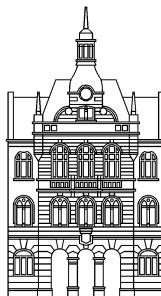


Mestna občina Novo mesto



Župan

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

Številka: 350-13/2006-1901
Datum: 15. 1. 2008

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

- Zadeva:** OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POGANCI
- Namen:** 1. obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta na občinskem svetu
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 - uradno prečiščeno besedilo)
- Pripravljalec gradiva:** Mestna občina Novo mesto, Oddelek za prostor
- Izdelovalec gradiva:** GPI gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o. Novo mesto
- Poročevalec:** Mojca Tavčar, Vodja Oddelka za prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta v prvi obravnavi.
 2. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z ZPNačrt zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci.

ŽUPAN

Alojzij Muhič

PRILOGE:

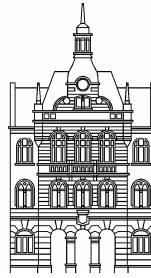
- Obrazložitev pripravljavca;
- Dopolnjen osnutek OPPN Poganci (tekstualni del);
- Povzetek za javnost;
- Grafične priloge – izvleček (celostno gradivo je na vpogled na mestu javne razgrnitve v prostorih MONM, Seidlova cesta 1, novo mesto, 1.nadstropje).

DOSTAVITI:

- Naslov, tu
- spis, tu



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

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

Številka: 350-13/2006-1901
Datum: 9. 1. 2008

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, TU**

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POGANCI
1. OBRAVNAVA
OBRAZLOŽITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA

1. UVOD

Območje predvidenega OPPN Poganci se nahaja v južnem delu Novega mesta, na delu bivše ureditve za obrambne potrebe RS, ki dolgoročno ni več namenjeno za tovrstno rabo. Na delu predvidenega območja OPPN Poganci že dobro desetletje deluje podjetje Kolpa d.d. Metlika, preostali, delno pozidani del, pa je predviden za urbanistično in arhitekturno prenovo z izgradnjo doma starejših občanov, varovanih stanovanj, stanovanj za trg in spremljajočih dejavnosti oskrbe in družbenih dejavnosti.

Zaradi neposrednega stika z območjem, tudi v bodoče namenjenim za obrambne potrebe ter zaradi naravne fizične oddaljenosti od urbanega dela mesta, območje v preteklosti ni bilo zanimivo za intenzivno pozidavo tako kot ostali deli mesta, kjer je potencial razvoja večji zaradi bližine nakupovalnih središč, gospodarskih con – delovnih mest, razvejanih cestnih komunikacij. Odkar obravnavana lokacija, v večjem delu v lasti Begrada d.d., ni več namenjena potrebam obrambe, je opuščeno obrambno območje postalo zanimivo za razvoj drugih, predvsem družbenih dejavnosti. Kot najbolj aktualna se kaže kombinirana družbeno - stanovanjska raba s spremljajočimi poslovnimi dejavnostmi. Potencial razvoja obravnavane lokacije bo še posebej dobil na pomenu z ureditvijo sistema zbirnih in obvoznih cest v južnem delu Novega mesta, ki trenutno še ni primerno urejen in zato eden od zaviralcev razvoja na tem območju.

Obravnavani prostor se trenutno ureja na podlagi določil Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča, ki na delu območja dovoljuje le gradnjo javnih stavb in na preostalem delu ohranjanje kvalitetne, avtohtone gozdne vegetacije ter gozdnih tal.

Begrad d.d. je, po predhodni pridobitvi lastniške pravice na delu predvidenega območja OPPN Poganci, leta 2007 na MONM podal pobudo za pričetek priprave

OPPN Poganci. Namera investitorja je sanacija opuščenega vojaškega območja z novo pozidavo v naslednjem naboru: oskrbovana stanovanja in dom za ostarele občane, večstanovanjska in vrstna stanovanjska gradnja ter spremljajoči program za trgovske, poslovne in storitvene dejavnosti. Hkrati s tem območjem se predvidi tudi urejanje območja z obstoječo poslovno dejavnostjo. Pri tem je potrebno določiti prostorske pogoje tako za sanacijo opuščenega vojaškega kompleksa za namen novih gradenj, kakor tudi nadaljnje možnosti razvoja na zemljiščih Kolpe d.d. (morebitne gradnje novih objektov, prenove, dozidave,...), ki v obstoječih občinskih prostorskih aktih niso predvidene.

Na podlagi teh ugotovitev je potrebno pripraviti občinski podrobni prostorski načrt sanacije oziroma prenove opuščenega območja na Pogancih na zemljiščih v lasti Begrada d.d. in Kolpe d.d., na zemljiščih v lasti drugih pravnih ali fizičnih oseb v skupni velikosti ca. 5,5 ha ter na vplivnem območju, kar se zlasti nanaša na izvedbo javne infrastrukture za nemoteno funkcioniranje predvidenega stanovanjsko poslovnega območja.

V OPPN Poganci se predvidi tudi prometno ureditev, ki bo zagotovila prometno dostopnost na območje opuščenega peskokopa na območju med območjem OPPN Poganci in ulico Jedinščica, ki je v obstoječem prostorskem planu MONM opredeljeno kot kmetijska površina II.ktg v delni lasti MONM in delni lasti Sklada kmetijskih zemljišč RS, ki pa so dolgoročno neuporabna za intenzivno kmetijsko izrabo.

2. NAMEN IN ČASOVNI OKVIR PRIPRAVE PROSTORSKIH DOKUMENTOV TER REALIZACIJA

Na pobudo Begrada d.d., večinskega lastnika zemljišč na območju urejanja OPPN Poganci, je župan MONM dne 18.09.2007 sprejel Sklep o začetku priprave OPPN Poganci (Uradni list RS, št.91/07). Po predhodno izdelanih strokovnih podlagah za širše območje (izdelal: GPI d.o.o. ...) in variantnih rešitev kompleksa Poganci (izdelal ARHA d.o.o. ...), je bil v novembru 2007 izdelan osnutek OPPN Poganci, ki je bil posredovan v pridobitev smernic za načrtovanje pristojnim nosilcem urejanja prostora. Po pridobitvi smernic je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN Poganci, ki je javno razgrnjen od 18.01 do 18.02.2008 v prostorih MONM. Do pripomb in predlogov k razgrnjenemu gradivu, ki jih bo podala zainteresirana javnost in občinski svet oziroma svetniki, bo izdelovalec v sodelovanju z občinsko upravo izdelal stališča do pripomb in predlogov, do katerih se bo opredelil župan. Sprejeta stališča bodo osnova za izdelavo predloga OPPN Poganci, na katerega bodo svoja mnenja podali pristojni nosilci urejanja prostora. Usklajeni predlog prostorskega akta bo posredovan v 2. obravnavo in sprejem na občinski svet predvidoma maja 2008.

Glavni namen priprave OPPN Poganci je zagotovitev prostorskih pogojev za gradnjo novih, prenove in/ali rekonstrukcije obstoječih objektov za družbeno – stanovanjske - poslovne dejavnosti ter infrastrukturnih objektov in naprav za funkcioniranje predvidenih dejavnosti.

OPPN Poganci se pripravlja v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07; v nadaljevanju: ZPNačrt) ter drugimi zakonskimi in podzakonskimi akti. Časovni okvir izdelave dokumenta ter zakonsko predvidenih postopkov

vključevanja strokovne in druge javnosti v postopek priprave dokumenta zagotavlja sprejetje prostorskega akta še v prvi polovici leta 2008.

4. KAPACITETA

Iz dopolnjenega osnutka OPPN Poganci so izluščene naslednje okvirne kapacitete:

1. ca. 212 ležišč v domu starejših občanov, od tega ca.152 v 1. fazi,
2. ca. 70 oskrbovanih stanovanj, ot tega ca. 42 v 1. fazi,
3. ca. 136 stanovanj v večstanovanjskih objektih, od tega ca 96 v prvi fazi in
4. ca 12 stanovanskih enot v vrstnih stanovanjskih objektih in
5. poslovni prostori za oskrbo soseske v pritličjih objektov in poslovni prostori, vezani na dom starejših občanov.

Zgoraj opisane prostorske možnosti zagotavljajo naselitev 750-1000 prebivalcev različnih starostnih struktur ter okoli 100 zaposlitev na področju medicinske oskrbe, nege in drugih socialnih služb ter storitev. Opisana kapaciteta pomeni povečanje števila prebivalcev Novega mesta za ca 3,5 do 4 %, od tega manjši, nesorazmerni del delovno aktivne populacije.

3. FINANCIRANJE STROKOVNIH PODLAG IN OBEH OBČINSKIH PODROBNIH PROSTORSKIH NAČRTOV TER IZBOR IZDELOVALCA

Pripravo in izdelavo OPPN financira v celoti Begrad d.d. . Izdelovalec OPPN je po izboru investitorja ter v skladu z ZPNačrt: GPI d.o.o.,

4. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Dopoljnjeni osnutk OPPN Poganci ne zagotavlja konkretnih kvantitativnih podatkov o velikostih in kapacitetah predvidenih objektov ali morebitnih novih zaposlitvah, kar bo razvidno šele iz predloga OPPN. Predvidena izgradnja varovanih stanovanj za starejše občane ob prometno ugodno dostopni lokaciji na južnem robu Novega mesta bo zagotovila zmanjšanje časovnih dob za nastanitev ostarelih in tako predstavlja ob pomanjkanju tovrstnih ustanov v Novem mestu zaželeno socialno pridobitev.

Predvidena je izgradnja večjega števila stanovanj za trg, kar bo omogočilo povečanje ponudbe ter ob zagotovitvi novih delovnih mest zaželeno destinacijo za bivanje oziroma priseljevanje iz sosednjih in bolj oddaljenih območij, kar je pomembno ob neugodnih podatkih o naravnem prirastku iz demografskih študij.

Gradnja novih objektov in naprav na osnovi OPPN Poganci bo imela v naslednjih letih vpliv na prihodkovni del proračuna MONM iz naslova komunalnega prispevka, novih strokovnih zaposlitev in delno iz naslova dohodnin novih rezidentov MONM ter prihodke iz naslova nadomestil za uporabo stavbnih zemljišč.

Izgradnja v OPPN Poganci predvidenih ureditev predvidoma ne bo imela vpliva na odhodkovni del proračuna MONM, zato so v dopolnjenem osnutku OPPN Poganci določene infrastrukturne ureditve, ki jih bo v celoti financiral investitor.

5. PREDLOG SKLEPOV

Občinskemu svetu MONM predlagamo, da po obravnavi predloga sprejme naslednje sklepe:

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci v prvi obravnavi.**
- 2. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z ZPNačrt zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci.**

Pripravil:

Igor MERLIN, višji svetovalec II.

Mojca TAVČAR
VODJA ODDELKA

Mag. Sašo MURTIĆ
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Poslati:

- naslov, tu
- spis, tu

Priloge:

- dopolnjen osnutek OPPN Poganci (tekstualni del);
 - povzetek za javnost;
 - grafične priloge – izvleček (celotno gradivo je na vpogled na mestu javne razgrnitve v prostorih MONM, Seilova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).
-

ODLOK

DOPOLNJEN OSNUTEK

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

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poganci

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Podlaga za OPPN

S tem odlokom se ob upoštevanju prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Mestne občine Novo mesto sprejme občinski podrobni prostorski načrt Poganci (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje GPI, gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. _____, pod številko projekta LN-15/2007.

2. člen

Vsebina OPPN

OPPN vsebuje besedilo, kartografski del in priloge.

Besedilo OPPN vsebuje:

- opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN,
- ureditveno območje OPPN,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, naravnih virov in ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

Kartografski del OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|------------|
| 1 - Pregledna situacija, | M 1: 50000 |
| 2 - Načrt namenske rabe prostora
- izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za območje Mestne občine Novo mesto, dopolnjena od 1990 do 2006, | M 1: 5000 |
| 3 - DOF s prikazom območja urejanja, | M 1: 5000 |
| 4 - Pregledna situacija s prikazom območja urejanja, | M 1: 5000 |
| 5 - Načrt parcele, | M 1: 2000 |

6 - Katastrski načrt s prikazom območja urejanja,	M 1: 500
7 - Geodetski načrt,	M 1: 500
8 - Geodetski načrt s prikazom območja urejanja,	M 1: 500
9 - Načrt ureditvenega območja,	M 1: 500
10 - Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote,	M 1: 500
11 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo,	M 1: 500
12 - Načrt prometne infrastrukture,	M 1: 500
13 - Načrt komunalno - energetske infrastrukture,	M 1: 500
14 - Rešitve in ukrepi za varstvo okolja,	M 1: 500
15 - Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ,	M 1: 500
16 - Karakteristični prečni prerezi območja,	M 1: 1000
17 - Karakteristični prečni prerezi cest ,	M 1: 50
18 - Prikaz vplivov na sosednja območja.	M 1: 500

Priloge OPPN so naslednje:

- izvleček iz prostorskega akta,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev OPPN,
- povzetek za javnost,
- seznam aktov in predpisov,
- ocena stroškov za izvedbo OPPN.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3.člen

Območje predvidenega OPPN se nahaja v južnem delu Novega mesta, na delu bivše ureditve za obrambne potrebe RS, ki dolgoročno ni več namenjeno za tovrstne potrebe in se kot tako nameni sanaciji oziroma urbanizaciji. Na delu predvidenega območja OPPN Poganci že dobro desetletje deluje prodajni salon podjetja Kolpa d.d. Metlika. Preostali, delno pozidani del, je predviden za urbanistično in arhitekturo prenovo z izgradnjo varovanih stanovanj, stanovanj in spremljajočih storitvenih dejavnosti oskrbe in družbenih dejavnosti.

Namera investitorja je sanacija opuščenega vojaškega območja z novo pozidavo v naslednjem naboru: večstanovanjske stavbe oziroma oskrbovana stanovanja in dom za ostarele občane ter spremljajoči program za trgovske, poslovne in storitvene dejavnosti. Hkrati s tem območjem se predvidi urejanje območja z obstoječo poslovno dejavnostjo Kolpe d.d. Metlika (morebitne gradnje novih objektov, prenove, dozidave in podobno).

V OPPN Poganci se predvidi tudi prometno ureditev (priključek), ki bo zagotovila možnost gradenj na območju opuščenega peskokopa na delu med lokacijo OPPN Poganci in naseljem Jedinščica.

Izdelane so bile strokovne podlage za širše in ožje območje urejanja, ki so podlaga za izdelavo OPPN, in sicer:

- Strokovne podlage za širše območje urejanja OPPN Poganci (GPI d.o.o., Novo mesto, september 2007)
- Variantne rešitve kompleksa Poganci (Arha d.o.o., Črnomelj, september 2007)

III. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

4.člen

Območje urejanja

Ureditveno območje OPPN Poganci obsega površino velikosti približno 5,5 ha.

Območje OPPN zajema zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami: 543/3, 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 543/12, 543/13, 543/14, 543/15, 543/16, 543/17, 543/8, 543/9, 543/10, 543/11, 1161/3, 543/1, 543/2, 546/1, 546/2, 1128/2, 544/1, 544/4 in 541/2, vse k.o. Gotna vas.

Poleg navedenih parcel za gradnjo stavb in objektov območje OPPN v času gradnje obsega še zemljišča, kjer je predvidena gradnja infrastrukturnih vodov in naprav, z naslednjimi parc.št.: 456/6, 468/1, 474/2, 514/12, 515/4, 540/6, 543/1, 543/2, 543/13, 544/4, 546/1, 546/2, 588/5, 1128/2, 1148/3, 1161/3 in 1221/3, vse k.o. Gotna vas.

5.člen

Meja območja

Meja območja OPPN poteka v večji meri po robu zemljiških oziroma gradbenih parcel in cest.

Na jugozahodni strani meja poteka ob robu zemljiških parcel 543/13 in 543/3 v dolžini približno 200 m. Nato se zalomi proti severovzhodu, kjer zopet poteka po lastniški meji investitorja vse do območja opuščenega peskokopa. Tu se meja zalomi proti cestnemu priključku glavne dovozne ceste z glavno cesto. Meja v tem delu obkroži del glavne ceste in obstoječega priključka, ki sta predvidena za rekonstrukcijo, ter se nato usmeri po robu obstoječe glavne dovozne ceste nazaj do izhodiščne točke v južnem delu območja OPPN.

Zemljišča, po katerih poteka meja območja OPPN, so naslednja:

543/13, 543/3, 543/17, 543/1, 543/2, 1128/2, 546/1, 546/2, 1161/3, vse k.o. Gotna vas.

Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 6 – Katastrski načrt s prikazom območja urejanja.

6.člen

Ureditvene enote

Območje OPPN je razdeljeno na več manjših ureditvenih enot. Te enote so naslednje:

- ureditvena enota A - obsega območje za gradnjo novih objektov različnih tipov, oblik in velikosti v pretežnem delu območja OPPN;
- ureditvena enota B - obsega območje, kjer se nahaja objekt z obstoječo poslovno dejavnostjo (Kolpa d.d);
- ureditvena enota C - obsega območje, kjer se urejajo oziroma ohranjajo zelene (gozdne) površine;
- ureditvena enota D – obsega prometne površine in se deli na podenoti D1 - obstoječe prometne površine in D2 – predvidene prometne površine;
- ureditvena enota E – obsega lokacijo nove transformatorske postaje.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s soslednjimi območji

7.člen

Območje se deloma nahaja v varovalnem pasu glavne ceste II.reda G2-105 Novo mesto – Metlika, kjer bo potrebno upoštevati 25 m pas, merjeno od zunanega roba cestnega sveta.

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture.

Z novimi ureditvami prometne ter energetske in komunalne infrastrukture bodo na določenih odsekih potrebni posegi izven območja OPPN, in sicer:

- priključitev na obstoječe plinovodno omrežje na območju Regrče vasi: parc.št. 468/1, 474/2, 514/12;
- priključitev na obstoječe plinovodno omrežje na območju Jedinščice: parc.št. 543/1, 456/6, 1128/2;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje na območju Regrče vasi: parc.št. 468/1;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje ob trasi bodoče mestne zbirne ceste, ki poteka proti romskemu naselju in v nadaljevanju do območja SV vojske: parc.št. 1161/3, 546/2;
- priključitev na predvideno SN električno omrežje, ki bo potekalo v smeri proti sv. Roku: parc.št. 543/13, 540/6, 588/5;

- gradnja iztoka kanalizacije padavinskih voda v potok Težka voda: parc.št. 544/4, 1221/3;
- priključek na obstoječo kanalizacijo komunalnih odpadnih voda: parc.št. 543/1, 1128/2;
- priključitev na obstoječe KRO omrežje na območju Jedinščice: parc.št. 543/1, 456/6, 1128/2;
- rekonstrukcija obstoječega telekomunikacijskega voda med območjem OPPN in naseljem Jedinščica: parc.št. 543/1, 456/6, 1128/2;
- rekonstrukcija priključka in glavne dovozne ceste – urejanje brežin / gradnja opornih zidov ter navezava na bodočo mestno zbirno cesto: parc. št. 543/1, 543/2, 543/13, 546/1, 546/2, 1161/3;
- rekonstrukcija glavne ceste z enostranskim pločnikom in dvosmerno kolesarsko stezo med območje OPPN in naseljem Jedinščica (projekt KAB d.o.o.): parc. št. 456/6, 543/1, 1128/2;
- gradnja sekundarne (dovodne) ceste s priključkom na predvideno križišče v Regrči vasi, severno od območja OPPN: parc. št. 1148/3, 468/1, 515/4, 474/2, vse k.o. Gotna vas.

Omenjeni vplivi so razvidni iz grafičnega načrta 18 - Prikaz vplivov na sosednja območja.

Novo gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbeno tehnično stanje obstoječega poslovnega objekta v ureditveni enoti B.

B. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

8.člen

Vrste stavb in objektov

V območju OPPN je dovoljeno graditi naslednje stavbe, gradbeno inženirske objekte po CC-SI in enostavne objekte:

1. 11100 – enostanovanjske stavbe,
2. 11210 – dvostanovanjske stavbe,
3. 11221 – Tri- in večstanovanjske stavbe,
4. 11222 – Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
5. 11300 – Stanovanjske stavbe za posebne namene,
6. 12111 – Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
7. 12112 – Gostilne, restavracije in točilnice,
8. 12120 – Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
9. 12202 – Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
10. 12203 – Druge upravne in pisarniške stavbe,
11. 12301 – Trgovske stavbe,
12. 12304 – Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
13. 12420 – Garažne stavbe,
14. 12640 – Stavbe za zdravstvo,
15. 21110 – Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
16. 21120 – Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne poti,
17. 222 – Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja,
18. 24110 – Športna igrišča,
19. 24122 – Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
20. 24205 – drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso razvrščeni drugje (objekti za premostitev reliefnih razlik),
21. Enostavni objekti, ki so natančno opredeljeni v 16.členu tega odloka

9.člen

Vrste dejavnosti

Obravnavano območje je predvideno za stanovanjsko rabo s spremljajočimi poslovnimi dejavnostmi in družbenimi dejavnostmi. Poslovni program naj se locira v čim večji meri v objekte ob glavni dovozni in primarni cesti, medtem ko naj se stanovanjske lokacije oblikujejo na površinah, ki so bolj odmaknjeni od glavne ceste.

Znotraj stavb v ureditveni enoti A in B je dopustna ureditev različnih dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja.

V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07) so v stavbah in objektih razen bivanja dopustne dejavnosti, ki so klasificirane kot:

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

- 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

- 49.320 Obratovanje taksijev
- 52.210 Spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu
- 53 Poštna in kurirska dejavnost

I) GOSTINSTVO

- 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI

- 70 Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

- 77 Dajanje v najem in zakup
- 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti
- 80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti
- 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice
- 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

O) DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI

- 84 Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti

P) IZOBRAŽEVANJE

- 85 Izobraževanje

Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO

- 86 Zdravstvo (vse razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost)
- 87 Socialno varstvo z nastanitvijo
- 88 Socialno varstvo brez nastanitve

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

- 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti
- 91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev in druge kulturne dejavnosti
- 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas (razen 93.291 Dejavnost marin in 93.292 Dejavnost smučarskih centrov)
- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo
- 96 Druge storitvene dejavnosti (razen 96.03 Pogrebna dejavnost)

T) DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM;
PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO

- 97 Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem
- 98 Raznovrstna proizvodnja storitev v gospodinjstvih za lastno rabo

C. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

UREDITVENE ENOTE

10.člen

Ureditvena enota A

V okviru urejanja območja je predvidena ureditev novih gradbenih parcel na območjih od A1 do A8, v sklopu katerih je na podlagi Variantnih rešitve kompleksa Poganci (Arha d.o.o., , september 2007) predvidena gradnja objektov različnih tipologij z družbeno - stanovanjsko – poslovno rabo, in sicer:

A1 – večstanovanjske stavbe in garažna hiša:

- predvidoma 3 stavbe s po 32 bivalnimi enotami

- horizontalni gabarit: 22m x 45m – stanovanjska stavba,
- vertikalni gabarit stanovanjske stavbe K+P+3 in garažne hiše K+P
- garažna hiša z dvoetažnim parkiranjem (160 PM)
- A2** - DSO I. - dom starejših občanov (1.faza):
 - predvidoma 3 kraki stavbe za 152 oseb / ležišč
 - horizontalni gabarit: razvejan v več smereh s kraki po 21m x 36m + osrednji del 22m x 24m
 - vertikalni gabarit: P+3+M
- A3** - oskrbovana stanovanja:
 - predvidoma 2 stavbi s po 6 bivalnimi enotami in 3 stavbe po 10 bivalnih enot
 - horizontalni gabarit: 2 stavbi - 14m x 14m, 3 stavbe - 15m x 15m,
 - vertikalni gabarit: P+3
- A4** - DSO II. - dom starejših občanov (2.faza) ali oskrbovana stanovanja:
 - predvidoma 1 stavba za 60 oseb / ležišč
 - horizontalni gabarit: razvejan objekt - 2 kraka po 15m x 16m + osrednji del 11m x 20m
 - vertikalni gabarit:K+P+2
- A5** - vrstne hiše:
 - predvidoma 6 stavb po 1-2 bivalne enote
 - horizontalni gabarit: 8m x 12m
 - vertikalni gabarit: K+P+M oz. P+1+M
- A6** - večstanovanjske stavbe:
 - predvidoma 4 stavbe s po 10 bivalnimi enotami
 - horizontalni gabarit: 9m x 27m
 - vertikalni gabarit: P+2+M
- A7** - poslovno stanovanjski objekt ali oskrbovana stanovanja:
 - 1 stavba z 18 enotami
 - horizontalni gabarit: 13,4m x 34m
 - vertikalni gabarit: (K)+P+3
- A8** - poslovni objekt
 - 1 stavba
 - horizontalni gabarit: 18m x 33,8m
 - vertikalni gabarit: K+P+1
 - parkiranje v kleti objekta

ZASNOVA NOVIH STAVB:

- *nosilna konstrukcija:*
 - predvideni so klasično zidani in montažni objekti.
- *horizontalni gabariti* predvidenih objektov so enostavnih, poligonalnih in sestavljenih oblik:
 - možna je gradnja objektov v zaporednem ravnem ali zamaknjenem nizu;
 - horizontalni gabariti nadstreškov so lahko le toliko veliki, da omogočajo nadkritje tangiranih parkirnih mest.
- *vertikalni gabariti:*
 - maksimalni gabarit objektov na območju je do P (pritličje) + 3 (število nadstropij) + M (mansarda – izkoriščena podstrešna etaža;
 - objekti imajo lahko tudi eno ter največ dve podzemni etaži, ki se namenita ureditvi parkiranja;
 - objekti naj bo maksimalno vkopan v teren v primeru, ko je podkleten;
 - nadstrešek na parkirišči: P (pritličje).
- *streha:*
 - osnovna streha je praviloma enostavna dvokapnica brez definirane naklona ali ravna streha z minimalnim naklonom;
 - na območju OPPN naj se zagotovi čim bolj poenotene naklone in oblike streh, vsaj po posameznih ureditvenih enotah;
 - prevladujoča smer slemen je severovzhod - jugozahod;
 - za osvetlitev podstrešij je možno namestiti strešna okna ali strešne balkone;
 - za razgibanost strehe in osvetlitev mansardnih prostorov je predvidena ureditev frčad poljubnih oblik;

- nadstrešek: ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom skritim v vencu, kritina mora biti transparentna ali barvno usklajena s kritino glavnega objekta.
- *fasada*:
 - dovoljeni so vsi sodobni gradbeni materiali, prilagojeni tipu stavb.

11.člen

Ureditvena enota B

Na zemljišču z obstoječim poslovnim objektom so možne novogradnje, nadomestna gradnja, rekonstrukcije in odstranitve objektov, vzdrževanje objektov, gradnja dozidav, nadzidav ter gradnja enostavnih objektov. Dovoljene so spremembe rabe in namembnosti kot so opisane v 9. členu odloka.

Prenova obstoječe grajene strukture mora slediti kvalitetnemu arhitekturnemu in urbanističnemu oblikovanju, pri čemer naj se ohranjajo kvalitetne ambientalne značilnosti prostora, in sicer:

- *orientacija objekta*: ohranja naj se obstoječa smer, in sicer severovzhod – jugozahod, ki poteka vzdolž glavne dovozne ceste.
- *nosilna konstrukcija*: klasično zidana ali montažna ali se ohranja obstoječa.
- *horizontalni gabarit*: ohranja se obstoječa velikost objekta (18,4m x 43,8m), dopustna je povečana gradnja v okviru gradbenih linij.
- *vertikalni gabarit*: ohranja se obstoječ (K+P+1), dopustno je nadvišanje objekta v skladu s splošnimi določili, to je do P+3.
- *streha*:
 - ohranja se obstoječa oblika (dvokapna) in naklon (30°) strehe;
 - v primeru nadomestne gradnje je osnovna streha praviloma enostavna dvokapnica brez definiranega naklona ali ravna streha z minimalnim naklonom; na območju OPPN naj se zagotovi čim bolj poenotene naklone in oblike streh, vsaj po posameznih ureditvenih enotah;
 - prevladujoča smer slemen je severovzhod - jugozahod;
 - nadstrešek: ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom skritim v vencu, kritina mora biti transparentna ali barvno usklajena s kritino glavnega objekta.
- *fasada*:
 - dovoljene so vsi sodobni gradbeni materiali, prilagojeni tipu stavb.

12.člen

Ureditvena enota C

Ureditvena enota C obsega gozdne površine, ki se nahajajo v severnem delu območja OPPN. Pretežni del območja je na višje ležečem oziroma strmem terenu.

Novi posegi v območju zelenih (gozdnih) površin se v prvi vrsti urejajo z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, lahko tudi v smislu »parkovne« ureditve, pod pogojem, da se ohranja pretežni del obstoječe drevesne vegetacije. Večja zemeljska dela tu niso predvidena, pač pa naj se vse morebitne ureditve čim bolj prilagajajo obstoječemu terenu ter uporabljajo naravni materiali. Sprehajalne poti in trim steze se urejajo kot ozki pasovi utrjenih površin.

13.člen

Ureditvena enota D

Območje zajema obstoječe in predvidene prometne površine. Pogoji urejanja so podani v 21. – 24. členu odloka.

14.člen

Ureditvena enota E

Ureditvena enota obsega lokacijo nove transformatorske postaje. Površine ob TP se delno tlakujejo oziroma se izvedejo kot monolitne.

15.člen

Usmeritve za organiziranje programa po etažah

Ureditvena enota A

Predvidene stavbe so namenjene družbeno - stanovanjski rabi s spremljajočimi poslovnimi dejavnostmi, in sicer v skladu z 9. členom odloka, ki jih razvršča po posameznih ureditvenih podenotah.

Organizacija programa je možna v vseh etažah, pri čemer velja, da se skupni, pomožni in podobni prostori umeščajo v kletne in pritlične etaže objektov, bivalni, spalni in delovni prostori pa v zgornje etaže objekta.

Razporeditev posameznih prostorov v objektu mora biti taka, da omogoča normalno funkcioniranje dejavnosti in kar se da dobro izvajanje programa dejavnosti.

V kolikor ima objekt izkoriščen podstrešni del, se ta ureja kot bivalna ali poslovna mansarda.

V kletnih etažah in pritličjih objektov je dopustno urejanje parkirnih površin.

Ureditvena enota B

Znotraj obstoječega objekta s poslovno dejavnostjo je možna organizacija programa v vseh etažah. Dejavnosti so opisane v 9. členu odloka. Pri tem mora dejavnost zasedati več kot polovico uporabne površine.

V kletni etaži in pritličjih objektov je dopustno urejanje parkirnih površin.

16.člen Enostavni objekti

V območju OPPN je poleg večstanovanjskih stavb in garažne hiše dopustna tudi gradnja enostavnih objektov na osnovi Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04, 100/05 – preneha veljati prva alineja 7. točke 7. člena).

Ureditvena enota A

- pomožni objekti (objekt za lastne potrebe: bazen, drvarnica, garaža, lopa, nadstrešek, steklenjak, uta oziroma senčnica, zbiralnik za kapnico: medsosedska, varovalna, igriščna ograja, oporni zid; pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti);
- začasni objekti (namenjeni sezonski turistični ponudbi: sezonski gostinski vrt, pokrit razstavni prostor; namenjeni prireditvi: oder z nadstreškom);
- vadbeni objekti (namenjeni športu in rekreaciji na prostem: igrišče za šport in rekreacijo na prostem, kolesarska steza, sprehajalna pot, trim steza);
- spominska obeležja (kip oziroma spomenik, spominska plošča);
- urbana oprema (nadkrita čakalnica, javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, objekt za oglaševanje, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, vodnjak, otroško igrišče).

Ureditvena enota B

- pomožni objekti (objekt za lastne potrebe: nadstrešek; ograje: medsosedska, varovalna, oporni zid; pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti);
- začasni objekti (namenjeni sezonski turistični ponudbi: sezonski gostinski vrt, pokrit razstavni prostor);
- spominska obeležja (kip oziroma spomenik, spominska plošča);
- urbana oprema (objekt za oglaševanje, transparent, skulptura, vodnjak).

Ureditvena enota C

- pomožni objekti (ograje: medsosedska, varovalna, igriščna, oporni zid; pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti);
- vadbeni objekti (namenjeni športu in rekreaciji na prostem: sprehajalna pot, trim steza);
- spominska obeležja (kip oziroma spomenik, spominska plošča);
- urbana oprema (skulptura, vodnjak, otroško igrišče).

Ureditvena enota D

- pomožni objekti (objekt za lastne potrebe: nadstrešek; ograje: medsosedska, varovalna, oporni zid; pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti);
- vadbeni objekti (namenjeni športu in rekreaciji na prostem: sprehajalna pot);
- urbana oprema (nadkrita čakalnica, javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, objekt za oglaševanje, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, vodnjak).

Ureditvena enota E

- pomožni objekti (ograje: medsosedska, varovalna, oporni zid; pomožni infrastrukturni objekti: pomožni energetski objekti).

Oblikovni pogoji za postavitev enostavnih objektov:

- drvarnica, garaža, lopa, nadstrešek, steklenjak oziroma zimski vrt, uta oziroma senčnica: oblikovno prilagojeni osnovnemu objektu na gradbeni parceli, ki ji pripadajo, predvsem glede barve kritine in naklona strehe, dopustna je tudi ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom skritim v vencu;
- medsosedska ograja: lesena, betonska, kovinska ali kombinirana, možna tudi v kombinaciji z živico;
- oporni zid: vidna površina je lahko reliefno obdelana, obložena s kamnom ali zazelenjena s plezalkami.

Ostali pogoji za gradnjo enostavnih objektov (npr. zahteve glede načina gradnje in odmika od sosednjih zemljišč), ki niso posebej določeni v OPPN, se urejajo z omenjenim pravilnikom.

17.člen

Glavni dovozi, dostopi in vhodi

Ureditvena enota A

Glavni dovoz v območje se vrši iz obstoječega in predvidenega cestnega omrežja, in sicer preko glavne dvozne ceste na primarno cesto s sekundarnimi razvodi do posameznih ureditvenih podenot. Izjema sta ureditveni podenoti A4 in A5 na severnem delu ureditvenega območja. Realizacija teh dveh območij je predvidena v kasnejših fazah in je vezana na realizacijo ceste za Regrčo vas s priključkom na predvideno mestno zbirno cesto. Omenjeni območji se bosta navezovali na cesto za Regrčo vas preko nove dovozne ceste s priključkom v predvideno križišče na jugovzhodnem robu naselja. Predvidena priključitev je razvidna v grafičnem načrtu 9 - Načrt ureditvenega območja.

Z dovoznih cest se dostopa na parkirne površine (zunanje ali v sklopu objekta) pred (več)stanovanjskimi, poslovnimi objekti oziroma objekti družbenih dejavnosti.

Zaradi dejavnosti, ki se odvija v objektu je potrebno zagotavljati ustrezno število parkirnih mest glede na dejavnost.

Glavni vhodi v objekte se razlikujejo glede na tip objekta. Predvidoma se organizirajo na daljši stranici objekta oziroma z najpomembnejšega javnega prostora. Vhod v objekt doma starejših občanov ali v objekt s poslovno dejavnostjo se lahko bolj bogato oblikuje.

Ureditvena enota B

Ohranja se glavni dovoz do tega območja, ki se vrši od priključka z glavno cesto po nekategorizirani glavni dovozni cesti. Ohranjajo se tudi dostopi na gradbeno parcelo obstoječega objekta, prav tako tudi vhodi v objekt.

Ob urejanju območja OPPN je možna sprememba od lokacij obstoječih dostopov do objekta in tudi vhodov.

Zaradi dejavnosti, ki se odvija v objektu je potrebno zagotavljati ustrezno število parkirnih mest glede na dejavnost.

Ureditvena enota C

Dostop iz območja OPPN v to ureditveno enoto je možen iz javnega cestnega omrežja ureditvene podenote D2 – območje primarne ceste ali pa iz ureditvenih podenot A4, A6 in A7.

Ureditvena enota D

Ob rekonstrukciji obstoječega prometnega omrežja (glavne in dovozne ceste) se ohranja obstoječ dovoz v ureditveno enoto B z jugovzhodne strani ter dovoz za romsko naselje. 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.

Pri gradnji novega cestnega omrežja oziroma primarne ceste ter izvajanju ostalih gradenj znotraj območja OPPN se ohranjata obstoječa priključka v ureditveno enoto B z jugozahodne strani.

Ureditvena enota E

Do lokacije TP se dostopa iz parkirišča pred objekti oziroma iz javnega cestnega omrežja – primarne ceste na območju OPPN.

18.člen Usmeritve za ureditev gradbenih parcel

Ureditvena enota A – skupna površina 37105 m²

A1 – površina 7887 m²

A2 – površina 9670 m²

A3 – površina 4753 m²

A4 – površina 3369 m²

A5 – površina 2288 m²

A6 – površina 4764 m²

A7 – površina 2146 m²

A8 – površina 2228 m²

Dovoljena je gradnja objektov za družbeno - stanovanjske dejavnosti. Kot spremljajoč program so dopustne poslovne dejavnosti. Izhodišče za oblikovanje gradbenih parcel predstavlja zasnova območja Variantne rešitve kompleksa Poganci (Arha d.o.o., Črnomelj, september 2007). Na gradbenih parcelah je možna gradnja nadstrešnic za vozila na zunanjih parkirnih površinah ter gradnja manj zahtevnih opornih zidov in oblikovanje brežin za ureditev (strmega) terena. Mogoča je tudi gradnja enostavnih objektov po pogojih podanih v 16. členu odloka. Za namen dostave je možno pri objektih družbene infrastrukture urediti gospodarsko dvorišče.

Zaradi boljše izrabe parcel in dopuščanja možnosti, da se na parcelah ureja čim več zelenih površin, je možna gradnja podzemnih garaž v sklopu predvidenega objekta ali kot samostojen objekt (le v ureditveni podenoti A1).

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

Ostali pogoji za urejanje gradbenih parcel:

- pozidanost:

- V skladu z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91.člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom) je za mešana območja predlagan naslednji kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom:

Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (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, ki jih je možno postaviti tudi na mejo gradbene parcele, v kolikor zasaditev / postavitve ne ovira poteka infrastrukturnih vodov. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, oblikovanje brežin in teras.
- glavna gradbena linija: vzporedna z glavno dovozno cesto (ureditvena podenota A1, A2, A7, A8) oziroma je lahko bolj svobodno zastavljena na območjih, ki niso izpostavljena pogledom z glavne ceste (A4, A5, A6);
- odmiki objektov:
 - od meje gradbene parcele najmanj 3 m oziroma v primeru gradnje objektov v zaporednem ali zamaknjem nizu je mogoče postaviti objekt tudi na mejo gradbene parcele;
 - odmiki enostavnih objektov se urejajo v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04, 100/05 – preneha veljati prva alineja 7. točke 7. člena);

- višji oziroma manj zahtevni oporni zidovi so lahko postavljeni na mejo gradbene parcele, vendar le v primeru, da temelj zidu ne sega v območje sosednje gradbene parcele, sicer je potreben ustrezen odmik;
- v primeru gradnje klančine za uvoz / izvoz v garažni del objekta je možna gradnja le te na mejo parcele;
- če kletne etaže ne ovirajo poteka infrastrukturnih vodov ali ne ogrožajo sosednjih objektov in naprav, so lahko zgrajene na mejo gradbene parcele stanovanjsko – poslovnega objekta.
- 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;

Ureditvena enota B – skupna površina 4396 m²

Dovoljena je gradnja objekta s poslovno dejavnostjo oziroma se ohranja obstoječ objekt s poslovno dejavnostjo. K temu objektu so možne dozidave na severozahodno stran, gradnja nadstrešnic za vozila na zunanjih parkirnih površinah, gradnja manj zahtevnih opornih zidov za ureditev strmega terena na severozahodni in severovzhodni strani ob ureditvenih podenotah A7 in A8. Mogoča je tudi gradnja enostavnih objektov po pogojih podanih v 16. členu odloka.

Zaradi boljše izrabe parcel in dopuščanja možnosti, da se na parcelah ureja čim več zelenih površin, je možna gradnja podzemnih garaž v sklopu predvidenega objekta.

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

Ostali pogoji za urejanje gradbene parcele:

- pozidanost:
 - V skladu z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91.člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom) je za mešana območja predlagan naslednji kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom:

Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)*	Faktor izrabe (i)**
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 zazenitev. Dopustna je zasaditev žive meje ali postavitev ograj, ki jih je možno postaviti tudi na mejo gradbene parcele, v kolikor zasaditev / postavitev ne ovira poteka infrastrukturnih vodov. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, oblikovanje brežin in teras.
- glavna gradbena linija: vzporedna z glavno dovozno cesto oziroma se ohranja kot obstoječa;
- odmiki objektov:
 - od meje gradbene parcele vsaj 3 m;
 - odmiki enostavnih objektov se urejajo v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04, 100/05 – preneha veljati prva alineja 7. točke 7. člena);
 - višji oziroma manj zahtevni oporni zidovi so lahko postavljeni na mejo gradbene parcele, vendar le v primeru, da temelj zidu ne sega v območje sosednje gradbene parcele, sicer je potreben ustrezen odmik;
 - v primeru gradnje klančine za uvoz / izvoz v garažni del objekta je možna gradnja le te na mejo parcele;
 - če kletne etaže ne ovirajo poteka infrastrukturnih vodov ali ne ogrožajo sosednjih objektov in naprav, so lahko zgrajene na mejo gradbene parcele stanovanjsko – poslovnega objekta.
- 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) ter primeren manipulacijski prostor;

Ureditvena enota C – površina 3574 m²

Dovoljeno je urejanje tega pasu ter gradnja enostavnih objektov po pogojih podanih v 16. členu odloka. Ohranja se obstoječa kvalitetna zasaditev. Nova zasaditev z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami se izvaja v dogovoru s strokovnjakom s tega področja.

Ureditvena enota D – skupna površina 9422 m²**D1** – površina 8206 m²**D2** – površina 1216 m²

Možna je gradnja in urejanje gradbenih parcel po pogojih, podanih v poglavju V.: Prometno omrežje; v 21. do 24. členu odloka, enostavnih objektov po pogojih, podanih v 16. členu odloka, ter manj zahtevnih opornih zidov zaradi urejanja strmega terena pri rekonstrukciji obstoječega priključka z glavno cesto.

Ureditvena enota E – površina 61 m

Dovoljeno je urejanje lokacije, ki mora omogočati stalen dostop, ter gradnja enostavnih objektov po pogojih podanih v 16. členu odloka.

19.člen**Urejanje javnih, poljavnih površin**

Elementi urbane opreme, ki jo je potrebno ali smiselno uporabiti pri urejanju površin na območju OPPN so ulične svetilke, objekti za oglaševanje, telefonske govornice, koši za smeti, cvetlična korita, stojala za kolesa, klopi, oprema igral za otroško igrišče in podobno.

- Urejanje javnih površin

Ob glavni dovozni cesti in primarni cesti se uredi hodnik za pešce, namesti luči javne razsvetljave, postavi koše za smeti. Vzdolž cest je možno oblikovati drevorede. Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvidi ustrezna zazelenitev ali drugačne ureditve, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.

Vse javne površine so razvidne iz grafičnega načrta 11 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo.

- Urejanje poljavnih površin

Površine okrog objektov se uredi in utrdi s tlakovano ali monolitno površino za namen manipulacije z vozili in parkiranja ter za varno in nemoteno hojo pešcev.

- Urejanje zelenih in gozdnih površin

Tako urejene zelene kot tudi gozdne površine so del bivalnega okolja in pripomorejo k višji kakovosti bivanja v danem okolju. Presledki med pozidavo s tovrstnimi površinami razbijajo monotonijo obravnavanega območja in ustvarijo bolj privlačno bivalno in delovno okolje.

Ob predvidenih objektih je predvidena zazelenitev z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami. Območje urejanja se oblikovno smiselno zasadi tako z okrasnimi kot z avtohtonimi drevesnimi vrstami.

Ob sprehajalnih poteh se lahko uredijo drevoredi, namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita. Možna je tudi namestitev igral za otroke.

Obstoječe gozdne površine (ureditvena enota C) se v čim večji možni meri ohranjajo. Lahko se preuredijo v parkovne površine. V območju se uredijo sprehajalne poti, namesti klopi za sedenje in koše za smeti. Možna je tudi ureditev trim steze in postavitve igral.

20.člen**Odstranitev obstoječih objektov**

Zaradi novih predvidenih gradenj in ureditev bo potrebna na zemljiščih investitorja tega OPPN odstranitev vseh obstoječih objektov, in sicer devetih (9) gospodarskih objektov, treh (3) poslovnih stavb, dveh športnih igrišč, dveh vešal in plezala na parc. št. 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 543/13, 543/15, vse k.o. Gotna vas. Na območju

ureditvene enote B, kjer se nahaja objekt z obstoječo poslovno dejavnostjo (Kolpa d.d.), ni predvideih rušitev oziroma odstranitvev objektov oziroma so te predvidene v kasnejših fazah.

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

PROMETNO OMREŽJE

21.člen

Pogoji za izvedbo prometnega omrežja

Obstoječa glavna in dovozna cesta predstavljata osnovo na katero se navezuje nova prometna mreža na obravnavanem območju. Vse gradbene parcele na območju OPPN se bodo priključevale na novo vzpostavljen prometni režim dograjenih sistemov cest. OPPN predvideva naslednje posege na prometni infrastrukturi:

- novogradnje in podaljški obstoječih cest,
- rekonstrukcije obstoječih cest in ureditev križišč,
- izgradnjo hodnikov za pešce,
- upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide,
- ureditev parkirnih površin ob objektih.

Nove gradnje cest, rekonstrukcije cest in ureditve križišč so zajete v ureditveno enoto D, ki se deli na podenoti D1 - obstoječe prometne površine in D2 – predvidene prometne površine. Ob njih se ureja tudi obojestransko avtobusno postajališče ter dvosmerna kolesarska steza. Urejanje prometnih površin je razvidno iz grafičnega načrta 12 – Načrt prometne infrastrukture.

22.člen

Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča

UREDITVENA ENOTA D

D1 – obstoječe prometne površine

Obravnavano območje se nahaja ob glavni cesti G2-105 Novo mesto – Metlika. S te ceste je s severovzhodne strani urejen obstoječ priključek za uvoz in izvoz, ki je prav tako zajet v območje OPPN.

Obravnavano območje se bo v prvi fazi navezovalo na glavno cesto G2-105 preko obstoječega priključka, ki se rekonstruira tako, da omogoča dobro preglednost in vključevanje vozil v promet. Priključek bo zagotavljal funkcioniranje prometa za ožje območje, ki se nahaja ob glavni cesti, vendar je smiselna tudi gradnja dodatnega priključka v kasnejši fazi, in sicer z navezavo na (bodočo) mestno zbirno cesto, ki je predvidena južno od obravnavanega območja.

Za rekonstrukcijo glavne ceste in obstoječega priključka je bila izdelana idejna zasnova z dodanim enostranskim pločnikom in dvosmerno kolesarsko stezo na delu med opuščeni peskokopom južno od Jedinščice pa do žage Poganci, kjer je predvidena rahla deviacija horizontalne osi ceste in dvig nivelete odseka glavne ceste. V območje OPPN je zajet le del ob obstoječem priključku, kjer se predvideva razširitev glavne ceste tako, da je možna ureditev levega zavijalnega pasu. Priključek omogoča ustrezno preglednost, zato vključevanje vozil ne bo problematično. Oblikovan je na os glavne ceste, pri čemer mora biti v premi min. 20,00 m. Priključek se oblikuje za dvopasovni promet in je v krivini razširjen za srečevanje tovornega vozila z osebnim. Obenem se ob tem priključku uredi tudi bus postajališče na obeh straneh glavne ceste. Rekonstrukcija križišča z glavno cesto se oblikuje za $V_R=70$ km/h.

Obstoječe vozišče se obnovi skladno z rezultati geološko geotehničnega poročila in elaborata dimenzioniranja voziščne konstrukcije, ki se izdelava v fazi projektne dokumentacije (za pridobitev gradbenega dovoljenja) za obnovo glavne ceste.

Območje obnovljene glavne ceste se opredeli kot javni svet. Infrastrukturni vodi za oskrbo OPPN ne potekajo v koridorju glavne ceste, ampak vzdolž nje. Glavno cesto prečka le trasa kanalizacije padavinskih voda z iztokom v potok Težka voda, na vzhodni strani.

Prav tako se kot javni svet opredeli območje glavne dovozne ceste, ki se rekonstruira v skladu z veljavnimi tehničnimi elementi kot dvosmerna z enostranskim pločnikom.

Trasirni elementi glavne ceste so določeni v skladu s Pravilnikom o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05). Minimalni horizontalni in vertikalni elementi so:

Računska hitrost (glavna cesta) 70 km/h

- min. horizontalni radij	175 m
- A min	100 m
- L min	60 m
- R _{min.vert.radij konveks.}	2000 m
- R _{min.vert.radij konkav.}	1500 m
- zaustavitvena razdalja	110 m
- maksimalni vzdolžni nagib	6 %
- minimalni prečni nagib	2,5 %
- maksimalni prečni nagib	5,0 %

Karakteristični prečni prerez glavne ceste od km 1+800 do km 2+100 in od 2+100 do km 3+365 znaša :

- bankina	1 x 0,75 = 0,75 m
- mulda	1 x 0,50 = 0,50 m
- vozišče (robni in vozni pas)	2 x 3,25 = 6,50 m
- varnostni pas ob kolesarski stezi	1 x 0,75 = 0,75 m
- dvosmerna kolesarska steza	2 x 1,00 = 2,00 m
- hodnik za pešce	1 x 1,50 = 1,50 m
- <u>berma ob pločniku</u>	<u>1 x 0,50 = 0,50 m</u>
skupaj	12,50 m

Karakteristični prečni prerez glavne dovozne ceste znaša :

- bankina	1 x 0,75 = 0,75 m
- vozna pasova	2 x 3,00 = 6,00 m
- hodnik za pešce	1 x 1,50 = 1,50 m
- <u>bankina</u>	<u>1 x 0,50 = 0,50 m</u>
skupaj	8,75 m

Pri gradnji pločnikov in rekonstrukciji glavne ceste z obstoječim priključkom bo potrebna tudi gradnja opornih zidov in urejanje brežin.

D2 – predvidene prometne površine

V sklopu širših strokovnih podlag je projektno preverjena planirana mestna zbirna cesta s priključkom na glavno cesto na poteku od glavne ceste do Sv. Roka. Predviden je dovolj širok cestni koridor, ki omogoča tudi oblikovanje zavijalnih pasov. Predvidoma bo ta cesta imela obojestranski pločnik ter obojestransko kolesarsko stezo. S ceste je predvidenih več priključkov v območja ob njej, med drugim tudi v območje OPPN z južne strani ter v območje Regrče vasi, severno od območja OPPN.

V OPPN je za dostop v severni del območja predviden priključek oziroma dovoz s ceste, ki bo zgrajena za Regrčo vas, vendar to šele v eni od kasnejših faz realizacije objektov in ureditev na območju OPPN. Prav tako je za kasnejšo fazo predviden priključek v južnem delu, in sicer direktno na bodočo traso mestne zbirne ceste, vendar šele po izgradnji te ceste.

Pri načrtovanju novega območja je predvidena gradnja več novih cest. Primarna (osrednja) cesta preko območja OPPN je predvidena v smeri severozahod – jugovzhod in se navezuje na glavno dovozno cesto, ki se v

nadaljevanju priključi na glavno cesto G2-105 Novo mesto – Metlika. Iz osrednje ceste so narejene prečne cestne povezave – sekundarne ceste za dovoz in dostop do predvidenih objektov in ureditev.

- primarna cesta

Primarna cesta ima enostranski prečni nagib 2,5% in je z obeh strani omejena z robniki.

Karakteristični prečni prerez primarne ceste znaša :

- vozna pasova	2 x 3,00 = 6,00 m
- hodnik za pešce (min. 1,50 m)	2 x 1,50 = 3,00 m
- berma	2 x 0,25 = 0,50 m
skupaj	9,50 m

- sekundarne ceste

V območju OPPN se do objektov dostopa preko parkirnih površin, kjer je predviden dovoz –izvoz v širini 6,00 m. Za objekte na severozahodu je predviden dostop s severa po dostopni cesti iz smeri Regrča vas, v širini 5,00 m. Dovožne ceste imajo enostranski prečni nagib 2,5% in so z obeh strani omejene z robniki, ter imajo lahko enostranski pločnik..

Karakteristični prečni prerez sekundarne ceste znaša :

- vozna pasova	2 x 2,50 = 5,00 m
- hodnik za pešce (min. 1,50 m)	1 x 1,50 = 1,50 m
- berma	2 x 0,25 = 0,50 m
skupaj	7,00 m

Pri dostopih do objektov, smetnjakov in drugih infrastrukturnih objektov, kjer je to potrebno, se izvedejo robniki v utopljeni obliki. Na celotnem območju urejanja se robniki izvajajo v skladu z veljavnimi predpisi in priporočili, katerih namen je nemoteno gibanje telesno hendikepiranih oseb.

23.člen

Avtobusna postajališča

Najbližje obstoječe avtobusno postajališče se nahaja ob glavni cesti v km 1+ 280, in sicer med naseljem Jedinščica in Gotna vas, ter služi prebivalcem omenjenih naselij. Za potrebe prebivalcev, obiskovalcev in zaposlenih na območju OPPN je potrebna gradnja novih avtobusnih postajališč. Lokacija obojestranskih avtobusnih postajališč je predvidena na glavni cesti, in sicer južno od rekonstruiranega priključka v območje OPPN ter na nasprotni strani ceste nekoliko višje v smeri proti Jedinščici.

V primeru kasneje ugotovljenih bolj primernih rešitev je dovoljena izgradnja avtobusnih postajališč na drugih lokacijah v neposredni bližini oziroma v ustrezni oddaljenosti, in sicer po pogojih upravljavcev cest.

24.člen

Ureditev prometnih površin

Pri novogradnjah cest, urejanju novih priključkov ter vseh rekonstrukcijah cest in križišč znotraj območja OPPN je potrebno zagotoviti ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe.

Hodnik za pešce mora biti dvignjen od cestišča in od njega fizično ločen z betonskim robnikom.

Vsi vožni pasovi so v asfaltni izvedbi, hodniki za pešce in kolesarska steza pa so lahko tudi v drugih izvedbah.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi, ter opremijo z ustrezno signalizacijo. »Vhodi« na hodnik za pešce se izvedejo z utopljenimi robniki s položno klančino. Svetla širina klančine mora biti najmanj 90 cm.

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise s področja cest oziroma urejanja prometnih površin, hkrati z [Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb](#) (Uradni list RS, št. 97/03).

ENERGETSKO OMREŽJE

25. člen Električno omrežje

Znotraj območja OPPN je za napajanje območja potrebna gradnja nove transformatorske postaje (TP), kabelske betonske izvedbe, velikosti glede na inštalirano moč in z notranjim posluževanjem. Nova TP naj vsebuje štiri-celični SN stikalni blok.

Osnovno napajanje z električno energijo nove TP je predvideno z vzankanjem po kablovodu v kabelski kanalizaciji na obstoječo TP Kolpa in z vzankanjem v predvideni 20 kV kablovod, ki bo potekal od RTP Gotna vas do nove TP ter v nadaljevanju proti naselju sv. Rok.

Lokacijo nove TP se določi na vedno dostopnem mestu, ob robu prometnih površin. Nova TP mora zagotavljati čimbolj optimalno oskrbo objektov z električno energijo.

Odmiki predvidenega objekta z elektroenergetskimi vodi in napravami morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Za oskrbo posameznih odjemalcev z električno energijo je potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov od nove TP po elektrokabelski kanalizaciji (EKK) do posamezne priključne omarice odjemalca. Priključne omarice s pripadajočo merilno garnituro morajo biti locirane na vedno dostopnih lokacijah. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric.

Sekundarni vodi – nizkonapetostni elektroenergetski razvod je predviden v EKK skupaj z ostalimi komunalnimi vodi v glavnem v dovoznih cestah. Trasa je načrtovana tako, da so jaški postavljeni na medsebojni oddaljenosti od 40 do 70 m, v odvisnosti od drugih gradbenih elementov infrastrukture. Novi 20 kV kablovodi se izdelajo v obbetonirani EKK s PVC cevmi \varnothing 160 mm, jaški standardnih dimenzij in s potekom ob TK kabelski kanalizaciji.

V primeru prestavitve obstoječih kablovodov je potrebno le te prestaviti v EKK, ki naj bo izvedena z obbetoniranimi PVC cevmi \varnothing 160 mm in standardnimi jaški.

26. člen Javna razsvetljava

Z novimi ureditvami se ob obstoječih in načrtovanih cestah predvidi postavitve uličnih svetilk - luči javne razsvetljave. Javna razsvetljava je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno krmilnega in merilnega dela, vodnikov in kandelaberskih svetilk ter kabelskih vodnikov in ozemljitve. Kabelska kanalizacija se izdelava iz 1x PEHD cevi \varnothing 60. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m ob glavni cesti in približno 25-30 m ob internih cestah. Višina namestitve svetilk je 5-6 m ob internih cestah in 9 m ob glavni cesti. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje okolja, in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07).

27. člen Plinovodno omrežje

Za ogrevanje in drugo (gospodinjsko) uporabo je predvidena izgradnja / uporaba sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta. Napajanje območja je možno iz že zgrajenega plinovodnega omrežja v Regrči vasi oziroma na Jedinščici. Predvidena trasa plinovoda bo potekala večinoma v koridorju dostopnih cestah in ostalih komunalno energetskih vodih, deloma pa preko predvidenih gradbenih parcel objektov.

Po uzgradnji omrežja je priključitev na plinovodno omrežje obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40,0 kW.

Za plinovod mora biti izveden hidravlični izračun premera cevi, hitrosti in tlačnih padcev, glede na predvideno porabo plina, oziroma toplotne moči objektov.

Nadtlak v distribucijskem plinovodu zemeljskega plina znaša 1,0 bar. Distribucijski plinovod ne sme potekati pod objektom oziroma njegovimi elementi.

Na podlagi Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02) je potrebno pri graditvi ostalih komunalnih vodov in graditvi

objektov za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda in priključnih plinovodov izpolnjevati zahteve glede varnostnih odmikov in križanj. Varnostni pas oziroma ožji zaščitni pas plinovoda za plinovode z največjim delovnim tlakom do vključno 5 bar znaša 2 m na vsako stran glede na os plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

Vsako morebitno tangiranje, križanje plinovoda, neposredna sprememba nivelitete cestišča in globine obstoječega plinovoda, mora biti izvedena v skladu s tehničnimi predpisi, oziroma po navodilih predstavnika upravljavca plinovoda.

OMREŽJE ZVEZ

28. člen

Telekomunikacijsko omrežje

Obravnavano območje se bo navezovalo na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje, ki poteka ob glavni cesti. Točka navezave je predvidena v križišču glavne in glavne dovozne ceste, na severovzhodnem delu območja. Obstoječe TK omrežje na območju predvidene ureditve je potrebno ustrezno zaščititi oziroma prestaviti na osnovi projektne rešitve. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

Za oskrbo z novimi TK priključki je potrebno dograditi primarno omrežje - dvocevno TK kabelsko kanalizacijo (2x2 PVC \varnothing 125 mm) z navezavo na obstoječ kabelski jašek pri zgornjem odcepu za naselje Jedinščica ob stanovanjski hiši na Belokranjski cesti 64. TK krajevno omrežje bo na obravnavanem območju OPPN v TK kabelski kanalizaciji po tipizaciji s PVC cevmi in jaški.

Za zagotavljanje povezav novih stavb je potrebno zgraditi kabelske objekte na novopredvideni kabelski kanalizaciji s pomožnimi kabelskimi jaški s tipskimi litoželeznimi pokrovi. Naročniški kabli na relaciji pomožni kabelski jašek - naročnik, pa naj bodo položeni v zaščitni PEHD 50 cevi na globini 0,8m. Naročniška cev naj bo zaključena neposredno v TK kabelski omari na fasadi objekta. Pri gradnji jaškov je potrebno upoštevati tudi zahteve drugih komunalnih upravljalcev, katerih vodi potekajo v neposredni bližini.

Potek TK kabelske kanalizacije je v glavnem predviden v robu načrtovanih dostopnih cest ob EKK. Pri potekih preko cest in drugih povoznih površinah se PEHD cevi štiti z PVC 125 cevmi.

Približevanje in križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvede na predpisanih razdaljah ter kotu križanja. Horizontalni odmiki drugih komunalnih vodov od TK kabelske kanalizacije naj bodo 0,3 m. Nad kabelsko kanalizacijo ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov. Nad TK kabelsko kanalizacijo (30cm) naj bo položen opozorilni trak z napisom POZOR TELEFON. Električno zaščitno varovanje naj se izvede v kabelskih objektih.

Obravnavano območje bo možno po pogojih upravljavca omrežja priključiti tudi na širokopasovno optično telekomunikacijsko omrežje.

29. člen

Kabelsko komunikacijsko omrežje

Objekti z območja OPPN se priključijo na obstoječe omrežje KKS. Zagotoviti je treba povezavo na obstojeco že izvedeno cevno kabelsko kanalizacijo (KK), in sicer na delitveni točki v kabelski omarici v naselju Jedinščica ali z izvedbo dovodne KK KKS od nove oziroma obstoječe TP na območju OPPN.

Za povezavo razvodov je predvidena kabelska kanalizacija (KK) z eno cevjo \varnothing 110 mm in vmesnimi jaški z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti, ki naj v čim večji meri poteka ob robu dostopnih cest. Jaški premera \varnothing 60-80 cm in globine 80 cm se umestijo na razdaljah, ki omogočajo uvlačenje dovodnih in distribucijskih kablov do omaric in objektov.

Cevna KK je lahko položena ob drugih TK vodih, vendar z ločenimi vmesnimi jaški in ločenimi dovodi do posameznih stavb.

Povezava cevne KK mora zagotoviti možnost »zančenja« oziroma prevezav v smereh obstoječih prenosov in predvidenih novih priključitev (predvidena gradnja po fazah). Priporočljiva je umestitev cevi ustreznega preseka preko revizijskih jaškov v dolžinah, ki omogočajo povezovanje in razvod kablov. Cevna KK mora zagotoviti povezavo in vključitev vseh novo izgrajenih objektov v zvezdnični sistem (vsak uporabnik samostojen dovod). Za samostojno napajanje z električno energijo je predvidena postavitev merilnega mesta. Glede na namembnost objektov je priključitev na javno elektro distribucijsko omrežje možno samo s samostojnim merilnim mestom, vendar je dovod lahko izveden iz skupne večnamenske merilne omare.

Pri križanju KKS vodov mora biti kot križanja 90° oziroma ne manj kot 45°. Minimalni vertikalni odmik med vodi pri križanju znaša 0,1 m. Pri približevanju oziroma vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom, ter z uskladitvijo tehnične rešitve.

KOMUNALNO OMREŽJE

30. člen

Vodovodno omrežje

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

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

Upoštevati je potrebno tudi določila Odloka o oskrbi s pitno vodo v MO Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00) in Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00).

31. člen

Kanalizacijsko omrežje

Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja OPPN je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo. Nov kanalizacijski sistem poteka večinoma v koridorju dostopnih cestah, deloma pa preko predvidenih gradbenih parcel objektov.

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

- Komunalne odpadne vode

Priključitev predvidenega kanalizacijskega sistema za odvod odpadnih komunalnih voda na obstoječo kanalizacijo je predvidena s severovzhodne strani obravnavanega območja. Priključna trasa bo potekala v koridorju glavne ceste G2-105 Novo mesto - Metlika in se na južnem robu naselja Jedinščica priključi na obstoječ kanal, ki prav tako poteka ob glavni cesti. Možna je izvedba priključka kanalizacije tudi ob potoku Težka voda.

Kanalizacija komunalnih odpadnih voda naj bo projektirana iz armiranih poliestrskih cevi (cevi in jaški). Hišne priključke se priključuje na kanal zgolj preko revizijskih jaškov.

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno s priključevanjem na obstoječ centralni kanalizacijski sistem Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02, 50/04), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07) ter Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 45/07).

- Padavinske vode

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale preko lovilcev olj in bencina. Odpadne padavinske vode se bodo odvajale v vtočne jaške in kanalizacijo za odvod odpadnih padavinskih vod ter v nadaljevanju direktno z izpustom v bližnji potok Težka voda, ki poteka na nasprotni strani glavne ceste oziroma vzhodno od območja OPPN. Padavinska kanalizacija naj bo projektirana iz prefabriciranih betonskih cevi (jaški in cevi).

Odvodnjavanje meteornih vod z vozišč in hodnikov za pešce je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni.

Pri projektiranju in dimenzioniranju kanala se uporabljajo podatki hidrometeorološkega zavoda RS Slovenije za opazovalno obdobje 6 let po podatkih hidrometeorološke postaje Novo mesto.

Pri izračunu količine odpadne vode se upošteva koeficient odtoka (odvod odpadne vode iz naselij in zaščita voda, Jože Kolar, 1983).

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 100/02 – ZGP-1, 2/04, 41/04 – ZVO-1), in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...).

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/0, 45/07).

32. člen

Ogrevanje

Ogrevanje obstoječih in predvidenih stavb je v skladu z Odlokom o izvajanju gospodarske javne službe distribucije zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 18/02, 92/02, 31/05) predvideno preko javnega plinovodnega omrežja Mestne občine Novo mesto. Obveznost priključitve se ne nanaša na že zgrajene stavbe v primeru, ko imajo urejeno uporabo virov energije, ki po veljavnih standardih in normativih ne povzročajo onesnaževanja okolja preko dovoljenih meja.

Ogrevanje objektov je razen z zemeljskim plinom možno z izkoriščanjem drugih virov energije, tudi alternativnih.

33. člen

Odpadki

Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/ prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemno mesto, kjer so nameščene posode, mora povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje komunalnih in bioloških odpadkov, hkrati pa mora biti dostopno posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov. Odpadke s tega območja se odvažajo na CEROD.

Za odlaganje ostalih odpadkov se ob bodočih prometnicah predvidijo površine za postavitve vsaj dveh ekoloških otokov, kjer bo možno v posebne zabojnike odlagati papir, lepenko, steklo in druge ločene frakcije.

Stojna mesta za zabojnike je potrebno primerno urediti. Stojno površino se tlakuje (npr. z betonskimi ploščami), okrog zabojnikov pa namesti enostavno oblikovano leseno ograjo v višini zabojnika.

Zbirna mesta fizičnih oseb morajo biti ločena od pravnih subjektov.

Možna je postavitve nadstreška nad stojnim mestom. Oblikovanje naj bo skladno z oblikovanjem okoliških objektov.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

34. člen

Območje predvidenega OPPN deloma posega v enoto kulturne dediščine Novo mesto – arheološko najdišče Gotna vas (EDŠ 15636), ki je bilo določeno v Strokovnih zasnovah varstva kulturne dediščine za območje MO NM (april 2001).

Potrebno je 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.

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

35. člen

Varovanje pred prekomernim hrupom

Glavni vir onesnaževanja s hrupom na območju OPPN je obstoječa glavna cesta II. reda G2-105 Novo mesto – Metlika. V tem smislu je območje neposredno ob glavni cesti danes degradirano. Območje spada v IV. stopnjo varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05), kjer so dopustni posegi v okolje, ki so lahko bolj moteči zaradi povzročanja hrupa. Glede na značilnosti mejne vrednosti kazalcev hrupa ne smejo presegati zahtev za IV. območje, in sicer 75 dBA za dan in 65 dBA za noč. V primeru, da glavna cesta kot vir hrupa presega čezmerne obremenitve okolja, mora upravljavec ceste zagotoviti izvedbo ukrepov za zmanjšanje emisij hrupa.

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.

V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so dovoljene za to območje.

V primeru ugotovitve presege emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

V skladu s Pravilnikom o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 14/99) je stavbe, namenjene za bivanje in delo ljudi, treba graditi tako, da je hrup v njih zmanjšan do take mere, da ne ogroža zdravja ljudi in jim daje zadovoljive možnosti za delo in počitek. Na območju OPPN se kot bivalni prostori štejejo stanovanjski bivalni prostori – sobe, kabineti, bivalne kuhinje,... kot delovni prostori pa delovni kabineti, poslovni in pisarniški prostori.

36. člen

Varovanje pred onesnaženjem zraka

Glavni onesnaževalec zraka na območju OPPN je tranzitni promet na glavni cesti, ki pa ne sme poslabšati bivalnih pogojev objektom, ki se nahajajo v delu OPPN, ki je tej cesti najbližje. Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka na območju OPPN, niso dovoljeni.

Na podlagi Sklepa o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku (Uradni list RS, št. 72/03) sodi območje lokacije Poganci oziroma območje Mestne občine Novo mesto v območje onesnaženja z oznako SI 3.

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 presegevanja.

Nov poseg v okolje ali rekonstrukcija objekta ali naprave ne sme povzročiti povečanja onesnaženosti zraka. Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti po Uredbi o

benzenu in ogljikovem monoksidu v zunanjem zraku (Uradni list RS, št. 52/02, [41/04-ZVO-1](#)) ter Uredbi o žveplovm dioksidu, dušikovih oksidih, delcih in svincu v zunanjem zraku (Uradni list RS, št. 52/02, 18/03, [41/04-ZVO-1](#), 121/06).

37. člen

Varovanje pred onesnaženjem voda

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Padavinske vode s strešin se spelje direktno v bližnji potok Težka voda ali v obstoječo kanalizacijo padavinskih voda. Onesnažene padavinske vode s prometnih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja z naftnimi derivati, se mora voditi preko lovilca olj.

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04, 26/06, 92/06) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi.

38. člen

Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem

Napajanje območja z električno energijo je predvideno preko nove transformatorske postaje, ki se locira nekje na sredini območja OPPN, zaradi zagotavljanja čimbolj optimalne oskrbe objektov z električno energijo. Lokacija je predvidena ob robu dostopnih prometnih površin.

Na območju je potrebno upoštevati Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).

39. 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.

Glede na to, da je predvidena gradnja objektov, ki višinsko ne bodo izstopali iz okolice ter, da je potrebno upoštevati odmike med objekti, bo zagotovljen ustrezen kot osončenja fasad objektov in odprtih površin preko celega leta.

Pri organizaciji prostorov v predvidenih objektih je potrebno zagotoviti dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev prostorov, v smislu upoštevanja norm elementov naravne osvetlitve in osončenja delovnih prostorov. Lega novih stavb je predvidena tako, da je večina prostorov orientiranih v smeri severozahod – jugovzhod. Pri notranji zasnovi teh objektov je pomembna lega bivalnih prostorov na južni, jugozahodni ali jugovzhodni strani, medtem ko se spalni in delovni prostori locirajo na nasprotni strani neba. V primeru, ko ima objekti kletno etažo, naj bo le ta maksimalno vkopana v teren.

40. člen

Varovanje krajinskih značilnosti

Načrtovani objekti ne bodo presegali višine P (pritličje) + 3 (nadstropje) z možnostjo izkoristka podstrešnega dela za bivanje - M (mansarda). Najvišji objekti so predvideni na nižjeležečih točkah lokacije OPPN, medtem ko se višina objektov znižuje proti višjeležečim točkam terena.

Pri zasaditvi je treba upoštevati krajinske značilnosti (naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti, ...).

Za potrebe prebivalcev se v severnem delu območja OPPN uredi oziroma ohranja območje gozdnih površin oziroma zelenja, kjer je možna tudi ureditev sprehajalnih poti, trim steze, ... ob pogoju, da se ohranja pretežni del obstoječe zasaditve. Območje se prezentira kot vmesni pas med območjem Poganci, Jedinščica in Regrča vas, ki ga je na vsak način potrebno ohranjati, saj predstavlja kvaliteto v prostoru. Pasovi prekinitev grajene strukture z gozdnimi oziroma zelenimi površinami skrbijo obenem tudi za ugodno bivalno okolje, hkrati pa preprečujejo zlivanje naselij eno v drugega in s tem kontinuiranost pozidave. Poseben značaj daje bodoči lokaciji tudi neposredna bližina (bodočega) športno - rekreacijskega parka sv. Rok, ki lahko služi stanovalcem kot »oaza« za preživljanje prostega časa in ukvarjanje s športnimi aktivnostmi.

41. člen

Varovanje plodne zemlje in tal

V kontekstu ukrepov za kar najbolj racionalno rabo tal je pomembna organizacija gradbišča, ki mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Pri pripravi terena bo nastala določena količina odvečne prsti. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi obravnavanega območja oziroma posameznih lokacij.

42. člen

Ohranjanje narave

Območje OPPN na delu ureditvene podenote D1 delno seže na robno območje potoka Težka voda, ki je zavarovan kot hidrološka in ekosistemska naravna vrednota državnega pomena pod evid.št. 8162, v skladu s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04).

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), ki so priloga temu odloku in se hranijo na sedežu občine Novo mesto.

Na območju naravne vrednote je potrebno pri načrtovanju in izvajanju predvidenih posegov na bližnjem cestišču in avtobusnem postajališču upoštevati tudi naslednje konkretne varstvene usmeritve:

- Naklon brežine naj se ne spreminja z nasipavanjem dodatnega zemeljskega materiala ali odpadnega gradbenega materiala.
- Odvodnjavanje padavinske vode naj se izvede predhodno preko peskolovov in lovilcev olj ter maščob, kasneje pa po brežini in v vodotok na način, da bosta naravno ohranjena brežina in potok kar najmanj prizadeta. Voda naj se spelje po ustrezni cevi, ki naj bo vkopana, izpustna glava naj bo nameščena na koti najnižjih vod potoka Težka voda.
- Ohranja naj se primarna zarast leve brežine potoka.
- Ob gradbenih delih naj se na brežino proti potoku namesti varovalne opaže, da bo preprečeno plazenje gradbenega materiala po brežini in v potok.
- V primeru postavljanja nove varovalne ograje ob rekonstruirani cesti in ob avtobusnem postajališču, naj bo leta enaka že obstoječi ograji v leseni izvedbi.
- Po končanih delih naj se na brežini vzpostavi stanje podobno prvotnemu, naj se jo utrdi in zatravi.

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

43. člen

Obramba in zaščita

Zaklonišč osnovne zaščite za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določile Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) ni potrebno graditi.

44. člen

Varstvo pred požarom

Zagotavljanje ukrepov požarnega varstva je bistvenega pomena. Ob predvidenih objektih na območju OPPN morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST

DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču) ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara, skladno Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91). Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji največ 150m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov. Razdalja med hidranti in zidom objekta lahko znaša najmanj 5m in največ 80m.

Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarno varstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi, ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države), omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

Če je glede na zasnovo, lokacijo, namembnost in velikost stavbe to nujno, morajo biti za zagotovitev hitre in varne evakuacije uporabnikov stavbe ter hitrega posredovanja gasilcev v stavbi vgrajeni sistemi za požarno javljanje in alarmiranje.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da so glede na zasnovo, lokacijo, namembnost in velikost stavbe ob požaru:

- zagotovljene naprave in oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki,
- zagotovljene naprave in oprema za gašenje, ki jih lahko uporabijo usposobljeni uporabniki in gasilci,
- vgrajeni ustrezni sistemi za gašenje požara.

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti, oziroma iz zasnove požarne varnosti. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za zagotavljanje požarne varnosti in varnosti pred drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93, 87/01, 105/06), Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94, 33/00-odl.US, 87/01-ZMatD, 41/04-ZVO-1), Pravilnika o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 28/05, 66/06 – Odl.US, 132/06), ter druge predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo.

45. člen

Potresna varnost

Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju. V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

IX. NAČRT PARCELACIJE

46. člen

Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo je prikazan na grafičnem načrtu 11 – Načrt parcelacije-gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo. Osnovo za parcelacijo predstavlja izbrana varianta iz elaborata Variantne rešitve kompleksa Poganci (Arha d.o.o., Črnomelj, september 2007).

Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna odstopanja, v kolikor so v skladu z določili 48. člena odloka.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

47. člen

Izvajanje posegov po posameznih območjih OPPN se izvaja etapno:

- odstranitev obstoječih objektov v skladu z 20. členom odloka ter odstranitev vseh morebitnih podzemnih objektov, infrastrukturnih vodov in naprav, z namenom, da ne ovirajo gradnje novih objektov;
- komunalno - energetska in prometna ureditev posamezne ureditvene enote, ulice ali gradbene parcele;
- gradbena dela (gradnja objektov, zunanje ureditve,...).

Pri gradnji prometne infrastrukture je v prvi fazi predvidena gradnja novega in rekonstrukcija obstoječega cestnega omrežja, razen gradnje priključka na bodočo mestno zbirno cesto in gradnje priključne ceste na bodočo cesto za Regrčo vas, ki se gradita v kasnejših fazah realizacije območja.

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah OPPN se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote, predvsem pri gradnji prometnega omrežja in gradnji novih stanovanjskih stavb. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote.

S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.

Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanirajočasne površine deponij materiala in zatravijo oziroma zasadijo brežine ter preostale površine.

XI. VELIKOST DOPUSTNH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN

48. člen

Velikost dopustnih odstopanj

Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:

- dovoljena so odstopanja od dejavnosti določenih v 9. členu odloka, v kolikor za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil tega OPPN predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje;
- dovoljena so odstopanja od tipologije objektov, v kolikor obstajajo prostorske možnosti in se dejavnost še vedno nanaša na ureditev za družbeno - stanovanjsko rabo s spremljajočimi poslovnimi dejavnostmi v skladu z 8. in 9. členom tega odloka;
- dovoljena so odstopanja od določitve dovozov, dostopov in vhodov na gradbeno parcelo oziroma v objekte, v kolikor gre za izboljšanje funkcionalne zasnove območja;
- dovoljeno je združiti dva vhoda na parcelo;
- dovoljeno je odstopanje od števila enot v posameznih objektih in parkirnih mest, vendar v skladu z normativi za zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest;
- parcele je možno deliti ali združevati tudi med različnimi ureditvenimi enotami, če to ne vpliva na osnovni koncept ureditve;
- objekt je možno izvesti brez garaže, če se zagotovi parkirna mesta na gradbeni parceli drugače ter v skladu z normativi za določitev potrebnega števila parkirnih mest, kleti, kakor tudi z neizkoriščenim podstrešjem;
- dovoljeno je graditi objekte brez predhodno izvedene parcelacije v primeru: da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta OPPN, da obstaja prometna,

komunalna in energetska infrastruktura za funkcioniranje tega objekta oziroma bo zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;

- zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbenih parcel določenih s tem OPPN, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel;
- v skladu z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91.člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo) se vrednosti faktorja zazidanosti in faktorja izrabe, ki sta določena za posamezne gradbene parcele glede na rabo in za gradnjo nad terenom, izjemoma lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah;
- pri trasah cestnega omrežja je dovoljeno prilagajanje trase v prostoru zaradi lastništva, ni pa dovoljeno zmanjševanje predvidenih širin vozišč, hodnikov za pešce in kolesarske steze;
- pri komunalni infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih tras, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve.

49. člen

Obveznosti investitorjev in izvajalcev

Poleg vseh obveznosti, ki so navedene v tem OPPN, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri posegih v prostor še naslednje:

- investitor(ji) krije(jo) stroške gradnje predvidenih stavb, hkrati pa tudi stroške projektne in tehnične dokumentacije ter gradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter ostalih ureditev, ki bodo potrebne zaradi umestitve novih stavb v prostor;
- med investitorjem OPPN in Mestno občino Novo mesto je obvezna sklenitev pogodbe o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07);
- pred pričetkom posegov v prostor pravočasno pridobiti podatke o legi in globini infrastrukturnih objektov in naprav ter obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, predstavitev ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzor nad izvajanjem del;
- pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelitete cestišča in globine infrastrukturnih vodov;
- objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca;
- v primeru poškodb energetske ali komunalne infrastrukture mora izvajalec del takoj obvestiti upravljavca omrežja;
- zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do okoliških objektov in zemljišč ter nemoteno energetsko - komunalno oskrbo objektov v času izvajanja del;
- zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja (hrup, zrak, prometne površine,...);
- vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo, rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije ali se jo odpelje na ustrezno deponijo, prav tako se (na ustrezno deponijo) odpelje odvečni gradbeni material ter gradbene odpadke;
- po končanih delih na sosednjih zemljiščih izven območja OPPN, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje terena, zelenic, prometnih površin in pešpoti oziroma hodnikov za pešce;
- na osnovi 59. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99) je investitor dolžan kriti stroške arheološkega vrednotenja z izkopom strojnih testnih jarkov, morebitnih zaščitnih arheoloških izkopavanj in arheološkega nadzora na celotnem območju OPPN;
- zaradi izvedbe arheološkega nadzora mora investitor pisno obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto, vsaj 1 (en) mesec pred pričetkom del. V primeru odkritja morebitnih novih arheoloških ostalin bo potrebno izvesti arheološko zaščitno izkopavanje;
- investitor mora skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti po določenih Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02) za gradnjo izpusta padavinske kanalizacije na vodnem zemljišču - potok Težka voda (parc. št. 1221/3, k.o. Gotna vas);
- stroške ogleda, izdelave projekta zaščite in predstavitev TK omrežja, zakoličbe, zaščite in predstavitev TK omrežja ter nadzora krije investitor posega v prostor. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

- posege na samem plinovodu sme opravljati le upravljavec omrežja ali usposobljeno strokovno osebje, ki ima z upravljavcem sklenjeno pogodbo o izvajanju;
- izvajalec del mora poslati pisno prijavo del upravljavcu plinovodnega omrežja najpozneje mesec dni pred pričetkom izvajanja del v zaščitnem pasu plinovoda, za sam poseg v ožji zaščitni pas plinovoda (2 x 2 m glede na os) pa najmanj 5 dni pred posegom;
- podzemne dele plinovodnih naprav se mora odkopati ročno pod nadzorom upravljavca plinovodnega omrežja. Odkopani deli morajo biti zavarovani proti poškodbam (tudi proti zmrzovanju) in proti premikom;
- vsako križanje plinovoda, ali sprememba globine obstoječega plinovoda, mora biti geodetsko posneta. Geodetski posnetek in risba detajla morata biti vnešena v projekt izvedenih del in predana upravljavcu plinovoda;
- če izvajalec del naleti na del plinovodnega omrežja ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen, mora delo takoj prekiniti in obvestiti upravljavca plinovodnega omrežja, da se dogovorita za nadaljne ukrepe;
- po končani gradnji mora izvajalec del pridobiti pisno izjavo od upravljavca plinovodnega omrežja, da je upošteval in izpolnil pogoje iz soglasja;
- investitorji objektov so dolžni naročiti in plačati vse stroške morebitne prestativte ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzročajo z gradnjo na območju OPPN;
- investitorji objektov nosijo vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v OPPN, skladno s smernicami in izdanimi soglasji za priključitev.

XII. PREHODNE DOLOČBE

50. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

XIII. KONČNE DOLOČBE

51. člen

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

52. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OPPN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

53. člen

OPPN je stalno na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

54. člen

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

Št.

Novo mesto,

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič l.r.

Investitor: Begrad d.d. Novo mesto

Pripravljaivec: Mestna občina Novo mesto

Izdelovalec: GPI d.o.o.,

**OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
POGANCI**

- DOPOLNJEN OSNUTEK -

POVZETEK ZA JAVNOST

Merilo: 1:1250

Kartografska podlaga: Geodetski načrt

Datum: januar 2008

A. POSTOPEK PRIPRAVE

OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

- pobuda za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci, izdelava širših strokovnih podlag in variantnih rešitev (september 2007)
- pridobitev odločbe Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-247/2007, z dne 30.11.2007, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN Poganci ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.
- objava sklepa št. 350-13/2006 o začetku priprave OPPN, ki ga je dne 18.09.2007 potrdil Župan Mestne občine Novo mesto in je bil 8.10.2007 objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 91/07.
- priprava osnutka OPPN (november 2007)
- pridobivanje smernic nosilcev urejanja prostora (november, december 2007)
- javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN in javna razprava
- obravnava dopolnjenega osnutka na Odboru za okolje in prostor, Odboru za komunalno in promet in prva obravnava na Občinskem svetu MO NM
- stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve
- priprava predloga OPPN in pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora
- druga obravnava dopolnjenega osnutka na Odboru za okolje in prostor, Odboru za komunalno in promet
- sprejem usklajenega predloga odloka OPPN na občinskem svetu (druga obravnava)
- objava v Uradnem listu RS

B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Ureditveno območje OPPN Poganci leži na južnem obrobju Novega mesta na lokaciji, ki je nekdanj sodila pod območje ureditev za obrambne potrebe RS. Danes območje dolgoročno ni več namenjeno tovrstnim potrebam. Je zapuščen in kot tako potrebno temeljite sanacije oziroma prenove, ki bi služila sodobnim potrebam mesta in okolice. Celotno območje predvidenih posegov meri 5,5 ha.

Izdelane so bile strokovne podlage za širše in ožje območje urejanja, ki so podlaga za izdelavo OPPN, in sicer:

- Strokovne podlage za širše območje urejanja OPPN Poganci (GPI d.o.o., , september 2007)
- Variantne rešitve kompleksa Poganci (Arha d.o.o., , september 2007)

V okviru celovite zasnove obravnavanega prostora je predvidena ureditev novih gradbenih parcel ter gradnja varovanih stanovanj, stanovanj in spremljajočih storitvenih dejavnosti oskrbe in družbenih dejavnosti.

Poleg gradnje novih objektov in prenove obstoječe grajene strukture se na območju ureja še prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter zelene površine.

Območje OPPN je razdeljeno na več manjših ureditvenih enot. Te enote so naslednje:

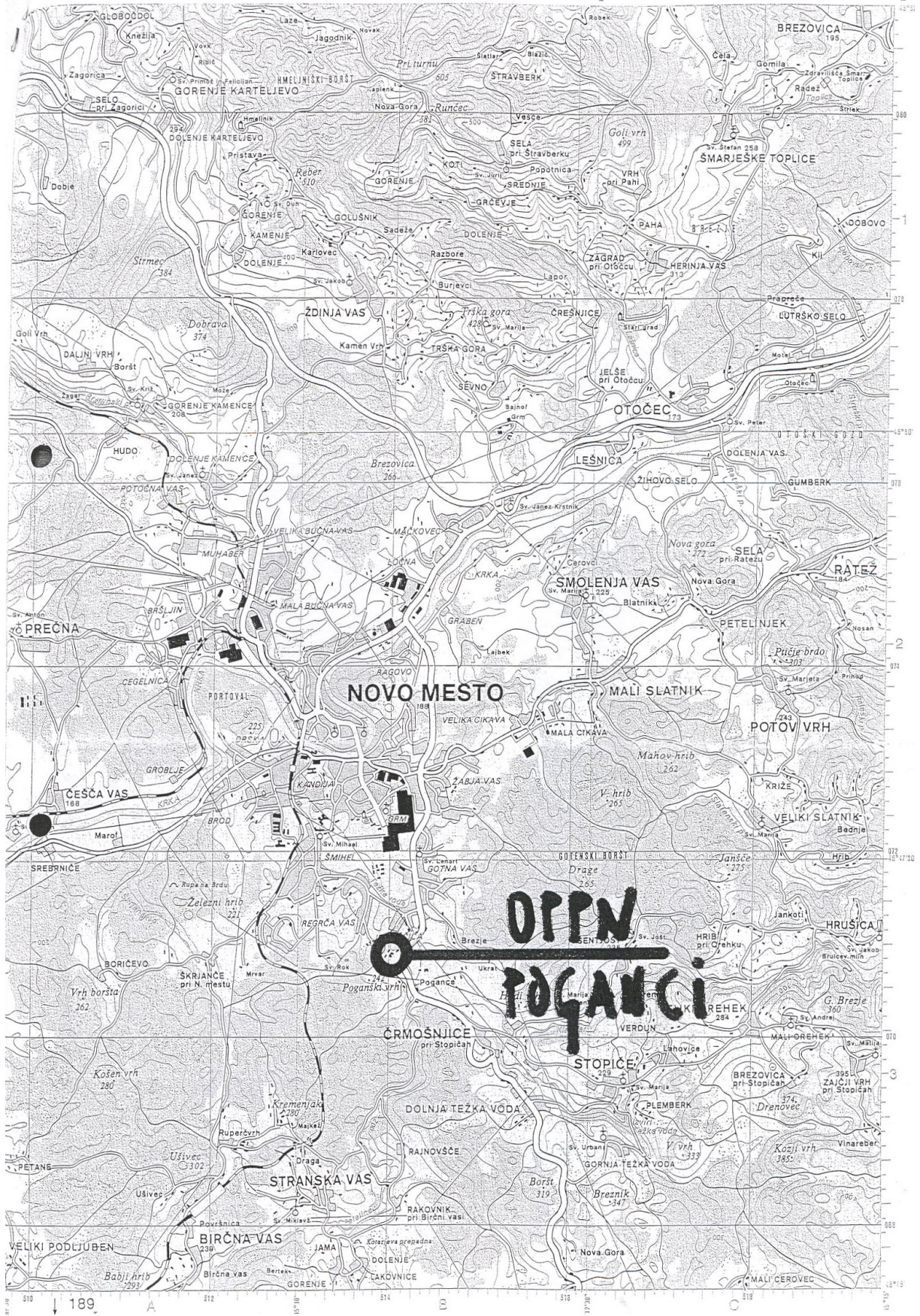
- ureditvena enota A - obsega površine za gradnjo novih objektov različnih tipov, oblik in velikosti v pretežnem delu območja OPPN;
- ureditvena enota B - obsega površine, kjer se nahaja objekt z obstoječo poslovno dejavnostjo (Kolpa d.d);
- ureditvena enota C - obsega območje, kjer se urejajo oziroma ohranjajo zelene (gozdne) površine;

- ureditvena enota D – obsega prometne površine in se deli na podenoti D1 - obstoječe prometne površine in D2 – predvidene prometne površine;
- ureditvena enota E – obsega lokacijo nove transformatorske postaje.

C. faza: DOPOLNJEN OSNUTEK

Gradivo za pridobitev smernic je bilo poslano naslednjim nosilcem urejanja prostora, kot so opredeljeni s Sklepom o začetku priprave OPPN:

1. Mestna občina Novo mesto, Oddelek za prostor
2. Mestna občina Novo mesto, Oddelek za krajevne skupnosti in komunalne zadeve, Novo mesto
3. Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, Izpostava Novo mesto, Novo mesto
4. Elektro Ljubljana d.d.,
5. Komunala d.o.o.
6. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Oddelek območja spodnje Save,
7. Telekom Slovenije, d.d., Regionalna enota TK omrežja vzhod,
8. Istrabenz Plini d.o.o.
9. UPC Telemach d.o.o.,
10. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje,
11. Ministrstvo za obrambo RS, Direktorat za obrambne zadeve, Sektor za civilno obrambo,
12. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije,
13. Zavod RS za varstvo narave,
14. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO,



OPPN POGANCI / SITUACIJA OBMOČJA UREJANJA V NASELJU NOVO MESTO

