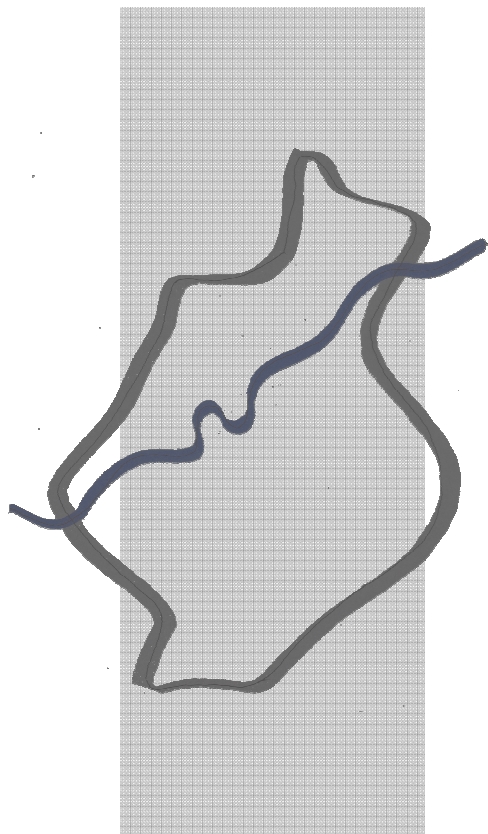


**PREDSTAVITEV STROKOVNIH PODLAG
ZA PRIPRAVO PROSTORSKIH PLANSKIH AKTOV IN
VIZIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA
MO NOVO MESTO**

GRADIVO ZA OBČINSKI SVET MO NOVO MESTO



**Naročnik in pripravljavec:
MESTNA OBČINA NOVO MESTO**

**Izvajalec naloge:
Acer Novo mesto d.o.o.**

Novo mesto, maj 2007

Pri izdelavi strokovnih podlag za prostorske planske akte MONM so sodelovali:

ACER Novo mesto d.o.o.:

- Nosilki: Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh.
mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh.
- Sodelavci: mag. Radovan Nikić, univ.dipl.inž.grad.
mag. Irena Selak, univ. dipl. geogr.
Melita Muren, univ.dipl.inž.arh.
Tanja Jerin, inž.grad.
Rok Hrovat, kom. inž.
Alenka Muhič, univ.dipl.inž.grad.

Podizvajalci:

**Biotehniška fakulteta,
Oddelek za agronomijo:**

doc. dr. Marina Pintar, univ. dipl. inž. agr.
doc. dr. Andrej Udovč, univ. dipl. inž. agr.

**Urbanistični inštitut RS,
Ljubljana:**

Aleksander Jakoš, univ. dipl. geogr.
Ivan Stanič, univ. dipl. inž. arh.

Espri Novo mesto, d.o.o.:

Darinka Smrke, univ. dipl. ekon.
Blaž Malenšek, univ. dipl. ekon.

**Predstavnik naročnika in
pripravljavca MO Novo mesto:**

Mojca Tavčar, univ.dipl.inž.geod.
Igor Merlin, univ.dipl.inž.arh.

Direktorica:

Suzana Simič, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Datum:

maj 2007

Vsebina

1. UVOD

2. POVZETEK POBUD ZA OPREDELITEV ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

2.1 Obravnava pobud

3. POVZETEK NAJPOMEMBNEJŠIH STROKOVNIH PODLAG

3.1 Demografska študija

3.2 Razvoj proizvodnih, trgovskih in storitvenih dejavnosti

3.3 Potrebe po stanovanjih, šolah in vrtcih

3.4 Strokovne podlage za razvoj kmetijstva

3.5 Strokovne podlage za prostorski razvoj Novega mesta in drugih večjih naselij v občini

3.6 Analize in usmeritve za razvoj preostalih naselij v občini

3.7 Analiza stanja in teženj na območju MONM

3.8 Analiza razvojnih možnosti na območju MONM

4. VIZIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA MO NOVO MESTO

5. STRATEŠKE USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ MONM

5.1 Razvoj dejavnosti v prostoru

5.2 Prostorski razvoj po območjih

5.3 Ohranjanja prostorskih kakovosti

6. POVZETEK USMERITEV ZA RAZVOJ NOVEGA MESTA IN DRUGIH VEČJIH NASELIJ

6.1 Novo mesto

6.1.1 Povzetek obravnave variant poteka vzhodne obvoznice Novega mesta

6.1.2 Povzetek obravnave variant poteka zahodne obvoznice Novega mesta

6.1.3 Povzetek obravnave variant lokacij prometnega terminala

6.1.5 Povzetek obravnave variant daljnovoda 2x 110 kV Gotna vas - Bršljin

6.2 Otočec

6.3 Velike Brusnice

6.4 Gabrje

6.5 Birčna vas

6.6 Stopiče

1. UVOD

Po naročilu MO Novo mesto je bila v podjetju Acer Novo mesto d.o.o. v sodelovanju s podizvajalci v letu 2006 izdelana večina strokovnih podlag za novo generacijo prostorskih planskih aktov MO Novo mesto. V nadaljevanju so predstavljeni povzetki izdelanih študij, v katerih so podane ključne ugotovitve o stanju in težnjah ter strateških razvojnih usmeritvah za prihodnji prostorski razvoj MO Novo mesto, ki se je 1. januarjem 2007 razdelila na 3 občine: Mestna občina Novo mesto, Občina Šmarješke Toplice in Občina Straža.

Pri izdelavi vseh strokovnih gradiv so bile upoštevane veljavna prostorska zakonodaja, navodila MOP - Direktorata za prostor ter že izdelane strokovne podlage, smiselno pa so bila upoštevana tudi izhodišča nove prostorske zakonodaje, ko je bila takrat še v nastajanju in je od 28. 4. 2007 v veljavi.

Strokovne podlage, predstavljene v nadaljevanju, so bile pripravljene za celotno območje MO Novo mesto (v mejah, ki jih je MONM imela ob naročilu te naloge v letu 2006) in sicer kot podlaga za pripravo prostorskih planskih aktov Mestne občine Novo mesto ter novo ustanovljenih občin Šmarješke Toplice in Straža.

2 POVZETEK POBUD ZA OPREDELITEV ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

Na podlagi poziva MONM so bile v letu 2005 in 2006 podane številne pobude posameznih krajevnih skupnosti, gospodarskih subjektov in posameznikov:

Posamezniki, krajevne skupnosti in predstavniki gospodarstva ter različne pravne osebe so podali **skupaj okoli 900 pobud** za spremembo namembnosti zemljišč, praviloma za opredelitev novih zemljišč za gradnjo.

KS Bršljin:

- Potreben je infrastrukturno urejen prostor za številna nova podjetja,
- ureditev Ljubljanske ceste (od Elektra do Mac Donaldsa in Policijske postaje do krožišča v Bučni vasi),
- urediti prehod čez železniško progo v Bršljinu ter zavijanje čez progo proti Novoteksu,
- urediti dostop do nekdanje železokrivnice Pionir na Medičevi,
- preselitev za ta prostor neustrezne dejavnosti v nekdanji železokrivnici Pionir,
- urediti novo cestno povezavo med severno obvoznico in Straško cesto,
- velik problem je onesnaženje (škodljivi plini, smrad) iz tovarne Ursa Slovenija,
- problem je tudi onesnaženost Bršljinskega potoka z odplakami BTC, Dinos-a ipd.,
- neprimerna je lokacija betonarne na Livadi.

KS Drska:

- nova večja pozidava naj se ne načrtuje,
- predlaga se ureditev krožišča na Topliški cesti,
- nujna je ureditev nove Šmihelske ceste ob železnici,
- urediti je treba peš most Irča vas – Cegelnica,
- uredi naj se pešpoti ob Krki, od Irče vasi do športnega parka Portoval (kot mestno sprehajališče)
- na travniku ob Krki naj se uredi postaja (čolnarjenje),

- med predvideno pozidavo Brod-Drage in območjem blokov Slavka Gruma je treba zavarovati nepozidan prostor in ga nameniti za parkovno, rekreativno, športno izrabo,
- uredi naj se peš in kolesarske povezave med pozidavo Brod-Drage in OŠ Drska,
- uredi naj se depresija v Irči vasi (parkovno, gostinska, turistična namembnost),
- lokacija PCK naj se uredi,
- varuje naj se nepozidan kmetijski prostor do Srebrnič,
- rešiti je potrebno problem dostopne ceste do parcel Turk, Obren, Jerič in Retelj,
- pozidava ob sedANJI kotlovnici pri šoli bi dala temu območju bolj urejeno podobo,
- vse nadzemne elektrovođe na območju KS kablirati podzemno,
- potrebna je posodobitev infrastrukturnih in cestnih ureditev (rekonstrukcija Lebanove, izgradnja pločnika, razsvetljave in kanalizacije v Srebrničah, izgradnja javne razsvetljave v Volčičevi, Drski, Irči vasi in Ul. Mirana Jarca, izgradnja pločnika, kol. Steze od avtobusne do pokopališča Srebrniče, Šmihelska cesta – navezava na Šolski center, ureditev ceste Drska od križišča s Šegovo do zaprtega železniškega prehoda, izgradnja pločnika na križišču Šegove in Cesarjeve in izgradnja pločnika v Ul. Slavka Gruma proti Drski)

KS Bučna vas:

- KS nasprotuje širitvi romskega naselja zunaj okvirjev zazidalnega načrta iz leta 1985,
- kmetijsko območje severozahodno od pokopališča in cerkve v naselju Kamence naj se predvidi za širitev pokopališča in ureditev športno rekreacijskega parka,
- površine med obstoječo pozidavo Vel. Bučne vasi in gozdom Brezovica je treba predvideti za pozidavo s stanovanjskimi, obrtno-storitvenimi in družbenimi objekti ter cerkvijo, ob kateri naj se predvidi tudi manjši javni trg. Na ta način oblikovati center KS,
- območje zahodno od Ljubljanske ceste, med priključkom za Dolenje Kamence in novim priključkom avtoceste, se predlaga za individualno stanovanjsko gradnjo s pripadajočimi pomožnimi objekti.

KS Prečna:

- predlaga se sprememba kmetijskega zemljišča v stavbno za servisni plato za kmetijsko mehanizacijo,
- predlaga se zbirni in reciklažni center za odpadne surovine,
- predlaga se počitniške ali stanovanjske objekte,
- predlaga se stanovanjsko-poslovno gradnjo.

KS Ločna – Mačkovec:

- definirati je treba bodoči razvoj in lokacijo ČN Novo mesto – Ločna;
- določiti je treba koridor 3. razvojne osi (na območju KS Ločna-Mačkovec ali kje drugje);
- določiti je treba bodoči status ločenskega pokopališča;
- določiti je treba koridorje energetskih prenosnih sistemov na primerni ravni znotraj območja UZ NM (kabliiranje električnih vodov nad 20 kV);
- določiti je treba rabo prostora po pre kategorizaciji hitre ceste H1 na odseku od Mačkovca do Kronovega ter navezavo prostora nanjo;
- določijo naj se lokacije možnih dostopov do bregov reke Krke na območju blokoveškega naselja na Seidlovi cesti.

KS Žabja vas:

- predlaga se ureditev športnega parka (uredil na bi se športni park - lahko nogometno igrišče, igrišče za košarko, balinišče, igrišče za odbojko na mivki, otroško igrišče ipd.),

- gozdna površina imenovana Osredek, ki jo krajani uporabljamo kot rekreacijsko, naj se s posebnim odlokom uvrsti med t.i. mestne hoste, se izvzame iz pozidave in ji dolgoročno namenita ustrezen status oz uporabnost,
- določijo naj se t.i. vstopna mesta, z načrtovanjem pozidav pa ta vstopna mesta dejansko dobijo mestotvorno podobo. Če je eno od vstopnih mest mišljeno »glavno križišče« v Žabji vasi, potem načrtovan (še tretji) bencinski servis zagotovo ne sodi na to lokacijo,
- vzporedno z novimi pozidavami in oblikovanjem posameznih sosesk je nujno načrtovati tudi celotno infrastrukturo. Še pred začetkom aktivnosti na novih zazidalnih površinah naj se zgradi potrebna infrastruktura, zlasti na vodovod in kanalizacijo. Obstoječa infrastruktura naj se sanira povsod, kjer predstavlja ozko grlo (npr. kanalizacija okoli Kodeljevega hriba, ki je poddimenzionirana),
- za cestne povezave je treba odpreti in zgraditi nove koridorje in ne delati navezav na obstoječe, poddimenzionirane,
- infrastrukturne objekte, zlasti ceste, križišča, krožišča, hodnike za pešce, kolesarske steze itd. je potrebno načrtovati in graditi po standardih, ki bodo zagotavljali ustrezen nivo preskrbe,
- sprehajalna pot iz Gotne vasi spelje in nadaljuje po južnem obrobju naše KS (med cesto III. RO in mestno hosto imenovano »Osredek«, pelje po dolini do Cikave in od tam proti severu do vasi Krka in naprej. Ob sprehajalnih poteh naj se uredijo počivališča s klopmi, lahko tudi mlakami za žabe (naziv kraja),
- določiti t.i. eko otoke, dimenzionirane z zadostnim številom posod in ustrezno hortikulturno obdelane,
- odgovoriti na vprašanje o perspektivi kmetij v ožjem središču mesta in tistih na obrobju obravnavane urbanistične ureditve,
- pri načrtovanju 3. razvojne osi zahtev zagotoviti ustrezno zaščito proti hrupu.

KS Regrča vas:

- predel med Regrčo vasjo in Jedinščico naj bi bil zazidljiv v celoti,
- predel pri sv. Roku se opredeli kot območje stanovanje, vendar šele po ureditvi kanalizacije,
- za območja predvidenih novih stanovanjskih pozidav bo potrebno urejati kanalizacijo in nove ceste - lokalna cesta je nujno potrebna v najkrajšem času (opomba: podane so tudi podrobnejše pripombe za nekatera območja pozidave, priložena je shema)
- potrebna je tudi povezava skozi Jedenščico in v Gotno vas,
- lokalna cesta na JV delu naj se prestavi proti Pogancem, (po priloženi shemi),
- za vsako pozidavo je treba narediti vsaj osnutek zazidalnega načrta z upoštevanjem vse potrebne infrastrukture, saj zdaj KS nima dovolj sredstev za izgradnjo le – te (posebej kanalizacije),
- predlagajo, da se prispevki novograditeljev vrnejo v KS in porabijo za razvoj in dopolnjevanje infrastrukture v KS.

KS Majde Šilc:

- kompleks Ragov log naj ostane zaščiten, drevje v Ragovem logu pa je v vse slabšem stanju, veliko je starih podrlih in neodstranjenih dreves,
- uredi naj se poenotenje vrtičkarstva na primestnih lokacijah,
- podpirajo umestitev mestnega parka v zaledju Ragovega loga.

KS Brusnice:

- predvidi naj se ureditev centra naselja (lokacijski načrt je v pripravi),
- predvidi naj se ureditev gospodarske cone (obrtne lokacije); imajo 6 interesentov; predlagane so parcele na vzhodnem robu Velikih Brusnic, ob cesti proti CEROD-u),

- uredijo naj se nove površine za stanovanjske hiše (predlagane so parcele na več lokacijah ob robu Velikih Brusnic),
- podan je predlog za oblikovanje novega vinogradniškega območja zahodno od Velikih Brusnic.

KS Gabrje:

- podani so bili štiri predlogi za spremembo namenske rabe zemljišč: rekreacijski center, parkirišče za obiskovalce, razširitev vinogradniškega območja, strelišče,
- podan je predlog za parkirišče v kamnolomu ob cesti proti Hrušici,
- predlaga se večja širitev športno – rekreacijskega območja pri gasilskem domu,
- zapolni naj se stanovanjska pozidava med naseljem v dolini in regionalno cesto na Gorjance,
- podan je predlog za nove stavbne parcele v naselju Jugorje.

KS Otočec:

- predlog zazidalnega območja ob sedanji H1 za kulturni dom, otroško igrišče, obrtno cono,
- na obstoječi cesti H1 načrtovati prostor za križišče med »gasilnim domom in novim naseljem«,
- predvideti prostor za stadion s krožno stezo in s cca 40 parkirnimi mesti,
- v projektu zajeti nogometno igrišče društva Stari grad in v neposredni bližini načrtovati cca 30 parkirnih prostorov za osebna vozila,
- predvideti prostor za trgovino z mešanim blagom, s parkirnimi prostori,
- prostor za objekt za društvene dejavnosti (zdravstveni dom, banka, prostori KS z dvorano za širše sestanke),
- planirati prostor za parkirišča za tovorna vozila,
- zagotoviti prostor za razširitev pokopališča,
- ureditev poti od gostilne Pucelj do Skalne ulice (predlagamo pešpot in možnost uporabe intervencijskih vozil), križišča pri stari osnovni šoli in ulice do mostu čez Krko, prometnice (stare ceste skozi Otočec) od vasi Lešnica do gradu Otočec; v ureditev zajeti izgradnjo pločnika kolesarske steze in javne razsvetljave,
- načrtovati prostor za avtobusno postajo v bližini križišča ob cesti H1,
- na obstoječi cesti H1 načrtovati odcep za parkirišče za tovorna vozila,
- načrtovati sprehajalno stezo ob Krki od gradu Otočec do vasi Lešnica,
- načrtovati lokacijo kontejnerjev za ločevanje odpadkov.

KS Stopiče:

- podajajo predlog za ureditev jedra, Golišče ter območje nad izviri Težke vode naj ostane nepozidano.

KS Uršna sela:

- predlaga se ureditev rekreacijskih površin – pokrito balinišče.

KS Birčna vas:

- določi naj se obrtno cono oz. opredeli območje za razvoj gospodarske dejavnosti (Birčna vas in Stranska vas),
- določi naj se stanovanjsko - poslovni del v Birčni vasi severno ob železniški progi Birčna vas - Uršna sela (jugo-zahodni del) Babji hrib,
- načrtuje naj se obvoznica ob železniški progi v Birčni vasi,
- načrtuje naj se gospodarsko poslovni del na severni strani železniške postaje Birčna vas, na predelu gozda z možnostjo dograditve železniškega tira, kjer je pred leti že obstajal,

- planoto poleg železniške postaje (nakladalna rampa) predlagajo za rezervacijo športno rekreativnega centra,
- prostorsko naj se uredijo območja med manjšimi zaselki,
- predlaga se širitev naselja nad železniško postajo,
- preveri naj se možnost zazidave v Stranski vasi med Ruperč Vrhom in romskim naseljem ter urediti vse v zadevi parc. št. 195 in 316 k.o Stranska vas,
- preveri naj se prostorska spojitve naselij Jama in Lakovnice ter stanovanjsko poslovni del na zahodnem delu,
- preveri naj se širitev Velikega Podljubna v gornjem delu za en stanovanjski objekt ter ob glavni cesti z možnostjo spojitve obeh zaselkov,
- preverijo naj se širitve naselij Dol. Lakovnice, Petane, Stranska vas in zmanjšanje predlaganih širitvev v območju Birčne vasi (severni del naselja).

Poleg navedenih je bila v območjih vseh krajevnih skupnosti podana še **vrsta individualnih pobud** za stanovanjsko in drugo gradnjo.

2.1 Obravnava pobud

Glede na to, da je vsaj v nekaterih naseljih še razmeroma veliko prostorskih rezerv (še ne pozidanih območij za gradnjo), je presoje te pobud ena pomembnejših nalog v sklopu priprave novih planskih aktov. Presoja pobud vključuje:

- skladnost s prostorsko zakonodajo,
- upoštevanje prostorskih (urbanističnih) in normativnih omejitev (odloki, režimi varovanja, varovani koridorji ipd.)
- presojo posameznih pobud (lokacij) na terenskih ogledih, skladno z merili o presojanju pobud.

Pri odločanju o sprejemljivosti posameznih pobud se upoštevajo tudi strokovne podlage za poselitev (sprejemljivost pobud glede na predviden oz. možen urbanistični razvoj posameznega naselja oz. območja), strokovne podlage za krajino in ugotovitve študije ranljivosti prostora (sprejemljivost pobud glede vplivov na okolje), strokovne podlage za infrastrukturo (sprejemljivost pobud glede na obstoječo in načrtovano infrastrukturo prostora) ter demografska študija, študija razvoja gospodarstva, kmetijstva, in študija potreb po stanovanjih.

Upoštevajoč izhodišča Prostorskega reda Slovenije in strokovne norme na področju urejanja prostora so pri presojanju pobud posebej poudarjene težnje po zmanjševanju problemov razpršene pozidave, racionalnejši rabi prostora in izrabi obstoječih zemljišč za gradnjo. Namesto spremembe zemljišč za gradnjo na posamičnih parcelah se skladno s tem spodbuja organizirana gradnja na večjih kompleksih, kar se povezuje tudi z reševanjem problema komunalnega opremljanja, vendar hkrati zahteva veliko več medsektorskega usklajevanja (predvsem s kmetijskim sektorjem).

3 POVZETEK NAJPOMEMBNEJŠIH STROKOVNIH PODLAG

V okviru priprave strokovnih podlag za novo generacijo prostorskih planskih aktov MONM je bila izdelana vrsta strokovnih podlag, nekatere pa so bile pripravljene že prej, v zadnjih letih. V nadaljevanju so podane najpomembnejše ugotovitve posameznih študij.

- Demografska študija
- Razvoj proizvodnih, trgovskih in storitvenih dejavnosti
- Strokovne podlage za razvoj kmetijstva
- Potrebe po stanovanjih, vrtcih in šolah
- Strokovne podlage za prostorski razvoj Novega mesta in drugih večjih naselij v občini (Otočec, Velike Brusnice, Gabrje, Stopiče in Birčna vas)
- Analiza in usmeritve za razvoj preostalih naselij v občini
- Analiza stanja in teženj
- Analiza razvojnih možnosti.

3.1 Demografska študija

(Urbanistični inštitut RS)

Skupno število prebivalcev MONM v zadnjih desetih letih rahlo narašča (okoli 80 prebivalcev letno). K rasti števila prebivalcev pa v nasprotju s Slovenijo bolj prispeva naravni prirast (razlika med številom rojenih in umrlih prebivalcev) kakor pa priselitve. Ker pa število rojstev tudi v MONM upada že dobrega četrta stoletja se vedno bolj opaža »primanjkljaj« mladine. Za bodoča rojstva je pomembno predvsem majhno število deklic v primerjavi s sedanjim številom mladih mamic. V občini je tako leta 2005 živelo 3000 žensk v starosti 20 do 30 let in le 1900 deklic starih do deset let. Zato lahko kljub večjemu spodbujanju števila rojstev (na občinski in predvsem državni ravni) pričakujemo zniževanje števila le-teh. V kolikor bi v občini ostala sedanja rodnost in ne bi bilo priseljevanja, bi se število prebivalcev v desetih letih znižalo za dobrih 1500, do leta 2030 pa celo za 6000 (rezultati projekcije prebivalstva po naravni rasti).

MONM je ena hitreje razvijajočih se občin v Sloveniji in tudi pomemben regionalni center jugovzhodne Slovenije. V letu 2002 je imela občina kar 6000 delovnih mest več kot za delo sposobnih prebivalcev. Zato je dnevna delovna migracija v občino zelo močna, kar pomeni, da je tudi veliko prebivalcev, ki bi se verjetno radi preselili bližje delovnemu mestu. Že v nekaj letih se pričakuje v večjih obratih predelovalne industrije več kot tisoč novih delovnih mest. Občina dolgoročno načrtuje tudi univerzitetno središče, tehnološki park, kampus, tukaj so tudi aktivnosti, vezane na tretjo razvojno os itd. Vse to pa je vezano tudi s priseljevanjem. Zato smo izdelali plansko projekcijo prebivalstva za občino, ki predpostavlja 500 priseljenih prebivalcev letno v naslednjih desetih letih. To bi pomenilo porast števila prebivalcev za slabih 4000 do leta 2015 (porast ni 5000 zaradi pričakovane negativne naravne rasti).

Porast naj bi bil usmerjen večinoma na območje UZ Novo mesto (80 %) z organizirano stanovanjsko gradnjo in nadaljnjo koncentracijo delovnih mest. Ostalih 20 % priselitev pa bi zagotavljalo, da število prebivalcev ostalega dela občine ne bi nazadovalo (kljub pričakovani negativni naravni rasti) omogočen pa bi bil tudi manjši (tudi demografski) razvoj ostalih 4 območij UZ, od katerih bosta dve postali celo središči novih občin.

Tako hiter demografski in gospodarski razvoj MONM pa seveda pomeni, da bo verjetno potrebno odpraviti kar nekaj infrastrukturnih pragov, predvsem pa zelo intenzivirati stanovanjsko gradnjo. Ta ni potrebna samo zaradi novih prebivalcev, pač pa tudi zaradi potreb po zagotavljanju višjega bivalnega standarda (večje površine stanovanj, in parcel na prebivalca).

3.2 Razvoj proizvodnih, trgovskih in storitvenih dejavnosti

(Espri, d.o.o.)

Izdelane so bile: analiza stanja in teženj v prostoru, analiza prednosti in pomanjkljivosti ter priložnosti in nevarnosti mestne občine (SWOT analiza) ter strategija razvoja MONM.

Najpomembnejše ugotovitve o problemih dosedanjega gospodarskega razvoja Mestne občine so naslednje:

- Neugodna gospodarska struktura, v kateri imajo prevelik vpliv na gospodarsko stanje občine velike in srednje družbe, ter premajhno število malih in mikro podjetij in samostojnih podjetnikov, katerih število se sicer letno povečuje, vendar je še vedno njihovo število na 10.000 prebivalcev manjše kot je povprečje za Slovenijo,
- Premalo razvite razvojno raziskovalne dejavnosti (univerzitetno raziskovalno središče in tehnološki park so leta 2006 šele v nastajanju in/ali izgradnji),
- Pomanjkanje komunalno opremljenih lokacij za razvoj gospodarskih in storitvenih dejavnosti: mestna občina ima kot gospodarsko propulzivno območje veliko povpraševanje po nakupu zemljišč za gradnjo poslovnih, proizvodnih in drugih objektov ob minimalnem številu komunalno opremljenih lokacij, ki bi jo lahko prodala investitorjem.

Izhajajoč iz ugotovitev SWOT analize in opredeljenih ciljev razvoja bo Mestna občina Novo mesto cilje realizirala z razvojnimi programi in projekti, ki bodo vplivali na razvoj vseh dejavnosti občine. Pri opredelitvi programov in projektov je upoštevano izhodišče, da občina zagotavlja prostorske pogoje za razvoj gospodarstva in družbenih dejavnosti ter da ima programske možnosti vzpodbujanja tega razvoja. V teh strokovnih podlagah so navedeni le:

- razvojni programi, ki jih bo izvajala občina in bodo imeli vpliv na razvoj gospodarskih dejavnosti ter
- Regionalni razvojni programi, ki so opredeljeni v predlogu »Regionalnega razvojnega programa Jugovzhodne Slovenije 2007 – 2013« in v katere je vključena mestna občina, pri čemer so navedeni le pomembnejši projekti.

V njem pa niso opredeljeni programi, ki jih bodo izvajali gospodarski in drugi subjekti in na katere občina nima vpliva. S programi so opredeljena glavna izhodišča, cilji in viri financiranja.

3.3 Potrebe po stanovanjih, šolah in vrtcih

(Urbanistični inštitut RS in Oddelek za družbene dejavnosti MONM)

Osrednji namen študije o stanovanjih je pridobitev sodobne, izboljšane prostorske planske osnove, ki bo omogočila učinkovitejše reševanje ali izvajanje stanovanjske politike Mestne občine skladno z drugimi prostorskimi ureditvami. Vsa stanovanjska območja, v vseh pojavnih oblikah, treba razumeti kot sestavne člene vsega, sedaj urbanega - urbaniziranega prostora. Pomeni tudi, da je oceno potreb po stanovanjih prav tako treba opredeliti prek različnih parametrov (manjša gospodinjstva, različna razpoložljiva sredstva za nakup ali najem, lokalne navade, dostopnost družbene infrastrukture idr.)

Izhodiščno stanje v MONM, če se omejimo le na najbolj značilne pokazatelje, je, da je bilo po popisu stanovanj iz leta 2002 v MONM 16.456 stanovanj, število prebivalcev je bilo 40.925, število gospodinjstev pa 13.796. Povprečno število članov na gospodinjstvo je bilo 2,9. Skupna površina vseh stanovanj je bila 1.196.997 m², povprečna velikost stanovanja 72,7 m², povprečna površina na osebo pa 29,2 m².

Po projekcijah prebivalstva ob predpostavki 500 priselitev na leto v MONM je ocena za leto 2030 48.892 prebivalca (leta 2020 pa 45.817 prebivalcev), kar je za 8497 prebivalcev več kot jih

je bilo po popisu iz leta 2002. Glede na težnjo po čedalje manjših gospodinjstvih (samskih, starejših ipd.) to pomeni približno potrebo po 3000 novih stanovanj (stanovanjskih enot), da bi pokrili potrebe iz naravne rasti in načrtovanega priseljevanja. Po tem izračunu to pomeni, da bo v MONM 3000 več novih stanovanjskih enot, za kar je treba po klasičnih izračunih nameniti med 60 in 120 hektarjev zemljišč. V te površine so vključene vse namembnosti potrebne za omogočanje rabe stanovanjskih območij (del družbene infrastrukture, prometne infrastrukture, zelenih površin, oskrbe idr.). Izračun zdajšnjih prostih (nezazidanih) razpoložljivih površin, ki so opredeljene kot območja za stanovanjsko gradnjo, je 110 hektarjev, kar skoraj zadošča potrebam po prejšnjem, demografskem izračunu, celo pri razkošnejši poselitvi s stanovanjskimi območji manjših gostot. Značilno je, da razen dveh večjih con (Bučna vas in Kamence) dejansko gre za manjše cone in zaokrožitve zdajšnjih stanovanjskih območij, za stavbna zemljišča, ki so mnogokrat nedostopna zaradi lastniških in drugih omejitev.

Glede na doseženo stopnjo razvoja in načrtovano splošno rast v prihodnjem obdobju je treba, tudi skladno z načeli trajnostnega razvoja, večino nove poselitve in stanovanj načrtovati v bližini ali na primerni oddaljenosti od programov družbene infrastrukture (tu so mišljene predvsem varstvene in izobraževalne ustanove, pa tudi zdravstvene in socialne storitve), komunalne, prometne in energetske infrastrukture in, tako da se, sicer v spremenjeni obliki, ohranjajo prvine kulturne krajine ter naravne kakovosti. Načrtovana rast števila prebivalcev v MONM in razmestitev ter zmogljivost zdajšnje družbene infrastrukture hkrati pomeni možnost oblikovanja še nekaj lokalnih središč v hribovitem zaledju, predvsem na vzhodu in jugu.

Glede na težnjo po zagotavljanju finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo predvsem iz zasebnega sektorja, v smislu komercialne gradnje za trg, in osebne porabe fizičnih oseb za samostojno gradnjo, bo pomemben dejavnik uspešnosti stanovanjske oskrbe vezan na finančno zmogljivost gospodinjstev. Za določen segment prebivalstva bo bistveno več napora treba vložiti v razvoj stanovanj z javnimi sredstvi, npr. prek javnega stanovanjskega sklada. V razvitih družbah je delež takšnih stanovanj, ki se jih iz skladovih sredstev financira in potem bodisi profitno ali neprofitno odda bodisi prodaja po subvencionirani ceni, od 10 do 20 odstotka vseh stanovanj.

Obstoječi vrtci so v slabem stanju in jih je potrebno sanirati ter nadomestiti prostorske primanjkljaje, ki so predvsem v novomeških enotah (Labod, Petrov vrtec in Pedenjped ter Rdeča kapica, Ostržek in Videk - v teh treh oddelkih so integrirani otroci s posebnimi potrebami), hkrati pa bo treba zgraditi nove vrtce v novih naseljih. To mora biti eno od osnovnih izhodišč pri načrtovanju novih stanovanjskih naselij. Nove vrtce je treba načrtovati v petminutnem radiju dostopnosti (330 m) od stanovanja ali od postajališča javnega potniškega prometa. Obenem bo smiselno izkoristiti presežek mest (Ciciban, vrtci pri OŠ Brusnice, Stopiče, Vavta vas ter Šmarjeta).

Za izvedbo pouka v obstoječih osnovnih šolah Bršljin, Brusnice, Stopiče bo potrebno zagotoviti nekaj dodatnih prostorov. V OŠ Dragotin Kette in Dolž so potrebne večje adaptacije šole in okolice. Nove OŠ je treba načrtovati skladno s predpostavko stanovanja za 500 prebivalcev letno, v razdalji 7 do 8 minut peš hoje od stanovanja (500 do 600 m).

Dodatne prostore potrebuje tudi Glasbena šola. Na sedanji lokaciji to ni možno, zato je v vprašanju tudi preselitev na novo lokacijo.

Ob vlogi Novega mesta kot središča nacionalnega pomena je treba zagotoviti prostorske možnosti za srednje in višje ter visoko šolstvo (Drgančevje idr.), prav tako pa zagotavljati prostorske možnosti za vseživljenjsko izobraževanje vseh oblik.

Vzporedno z gradnjo novih stanovanj je treba zagotavljati ustrezne športne in rekreacijske površine, ob upoštevanju normativa 0,5 m² pokritih in 3,0 m² odkritih športnih površin na prebivalca. Podobno velja za zdravstvo, pri čemer se višje ravni zdravstvenih uslug zagotavljajo v osrednjem naselju, ambulantne storitve pa v izbranih lokalnih središčih, tudi koncesijsko.

3.4 Strokovne podlage za razvoj kmetijstva

(Biotehniška fakulteta Univerze v Ljubljani)

Kljub nujnim in pričakovanim strukturnim spremembam v prihodnosti na kmetijah z intenzivno kmetijsko pridelavo, je prav tako pričakovati še vedno razvoj »mešanega tipa« kmetijstva, ki bo zlasti na območju MONM, kjer je podeželje vezano na močno urbano središče, zagotovo še prisotno v naslednjih 10 do 15 letih. Ta trend je toliko bolj povezan z lastniško strukturo in spremembami skupne kmetijske politike – dvig višine neposrednih plačil na hektar. Gre za ekstenzivnejši sistem kmetijstva, ki pa je ključen za ohranjanje tradicionalne krajine in zaradi tega razvoja občine v širšem smislu.

V strokovnih podlagah je obdelana problematika dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, poselitve oz. definiranja območij poselitev, ki posegajo v kmetijski prostor. Zaradi specifičnosti prostora so definirani pogoji za prvo območje vinogradov ter možnosti gradnje objektov za namene kmetijske in dopolnilne kmetijske dejavnosti ter drugo območje vinogradov, kjer so omejitve manjše.

Zaradi narave kmetijske pridelave, ki po eni strani sledi zahtevam trga in skupne kmetijske politike ter po drugi strani kmet o njej prosto odloča, če ga ne omejujejo dejavniki, ki izhajajo izven kmetijstva, je definiranje območij posamezne vrste pridelave v kmetijskem prostoru nesmiselno. Na dovolj kvalitetnih zemljiščih se njiva vedno lahko spremeni v travnik in obratno, zelenjadnice so v kolobarju s poljščinami, ipd. Poudariti je potrebno, da gre sadjarstvo (specifično pridelava breskev) lahko tudi na vinogradniške lege ter da se jagode (zopet sadjarstvo) pridelujejo na njivah.

Zaradi varovanja kmetijskih zemljišč je bolj pomembno določiti, kje so površine z večjim pridelovalnim potencialom (kar ni vezano na zakonsko definirano kategorijo najboljših in ostalih kmetijskih zemljišč). To bo v smernicah prikazano s pomočjo bonitetnih točk, ki bodo razdeljene v štiri razrede (zemljišča z največjim pridelovalnim potencialom - zemljišča z najmanjšim pridelovalnim potencialom). Pred pozidavo, infrastrukturnimi objekti ter kakršnimkoli uničenjem je potrebno najbolj varovati zemljišča z največjim pridelovalnim potencialom. Pri tem seveda velja, da moramo tudi z zemljišči, ki imajo manjši pridelovalni potencial ravnati skrbno in jih varovati pred nepotrebnim oz. nepremišljenim uničenjem.

3.5 Strokovne podlage za prostorski razvoj Novega mesta in drugih večjih naselij v občini

Za Novo mesto in za Otočec, Velike Brusnice, Gabrje, Stopiče in Birčna vas so pripravljene strokovne podlage za urbanistične zasnove oz. za urbanistične načrte po novi zakonodaji. V zadnjem poglavju pričujočega gradiva (točka 6) so povzete analitične ugotovitve in temeljne usmeritve za vseh šest urbanističnih zasnov (UZ) oz. urbanističnih načrtov (UN) v občini.

3.6 Analize in usmeritve za razvoj preostalih naselij v občini

Vsa naselja v MONM so bila obravnavana na podlagi terenskih ogledov, že izdelanih strokovnih podlag in statističnih ter sektorskih podatkov. Poleg analize stanja in potreb (pobude) je za vsako

naselje pripravljen okvirni predlog prostorskega urejanja, predvsem pa za širitve zemljišč za gradnjo in za omejitve gradnje. Dosedanja obdelava naselij je opravljena za raven SPRO in delno tudi že za PRO.

Analize in valorizacija vsakega naselja vključuje: lego v prostoru občine in vlogo v omrežju naselij, demografske in socialne razmere ter gostota poselitve, plansko in dejansko rabo površin, organizacijo dejavnosti (gospodarske razmere), prvine prepoznavnosti prostora, izkoriščenost zemljišč, notranjo strukturo in vizualne kakovosti, prometno omrežje in komunalno opremljenost ter omejitve (območja ohranjanja narave, kulturna dediščina, vodni viri, najboljša kmetijska zemljišča, drugo).

Strokovne rešitve podajajo možnosti za nadaljnji prostorski razvoj naselja s poudarkom na intenziviranju ekstenzivno izrabljenih objektov in površin ter prenovi degradiranih območij. Podane so usmeritve za varovanje in urejanje značilnih robov, vedut ter za urejanje jeder, zelenih pasov, območij za rekreacijo ipd. Opredeljene in okvirno locirane so možnosti za razvoj dejavnosti v prostoru ter možnosti za potencialne (dolgoročne) širitve naselja, skupaj z omejitvami za prostorski razvoj (zaradi reliefnih ovir, morfološke zgradbe naselja, območij ohranjanja narave ali varstva kulturne dediščine ipd.).

Grafični del vsebuje prikaze naselja v širšem prostoru, analizo pravnega stanja, analizo stanja v prostoru (analiza fizičnega stanja prostorskih struktur), vizualno analizo naselja ter izsek iz študije ranljivosti prostora in shemo prostorskega razvoja naselja..

3.7 Analiza stanja in teženj na območju MONM

Analiza stanja in teženj (v nadaljevanju tudi AST) je ena od obveznih strokovnih podlag, ki obravnava vse dejavnosti v prostoru in se pripravi za celotno občino. Predstavlja izhodišče za pripravo analize razvojnih možnosti dejavnosti v prostoru in izhodišče za študijo ranljivosti prostora, ki je bila pripravljena hkrati kot strokovna podlaga za sprotne preverjanje vplivov različnih dejavnosti na okolje. AST je obenem tudi ena od strokovnih podlag za pripravo okoljskega poročila v postopku celovite presoje vplivov na okolje. Vsebuje analizo fizičnega stanja prostorskih struktur ter analizo pravnega stanja ter oceno kakovosti dosedanjega razvoja v prostoru, identifikacijo in analizo teženj ter opredelitev največjih problemov.

AST je bila izdelana za območje MONM pred odcepitvijo občin Straža in Šmarješke Toplice, v nadaljevanju pa so povzete ugotovitve o stanju in težnjah samo na območju sedanje, nove MO Novo mesto.

Temeljne prostorske kakovosti na območju MO Novo mesto se kažejo v:

- vlogi Novega mesta kot regijskega in nacionalnega ter močnega gospodarskega in univerzitetnega središča,
- enakomerno razporejenem omrežju lokalnih središč, kot so Otočec, Velike Brusnice, Gabrje, Dolž, Stopiče, Birčna vas, Uršna sela in Podgrad,
- tradicionalni kmetijski kulturni krajini na posameznih predelih občine (vinogradniška območja - Podgorje, Ljuban),
- razmeroma velikem deležu naravno ohranjenih območij (Gorjanci, obvodni svet Krke in pritokov in zunaj večjih središč),
- razmeroma neonesnaženem okolju,
- potencialih za razvoj turizma (Otočec, Gorjanci s Podgorjem in Gabrje kot izhodiščna točka za obisk Gorjancev ter dopolnilne dejavnosti na podeželju in vinogradniška območja).

a) Stanje in težnje na področju poselitve:

Nedorečena vloga in podoba naselij v MO NM: Novo mesto kot regionalno središče nacionalnega pomena ne izkorišča dovolj svojih razvojnih potencialov, deli občine ostajajo nezadostno opremljeni s prometno in komunalno infrastrukturo in imajo tudi neenakomerno porazdelitev in raven družbene infrastrukture. Novo mesto se komajda uvršča med regionalna središča nacionalnega pomena, saj nima dovolj regijskih in državnih programov, pa tudi ne ustreznih in jasno razmejenih prostorskih ureditev. Poleg tega je nedorečen prehod urbanega dela Novo mesto v obrobje, ki je v nasprotju z drugimi regionalnimi središči v Sloveniji izrazito ruralizirano in hkrati ni ohranilo tradicionalnih vzorcev poselitve, saj se v širšem prostoru mesta prepletajo podeželski in predmestni tip poselitve. Naselja Velike Brusnice, Otočec ter Stopiče, Gabrje in nekatera druga večja središča še nimajo dovolj prepoznavnih funkcij in podobe (položaj na območju MO Novo mesto in širše), se ne povezujejo v skladno omrežje in v nekaterih primerih nimajo ustreznih povezav - medsebojnih, z Novim mestom in s soslednjimi občinami. Poleg tega je raven družbene infrastrukture (razvitost, opremljenost) v teh središčih zelo različna.

Premajhni prostorski potenciali za razvojne dejavnosti: V Novem mestu in preostalih večjih središčih MONM, podobno kot v večini preostalega slovenskega prostora, primanjkuje komunalno urejenih stavbnih zemljišč za stanovanja in za razvoj obrti in podjetništva ter poslovno-storitvenih dejavnosti, kar je pogosto povezano s težavnim doseganjem sprememb namembnosti zemljišč, pa tudi s problemom lastništva zemljišč. V prihodnosti bo potrebno zagotoviti večje nove površine za razvojne dejavnosti, obenem pa bo treba proučiti prostorske rezerve – nekatere tudi večje površine so lastniško ali iz drugih razlogov nedosegljive in jih ni možno v doglednem času izrabiti. S tem predstavljajo omejitev za razvoj in ne rezervo. Ocenjuje se, da bo ta problem precej rešil davek na nezazidana stavbna zemljišča, ki bo finančno bolj obremenil lastnike in s tem pospešil promet z nepremičninami. Ne glede na to bo treba zagotavljati tudi povsem nove površine za razvojne dejavnosti, ki so sedanj v kmetijski ali gozdni rabi ali so degradirana območja.

Potrebe po ureditvi novih gospodarskih con so izkazane zlasti na območjih oz. v bližini večjih naselij: predvsem širše območje Novega mesta, ter Birčna vas, pa tudi v naseljih, kjer so potrebne gospodarske cone za lokalne potrebe - Velike Brusnice, Stopiče, Gabrje in širše območje Rateža, kjer se pojavljajo večje investicijske pobude. Primanjkuje novih stanovanj in urejenih površin za stanovanja, zlasti za organizirano skupinsko gradnjo in za gradnjo na večjih, sklenjenih površinah, kjer bi lahko realizirali prostorsko in ekonomsko racionalnejše tipe gradnje. Bivalni standard obstoječih stanovanj zaostaja za tistim, ki je uveljavljen v EU (velikost stanovanj, delež zelenih površin v naselju ipd.). Pogoste so potrebe za spremembo enostanovanjskih hiš v večstanovanjske, s čimer se zopet manjša bivalni standard, pa tudi želje po spremembi namembnosti zidanic v počitniške ali celo stanovanjske objekte. Ta problem je še posebej pereč, ker obsežna razpršena vinogradniška poselitev ni na stavbnih zemljiščih in je neustrezno komunalno opremljena. Kljub jasni zakonodaji se še vedno pojavljajo nelegalne gradnje. Zemljiška politika s svojimi ukrepi zaostaja za potrebami, več bo potrebno postoriti na pripravi prostorskih izvedbenih aktih, ki bodo (na osnovi planskih aktov) podali pogoje za izvedbo ureditev. Pomembno bo tudi določanje prioritet ter ukrepov za pridobivanje in opremljanje zemljišč za gradnjo.

Pogoji za širitev turistične ponudbe: Otočec kot največje turistično središče v občini ima omejene prostorske možnosti, saj jim manjka površin za razvoj. Veliko je povpraševanje po lokacijah za vikende in za razvoj turistične ponudbe v vinogradniških območjih. Turizem na

podeželju še naprej ostaja ena potencialnih oblik turizma, ki bi lahko v povezovanju s kmetijskim sektorjem tržil krajinske in naselbinske kakovosti prostora.

Spreminjanje značilnega vzorca poselitve in prostorske identitete: obstoječi poselitveni vzorci so ogroženi s suburbano, predvsem z razpršeno gradnjo na robovih naselij in v odprtem prostoru med posameznimi naselji. Poseben problem na področju razpršene gradnje, ki degradira prostor, so romske naselbine. Razpršena gradnja je zaradi pomanjkljive komunalne opremljenosti na kraških tleh vzrok za onesnaženje okolja. Posledica so izgubljanje strukturnih in morfoloških značilnosti naselbin in kakovostne arhitekture in programsko-funkcionalno nedorečena struktura naselij ter onesnaženost okolja.

- **Vinogradniška območja** z značilno kulturno krajino so praviloma vidno izpostavljena in pomembna prvina prostorske prepoznavnosti (Trška gora, Ljuban, Drganja Sela, Cerovec, Kamenje, Velike Brusnice, idr.) Pri poselitvi na vinogradniških območjih gre za avtohtone vzorce, razpršenost pa je posledica specifičnosti tehnologije obdelave vinogradov. Zaradi neustrezne ponudbe kakovostnih stanovanj in zaradi visokih cen stanovanj se pojavlja vse več pobud za spremembo namembnosti zidanic v stanovanjske ali počitniške objekte. Nelegalno spremenjena namembnost objektov, prizidki, morfološko neustrezne prenove in novogradnje, ki zgoščajo pozidavo teh območij, povzročajo razvrednotenje podobne vinogradniških območij (zgoščevanje pozidave, predimenzionirani objekti, neustrezne namembnosti) in okoljske probleme (neustrezna komunalna opremljenost). Nekateri vinogradi se ob menjavi generacij zaraščajo, v nekaterih pa lastniki posekajo trte. Vinogradniška območja so zanimiva za preživljanje prostega časa, pa tudi za razvoj turistične ponudbe (oddajanje bivalnih zidanic kot počitniških objektov v najem, vinotoči), vendar pa so prostorski ukrepi za ohranitev sedanjega obsega in strukture vinogradniških območij zelo omejeni. Za ohranjanje krajinskih značilnosti teh območij je nujno povezovanje ciljev in ukrepov na področju varstva narave in kulturne dediščine ter kmetijstva, kar se še ne uveljavlja v zadostni meri. Kmetijski sektor ima na razpolago nekatere ukrepe (subvencije, spodbude, delovanje svetovalne službe), s katerimi bi bilo mogoče razmere nekoliko izboljšati, vendar pa se je treba zavedati, da je problematika vinogradniških območij v veliko večji meri povezana s poselitvijo kot s kmetijstvom. Za reševanje problematike vinogradniških območij je pomemben dvig zavedanja o kakovosti tradicionalnih kulturnih krajin in o dolgoročnih posledicah v širšem prostoru, ki jih povzročijo prevelika gostota, spremembe namembnosti, neustrezna komunalna opremljenost teh območij.

- **Romske naselbine:** V MO Novo mesto je bilo na dan 01.01.2006 evidentiranih 757 Romov, ki so več ali manj stalno naseljeni v romskih naseljih Brezje - Žabjak, Šmihel, Ruperč Vrh, Poganci-Jedinščica, Graben, Otočec, Gotna vas (Ukrat), Šajser ter v treh občinskih najemnih stanovanjih. Večina romskih naselij je zgrajenih brez ustrezne dokumentacije in potrebnih dovoljenj. Za posamezna naselja so bili sprejeti ureditveni in zazidalni načrti, ki se upoštevajo le deloma. Posamezna naselja so različno urejena in komunalno opremljena. Načrtna gradnja skladno s predhodno sprejetimi zazidalnimi načrti je bila izvedena samo v naselju Brezje ter deloma v Šmihelu in Ruperč vrhu. Ne glede na sprejete ukrepe, zazidalne in ureditvene načrte in možnost legalne gradnje prebivalci gradijo naprej po svoje in širijo obstoječa naselja. Stanje v naseljih, za katera je urejena prostorska dokumentacija, ne odstopa bistveno (na bolje) od stihijsko nastalih naselij. Kjer so locirana večja romska naselja, je evidentna težavnost sobivanja. Glede na jasno izražene zahteve predstavnikov krajevnih skupnosti, kjer živijo Romi, pa bi bilo treba načrtovati ureditev romskih naselij le v dosedanjem obsegu. Dosedanja politika zgoščevanja in omejevanja naseljenosti Romov na dosedanjih lokacijah očitno ni prinesla zadovoljivih rezultatov, težave na vseh področjih so komaj obvladljive. Zato so nujno potrebni prostorski akti za izvedbo prostorskih ureditev in izbor morebitnih novih lokacij oz. območij za širitev obstoječih romskih naselbin.

b) Stanje in težnje na področju infrastrukture na območju celotne MONM:

MO Novo mesto nima ustreznih **prometnih povezav**. Značilna je velika gostota cestnega omrežja, ki pa je v velikem delu v slabem stanju in premalo funkcionalno. Sedanji razvoj prometne infrastrukture je osredotočen na izgradnjo avtocestnega omrežja, kar bo okrepilo gravitacijsko vlogo Novega mesta kot regionalnega centra jugovzhodne Slovenije. Ostale cestne povezave znotraj območja Mestne občine Novo mesto in z ostalimi občinskimi središči so slabe, kar je neugodno z vidika potencialnih investitorjev in dotoka kapitala, pa tudi turistov in z vidika migracij na delovna mesta znotraj in zunaj območja Mestne občine Novo mesto. Slabe cestne in železniške prometne povezave so neugodne tudi z vidika oskrbe regije, funkcioniranja podjetij, dostopnosti industrijskih in obrtnih con. Poleg avtoceste potekajo skozi območje MONM tudi hitra cesta, glavna cesta, regionalni cesti 2. in 3. reda ter turistična regionalna cesta. Pereč problem predstavljajo predvsem glavna in regionalni cesti 2. in 3. reda, ki potekajo skozi urbana območja z neustreznimi horizontalnimi in vertikalnimi elementi, in predvsem neustreznimi prečnimi profili, ki ne zagotavljajo ustreznih kriterijev glede prometne prepustnosti ter nivoja prometnih uslug in varnosti. Železniško omrežje je slabo izkoriščeno in je potrebno dopolnitve in posodobitve. Javni potniški promet je na vseh ravneh zapostavljen in neučinkovit, značilen je trend upadanja. Kolesarsko omrežje na državni in lokalni ravni je na območju MONM slabo razvito.

Komunalna in energetska infrastruktura v MONM ne dosega standardov opremljenosti in ne sledi potrebam gospodarskega razvoja. Medtem ko je energetska infrastruktura komaj zadostna, je komunalna opremljenost nezadostna. Pogost problem je bila neusklajena dinamika izgradnje vodovodnih sistemov in sistemov za odvajanje in čiščenje odpadnih voda, saj so se pogosto gradila samo vodovodna omrežja, s čimer se je problem odpadnih voda še zaostil. Zaradi razpršene pozidave je za MONM značilno pomanjkanje ustreznih sistemov za odvajanje in čiščenje odpadnih voda, kar je pomemben dejavnik pri zmanjševanju okoljskih vrednosti v MONM. Še posebej pereč problem je premajhna kapaciteta in tehnološka zastarelost centralne ČN, kakor tudi neustreznost obstoječe lokacije na relativno ozkem prostoru med regionalno cesto in reko Krko ter v bližini tovarne zdravil Krke. Poleg tega je neustrezno rešeno vprašanje odlaganja blata iz čistilnih naprav.

Kanalizacijsko omrežje v MONM je v pretežni meri mešanega tipa. Ločen sistem kanalizacije imajo le naselja Cikava, Smolenja vas, Mali Slatnik, Bučna vas, Velike in Male Brusnice, Stopiče, Gabrje, Otočec ter del tovarne Revoz. Omrežje je pretežno izgrajeno iz betonskih in plastičnih cevi, delno pa tudi iz poliestrskih cevi. Preko kanalizacijskega sistema za odvajanje in čiščenje odpadne vode v MONM se odvede in očisti cca 72,8% odpadne vode glede na količino uporabljene pitne vode. Komunalna odpadna voda se čisti na petih čistilnih napravah (Brusnice, Gumberk, Novo mesto, Otočec in Češča vas). Kot edini način odvajanja odpadnih vod v naseljih brez kanalizacijskih sistemov se uporablja greznice, ki pa po večini niso atestirane, kontrolirane in redno praznjene.

V pretežnem delu MONM je stanje obstoječega **vodovodnega omrežja** še zadovoljivo, predvsem je problematična dotrajanost in poddimezioniranost omrežja in neustrezna izbira materialov za cevovode. Posledica vsega naštetega pa so tudi velike vodne izgube in visoki obratovalni stroški vodovodnega sistema. Delež oskrbovanih prebivalcev v MONM iz javnega vodovoda je 99,4%. Poleg javnih vodovodov je v MONM še nekaj lokalnih vodovodov, nekaj naselji pa se oskrbuje še s kapnico. Dokaj visok je delež naselij, kjer ni zagotovljena požarna varnost, saj niso opremljena z omrežjem za oskrbo s požarno vodo.

Najbolj izdatna **vodna vira** na območju MONM sta Jezero in Stopiče. Omenjeni vodni viri zagotavljajo količino pitne vode za potrebe Mestne občine Novo mesto, tudi v sušnih obdobjih. V obdobjih obilnejših padavin voda na virih Jezero in Stopiče zaradi kalnosti kakovostno ni ustrezna.

Po območju MONM poteka trasa magistralnega **plinovoda**, ki poteka od Krškega do Novega mesta. Ta plinovod je del tranzitnega magistralnega plinovoda Hrvaška - Koper in služi napajanju širšega območja Novega mesta. S plinifikacijo je danes opremljeno samo območje Novega mesta. Istrabenz plini d.o.o. po podatkih iz junija 2006 v Novem mestu upravlja z okrog 70 km plinovodov in 2200 priključki ter oskrbuje s plinom cca 1900 odjemalcev. Skupni obseg plinificiranega območja, glede na oskrbljenost, sedaj zajema cca 95 % Novega mesta, odjem glede na oskrbljenost znaša 69%. Priključevanje objektov na javno plinovodno omrežje kljub občinskemu odloku, ki predpisuje obvezno priključevanje, se ne izvaja v celoti.

Na območju MONM je večina **energetske oskrbe** vezana na centralna naselja, ki tvorijo mrežo napajalnih točk. Glede na geografski položaj MONM je večina linijskih energetskega vodov in naprav končnega značaja, kar pomeni, da obstaja problematika dvostranskega napajanja oz. oskrbe iz dveh neodvisnih virov/smeri za vsa območja v MONM. Območje Novega mesta, kot najpomembnejši porabnik, še nima zagotovljene povezave na prenosno elektroenergetsko omrežje na najvišjem napetostnem nivoju. Oskrba z električno energijo poteka prek prenosnega elektroenergetskega omrežja 2x110 kV Krško - Novo mesto, 1x110 kV Brestanica - Novo mesto, 1x110 kV Trebnje - Novo mesto, 1x110 kV Kočevje - Novo mesto, 1x110 kV Črnomelj - Novo mesto, ki so v upravljanju ELES-a. Na območju občine se nahajata dve distribucijski RTP in sicer RTP Novo mesto (Bršljin) in RTP Gotna vas.

Uporaba **obnovljivih virov energije**, predvsem pa lesne biomase, ki je velik potencial zlasti na zelo gozdnatih predelih, je premajhna.

Na območju MONM je **telekomunikacijsko omrežje** delno razvito. Medtem ko so večja naselja opremljena z najsodobnejšimi TK zvezami, je zaradi naravnih značilnosti terena in izjemne razpršenosti gradnje oskrba s TK storitvami na manj dostopnih območjih nezadovoljiva. Območje MONM je v celoti pokrito s telefonskimi priključki, razvejanost omrežij ter pokritost s radiotelevizijskimi signali in signali mobilnih komunikacij pa je slabša zaradi terenskih značilnosti; problematika se rešuje s satelitskimi sprejemniki (neustrezne kakovosti). V večjih naseljih se uvaja TK storitve z uvajanjem novejših tehnologij dostopnejših telefonskih omrežij na digitalni osnovi. Slovenski optični križ, ki sestavlja ogrodno medkrajevno optično kabelsko omrežje poteka iz centra, t.j. Ljubljane prek Grosuplja in Trebnjega do glavne avtomatske telefonske centrale v Novem mestu, odkoder se omrežje nadaljuje proti Krškem in Hrvaški.

Za zagotavljanje storitev **mobilnih brezžičnih telefonskih** povezav operaterjev Mobitel, Debitel in Simobil se izgrajuje omrežje GSM. Za zagotavljanje pokritosti območja s signalom so na celotnem območju MONM bolj ali manj ustrezno umeščene bazne postaje.

V urbaniziranih območjih se razvijajo sistemi **kabelskih televizijskih in telekomunikacijskih omrežij**. Glede na stanje tehnološkega razvoja ta omrežja zadovoljujejo potrebe po pretežno individualnih telekomunikacijskih storitvah (kabelsko TV omrežje, internetni dostop) in lahko postanejo pomembni nosilci razvoja telekomunikacijskih storitev v lokalnih skupnostih.

Stanje sistema **poštnih storitev** je zadovoljivo, saj so v zadnjem času precejšnje število poštnih operacij prevzeli drugi komunikacijski sistemi. S tem je tudi Pošta Slovenije razširila svoje poslovanje na druge tržno in družbeno zanimive/potrebne storitve.

Ravnanje z odpadki je dobro organizirano, saj zbiranje, odvoz in deponiranje odpadkov v poteka vseh naselij v MONM. Vsa naselja so vključena v mrežo okoli 2000 urejenih odjemnih mest, v katerih se zbirajo mešani odpadki. Količina odpadkov iz leta v leto rahlo narašča, zato je pričakovati, da se bo stabilizirala med 250 in 350 kg/leto/prebivalca. Za potrebe odlaganja odpadkov trenutno poteka v sklopu projekta CeROD pri Leskovcu pri Novem mestu realizacija I. etape I. faze projekta, v okviru katerega bo na novem odlagališču nenevarnih odpadkov dolgoročno rešeno odlaganje preostankov odpadkov. Istočasno z izgradnjo novega odlagališča poteka tudi sanacija in zapiranje obstoječega Odlagališča nenevarnih odpadkov Leskovec.

c) Stanje in težnje na področju krajine:

Razvojne razlike med urbanim okoljem in podeželjem: komunala opremljenost podeželskih naselij je pomanjkljiva (nepopolni sistemi, neustrezni in dotrajani materiali), kar je zlasti opazno na območjih razpršene gradnje. V večjih naseljih primanjkuje zemljišč za gradnjo na večjih, zaokroženih območjih; zato in zaradi pomanjkljive komunalne opremljenosti so možnosti za kakovostno bivanje in za razvoj dejavnosti omejene. V nekaterih naseljih, zlasti v bližini Novega mesta in drugih večjih središč, se pojavljajo konfliktna situacije zaradi spreminjanja vaških naselij v primestna naselja. Z rastjo števila novih stanovanjskih hiš nekatere kmetije nimajo več ustreznih prostorskih možnosti za širitev, po drugi strani pa je kmetijska dejavnost moteča za nove prebivalce vasi, ki zgubljajo svoj ruralni značaj.

Premajhna izkoriščenost potencialov za razvoj turizma: spekter turistične ponudbe je glede na potencialne preoke. Pomemben vidik razvoja turizma so prostorske možnosti in omejitve. Premalo so izkoriščene naravne danosti (ohranjena narava, neonesnaženo okolje, naravne vrednote) in ustvarjene razmere (zlasti kakovostna kulturna krajina, gradovi in druga območja kulturne dediščine, pa tudi komunalna opremljenost in razpoložljivi, ponekod opuščeni stavbni fond). Na podeželju so zlasti pomembne možnosti za razvoj turizma na kmetiji, kar zahteva medsektorsko sodelovanje in usklajevanje (kmetijstvo, turizem, varstvo kulturne dediščine, varstvo narave). Glede na trende na področju turizma in pristočasnih dejavnosti je opazno pomanjkanje prostorov za kampe in za avtodome.

Kmetijska dejavnost v občini v premajhni meri izrablja naravne danosti in ustvarjene razmere. Zemljišča so razdrobljena, premalo so izkoriščeni pridelovalni potenciali na sicer prostorsko omejenih območjih v občini (na sklenjenih kmetijskih površinah na pretežno uravnanih območjih in na območjih, primernih za urejanje trajnih nasadov), kjer bi bilo potrebno povečanje parcelne strukture, uvedba namakalnih sistemov, agromelioracije ter urejanje oz. ohranjanje trajnih nasadov. Zaradi uveljavljanja naravovarstvenih ciljev (npr. Natura 2000) se kaže napredek v usklajevanju in iskanju novih razvojnih možnosti med sektorjem za varstvo narave. Kljub temu je razvoj dopolnilnih dejavnosti v kmetijstvu premajhen in premalo izkorišča potencialne (npr. vinogradniška območja, območja naravnih vrednot, območja kakovostne kulturne krajine). Gre za storitve s kmetijsko mehanizacijo in dejavnosti, ki sicer potrebujejo določene prostorske ureditve in komunalno opremljenost, kot to zahteva ustrezna zakonodaja, npr. turizem na kmetiji, predelava lesa, predelava mesa (suhomesni proizvodi ipd), predelava rastlinskih proizvodov (žganjekuha, sokovi, marmelade ipd), ribogojnice in podobno. Opuščanje kmetovanja v občini ni zelo izrazito, saj površine, ki jih njihovi lastniki ne obdelujejo več, oddajajo v najem večjim kmetom.

Ohranjanje prepoznavnosti krajine: dolenska krajina z obdelovalnimi terasami, drobno parcelno strukturo, v izmenjavanju gozda z obdelovalnimi površinami in poselitvijo, ponekod

izraziti arhitekturni členi je na nekaterih območjih še dobro ohranjena. Nekateri deli območja občine so posebej vredni nadaljnjega ohranjanja in vzdrževanja - kot bivanjska kakovost in kot ena od podlag za trženje (turizem na podeželju, ogledi dediščinskih objektov). Kmetijstvo je najpomembnejši dejavnik, ki je oblikoval in ki še danes vzdržuje kulturno krajino Dolenjske (vinogradniška območja, njivske krajine z izmenjavo različnih kultur in preplet z gozdnimi površinami, obdelovalne terase, drobna parcelna struktura ipd.). Pri tem je pomembno, da je v tem pogledu najpomembnejša mala kmetija (drobna posest, razdrobljenost, slaba socialna struktura ipd.), ki je hkrati tudi najprimernejša za uveljavljanje sekundarnih dejavnosti na podeželju. Za ohranitev in nadgradnjo potencialov teh kmetij bi morali na državni ravni zagotoviti ustreznejše sistemske rešitve (zlasti povezovanje različnih sektorjev - kmetijstvo, turizem, varstvo kulturne dediščine, varstvo narave ipd.).

3.8 Analiza razvojnih možnosti na območju MONM

Analiza razvojnih možnosti prostorskega razvoja MONM (ARM) določa strateške cilje prostorskega razvoja občine in opredeljuje možne smeri razvoja v okviru analize razvojnih možnosti na področjih poselitve, infrastrukture in krajine. Pri tem so upoštevane ugotovitve o demografskih razmerah in težnjah, o stanju in težnjah na področju razvoja gospodarstva in kmetijstva, o potrebah po stanovanjih (vse predstavljeno v AST), pa tudi prostorski potenciali in omejitve, ki izhajajo iz ranljivosti prostora in različnih sektorskih omejitev (smernice nosilcev urejanja prostora). Vse možnosti prostorskega razvoja so opredeljene tudi s ciljem, da bi se v čim večji meri uresničevale gospodarske, kulturne in socialne koristi, da bi torej zagotovili možnosti za kakovostno bivanje, za razvoj gospodarskih dejavnosti in za razvoj družbenih dejavnosti.

Glede na problematiko obstoječega stanja in teženj je bila ARM zastavljena ciljno, tako da je bila posebna pozornost namenjena opredeljevanju različnih razvojnih možnosti na najbolj perečih področjih, za katere še ni bilo strokovnih podlag, in sicer za področja širitve naselij, urejanja gospodarskih con, urejanja romskih naselij in vinogradniških območij ter za usmerjanje ureditev za turizem in rekreacijo. Zato so bile za vse navedene dejavnosti izdelane podrobnejše strokovne podlage, katerih ugotovitve so smiselno upoštevane v analizi razvojnih možnosti in so jih priložene kot njen integralni del: **Analiza privlačnosti in ustreznosti, Vinogradniška območja v MO Novo mesto in Romska naselja v MO Novo mesto.**

V okviru ARM so prikazane razvojne možnosti za vse dejavnosti v prostoru. V nekaterih primerih so bile ugotovljene različne možnosti in oblikovane **različne variante**, ki so bile presoјane z več vidikov; za vsako prostorsko ureditev je predlagana tudi najustreznejša varianta. Ob upoštevanju strokovnih, zakonskih in planskih izhodišč se kot najustreznejše izberejo rešitve, ki so gradbeno-tehnično manj zahtevne, imajo ugodnejši vpliv na prostor in urbani razvoj, predstavljajo manjše vplive na okolje in izkazujejo nižje stroške ureditev. Glede na to, da se vse obravnavane variantne rešitve nahajajo na območju Novega mesta, je **povzetek obravnave variant predstavljen v okviru predstavitve ključnih razvojnih usmeritev za Novo mesto.**

ARM se zaključuje s predlogom vizije prostorskega razvoja MONM, ki je predstavljena v naslednjem poglavju. Vizija izhaja iz stanja in teženj in razvojnih možnosti na področju družbenih in gospodarskih razmer in iz prostorskih omejitev in potencialov in je izhodišče za pripravo planskih aktov MO Novo mesto.

3.8.1 Povzetek obravnave variant centralne čistilne naprave

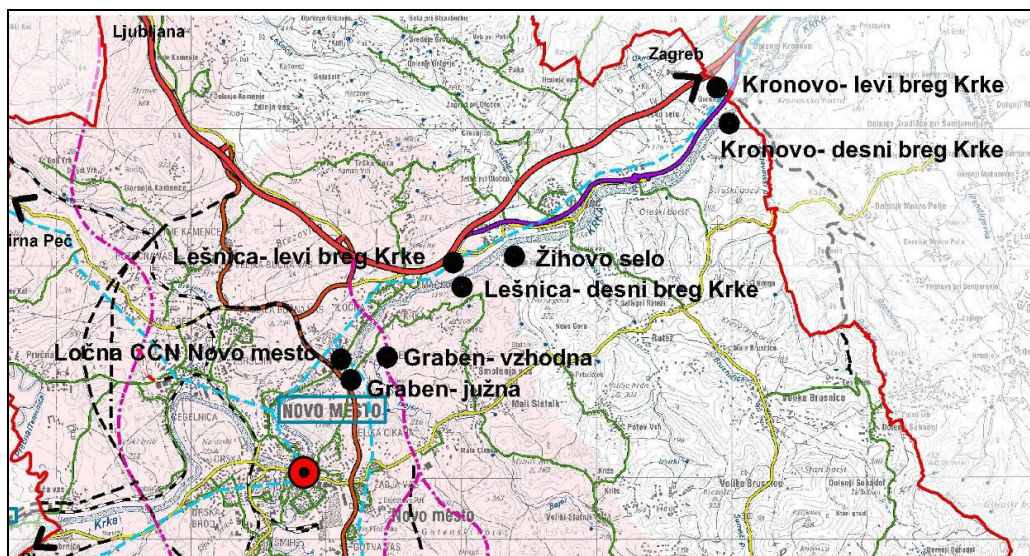
Variante lokacije centralne čistilne naprave (CCN) so bile obravnavane v študiji variant novih lokacij za CCN Novo mesto (Chronos, april 2007), ki pa še ni povsem zaključena, saj ni upoštevala vseh strokovnih podlag za nove planske akte MONM. Obravnavanih je bilo 8 lokacij: Obstoječa lokacija CCN v Ločni, Graben - vzhodna varianta, Graben - južna varianta, Lešnica - desni breg Krke, Lešnica - levi breg Krke, Žihovo Selo, Struga in Kronovo

a) Prostorski in urbani razvoj: Pozitivno so bile ocenjene lokacije Lešnica - levi breg Krke, Kronovo in Graben - vzhodna varianta, pri kateri pa ni bila upoštevana umestitev stanovanjske soseske Farjevice, ki je načrtovana v strokovnih podlagah za UZ Novo mesto, zato je podana ocena previsoka. Negativno so bile ocenjene obstoječa lokacija v Ločni, Struga in Žihovo selo, preostale lokacije pa so se izkazale kot zmerno ustrezne.

b) Vplivi na okolje: vse lokacije so bile ocenjene kot sprejemljive, z nebistvenimi vplivi na okolje, vendar s pogojem, da se izvedejo specifični omilitveni ukrepi. Pri lokaciji Kronovo ni bilo upoštevano dejstvo, da je vrtina, katere varstveni pas je vzrok za slabšo oceno z vidika vplivov a podzemne vode in vpliva odpadkov, v opuščanju, zato je ta lokacija dobila preslabo oceno.

c) Gradbeno-ekonomski vidik: Kot bolj ugodni sta se izkazali obstoječa lokacija v Ločni in Graben - južna varianta, kot manj ugodni pa Struga in Kronovo (zaradi velike dolžine cevodvoda), preostale variante so ocenjene kot ugodne.

Predlog najustrežnejše variante: V študiji variant je bila kot najugodnejša predlagana lokacija Graben - vzhodna varianta, na drugem mestu je lokacija Kronovo in na tretjem mestu Lešnica - levi breg. Vendar pa je glede na zgoraj navedene ugotovitve o neupoštevanju nekaterih strokovnih podlag (zasnova poselitve na območju Novega mesta in pravi podatki o varstvenih pasovih vodnih virov, ki pri Kronovem dejansko niso omejujoči) in ob dejstvu, da ekonomski vidik ne bi smel prevladati na prostorskem in okoljskim, ocenjujemo, da sta **najustrežnejši varianti Kronovo in Lešnica - levi breg.**



Slika: Prikaz variant lokacije CCN

3.8.2 Variante poteka 3. razvojne osi na območju MONM

V ARM so bile obravnavane variante poteka 3. osi na območju MONM. Vse so na območju UZ Novega mesta predvidene v koridorju mestnih obvoznic, severno in južno od Novega mesta pa variante potekajo v različnih koridorjih, pri čemer se navezujejo na avtocesto Ljubljana - Obrežje.

Trenutno sta v pripravi dve študiji variant, ki obravnavata potek 3. razvojne osi severno in južno od Novega mesta. Po navedbah pripravljavca, MOP, bodo rezultati študij predstavljeni občinam v juliju 2007. Pričakovati je, da bo koridor 3. razvojne osi na poteku prek MO Novo mesto določen pravočasno (glede na terminski plan priprave občinskega prostorskega načrta) in bo ustrezno upoštevan v občinskih prostorskih aktih.

4 VIZIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA MO NOVO MESTO

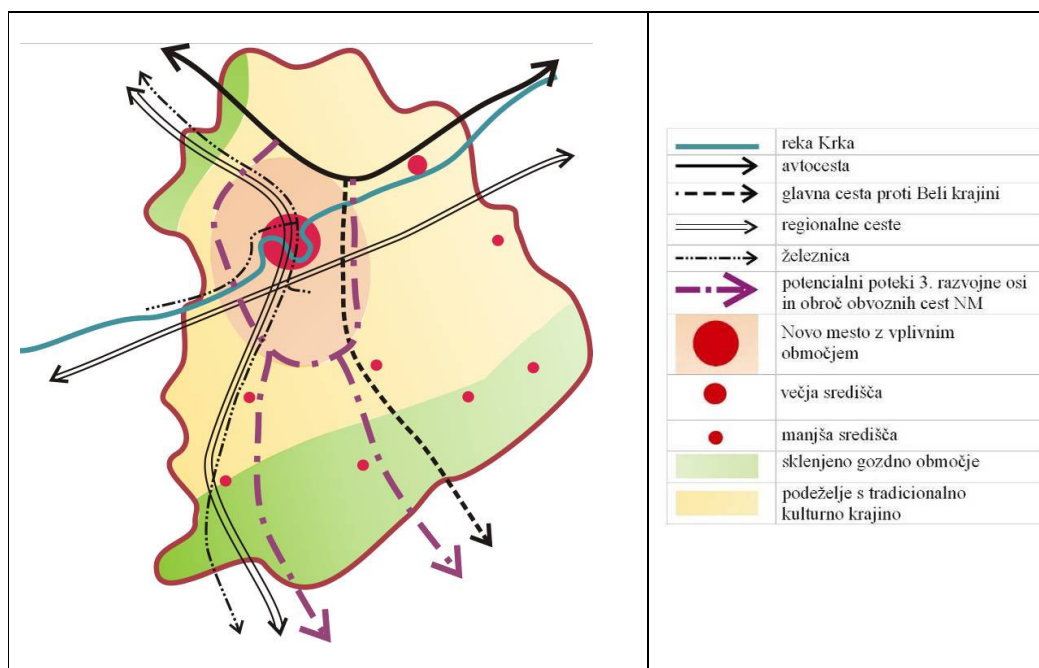
MO NM bo postala najbolj razvita občina južnega dela vzhodne kohezijske regije, in sicer kot mestna občina, ki jo odlikuje strateška lega, lokacija na križišču AC koridorja Ljubljana - Zagreb, ki je hkrati 10. evropski prometni koridor, in načrtovane 3. razvojno osi.

1. Novo mesto se bo razvijalo kot nosilno razvojno območje regije.

- Novo mesto bo postalo **najbolj gospodarsko propulzivno slovensko mesto**, zato je treba omogočiti razvojne površine in druge pogoje za razvoj gospodarstva;
- Novo mesto bo postalo **kulturno bolj prepoznavno manjše srednjeevropsko mesto**, za kar bo prednostno treba pospešiti razvoj univerze in odmevnih kulturnih programov, vključno z arheološkim parkom, ter razvijati turistično ponudbo skupaj z Otočcem;
- Novo mesto bo postalo **privlačno in varno bivalno okolje za vse kategorije prebivalstva**, za kar bo treba urejati kakovostna stanovanjska območja in omrežja družbenih dejavnosti ter javnega prostora.

2. Podeželje bo razvojno območje in kakovostno bivalno okolje, ki bo dopolnjevalo ponudbo regionalnega središča. Zagotavljati bo treba:

- prostorske možnosti za razvoj lokalnih središč** - Otočec, Birčna vas, Uršna sela, Podgrad, Dolž, Stopiče, Gabrje in Vel. Brusnice, ki bodo nosilci razvojnih programov in oskrbe v posameznih podeželskih območjih;
- zadržan razvoj manjših podeželskih naselij** z zagotavljanjem prostorskih možnosti za gradnjo in za izboljšanje kvalitete bivanja, z ohranjanjem kakovostne podobe vasi;
- ohranjanje kakovostne krajine** in prostorskih razmerij z ohranjanjem kmetijske rabe tal, vključno z ohranjanjem tradicionalne strukture vinogradniških območij ter s preprečevanjem razpršene gradnje.



Slika: Vizija prostorskega razvoja MO Novo mesto

Cilji, ki jih bo MO Novo mesto zasledovala v svojem nadaljnjem prostorskem razvoju, so:

- a) **uravnotežen prostorski razvoj Novega mesta in drugih naselij, glede na njihovo vlogo v omrežju naselij**, kar se zagotavlja z ustreznimi prostorskimi možnostmi za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti predvsem v Novem mestu in v drugih večjih naseljih glede na njihov pomen v omrežju naselij, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z gospodarsko javno infrastrukturo;
- b) **izboljšanje prostorskih in drugih razmer za razvoj novih delovnih mest**, kar se zagotavlja z ustreznimi ukrepi aktivne zemljiške politike in aktivnim pridobivanjem razvojnih sredstev, ki jih bo občina uvedla kot eno od podlag za zagotavljanje komunalno opremljenih zemljišč za razvoj gospodarskih dejavnosti in zagotovitev novih delovnih mest predvsem v Novem mestu in drugih večjih središčih, zlasti ob obvoznicah in vpadnicah, v okviru prostorskih možnosti pa tudi na podeželju;
- c) **izboljšanje dostopnosti in prometne opremljenosti naselij, gospodarskih con in turističnih območij**, kar se zagotavlja z izgradnjo sistema obvoznic Novega mesta ter z gradnjo drugih novih in prenovami obstoječih prometnic - cest, železniške proge, poti, kolesarskih poti, z zagotavljanjem ustreznih prometnih ureditev v naseljih za povečanje prometne varnosti in za potrebe javnega potniškega prometa;
- d) **ustrezno energetska ter komunalno opremljenost naselij, gospodarskih con in turističnih območij**, kar se zagotavlja s postopnim opremljanjem ob upoštevanju prioritet in faznosti glede na njihovo vlogo in pomen v omrežju naselij - zankanje elektroenergetskega omrežja Novega mesta, izboljšava telekomunikacij, izgradnja plinovoda in sistemov daljinskega ogrevanja z lesno biomaso ter kanalizacijskih omrežij s čistilnimi napravami;
- e) **ohranjanje prepoznavnosti prostora** Novega mesta in podeželskih območij občine, krajine in grajenih struktur, kar se zagotavlja z usmerjanjem novogradenj predvsem v obstoječa naselja in s sanacijo območij razpršene gradnje ter drugih razvrednotenih območij, s pazljivim umeščanjem novih ureditev in objektov v krajino in z ohranjanjem kmetijske rabe prostora ter prvin krajinske prepoznavnosti, predvsem vinogradniških območij;
- f) **ohranjanje naravnih kakovosti**, kar se zagotavlja z usmerjanjem novogradenj predvsem v obstoječa naselja in s sanacijo razvrednotenih območij ter s pazljivim umeščanjem ureditev in objektov v naravno okolje;
- g) **razvoj turističnih in priložnostnih dejavnosti kot pomembnih razvojnih programov**, kar se zagotavlja z zagotavljanjem prostorskih možnosti za novogradnje in za širitev obstoječih turističnih ureditev ter z navezovanjem turističnih programov na kmetijsko dejavnost in na ohranjanje narave ter varstvo kulturne dediščine.

5 STRATEŠKE USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ MONM

V MONM bo treba zagotavljati intenzivnejši urbani razvoj v Novem mestu in drugih večjih urbanih središčih. Novo mesto dobiva vlogo središča nacionalnega pomena, ki bo z novimi gospodarskimi conami, prometno-logističnim centrom, univerzo in površinami za kakovostno bivanje ter navezavo na avtocesto in 3. razvojno os sposobno konkurirati sosednjim središčem ne le v Sloveniji, temveč tudi središčem v sosednjih državah, predvsem Hrvaški.

Najintenzivnejši razvoj bo tako potekal na širšem območju Novega mesta in drugih večjih središč (Otočec, Velike Brusnice, Gabrje, Stopiče in Birčna vas) in ob večjih prometnicah, predvsem v koridorju 3. osi. Ob teh prometnicah in središčih bodo nastajale nove gospodarske cone in območja storitvenih dejavnosti (Novo mesto, Birčna vas, Velike Brusnice), krepilo se bo turistično središče Otočec, poleg tega se bodo krepile upravne dejavnosti in omogočale večje nove površine za organizirano stanovanjsko gradnjo. Na ta način se bodo postopno povečevale razvojne možnosti v občini.

Prostorske ureditve, ki bodo potencialno tangirale sosednje občine, bo MO Novo mesto načrtovala skupaj s temi občinami (npr. nova cesta pri Zalogu, obvoznica Straže ter letališče Prečna z Občino Straža, lokacija centralne čistilne naprave z Občino Šmarješke Toplice).

5.1 Razvoj dejavnosti v prostoru

Razvoj gospodarskih dejavnosti bo občina zagotavljala na območjih, na katerih glede na prostorske potencialne in omejitve obstajajo prostorske možnosti zanje, vključno s prometno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ali možnostjo za komunalno opremljanje, in sicer predvsem s širitvami obstoječih ter delno tudi z umeščanjem novih gospodarskih con v Novem mestu in v Birčni vasi ter lokalnih GC v Velikih Brusnicah, Gabrju, Stopičah, Črmošnjicah in na Ratežu. Na teh območjih se prioriteto zagotavljajo prostorski pogoji za razvoj novih delovnih mest v gospodarskih - proizvodnih in terciarnih dejavnostih, ter v kvartarnih dejavnostih, s čimer se izboljša obstoječa slaba struktura delovnih mest in posledično poveča socialna moč gospodarstva. S tem se bodo postopno zmanjševale razlike med urbanimi predeli in podeželjem, razvoj vseh območij bo skladnejši, omejila se bo nezaželena in prekomerna urbanizacija, na demografsko ogroženih območjih se bo prebivalstvo obdržalo ter pospešila se bo ustvarjalna iniciativa lokalnega prebivalstva za razvoj svojega območja. Pri umeščanju in razvoju gospodarskih dejavnosti bo občina upoštevala tudi njihovo združljivost s stanovanji in z drugimi dejavnostmi v prostoru.

Razvoj oskrbnih, storitvenih ter družbenih dejavnosti bo občina usmerjala na funkcionalno zaokrožena območja v Novem mestu, Otočcu, Velikih Brusnicah, Gabrju, Stopičah in Birčni vasi ter na Uršnih selih, v Podgradu, Dolžu in Črmošnjicah pri Stopičah. Zagotavljala bo izbor ustreznih prostorov za posamezno dejavnost in ustrezno dostopnost. Občina bo ohranjala in prenavljala obstoječe ter spodbujala nove ureditve za te dejavnosti, s ciljem dosežati visoko kakovost oskrbe prebivalcev v občini, v Novem mestu pa tudi oblikovanje ustreznih programov in nadgrajevanje prepoznavnosti tega regionalnega središča nacionalnega pomena. Omrežje teh dejavnosti bo treba dopolnjevati glede na demografska gibanja in dostopnost.

Občina bo zagotavljala prostorske možnosti za gradnjo zadostnega števila in različne tipe in velikosti **stanovanjskih objektov** predvsem na območju Novega mesta ter v Otočcu, Velikih Brusnicah, Gabrju, Stopičah in Birčni vasi in v manjši meri v preostalih naseljih, in sicer z

načrtovanjem zgostitve in zaokrožitve poselitvenih območij ter širitve naselij za stanovanja. Pri tem bo upoštevala merila za kakovostno bivanje, kot so osončenost prostora, ustrezne reliefne razmere, neonesnaženo okolje, dostopnost do centralnih in družbenih dejavnosti, javni promet ter združljivost z drugimi dejavnostmi. Pri določanju prostorov za gradnjo stanovanjskih objektov bo zagotavljala racionalno rabo prostora z zagotavljanjem bolj strnjene gradnje in višjih gostot pozidave v urbanih središčih, varčevanje z energijo in materialnimi sredstvi in stanovanjsko gradnjo usmerjala v območja, kjer je mogoče ob razmeroma nizkih stroških zagotavljati komunalno opremljanje ter dostopnost.

Občina bo ohranjala potenciala za **razvoj turizma in prostočasnih dejavnosti** ter dopolnjevala turistično rekreacijsko infrastrukturo v smislu kakovosti in raznovrstnosti ponudbe. Spodbujala bo razvoj novih oblik turistične ponudbe na območju občine, predvsem pa razvoj obstoječih turističnih programov na širšem območju Otočca, v starem jedru Novega mesta, na območjih letališča v Prečni in Gabrja, pa tudi na drugih lokacijah, ki imajo potenciala za turistični razvoj. Povečala bo spekter turistične ponudbe, tako vsebinsko z novimi programi, prireditvami, turističnimi proizvodi, kot količinsko, predvsem s povečanjem nočitvenih kapacitet različnih vrst. Na podeželju bo spodbujala razvoj tržnih niš v okviru razvoja kmetijstva in dopolnilnih dejavnosti, povezanih s turizmom in skladno s cilji ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine. Na Gorjancih in v Podgorju bo razvijala različne oblike turizma in prostočasnih dejavnosti, ki se povezujejo s cilji ohranjanja narave (pohodništvo, izletništvo) in varstvom kulturne dediščine (ogled kulturnih spomenikov, naravnih znamenitosti). Pri načrtovanju različnih vrst in oblik turističnih in prostočasnih dejavnosti se upoštevajo varstveni režimi v prostoru, prepoznavne naravne in ustvarjene kakovosti krajine, obstoječe turistične in rekreacijske ureditve ter varstvo virov za razvoj drugih dejavnosti v prostoru.

Občina bo razvijala **gospodarsko javno infrastrukturo**, tako da bo zagotovljena trajna, kakovostna in zadostna komunalna oskrba ter dostopnost, možnosti za uravnotežen družbeni in prostorski razvoj ter možnosti za postopno izenačevanje nivoja uslug in komunalnega standarda med mestnimi in podeželskimi območji. Hkrati bo zagotavljala razumne cene za komunalne proizvode in storitve, ustrezno cenovno politiko ter racionalno porabo sredstev in dela za optimalno oskrbo potrošnikov.

Občina bo razvijala **prometno in telekomunikacijsko infrastrukturo** in tako v prihodnje omogočala hitrejšo fizično dostopnost do dobrin skupnega pomena ter spodbujala razvoj novih tehnologij za omogočanje dostopnosti do informacij in storitev na daljavo. Predvsem je predvidena izgradnja cestne povezave v okviru 3. razvojne osi ter povezovalnih cest, ki se bodo na območju Novega mesta navezale na obroč obvoznic; te so načrtovane v koridorjih, ki bodo omogočali fazno izgradnjo 4-pasovnih cest. Obvoznica je predvidena tudi na območju Birčne vasi ter na območju Srebrnič (navezava na obvoznico Straže, kar se načrtuje skupaj z Občino Straža).

Za letališče Prečna, katerega večji del se nahaja v občini Straža in je v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije navedeno kot letališče regionalnega pomena, je potrebno skupaj z občino Straža zagotavljati prostorske možnosti za razvoj kot javnega letališča/heliporta za mednarodni promet nižje kategorije. Potrebno je razviti oziroma posodobiti infrastrukturo **v mestnem in drugem javnem potniškem prometu** in sicer z izgradnjo novih avtobusnih postajališč oziroma stojišč za potnike, ki naj se izvaja sočasno z rekonstrukcijo obstoječih cest. **Železniško omrežje** bo treba dopolniti in posodobiti.

Na področju **telekomunikacijske infrastrukture** je treba zagotoviti razvoj omrežja za vsa naselja v občini, tako da bo omogočena priključitev vseh objektov na kabelska telekomunikacijska omrežja. Z razvojem brezžičnih povezav je treba zagotoviti ustrezno umeščanje oddajnikov v prostor, pri čemer je treba zagotavljati minimalno vidno izpostavljenost in zagotoviti združevanje, da bo gostota oddajnikov čim manjša.

Na področju **komunalne in energetske infrastrukture** bo občina zagotavljala komunalno opremljenost območij, tako da bodo omogočeni ustrezen bivanjski standard in varstvo okolja ter nadaljnji gospodarski in družbeni razvoj. V ta namen bo razvijala to dejavnost v organizacijskem in upravljavskem smislu, ustrezno kakovost in zmogljivosti sistema ter širitev omrežij, objektov in naprav komunalne in energetske javne infrastrukture na vsa območja poselitve v skladu s potrebami in zakonskimi zahtevami. Vsi novi vodi se morajo voditi podzemno, obstoječi nadzemni pa se nadomeščajo s podzemnimi.

Občina bo zagotavljala stalno in kakovostno **oskrbo s pitno vodo**, tako da bo pri svojem razvoju ščitila vse vodne vire in izvajala gradnje novih ter prenove obstoječih delov vodovodnega sistema. Pri tem bo zagotovila oskrbo z vodo vseh (gosteje) poseljenih območij v občini, naselij in turistično-rekreacijskih ureditev. Občina bo **dogradila sisteme odvajanja in čiščenja odpadne vode** tako, da bo v Novem mestu, Češči vasi, Gabrju, Gornji Težki vodi in Zajčjem vrhu pri Stopičah dogradila kanalizacijsko omrežje in v drugih večjih naseljih zagotovila izgradnjo centralnih kanalizacijskih sistemov s čistilnimi napravami, najprej v večjih naseljih Birčna vas, Stranska vas, Jama, Jurka vas, Gorenje Karteljevo, Petelinjek, Uršna sela in Potov vrh nato pa še v ostalih naseljih po operativnem programu. Na preostalih območjih bo občina zagotovila nadzorovano individualno odvajanje in čiščenje odpadne vode.

Ravnanje za odpadki bo občina urejala v okviru obstoječih centrov in deponij ob uveljavljanju sistema ekoloških otokov v celotni občini. Pri sistemu ravnanja z odpadki je treba izvajati reševanje problematike odpadkov na izvoru z načelom zmanjševanja količine odpadkov in ponovno uporabo uporabljivega dela odpadkov.

Na področju **energetske oskrbe** občine bo občina zagotavljala dolgoročno in kakovostno oskrbo z energijo, predvsem z električno energijo in zemeljskim plinom ter zagotovila učinkovito in racionalno rabo energije na celotnem območju občine. Obnovljivi viri, predvsem lesna biomasa, se bodo uporabljali na območjih, kjer bodo izkazani podjetniški ali individualni interes in ugodni ekonomski kazalci ter na območjih, kjer plinifikacija ni načrtovana.. Vzodbujala se bo uporaba alternativnih obnovljivih energijskih virov, tako da bo prostorsko integrirana in da z njo ne bodo povzročeni negativni vplivi na okolje.

Površine za razvoj **kmetijstva in gozdarstva** se bodo ohranjale v sedanjem obsegu, na območjih zaraščanja kmetijskih površin pa se bo vzodbujala ponovna kmetijska raba tal. Intenzivnost kmetijske obdelave bo različna in prilagojena pridelovalnemu potencialu posameznih območij in omejitvenih dejavnikov, ki izhajajo iz ciljev ohranjanja narave, kulturne dediščine, vodnih virov, prepoznavnosti prostora in zdravega bivalnega okolja.

Intenzivnejša kmetijska raba se lahko izvaja predvsem na ravninskih predelih občine. Na drugih območjih so v ospredju druge funkcije kmetijstva, kot so ohranjanje kulturne krajine oziroma prepoznavnosti, ohranjanje poseljenosti, razvoj turizma in rekreacije (območje Gorjancev, dolina Krke ter izjemne in dediščinskih krajine). Zaraščanje kmetijskih zemljišč se bo ustavljalo s spodbujanjem kmetovanja zlasti na območjih vrednejše tradicionalne kulturne krajine (predvsem doline Temenice, Otočca in na območjih pri Petelinjku, Dolžu, Jurni vasi ter območju Trške

gore in drugih vinogradniških območij), po potrebi pa tudi z uvajanjem melioracijskih ukrepov za izboljšanje možnosti za obdelavo tal.

Gozdovi se ohranjajo kot naravni vir in naravno bogastvo, zagotavlja se sonaravno gospodarjenje z gozdom, s čimer se bodo ob nadaljnjem gospodarskem izkoriščanju gozda uresničevali tudi cilji ohranjanja narave in rekreacije v naravnem okolju. Na območju Novega mesta se bodo primestni gozdovi urejali kot integralni deli zelenega sistema mesta.

Pridobivanje **mineralnih surovin** bo občina usmerjala na obstoječe kope, predvsem Zalog (opekarska glina) in Štebih (kremenov pesek) pri Birčni in Stranski vasi ter perspektivno nahajališče pri Uršnih selih, in dolgoročno perspektivna nahajališča kremenovega peska Ušivec in Kremenjak pri Stranski oz. Birčni vasi ter Vrhi pri Leskovcu; vse te lokacije je treba predhodno še utemeljiti z ustreznimi strokovnimi podlagami. Na vseh pridobivalnih območjih bo treba izvajati sanacijo sočasno s pridobivanjem in zagotoviti končno sanacijo pridobivalnih območij na podlagi sanacijskih načrtov in programov ter s spremljanjem izvajanja sanacijskih ukrepov, bodisi z vzpodbujanjem naravne sukcesije, bodisi z novo, ustreznjšo namembnostjo, kar so tudi sanacijski ukrepi za preostale, nelegalne površinske kopi v občini.

Obrambne dejavnosti v MONM se bodo razvijale ob upoštevanju perspektivnih območij izključne rabe (Trška gora, vojašnica Novo mesto, Prečna, Poganski Boršt in Pri Turnu) in območja nadzorovane rabe za področje obrambe (Poganski Boršt). Obrambne dejavnosti na teh lokacijah ne smejo povzročati negativnih vplivov na okolje, ki bi presegali dovoljene ravni oziroma zmanjševali potencialne za druge rabe in dejavnosti v prostoru.

5.2. Prostorski razvoj po območjih

Novo mesto se bo še naprej razvijalo kot središče nacionalnega pomena s **širokim vplivnim območjem** urbanizirane gradnje, ki se bo širilo predvsem v smeri proti avtocesti in ob pomembnejših državnih prometnicah, ki se stikajo v mestu (regionalna cesta Soteska – Novo mesto – Šentjernej, regionalna cesta Novo mesto – Mirna Peč, regionalna cesta Novo mesto – Uršna sela – Semič in glavna cesta Novo mesto – Metlika). družbene dejavnosti, univerza, športni objekti in ureditve, Ob intenzivnem razvoju stanovanjske, gospodarskih, storitvenih in družbenih dejavnosti se bodo zaradi zagotavljanja višje bivalne kakovosti ter upoštevanja normativnih omejitev (ohranjanje narave, kulturne dediščine, razglašanih mestnih gozdov) ohranjali zeleni otoki (mestni gozdovi: Mestna hosta, Portoval, Ragov log, Drgančevje, Šajser ter nepozidani griči: Marof, Brezovica idr.)

Osrednje razvojne osi v občini so pas ob avtocesti ter regionalnih in glavnih cestah v vse smeri: proti Mirni Peči, Šmarjeti, Šentjerneju, Metliki, Uršnim selom in Straži. Vse te osi se stikajo na širšem območju Novega mesta. Ob njih se bo omogočal in vzpodbujal intenzivnejši razvoj, razen na območjih, kjer je predviden zadržan razvoj in ohranjanje naravne krajine (Gorjanci, Radoha, ožji pas ob Krki ipd.)

V pasu ob Krki in v širšem območju ob regionalni cesti R2 419 Soteska – Novo mesto – Šentjernej se bodo poleg Novega mesta ohranjala in razvijala obstoječa središča, predvsem Otočec in Ratež. Redkeje poseljen pas južno od reke Krke in regionalne ceste ter med reko Krko in regionalno cesto se bosta ohranjala pretežno nepozidana in se bosta namenjala razvoju pritočasnih dejavnosti z manjšimi strnjnimi podeželskimi naselji brez večjih širitvev pozidave ter kot zeleno zaledje intenzivne urbanizacije v Novem mestu in Otočcu.

Na območju vznožja Gorjancev se bodo **pod območjem sklenjenih gozdov** na pobočjih Gorjancev in območju ob glavni cesti, se na manj poseljenih območjih nadaljuje zadržan razvoj v tesni navezavi na naravne vire, predvsem kmetijstvo in gozdarstvo. Omogoči se hitrejši razvoj večjih središč ob glavni cesti in v koridorju načrtovane 3. osi. Preprečujejo se nadaljnje razpršene gradnje, predvsem na vinogradniških območjih, z usmerjanjem novogradenj v območja naselij in na njihova obrobja, zagotovi pa se višja stopnja komunalne opremljenosti v naseljih in zaselkih. Vasi Travni Dol, Laze, Mihovec, Pristava, Podgrad, Konec, Vinja vas, Veliki in Mali Cerovec, Igljenik, Vrhe, Pangrč Grm in Jugorje se ohranjajo pretežno v obstoječem obsegu, z manjšimi širitvami in zapolnitvami (z možnostjo večjih širitev v razvojno pomembnejših lokacijah) ter z zagotovitvijo ustrezne dostopnosti in opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo. V teh vaseh se omogoči razvoj primernih dejavnosti, predvsem v povezavi z gozdarstvom, kmetijstvom in turizmom ter prostočasnimi dejavnostmi na Gorjancih in v Podgorju (turistične informacijske točke in pisarne, gostinska ponudba, prenočitve, izhodišča za rekreacijske, učne, lovske in druge poti po krajinskem parku Gorjanci ipd.). Na tem območju se v obsegu in namenu, skladnem z omejitvami, ohranjajo in razvijajo še planinski dom Gosposdična, obstoječe kočje oz. domovi pri Gosposdični ter lovski koči Padež in Radoha. Spodbuja se razvoj kmetijstva v povezovanju z razvojem turizma in prostočasnih dejavnosti ter usmerja tudi v ekološke oblike kmetijske pridelave, oživitve prepoznavnih domačih obrti (tkanje lanu ipd.). Spodbujajo se ukrepi za ohranjanje gozdov na Gorjancih in kakovostne kulturne krajine, pomembne za prepoznavnost občine, predvsem na območju Podgrada, tako da se omogočijo višja bivalna kakovost in boljše razvojne možnosti, predvsem za kmetijstvo in razvoj turizma na podeželju. Na gozdni območjih se še naprej uveljavlja gozdarstvo, ki zagotavlja ohranjanje naravnih kakovosti in ohranjajo struktura kulturne krajine ter druge prvine prepoznavnosti tega območja.

V nižjih predelih Podgorja, kjer je značilno prepletanje manjših strnjenih vasi in večjih naselij na razgibanem gričevnatem terenu, se bo razvoj poselitve vzpodbujal predvsem v obstoječih večjih središčih, npr. Uršnih selih, Birčni vasi, Črmošnjicah, Stopičah, Dolžu, Gabrju in Velikih Brusnicah. V teh naseljih se bodo spodbujale tako večje širitve območij za stanovanjsko gradnjo, kot možnost razvoja družbenih oskrbnih in obrtnih dejavnosti. Pri tem se bo ohranjal podeželski značaj teh naselij ter upoštevale omejitve zaradi varovanja okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine in značilnih prvin prepoznavnosti tega območja.

Preostala naselja se bodo ohranjale pretežno v obstoječem obsegu, z manjšimi širitvami in zapolnitvami in le izjemoma z večjimi širitvami na razvojno pomembnejših lokacijah, omogoči pa se jim razvoj primernih dejavnosti, ki ve bodo bistveno spremile njihove sedanje podobe in značaja. V vseh naseljih ter z zagotovita ustrezna dostopnost in opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

Na tem območju se načrtuje preprečevanje nove in sanacija obstoječe razpršene gradnje, predvsem na območjih mešane vinogradniške in stanovanjske oz. počitniške poselitve, s čimer se zagotovijo bivalne kakovosti in razvojne možnosti, predvsem za razvoj turizma na podeželju.. Predvsem na vinogradniških območjih se ohranjajo kakovostni avtohtoni poselitveni vzorci in krajinski vzorci, spodbujajo se ukrepi za boljše gospodarsko izkoriščanje, tudi z razvojem turistične ponudbe. Spodbujali se bodo razvoj vinogradništva in turizma v navezavi na vinogradništvo, pohodništvo ter ohranjanje kvalitetne tradicionalne pozidave ob upoštevanju sodobnih oblikovalskih principov in prepoznavnih prvin kulturne krajine (mozaična prepletenost kultur, obdelovalne terase, vrtače, členjenost parcelne strukture, kozolci), predvsem na območju Dolža in Jurne vasi.

5.3 Ohranjanja prostorskih kakovosti

a) Ohranjanje prepoznavnosti:

V nadaljnjem prostorskem razvoju dejavnosti v krajini, pa tudi poselitve in infrastrukture, bo treba zagotavljati ohranjanje kulturne krajine kot pomembne nosilke prepoznavnosti MO Novo mesto, ki hkrati nudi primerjalne prednosti za razvoj turizma in pristočasnih dejavnosti. To še posebej velja za območja prepoznavnosti (Gorjanci, suha dolina pod Velikim Cerovcem, njivske krajine na gričevju pri Karteljevem, Ratežu, Malem Slatniku in Petelinjku, Dolžu, Koroški vasi, vinogradniška območja Ljuban, Trška Gora z Grčevjem, njivska in obvodna krajina Temenice ter Otočec) ter območja kulturne dediščine, predvsem pa območja kompleksnega varstva kulturne dediščine (Otočec in Gorjanci s Podgorjem), pa tudi za posamezne prvine prepoznavnosti krajine na območju občine - Ohranjajo se gozdna območja Gorjancev ter doline Krke z značilnimi naravnimi reliefnimi oblikami (struga reke in njenih pritokov, obvodne ravnice, lehnjakovi pragovi in otoki), značilni vzorci poselitve (strnjene vasi), naravne prvine plitvega krasa (plitva tla, vrtače in ponekod skale na površju), ustvarjene reliefne oblike (obdelovalne terase, delane vrtače), zgradba in simbolni pomeni krajin (Gorjanci s Trdinovim vrhom, Otočec, Trška gora) ter značilni arhitekturni členi (cerkve na vrhovih gričev, skupine kozolcev, gradovi) in značilna zgradba vinogradniških krajin (Ljuban, Trška gora idr.).

b) Ohranjanje naravnih kakovosti:

Naravne kakovosti prostora, ki so največje na območju Gorjancev ter obvodnega sveta Krke in pritokov, zagotavljajo ugodno stanje okolja in ugodne razmere za ekološko naravnane dejavnosti, predvsem kmetijstvo, turizem in pristočasne dejavnosti ter gozdarstvo. Na območjih naravnih kakovosti krajine je treba zagotavljati ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot, kar naj poteka ob upoštevanju sektorskih zahtev za varstvo narave in z ustreznim vključevanjem v gospodarjenje s prostorom.

c) Urejanje razpršene poselitve:

Vinogradniška območja: V smislu ohranjanja avtohtone vinogradniške poselitve (razpršena poselitve) in preprečevanje nadaljnje stihijske širitve razpršene gradnje (stanovanjske, počitniške) po kmetijskih zemljiščih je potrebno omejevati nadaljnjo nekontrolirano širitev razpršene gradnje in spreminjanje namembnosti objektov. Na vinogradniških območjih bodo opredeljeni pogoji za potrebne površine obdelanega kmetijskega zemljišča za gradnjo gospodarskega objekta, ki primarno služi kmetijski funkciji in sekundarno občasnemu bivanju. Izjemoma bo, po predhodnih strokovnih preveritvah, na kmetijskih zemljiščih dovoljena gradnja nekmetijskih objektov, npr. objektov za turistično rekreacijsko ali občasno turistično rabo, za dopolnilne dejavnosti in podobno.

Opredeliti bo treba pravni status vinogradniških območij in zagotoviti njihovo ustrezno komunalno opremljenost. Smiselna bi bila opredelitev območij, v katerih je primarna vinogradniška funkcija (zagotavljanje pogojev za ohranitev in razvoj vinogradništva in sadjarstva, lahko v povezavi s turizmom), območij, v katerih je primarna turistična funkcija (zagotavljanje pogojev za ohranitev in razvoj turizma, v povezavi z vinogradništvom in sadjarstvom) in območij, v katerih se vinogradniška funkcija meša s stanovanjsko in počitniško (zagotavljanje pogojev za ohranitev bivanja v teh območjih, vendar hkrati tudi ureditev planske kategorije – območje za gradnjo, sanacija s komunalno opremo).

Vprašanja urejanja vinogradniških območij, reguliranja novogradenj in sanacija obstoječih razmer vsekakor presegajo domet ene same občine, zato bi bilo treba še naprej spodbujati (že začeto) medobčinsko sodelovanje in harmonizirati načine urejanja.

d) Sanacije razvrednotenj prostora:

Pri urejanju prostora je treba predvideti ustrezne ureditvene in organizacijske ukrepe za sanacije razvrednotenih območij, prednostno na območjih, ki so pomembna za prepoznavnost območja MONM.

Zagotoviti je treba sanacijo opuščenih površinskih kopov in za vsakega posebej opredeliti ustrezno obliko sanacije - bodisi nadomestno rabo bodisi prepuščanje naravnim procesom. Občina bo preprečevala nadaljnjo razpršeno gradnjo z omejevanjem poselitve zunaj naselij in z opredelitvijo novih, prostorsko utemeljenih in okoljsko sprejemljivih območij za pozidavo v okviru naselij in površin za njihovo širitev.

Romske naselbine: pri tem vprašanju gre za resen družben problem, ki ga ni mogoče rešiti samo s prostorsko-načrtovalskimi ukrepi. Prostorske preveritve so pokazale, da novih lokacij za romske naselbine v MO Novo mesto ni, pač pa obstajajo možnosti za racionalnejše ureditve znotraj obstoječih naselbin in za njihove določene širitve (predvsem Brezje).

- **Brezje in Žabjak:** KS Bučna vas nasprotuje širitvam naselij in poziva k prostorskemu urejanju oz. zmanjšanju naselja Žabjak. Smiselna in prostorsko možna je širitev naselja Brezje (v okviru katere se bodo zagotovile lokacije za preselitev objektov iz Žabjaka) na prostor proti regionalni cesti in RTP Hudo. Na območju naselja Žabjak je predvideno dolgoročno urejanje gospodarske cone Zahod. Za načrtovanje širitve in ureditve naselja Brezje je treba izdelati ustrezen prostorski akt.

- **Šmihel:** KS Šmihel nasprotuje širitvi naselja in poziva k prostorskemu urejanju. Smiselna je ohranitev naselja v obsegu ureditvenega načrta in območja stavbnih zemljišč na jugu, vendar gradnje v naselju že uhajajo izven okvira UN oz. stavbnega zemljišča. Možna je manjša širitev naselja proti severu z ohranitvijo gozdne bariere med naseljem in šolskim območjem Šmihel. Možna je tudi širitev naselja proti jugu, ohranitvijo kmetijskih površin in z zasaditvijo kot bariero med naseljem in predvideno južno povezovalno cesto. Uredita se nivojski železniški prehod, in priključevanje na regionalno cesto.

Izbrisan:

- **Ruperč vrh:** Smiselna je ohranitev naselja v obsegu ureditvenega načrta, vključno s komunalno ureditvijo in ureditvijo dostopne poti.

- **Otočec:** Predvsem zaradi nekompatibilnosti s turističnim območjem Otočec je smiselna preselitev naselja na drugo lokacijo, odstranitev objektov in renaturacija območja oz. ureditev v okviru kompleksa Otočec, ob sodelovanju lokalne skupnosti in nosilca razvoja gospodarstva (Krka Zdravilišča).

- **Jedinščica:** Smiselna je ohranitev naselja v sedanjem obsegu oz. delna širitev proti severu (potencialni prostor za preselitev romskih naselij oziroma objektov z drugih lokacij), za kar je treba izdelati ustrezen prostorski akt. Pri tem pa bo potrebno preveriti predvsem omejitve zaradi obstoječega daljnovoda.

- **Grabén - Ragovo:** Glede na ureditev univerzitetnega kompleksa v Drgančevju bo nujna preselitev na drugo lokacijo in odstranitev objektov ter renaturacija oz. ureditev v skladu z določili, ki veljajo za urejanje gozda s posebnim namenom Drgančevje. Možnost preselitve je v okviru legalizacije in širitve že omenjenih romskih naselbin, ob sodelovanju lokalne skupnosti kot nosilca razvoja univerzitetne dejavnosti.

- **Gotna vas - Ukrat:** Z vidika prostorskega urejanja bi bila smiselna ohranitev in ureditev naselja, vendar ob upoštevanju načrtovanega poteka vzhodne obvozne ceste.

e) Urejanja prostora na območjih potencialnih naravnih in drugih nesreč

Na **poplavnih območjih** (obvodne ravnice ob Krki, dolvodno od Otočca ter ob izlivnem delu Temenice) so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda.

Za opredelitev poplavnih območij v občini bo potrebna še uskladitev s pristojnim sektorjem in pridobitev ustreznih strokovnih podlag.

Erozijska območja v občini so glede na državne baze podatkov sicer zelo obsežna, vendar pa spadajo v kategorijo, ki zahteva le običajne protierozijske ukrepe.

V občini ni območij, ki bi bila **ogrožena zaradi dejavnosti**, ki se ukvarjajo s proizvodnjo in skladiščenjem nevarnih snovi. Na območja znotraj in v bližini koridorjev prevoza nevarnih snovi na cestnem omrežju je potrebno razvoj naselij načrtovati in urejati na način, da prebivalci in njihovo premoženje niso ogroženi. Pri načrtovanju prostorskega razvoja naselij se je treba izogibati območjem, ki so ogrožena zaradi nesreč z nevarnimi snovmi ali drugih nesreč (promet, vojna).

6 POVZETEK USMERITEV ZA RAZVOJ NOVEGA MESTA IN DRUGIH VEČJIH NASELIJ

6.1 Novo mesto

Novo mesto se uvršča med osem največjih slovenskih mest, je jedro gospodarskega in prostorskega razvoja v JV Sloveniji in v občini in je glede na gospodarski, kulturni, izobraževalni, upravni in prometni pomen regijsko središče nacionalnega pomena. Je eno močnejših žarišč gospodarskega razvoja v državi, zlasti zaradi velikih in gospodarsko uspešnih podjetij (Krka, Revoz, Adria Mobil, TPV), ki bodo tudi v prihodnje imela velik vpliv na gospodarski in družbeni razvoj mestne občine in regije. Kot močno zaposlitveno središče v širšem območju zelo privablja delovno silo, kar sproža obsežne dnevne migracije.

Hiter gospodarski razvoj in prestrukturiranje podjetij nakazujeta nove prostorske zahteve (razvojni programi največjih podjetij, nekatera gradbena podjetja, lesna industrija ter vrsta manjših podjetij). Hitro raste tudi terciarni sektor (storitve, trgovina, finančni sektor). Novi trendi v turizmu kažejo na dobre, a ne še povsem izkoriščene možnosti. Zagotovljene so dobre prostorske razmere za izvajanje regionalnih programov v šolstvu, kulturi, športu, zdravstvu in socialnem varstvu. V Novem mestu imajo sedež številne državne institucije, ki pokrivajo območje regije. V letu 2006 sta bili ustanovljeni še dve instituciji državnega pomena, ki že zahtevata nove prostorske ureditve (univerzitetno središče s kampusom in škofija).

Temeljne smeri prostorskega razvoja Novega mesta: zagotavljajo se nove površine za stanovanjsko gradnjo različnih oblik (enodružinsko, vrstno, bloki), ob smiselnem upoštevanju pobude pravnih oseb in posameznikov. Zagotavljajo se tudi nove površine za gospodarske dejavnosti (širitve obstoječih con Krka-Mačkovec, Cikava, gospodarska cona Zahod), za poslovno-storitvene in oskrbne dejavnosti, ki se umeščajo znotraj mesta na območja dobre prometne dostopnosti in za družbene dejavnosti, ki se načrtujejo kot nujna infrastruktura novih stanovanjskih območij (šole, vrtci, igrišča) oz. kot dopolnitev ponudbe mesta (poleg univerze s kampusom v Drgančevju se načrtuje še arheološki park z muzejem na Marofu).

V nadaljnjem razvoju Novega mesta bodo zelo pomembne ureditve vseh obvoznih cest. Te so nujno potrebne za ustrezno funkcioniranje samega mesta, za navezave zalednih območij občine na mesto ter za povezave v slovenski AC sistem in na načrtovano 3. razvojno os. Poleg tega se določa dolgoročno ustrezna lokacija za centralno čistilno napravo, možne lokacije logističnega centra (regionalnega pomena), vprašanja posodobitve drugih oblik prometa (železnica, kolesarski promet, letališče) ter na strateški ravni opredeli do problematike romskih naselbin, ki je na območju Novega mesta še posebej pereča. Ob zagotavljanju prostorskih možnosti za razvojne dejavnosti se na območju mesta ohranjajo kakovosti naravnega okolja (Krka, primestni in drugi gozdovi, Marof, stik mesta z zelenim zaledjem) kot pomembne prvine prepoznavnosti prostora in pomembne sestavine kakovostnega bivalnega okolja.

Gospodarske razmere – usmeritve za razvoj: MO Novo mesto bo cilje realizirala z razvojnimi programi in projekti, ki bodo vplivali na razvoj vseh dejavnosti občine. Pri opredelitvi programov in projektov je upoštevano izhodišče, da občina zagotavlja prostorske pogoje za razvoj gospodarstva in družbenih dejavnosti ter da ima programske možnosti vzpodbujanja tega razvoja. V nadaljevanju so navedeni razvojni programi, ki jih bo izvajala občina in bodo imeli vpliv na razvoj gospodarskih dejavnosti ter regionalni razvojni programi (opredeljeni v Regionalnem razvojnem programu JV regije, v katere je vključena Mestna občina). Občinski programi in projekti so:

- *zagotavljanje prostorskih pogojev za razvoj dejavnosti:* glede na dosedanji razvoj in strukturo proizvodnih in storitvenih dejavnosti, je pričakovati, da se bo v bodoče povečevalo število malih in srednjih podjetij, za katere bo morala občina zagotoviti široko ponudbo dostopnih lokacij, kjer

bo možno hitro uresničevanje razvojnih programov investorjev. Mestna občina bo morala zagotoviti sistematično urejanje prostora in ga ne prepuščati posameznim investorjem. Glede na to je opredeljen razvojni program in projekt na področjih gospodarjenja s stavbnimi zemljišči in zagotavljanja prostorske podpore domačim in tujim investicijam (projekt ustanovitve Sklada stavbnih zemljišč kot režijskega obrata občine).

- *razvoj podjetništva*: glede na prednosti in priložnosti Mestne občine in Novega mesta ter bodočo vlogo univerzitetnega in raziskovalnega središča je pričakovati nadaljnji gospodarski razvoj občine in s tem regije. Za zagotovitev tega razvoja bi morala MONM usmerjati podjetništvo v razvoj, proizvodnjo in trženje izdelkov, tehnologij in storitev z visoko stopnjo vključenosti znanja. Za uresničitev tega načrta so najprimernejša majhna in srednja velika podjetja, ki še nimajo najugodnejših pogojev za razvoj, imajo pa sposobnost hitrega prilagajanja razmeram na trgu. Podjetniki raziskovalci in inovatorji so sedaj deležni premajhne pomoči in motivacije na področju trženja, kapitala, prostora, partnerstva. Pri tem bo imelo veliko vlogo univerzitetno in raziskovalno središče. Na tem področju bo Mestna občina izvajala projekte: univerzitetni znanstveno-tehnološki park, regijski mrežni podjetniški inkubator, gospodarske cone, povezovanje podjetij v grozde, gospodarska revitalizacija mestnega jedra Novega mesta, razvoj podeželja, finančne vzpodbude za naložbe in človeške vire v malo gospodarstvo, mednarodna razpoznavnost.

- *odličnost občinske uprave*: za izvajanje nalog, ki so naložene občini, in pomembne vloge občine pri njenem gospodarskem razvoju, je zelo pomembna strokovna in učinkovita občinska uprava. Delovanje uprave ima velik vpliv na gospodarjenje s prostorom, z upravnimi postopki vpliva na življenje svojih občanov, na poslovanje podjetij in ustanov. Zato mora biti v središču njene obravnave občan, obrtnik, podjetje, ustanova, kot njeni davkoplačevalci, njeni postopki in odločitve pa v njihovo in občinsko korist. S svojim delovanjem mora postati občanom in podjetjem prijazna občinska uprava. Odličnost občinske uprave je opredeljena z naslednjimi programi in ukrepi: E-mestna uprava, učinkovitost uprave, učinkovito gospodarjenje s proračunskimi in drugimi sredstvi.

Demografske in socialne razmere ter gostota poselitve: Ob predpostavkah planske projekcije bi se število prebivalcev v desetih letih povečalo za dobrih 3200 prebivalcev (planska projekcija prebivalstva območja UZ Novo mesto je izdelana ob predpostavki 400 priseljenih prebivalcev letno, kar je 80% vseh priselitev v občino). Teoretično to pomeni, da je potrebnih 800 priseljenih prebivalcev samo za zapolnitev »demografske luknje« na katero kaže projekcija po naravni rasti. Vplivi priselitev na posamezne starostne skupine so podobni kot za območje celotne občine, le da so še nekoliko bolj izraziti zaradi večjega deleža migrantov. Za sedanje gospodarstvo je pomemben predvsem porast števila aktivnega prebivalstva (skoraj 2500). Kaj pa bo dejansko pomenil ta priliv za Novo mesto, pa je odvisno tudi od izobrazbene strukture priseljenega prebivalstva in umeščanja tega novega človeškega potenciala v razvoj, ne pa širjenje proizvodnje.

Tako močan pritok priselitev bo seveda vplival tudi na višje število rojstev, vendar pa bo osnovni problem še vedno ostal enak. Leta 2015 bo tako na območju UZ Novo mesto živelo 2167 žensk v starosti 20 do 30 let in le 1348 v starosti do deset let. Brez dviga rodnosti bi torej vsaka ustavev priseljevanja pomenila ponovno grožnjo z nazadovanjem števila prebivalcev. Tudi spremembe v starostni piramidi prebivalstva so podobne kot za območje celotne občine, s tem da je še močnejše poudarjena skupina najmlajšega aktivnega prebivalstva, zaradi večjega deleža migracij glede na sedanje prebivalstvo.

DEMOGRAFSKE IN SOCIALNE RAZMERE TER GOSTOTA POSELITVE	Št. preb.: raste, pada	Socialne razmere (2002, v %): delež otrok (do 14): 16 delež starejših (nad 65): 13 delež aktivnih: 47 delež dnevnih migrantov: 17	Gostota poselitve: 739,0 preb./ km ²
	1981: 19.741		
	1991: 22.333		
	2002: 22.415		
	2005: 22.052		

Preglednica: demografske in socialne razmere ter gostota poselitve za Novo mesto

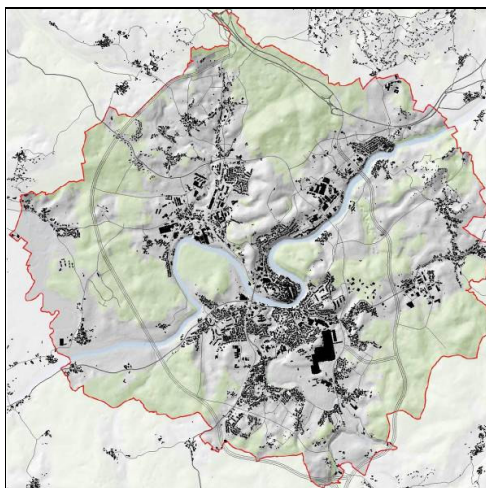
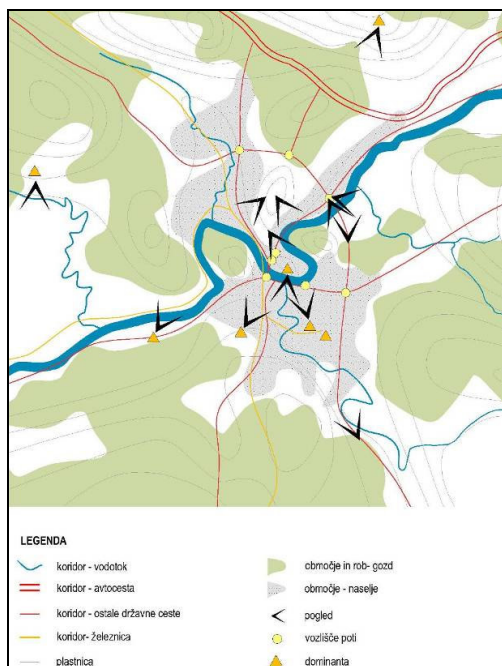
Opombe: Podatki se nanašajo na območje mesta, kot je opredeljeno v statistiki, kar je manjše območje, kot ga obsega urbanistična zasnova. Podatki o številu prebivalstva v letih 1981 in 1991 izhajajo iz podatkov Krajevnega leksikona Slovenije (DZS, Ljubljana 1995), podatki za leto 2002 iz popisa prebivalstva 2002 (Statistični urad RS), podatke za leto 2005 pa je posredovala MO Novo mesto. Deleži otrok (do 14 let), starejših (nad 65 let), aktivnega prebivalstva in dnevnih migrantov so povzeti iz popisa prebivalstva 2002 (Statistični urad RS). Delež dnevnih migrantov je računano glede na delovno aktivne prebivalce, ne na skupno število prebivalcev v naselju. Gostota poselitve je izražena v številu prebivalcev na kvadratni kilometer, na eno decimalno mesto natančno. Izračunana je tako, da je število prebivalcev leta 2002 deljeno s površino RPE (registra prostorskih enot) obravnavanega naselja.

Morfološke značilnosti obstoječe pozidave: Obstoječa pozidava Novega mesta izrazito sledi reliefnim značilnostim naravnega prostora – najbolj izrazita je historična pozidava v območju jedra mesta, znotraj okljuka reke Krke in ob zgodovinskih smereh pozidave v še ohranjenih tradicionalnih prostorskih smereh po dolini Krke v smeri JZ – SV in prečno na dolino Krke v smereh proti severu in jugu. Pozidava se je glede na razgiban teren širila predvsem v smereh sever – jug, po dolini Krke pa se je umestila na posamezne uravnave terena.

Novo mesto je značilno, da je bila kljub širitvi pozidave ohranjena pomembna zelena poteza kot preboj med pozidavo - mestni gozdovi, kmetijske in rekreacijske površine, ki potekajo od zahoda proti vzhodu preko celotnega območja mesta. S tem je v strukturi mesta trajno zagotovljen velik delež zelenih površin vzdolž doline reke Krke. Zelena poteza poteka od Temenice pri Prečni preko mestnih gozdov Mestne in Grobeljske hoste pri Češči in Portovala ter preko kmetijskih površin na Marofu do Ragovega loga, Drgančevja in Šajserja na desnem bregu. Zeleno potezo po dolini Krke dopolnjujejo potoki Temenica, Težka voda, Bršljinski potok in Šajser, ki tudi nudijo možnosti za zelene predahe med pozidavo.

Pomembnejši pogledi na mesto se odpirajo z mestnih gričev Grm, Šipčev hrib, Žibertov hrib, Kapitelj in še s Trške gore severno od mesta. Na nekaterih od teh gričev so postavljene prostorske in mentalne dominante: Kapitelj na Kapiteljskem griču v zgodovinskem jedru mesta, grad Grm in Mordaxova kapela na Grmu.

V širšem prostoru je Novo mesto obdano z gričevnati pobočji Trške gore in Dobrave na severu, (pod pobočjem Trške gore poteka avtocesta) ter z izrazito razgibanim reliefom pri Pogancih in Stranski vasi (Poganška hosta) na jugu, pri Cikavi (Cikavska hosta) na jugovzhodu, pri Brodu (Brodski gozd) na jugozahodu in s pobočjem griča Žabjaka na severozahodu. Vzhodno in zahodno od mesta ob dolini Krke so razmeroma bolj uravnane kmetijske površine, mestoma prekinjene z griči in deloma že pozidane.



*Značilne **strukture pozidave**: tradicionalna v zgodovinskem mestnem jedru, struktura majhnega merila (pretežno stanovanjska enodružinska gradnja), strukture srednjega merila (objekti javnega značaja, poslovni, trgovski in družbeni objekti ipd. ter večstanovanjski bloki), struktura velikega merila (obrt, industrija)*

Sliki: vidna analiza širšega mestnega prostora ter struktura in gostota poselitve

Vizija razvoja Novega mesta: zagotovitev programsko in funkcionalno ter strukturno in oblikovno urejenega in prepoznavnega mesta kot regionalnega središča. Pomembno bo:

- dolgoročno ohranjati kakovosten mestni nepozidan prostor (Marof in mestni gozdovi),
- bolj mestno (mestotvorno) oblikovati novo in preoblikovati obstoječo pozidavo, posebej ob mestnih vpadnicah in na območjih vozišč,
- zagotavljati enostavno in učinkovito prometno shemo: prednostno omrežje obvoznih cest, tudi dograditev sekundarne in terciarne mestne mreže. V okviru posodobitve železnice se nanjo priključi tudi načrtovani prometni terminal. Mesto naj se oprepi s pešaškimi in kolesarskimi povezavami in peš površinami. Nujno je preurejanje, sanacija ter oprema omrežja javnega prostora mesta (oblikovanje drevoredov ob vpadnicah urejanje trgov, parkov in igrišč v stanovanjskih soseskah ter prostorov za srečanja občanov in prireditve ipd.).
- načrtovati dolgoročno usklajeno namensko rabo prostora, pri kateri bodo stanovanjska območja ustrezno oddeljena od za njih najbolj motečih industrijskih,
- načrtovati zadostne ter dobro infrastrukturno opremljene površine za gospodarske cone.
- Prepoznavno (univerzitetno) mesto in mesto situl: mesto naj gradi na lastni prepoznavnosti v slovenskem in širšem prostoru (razvoj univerzitetnega središča s kampusom v Drgančevju ter arheološkega parka na Marofu).
- Bivalno privlačno mesto: omogočiti je treba nove stanovanjske soseske za različne skupine prebivalce in z visoko kakovostjo bivanja ter urejati in sanirati obstoječe stanovanjske soseske, ki so povečini sicer dobro navezane na bogate zelene površine mesta, niso pa ustrezno opremljene z dnevno oskrbo in skupnimi programi naselja, skupnimi odprtimi površinami, zelenicami, igrišči in otroškimi igrišči ipd.

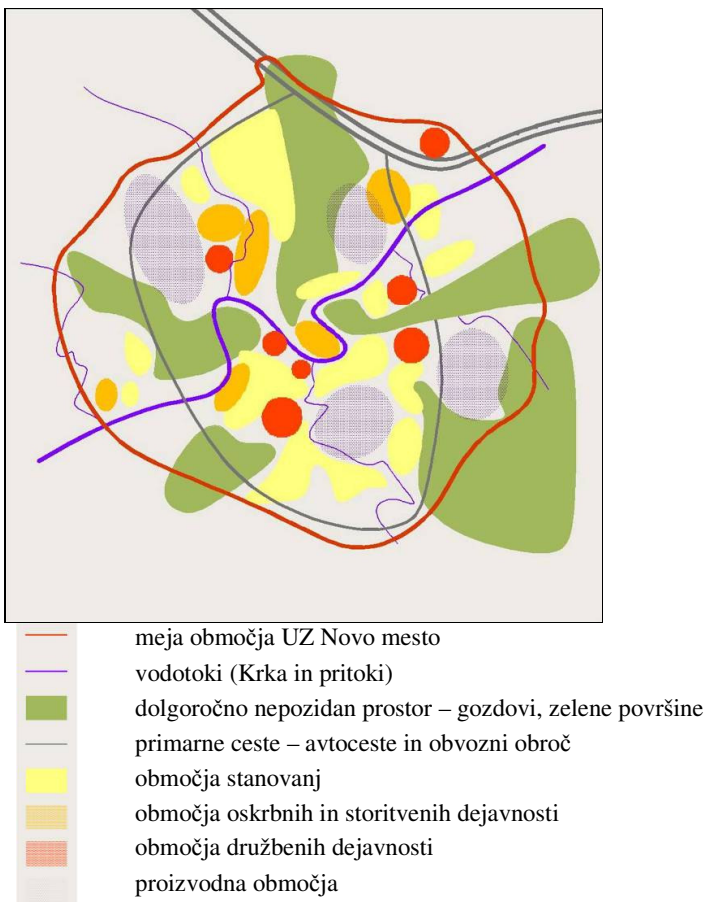
a) Zagotovitev večjih razvojni površin na območju mesta: V središču mesta se v glavnem ohranjajo sedanja struktura in morfologija pozidave, pa tudi namenska raba objektov (pretežno družbene, poslovne in mešane dejavnosti ter stanovanja), ohranjata se obseg in namembnost odprtih površin, večje razvojne površine pa so predvidene na mestnem obrobju:

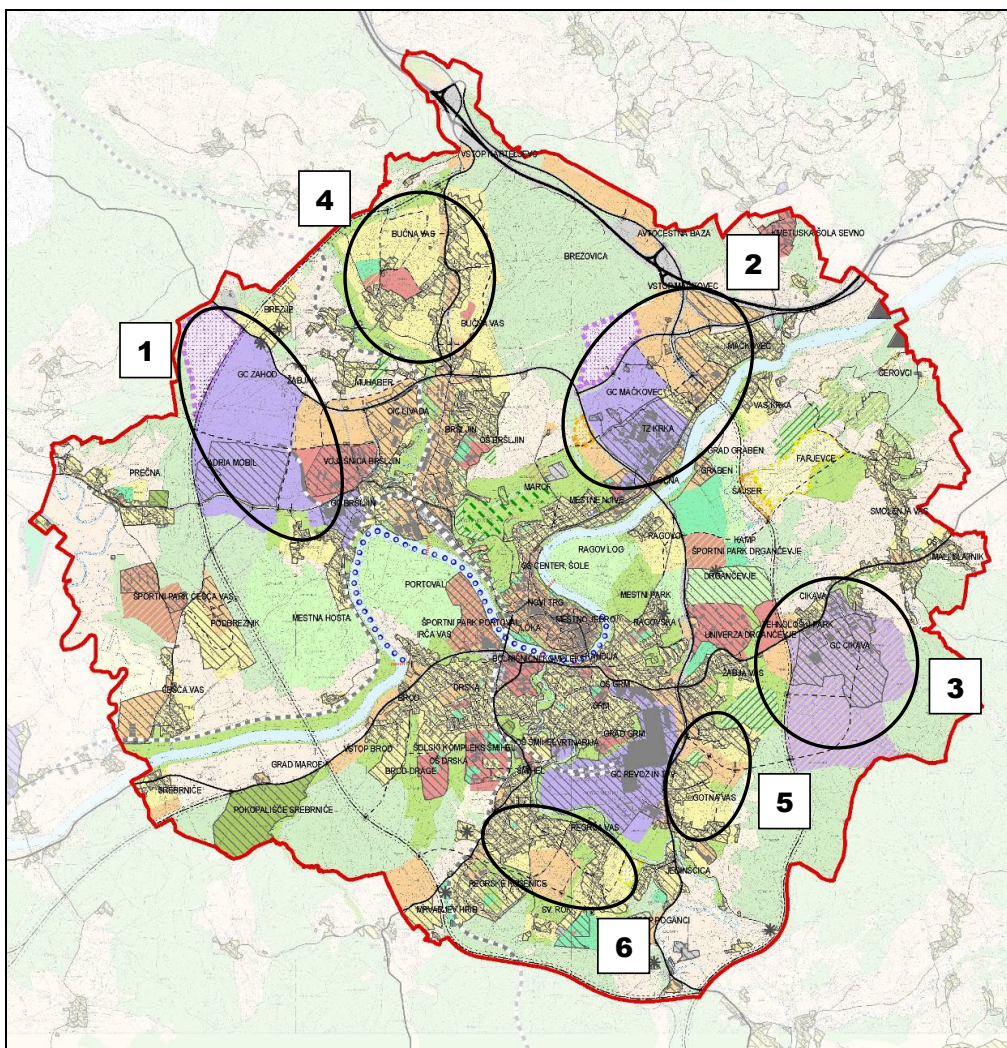
- na Z oz. SZ delu mesta se predvideva velika gospodarska cona Zahod,
- na južnem in severnem delu mesta se predvidevajo večje širitve stanovanjske pozidave v Bučni in Regrči vasi, pa tudi v Žabji in Gotni vasi,
- na severovzhodnem delu območja urbanistične zasnove se predvideva predvsem razvoj gospodarskih dejavnosti v navezavi na avtocestni priključek v Mačkovcu,
- na jugovzhodu se načrtuje velika gospodarska cona Cikava.

Delež novo predvidenih razvojnih površin je tudi na degradiranih in nezadostno izkoriščenih mestnih površinah, nekatere od novih razvojnih površin pa so na povsem novih, komunalno še neopremljenih območjih ali celo na območjih najboljših kmetijskih zemljišč, vendar pa po prostorskih preveritvah ostajajo opredeljene kot dolgoročna možnost za različne programe.

b) Razvoj navznoter – na nezadostno izkoriščene stavbne površine

Razmeroma velik delež razvojnih površin je na degradiranih površinah, nastalih po opustitvi različnih dejavnosti (npr. vojaško območje, industrija), pa tudi na območjih znotraj stanovanjskih sosesk in drugih območij, ki so stavbna zemljišča (območja za gradnjo), vendar niso zadostno izkoriščena. Pri razvoju navznoter – v območja obstoječe poselitve, se ločijo površine, ki naj dolgoročno ostanejo nepozidane (kot zelene ali odprte površina, parki, igrišča ipd.) in površine, ki jih je smiselno zapolniti s pozidavo, da se doseže večja zemljiška ekonomika in se, to posebej velja za monofunkcionalne stanovanjske soseske, prostor opremi s potrebnimi javnimi in oskrbnimi programi.





Slika: shema razmestitve dejavnosti v prostoru UZ NM, označene so večje predvidene nove razvojne površine:

1 - gospodarska cona Zahod (vijolično in oranžno),

2 – gospodarska cona Mačkovec (vijolično in oranžno),

3 – gospodarska cona Cikava (vijolično mešano z oranžno)

4 - stanovanjsko območje z oskrbnimi in družbenimi dejavnostmi v Bučni vasi
(rumeno in oranžno ter rdeče in zeleno)

5 - stanovanjsko območje z oskrbnimi dejavnostmi Gotni in Žabji vasi (rumeno in oranžno)

6 - stanovanjsko območje z oskrbnimi dejavnostmi v Regrči vasi (rumeno in oranžno)

V vseh stanovanjskih območjih se zagotavljajo dejavnosti, ki so kompatibilne z bivanjem (storitve, mirne dejavnosti ipd.), pa tudi skupne površine sosesk z območji za oskrbo, skupne odprte površine (trg, igrišča ipd.)

6.1.1 Povzetek obravnave variant poteka vzhodne obvoznice Novega mesta

Predmet primerjave sta bili:

- **varianta 1**, ki poteka od krožišča pri avtocestnem priključku vzhod proti jugu in preko novega mostu čez reko Krko, naprej mimo Drgančevja in Cikave, kjer se bosta na traso navezali univerzitetno središče in obrtna cona, se nivojsko križa s Šentjernejsko cesto in poteka vzhodno od Žabje vasi in Gotne vasi, kjer se na traso naveže še Revoz. V Pogancih se naveže na glavno cesto proti Metliki in na zahodno obvoznico Novega mesta;
- **varianta 2**, ki na južnem delu poteka vzhodnejše od variante 1 in sicer na vzhodni strani pobočij Gotenskega boršta in Štraklovca.

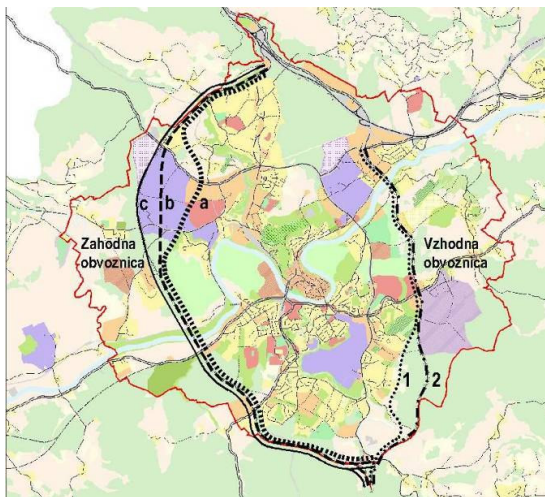
a) Prostorski in urbani razvoj: Medtem ko varianta 1 poteka po obrobju obstoječe pozidave, varianta 2 vodi tranzitni promet stran od bivalnih in rekreacijskih površin. S tem omogoča več prostora za razvoj stanovanjskih in mešanih območij. Ta varianta ohranja prostorsko sliko obrobja mesta in rekreativne poti.

b) Vplivi na okolje okolje: Zaradi večjega odmika od poselitve varianta 2 povzroča manjše vpliv ena bivalno okolje. Medtem ko varianta 2 seka obsežne, sklenjene gozdne površine, kar z vidika vplivov na naravo ni ugodno, poteka varianta 1 po gozdnih obrobjih, ki imajo prav tako velike ekosistemске vrednosti.

c) Gradbeno-tehnične značilnosti: Primerjava horizontalnega poteka variant kaže, da ima varianta 2 najmanjši horizontalni radij $R = 450\text{m}$, varianta 1 pa $R=300\text{m}$. Vzdolžni sklon variante 2 znaša med 1% in 3%, pri varianti 1 pa med 1% in 4%. Ustreznejša je varianta 1, saj so potrebna manjša gradbena dela.

d) Ekonomski vidik: Iz izračunane ocene razlike investicije med variantama je razvidno, da je cenejša varianta 1, saj so pri varianti 2 potrebna večja zemeljska dela (izkopi in za cca 200 m daljši potek navezovalne ceste Revoz), zato so predvideni večji stroški izgradnje.

Predlog najustreznejše variante: Glede na zgoraj navedeno je kot ključni kazalnik pri predlogu najustreznejše variante izpostavljen prostorski in urbani razvoj ter vplivi na okolje, zato je kot najustreznejša varianta **predlagana varianta 2**.



Slika: Prikaz variant vzhodne obvoznice in zahodne obvoznice

6.1.2 Povzetek obravnave variant poteka zahodne obvoznice Novega mesta

Predmet primerjave so bile:

- **varianta A**, ki poteka od AC priključka Karteljevo proti jugozahodu zahodno od Dol. Kamenc, Potočne vasi in Muhaberja, križa regionalno cesto proti Mirni Peči, poteka naprej po zahodnem robu vojaškega kompleksa v Bršljinu in stanovanjske pozidave v Cegelnici ter se nadaljuje proti jugu. Zatem trasa poteka po vzhodnem robu območja Podbreznik ter zahodno od vasi Groblje izvennivojsko prečka industrijski tir Bršljin – Straža in reko Krko. Naprej poteka po obrobju Mrzle doline, spremlja potek daljnovoda, poteka severno od območja Mrvarjev hrib ter ob železnici Novo mesto – Metlika južno od Regrških košenic in sv. Roka. Na obstoječo glavno cesto proti Metliki se priključi v Pogancih, kjer se predvidi tudi navezava na vzhodno obvoznico.
- **varianta B**, ki je na pretežnem delu enaka varianti A in se od nje razlikuje na območju Cegelnice in Bršljina, kjer poteka bolj zahodno, v večji oddaljenosti od obstoječe poselitve, med območjema Tovarne Adria in nadomestne gospodarske cone Bršljin;
- **varianta C**, ki se od zgoraj navedenih tras razlikuje na poteku mimo območja Adrie, saj poteka po zahodnem robu območja tovarne Adria in območja predvidene GC Zahod.

a) Prostorski in urbani razvoj: Glede na bližino stanovanjskih območij v severozahodnem in zahodnem delu Novega mesta (Dol. Kamence, Bučna vas, Muhaber, Cegelnica) je na tem delu poteka ustrežnejša varianta C, ki je racionalnejša, bistveno izboljšuje dostopnost obeh gospodarskih območij (ki bi morali biti neposredno navezani na obvoznico) in omogoča nadaljnje širjenje mesta na zahodu ter vodi tranzitni promet stran od bivalnih površin.

b) Vplivi na okolje: varianta C se najbolj izogne poselitvi, zato povzroča najmanjše vpliv ena bivalno okolje. Z vidika vplivov na naravno okolje sta varianti A in B ugodnejši, saj varianta C zelo zoži gozdne površine na območju Prečne in Adrie.

c) Gradbeno-tehnične značilnosti: najbolj ugodna je varianta C, ki ima večje horizontalne radije od ostalih dveh variant, in sicer najmanjši uporabljen radij $R = 1100\text{m}$, medtem ko ta pri varianti A znaša $R = 550\text{m}$, pri varianti B pa $R = 850\text{m}$. Vzdolžni sklon variante C in variante A se spreminja med 0.6% - 5%, pri varianti B pa znaša med 3% - 7% in je v primerjavi z ostalima dvema variantama najbolj neugoden, saj je zaradi razgibanega reliefa večkrat lomljen.

d) Ekonomski vidik: Iz izračunane ocene razlike investicije med variantami je razvidno, da imajo vse variante približno enako oceno investicije. Nekoliko višja je ocenjena vrednost za varianto C, saj je potek trase ceste okoli 100 m daljši od najkrajše variante (varianta B).

Predlog najustreznejše variante: Glede na zgoraj navedeno je kot ključni metodološki kazalnik pri predlogu najustreznejše variante izpostavljen prostorski in urbani razvoj ter vplivi na okolje, zato je kot najustreznejša varianta **predlagana varianta C.**

6.1.3 Povzetek obravnave variant lokacij prometnega terminala

Primerjava variant prometnega terminala, katerega lokacija na območju Novega mesta je predvidena v državnih panskih aktih in ki mora biti dobro prometno dostopna po pomembnejših cestah ter po železnici, je opravljena za tri variante lokacij:

- **BTC Češča vas**, ki omeni ohranitev sedanje, že urejene in komunalno opremljene lokacije BTC v bližini izliva Temenice v Krko,

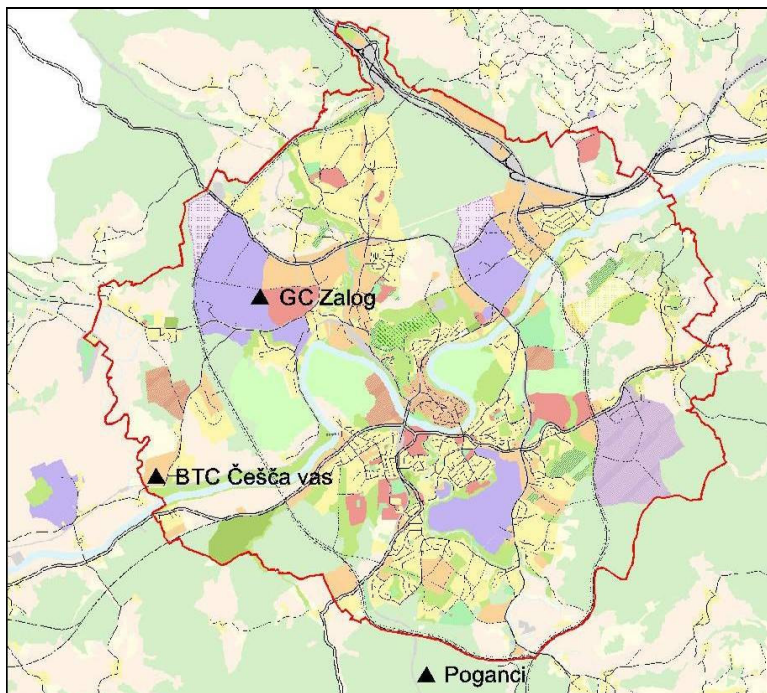
- **GC Zahod** (GCZ), ki pomeni lokacijo terminala na območju, novo predvidene, zelo obsežne gospodarske cone Zahod in
- **Poganci**, ki je predvidena na območju nekdanje vojašnice (območje izključne rabe MORS) in je že infrastrukturno opremljena.

a,b) Prostorski in urbani razvoj ter vplivi na bivalno okolje: Lokacija terminala BTC ima že urejeno vso obstoječo infrastrukturo, potrebne so dograditve v smislu večje zmogljivosti glede na predvidene širitve, vendar je prostorsko in glede na režime v okoliškem prostoru zelo omejena (reka Krka, Temenica, območja varstva narave, obstoječa poselitve), zato je z vidika prostorskega in urbanega razvoja ter vplivov na okolje najbolj neugodna. Lokaciji GCZ ter Poganci sta odmaknjeni od bivalnega okolja in dolgoročno omogočata večje površine za ureditev prometnega terminala. Prometni terminal znotraj območja GCZ je združljiv z obstoječimi dejavnostmi (Adria in razširjena GC zahod). Zato je glede prostorskega in urbanega razvoja ter vplivov na bivalno okolje bolj ustrezen. Lokacija Poganci je že infrastrukturno opremljena, vendar bi bile potrebne dograditve v smislu večje zmogljivosti glede na predvidene širitve. Obdana je z gozdom, tako da prostorsko ni moteča. To območje je odmaknjeno od predvidenih območij gospodarskih con, vendar bi lahko v sklopu 3. razvojne osi pridobilo pomen zaradi boljše dostopnosti. Lokacijo GCZ je potrebno v celoti opremiti z infrastrukturo.

c) Prometna dostopnost: Lokacija BTC Češča vas leži ob železniški progi v bližini letališča Prečna. Dostopna je po lokalni cesti, v prihodnosti se bo napajala z zahodne obvoznice in iz smeri Straža tudi po novi cesti od Češče vasi do zahodne obvoznice ob Krki. Lokacija GC Zahod je dostopna z zahodne obvoznice in je od vseh lokacij najhitreje dostopna z avtoceste, vendar pa je potrebna je ureditev železnice, ki bi se uredila kot tretji tir od območja Pflaier. Letališče Prečna je v bližini. Lokacija v Pogancih ima urejeno železnico, ki bi jo bilo potrebno sanirati. Potrebna bo ureditev dostopne ceste, ki se bo priključila na obvoznice oz. 3. razvojno os. Lokacija v Pogancih je najbolj oddaljena od avtoceste. Glede na prometno dostopnost je najustreznejša GC Zahod, sledi pa ji BTC V Češči vasi.

d) Ekonomski vidik: Glede na stroške ureditve infrastrukture ter ureditve dostopnih cestnih povezav oz. železnice je najbolj cenovno ugodna lokacija BTC v Češči vasi, ki ima urejeno infrastrukturo in kratkoročno ni potrebna ureditev novih cestnih povezav. Pri lokaciji GC Zahod je potrebna ureditev železnice ter infrastrukture, pri lokaciji Poganci pa ureditev nove dostopne poti, zato sta ti dve lokaciji stroškovno primerljivi.

Predlog najustreznejše lokacije: BTC Češča vas ima zelo omejene razvojne možnosti. Glede vplivov na prostorski razvoj ter na okolje sta lokaciji **Poganci in GC Zahod** razmeroma enako ustrezni, vendar da sta obe na območju izključne rabe (vojaško območje). Zato naj se obe varianti ohranjata kot opciji za dolgoročno umeščanje terminala, pri čemer je GC Zahod prometno bolj dostopna in zato ustreznejša. **Do ureditve ene od obeh variant se ohranja obstoječa lokacija BTC Češča vas.**



Slika: Prikaz variant prometnega terminala

6.1.5 Povzetek obravnave variant daljnovoda 2x 110 kV Gotna vas - Bršljin

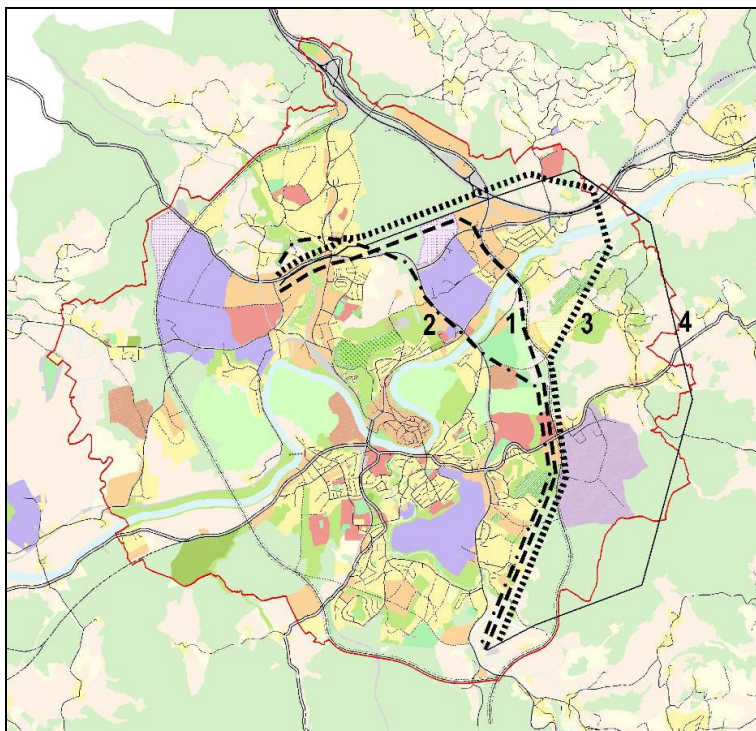
Za trase tega DV je bila izdelana študija variant (Acer Novo mesto, april 2006), ki obravnava štiri variante. Tri variante so bile načrtovane z enakim potekom na odseku med Drgančevjem in Gotno vasjo, razlikujejo pa se na odseku od RTP Bršljin do Drgančevja. Varianta 1 poteka od RTP Bršljin ob severni obvoznici in viaduktu Bezgavec, nato severno od Male Bučne vasi ter se nadaljuje do Mačkovca, kjer se severno od GC Mačkovec obrne proti jugu, poteka naprej v koridorju vzhodne obvoznice prek Krke in vse do RTP Gotna vas. Varianta 2 je na začetnem delu enaka varianti 1, vendar se od njene trase odcepi proti jugu že za Malo Bučno vasjo ter poteka v koridorju severne obvoznice vse do Drgančevja, od koder se nadaljuje v istem koridorju kot varianti 1 in 3. Varianta 3 V prvem delu od Bršljina do obstoječega koridorja daljnovoda Kronovo poteka v istem koridorju kot varianti 1 in 2 in se nadaljuje proti vzhodu vse do območja Kmetijske šole Sevnno, kjer se odcepi proti jugu, prečka območje Cerovca in se nadaljuje proti Drgančevju, od koder poteka v istem koridorju kot varianti 1 in 2. Varianta 4 poteka bistveno bolj vzhodno in severneje od preostalih treh variant, deloma potekala tudi v koridorju načrtovanega plinovoda NM- Metlika. Ta varianta se izogne poseljenim območjem mesta; s tem je možen večinoma nadzemni potek daljnovoda.

a) Prostorski in urbani razvoj: Glede vplivov na urbani razvoj je najustreznejša varianta 4, ker poteka po gozdnem in kmetijskem prostoru vzhodno od Novega mesta ter zaradi ustreznega odmika od poselitve ne predstavlja večjih motenj za naselja ob katerih poteka. Varianta 4 je najustreznejša tudi z gradbeno-tehničnega vidika, ker je cenovno najbolj ugodna, ob tem pa racionalna zaradi poteka v koridorju plinovoda. Variante 1, 2 in 3 so zaradi zahtevane zemeljske izvedbe (kablovod) precej dražje.

b) Vplivi na okolje: Pomembni so predvsem vplivi daljnovoda na bivalno okolje in krajino. Variante, ki potekajo v bolj urbanem okolju, so v primeru izvedbe kablovoda ugodnejše, zračni vod pa je moteč tako v bivalnem okolju kot v kakovostni odprti krajini. Vse variante bodo moteče v bivalnem okolju na območju Bršljina in Bučne vasi, varianta 2 tudi na območju Ločne, varianta 3 pa tudi na območju Stražne in Cerovcev. Glede vplivov na krajino je pomembno, da varianti 3 in 4 prečkata dolino reke Krke na območju zunaj mesta in bosta zato precej moteči v naravnem okolju. Varianta 2 posega na vidno izpostavljene površine pri Grabnu, varianta pa 4 je podobno kot varianta 3 manj ustrezna na vidno izpostavljenem območju med Lešnico in Žihovim selom in na območju kakovostne kulturne krajine Petelinjek, vendar pa ne posega v poseljena območja. Medtem ko variante 1, 2 in 3 posegajo v gozd s posebnim namenom (Šajser), varianta 4 povozi največ gozdnih površin, vendar pa je na tem delu skladna s traso plinovoda, ki bo prav tako zahteval poseg v gozdne površine. Vplivi variant na območja ohranjanja narave so zelo izenačeni.

c) Ekonomski vidik: Iz izračunane ocene razlike investicije med variantami je razvidno, da je najcenejša varianta 4.

Predlog najustrežnejše variante: Varianta 4 ima nekatere prednosti, ki izhajajo predvsem iz njenega poteka izven mestnega območja, izven poseljenih območij in v koridorju predvidenega plinovoda R-45 Novo mesto – Bela krajina, kar omogoča racionalnejšo rabo prostora. Na poseljenih bi bilo potrebno kabliranje. Preostale variante imajo predvsem večje vplive na bivalno okolje in krajino, zato je kot najustrežnejša varianta **predlagana varianta 4.**



Slika: Prikaz variant daljnovoda 2x110 kV Gotna vas - Bršljin

6.2 Otočec

Stanje: Območje UZ leži na obeh straneh Krke, prostor določajo linijski naravni in ustvarjeni (cestni) cestni koridorji: potek reke Krke v smeri zahodu vzhod, vzporedno z njo potek regionalne ceste in v njeni bližini hitre ceste H1. Severno od Otočca je že v gradnji nova avtocesta.

Območje UZ Otočec vključuje vas Otočec (Šentpeter in pozidavo severno od H1) in celoten turistični kompleks Otočec, ki je razvit na severni strani H1 (hotel, restavracija, športne površine in objekti) in na južni strani H1 (grad Otočec, kopališče, grad Struga z golfom). V območje UZ Otočec spadajo tudi površine, ki so potrebne za predvideni razvoj pozidave v naselju Otočec in za bodoči prostorski razvoj turističnega kompleksa Otočec.

Območje stavbnih zemljišč na severu in jugu omejujejo gozd na vzhodu in najboljše kmetijske površine na zahodu. Širitve stavbnih zemljišč so bile zaradi varovanja kmetijskih zemljišč v zadnjih desetletjih zelo omejene, pretežno pa so bile namenjene širitvam turističnega kompleksa.

Gospodarske razmere: Najpomembnejša dejavnost je turistična, katere nosilec so Krka Zdravilišča, ki so lastniki hotelskega kompleksa Otočec (Hotel Šport Otočec, Hotel Grad Otočec, Grad Struga in avtokamp). Območje ima dobro perspektivo, saj ima ugodno prometno lego ob sedanji hitri in načrtovani avtocesti. Krka Zdravilišča ima opredeljene razvojne programe v nadaljnjo širitev turistične ponudbe s komplementarnimi dejavnostmi (jahalni šport in golf). Zato je potrebno v prihodnosti dati poudarek predvsem nadaljnjemu razvoju turizma, zaradi bližine Novega mesta in dobre dostopnosti pa tudi omogočati površine za stanovanjsko gradnjo.

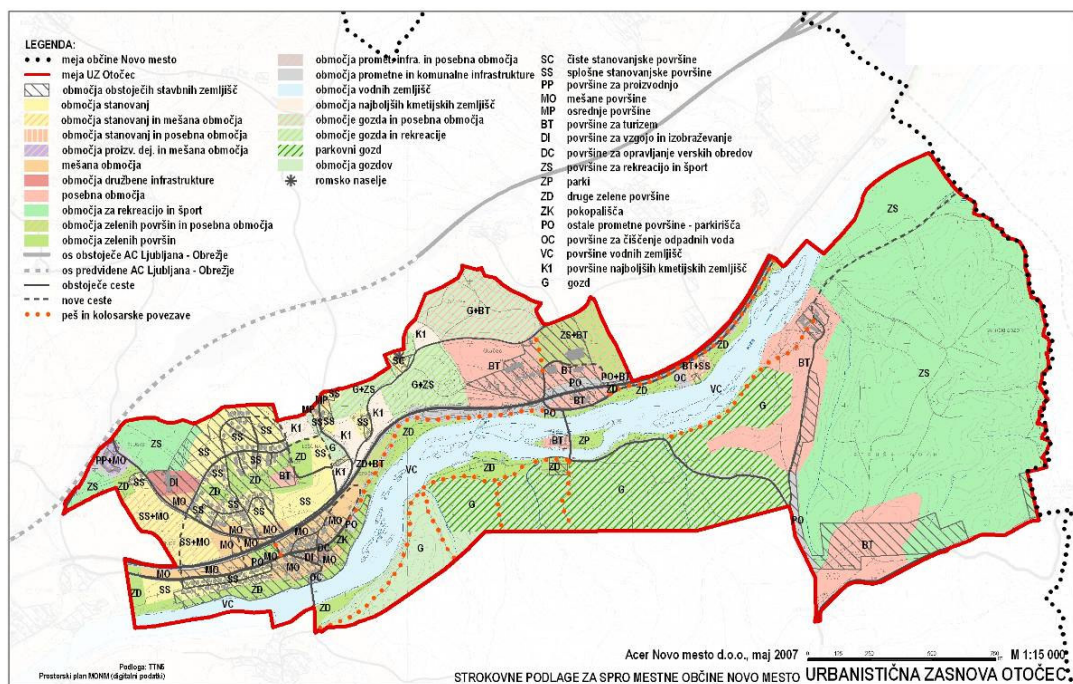
DEMOGRAFSKE IN SOCIALNE RAZMERE TER GOSTOTA POSELITVE	Št. preb.: raste	Socialne razmere (2002, v %): delež otrok (do 14): 20 delež starejših (nad 65): 8 delež aktivnih: 49 delež dnevnih migrantov: 72	Gostota poselitve: 276,7 preb./ km ²
	1981: 452		
	1991: 475		
	2002: 683		
	2005: 713		

Preglednica: demografske in socialne razmere ter gostota poselitve za Otočec

Zasnova: Otočec postaja satelitsko naselje Novega mesta in se že danes kažejo potrebe po širitvah stanovanjskih in drugih spremljajočih površin v naselju Otočec. Hkrati so v skladu z načrti Krke Zdravilišča predvidene nove razvojne površine za visoko kakovostni turizem, predvsem za širitev obstoječe ponudbe in urejanje kampa na severnem bregu Krke vzhodno od obstoječega hotelskega kompleksa in športnih objektov ter površin (kjer so interesi za širitev omejeni z obstoječim romskim naseljem) in za urejanje novega hotelskega kompleksa na južnem bregu Krke pri Strugi oz. golf igrišču. Urejanje gospodarskih con na območju UZ Otočec ni predvideno, saj je naselje izrazito namenjeno razvoju turizma, poleg tega pa je za ta namen predvidena lokacija AC priključek Kronovo.

Za nadaljnji razvoj Otočca bo zelo pomembna dograditev avtoceste, ki bo v ta prostor prinesla nove razvojne potenciale, saj se bo tranzitni promet umaknil iz naselja in iz turističnega območja, zato bosta naselje Šentpeter in turistični kompleks Otočec bistveno bolj povezana. Sedanja H1 se bo preategorizirala v regionalno cesto, na kateri bodo lahko urejeni nivojski in številnejši priključki. To bo omogočilo boljše povezovanje severnega in južnega dela naselja Šentpeter, pospešilo razvoj stanovanjske gradnje, hkrati z njo pa bo potrebno razvijati družbeno javno infrastrukturo (zdravstveni dom, prostori KS idr.) in servisne dejavnosti (trgovine, banka ipd.), ki se bodo razvijale tudi v turističnem kompleksu.

Na območju UZ Otočec je poleg širitve območij za gradnjo (stanovanja, turizem, šport in rekreacija, prometno omrežje) in prenojo (ureditev starega jedra, stare ceste idr.) predvidena tudi širitev in modernizacija gospodarske javne infrastrukture (ceste, kolesarske površine, pešpoti idr.).



Slika: Otočec - namenska raba

6.3 Velike Brusnice

Stanje: Velike Brusnice so naselje, ki je preraslo okvire prvotne srednje velike gručaste vasi z nekaj pomembnimi javnimi programi (cerkev, šola, pokopališče), kar je naselju dajalo vlogo vodilnega naselja v tem delu Podgorja in kasneje sedež krajevne skupnosti.

Urbanistična zasnova je pripravljena za naselje Velike Brusnice in območji vinogradniške razpršene pozidave – Kavce vzhodno od naselja in Dražice zahodno od vasi, saj ti Območji prostorsko smiselno pripadata k naselju.

Velike Brusnice ležijo pretežno v dolini Vrtaškega in Šumečega potoka, kjer je pozidana struktura najbolj strnjena, pozidava pa se vzpenja tudi na obe pobočji. Na pobočjih vzhodno in zahodno od naselja v višjih legah strnjena pozidava prehaja v razpršeno pozidavo (zidanice, mestoma stanovanjske hiše oz. vikendi). Na jugu in severu razvoj naselja omejujejo najboljše kmetijske površine, na jugu pa poleg tega še območje vodnega vira. Ob obeh potokih sta opredeljeni območji naravnih vrednot. Zaradi naštetih omejitev je obstoječa pozidava razmeroma strnjena, širitve stavbnih zemljišč pa so bile zaradi varovanja kmetijskih v zadnjih desetletjih bolj skope. Na stavbnih zemljiščih v naselju, ki še niso pozidana, veljavni ureditveni načrt predvideva gradnjo stanovanjskih hiš in ureditev osrednjega prostora naselja.

Gospodarstvo: prebivalstvo se ukvarja z živinorejo in vinogradništvom, na območju pa deluje tudi 8 samostojnih podjetnikov in ena gospodarska družba (trgovina). Drugi se vozijo na delo v Novo mesto. Kraj bo dobil zaradi širitve bližnjega odlagališča CeROD številno novo infrastrukturo (modernizacijo ceste, kanalizacijo, javno razsvetlavo, pločnike). Zaradi bližine Novega mesta, predvidene visoke komunalne opremljenosti pa predstavlja potencial za večjo stanovanjsko poselitev, pri čemer je potrebno zagotoviti tudi možnost razvoja oskrbnih in storitvenih dejavnosti.

DEMOGRAFSKE IN SOCIALNE RAZMERE TER GOSTOTA POSELITVE	Št. preb.: raste, niha 1981: 424 1991: 447 2002: 498 2005: 485	Socialne razmere (2002, v %): delež otrok (do 14): 19 delež starejših (nad 65): 10 delež aktivnih: 52 delež dnevnih migrantov: 81	Gostota poselitve: 127,5 preb./ km ²
--	---	--	---

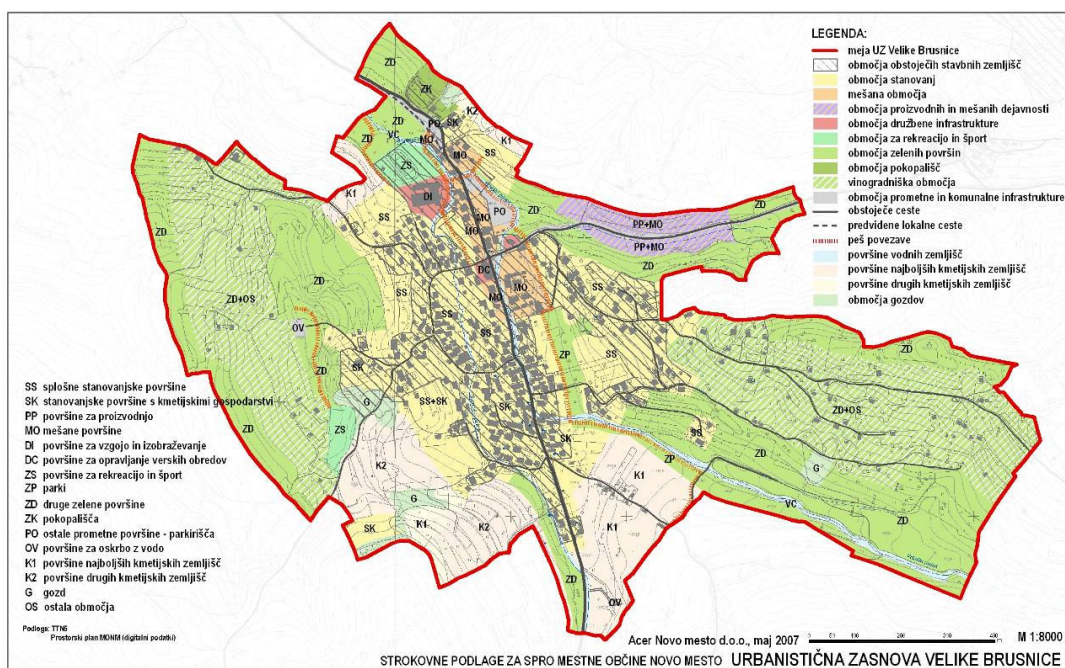
Preglednica: Velike Brusnice - demografske in socialne razmere ter gostota poselitve

Zasnova: izkoristiti je treba lego v podnožju Gorjancev in razvijati turistično - rekreativno ponudbo, v navezavi na planinarjenje in pohodništvo na Gorjancih, v omejenem obsegu naj se obstoječe objekte na vinogradniških območjih, predvsem na Kavceh vzhodno od naselja, povezuje z razvojem turizma. Na vinogradniških območjih se omeji gradnja stanovanjskih objektov in spreminjanje namembnosti zidanic v stanovanja. Ohranjati je treba urejeno podobo vasi sredi naravno ohranjenega okolja in preprečevati nadaljnjo širitev razpršene gradnje okrog vasi. Lega razmeroma blizu občinskega središča evidentno povečuje privlačnost prostora za (predvsem) stanovanjsko poselitev, ki ji je treba omogočiti nove zazidalne površine. Ob tem se ohranja obvodni prostor potokov. Hkrati pa je treba prostorsko širitve izvajati postopno. Bližina CeROD-a naj se izkoristi kot priložnost – možnost za razvoj lokalne gospodarske cone ob lokalni cesti proti odlagališču ipd. Predviden je umik motečega tovornega prometa izven jedra naselja Brusnice (po novo predvideni cesti, ki bo v območje CeROD-a pripeljala s severne strani) – to dejstvo naj se izkoristi kot priložnost za ureditev jedra naselja na križišču lokalne in regionalne ceste.

Načrtovane so manjše zapolnitve površin za gradnjo v območju ravninskega dela naselja ob potokih ter večje širitve za stanovanjsko gradnjo na manj strme dele pobočij zahodno in vzhodno od obstoječega naselja. Predvidene so tudi manjše širitve za družbene in centralne dejavnosti ter rekonstrukcija regionalne ceste in ureditev jedra naselja.

V skladu s pobudami je načrtovana tudi ureditev nove gospodarske cone za potrebe lokalnega gospodarstva (selitev motečih dejavnosti iz naselja) v obsegu približno 3 ha ob lokalni cesti proti Leskovcu.

Na območju UZ je poleg širitve območij za gradnjo in prenovo predvidena tudi širitev in modernizacija gospodarske javne infrastrukture.



Slika: Velike Brusnice - namenska raba

6.4 Gabrje

Stanje: Gabrje ima velik pomen v omrežju naselij predvsem kot sedež KS in kot izhodiščna točka za pohode, izlete in rekreacijo na Gorjancih. Naselje je predvsem stanovanjsko, s precejšnjim deležem kmetij, ter z nekaterimi javnimi funkcijami (krajevni urad, cerkev, pokopališče, gasilski dom) in storitvenimi dejavnostmi. Znotraj območja urbanistične zasnove Gabrja so poleg strnjene pozidave v jedru naselja še vinogradniški območji Kavce (na severu) in Gabrska gora (na jugu), obe z izrazito razpršeno pozidavo, ter Jugorje, ruralno naselje vzhodno od Gabrja, z lego nad strmo dolino Šumečega potoka.

Za Gabrje je značilna strnjena in gručasta pozidava v jedru, ob krakih je pretežno obcestna pozidava. Prepoznavni dominantni sta cerkev in gasilski dom. Poselitev strnjene dela naselja je razvita vzdolž razpredene mreže komunikacij, ki poteka po razgibanem reliefu v vseh smereh, pod pobočjem Gorjancev pa pretežno vzporedno s pobočjem v smeri vzhod – zahod. Jedro je izoblikovano na križišču cest s spomenikom.

Razpršena pozidava je nastala na Kavcah in Gabrski gori ter v manjšem obsegu zahodno od naselja. Na Gabrski gori je bolj avtohtona, le v zadnjem času preoblikovana, na Kavcah pa gre za novejšo razpršeno, mestoma vinogradniško in mestoma stanovanjsko pozidavo.

Gospodarstvo: prebivalstvo se ukvarja z živinorejo in vinogradništvom, v naselju so še trgovina, gostinska dejavnost, avtoprevoznništvo in cementninarstvo. Drugi prebivalci se vozijo na delo v Novo mesto. Zaradi sorazmerne bližine Novega mesta in lege v naravno ohranjenem prostoru ob vzhodju Gorjancev ima naselje potenciala za novo stanovanjsko poselitev in turistični razvoj.

DEMOGRAFSKE IN SOCIALNE RAZMERE TER GOSTOTA POSELITVE	Št. preb.: raste	Socialne razmere (2002, v %):	Gostota poselitve:
	1981: 523	delež otrok (do 14): 20	55,6 preb./ km ²
	1991: 524	delež starejših (nad 65): 14	
	2002: 569	delež aktivnih: 50	
	2005: 587	delež dnevnih migrantov: 88	
	2006: 590		

Preglednica: demografske in socialne razmere ter gostota poselitve za Gabrje

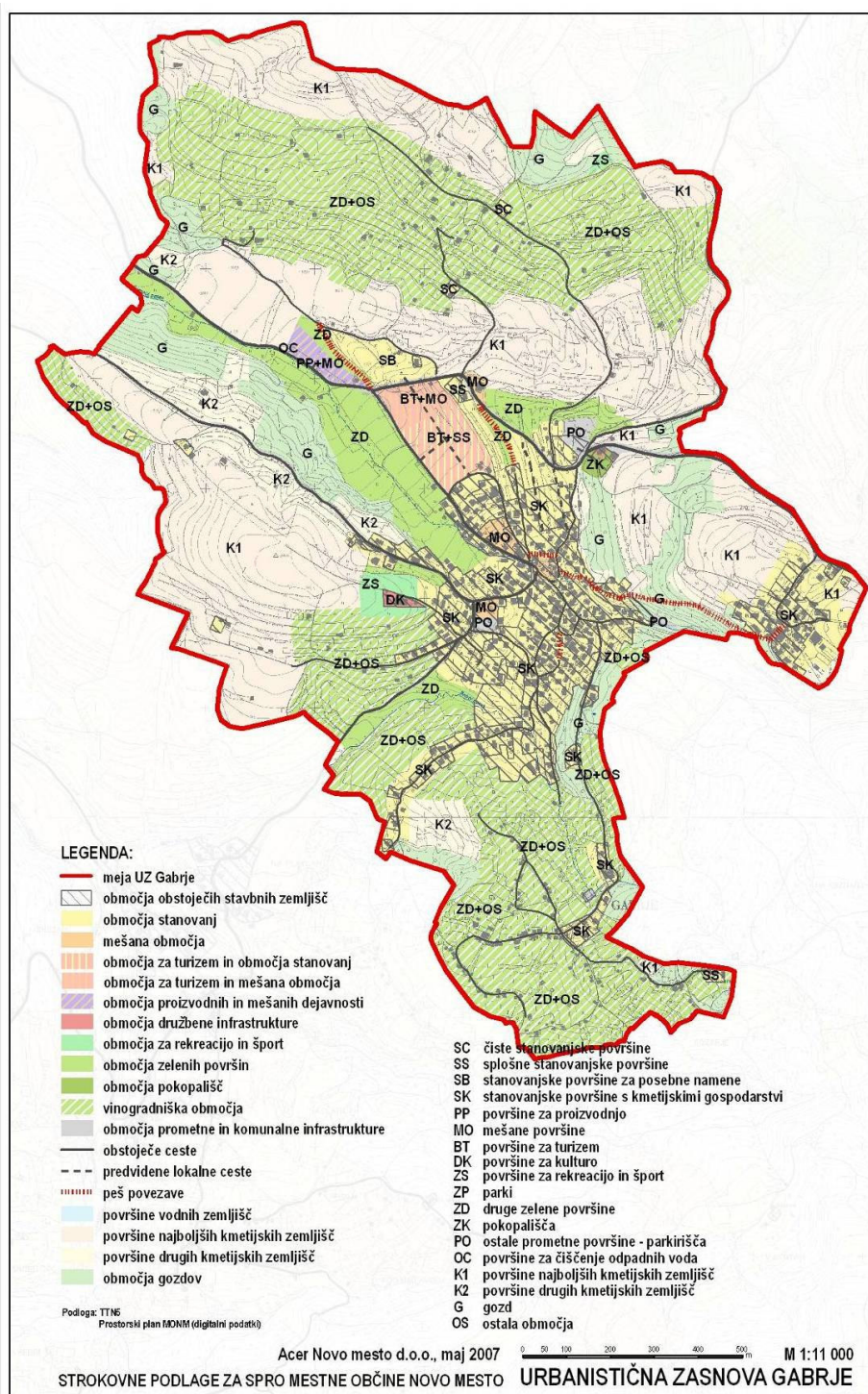
Zasnova: izkoristiti je treba lego v podnožju Gorjancev in razvijati turistično - rekreativno ponudbo, v navezavi na planinarjenje in pohodništvo ter drugo rekreacijo v naravi na Gorjancih. Za zagotovitev ustrezne dostopnosti območja Gorjancev je treba predvideti ustrezne parkirne površine ter info točke za obiskovalce ter izboljšati ponudbo storitev. V omejenem obsegu naj se obstoječe objekte na vinogradniških območjih povezuje z razvojem turizma. Na vinogradniških območjih se omeji gradnja stanovanjskih objektov in spreminjanje namembnosti zidanic v stanovanja.

Treba je dvigniti standard družbene infrastrukture naselja – urediti jedro naselja v obliki javnega prostora, ob gasilskem in kulturnem domu skladno s pobudami zagotoviti nove površine za šport in rekreacijo ter zagotoviti površine za gradnjo stanovanj.

Z novo pozidavo je treba zagotavljati večji prostorski red in kakovost bivanja. Na severu naselja se predvidijo nove površine za: dom za starejše in kompleksno stanovanjsko gradnjo s kompatibilnimi dejavnostmi na ravninskem delu severno od naselja. Sem se lahko umestijo tudi turistične kapacitete – večje parkirišče, apartmaji, kmečki turizem ter spremljajoče dejavnosti (gostinski objekti, igrišča, objekti za druge potrebne storitve).

Predvidijo se površine za lokalne gospodarske dejavnosti na severnem delu naselja, dovolijo se različne dopolnilne dejavnosti na kmetiji in tudi druge okoljsko nesporne dejavnosti, z upoštevanjem naravnih in bivalnih kakovosti in omejitev zaradi lege na vodovarstvenem območju in nad kraško jamo). Med gospodarskimi dejavnostmi in bivalnimi območji je treba zagotoviti zelene bariere. Območja ob Šumečem in Babnem potoku in vznožje Gorjancev morajo ostati nepozidani

Na območju urejanja je poleg širitve območij za gradnjo in prenovo predvidena tudi širitev in modernizacija gospodarske javne infrastrukture.



Slika: Gabrje - namenska raba

6.5 Birčna vas

Stanje: Birčna vas je eno večjih naselij v bližini Novega mesta, ki ji večji pomen v prostoru dajejo javne funkcije (krajevni urad, podružnična osnovna šola), železniška proga z železniško postajo in storitvene dejavnosti (gostinska dejavnost, vrtnarstvo, servis vozil) ter potek regionalne ceste proti Beli krajini. Pozidava je pretežno strnjena z nekaj večjimi prekinitvami (kmetijske površine v osrednjem delu, gozd na severu). Prostorski dominantni sta šola in železniška postaja.

Gospodarske razmere: naselje je predvsem stanovanjsko – kmetijsko, z nekaterimi javnimi funkcijami (železniška postaja, podružnična šola, rekreacijsko območje na jugu naselja) in storitvenimi dejavnostmi: vrtnarstvo, orodjarstvo, gostilna in servis. Drugi prebivalci se vozijo na delo v Novo mesto. Zaradi bližine Novega mesta in lege v naravno ohranjenem prostoru ima naselje potenciala za novo stanovanjsko poselitev, pa tudi za razvoj gospodarskih dejavnosti, vezanih na regionalno cesto in železnico, morda pa tudi na 3. razvojno os (v bližini poteka ena od variant njenega koridorja).

DEMOGRAFSKE IN SOCIALNE RAZMERE TER GOSTOTA POSELITVE	Št. preb.: raste	Socialne razmere (2002, v %):	Gostota poselitve:
	1981: 265	delež otrok (do 14): 15	132,0 preb./ km ²
	1991: 326	delež starejših (nad 65): 9	
	2002: 365	delež aktivnih: 53	
	2005: 384	delež dnevnih migrantov: 89	
	2006: 388		

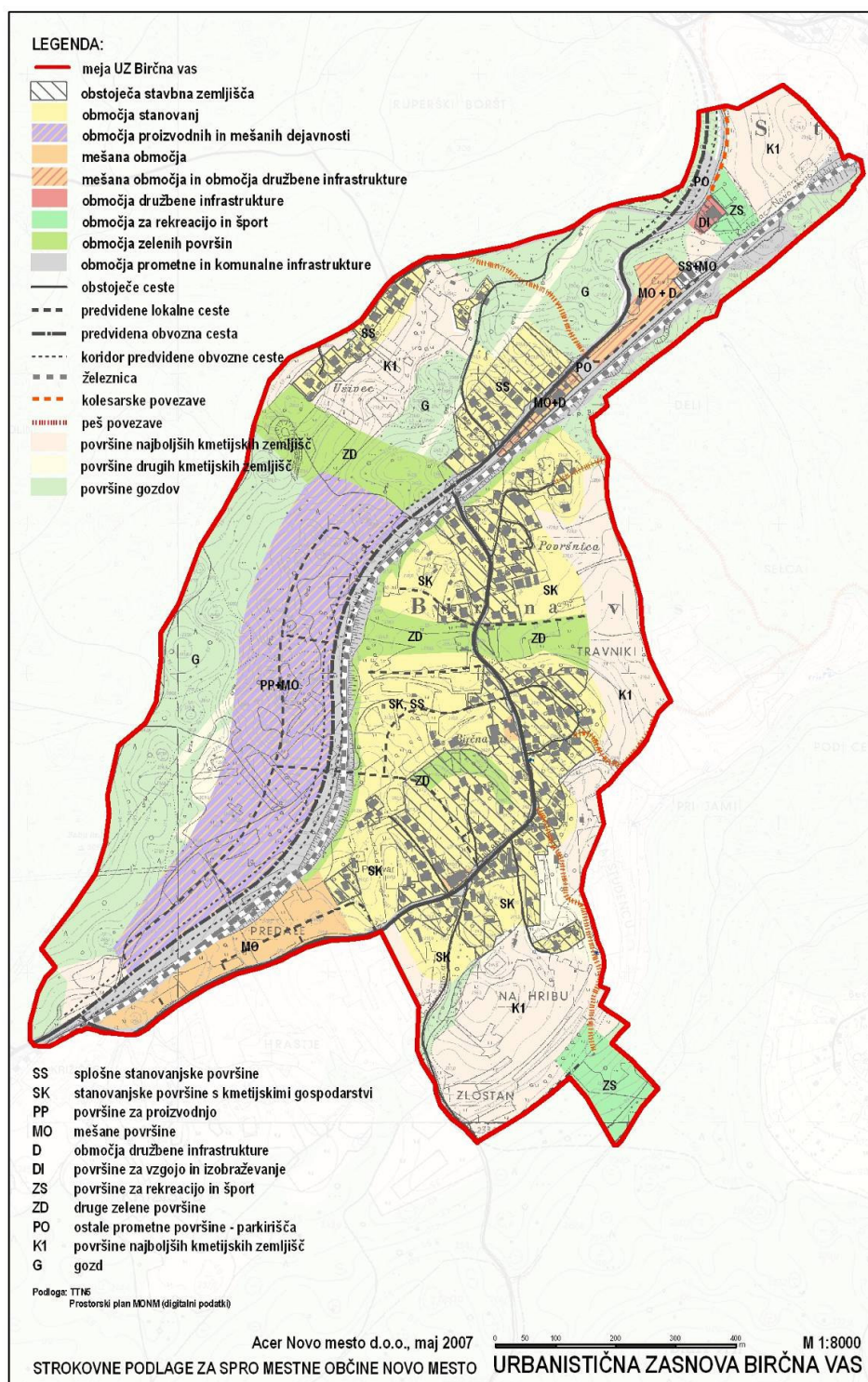
Preglednica: demografske in socialne razmere ter gostota poselitve za Birčno vas

Zasnova: izkoristiti je treba lego v bližini Novega mesta in ob izboljšanju cestne infrastrukture (predvidena je rekonstrukcija regionalne ceste čez naselje in nova obvoznica SZ od naselja ob železnici, možen pa je tudi potek 3. osi v tem prostoru) razvijati gospodarske in mešane dejavnosti. Načrtovan je razvoj gospodarske cone na prostoru severno od železniške proge SV od naselja, ob predvideni obvoznici. Omejitev je razmeroma strm relief, ustrezna pa je oddaljenost od obstoječih in predvidenih stanovanjskih površin, ki so na južni strani železniške proge. Preverjena bo tudi možnost ureditve industrijskega tira v območje te gospodarske cone. Na južnem robu vasi - na prostoru med regionalno cesto in železniško progo je načrtovano območje za mešane dejavnosti (trgovina, obrt, storitve ipd.). Za krepitev naselja z novimi prebivalci so nove stanovanjske površine načrtovane kot zapolnitve na kmetijskih zemljiščih med južnim in severnim delom naselja.

Potrebno bo urejati tudi družbeno infrastrukturo – območje jedra med OŠ in železniško postajo: območje pri OŠ se bo povečalo s premaknitvijo regionalne ceste bolj proti severu (tako se pridobijo površine za parkirišča, lahko igrišča, urejene zunanje površine), južno od šole pa se predvidijo še nove površine za športna in otroška igrišča. Območje pri železniški postaji se skupaj s sedaj neizkoriščenimi površinami za manipulacijo izrabi za mešane dejavnosti, trgovine, zunanje skupne in prireditvene površine naselja, revitalizira se območje postaje ipd. Preveri se možnost ukinitve drugega tira na tem mestu in ureditve industrijskega tira v območje novo predvidene gospodarske cone.

Ureja se rekreacijsko območje na jugu vasi in vzpostavijo pešpoti do naselja.

Urediti je treba splošno podobo vasi – ob rekonstrukciji regionalno cesto na celotnem poteku čez jedro vasi je treba dodati manjkajoče pločnike in osvetlitev, medtem ko naj se površine za kolesarje zagotavljajo ob novo predvideni obvoznici naselja. Dolina Vejarja ter zelena cezura med južnim in severnim delom naselja morajo ostati nepozidane.



Slika: Birčna vas - namenska raba

6.6 Stopiče

Stanje: Stopiče so eno večjih naselij v bližnji okolici Novega mesta, ki ji večji pomen v prostoru dajejo družbene dejavnosti. V 70-tih in 80-tih letih prejšnjega stoletja sta bila sprejeta dva zazidalna načrta za stanovanjsko gradnjo, v okviru katerih je bilo zgrajenih približno 35 novih stanovanjskih objektov, s čimer je precej naraslo število prebivalcev. Naselje sestavljajo staro strnjeno jedro vasi s cerkvijo in pokopališčem, kompleks osnovne šole z igrišči in novejša enodružinska stanovanjska gradnja. Ob Težki vodi sta Bohtetov in Kožarjev mlin.

Gospodarske razmere: naselje je predvsem stanovanjsko in deloma kmetijsko, z nekaterimi javnimi funkcijami (sedež krajevne skupnosti in župnije, osnovna šola, gasilski dom, pošta) ter nekaj storitve in proizvodne obrti (gostinski obrat, trgovini živili in z gradbenim materialom, mizarstvo, pletilstvo). Drugi prebivalci se vozijo na delo. Zaradi bližine Novega mesta, možnosti za širitev in zgostitev pozidave imajo Stopiče predvsem potenciala za novo stanovanjsko poselitev, pa tudi za razvoj gospodarskih dejavnosti lokalnega pomena.

DEMOGRAFSKE IN SOCIALNE RAZMERE TER GOSTOTA POSELITVE	Št. preb.: raste	Socialne razmere (2002, v %):	Gostota poselitve: 367,1 preb./km ²
	1981: 274	delež otrok (do 14): 19	
	1991: 354	delež starejših (nad 65): 6	
	2002: 414	delež aktivnih: 50	
	2005: 433	delež dnevnih migrantov: 74	
	2006: 438		

Preglednica: demografske in socialne razmere ter gostota poselitve za Stopiče

Zasnova: izkoristiti je treba lego v bližini Novega mesta in številnih manjših vasi ter ob izboljšanju družbene infrastrukture načrtovati gradnjo stanovanj na obstoječih in novih stavbnih zemljiščih, s čimer dobivajo Stopiče vlogo vodilnega naselja v tem delu Podgorja.

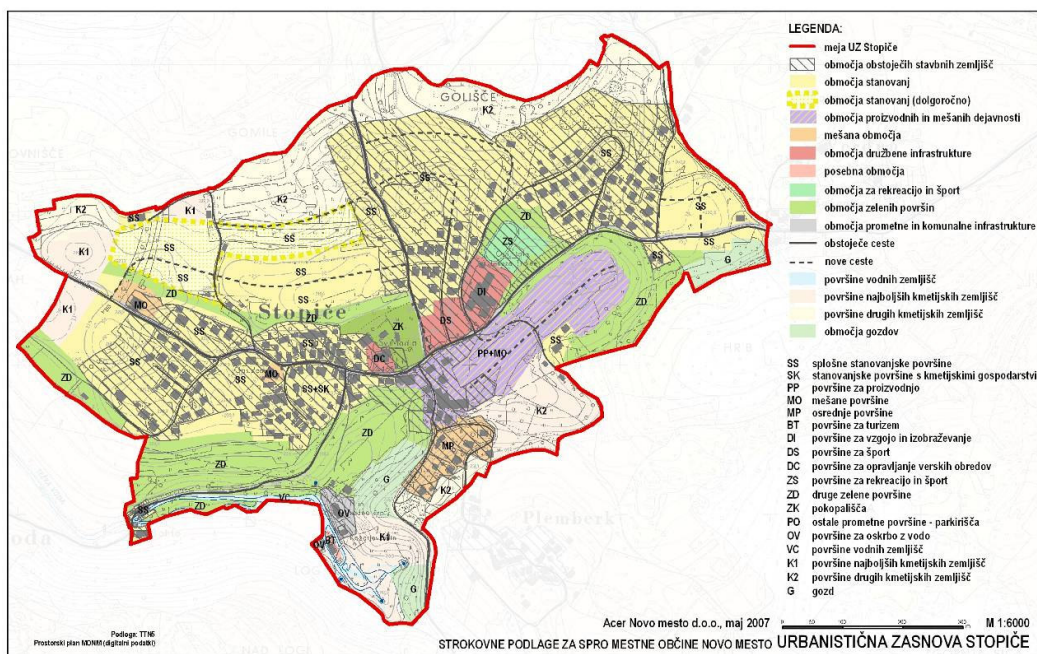
V osrednjem delu naselja je predvidena postavitev večnamenske dvorane in parkirišča, potrebna je ureditev jedra naselja pri cerkvi v obliki javnega prostora naselja (trg, prostor za zbiranje, javno parkovno parkirišče ipd.), zagotoviti je treba zdravstveno postajo, možni novi družbeni programi so tudi dom za starejše, ob povečanju prebivalstva pa tudi razširitev OŠ in vrtca. Izkoristiti je treba obstoječe prostorske rezerve – na obstoječih stavbnih zemljiščih je treba ustrezne podrobnejše prostorske načrte za zahodni in severni del Stopič, kjer naj se uredi jasno ulično mrežo in upošteva predviden potek delne severne obvoznice Stopič.

Načrtujejo se nove stanovanjske površine na vzhodnem in zahodnem robu naselja ter severno od pokopališča v obliki nove urejene soseske z navezavo na delno severno obvoznico naselja. Predvideti je treba površine za gospodarske dejavnosti ožjega lokalnega pomena – za zagotovitev potreb v naselju.

Urediti je treba območja ob vodnem zajetju in ob mlinu v dolini potoka Težka voda. Zaradi vodnega vira so striktno omejitve za javne programe tega območja, dovoljena pa bi bila ureditev javnega programa, npr. muzeja (predstavitev komunalne dejavnosti ali mlinov na potoku Težka voda, ki so večinoma že zaprti ipd.).

Urediti je treba splošno podobo vasi: lokalno cesto na celotnem poteku čez jedro vasi, dodati manjkajoče pločnike in osvetlitev, medtem ko naj se površine za kolesarje in zeleni pas zagotavljajo ob delni severni obvoznici naselja.

Strme travnate in gozdnate brežine, ki se od naselja spuščajo v dolino potoka Težka voda se ohranjajo nepozidane.



Slika: Stopiče - namenska raba