



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Urad za prostor in razvoj

Oddelek za okolje in prostor

Seidlova cesta I
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-25/2018

Datum: 11. 10. 2018

**PROJEKTNA NALOGA ZA IZDELAVO PROSTORSKE DOKUMENTACIJE:
STROKOVNIH PODLAG V VARIANTAH IN IDEJNE ZASNOVE
ZA UREDITEV ŠPORTNO-REKREACIJSKEGA PARKA V ČEŠČI VASI**

1. UVOD

Športno-rekreacijski park Češča vas (v nadaljevanju: ŠRP Češča vas) je načrtovan kot eden izmed treh večjih športno-rekreacijskih parkov v Novem mestu - poleg Portovala in Drgančevja (slika 1). Nahaja se v zahodnem delu Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: MONM), v bližini meje z Občino Straža.



Slika 1: Športno-rekreacijski parki v Novem mestu

Leži na vzhodnem robu doline reke Temenice, ki ima naravno ohranjeno strugo in se južno od Češče vasi izliva v reko Krko (slika 2). V širšem merilu ga tako obdajajo obsežne kmetijske površine v travniški in njivski rabi, sicer pa je sestavni del nekdanj celovite Grobeljske ali Mestne hoste.

Jugovzhodno od območja je delno izgrajena stanovanjsko-poslovna soseska Podbreznik, ki je nastala na območju opuščenih glinokopov.



Slika 2: Območje športno-rekreacijskega parka Češča vas in okolica

2. NAMEN IN PREDMET NALOGE

Namen naloge je izdelava prve faze prostorske dokumentacije, na podlagi katere bo MONM lahko pričela s celostnim urejanjem ŠRP Češča vas in se prijavila na morebitne razpise za sofinanciranje predvidenih objektov oz. ureditev. Strokovne podlage v variantah in idejna zasnova bodo podlaga za kasnejšo izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta. Območje obravnave je definirano v 3. točki projektne naloge.

V okviru te projektne naloge je potrebno izdelati naslednje gradivo:

1. **Strokovne podlage v variantah za umestitev različnih športno-rekreacijskih vsebin v območje ŠRP Češča vas**
2. **Idejno zasnovo ureditve severozahodnega dela ŠRP Češča vas in dostopne ceste za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP)**

Usmeritve za izdelavo obeh gradiv so podrobneje navedene v 6. točki projektne naloge.

3. OBMOČJE OBRAVNAVE

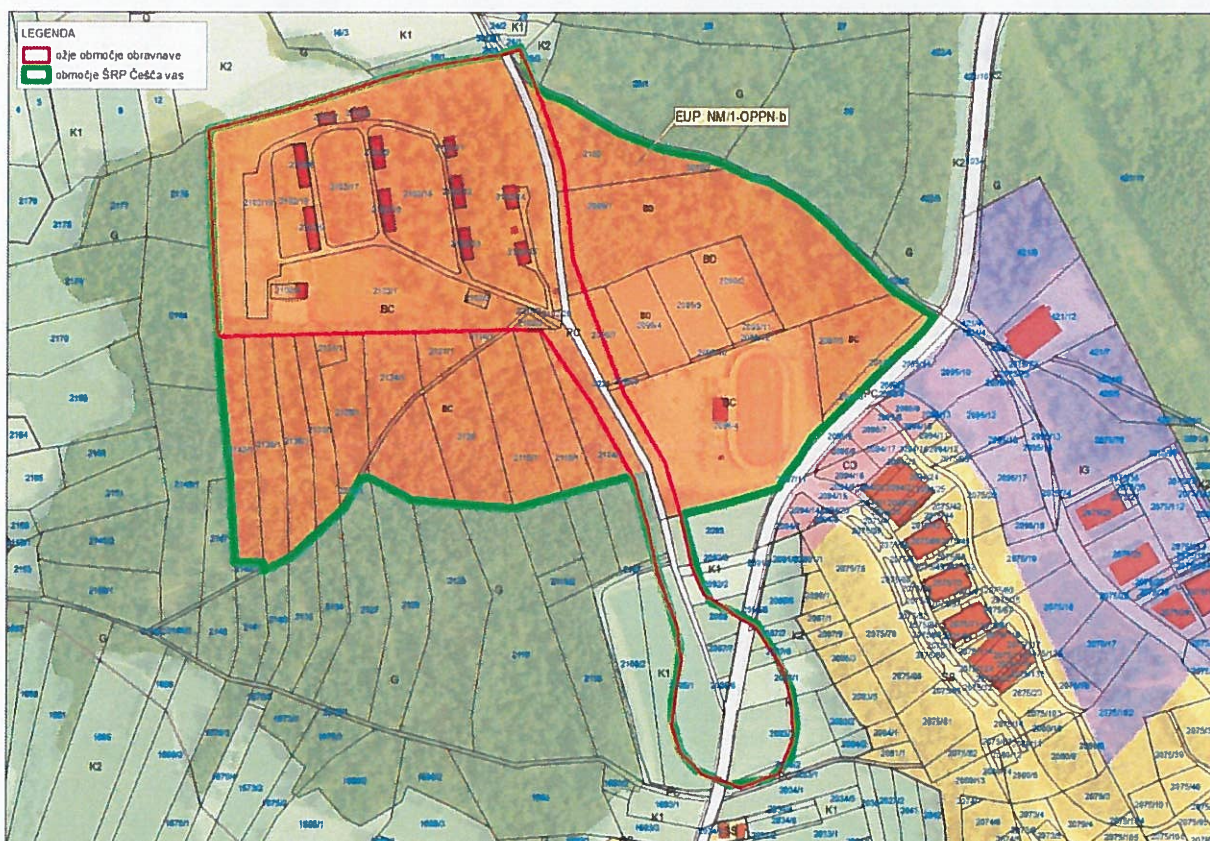
Z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09 in spremembe; v nadaljevanju: OPN MONM) je bilo za športno-rekreacijski park Češča vas določeno večje stavbno zemljišče v velikosti 18,5 ha (slika 3). Predmet obravnave v sklopu te projektne naloge je naslednje območje:

- za strokovne podlage v variantah celotno stavbno zemljišče zahodno od lokalne ceste, ki ga v tej projektni nalogi imenujemo 'ŠRP Češča vas' ali 'območje ŠRP Češča vas' (označeno z zeleno črto)

[Handwritten signature and initials]

- za idejno zasnovo samo severozahodni del tega območja (z dostopno potjo), kjer se nahajajo objekti nekdanjih vojaških skladišč in konjeniški center in ga v tej projektni nalogi imenujemo 'ožje območje obravnave' (označeno z rdečo črto). To območje je v lasti MONM in je veliko približno 6,35 ha (ne upoštevajoč ceste). Gre za zemljišča s parcelnimi številkami 2102/1-20 ter 2219/2 in 2221 (javno dobro), vse k.o. Gorenja Straža.

Pri pripravi gradiva je potrebno s ciljem vsebinske in funkcionalne povezanosti upoštevati tudi značilnosti širše okolice območja ŠRP Češča vas, in sicer navezavo na lokalno cesto ter navezavo na območje reke Temenice, saj naj bi celotno območje delovalo kot povezana celota. Obvezno je potrebno upoštevati tudi cesto (javno pot) Prečna – Češča vas (odsek 791881), preko katere se območje obravnave napaja.



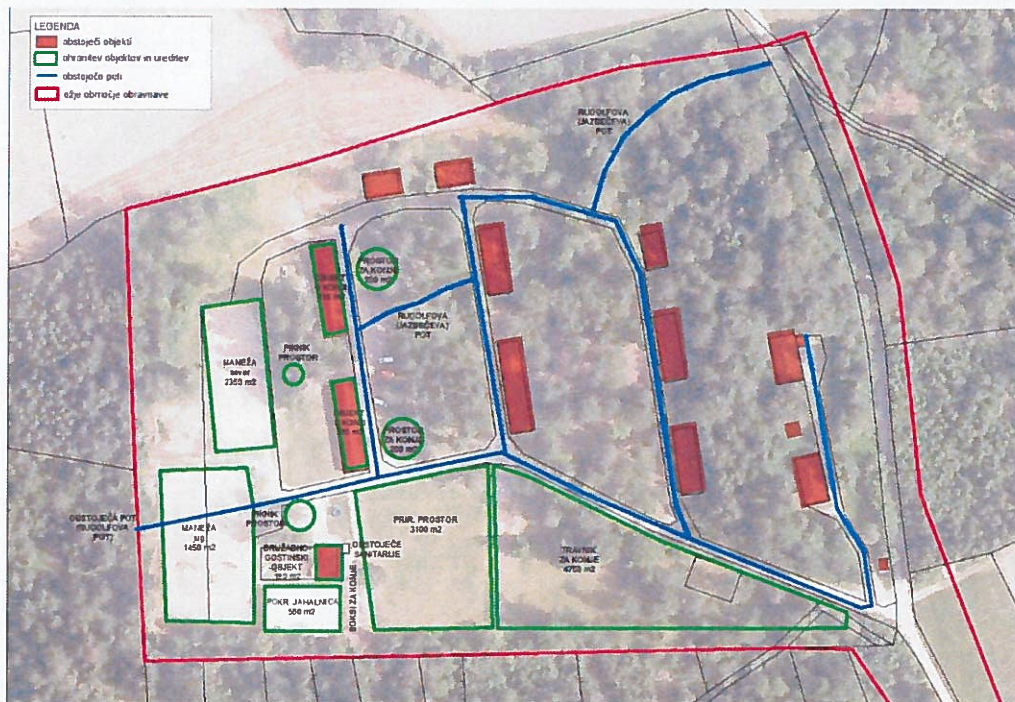
Slika 3: Prikaz območja ŠRP Češča vas (zelena črta) in ožjega območja obravnave (rdeča črta) na namenski rabi OPN MONM

4. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

4.1 Nekdanji vojaški objekti, konjeniški center in velodrom

V osrednjem delu ožjega območja obravnave se nahaja 11 objektov, ki so bili v času JLA vojaška skladišča in so stari približno 50 let (slika 4). Vsi vojaški objekti razen zahodnih dveh so zaradi slabega gradbeno-tehničnega stanja predvideni za rušenje. Največja dva objekta v zahodnem delu, ki sta tudi najbolj ohranjena in v uporabi, imata velikost 9 x 35 m (315 m²). V teh dveh objektih imata dva zasebnika urejene bokse za konje. Eden izmed njih je začel pred približno 26 leti razvijati konjeniški center in sorodne vsebine, zato je predmetna lokacija redno obiskovana s strani šol, vrtcev in zavodov za ljudi s posebnimi potrebami. Za ta namen se je tekom let postopoma urejal celotni zahodni in južni del ožjega območja obravnave, kjer se nahajata dve maneži za konje, leseni objekt za druženja z manjšimi sanitarijami in prostorom za druženje pred njim, pokrita jahalnica in dodatni boksi za konje vzhodno od lesenega objekta in jahalnice. Zraven se nahaja tudi večji travnik za različne prireditve ter ograjen travnik za izpust konjev.

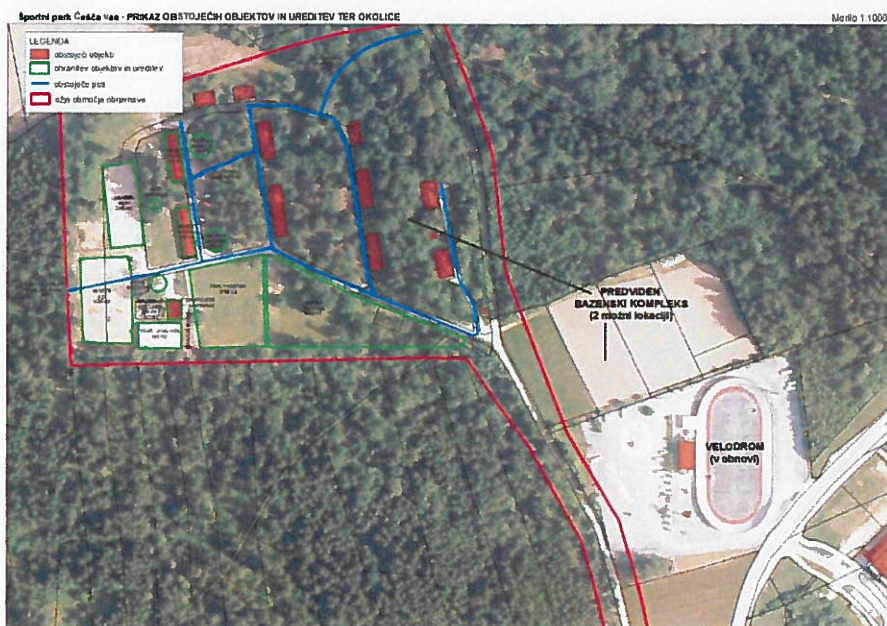
V osrednjem delu, na območju nekdanjih vojaških objektov, je redkejši mešan gozd iglavcev in listavcev z gostejšo podrastjo zlasti v vzhodnem delu. Gozd po svoji sestavi in kvaliteti nima posebne vrednosti, veliko število dreves je slabše rasti in manj vitalnih. Iz tega razloga in glede na to, da je na tem območju predvidena ureditev parkovnega gozda s posamičnimi drevesi in različnimi ureditvami pod njimi, bo izveden posek dela dreves in čiščenje podrasti po navodilih revirnega gozdarja in na podlagi odločbe o poseku Zavoda za gozdove.



Slika 4: Prikaz obstoječih objektov in ureditev

Jugovzhodno od ožjega območja obravnave se nahaja velodrom, zgrajen v sredini 90. let za potrebe kolesarskega športa, ki je v Novem mestu zelo dobro razvit predvsem po zaslugi Kolesarskega kluba Adria Mobil. Trenutno poteka nadkritje in rekonstrukcija velodroma, zato da se bo v njem lahko izvajala tudi atletika in drugi dvoranski športi (slika 5).

Dolgoročni načrt MONM je tudi izgradnja bazenskega kompleksa s 25 ali 50 m dolgim bazenom in spremljevalnimi vsebinami na območju ŠRP Češča vas. Več o tem je napisano v točki 6.1 projektne naloge.



Slika 5: Prikaz bližnje okolice ožjega območja obravnave – velodrom in možna lokacija bazenskega kompleksa

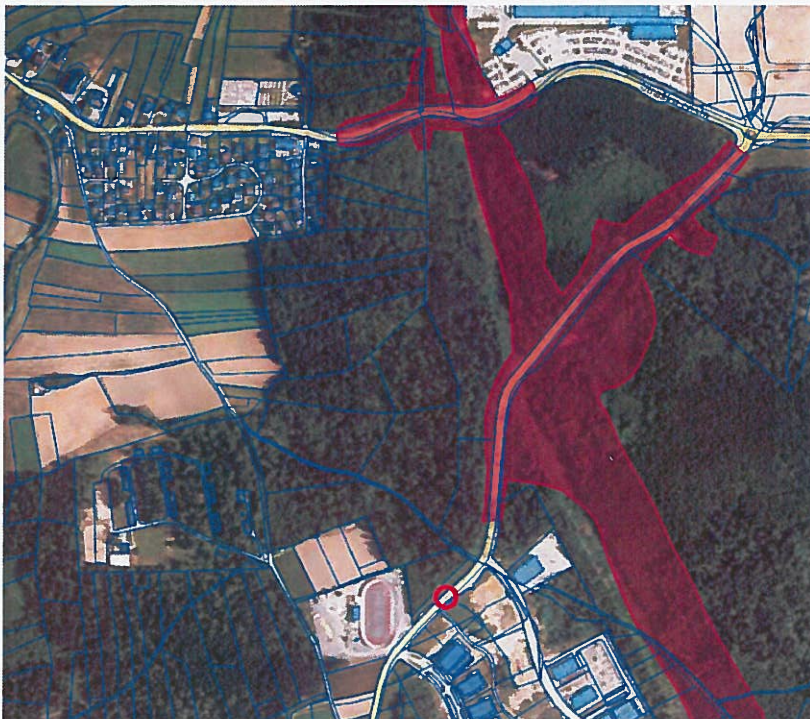
4.2 Cestna infrastruktura

Skozi osrednji del ožjega območja obravnave poteka dostopna cesta do konjeniškega centra v smeri vzhod - zahod. Tudi do nekdanjih vojaških objektov vodijo posamezne poti, in sicer v smeri sever - jug. Vse poti so v makadamski izvedbi.

Skozi osrednji del ŠRP Češča vas poteka javna pot Prečna – Češča vas (odsek 791881), ki se približno 200 m južno od ŠRP Češča vas (pod neustreznim kotom) priključuje na lokalno cesto Cegelnica - Češča vas – Zalog – Straža, odsek 295052 (slika 6). Ta se v severnem delu preko krožišča naveže na Straško cesto (lokalna cesta) in v tej smeri predstavlja glavni dostop do ŠRP Češča vas iz Novega mesta. V prihodnosti je predvidena navezava tega območja na zahodno obvoznico Novega mesta v okviru 3. razvojne osi (slika 7). Na obeh straneh lokalne ceste Cegelnica - Češča vas – Zalog – Straža je avtobusno postajališče. Območje ŠRP Češča vas in Podbreznik sta z mestom povezana z redno avtobusno linijo mestnega potniškega prometa. Skozi območje poteka tudi t.i. Rudolfova pot (pešpot), ki se od zahodnega roba ŠRP Češča vas nadaljuje do reke Temenice.



Slika 6: Javna pot v smeri Prečna – Češča vas



Slika 7: Območje Državnega prostorskega načrta za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Malin – 3. razvojna os in priključevanje območja ŠRP Češča vas

4.3 Ostala infrastruktura

V obeh zahodnih objektih ter v lesenem objektu južno od njiju sta po naših informacijah voda in elektrika. Infrastruktura je sicer razvidna iz spodnje slike (slika 8). Tekom izdelave geodetskega načrta bodo preverjeni in po potrebi posodobljeni podatki o infrastrukturi pri posameznih upravljavcih.



Slika 8: Gospodarska javna infrastruktura na območju ŠRP Češča vas (vir: PISO)

4.4 Značilnosti narave, voda in kulturne dediščine

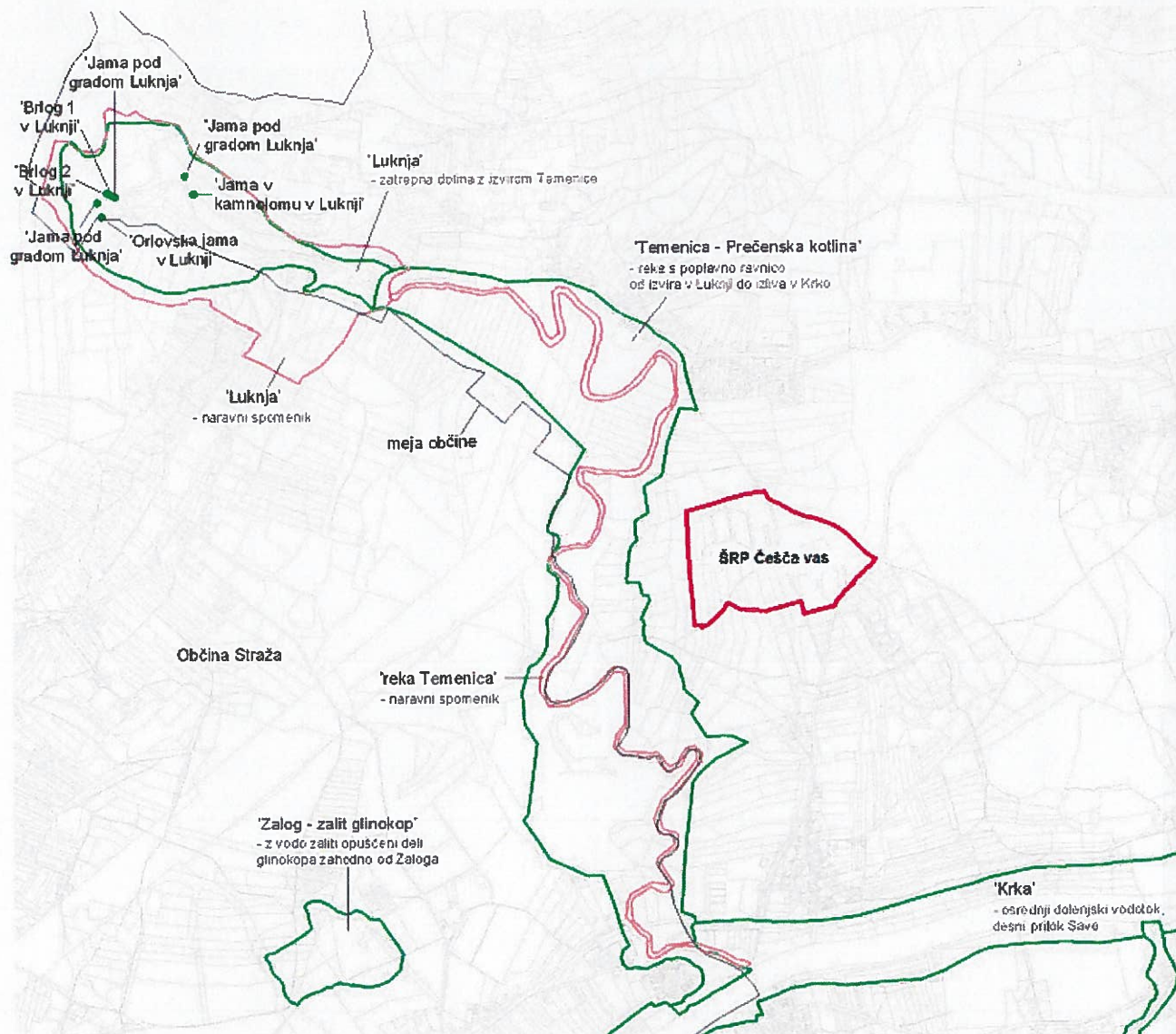
Na območju ŠRP Češča vas ni območij kulturne dediščine, varstva narave ali poplavnih območij. Glede na to, da je predvidena tesna vsebinska povezava med ožjim območjem obravnave in obvodnim pasom reke Temenice, pa v nadaljevanju omenjamo tudi značilnosti tega območja, ki se nahaja zahodno od ŠRP Češča vas.

Reka Temenica je največja dolenjska kraška ponikalnica in ena najbolj značilnih ponikalnic slovenskega krasa, ki teče po robu kraškega sveta Dolenjske, izvira pa v Posavskem hribovju južno od Litije. Na svoji poti do izliva v reko Krko v spodnjem toku, kjer je tudi največja habitatna pestrost, dvakrat ponikne. Zadnjič izvira v zatrepu Luknja pod Lukenjsko goro, od koder se kot Prečna po nekaj kilometrih pri Zalogu izlije v reko Krko (*slika 9*). Na območju reke so zanimivi kraški ponori, požiralniki, suhe struge, jame, obrh, udornica ter naravno okno, obrežna vegetacija in poplavni logi. Reka ima številne oklijuke in pogosto poplavlja, zato je mokrotno dno travnato.

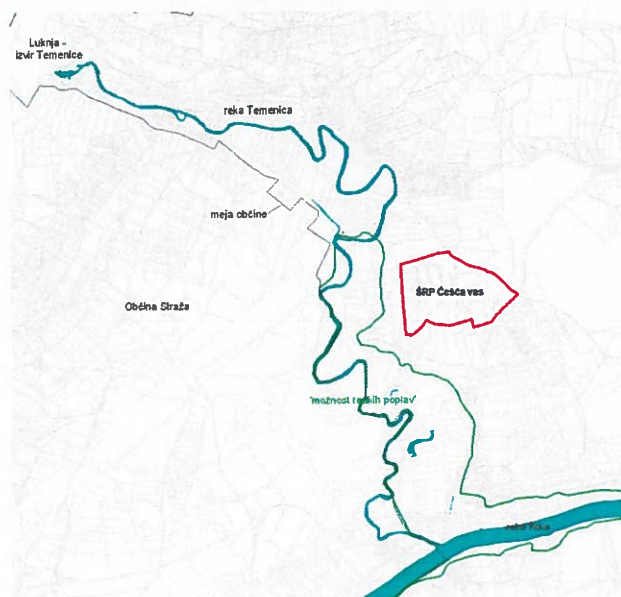
Izpostavljen habitatni pomen ima podzemsko zaledje Temenice v Luknji, ki je med drugim habitat endemne postranice (*Niphargus stenopus*) in bogate populacije človeške ribice (*Proteus anguinus*), lukenjska jama pa je zatočišče več vrst ogroženih netopirjev. Na območju Luknje je del gozda razglašen za naravni rezervat, to je gozd s posebnim namenom z izjemno poudarjeno raziskovalno funkcijo. V tem delu Temenice je izredno bogato območje bobrišč, prisotna je vidra, velika je pestrost ribjih in ptičjih vrst. Rečni tok spremlja bogata obrežna zarast, na širši obvodni ravnici pa zaradi pogostih poplav prevladujejo mokrotni travniki z značilno vlagoljubno vegetacijo, z živicami, gručami dreves in soliternimi drevesi. Z ekološkega vidika je to eno najvrednejših območij v Novem mestu, zaradi vodnatosti in specifične vegetacije pa je tudi pomembna ornitološka lokacija. Izlivni del Temenice je zaradi toka na uravnanem terenu izrazito meandrast in zato izjemno slikovit. V strokovnih podlagah za OPN je bila dolina Temenice opredeljena kot eno izmed 'območij krajinske prepoznavnosti' v občini.

Reki Temenica in Krka ter območje Luknje sodijo med območja Natura 2000, ekološko pomembna območja ter naravne vrednote (*slike 9, 10 in 11*). Temenica in območje Luknje sta razglašena tudi za naravni spomenik. Luknja se nahaja približno 2 km zračne linije od ŠRP Češča vas, reka Temenica pa 300 m.

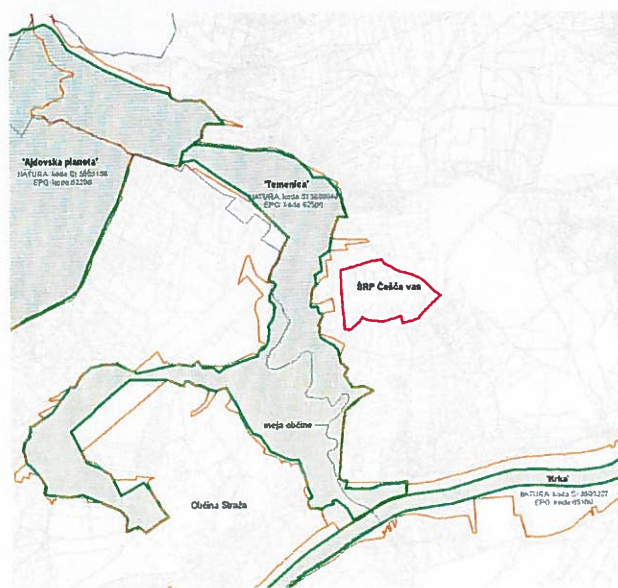
Vzporedno s postopnim urejanjem in vzpostavitvijo športno-rekreacijskih vsebin na območju ŠRP Češča vas je predvidena tudi ureditev poti in opazovalnic ob reki Temenici z navezavo na območje Zaloga v Občini Straža, kjer so se v opuščenih glinokopih razvili bogati biotopi.



Slika 9: Naravne vrednote v bližini ŠRP Češča vas



Slika 10: Območja redkih poplav



Slika 11: Območja Natura in EPO

Zahodno in južno od območja ŠRP Češča vas se nahaja gozd s posebnim namenom Češča vas (slika 12). Gozdove s posebnim namenom v MONM določa Odlok o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 31/2014), in sicer na podlagi Zakona o gozdovih. Gozdovi s posebnim namenom so gozdovi, ki imajo izjemno poudarjeno ekološko in socialno funkcijo (rekreacijsko, estetsko, poučno, higiensko-zdravstveno). Predstavljajo izravnalne ekosisteme znotraj urbanega okolja.



Slika 12: Prikaz območja

4.5 Letališče Novo mesto - Prečna

Približno 600 m zahodno od ŠRP Češča vas se nahaja Letališče Novo mesto – Prečna, ki ga upravljalec Aeroklub Novo mesto uporablja kot športno-turistično letališče za letenje motornih in jadralnih letal, modelarstvo, šolanje motornih in jadralnih pilotov ter padalcev, ostalo letenje in druge letalske aktivnosti.

Letališče ima velik vpliv na razvoj turizma, športa in rekreacije. V Strategiji prostorskega razvoja Slovenije je letališče Novo mesto definirano kot letališče regionalnega pomena. V kolikor bodo zagotovljene prostorske možnosti in izpolnjene zahteve mednarodnega zračnega prometa, se za letališče Novo mesto dopušča možnost razvoja kot javnega letališča/heliporta za mednarodni promet nižje kategorije. Hkrati se mu kot obstoječemu letališču še naprej ohranja njegova funkcija. V prihodnosti bo predvsem potrebno rešiti zemljiško-knjižne razmere, dovoljenja za objekte in obratovanje, vprašanje prehodov čez letališko stezo in drugo.

5. IZHODIŠČA ZA IZDELAVO

Pri izdelavi gradiva je potrebno upoštevati zakonske in podzakonske akte ter druga gradiva, relevantna za izdelavo naloge. Podrobnejše usmeritve in zahteve občine so podane v 6. točki projektne naloge. Upoštevati je potrebno tudi morebitne nasvete in napotke zunanjih deležnikov, ki bodo kontaktirani tekom priprave gradiva (npr. službi za upravljanje z gozdovi in za varstvo narave, ustanove za ljudi s posebnimi potrebami in izobraževalne ustanove, ustanove s področja športa, skrbniki konjeniškega centra, izdelovalci ter projektanti športnih in igralnih rekvizitov, društva in drugi).

5.1 Pravna podlaga

Pravno podlago za izdelavo gradiva v sklopu te projektne naloge določajo:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17)
- Gradbeni zakon (GZ; Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.)
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18)
- Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv.razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh.popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14 teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17 - obv. razl., 13/18, 13/18 - obv.razl.)

Poleg navedenih predpisov je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo, podzakonske pravilnike, navodila, norme in standarde s področja gradnje cest in prometnih ureditev.

5.2 Določila OPN MONM

Podrobnejša namenska raba na ožjem območju obravnave in na pretežnem delu območja ŠRP Češča vas je BC – športni centri. Gre za območje stavbnih zemljišč – posebna območja (B). OPN MONM v tretjem odstavku 113. člena določa naslednje podrobnejše prostorske izvedbene pogoje (PIP) za to namensko rabo:

22. BC - športni centri		
1 Tipologija zazidave: ni enotno opredeljena.		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,40	FI: do 1,00
3 Dopustne dejavnosti: poleg kulturnih, razvedrilnih, rekreacijskih in športnih dejavnosti so dopustne tudi z njimi povezane dejavnosti trgovine ter storitvenih dejavnosti, gostinstva in izobraževanja.		
4 Dopustni objekti: nestanovanjski objekti, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih građenj in drugih del.		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: - poslovno-upravne, prodajne ipd. dejavnosti se praviloma organizirajo ob javnem prostoru. Druge stavbe so v notranosti kompleksov in so praviloma nižje od stavb ob javnem prostoru; - tlorski in višinski gabariti niso enotno predpisani, vendar je treba upoštevati vertikalni gabarit kakovostnih oz. prevladujočih obstoječih objektov v območju. Nove stavbe ne smejo izstopati iz silhete območja. To ne velja za dele stavb in objekte, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višji. Ti objekti se oblikujejo kot kakovostno in prepoznavno oblikovani prostorski poudarki. Streha: - strehe v kompleksu se poenotijo. Za objekte večjih dimenzij so dopustne ravne strehe, enokapne strehe naklona do 20° ali polkrožne strehe; - dopustna je temna kritina, odstopanje je dopustno v primeru prilagajanja obstoječim objektom. Fasade: - zagotovi se sodobno oblikovanje fasad. Horizontalna in vertikalna členitev fasad ter oblikovanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov so enostavni in poenoteni; - fasade stavb, ki mejijo na javni mestni prostor, se oblikujejo kot glavne in mestotvorne fasade, z njihovim oblikovanjem se zagotovijo kakovostni javni in poljavni ambient.		
7 Druga merila in pogoji: - zagotovijo se parkovne in športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 20 % območja; - zagotovijo se odprti prostori ter navezave na odprt prostor izven območja BC.		

Podrobnejša namenska raba na severovzhodnem območju ŠRP Češča vas (severno od velodroma) je BD – površine drugih območij. OPN MONM v četrtem odstavku 113. člena določa naslednje podrobnejše PIP za to namensko rabo:

23. BD - površine drugih območij		
1 Tipologija zazidave: ni enotno opredeljena.		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,40	FI: do 1,00
3 Dopustne dejavnosti: gostinstvo in turizem, trgovina ter storitvene dejavnosti, promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti, kulturne, razvedrilne, sejemske, razstaviščne, rekreacijske in športne ter druge dejavnosti.		
4 Dopustni objekti: nestanovanjski objekti, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Gabariti: - gabariti niso poenoteno predpisani, vendar se je treba s tlorsnimi in vertikalnimi gabariti prilagoditi pogojem, ki veljajo za območja, na katera mejijo območja BT, posebej če mejijo na stanovanjska območja. Streha: - dovolijo se strehe, usklajene s kakovostnimi obstoječimi objekti v širšem prostoru. Dopustijo se odstopanja in novosti, če se s tem doseže novo urbanistično-arhitekturno kakovost; - za objekte večjih dimenzij so dopustne ravne strehe, lahko tudi dvokapne ali enokapne strehe nizkega naklona; - dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. dvignjene) frčade, lahko pa tudi dvokapne dvignjene frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Vse frčade na eni strehi naj imajo enako obliko odprtine in strehe, v primeru tradicionalno oblikovanih objektov se locirajo nad vhod v objekt. Fasade: - horizontalna in vertikalna členitev fasad ter oblikovanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov je enostavno in poenoteno na celi fasadi oziroma na vseh objektih v kompleksu.		
7 Druga merila in pogoji: - zagotovijo se parkovne in športne ali druge zelene površine, namenjene javni rabi, ki zavzemajo najmanj 20 % območja.		

OPN MONM je za celotno območje ŠRP Češča vas določil samostojno enoto urejanja prostora (EUP) z oznako NM/1-OPPN-b, ki narekuje izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN). Izdelava OPPN je predvidena kasneje in ni predmet te projektne naloge, OPPN pa se bo lahko izdelal bodisi za celotno območje ali po posameznih delih. Za ožje območje obravnave oz. to projektno nalogo sta relevantni druga in prva vrstica v spodnji tabeli (območje Konjeniškega centra in OPPN Športni park Češča vas).

oznaka EUP	ime EUP	POSEBNI PIP in druga določila
NM/1-OPPN-b	OPPN Športni park Češča vas	Predviden OPPN za športno rekreativni center ter sejemske prireditve (tudi prostor za poligon za poučevanje kandidatov za voznike motornih vozil) in kamp z navezavo na obstoječi velodrom, konjeniški šport ter sosesko Podbreznik. Dopustne dejavnosti so tudi dejavnosti vzgoje in izobraževanja ter ureditev kampa in drugih dejavnosti, vezanih na rejo in varstvo živali, tudi veterinarska služba. Na robovih se ohranjajo gozdne površine. Novi objekti in drugi posegi v prostor morajo biti oblikovno usklajeni z objektom velodroma in ne smejo (razen v posameznih poudarkih, ki bodo smiselno usklajeni s preostalimi gradnjami na območju urejanja in s širšim prostorom) presegati višine objekta velodroma. Obvezna je pridobitev variantnih strokovnih prostorskih preveritev.
	Območje Konjeniškega centra na zemljišču parc. št.: 2102/1 do 20, 2219/2, k.o. Gor. Straža	Do sprejetja OPPN NM/1-OPPN-b je dopustno vzdrževanje, rekonstrukcija, dozidave do 30% osnovnih objektov ter preureditev objektov in nadomestne gradnje z dopustno povečavo do 30% osnovnih objektov ter druge ureditve, ki se lahko uporabljajo za potrebe konjeniškega športa, konjereje, veterinarske službe. Dopusti se postavitve pokrite jahalnice tlorsne velikosti največ 15 x 35 m. Posegi v prostor morajo biti podrejeni naravnim elementom prostora in parkovni ureditvi. Vertikalni gabarit objektov je praviloma pritličje in le izjemoma P+M, lahko se uredijo

		popolnoma vkopane kleti. Pri novih ali nadomestnih objektih se v največji meri upošteva sedanja zasnova območja (po tlorisu in razmestitvi objektov), zagotovi se ohranitev drevesne vegetacije v širokih pasovih med objekti ter še posebej na robnem območju.
	Območje velodroma na zemljišču parc. št.: 2096/1, del 2096/2 in 2096/3, k.o. Gor. Straža	Do sprejetja OPPN NM/1-OPPN-b je dopustna nadgradnja oz. nadkritje ter preureditev velodroma za potrebe večnamenske športne dvorane s spremljajočimi dejavnostmi, vendar mora biti to v soglasju z avtorsko rešitvijo velodroma. Dopustne so ureditve za šport in rekreacijo in gradnja spremljajočih objektov in naprav, ki služijo športu, rekreaciji, prireditvam in gostinstvu in dopolnjujejo rekreacijsko dejavnost v območju. Posegi v prostor morajo biti podrejeni naravnim elementom prostora in parkovni ureditvi. Novi objekti in drugi posegi v prostor morajo biti funkcionalno in arhitekturno usklajeni z osnovnim objektom velodroma.

V postopku sprememb in dopolnitev OPN MONM (v izdelavi) se bodo posebni PIP za EUP NM/1-OPPN-b dopolnili glede na današnje stanje in potrebe, zaenkrat pa načeloma omogočajo realizacijo vsebin, navedenih v tej projektni nalogi. Objekti in ureditve za šport in rekreacijo ter servis (npr. motorični – doživljajski park, otroško doživljajsko igrišče, javne sanitarije, idr.) se lahko smatrajo kot podporne dejavnosti konjeniškega športa oz. kot dejavnosti, ki omogočajo razporeditev in dopolnilne aktivnosti skupin oz. posameznih obiskovalcev konjeniškega centra v bližnji okolici.

V 72. členu OPN MONM so navedeni splošni prostorski izvedbeni pogoji - PIP o vrstah dopustnih objektov glede na namen:

- (1) V enotah urejanja prostora (EUP) so na površinah podrobnejše namenske rabe (PNR) dopustne gradnje objektov (stanovanjskih stavb, nestanovanjskih stavb in gradbenih inženirskih objektov), ki so navedeni v podrobnejših PIP za PNR ali EUP.
- (2) V EUP so na površinah PNR dopustne gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov po predpisih o vrsti objektov glede na zahtevnost in določilih, ki so za posamezno PNR določena v Prilogi 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih vrstah PNR) in Prilogi 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih vrstah PNR), če izpolnjujejo splošne PIP za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) V EUP so na površinah PNR poleg objektov iz prvega in drugega odstavka tega člena dopustne gradnje objektov, če so namenjeni:
 - dopustnim dejavnostim, ki so določene v podrobnejših PIP za posamezno površino PNR,
 - spremljajočim dejavnostim, ki izboljšujejo pogoje za razvoj dopustnih dejavnosti v EUP,
 - drugim dejavnostim, za katere se s podrobnejšim načrtovanjem ali projektno dokumentacijo utemelji, da izboljšujejo pogoje za razvoj dopustnih dejavnosti v EUP in so skladne s pretežno namensko rabo, s pogoji oblikovanja ter pogoji varstva okolja.
- (4) Ne glede na določbe prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena je v EUP na površinah PNR dopustna gradnja objektov GJI, komunalnemu opremljanju stavbnih zemljišč, varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvu okolja, voda in narave, varstvu kulturne dediščine in obrambi.
- (5) Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena je v EUP dopustna gradnja objektov, namenjenih izkoriščanju obnovljivih virov energije, če so objekti skladni s pogoji oblikovanja in pogoji varstva okolja.
- (6) Ne glede na določila prvega, drugega, tretjega in četrtega odstavka tega člena ni dopustna gradnja tistih objektov, ki so kot nedopustni določeni v PIP za PNR ali PIP za EUP.

5.3 Geodetski načrt

Za celotno območje ŠRP Češča vas je izdelan geodetski načrt v merilu 1:1000. Izdelan je bil v letu 2010, od takrat pa se stanje na pretežnem delu območja skoraj ni spremenilo. V izdelavi je reambulacija geodetskega načrta v merilu 1:500 za ožje območje obravnave in koridor dostopne ceste na območje ŠRP Češča vas (javna pot Prečna – Češča vas, parc. št. 2221, k.o. Gorenja Straža). Na geodetskem načrtu bodo posneta tudi drevesa v osrednjem delu ožjega območja obravnave, ki bodo ohranjena na podlagi uskladitve s službo za gozdove. Geodetski načrt bo izdelan predvidoma v začetku meseca novembra. Pri izdelavi gradiva naj se uporabljajo tudi javni prostorski podatki na portalu PISO.

6. VSEBINSKE USMERITVE IN ZAHTEVE MONM ZA IZDELAVO GRADIVA

6.1 Programska namembnost ŠRP Češča vas

Območje ŠRP Češča vas kot celota je prvenstveno namenjeno športu in rekreaciji ter s tem povezanim vsebinam. V kasnejših fazah se bo lahko dopolnjevalo tudi z ostalimi vsebinami, navedenimi v posebnih PIP OPN MONM.

Glede na obstoječe naravne značilnosti obvodnega pasu Temenice ter obstoječe in predvidene ureditve znotraj ŠRP Češča vas in ob Temenici bo imelo celotno območje velik pomen predvsem pri vzgoji in izobraževanju različnih generacij in skupin ljudi, in sicer tako na področju športa in rekreacije kot tudi na področju varstva narave in drugih vsebin, ki bodo kasneje umeščene v območje.

Ožje območje obravnave bo predstavljalo nekakšno vozlišče dogajanja na širšem območju. Poleg dejavnosti, ki se bodo odvijale na tej lokaciji (konjeniški šport, rekreacija v motoričnem – doživljajskem parku in na drugih igriščih, izobraževanje v učilnici na prostem, druženje na piknik prostorih,...), bo predstavljalo tudi izhodišče za obisk Temenice in Luknje na eni strani ter velodroma in bazenskega kompleksa na drugi strani, saj bo z njima povezano vsebinsko in s potmi.

V načrtu MONM je izgradnja bazenskega kompleksa, ki ga Novo mesto in širša regija nujno potrebuje. V letošnjem letu je bila po analizi nekaj lokacij v Novem mestu sprejeta odločitev, da se bazenski kompleks zgradi na območju ŠRP Češča vas, kjer pa sta možni dve lokaciji (slika 5). Prioritetna lokacija je na območju njivskih površin severno od velodroma, za katero trenutno potekajo še razgovori z lastniki. Druga možna lokacija je na ožjem območju obravnave, kar je potrebno upoštevati pri pripravi gradiva v sklopu te projektne naloge.

Na MONM smo definirali dejavnosti, ureditve in objekte, ki jih želimo postopoma umestiti v ožje območje obravnave ali širše na območje ŠRP Češča vas (prilogi 1 in 2). Glede na njihovo razmestitev v prostoru in medsebojno povezanost je možnih več variant, zato je potrebno najprej izdelati strokovne podlage v variantah s prikazom različnih možnosti razmestitve objektov in ureditev ter njihovih medsebojnih povezav. Ko bodo variante izdelane, bo izbrana optimalna varianta, ki se bo obdelala na ravni idejne zasnove. Na podlagi idejne zasnove se bo za posamezne objekte postopoma izdelala ostala projektna dokumentacija (DGD, PZI in PID), ki ni predmet te projektne naloge.

6.2 Usmeritve za urejanje na območju ŠRP Češča vas

Predvidene ureditve in objekti, navedeni v prilogah 1 in 2, morajo biti v prostoru razmeščeni tako, da bodo tvorili povezano celoto v vsebinskem in funkcionalnem smislu ter se navezovali na območje Temenice na zahodu ter športnih objektov na vzhodu. Predvidena mora biti vsa infrastruktura, ki bo omogočila funkcioniranje območja in njegovo povezavo s širšo okolico. Do objektov in ureditev morajo biti predvideni ustrezni priključki gospodarske javne infrastrukture.

Pri definiranju vrst objektov in ureditev za šport in rekreacijo je potrebno v čimvečji meri upoštevati cilj, da bi objekte in ureditve lahko koristili uporabniki različnih generacij in različnih družbenih skupin (npr. tako rekreativni kot tudi profesionalni športniki ter na drugi strani uporabniki s posebnimi potrebami). Več zahtev glede posameznih objektov in ureditev je zapisanih v prilogah, glede naprav v motoričnem – doživljajskem parku pa tudi v točki 6.4 B.

Pri umeščanju ureditev in objektov v prostor ter njihovem oblikovanju je potrebno upoštevati naravne značilnosti ožjega in širšega območja (parkovni gozd v osrednjem delu, bližnje območje reke z značilno floro in favno). Še posebno naj se upošteva mikrolokacijo in značilnosti posameznih ohranjenih dreves v osrednjem delu ožjega območja obravnave (prikazanih v geodetskem načrtu) in se skladno s tem umesti in oblikuje posamezne ureditve (igrala, naprave za motoriko,...). Oblikovanje objektov oz. njihovega zunanjskega ovoja naj bo v leseni izvedbi ali v kombinaciji z lesom, enako velja tudi za ostale ureditve. Predvidi naj se dopolnitev zasaditve z grmovnicami in posamičnimi drevesi, kjer je to smiselno.

Upoštevati je potrebno tudi obstoječe grajene značilnosti območja, torej obstoječe objekte in ureditve, ki jih želi MONM ohraniti. Lokacije objektov, ki bodo odstranjeni, se smiselno uporabi za lociranje novih objektov in ureditev.

V osrednjem delu ožjega območja obravnave, na območju nekdanjih vojaških objektov, ki bodo odstranjeni, je po poseku manj vitalnih dreves in čiščenju podrasti predvidena ureditev parkovnega gozda. Gre za posamična drevesa na vzdrževanih travnatih ali utrjenih površinah, kjer bodo otroška igrala, naprave za motoriko itd. Mikrolokacija ohranjenih dreves bo razvidna iz geodetskega načrta (v izdelavi).

Na podlagi analize stanja in novih ugotovitev v postopku priprave gradiva so možne dopolnitve in spremembe dejavnosti, objektov in ureditev, navedenih v prilogah 1 in 2. Tudi predlagane dimenzije objektov in ureditev so okvirne.

6.3 Druge usmeritve in zahteve

MONM namerava investicijo izgradnje določenih objektov oz. ureditev znotraj ožjega območja obravnave prijaviti za črpanje EU sredstev. Oblika projektne dokumentacije (IZP) mora biti skladna z razpisnimi pogoji, katerih upoštevanje bo pogoj za pridobitev EU sredstev.

Izdelovalec mora pri pripravi gradiva rešitve redno usklajevati z naročnikom. Končne rešitve strokovnih podlag in idejne zasnove pred oddajo gradiva potrdi naročnik.

6.4 Podrobnejše usmeritve za posamezna gradiva

A. Strokovne podlage v variantah

Namen strokovnih podlag v variantah je, da se predvidene objekte (ureditve) ob upoštevanju obstoječih objektov variantno razmešča po prostoru (območju ŠRP Češča vas in ožjem območju obravnave) glede na zahteve samih objektov, značilnost mikrolokacij in medsebojno povezanost z drugimi objekti. Na ta način se pripravi vsaj štiri smiselne variante, ki se jih predstavi naročniku. Na podlagi pregledanih variant bo izbrana ena varianta, ki se jo bo podrobneje obdelalo na ravni idejne zasnove.

Izdelati je potrebno vsaj eno varianto, ki bo vključevala bazenski kompleks znotraj ožjega območja obravnave. Upoštevati je potrebno tudi navezavo ŠRP Češča vas na območje reke Temenice.

Variantne rešitve morajo obsegati besedilo in kartografski del. Upoštevati morajo pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter prikazati vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora oz. območji, na katera se vsebinsko in funkcionalno navezujejo.

B. Idejna zasnova (IZP)

Idejna zasnova mora biti izdelana ter zajemati načrte in elaborate skladno s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18) ter mora upoštevati vsebino te projektne naloge in prilog. Obvezno mora vsebovati načrt krajinske arhitekture z načrtom zasaditve za ožje območje obravnave.

Točno definiranje naprav za motoriko v motoričnem – doživljajskem parku in zasnova objekta javnih sanitarij bo predmet projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) ter projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI), ki se bosta izdelovala v delnem zamiku glede na gradivo predmetne projektne naloge. Za oba objekta se bo pridobivalo gradbeno dovoljenje. Opozoriti želimo, da bo pri pripravi IZP in definiranju lokacije za motorični – doživljajski park ter javne sanitarije potrebno tesno sodelovanje z izdelovalcem projektne dokumentacije (DGD in PZI) za predmetno ureditev oz. objekt.

Idejna zasnova mora zajemati tudi koridor javne poti Prečna – Češča vas, in sicer:

- obdelati priključevanje ožjega območja obravnave na predmetno cesto,
- določiti profil in opremljenost ceste,
- obdelati priključevanje na lokalno cesto Cegelnica-Češča vas-Zalog-Straža (odsek 295052).

IZP mora vsebovati okvirno oceno stroškov izvedbe posameznih objektov in ureditev. Izdelovalec IZP mora pridobiti tudi projektne in druge pogoje od pristojnih mnenjedajalcev na rešitve idejne zasnove ter rešitve z njimi uskladiti.

7. FAZE IN ROKI IZDELAVE

Izdelava gradiva je predvidena v dveh fazah:

- 1. faza: izdelava strokovnih podlag v variantah
- 2. faza: izdelava idejne zasnove (IZP), pridobitev projektnih in drugih pogojev pristojnih mnenjedajalcev ter uskladitev/potrditve projektnih rešitev z naročnikom in mnenjedajalci.

Izbrani izdelovalec prične z izdelavo strokovnih podlag in idejne zasnove takoj po podpisu pogodbe. Rok izdelave obeh gradiv (do oddaje IZP mnenjedajalcem za pridobitev projektnih in drugih pogojev) je **14. 12. 2018**, nato sledi še pridobitev projektnih in drugih pogojev oz. uskladitev z mnenjedajalci, kar predstavlja zaključek naloge.

8. NAČIN PLAČILA

Naročnik bo plačal pogodbene obveznosti izdelovalcu na podlagi izstavljenih računov ter oddane popolne dokumentacije po zaključku vsake izmed faz, in sicer:

1. faza: 40 % pogodbene cene
2. faza: 60 % pogodbene cene.

9. OBLIKA GRADIVA IN ŠTEVILO IZVODOV

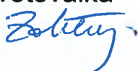
Strokovne podlage v variantah in idejna zasnova naj se izdelata v analogni in digitalni obliki, in sicer tekst v .doc in .pdf formatu, grafika v .dwg, .shp in .pdf formatu ali drugih formatih po dogovoru s pripravljavcem. Izdelata se skladno z Navodili za pripravo digitalnih podatkov o prostorskih aktih in projektni dokumentaciji (MONM, št. 3826-1/2012, julij 2012).

Vsak od obeh dokumentov se izdela v treh izvodih. Število zgoščenk mora biti enako številu analognih izvodov, zgoščenke pa morajo biti vpete v vsak posamezen izvod oddanega dokumenta. Digitalna in analogna oblika dokumenta morata biti med seboj skladni.

V pogodbi med naročnikom in izdelovalcem bo navedena določba, da ima naročnik v nadaljnjih postopkih neomejeno pravico do reproduciranja, uporabe, predelave oz. spreminjanja izdelanega gradiva in ga lahko preda izdelovalcu projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter za izvedbo gradnje (DGD in PZI).

Priprava:

Irena Zaletelj
višja svetovalka



Aleš Berger
višji svetovalec



dr. Iztok Kovačič
vodja urada



Prilogi: pregled možnih dejavnosti, objektov in ureditev na območju ŠRP Češča vas - besedilo (priloga 1)
in preglednica (priloga 2)

