28. 11. 2022 pozvala Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, da poda mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja narave in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave v postopku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci.

Zavod RS za varstvo narave v dopisu št. 3563-0055/2022-2 dne 6. 12. 2022 ugotavlja, da območje OPPN in njegov daljinski vpliv leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja. Zato ocenjujejo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave ni treba izvesti.

PRILOGA:

- Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na varovana območja in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja.

B8 OBRAZLOŽITEV IN UTEMETLJITEV PROSTORSKEGA AKTA

B8.1 OBRAZLOŽITEV

1 Razlogi za pripravo

Večji del območja OPPN je z OPN opredeljeno kot enota urejanja prostora NRV_07_OPPN s podrobnejšo namensko rabo gospodarske cone (IG). OPN kot hierarhično višji akt je za to EUP določil obveznost priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

OPPN Poganci je bil za predmetno lokacijo izdelan že v letu 2008 na podlagi takrat veljavnega OPN za EUP NM/23-OPPN-g s PNR centralne dejavnosti (CD). OPPN Poganci je bil izdelan z namenom, da se območje, ki je nekdanje delovalo za obrambne potrebe Republike Slovenije, sanira oz. urbanizira za potrebe gradnje stanovanjskih stavb (večstanovanjska gradnja, oskrbovana stanovanja ipd.) in objektov za spremljajoče dejavnosti, kot so trgovske, poslovne in storitvene. Gradnja po OPPN Poganci ni bila nikoli pričeta, območje pa je danes neurejeno oziroma se na njem izvajajo zemeljska dela.

Pobuda za pripravo SD OPPN je bila podana že v novembru 2019 na podlagi takrat veljavnega OPN, ki je za območje OPPN Poganci določal EUP NM/23-OPPN-g s PNR centralne dejavnosti (CD). Skladno z ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), na podlagi Izhodišč za pripravo SD OPPN (junij 2020), prejetih konkretnih smernic ter pridobljene identifikacijske številke prostorskega akta 1784 je bil v septembru 2020 objavljen Sklep o pripravi SD OPPN Poganci (Dolenjski uradni list, št. 16/20). V novembru 2020 je Ministrstvo za okolje in prostor izdalo odločbo, da v postopku priprave SD OPPN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje (november 2020).

V februarju 2021 so bile na podlagi pogodbe med Mestno občino Novo mesto in investitorjem skladno s takrat veljavnim OPN ter pridobljenimi konkretnimi smernicami izdelane širše in podrobnejše strokovne podlage, ki so bile oddane in potrjene v novembru 2022. V času potrjevanja podrobnejših strokovnih podlag so na stičnem območju potekala usklajevanja s projektnimi rešitvami OPPN za južno zbirno cesto. Dne 29. 7. 2022 so začele veljati Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto - SD OPN 2 (Dolenjski uradni list, št. 16/22), s katerimi je bila na območju OPPN spremenjena namenska raba iz CD v IG, v veljavo pa je stopil tudi nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3).

Mestna občina Novo mesto je na podlagi na novo uveljavljenega OPN razveljavila Sklep o pripravi SD OPPN Poganci (EUP NM/23-OPPN-g s PNR centralne dejavnosti -CD), ki je bil sprejet na podlagi ZUreP-2, ter je začela postopek priprave SD OPPN voditi na podlagi ZUreP-3.

Izhodišče za spremembe in dopolnitve so nove programske in tehnološke potrebe investitorja, ki je hkrati pobudnik priprave SD OPPN in je danes lastnik večjega dela zemljišč znotraj predmetnega območja, ukvarja pa se s posredništvom ter prevozništvom. Umestitev novih dejavnosti, ki so skladne z veljavno PNR (IG), bodo omogočile razvoj obstoječe in drugih združljivih dejavnosti.

Priprava SD OPPN obsega izdelavo strokovnih podlag in ostalih gradiv, ki se izdelujejo v več fazah: osnutek, dopolnjen osnutek, predlog, usklajen predlog in sprejet dokument skladno s prostorsko zakonodajo ter na podlagi Sklepa o pripravi. Ministrstvo za naravne vire in prostor je prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 3404.

2 Obrazložitev načrtovanih ureditev

Na območju urejanja se načrtuje gradnja objektov za poslovno-gospodarske dejavnosti skladno z namensko rabo – območje gospodarske cone (IG), ureditev površin, ki bodo omogočile obratovanje in razvoj teh dejavnosti, zelenih površin ter prometnih ureditev in ureditev komunalne, energetske ter ostale infrastrukture.

Sanacija se bo izvajala na način, da bo v končni fazi območje oblikovno in funkcionalno celovito ter poenoteno, z ozelenitvijo območja pa bo zmanjšana vidna izpostavljenost objektov do okolice.

Dostop na območje je z južne strani, z Belokranjske ceste, in sicer v prvi fazi preko rekonstruiranega priključka, v drugi fazi pa preko načrtovanega krožnega križišča v sklopu načrtovane JZC.

Notranje prometno omrežje poteka po terenu na način, da je omogočen dostop do vseh gradbenih parcel. Objekti se v okviru posameznih gradbenih parcel izvedejo na višinsko različnih platojih. Višinske razlike med platoji se prednostno urejajo z brežinami, kjer takšna izvedba ni možna ali pa ni racionalna, se zavarovanje brežine izvede s podpornimi zidovi.

Osnovna strukturna os umeščanja stavb je predvidena v smeri Belokranjske ceste, obstoječih in predvidenih prometnic jugozahod–severovzhod ter praviloma vzporedno s plastnicami. Poseben poudarek se nameni oblikovanju fasad, ki so orientirane na glavno cesto, kamor se odpirajo pogledi. Ustvaril se bo točkovno-linijski vzorec zazidave s praviloma pravokotnimi volumni, tlorisne dimenzije pa bodo določene v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti gradbene parcele oz. ob upoštevanju dopustnih faktorjev zazidanosti in izrabe.

Brežine severnega in severozahodnega roba se sanirajo in ozelenijo z namenom zaščite brežin in zmanjšanja vidne izpostavljenosti. Ostale zelene površine se zagotovijo ob objektih v okviru zunanjih ureditev.

Območje se priključuje na obstoječo GJI, ki jo je za potrebe novih ureditev potrebno dograditi, mestoma pa prestaviti. Načrtovana je gradnja energetske (elektrika, plin), komunikacijske (TK) in okoljske (kanalizacija, vodovod) infrastrukture znotraj območja, ki se praviloma umešča v prometne površine.

3 Upoštevanje temeljnih pravil prostorskega načrtovanja in skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti ter drugimi dokumenti

3.1 Zakon o urejanju prostora (ZureP-3)

Pri načrtovanju prostorskih ureditev v sklopu priprave SD OPPN Poganci se upoštevajo temeljna pravila urejanja prostora, kot jih določa ZureP-3:

21. člen (racionalna raba prostora)

Upoštevanje: DA; Racionalna raba prostora se dosega s prenovo obstoječega razvrednotenega območja. Dejavnosti načrtovanih objektov upoštevajo opredeljeno PNR gospodarske cone (IG) in se razmeščajo tako, da so medsebojno združljive in ne motijo druga druge, pri čemer je zagotovljena tudi učinkovita dostopnost. Prav tako se z ureditvami zagotavlja (ohranja) ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter povezanost poselitve in gospodarske infrastrukture. Območje je dostopno z glavne ceste preko javne poti. Slednja bo ohranila funkcijo notranje ceste, namenjene za kroženje prometa znotraj cone, današnja funkcija dostopne ceste do romskega naselja Poganški vrh pa se bo po izvedbi JZC opustila, zato se v drugi fazi del javne poti lahko priključi h gradbeni parceli.

22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)

Upoštevanje: DA; Varujejo se kakovostne grajene in naravne prvine. Predvidena je sanacija razvrednotenega območja in vzpostavitev nove prepoznavnosti območja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Nova ureditev se prilagaja obstoječim reliefnim in drugim naravnim značilnostim prostora ter smerem gospodarske javne infrastrukture. Enostavna mreža zazidave in linija novih objektov sledi tipologiji urejenih brežin in smerem obstoječih prometnic. Ozelenitev območja poleg zaledne brežine na severu in severozahodu, ki se sanira in ozeleni, ter linijske zasaditve dreves ob javni poti in dostopnih cestah, zajema še urejene zelenice, ki jih zagotovi investitor znotraj gradbenih parcel v minimalni velikosti 10 %.

23. člen (urejanje prostora na območjih z omejitvami)

Upoštevanje: DA; Območje OPPN se nahaja zunaj vodovarstvenega, poplavnega območja in območja gozdov. Severni del območja OPPN posega na območje arheološkega najdišča Gotna vas (EŠE 15636). Arheološke raziskave je potrebno opraviti še pred komunalno ureditvijo območja. V primeru, da se pri raziskavi izkaže potreba po dodatnih raziskavah, se le-te izvede skladno s smernicami pristojnega zavoda.

Območje urejanja ne posega na območje naravne vrednote, le meteorne vode z območja urejanja bodo preko zadrževalnika in varnostnega preliva speljane v obstoječi sistem kanalizacije in v naravno vrednoto, vodotok Težka voda. Na območju veljajo običajni zaščitni ukrepi erozijskega območja. Na površinah z omejitvami niso načrtovane nove prostorske ureditve, ki bi s svojim delovanjem povečale ogroženost prostora. Na območju ni sprejetih državnih prostorskih načrtov.

27. člen (notranji razvoj naselij)

Upoštevanje: DA; Načrtovane spremembe in dopolnitve zagotavljajo boljše izkoriščenost in kakovostnejšo rabo praznega in razvrednotenega območja. Z rekonstrukcijo glavne ceste in gradnjo novega priključka je zagotovljena učinkovita dostopnost in zadostna povezanost z infrastrukturo. Z ureditvami se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter povezanost pozidave in gospodarske infrastrukture. Predmetne spremembe in dopolnitve ne poslabšujejo pogojev za delo in funkcioniranje obstoječega objekta.

30. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju)

Upoštevanje: DA; V sklopu predvidenih ureditev so kot javne površine načrtovane prometne površine, ki omogočajo dostope do gradbenih parcel in naselij izven območja urejanja.

34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

Upoštevanje: DA; Območje bo potrebno dodatno opremiti z javno infrastrukturo. Trase nove in premiki obstoječih koridorjev bodo tvorili sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje ter bodo potekali tako, da porabijo najmanjšo mogočo površino prostora.

39. člen (merila za določanje gradbenih parcel stavb)

Upoštevanje: DA; Na območju je načrtovana manj razčlenjena parcelna struktura, ki jo tvorijo večje parcele razmeroma pravilnih oblik. Parcele so pravokotno nanizane na notranjo dostopno cesto.

3.2 Prostorski red Slovenije

Pri načrtovanju ureditev v sklopu OPPN se upoštevajo pravila za urejanje prostora, ki izhajajo iz PRS, Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZureP-3. V nadaljevanju so opredeljena tista temeljna pravila, ki so za predvideno ureditev relevantna, in sicer:

23. člen (načrtovanje poselitve)

Upoštevanje: DA; Načrtovane ureditve OPPN se prilagajajo naravnim in antropogenim danostim v prostoru (reliefu, morfologiji obstoječe pozidave, obstoječim prometnicam, obstoječi parcelni strukturi itn.). Določitev pogojev za izvedbo OPPN izhaja iz končnega videza prostora kot urejene poslovno-gospodarske cone s poenoteno urejenim javnim prostorom, z enostavno mrežo zazidave, sodobnim oblikovanjem objektov in ozelenitvami.

(9) za smotrno rabo energije:

Z izborom lokacije, umestitve in orientacije objektov, upoštevanje ustreznih odmikov je omogočeno dobro osončenje stavb skozi celo leto. Oblikovanje stavb ter notranja organizacija prostorov se načrtujeta tako, da je v največji možni meri zagotovljena dobra osončenost oziroma naravna osvetlitev prostorov. Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda) ter namestitve polnilnih mest za električna vozila in infrastrukture za njihovo eventualno poznejšo namestitve. Območje poslovno-gospodarske cone je z vidika infrastrukturnih ureditev načrtovana kot celota, vložek v izvedbo GJI pa je, ob upoštevanju obstoječe in predvidene infrastrukture v neposredni bližini, tako racionalen. Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije. Pri tem se smiselno upošteva predpis o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MONM.

26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)

Upoštevanje: DA; Načrtovane ureditve OPPN so skladne z notranjim razvojem območja. Vzpostavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. Razvoj območja poteka po morfološko in funkcionalno zaokroženem območju. Območje OPPN s spremembami in dopolnitvami se razlikuje od osnovnega OPPN, in sicer je zmanjšan za površino priključka do Regrče vasi na severozahodu, za površino priključka do naselja Poganški vrh na jugu ter povečan na severovzhodu zaradi prestavitve dostopa. Meja območja urejanja tako sledi meji, ki

je z OPN določena za EUP NRV_07_OPPN, razen na severovzhodu, kjer se skladno s širšimi strokovnimi podlagami razširi na območje EUP NRV_06.

28. člen (nezadostno izkoriščena zemljišča)

Upoštevanje: DA; Z umeščanjem novogradenj se upoštevajo splošna merila za notranji razvoj poselitvenega prostora. Z možnostjo razdelitve parcele je omogočena dopolnilna gradnja.

33. člen (načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti)

Upoštevanje: DA; Območje OPPN je namenjeno razvoju poslovno-gospodarskih dejavnosti skladno z namensko rabo prostora IG - gospodarska cona. V ta namen so zagotovljene površine za proizvodnjo, promet in skladiščenje ter spremljajoče dejavnosti, ne umeščajo pa se stanovanja. Ob upoštevanju OPN so dopustne osnovne dejavnosti (sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti), ki pa lahko zavzemajo le manjši delež površine (manj od polovice) gradbene parcele.

Okolica objektov se ustrezno ureja z zelenicami (najmanj 10 % površine gradbene parcele), ki so spremljevalke ureditev. Na stiku območja proizvodnih dejavnosti in območja stanovanj se ohranjajo ustrezni odmiki in zeleni pasovi.

39. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

Upoštevanje: DA; Kjer je možno, se ohranja obstoječ infrastrukturni sistem, ki ga je zaradi novih načrtovanih objektov potrebno dopolniti in ponekod prestaviti. Novi infrastrukturni koridorji potekajo pretežno v prometnicah znotraj območja in se tako v veliki meri prilagajajo strukturni urejenosti prostora.

41. člen (območja osnovnih namenskih rab v sistemu gospodarske infrastrukture)

Upoštevanje: DA; Novi infrastrukturni koridorji potekajo pretežno v prometnicah znotraj območja in se tako v veliki meri prilagajajo strukturni urejenosti prostora. Raba prostora znotraj OPPN ne izključuje umeščanja infrastrukture – izgradnja infrastrukture je možna na vseh površinah znotraj območja urejanja ob upoštevanju tehničnih pogojev (ustreznih odnikov, varovalnih pasov itn.).

42. člen (načrtovanje prometne infrastrukture), 44. člen (načrtovanje cestne infrastrukture v naselju) in 45. člen (načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce)

Upoštevanje: DA; Znotraj območja OPPN poteka javna pot JP 799557, ki se priključuje na glavno cesto G2-105/0256 Novo mesto (Revoz)–Metlika in poteka po južnem robu območja urejanja z iztekom v romskem naselju Poganški vrh. Načrtovana je rekonstrukcija glavne ceste, izgradnja novega priključka ter notranje dostopne ceste, ki ne bo opravljala funkcije prehodne ceste do naselij izven cone. Po izgradnji južne zbirne ceste se bo dostop na območje premaknil in bo omogočen preko krožnega križišča. Na posameznih parcelah ob objektih bodo urejena individualna parkirna mesta. Rekonstrukcija glavne ceste vključuje vzpostavitev hodnika za pešce in kolesarje, znotraj cone so pešceve površine zagotovljene po robu cestišča.

50. člen (načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij)

Upoštevanje: DA; Z umeščanjem novogradenj se upoštevajo pogoji in usmeritve upravljavca ter potek obstoječe infrastrukture elektronskih komunikacij in trasa cestnega sveta za čim bolj smotrno izkoriščen prostor.

51. člen (načrtovanje energetske infrastrukture)

Upoštevanje: DA; Na strehah objektov je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice. Energetski sistemi za distribucijo so načrtovani v podzemnih vodih.

87 – 94. člen (načrtovanje grajene strukture)

Upoštevanje: DA; Načrtovanje novogradenj upošteva določila OPN. Pozidava je umeščena na obod območja in sledi smeri obstoječih in predvidenih prometnic. Kot regulacijska linija se vzpostavi površina za umeščanje objektov, ki omejuje prostor za gradnjo objektov ter zagotavlja ustrezne odmike od sosednjih parcel in prometnih površin. Kot regulacijski element je določena tudi gradbena linija in linija oblikovanja fasade orientirana na Belokranjsko cesto, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe.

95. in 96. člen (načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov)

Upoštevanje: DA; Okolica objektov se nameni za manipulativne in parkirne površine, ki se tlakujejo in/ali asfaltirajo. Na delu gradbene parcele se zagotovi zelene površine (na rabi IG vsaj 10 %) – zelenice, cvetlična korita ali zasaditev nizkega grmičevja. Obstoječa brežina se sanira in če to teren dopušča tudi ozeleni z avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo. Ob notranji strani javne poti, ki poteka po jugovzhodnem robu meje območja, je predviden drevored.

3.3 Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto

3.3.1 Strateški del

Prostorske ureditve OPPN Poganci sledijo strateškim usmeritvam OPN:

- z zasnovo prostorskega razvoja občine: Razvoj dejavnosti občina prednostno usmerja na območje Novega mesta, in sicer na nezadostno ali neprimerno izkoriščene obstoječe površine. Gospodarske in centralne dejavnosti se razvijajo na območjih, na katerih glede na prostorske potencialne in omejitve obstajajo prostorske možnosti zanje, vključno s prometno in drugo GJI ali možnostjo za komunalno opremljanje. Oskrbne, storitvene in gospodarske dejavnosti se usmerja na funkcionalno zaokrožena območja v Novem mestu;
- z zagotavljanjem razvoja dejavnosti v naselju Novo mesto, ki je središče nacionalnega pomena in pomembno regionalno prometno vozlišče;
- z izboljšanjem prostorskih in drugih razmer za razvoj novih delovnih mest v neposredni bližini pomembnejših mestnih cest (južna zbirna cesta, Belokranjska cesta in 3. razvojna os);
- z zagotavljanjem ustrezne energetske ter komunalne opremljenosti območja;

- z nadgrajevanjem prepoznavnosti prostora Novega mesta z novogradnjami na območju obstoječega naselja, s sanacijo razvrednotenega območja (zapuščeno vojaško območje in območje kamnoloma);
- z umeščanjem na skrajni rob obstoječe poselitve na obstoječa stavbna zemljišča, neposredno ob pomembne prometnice izven jedra mesta in izven območja vodnih virov, saj tako zagotavljajo zmanjšanje zračnih emisij v prekomerno onesnaženih območjih, zmanjšanje hrupa, zmanjšanje obremenjevanja prsti in vegetacije, izboljšanje in ohranjanje kakovosti vodnih virov, zmanjšanje obremenjevanja okolja s komunalnimi odpadki;
- z izpolnjevanjem pogojev za preprečitve ali čim večje zmanjšanje posledic naravnih in drugih nesreč (ustrezni dostopi, razmiki med objekti, hidrantno omrežje ipd.) z namenom varovanja ljudi in njihovega premoženja pred naravnimi in drugimi nesrečami;

Prostorske ureditve OPPN Poganci sledijo temeljnim ciljem Urbanističnega načrta Novo mesto.

Območje OPPN leži na območju UN, ob glavni cesti, slabe 3 km južno od centra Novega mesta. Lokacija zagotavlja prostorske možnosti za razvoj dejavnosti glede na vlogo Novega mesta v regiji. S svojo lego na skrajnem robu poselitve mesta zagotavlja urejanje prostora Novega mesta kot zaključene funkcionalne celote, ki fizično ni povezana z bližnjimi naselji in ostalimi programi. Predstavlja nov vsebinski generator ob vstopu v Novo mesto. Z ureditvijo obstoječega degradiranega območja za razvoj gospodarske cone bo zagotovljena sanacija in racionalna raba prostora ter razmestitev proizvodnih in drugih dejavnosti zunaj mestnega jedra.

Glede na bližino predvidene trase mestne južne zbirne ceste (jugozahodno od območja) in načrtovanega stičišča (razcep Poganci) vzhodne in zahodne povezovalne ceste 3. osi (južno od OPPN) se lokacija nahaja na prometno strateški lokaciji. Njun vpliv na območje obravnave bo zaradi preusmeritve večjega števila tranzitnega prometa z glavne ceste razbremenilen in lažje dostopen s smeri avtoceste ter s smeri Bele krajine (Hrvaška, Bosna) za vse tipe prometa. S predvideno rekonstrukcijo glavne ceste bo izboljšán dostop na območje, z ureditvijo hodnikov za pešce pa bo izboljšana varnost pešcev v prometu.

3.3.2 Izvedbeni del

Upoštevanje podrobnejše namenske rabe prostora:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - NRV_07_OPPN: območje gospodarske cone (IG) in območje prometnih površin (PC). - NRV_06: območje centralnih dejavnosti (CD) in območje gozda gospodarskega pomena (Gg). |
|---|

<i>Upoštevanje: Predvidena poslovno-gospodarska cona se načrtuje na območje IG. Dejavnosti, ki se dopuščajo v coni so skladne s PNR.</i>

V nadaljevanju so povzeti izvlečki določil splošnih, podrobnejših in posebnih PIP, ki se nanašajo na predmetne ureditve v sklopu OPPN ter upoštevanja le-teh pri načrtovanju poslovno gospodarske cone:

Upoštevanje splošnih PIP:

72. člen (splošni PIP o legi objektov)

Kjer se za določitev lege objektov ne uporabljajo regulacijske črte, se uporabljajo najmanjši dopustni odmiki, in sicer za glavne ali spremljajoče stavbe do višine 14,00 m: 5,0 m od javne površine; 4,0 m od meje gradbene parcele; 3,0 m od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi ter za glavne ali spremljajoče stavbe višine 14,00 m in več: 5,0 m od javne površine; 5,0 m od meje gradbene parcele; polovica višine višje stavbe na strani, na katero niso orientirani prostori, namenjeni bivanju, višina višje stavbe na strani, na katero so orientirani prostori, namenjeni bivanju in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.

Upoštevanje določil: V OPPN so v sklopu GP opredeljene površine za gradnjo stavb, določene z minimalnimi odmiki, praviloma 5,0 m od sosednje parcele.

74. člen (splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov)

Ugotovitev: Splošni PIP glede velikosti in oblikovanja objektov so upoštevani v povezavi s podrobnejšimi PIP.

75. člen (splošni PIP o oblikovanju okolice objektov, zasaditvah in urejanju odprtih površin)

Pri umeščanju objektov in urejanju njihove okolice se upošteva in v največji možni meri ohranja naravni potek obstoječega terena. Zviševanje in preoblikovanje reliefa terena, s katerim se zagotavlja neznatna kota pritličja glede na sosednje objekte na območju urejanja, ni dopustno. Obstoječi teren se preoblikuje ob upoštevanju načela čim bolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu terenu. Višinske razlike na zemljišču se praviloma urejajo s travnatimi brežinami. Oporni in podporni zidovi, armirane brežine in kamnite zložbe so dopustni le do višine 1,5 m, in sicer le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. Gabioni niso dopustni. Premoščanje višinskih razlik z zidovi, višjimi od 1,5 m, je dopustno v primerih: - ko gre za gradnjo javnih objektov in naprav, - v območjih, pretežno namenjenih gospodarskim dejavnostim, itn. Oporne zidove, višje od 1,5 m, je treba krajinsko in arhitekturno oblikovati, tako da ne povečujejo toplotnega pregrevanja okolice, da so vizualno čim manj izpostavljeni in skladni z značilnostmi javnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

Upoštevanje: Izravnava mas na območju OPPN se izvede smotrno glede na potrebe funkcioniranja dejavnosti, ki se umeščajo v poslovno gospodarsko cono ter potekom notranje dostopne ceste. Objekti se umeščajo vzporedno s plastnicami. Višinske razlike v terenu se premosti z izvedbo brežin v naklonu do 1:2, strmejša naklona brežin pa se ojača po sistemu armirane zemljine oz. inženirsko biološke ozelenitve. Brežine se lahko urejajo tudi kaskadno z vmesnimi ozelenitvami. Podporne zidove, višje od 1,5 m, je treba krajinsko in arhitekturno oblikovati, da so vizualno čim manj izpostavljeni. Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo podpornih zidov, ki se gradijo le tam, kjer je to res potrebno in še to v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z ozelenitvijo. Na severnem in severozahodnem delu območja urejanja je pred gradnjo potrebna sanacija brežine odkopanega terena z nanosom zemljine in zatratitvijo oziroma ozelenitvijo s plezalkami, kjer naklon to dopušča. Strmejša dele se dodatno zaščitijo s pleteno mrežo, pritrjeno na kamnito podlago. V primeru umestitve stavbe ob oziroma v brežino, ko je zadnja stena sočasno konstrukcijski element brežine, se sanacija lahko izvede sočasno z njeno gradnjo.

Ob stavbah v javni rabi in stavbah, v katerih je zaposlenih več kot 10 oseb, se izvede odprta zelena površina z urbano opremo in drevesi za senčenje površine najmanj 50 m².

85. člen (Splošni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)

Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti se na gradbeni parceli zagotovi zadostno število parkirnih mest (PM), kot je razvidno iz spodnje preglednice. Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah. Število zahtevanih parkirnih mest, navedeno v spodnji preglednici, je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno glede na druge ukrepe, v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti ter glede na predpise in priporočila za urejanje mirujočega prometa.

Na parkiriščih so dopustne ureditve za polnjenje električnih avtomobilov.

PM morajo biti razporejena in izvedena tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka ljudi v okolici. Parkirne ploščadi z več kot 5 PM se ozelenijo z zasaditvijo dreves po splošnih PIP tega odloka o zasaditvah in urejanju javnih odprtih površin.

Površine PM, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene, tako da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Ogradijo se z betonskimi robniki in nagnejo proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilci olj, kjer so ti zahtevani skladno s predpisi.

12301 - Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabavišni, poslovni centri)	1PM/30 m ² BTP	1 PM/100 m ² BTP objekta
12303 - Oskrbne postaje (bencinski servisi)	1PM/30 m ² BTP prodajnih površin ne manj kot 3PM	1 PM/200 m ² BTP objekta
12410 - Postaje, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij: stavbe in terminali na železniških in avtobusnih postajah ter z njimi povezane stavbe	1PM/50 m ² * BTP od teh najmanj 30 % za avtobuse <i>*Število PM upošteva tudi značaj objekta in dostop do javnega prometa</i>	10 PM na železniško postajo, 20 PM na avtobusni postaji
12510 - Industrijske stavbe (do 200 m ²)	1PM/30 m ² BTP ne manj kot 2PM	1 PM/50 m ² BTP objekta
12510 - Industrijske stavbe (več kot 200 m ²)	1PM/60 m ² BTP	1 PM/80 m ² BTP objekta
12510 - Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)	6PM/popravilno mesto	1 PM/popravilno mesto
12520 - Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1PM/150 m ² BTP	3 PM
12520 - Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	ne manj kot 3PM	3 PM
12520 - Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavni in prodajni prostori)	1PM/80 m ² BTP	1 PM/100 m ² BTP objekta

Upoštevanje: Pri urejanju parkirnih površin v območju OPPN je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce oziroma za izvajanje dejavnosti, vključno s parkirnimi mesti za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter njihovo ureditev skladno z določili OPN. Vsa zunanja parkirna mesta se lahko zaščitijo pred vremenskimi vplivi z gradnjo pritličnih nadstrešnic. Dopustna je tudi gradnja garažnih/podzemnih parkirnih prostorov. Večja parkirna in manipulativna površina se opremi z lovilcem olj, uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje. Parkirne površine z več kot 5 PM se ozeleni z zasaditvijo funkcionalnih dreves (min. 1 drevo na 5 PM), enakomerno razporejenih po parkirišču, lahko tudi po robu parkirne površine. Funkcionalno drevo je drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m ter obsegom debla 18-20 cm na višini 1 m. Upoštevati je potrebno tudi minimalne pogoje za gradnjo v vplivnem območju obstoječe in načrtovane vegetacije, določene v OPN.

87. – 94. člen (splošni PIP-i glede gradnjo in urejanje GJI)

Upoštevanje: Pri načrtovanju GJI ter priključevanju nanjo so upoštevana določila OPN, usmeritve nosilcev urejanja prostora ter Tehnična pravila za posamezna področja. Na rešitve bodo pridobljena mnenja upravljalcev posamezne infrastrukture.

97. člen (varstvo kulturne dediščine)

Za posege v registrirano kulturno dediščino, kulturne spomenike in v vplivna območja registrirane kulturne dediščine in kulturnih spomenikov je treba pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

Upoštevanje: Območje arheološkega najdišča Gotna vas prekriva skoraj tretjino površine območja OPPN. Kulturna dediščina še ni bila raziskana in jo je potrebno raziskati celovito (ne po delih), sicer lahko izgubi prostorski kontekst najdišča in s tem kakovost rezultatov raziskav. Arheološke raziskave bo potrebno opraviti še pred komunalno ureditvijo območja. V primeru, da se v postopku SD OPPN izkaže potreba po dodatnih raziskavah, se bodo le-te izvedle skladno s smernicami pristojnega zavoda.

102. člen (splošni PIP za ohranjanje narave)

Ohranjanje naravnih kakovosti se zagotavlja na celotnem območju občine. Območja ohranjanja narave, ki so razglašena z odloki ali določeni s posebnimi predpisi s področja ohranjanja narave, se varujejo v skladu z določbami teh predpisov, ki jih ta odlok prevzema. Za posege na območja ohranjanja narave je treba pridobiti pogoje in soglasja pristojne službe za varovanje narave.

Upoštevanje: Območje urejanja ne posega na območje naravne vrednote, le meteorne vode z območja urejanja bodo preko zadrževalnika in varnostnega preliva speljane v obstoječi sistem kanalizacije in v naravno vrednoto, vodotok Težka voda.

Upoštevanje podrobnejših PIP:

Ker območje OPPN v večji meri posega na PNR IG in le manjši del na PNR CD, ki se nameni le za ureditev dostopa, se v nadaljevanju ugotavlja le skladnost iz 118. člena za IG – gospodarske cone:

IG - gospodarske cone		
1 Tipologija zazidave: ni opredeljena		
2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:	FZ: do 0,70	FI: do 1,50
3 Dopustne dejavnosti:		
a) <u>Osnovna dejavnost:</u> sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti		
b) <u>Dopustne spremljajoče dejavnosti:</u> terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti		
4 Dopustni objekti:		
a) <u>Glavni objekti:</u>		
12203 Druge poslovne stavbe		
12510 Industrijske stavbe		
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča		
22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode		
22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo		
22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak		
22223 Vodni stolpi in vodnjaki		
22231 Cevovodi za odpadno vodo		
22232 Čistilne naprave		
23020 Elektrarne in drugi energetski objekti		
23030 Objekti kemične industrije		
23040 Objekti težke industrije, ki niso uvrščeni drugje		
24203 Objekti za ravnanje z odpadki		

b) Spremljajoči objekti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12301 Trgovske stavbe
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča
- 12303 Oskrbovalne postaje (bencinski servis): za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 Garažne stavbe
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: za potrebe zaposlenih v območju
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče, gasilski dom
- 24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.

c) Pomožni objekti:

- 12420 Garažne stavbe: čolnarna, garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: varovalna ograja, oporni in podporni zid

5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.**6 Merila in pogoji za oblikovanje:****a) in b) Glavni in spremljajoči objekti:****Tlorisni gabarit:**

- tlorisni gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se tlorisni gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado
- poslovno-upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti se praviloma organizirajo ob javnem prostoru, proizvodne in druge stavbe pa v notranjosti kompleksov in so praviloma nižje od stavb ob javnem prostoru

Višinski gabarit:

- višinski gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se višinski gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste ali druge javne površine ne presegajo $3E + M$ z višino strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 160 cm ali $3E + T$
- nove stavbe ne smejo izstopati iz silhete območja, kar ne velja za dele stavb ali objekte, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višji (tovarniški dimniki, silosi ipd.), ti objekti se oblikujejo kot kakovostno in prepoznavno oblikovani prostorski poudarki

Streha:

- strehe niso enotno predpisane, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se strehe oblikujejo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado
- strehe v kompleksu se poenotijo, izjema so stavbe, v katerih so poslovno-upravne in trgovske dejavnosti gospodarske družbe ter objekti s posebnimi tehnološkimi zahtevami

Fasade:

- na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, se fasade oblikujejo tako, da vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado

c) Pomožni objekti:

- skladno s splošnimi določili za pomožne in začasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor

7 Druga merila in pogoji:

- spodbuja se vzdržna (trajnostna) raba naravnih virov, energetska varčna gradnja ter izvedba in namestitve naprav za rabo obnovljivih virov energije, za zbiranje in uporabo padavinske vode ter za kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov
- omrežje javnih komunikacij (cest s pločniki, kolesarskimi stezami, lahko z drevedri) naj bo enostavno, opremljeno z javnimi odprtimi prostori in dobro označeno
- parcelna mreža in shema pozidave se zasnujejo v obliki razmeroma pravilne, po možnosti ortogonalne mreže, prilagojene obstoječemu reliefu in omrežju cest
- zagotovi se parkovne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 10 % gradbene parcele

Upoštevanje: V 12. (vrste dejavnosti), 13. (vrste objektov) in 16. (pogoji za umestitev in oblikovanje stavb) členu odloka SD OPPN so upoštevana vsa določila navedena v podrobnejših PIP-ih glede vrst objektov, dopustnih dejavnosti, FZ (0,70), FI (1,5), FZP (minimalno 10%), tlorisnega in vertikalnega gabarita ter oblikovanja.

Upoštevanje posebnih PIP:

Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za EUP z oznako NRV_07_OPPN in NRV_06 so navedeni v 129. členu OPN (območje Urbanističnega načrta Novo mesto):

NRV_07_OPPN	Območje se ureja z OPPN. Ureditve so načrtovane z OPPN Poganci, Uradni list RS, št. 78/08.
NRV_06	Območje se ureja kot območje centralnih dejavnosti, ki bodo dopolnjevale program obeh stičnih pozidanih območij. Območje se ureja na podlagi strokovnih podlag za sanacijo kamnoloma (preoblikovanje reliefa – ublažitev strmih brežin, zasaditve). Na uravnanem delu se umestijo objekti in odprte javne površine, vse ob upoštevanju tipologije in namembnosti objektov in zunanjih ureditev na obeh stičnih območjih kompleksne gradnje ter obstoječih regulacijskih linij pozidave, tako da se zagotovi skladno oblikovanje niza objektov vzdolž Belokranjske ceste.
<i>Upoštevanje: Na območju osnovnega OPPN se izdeluje predmetne spremembe in dopolnitve. V predhodno izdelanih strokovnih podlagah za SD OPPN se je izkazalo, da se zaradi prestavitve dostopa na območje urejanja, le-to poveča na manjši del EUP NRV_06. S tem namenom je bilo v strokovnih podlagah obravnavano tudi območje EUP NRV_06 ter zanj prikazane tudi rešitve.</i>	

B8.2 ELABORAT TEHNIČNE POSODOBITVE

1 Tehnična posodobitev OPPN

Grafični del OPPN je usklajen s katastrom nepremičnin, *zato elaborat tehnične posodobitve ni potreben.*

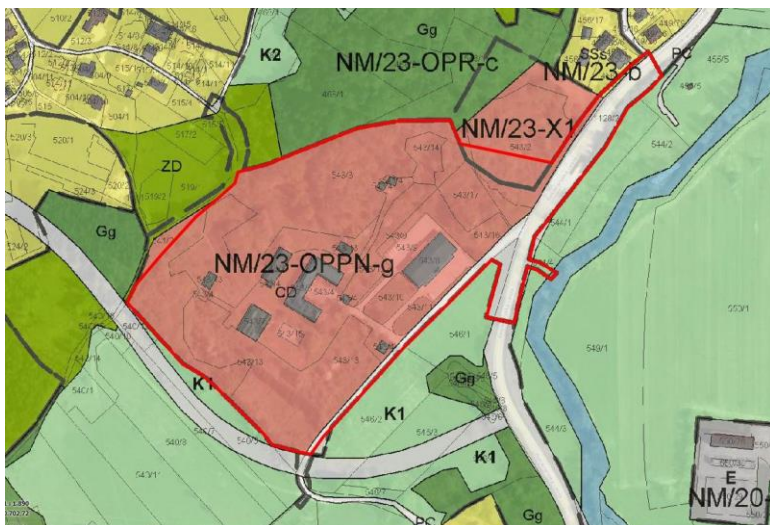
Podlaga za izdelavo grafičnega dela OPPN je geodetski načrt, ki je izdelan v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

B8.3 OPIS SPREMEMB OSNOVNEGA OPPN

1 Predmet in namen sprememb osnovnega OPPN s SD OPPN

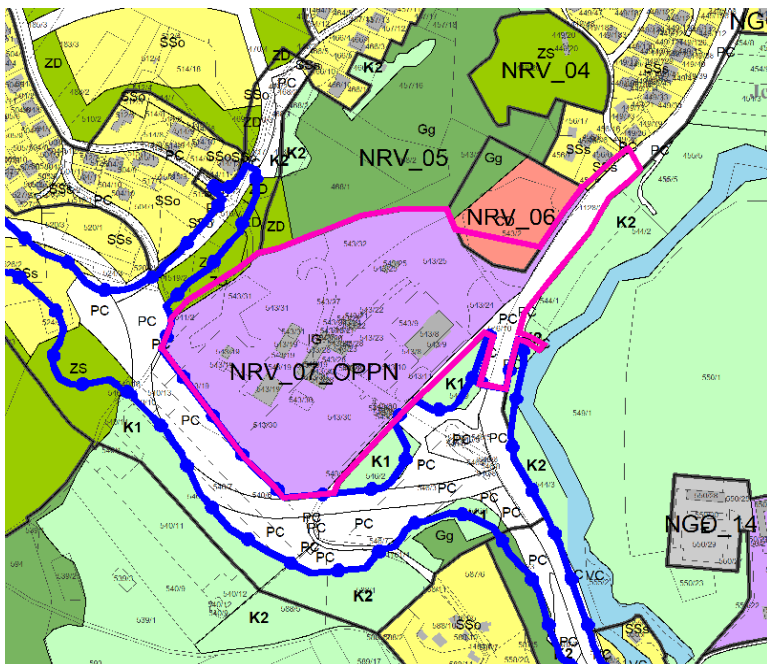
SD OPPN vsebuje tekstualni in grafični del ter spremljajoče gradivo. SD OPPN se nanaša na spremembo določil za možnost gradnje poslovno gospodarskih objektov s pripadajočimi zunanji površinami ter izvedbo novih prometnih ureditev dostopnih poti in njihove navezave na glavno cesto G2 0256 Novo mesto (Revoz)–Metlika.

Na območju OPPN se je z OPN leta 2022 spremenila namenska raba prostora, in sicer iz podrobnejše namenske rabe centralnih dejavnosti (CD) v območje gospodarske cone (IG), posledično se spremeni program in zasnova umeščanja in oblikovanja objektov.



Piso (2020)

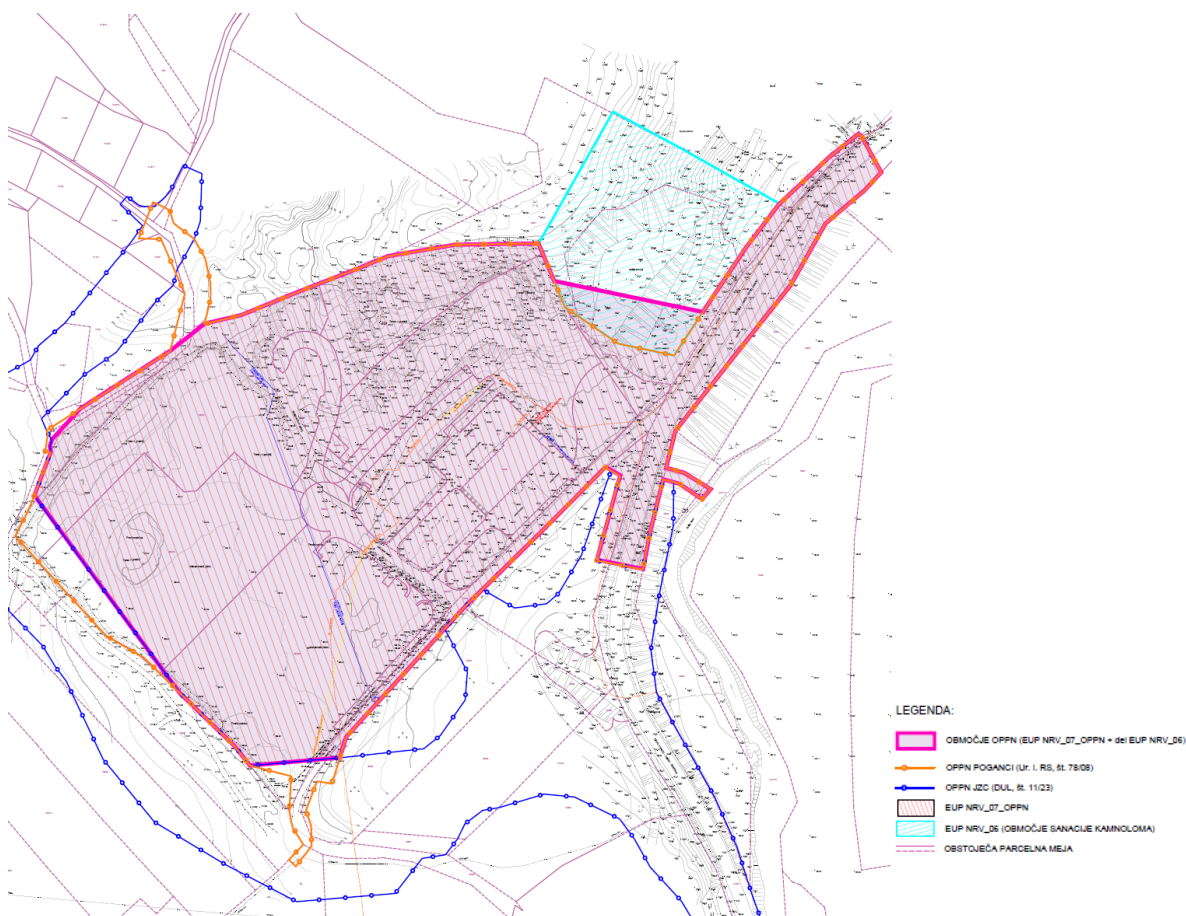
PNR na območju osnovnega OPPN, vir:



PNR na območju SD OPPN, vir: Piso (2023)

Z OPN se je zaradi vplivov in povezav med sosednjimi območji spremenilo tudi območje (velikost in oblika) OPPN glede na osnovni OPPN, in sicer se je:

- razveljavilo območje prometne povezave do Regrče vasi na severozahodu;
- razveljavilo območje načrtovanega priključka na predvideno JZC na jugu;
- razveljavil del območja OPPN na zahodu, na stiku z OPPN Južna zbirna cesta;
- povečalo na severu, kjer zaradi spremenjenih prometnih rešitev seže na del območja EUP NRV_06 (sanacija kamnoloma Poganci). Predmet OPPN bo le kontaktno območje, preostali del EUP NRV-06 se po sprejetju OPPN ureja na podlagi rešitev podanih v predmetnih (širših) in podrobnejših strokovnih podlagah.



Prikaz območja osnovnega OPPN, OPPN s SD, OPPN JZC in del EUP NRV_06), vir: Topos

Glede na osnovni OPPN se spremeni dostop na območje. V prvi fazi je dostop predviden iz rekonstruiranega priključka iz glavne ceste, po izgradnji južne zbirne ceste pa bo glavni dostop s krožnega križišča, izvedenega v sklopu JZC.

2 Povzetek iz OPPN Poganci

V letu 2008 je bil na podlagi takrat veljavnega OPN za območje centralnih dejavnosti EUP NM/23-OPPN-g sprejet Občinski podrobni prostorski načrt Poganci (Uradni list RS, št. 78/08).



Ureditvena situacija OPPN, vir: OPPN Poganci (2008), GPI

2.1 Izvleček pogojev iz osnovnega OPPN

IV. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

9. člen

Vrste dejavnosti: Obravnavano območje je predvideno za stanovanjsko rabo s spremljajočimi poslovnimi dejavnostmi in družbenimi dejavnostmi. Obstoječa dejavnost v prostorih Kolpe, d.d., (obrtiško prototipna delavnica in izobraževalni center) se lahko ohrani. V objektih so dopustne dejavnosti iz kategorij: (G) trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil; (H) promet in skladiščenje; (I) gostinstvo; (J) informacijske in komunikacijske dejavnosti; (K) finančne in zavarovalniške dejavnosti; (L) poslovanje z nepremičninami; (M) strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti; (N) druge raznovrstne poslovne dejavnosti; (P)

izobraževanje; (Q) zdravstvo in socialno varstvo; (R) kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti; (S) druge dejavnosti; (T) dejavnosti gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo.

10. člen

Predvidena je gradnja objektov različnih tipologij: večstanovanjske stavbe in garažna hiša, vrstne hiše, dom starejših občanov, poslovni objekti, poslovno-stanovanjski objekti in stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

12. člen

Novi posegi v območju zelenih (gozdnih) površin se v prvi vrsti urejajo z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja.

17. člen

Ob rekonstrukciji obstoječega prometnega omrežja in gradnji novega se ohranjajo oz. zagotavljajo dostopi in dovozi do sosednjih zemljišč, navezava na makadamsko pot za dovoz do romskega naselja ter dovozi na kmetijska zemljišča med glavno dovozno cesto 1 in glavno cesto. Obenem se na mestu priključka z glavno cesto oblikuje uvoz za morebitno dejavnost v obcestnem pasu med območjem OPPN in Jedinščico, in sicer na mestu opuščene peskokopa.

18. člen

Usmeritve za ureditev parcel: Zaradi boljše izrabe parcel in dopuščanja možnosti, da se na parcelah ureja čim več zelenih površin, je možna gradnja podzemnih in delno vkopanih garaž v sklopu predvidenega objekta ali kot samostojen objekt. Preostali del parcele se uredi za parkirne in manipulativne površine, tlakovane površine/ploščadi ob objektih, prav tako pa tudi za zasaditev in zazelenitev. Dopustna je zasaditev žive meje ali postavitve ograj. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, oblikovanje brežin in teras.

Na parceli je možna gradnja več objektov, prav tako je možno deliti ali združevati parcele.

Pozidanost:

Namenska raba parcele	Faktor zazidalnosti (z)*	Faktor izrabe (i)**
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Mešana območja	0,6	1,2

Preostali del parcele se uredi za parkirne in manipulativne površine, tlakovane površine/ploščadi ob objektih, prav tako pa tudi za zasaditev in zazelenitev. Dopustna je zasaditev žive meje ali postavitve ograj. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, oblikovanje brežin in teras.

Parkirne površine: Zagotovi se ustrezno število parkirnih mest za konkretno dejavnost, in sicer v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1. del, Ljubljana 1991), Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/03) ter primeren manipulacijski prostor in Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev

oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04).

Stavbe naj bodo od meje parcele odmaknjene vsaj 3 m.

20. člen

Odstranitev obstoječih objektov: Zaradi novih predvidenih gradenj in ureditev bo potrebna na zemljiščih investitorja tega OPPN odstranitev vseh obstoječih objektov na parc. št. 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 543/13, 543/15, vse k.o. Gotna vas.

V. PROMETNO OMREŽJE

22. člen

OPPN predvideva naslednje posege na prometni infrastrukturi: novogradnje in podaljški obstoječih cest, rekonstrukcije obstoječih cest in ureditev križišč, gradnja hodnikov za pešce, upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide, ureditev parkirnih površin ob objektih.

24. člen

Avtobusna postajališča: Za potrebe prebivalcev, obiskovalcev in zaposlenih na območju OPPN je potrebna gradnja novih avtobusnih postajališč z obveznostjo postavitve nadkritih čakalnic.

V. ENERGENTSKO OMREŽJE

26. člen

Električno omrežje: Znotraj območja OPPN je za napajanje območja potrebna gradnja nove transformatorske postaje (TP).

28. člen

Plinovodno omrežje: Za ogrevanje in drugo (gospodinjsko) uporabo je predvidena izgradnja sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta.

V. OMREŽJE ZVEZ

29. člen

Telekomunikacijsko omrežje: Obravnavano območje se bo navezovalo na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje, ki poteka ob glavni cesti. Objekti z območja OPPN se priključijo na obstoječe omrežje KKS.

V. KOMUNALNO OMREŽJE

31. člen

Vodovodno omrežje: Navezava na javni vodovod se izvede na primarni vodovod DN 250, ki oskrbuje vodohran sv. Rok, lociran na koti 240 m n.v.

32. člen

Kanalizacijsko omrežje: Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni. Padavinske vode s strešin se spelje direktno v bližnji potok Težka voda ali v obstoječo kanalizacijo padavinskih voda.

33. člen

Ogrevanje: Ogrevanje objektov je razen z zemeljskim plinom možno z izkoriščanjem drugih virov energije – npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša), s solarno energijo (obnovljivi viri energije), s koriščenjem bioodpadkov ipd.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**35. člen**

Območje predvidenega OPPN deloma posega v enoto kulturne dediščine Novo mesto – arheološko najdišče Gotna vas (EDŠ 15636). Pred pripravo projektne dokumentacije je potrebno izvesti sistematično arheološko vrednotenje z izkopom strojnih testnih jarkov, ki bo določilo obseg in globino arheoloških plasti in struktur. To bo potrebno izvajati po celotnem območju OPPN. V primeru potrditve obstoja arheološkega najdišča v vrednotenju z izkopom testnih jarkov bo potrebno izločiti arheološko pozitivno območje iz območja pozidave oziroma izvesti zaščitna arheološka izkopavanja. Ob gradnji bo potrebno izvesti arheološki nadzor na celotni lokaciji posega. V primeru odkritja morebitnih novih arheoloških ostalin bo potrebno izvesti arheološko zaščitno izkopavanje. O pričetku gradnje mora investitor pisno obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije – OE Novo mesto najmanj mesec dni prej.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**36. člen**

Varovanje pred prekomernim hrupom: Glavni vir onesnaževanja s hrupom na območju OPPN je obstoječa glavna cesta II. reda G2-105 Novo mesto–Metlika. Območje spada v IV. stopnjo varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08). Ostale površine območja OPPN sodijo v območje III. stopnje (mešano območje) varstva pred hrupom, na katerih so dopustni posegi v okolje, ki so manj moteči zaradi povzročanja hrupa. Glede na značilnosti mejne vrednosti kazalcev hrupa ne smejo presegati zahtev za III. območje, in sicer 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

37. člen

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

40. člen

Osončenje fasad in odprtih površin: Lega novih objektov in prostorov mora biti predvidena tako, da v največji možni meri omogoča kvalitetno južno, jugozahodno ali jugovzhodno orientacijo objektov.

42. člen

Varovanje plodne zemlje in tal: Pri urejanju območja OPPN je potrebno upoštevati izdelan Elaborat geotehničnih raziskav št. 1-2/2008 (Gracen d.o.o., april 2008, Ljubljana), ki podaja pogoje glede temeljenja objektov (plitvo temeljenje v hribinski podlagi in na saniranih tleh), izrabe izkopnih materialov, izvedbe povoznih površin in izvedbe vkopov.

43. člen

Ohranjanje narave: Območje OPPN delno seže na robno območje potoka Težka voda, ki je zavarovan kot hidrološka in ekosistemska naravna vrednota državnega pomena. Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravne vrednote, navedeni v strokovnem gradivu Naravovarstvene smernice za OPPN Poganci (ZRSVN, OE Novo mesto, november 2007).

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**45. člen**

Varstvo pred požarom: Ob predvidenih objektih na območju OPPN morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara.

46. člen

Potresna varnosti: Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju.

Grafične priloge OPPN:

- Načrt ureditvenega območja, list št. 9
- Načrt komunalno-energetske infrastrukture, list št. 13

3 Prikaz in opis predmetnih sprememb osnovnega OPPN s SD OPPN

SD OPPN se nanašajo na spremembe prostorskih ureditev, pogojev za gradnjo in mejo obravnavanega območja. S SD OPPN se celovito spreminja določila na območju urejanja.



Ureditvena situacija OPPN (dopolnjeni osnutek), vir: Topos

OPIS POMEMBNEJŠIH SPREMEMB	
Rekonstrukcija glavne ceste z izvedbo novega cestnega priključka (rešitev v 1. fazi)	Načrtovan je nov priključek javne poti JP 799557, ki se premakne približno 20 m severno od priključka, predvidenega v osnovnem OPPN. Obstoječi se ukine.
Navezava na JZC (rešitev v 2. fazi)	Po izvedbi JZC se rešitve na glavni cesti navežejo na JZC po posebnem projektu. Vlogo dostopa na območje OPPN prevzame načrtovano krožno križišče na jugovzhodu, izvedeno v sklopu JZC.
Novi notranji dostopni cesti NC 1 in NC 2	Približno 30 m severozahodno od novega (rekonstruiranega) priključka se predvidi križišče z odcepi proti: - severu, z uvozom na območje opuščenega peskokopa, - zahodu, z nadaljevanjem poteka osrednje napajalne ceste območja, - jugu, z navezavo na rekonstruirano javno pot.
Ureditev dostopa na območje CD in povečanje območja OPPN	Priključitev dela območja EUP NRV_06 (kamnolom Poganci), zaradi prestavitve dostopa na območje OPPN (1. faza).
Območje za dejavnosti gospodarske cone	Predvidene so večje nestanovanjske stavbe (glavne in pomožne stavbe) za potrebe poslovno gospodarske dejavnosti s spremljajočimi ureditvami (parkirišča, manipulacija, zelenice). Pozidava sledi osi obstoječih in predvidenih prometnic jugozahod–severovzhod znotraj območja urejanja ter se načrtuje vzporedno s plastnicami in po obodu območja. Predvidena je nova parcelacija območja. Gradbene parcele se lahko združujejo, glede na potrebe posameznih programov pa tudi delijo oz. se na novo oblikujejo, pri čemer mora biti omogočen dostop s prometnih površin. Ureditve v okviru posameznih gradbenih parcel se izvedejo na platojih, ki se zaradi razgibanega terena uredijo na različnih višinskih kotah. Dostopi do vseh platojev oz. gradbenih parcel bodo omogočeni iz osrednje prometne komunikacije.
Sanacija brežin in ozelenitev območja	Na robovih območja se obstoječa brežina sanira, če teren to dopušča tudi humizira in zazeleni z drevesno in grmovno vegetacijo, vzdolž javne poti in notranjih cest se vzpostavi drevored. Zelenice se zagotovijo še znotraj posamezne gradbene parcele in sicer minimalno 10 %.
Opremljanje območja z gospodarsko javno infrastrukturo	Načrtovana je gradnja energetske (elektrika, plin), komunikacijske (TK) in okoljske (kanalizacija, vodovod) infrastrukture ter premik vodov, kjer je zaradi novih ureditev to potrebno.

B9 POVZETEK ZA JAVNOST

