



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

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

Številka: 35006-1/2019 (616)
Datum: 26. 6. 2019

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- Zadeva:** DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID. ŠT. KMG-MID 100363783 V DOLENJEM KARTELJEVEM
- Namen:** 1. obravnava
- Pravna podlaga:** Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) in Statut Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor
- Izdelovalec gradiva:** SAPO, d.o.o., Črnomelj
- Poročevalca:** dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem.
 2. Pripombe in predlogi občinskega sveta se obravnavajo kot pripombe z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca
2. Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem
3. Grafična priloga (celotno gradivo bo na vpogled v času javne razgrnitve od 17. 7. do vključno 16. 8. 2019 na Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2019050714050385/>)
4. Elaborat ekonomike po ZUreP-2



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

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

Številka: 35006-1/2019 (616)

Datum: 24. 6. 2019

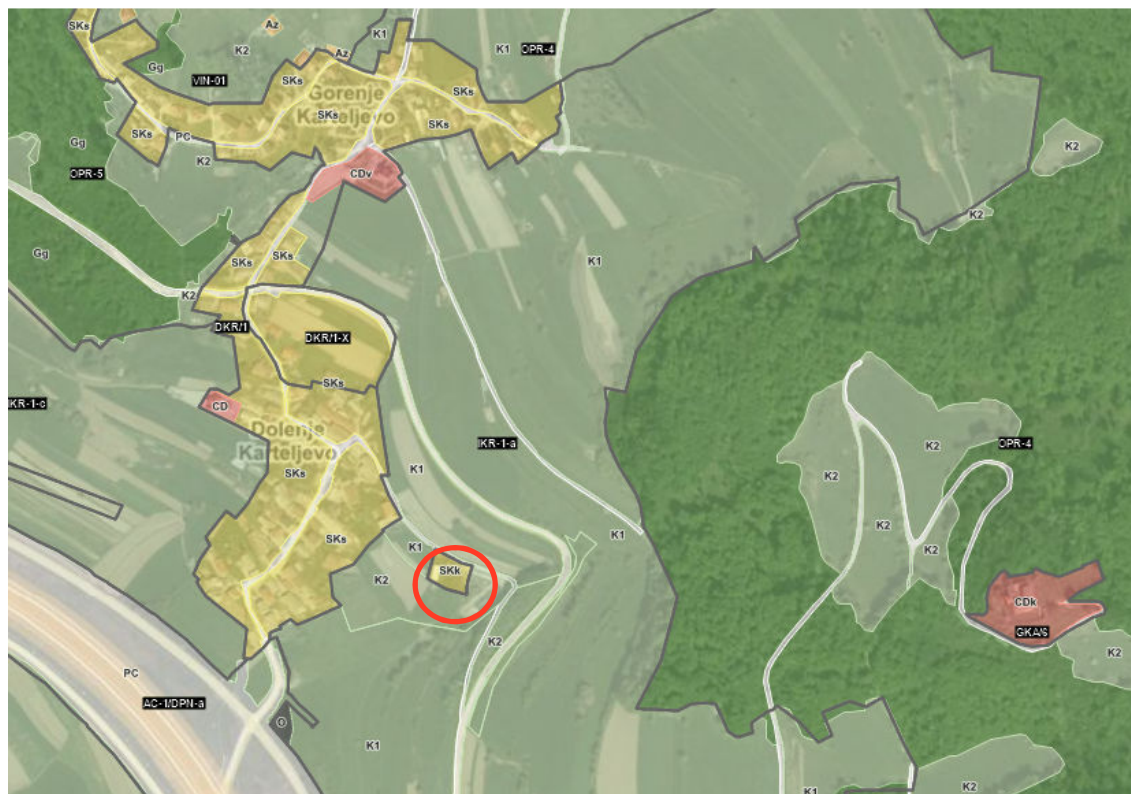
OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID. ŠT. KMG-MID 100363783 V DOLENJEM KARTELJEVEM - 1. OBRAVNAVA (DOPOLNJEN OSNUTEK)

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto vodi postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem (v nadaljevanju: OPPN).

OPPN se pripravlja na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17). Na podlagi slednjega zakona lahko lokalna skupnost z OPPN načrtuje različne kmetijske objekte na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.



Slika 1: Prikaz lokacije na namenski rabi prostora iz OPPN in ortofoto posnetku (Dolenje Karteljevo, na vzhodu je vidno območje gradu Hmeljnik)

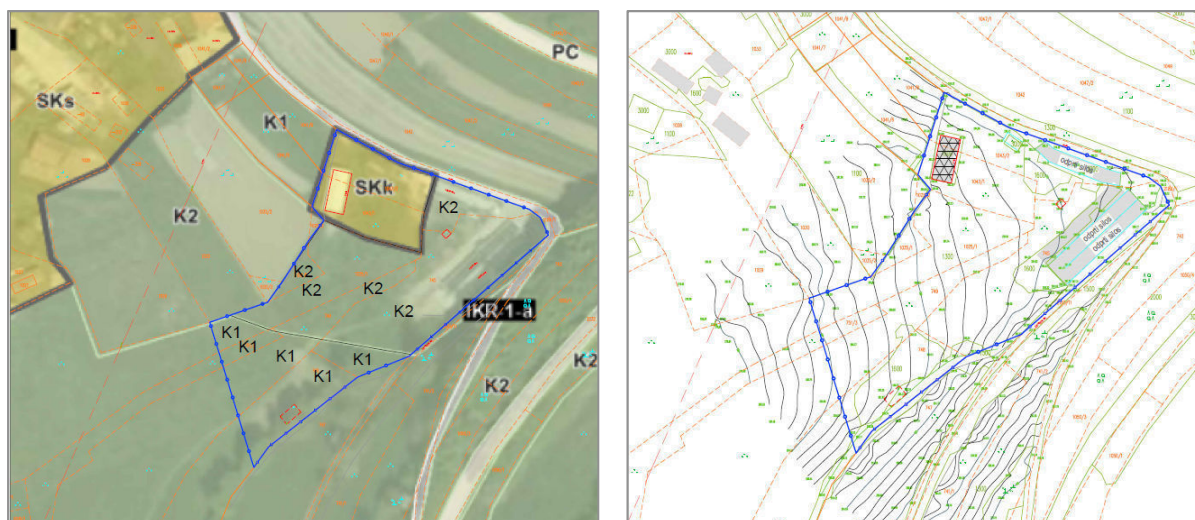
2. PREDMET IZDELAVE OPPN

Predmet OPPN je širitev perspektivne kmetije oz. selitev dela kmetije iz osrednjega dela naselja Dolenje Karteljevo (parc. št. 972/1, k.o. Zagorica) na lokacijo v bližini tega naselja, saj je znotraj naselja kmetija utesnjena in nima več možnosti širitve.

Lokacija se nahaja približno 100 m severovzhodno od naselja Dolenje Karteljevo, na zemljiščih v lasti kmetije. Območje OPPN meri cca. 9.000 m² in obsega zemljišča s parc. št. 745, 748 (del), 749 (del), 751/3 (del), 1025/1 (del), 1035/1, 1043/1 in 1043/2, vse k.o. Zagorica. V manjšem delu gre za območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SKk – površine kmetij (enota urejanja prostora DKR/2) in v večjem delu za območje kmetijskih zemljišč (EUP IKR-1-a).

Obstoječi obseg stavbnih zemljišč na tej lokaciji po velikosti ne zadošča za umestitev kmetije, zato se načrtuje umestitev objektov tudi na kmetijskih zemljiščih, kar omogoča 3. ea člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (brez spremembe namenske rabe prostora). Z OPPN se bodo določili pogoji za gradnjo objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva na celotnem območju OPPN.

Prikaz umestitve objektov na ureditveni situaciji iz priloge tega gradiva je okvirna oz. je ena izmed možnosti postavitve objektov. Odlok dopušča tudi drugačno organizacijo prostora na območju za razvoj objektov.



Sliki 2 in 3: Prikaz območja OPPN na namenski rabi prostora iz OPN in na geodetskem načrtu

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Na podlagi 108. in 118. člena ZUreP-2 je bil marca 2019 najprej pripravljen predlog izhodišč za pripravo OPPN, ki je bil javno objavljen in posredovan nosilcem urejanja prostora z namenom, da se na podlagi pripomb in predlogov dopolni izhodišča, ki so predhodna faza pred začetkom priprave OPPN. S strani javnosti ni bilo podanih pripomb, na poziv občine se je odzvalo del nosilcev urejanja prostora.

Postopek priprave OPPN se je začel s sprejetjem Sklepa o pripravi OPPN, ki je bil objavljen v Dolenjskem uradnem listu dne 7. 5. 2019 (št. 15/19).

V mesecu maju 2019 je bil pripravljen osnutek dokumenta, ki je bil poslan nosilcem urejanja prostora za pridobitev prvih mnenj ter Ministrstvu za zdravje za pridobitev mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Na podlagi pridobljenih mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje bomo Ministrstvo za okolje in prostor pozvali še k izdaji odločbe o potrebnosti izdelave CPVO na podlagi četrtega odstavka 110. člena ZUreP-2. Če bi ministrstvo zahtevalo izvedbo CPVO, bo investitor priskrbel okoljsko poročilo, OPPN pa bo moral biti ponovno javno razgrnjen. Glede na vsebino prostorskega akta pa potrebnosti izvedbe CPVO ne pričakujemo.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN bo potekala v času od 17. 7. do vključno 16. 8. 2019, in sicer v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, I. nadstropje. Gradivo bo v času javne razgrnitve objavljeno tudi v elektronski obliki na spletni strani Mestne občine Novo mesto na naslovu:

<https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2019050714050385/>.

V času javne razgrnitve bo organizirana javna obravnava prostorskega akta, ki bo v sredo, 17. 7. 2019 ob 16. uri v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž), I. nadstropje. Na javni obravnavi bosta pripravljavec in izdelovalec dopolnjen osnutek podrobneje obrazložila in prisotnim podala dodatna pojasnila.

V času po javni razgrnitvi in prvi obravnavi na občinskem svetu bodo pripravljena in zavzeta stališča do morebitnih pripomb in predlogov z javne razgrnitve, izdelan bo predlog prostorskega akta, pridobljena bodo druga mnenja nosilcev urejanja prostora in izdelan usklajen predlog, ki bo posredovan v drugo obravnavo in sprejem na občinski svet.

4. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN IN VPLIV NA PRORAČUN OBČINE

Izdelavo OPPN financira pobudnik priprave prostorskega načrta, ki je nosilec kmetijskega gospodarstva v Dolenjem Karteljevem, vpisanega v register kmetijskih gospodarstev s št. KMG-MID 100363783. Med investitorjem, Mestno občino Novo mesto in izdelovalcem prostorskega akta (SAPO, d.o.o.) je sklenjena tripartitna pogodba o izdelavi OPPN, na podlagi katere se investitor zavezuje pripravljavcu poravnati stroške za objave, pridobivanje mnenj ipd.

5. PREDLOG SKLEPOV

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem.**
- 2. Pripombe in predlogi občinskega sveta se obravnavajo kot pripombe z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.**

Pripravila:

Irena Zaletelj
višja svetovalka

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica OU

Na podlagi 119. člena v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne Občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne Občine Novo mesto na seji dnesprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783
v Dolenjem Karteljevem

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv.razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh.popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MONM) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan na podlagi tretje alineje 1. odstavka in prve alineje 3. odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07) in 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17).

(3) Kmetijsko gospodarstvo z id. št. KMG-MID 100363783 (v nadaljnjem besedilu: kmetijsko gospodarstvo) je organizirano kot kmetija, nosilec kmetije pa je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13-ZSVarPre-C, 101/13-ZIPRS1415, 44/14-ORZPIZ206, 85/14-ZUJF-B, 95/14-ZUJF-C, 90/15-IUPTD, 102/15, 23/17, 40/17 in 65/17).

(4) Predmet OPPN je določitev pogojev za gradnjo objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 na kmetijskih zemljiščih (delno) brez spremembe namenske rabe prostora.

(5) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 1207. Dopolnjen osnutek je izdelalo podjetje SAPO, d.o.o., pod št. 1/2019 – OPPN, v juniju 2019.

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del, ki sta izdelana v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del je sestavljen iz naslednjih poglavij:

- opis prostorske ureditve,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- splošna določila,

- podrobna določila,
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- faznost izvedbe prostorske ureditve,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN,
- odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta,
- končne določbe.

(3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

1. Izsek iz OPN MONM
2. Pregledna situacija
3. Situacija s prikazom prostorske ureditve v širšem prostoru (DOF)
4. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
5. Ureditvena situacija OPPN
6. Ureditvene enote OPPN
7. Ureditvena situacija in prerezi terena s prikazom pozidave
8. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
9. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
10. Načrt parcelacije (v naslednjih fazah priprave akta).

3. člen
(priloge OPPN)

(1) Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Izhodišča, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev akta
6. Povzetek za javnost
7. Okoljsko poročilo – odločba glede celovite presoje vplivov na okolje (v naslednjih fazah priprave akta)
8. Elaborat ekonomike.

4. člen
(pomen kratic)

(1) Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- EO: enostavni objekt,
- FI: faktor izrabe gradbene parcele,
- FZ: faktor zazidanosti gradbene parcele,
- GJI: gospodarska javna infrastruktura,
- NO: nezahtevni objekt,
- OPN MONM: Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto,
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt,

- UE: ureditvena enota.

5. člen
(pomen izrazov)

(1) V tem OPPN so uporabljeni izrazi, kot jih določa OPN MONM.

(2) V tem OPPN so uporabljeni še drugi izrazi, in sicer:

ureditvena enota (UE):

je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi, predvsem glede dovoljenih dejavnosti in urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev,

območje za razvoj objekta(ov):

predstavlja zemljišče, ki je omejeno s parcelnimi mejami, gradbeno mejo, gradbeno linijo ipd., na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Na površini za razvoj objekta(ov) je dovoljena postavitve vseh vrst s tem odlokom dovoljenih objektov ter zunanjih ureditev,

osnovni objekt:

je stavba (kubus), ki s svojim položajem in volumnom opredeljuje oziroma omejuje prostor objekta in je enotnega volumna, če stranice niso zalomljene; osnovni objekt je lahko sestavljen iz več kubusov, ki so nanizani eden nad oziroma ob drugega ipd.,

pomožni kubus:

je prizidek k obstoječemu objektu ali posamezen del objekta, ki s svojo postavitvijo in obliko dopolnjuje tako funkcijo kot tudi podobo osnovnega kubusa; kot pomožni kubus se ne štejejo objekti, kot so nadstrešek in pergola, kot pomožni kubus se šteje garaža, zgrajena kot prizidek oziroma kot del objekta.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen
(prostorske ureditve)

(1) S tem OPPN se na območju dela naselja Dolenje Karteljevo načrtuje ureditev:

- območja za gradnjo kmetijskih in gospodarskih objektov,
- poslovnega ali poslovno-stanovanjskega objekta,
- območja zelenih površin,
- pripadajočih zunanjih površin in
- gospodarske javne infrastrukture.

2. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

7. člen
(območje urejanja)

(1) Območje OPPN je locirano na severovzhodnem delu naselja Dolenje Karteljevo.

(2) Območje OPPN meri cca. 9.000 m² in obsega zemljišča s parc. št. 745, 748 (del), 749 (del), 751/3 (del), 1025/1 (del), 1035/1, 1043/1 in 1043/2, vse k.o. Zagorica. V manjšem delu gre za

območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SKk – površine kmetij (enota urejanja prostora DKR/2) in v večjem delu za območje kmetijskih zemljišč (enota urejanja prostora IKR-1-a).

(3) Ureditve priključkov na javno gospodarsko in okoljsko infrastrukturo lahko segajo tudi izven območja OPPN.

8. člen (ureditvene enote)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na dve ureditveni enoti (UE), in sicer:

- UE A: območje za razvoj kmetijskega gospodarstva s površino cca. 8.406 m²,
- UE B: območje za poslovno-stanovanjski objekt in druge stavbe, namenjene funkcioniranju kmetijskega gospodarstva s površino cca. 611 m².

9. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Vplivi ureditve v OPPN bodo v času gradnje segali na zemljišča znotraj in v neposredni okolici OPPN ter na zemljišča, potrebna za gradnjo priključkov na GJL. Nove ureditve bodo zaradi selitve kmetije iz strnjene naselja pozitivno vplivale na prostorski razvoj naselja.

(2) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

(3) Zaradi varnosti v nepreglednem križišču je predvidena vožnja tovornih vozil in traktorjev tako, da le ti vozijo iz lokalne ceste LC 295001 na javno pot JP 796251 in ne obratno, kar se uredi s prometno signalizacijo.

(4) Del območja OPPN na JV delu posega v robni del vplivnega območja spomenika državnega pomena Hmeljnik – Grad (EŠD 175).

(5) Območje OPPN se nahaja ob gozdnem robu manjšega gozdnega otoka. Potrebno je zagotoviti, da bo v prihodnje omogočeno nemoteno gospodarjenje z gozdom, vključno z neoviranim pravilom in izvozom lesa iz gozda.

10. člen (koncept prostorske ureditve)

(1) Ker zaradi prostorskih omejitev v strnjem delu naselja Dolenje Karteljevo ni mogoče zagotoviti razvoja perspektivnim kmetijam v naselju, se zagotovi zemljišče za selitev kmetijskega gospodarstva na lokacijo, ki omogoča bolj funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije, skladno s strateškimi akti občine.

(2) Nova lokacija in dimenzije predvidenih objektov morajo ustrezati obsegu pridelave na kmetiji ob upoštevanju dolgoročne pridelovalne sposobnosti in možnega nadaljnjega razvoja kmetije. Na območju širitve se predvidi tudi uporaba obstoječih zgrajenih objektov za kmetovanje, tako da bo omogočeno sodobno kmetovanje, ustrezen dostop, možnost transporta in opremljanje z vso potrebno infrastrukturo.

(3) Območje OPPN se ureja kot območje, namenjeno kmetijskim dejavnostim, gradnji hleva za krave molznice s pomožnimi prostori, molziščem, mlekarno, pisarno ipd., gradnji strojne lope, jam (lagun) za gnojevko ter dograditev koritastih silosov in ostalih kmetijskih objektov po potrebi. Območje novih objektov kmetije bo funkcionalno vezano na obstoječo kmetijo v naselju.

(4) Na območju OPPN se prednostno načrtuje nestanovanjska pozidava. Po potrebi se v območju UE B načrtuje tudi poslovni ali poslovno-stanovanjski objekt, namenjen predelavi in izdelavi mlečnih izdelkov, skladiščenju in prodaji izdelkov. Na jugozahodnem robu območja se v okviru območja OPPN načrtuje zeleni pas kot bariera v smeri naselja in širše, pa tudi za senco pri paši živali.

(5) V območju OPPN se načrtuje tudi gradnja objektov in naprav za priključitev na energetska in komunalno infrastrukturo.

3. SPLOŠNA DOLOČILA

11. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne dejavnosti kmetijstva in s kmetijstvom povezane predelovalne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti trgovine in storitev, kadar te dopolnjujejo izvajanje osnovne kmetijske in s kmetijstvom povezane dejavnosti. Dopustne so:

- A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo: 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve
- C Predelovalne dejavnosti: 10 Proizvodnja živil ali samo 10.5 Predelava mleka?
- G Trgovina: 47.290 Druga trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živilom
- I Gostinstvo: 55.202 Turistične kmetije s sobami, 56.105 Turistične kmetije brez sob
- dopolnilne dejavnosti na kmetiji
- bivanje (le v načrtovanem poslovnem oz. poslovno-stanovanjskem objektu v UE B).

12. člen

(vrste dopustnih objektov)

(1) V UE A so skladno s predpisi o razvrščanju objektov dopustne gradnje naslednjih vrst objektov:

- 12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče,
- 12712 – stavbe za rejo živali, vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje,
- 12713 – stavbe za skladiščenje pridelka,
- 12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe in
- 12510 – le stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja, oljarne, kisarne, mlekarne ipd.)

(2) V UE B so skladno s predpisi o razvrščanju dopustne tudi gradnje stanovanjskih in nestanovanjskih stavb za dejavnosti, ki so posredno namenjene kmetijski dejavnosti in dopolnilnim dejavnostim na kmetiji:

- 11100 – enostanovanjske stavbe,
- 12203 – druge poslovne stavbe,
- 12420 – garažne stavbe,
- 12520 – rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe

(3) Na območju OPPN so dopustne tudi gradnje gradbenih inženirskih objektov za potrebe delovanja kmetije, priključevanja na GJI in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, in sicer:

- 24202 – drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,
- 24205 – drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,

- 22- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

13. člen
(vrste dopustnih gradenj in del)

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj in del:

- gradnje novih objektov,
- rekonstrukcije objektov,
- sprememba namembnosti delov ali celotnih objektov v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževanje objektov (obsega redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist),
- odstranitve objektov oz. njihovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

14. člen
(dopustna izraba prostora)

Na območju OPPN je dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele največ 0,6 in faktor izrabe največ 1,0.

15. člen
(odmiki od mej sosednjih zemljišč)

(1) Odmiki najbolj izpostavljenih delov objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč so:

- najmanj 4,0 m - za vse zahtevne in manj zahtevne objekte,
- najmanj 1,5 m - za enostavne in nezahtevne objekte, ki predstavljajo dopolnitev obstoječe pozidave,
- 0,5 m – za ograjo, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI, samostojno parkirišče, kolesarsko pot, pešpot, in podobno, vodno zajetje, pomožne komunalne objekte in pomožne objekte, namenjene varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožne objekte za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

(2) Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik iz prejšnjega odstavka tega člena tudi manjši, pri čemer morajo biti zagotovljeni požarni odmiki. Nezahtevni in enostavni objekti so ob soglasju lastnika lahko postavljeni do parcelne meje.

4. PODROBNA DOLOČILA

16. člen
(urbanistično – arhitekturni pogoji v UE A)

(1) Objekti se gradijo pravokotno ali vzporedno s plastnicami, med seboj v gruči ali v nizu, ob smiselnem upoštevanju predlaganih lokacij, prikazanih v grafičnem delu akta.

(2) Dovoljen je podolgovat tlorisni gabarit osnovnega objekta (hleva) in ostalih pripadajočih objektov kmetije, z razmerjem stranic najmanj 1:1,4 ter krajšo stranico največ 30 m. Višinski gabarit je največ $K + P + p$ (lahko le delno podkleteno). Kolenčni zid objekta ali dela objekta z dvokapno streho naj bo skrit pod kapjo. Streha objekta je simetrična dvokapnica naklona med 22° in 38° , z opečno ali betonsko kritino nebleščeče barve, sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi in frčade niso dovoljeni. Dopustna je tudi ravna (zelena) streha in kombinacija ravne (zelene) in dvokapne strehe ter dvokapnica v zamiku, če je to potrebno zaradi tehnologije zračenja objekta. Na vidno neizpostavljene strehe objektov (JV strešina) se dovoli postavitve sončnih sprejemnikov in modulov,

ki ne smejo segati nad sleme. Fasada objekta se oblikuje sodobno, uporabi se arhitekturne elemente pravilnih pravokotnih geometrijskih oblik. Dovoljena je horizontalna in vertikalna členitev, ki naj bo enostavna in poenotena po fasadi osnovnega objekta in pomožnih kubusov. Na fasadah je dovoljena predvsem uporaba lesa, lahko pa tudi betona, kovine, platnenih materialov (brisoletji, senčila ipd.) in stekla. Pri lesenih fasadah se uporablja rezan les, polkrožna bruna niso dovoljena. Barve fasad zidanih objektov naj bodo v naravni barvi lesa oziroma pri ometanih objektih v odtenkih od rumene do rjave ter bele in sive barve. Rdeče, vijolične, modre in zelene ter fluorescentne barve se ne dovolijo. Osnovnemu objektu je dovoljeno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer imajo dodani deli objekta ravno streho, njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta.

(3) Dovoljena je gradnja pomožnih objektov (tudi EO, NO) skladno z določili tega odloka. Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju osnovnega objekta, fasada se oblikuje sodobno, prednostno se uporablja les. Pomožni objekti imajo poleg dvokapne simetrične strehe lahko tudi ravno streho oziroma blago enokapnico, skrito za vencem.

(4) Dovoljena je gradnja koritastih in montažnih silosov, katerih višina je največ 2,5 m, razmerje stranic pa izhaja iz tehnologije.

(5) Dovoljena je gradnja lagune za gnojevko v armiranobetonski izvedbi, ki mora biti umeščena v prostor kmetije diskretno in stran od naselja oz. ob zeleni barieri.

17. člen

(urbanistično – arhitekturni pogoji v UE B)

(1) Objekti se gradijo vzporedno ali pravokotno z ostalimi objekti kmetije ali v gruči.

(2) Dovoljen je podolgovat tlorisni gabarit osnovnega poslovnega ali poslovno-stanovanjskega objekta, z razmerjem stranic najmanj 1:1,4, širino največ 9 m in dolžino največ 16 m. Višinski gabarit je največ $(K) + P + M$ do $P + M$. Streha objekta je simetrična dvokapnica naklona med 38° in 45° , opečna ali betonska kritina nebleščeče barve, sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi niso dovoljeni. Kolenčni zid ne sme biti višji od 1,1 m, dovoljene so pravokotne frčade. Fasada objekta se oblikuje sodobno, po vzoru tradicionalnih stanovanjskih objektov, uporabi se arhitekturne elemente pravilnih pravokotnih geometrijskih oblik. Dovoljena je horizontalna in vertikalna členitev, ki naj bo enostavna in poenotena po fasadi osnovnega objekta in pomožnih kubusov. Na fasadah je dovoljena uporaba kamna, betona, lesa, kovine in stekla. Pri lesenih fasadah se uporablja rezan les, polkrožna bruna niso dovoljena. Barve fasad zidanih objektov naj bodo v naravni barvi lesa oziroma pri ometanih objektih v odtenkih od rumene do rjave ter bele in sive barve. Rdeče, vijolične, modre in zelene ter fluorescentne barve se ne dovolijo. Osnovnemu objektu je dovoljeno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer imajo dodani deli objekta ravno streho, skupno površino do 30 m^2 , njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta.

(3) Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju stanovanjskega oziroma nestanovanjskega objekta, pomožni objekti imajo poleg dvokapne simetrične strehe lahko tudi ravno streho oziroma blago enokapnico, skrito za vencem.

18. člen

(zunanje ureditve)

(1) Zelene površine se uredijo tako, da predstavljajo zeleno bariero med širšim prostorom in območjem OPPN. Dovoljena je zasaditev z avtohtonimi listnatimi drevesnimi vrstami, kot so lipa, javor in druge ter sadnim drevjem, kot je oreh in podobne. Ne dopušča se uporaba strupenih in alergenih rastlin. Vzorec zasaditve površin ob cesti se prilagodi pogojem vzdrževanja cestišča,

preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme v skladu z resorno zakonodajo. Uporaba barvno agresivnih ali drsečih materialov ni dovoljena.

(2) Povožne površine naj bodo izvedene v asfaltu ali utrjenem makadamu.

5. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

19. člen (splošne določbe)

(1) Predvideno širitev kmetije se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodajo.

(2) Na mestih križanja načrtovanih ureditev z GJI se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJI. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJI obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.

(3) V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.

(4) Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti GJI zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJI.

(5) V času gradnje se zagotovi čim bolj nemotena oskrba oziroma obratovanje GJI.

(6) Upravljavec državne ceste ne zagotavlja zaščite pred vplivi obratovanja in vzdrževanja regionalne ceste na objekte znotraj območja OPPN, kot npr. dodatnih ukrepov varstva pred hrupom. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih gradenj v območju je obveznost investitorjev novih posegov.

(7) Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorski izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.

20. člen (podrobne določbe glede prometnih ureditev)

(1) Pri načrtovanju se zagotovi:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- upoštevanje obstoječih in načrtovanih komunalnih vodov.

(2) Pri načrtovanju v območju regionalne ceste se poleg določil iz prejšnjega odstavka upošteva še naslednja določila:

- vzorec zasaditve površin ob cesti se prilagodi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme v skladu z resorno zakonodajo,
- za postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje turističnih in drugih objektov ter dejavnosti je potrebno pridobiti soglasje pristojnega organa.

21. člen
(prometne ureditve)

- (1) Prometna ureditev obravnavanega območja se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu v območju z obstoječo in delno novo interno prometno povezavo. Vse povozne in parkirne ter manipulacijske površine se izvede z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.
- (2) Dostop na območje se navezuje na obstoječo javno pot št. 796251, ki se južno od območja odcepi z lokalne ceste LC 295001. Tehnični elementi priključkov na javno prometno gospodarsko infrastrukturo ostanejo nespremenjeni.
- (3) Mirujoči promet: parkirna mesta se zagotavlja znotraj obstoječe kmetije in delno v območju UE B.

22. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Območje OPPN se naveže na obstoječe vodovodno omrežje v naselju, ki se napaja iz vodohrana Karteljevo. Predvideno je v podzemni izvedbi v cestnem telesu na parceli 2183/1, k.o. Zagorica. Predvidi se vodomerni jašek na severozahodnem delu enote UE B, po potrebi tudi na območju UE A, na vedno dostopnem mestu. Izvedba na parkirnih mestih in prometnih površinah se ne dopušča.
- (2) Območje OPPN se oskrbuje s pitno in požarno vodo. Hidrante v nadzemni izvedbi se izvede na vedno dostopnih mestih. Pri projektiranju se upošteva umestitev potrebnega števila požarnih hidrantov.
- (3) Dovolj se zbiranje in uporaba deževnice za potrebe napajanja živali, zalivanja kmetijskih površin ipd. Dovoljeno in priporočeno je zbiranje in uporaba deževnice za sanitarno vodo, zalivanje zelenic, itd.
- (4) Pri projektiranju in izvedbi se upošteva predpis o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto, tehnična pravila predpisov o oskrbi s pitno vodo in predpis o zaščiti vodnih virov na območju Mestne občine Novo mesto.

23. člen
(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Kanalizacijsko omrežje v naselju ni izvedeno, zato se komunalne odpadne vode iz objektov, ki so vezane na sanitarno vodo, speljejo v malo čistilno napravo ustrezne kapacitete. Ta bo izvedena na območju UE B. Po izgradnji javne kanalizacije se območje priključi na javno gospodarsko infrastrukturo. Na mali komunalni čistilni napravi ni dopustno obdelovati odpadnih voda iz kmetijske dejavnosti.
- (2) Za odvod padavinske vode s streh objektov in površin v območju OPPN se padavinska voda spelje v ponikovalnice znotraj obravnavanega območja. Meteorno vodo s streh objektov v okviru ureditvenih enot se lahko zadrži ter uporabi za potrebe delovanja hleva in sanitarne ter druge potrebe.
- (3) Pri projektiranju se upošteva tudi predpis, ki v Mestni občini Novo mesto ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode in ustrezne tehnične smernice in standarde.

24. člen

(ogrevanje)

- (1) Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode se ureja individualno v poslovno-stanovanjskem objektu.
- (2) V kolikor se pridobijo vsa soglasja in dovoljenja, je dopustno urejanje skupnega ali daljinskega ogrevanja, npr. daljinsko ogrevanje na lesno biomaso.

25. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Objekti v območju se priključijo na distributivno omrežje na novi transformatorski postaji TP, na zemljišču s parc. št. 1025/1, interni vod poteka do nove prostostoječe elektro omarice na parceli 1043/2, k.o. Zagorica, v skladu s pogoji upravljavca.
- (2) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

26. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Na območju naselja je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi glede na potrebe objektov v območju OPPN.
- (2) Razvod telekomunikacijskega omrežja na območju OPPN je predviden iz obstoječega omrežja v podzemni izvedbi v cestnem telesu, na parceli 2183/1, k.o. Zagorica, v skladu s pogoji upravljavca.
- (3) Celotno telekomunikacijsko omrežje (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežja) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdeli v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

27. člen
(odstranjevanje odpadkov)

- (1) Uredi se odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta, ki mora biti opremljeno z zabojniki za odpad po navodilih upravljavca. Lokacija odvzemnega mesta je ob dostopni poti na območju OPPN. Ostali odpadki (kosovni, nevarni in drugi) se zbirajo in odvažajo v skladu z določbami odloka, ki v občini Novo mesto ureja ravnanje s komunalnimi odpadki.
- (2) V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z uredbo, ki ureja način ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

28. člen
(ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Območje na JV delu posega v robni del vplivnega območja spomenika državnega pomena Hmeljnik – Grad (EŠD 175).

(2) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednja izhodišča:

- ohranja se skladna krajinska podoba, ki je značilna za to območje,
- s pravilnim umeščanjem objektov v prostor ter z zastiranjem z visoko vegetacijo po tradicionalnem vzorcu (visokodebelno sadno drevje v razpršenem vzorcu), tam, kjer je to potrebno, se blažijo negativni vidni vplivi nove kmetije na prostor naselja,
- z oblikovanjem objektov se je treba izogibati negativnim vplivom predlaganih ureditev v širšem prostorskem kontekstu, ki ga opredeljuje podoba kulturnega spomenika gradu Hmeljnik in cerkev v Gornjem Karteljevem.

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

29. člen (ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni območij ali objektov ohranjanja narave.

30. člen (varstvo tal in voda)

(1) Pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Upoštevajo se veljavni predpisi za področje varstva voda.

(2) Komunalne odpadne vode se odvajajo v skladu s členom tega odloka, ki ureja odvajanje odpadnih voda. Odvajanje in ponikanje padavinske odpadne vode se uredi v skladu z določili veljavnih predpisov.

31. člen (varstvo zraka)

(1) Med gradnjo se na območjih v okolici gradbišča prepreči preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu itd.). Uporabljajo se tehnično brezhibna gradbena mehanizacija, delovne naprave in transportna sredstva, ki se redno vzdržujejo. V primeru ustavljanja vozil, transportnih sredstev in delovnih naprav za daljši čas se motor ugasne.

(2) Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin, biomasa, toplotne črpalke), zagotovi se energetska učinkovitost novih objektov.

(3) Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka, na območju OPPN niso dovoljeni.

(4) Pri ureditvi ogrevanja objektov je potrebno upoštevati veljavno uredbo, ki ureja emisije snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav. Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, ki zagotavlja dobro vleko in morajo imeti zgrajen dimnik z ustrežno višino.

32. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Na območju se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določi III. stopnja varstva pred hrupom. Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene.

(2) Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti.

(3) Pri novogradnjah objektov in drugih posegih v obstoječe objekte v varovalnih pasovih javnih cest se gradnje objektov načrtujejo s pasivno zaščito pred hrupom (zaščita oken, fasad ipd.).

33. člen
(ravnanje s plodnim delom tal)

Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Organizacija gradbišča mora obsehati čim manj površin in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal in za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.

34. člen
(varstvo pred onesnaženjem z odpadki)

Pri izvajanju gradbenih del se morajo gradbeni odpadki v največji možni meri ločevati že pri samem postopku nastajanja. Na območju OPPN se v času gradnje zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot komunalne odpadke. Komunalne odpadke se zbira ločeno v za to namenjenih zabojnikih ter se pri komunalnem podjetju uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se odpeljejo na ustrezno deponijo oz. se predajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

35. člen
(učinkovita raba in obnovljivi viri energije)

Pri oskrbi načrtovanih objektov z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode se zagotovi učinkovito rabo in izrabo obnovljivih virov energije (npr. lesna biomasa, sončna energija, zemeljski plin, toplotne črpalke ipd.).

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

36. člen
(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Na območju OPPN ni opredeljenih omejitev, kot so poplavnost in visoka podtalnica. Prav tako ni opredeljeno erozijsko območje.

(2) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

37. člen
(varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo območja OPPN se ureja v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Vse ureditve in objekti v okviru območja OPPN morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo obvezne protipožarne odmike oziroma predpisane protipožarne ločitve.

(3) Požarne poti se označijo skladno s predpisi o varstvu pred požarom. V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali. Zagotovi se neoviran in varen dostop z vozili za intervencijo ter delovne površine za intervencijska vozila oziroma razmeščanje opreme za gasilce.

(4) Vode za gašenje požara se zagotavljajo iz javnega vodovodnega omrežja s hidranti.

38. člen (potresna varnost)

(1) Pri dimenzioniranju načrtovanih objektov in ureditev se upošteva projektni pospešek tal 0,175 g in uvrščenost območja v območje VIII. stopnje MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju v skladu z določili pravilnika, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov.

(2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva določila predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določila ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

9. NAČRT PARCELACIJE

39. člen (parcelacija)

(1) Za gradnjo stavbe se določi gradbena parcela glede na namembnost in velikost ter obliko načrtovanega objekta. Načrt gradbenih parcel je prikazan v grafičnem delu akta (8: Načrt parcelacije).

(2) Gradbene parcele se lahko po potrebi združujejo in delijo, pri čemer se površina za razvoj objektov smiselno prilagodi novi situaciji.

(3) Za zemljiške parcele, kjer gradbene parcele niso določene, se upošteva obstoječe zemljiške parcele, ki se lahko po potrebi delijo ali združujejo.

(4) Dovoljeno je odstopanje od parcelacije, določene v grafičnem delu akta (prilagajanje parcelacije), v primeru izvedbe zemeljskih del pri gradnji prometne infrastrukture (vkopi, nasipi, obstoječi objekti ipd.).

10. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

40. člen (faznost izvedbe)

(1) Faznost izvedbe ureditev in gradenj je dovoljena tako, da so posamezne faze zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.

(2) Za gradnje objektov v območju OPPN so dovoljene tudi začasne rešitve priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo, in sicer tako, da ne ovirajo predvidene končne ureditve za komunalno urejanje območja. Z začasno rešitvijo morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posega predlagana rešitev in občina.

11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

41. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.
- (2) Promet med gradnjo se organizira tako, da na cestnem omrežju ne bo zastojev. V času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa. Med gradnjo je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da se prepreči onesnaženje okolja.
- (3) Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- (4) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo.
- (5) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi. V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

12. ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

42. člen (dopustna odstopanja)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih z OPPN, če se poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.
- (3) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.
- (4) Pri objektih in trasah prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter telekomunikacij je dovoljeno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, materialov, zmogljivosti in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve.
- (5) Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je možno prilagoditi v primeru tehnično ustrežnejše rešitve in s soglasjem upravljavca infrastrukture.
- (6) Pri gradnji manipulacijskih površin v območju OPPN je dovoljeno manjše odstopanje od poteka ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi terenskih pogojev, vendar se mora dimenzioniranje izvesti na osnovi veljavne zakonodaje.

13. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

43. člen (prenehanje veljavnosti OPPN)

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, o čemer s sklepom odloči Občinski svet Mestne občine Novo mesto, se območje ureja s prostorskim aktom, ki ureja območje naselja Dolenje Karteljevo.

III. KONČNE DOLOČBE

44. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled v analogni in digitalni obliki na sedežu Mestne občine Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

45. člen (nadzorstvo)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

46. člen (začetek veljavnosti)

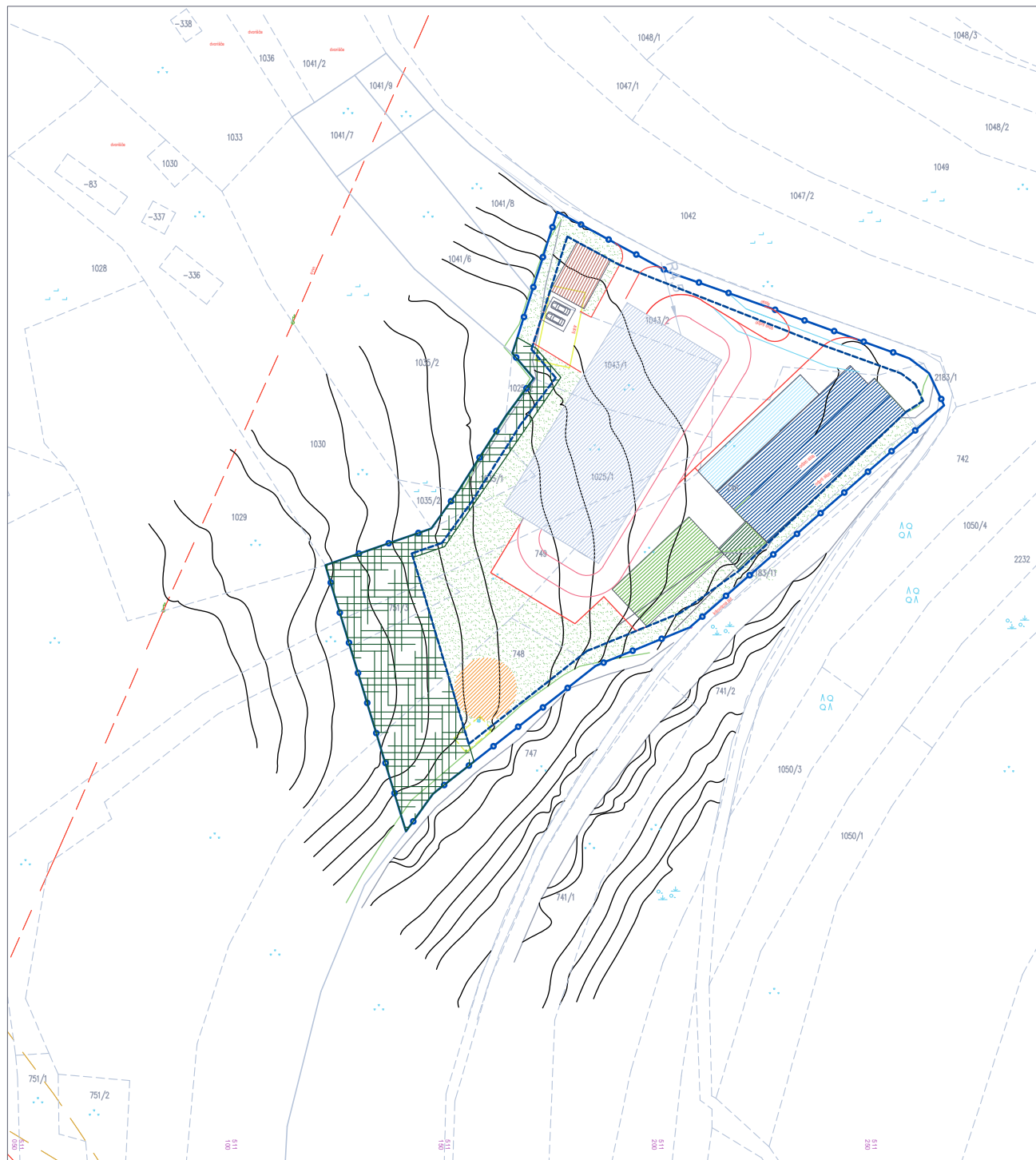
Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

ID: 1207

Št. spisa: 35006-1/2019

Novo mesto, dne _____

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l.r.



LEGENDA:

- Meja območja OPPN
- Parcelna meja
- Hlev
- Poslovno stanovanjski objekt
- Predvideni koristni silosi
- Obstoječi koristni silosi
- Montažni silosi
- Strojna lopa
- Jama za gnojevko
- Zelena bariera – avtohtono visokoraslo drevje in grmovnice
- Predviden manipulacijski prostor
- Območje za razvoj objektov

Površina območja OPPN: 9017 m²

–SKK: 1677 m²

–K1: 2352 m²

–K2: 4899 m²

Naslov karte:	Ureditvena situacija OPPN			
Vsebinska:	OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem			
Prilavljavec:	MESTNA OBČINA NOVO MESTO Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto			
Izdelovalec:	SAPO d.o.o., Ulica pod lipo 15 8340 Črnomelj	Faza:	Dopolnjen osnutek	
Prostorski načrtovalec:	Daniela Kure Kastelc, univ. dipl. inž. arh.	Ident. št.:	ZAPS 1559 A	
Področje GJI:	Irena Judež, univ. gradb.	IZS-6091		
Sodelavec:	Matjaž Kure, dipl. vizual. umet.	Merilo:	1:1000	
Številka projekta:	1/2019-OPPN	Datum:	Junij 2019	Številka risbe: 5



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 NOVO MESTO

PROJEKT:

**OPPN ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA
Z ID. ŠT. KMG-MID 100363783 V DOLENJEM
KARTELJEVEM**

ELABORAT EKONOMIKE

Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

direktor: mag. Blaž Malenšek

datum: junij 2019



Projekt: Izdelava elaborata ekonomike za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem

Pripravljalavec: Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Gregor Macedoni, župan

žig in podpis

Izdelovalec OPPN: Sapo d.o.o.
Pod Lipo 15
8340 Črnomelj

Odgovorna oseba: Danijela Kure Kastelc, univ.dipl.inž.arh

žig in podpis

Izdelovalec elaborata: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor

žig in podpis



VSEBINA

1. UVODNO POJASNILO IN SPLOŠNO O ELABORATU EKONOMIKE	4
1.1. ZAKONSKA PODLAGA	4
1.2. NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE	5
2. OBMOČJE ELABORATA IN PODLAGE ZA IZDELAVO	6
2.1. PROSTORSKI AKT	6
2.2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	7
3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
3.1. NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
3.2. OCENA STROŠKOV INVESTICIJE	9
3.3. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE	10
3.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	10
4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	11
4.1. OBRAVNAVANA DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	11
4.2. POVZETEK STANJA OBSTOJEČE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE	11
4.3. PRIČAKOVANO POVEČANJE PREBIVALSTVA	14
4.4. EKONOMIČNOST IN UČINKOVITOST NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV Z VIDIKA VPLIVOV NA DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	14
5. GRAFIČNI DEL	15



1. UVODNO POJASNILO IN SPLOŠNO O ELABORATU EKONOMIKE

1.1. Zakonska podlaga

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) je krovni pravni akt na področju urejanja prostora. Ob začetku uporabe 1. junija 2018 je nadomestil prejšnji Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

Novi zakon je kot novost uvedel tudi obvezno izdelavo Elaborata ekonomike. Tako je v 62. členu, 7. odstavek, navedeno: »Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN se izdelava elaborat ekonomike«.

Podrobnejša opredelitev je v 65. členu, ki pravi:

»(1) Skupaj s pripravo OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v OPN in OPPN načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

(2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave OPN in OPPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.

(4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo OPN zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe OPPN, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.

(5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.«

V trenutku priprave tega dokumenta Pravilnik o elaboratu ekonomike še ni bil sprejet. Ministrstvo za okolje in prostor je sicer že objavilo osnutek Pravilnika in pozvalo zainteresirano javnost k podaji pripomb in predlogov. Ta osnutek ne predstavlja pravno zavezujoče navodilo, saj glede na poznano naravo podanih pripomb in dejstvo, da končna verzija še ne obstaja, to tudi ne more biti. Dejansko vlada do sprejetja Pravilnika pravna praznina, ko na eni strani obstaja zakonska zahteva po izdelavi Elaborata ekonomike, po drugi strani pa (še) ne obstajajo nikakršna navodila, kako naj bi ta izgledal.



Glede na navedeno izdelovalec tega dokumenta kot okvir delovanja privzemam skope navedbe vsebine iz zakona ter sprejemam na znanje osnutek Pravilnika ter bralca prijazno opozarjam, da se lahko ta dokument v nadaljnjih fazah sprejemanja prostorskega akta tudi še spremeni, v primeru objave podzakonskih aktov in morebitnih podrobnejših navodil glede vsebine Elaborata ekonomike tudi še opazneje.

1.2. Namen izdelave Elaborata ekonomike

Osnovni namen izdelave Elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo.

Kadar bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta.

Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno. Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.



2. OBMOČJE ELABORATA IN PODLAGE ZA IZDELAVO

2.1. Prostorski akt

Občinski svet Mestna občine Novo mesto je leta 2009 na seji sprejel Odlok o Občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPN) Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv.razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh.popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/18), ki je bil kasneje še večkrat spremenjen in dopolnjen.

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) obsega zemljišča parcel št. 745, 748 (del), 749 (del), 751/3 (del), 1025/1 (del), 1035/1, 1043/1 in 1043/2, vse k.o. Zagorica. Površina območja OPPN je cca 0,9 ha.

Slika: prikaz lokacije OPPN na ortofoto posnetku (označeno z rdečo)



Vir: prostorski informacijski sistem občin (PISO), junij 2019

V manjšem delu gre za območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SKk – površine kmetij (enota urejanja prostora DKR/2) in v večjem delu za območje kmetijskih zemljišč (EUP IKR-1-a).

Obstoječi obseg stavbnih zemljišč na tej lokaciji po velikosti ne zadošča za umestitev kmetije, zato se načrtuje umestitev objektov tudi na kmetijskih zemljiščih, kar omogoča 3.ea člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (brez spremembe namenske rabe prostora), pri čemer pa je v takem primeru obvezna izdelava OPPN. Z njim bodo določeni pogoji za gradnjo objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva na celotnem območju OPPN.

Glede na določila zakona je potrebno hkrati s prostorskim aktom pripraviti tudi Elaborat ekonomike (ta dokument).

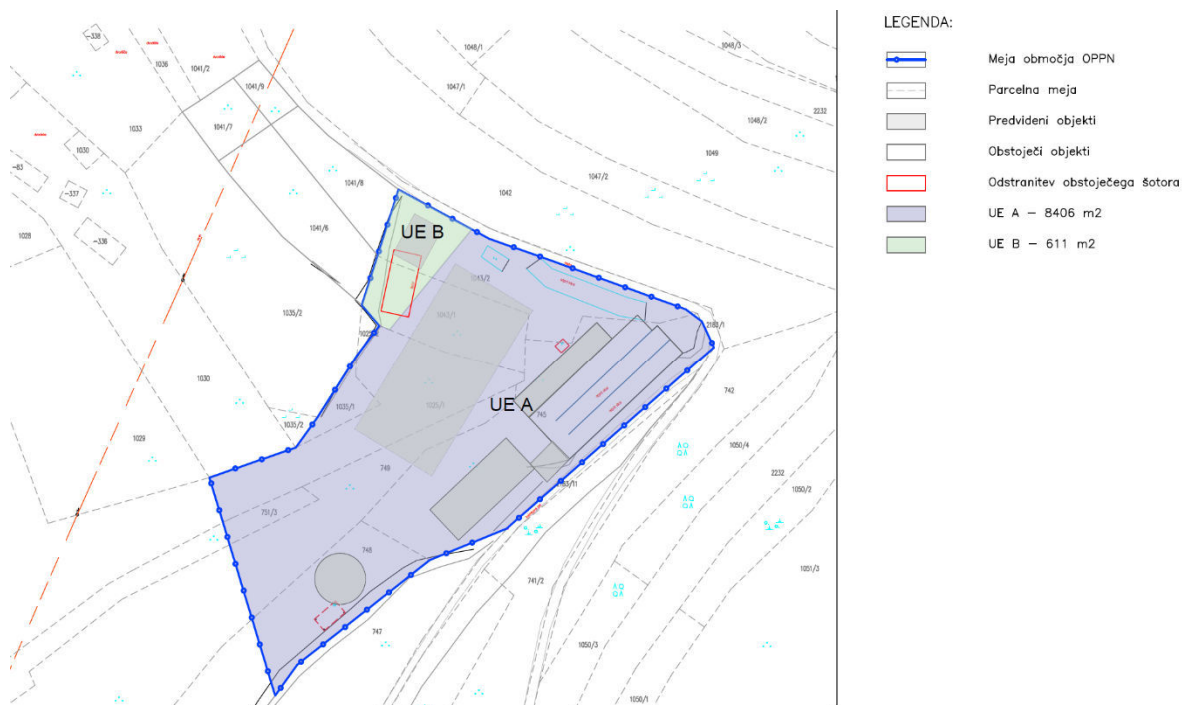


Jedro prostorskega akta je predvidena širitev že obstoječega kmetijskega gospodarstva ter s tem povezane umestitve v prostor predvidenih objektov in nove infrastrukture. Elaborat ekonomike ne prikazuje podrobnejše prostorske zasnove območja, saj je ta razvidna iz prostorskega akta oziroma strokovnih podlag za pripravo ali spremembo le-tega.

2.2. Podlage za izdelavo Elaborata ekonomike

V tem trenutku kot podlaga obstaja samo osnutek OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem izdelovalca Sapo d.o.o. iz Črnomlja in prejete smernice upravljavcev omrežij.

Slika: ureditvena situacija predvidene ureditve po osnutku OPPN



Vir: Ureditvena situacija, osnutek OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem, Sapo d.o.o. iz Črnomlja

Navedeni osnutek ima kot svoj sestavni del tudi zasnovo komunalne ureditve in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, iz katere povzemamo tovrstno vsebino.



3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1. Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje opremljanja je že delno komunalno opremljeno, saj se navezuje na obstoječo javno pot JP 796251, ki se južno od območja odcepi z lokalne ceste LC 295001. V bližini je tudi obstoječe vodovodno in telekomunikacijsko omrežje, na katera se bo območje priključevalo.

Velja opozoriti, da individualni priključki objektov niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh vedno nosi investitor oz. lastnik objekta, zato tudi podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni potrebna.

V osnutku odloka o OPPN so glede komunalne opreme podane naslednje navedbe¹:

Prometna ureditev

Prometna ureditev obravnavanega območja se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu v območju z obstoječo in delno novo interno prometno povezavo. Vse povozne in parkirne ter manipulacijske površine bodo izvedene z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

Dostop na območje se navezuje na obstoječo javno pot št. 796251, ki se južno od območja odcepi z lokalne ceste LC 295001. Tehnični elementi priključkov na javno prometno gospodarsko infrastrukturo ostanejo nespremenjeni.

Parkirna mesta se zagotavlja znotraj obstoječe kmetije in delno v območju UE B.

Vodovod

Območje OPPN se bo navezalo na obstoječe vodovodno omrežje v naselju, ki se napaja iz vodohrana Karteljevo. Predvidena je podzemna izvedba v cestnem telesu na parceli 2183/1, k.o. Zagorica.

Predviden je vodomerni jašek na severozahodnem delu enote UE B, po potrebi tudi na območju UE A, na vedno dostopnem mestu.

Območje OPPN bo oskrbovano s pitno in požarno vodo. Hidranti v nadzemni izvedbi bodo izvedeni na vedno dostopnih mestih.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Kanalizacijsko omrežje v naselju še ni zgrajeno, zato se komunalne odpadne vode iz objektov speljejo v malo čistilno

¹ Vse navedeno v tem poglavju je povzeto po gradivu pripravljavca Sapo d.o.o. iz Črnomlja



napravo ustrezne kapacitete. Ko bo mogoča priključitev na javno kanalizacijsko omrežje pa se bo območje priključilo nanj.

Za odvod padavinske vode s streh objektov in površin v območju OPPN se padavinska voda spelje v ponikovalnice znotraj obravnavanega območja.

Elektro omrežje

Objekti v območju se priključijo na distributivno omrežje na novi transformatorski postaji TP, ki je predvidena v sklopu izgradnje bližnje čistilne naprave (ni predmet OPPN).

Telekomunikacijsko omrežje

Na območju naselja je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi glede na potrebe objektov v območju OPPN

3.2. Ocena stroškov investicije

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme je bila narejena na podlagi osnutka prostorskega akta in tam navedenih določil glede infrastrukturne zasnove.

- javna cesta	0 EUR (ni posegov v javno cesto)
- javna razsvetljava	0 EUR (ni predvidena)
- vodovod	15.000 EUR
- kanalizacija za odpadno vodo	0 EUR (niti hišni priključek, niti MČN nimata javnega statusa in nista predmet javnega financiranja)
- kanalizacija za padavinsko vodo	0 EUR (ni javne meteorne kanalizacije)
- TK omrežje	16.000 EUR (če bo imel vod javni status)
- NN energetska omrežje	32.000 EUR (če bo imel vod javni status)
Skupaj	63.000 EUR



3.3. Viri financiranja investicije

Za telekomunikacije in energetska omrežja Mestna občina Novo mesto ne izvaja obvezne gospodarske javne službe lokalnega pomena (ne obvezne, ne izbirne), kar posledično tudi pomeni, da ni dolžna graditi tovrstnih omrežij. Predvidoma bosta strošek izvedbe obeh vodov (TK in NN) nosila upravljavca obeh omrežij v dogovoru z lastnikom objekta.

Izgradnja nove javne cestne infrastrukture ali kanalizacije za odvajanje padavinskih voda ni predvidena.

Ureditev odvajanja odpadnih voda je v celoti stvar lastnika objekta. Če se bo priključeval na javno kanalizacijo (ko bo to možno) bo moral zgraditi hišni vod, kar je zasebna infrastruktura v njegovi lasti, kar pomeni, da bo za ta del tudi moral sam nositi s tem povezane stroške. Če pa priključitev na javno kanalizacijo ne bo možna, pa bo moral urediti obdelavo na mali čistilni napravi, kar pa prav tako ne sodi pod javno infrastrukturo.

Prostorski akt predvideva dograditev obstoječega vodovodnega voda za priključitev objektov na območju OPPN v dolžini cca 120 m, strošek česar je ocenjen na 15.000 EUR. Predvidoma bo ta odsek imel javni status, kar pomeni, da ga je dolžna zgraditi in financirati Mestna občina Novo mesto. Po sporazumnem dogovoru med obema strankama pa je možna tudi varianta s podpisom Pogodbe o opremljanju, po kateri dela prevzame zasebni investitor in z izvedbo nove javne komunalne opreme v naravi poravna del komunalnega prispevka, ki bi ga sicer moral plačati za obremenjevanje komunalne opreme.

3.4. Opredelitev etapnosti gradnje

Z vidika infrastrukturnega opremljanja območja posebna etapnost gradnje infrastrukture ni predvidena, niti potrebna.



4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1. Obravnavana družbena infrastruktura

Pojem družbena infrastruktura je širok in zanjo zasledimo več definicij, v grobem pa pod tem terminom pojmujeemo družbene sisteme, objekte in ustanove (vključno z ljudmi, ki delajo v njih), ki omogočajo nemoteno delovanje določene skupnosti in zagotavljajo ustrezno življenjsko raven njenega prebivalstva.

Prostorske ureditve imajo lahko vplive na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...),
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti...)
- druga družbena infrastruktura (kultura, socialna varnost, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava...).

Glede na osnutek Pravilnika o elaboratu ekonomike naj bi bila obravnava prvih treh alinej obvezna, medtem ko se druga družbena infrastruktura obravnava samo v primerih, ko za to obstaja posebej razlog. Ker gre v primeru tega projekta za razmeroma preprosto investicijo, brez posebnega vpliva na družbeno infrastrukturo, se omejujemo samo na obvezno vsebino.

4.2. Povzetek stanja obstoječe družbene infrastrukture

Povzetek stanja obstoječe družbene infrastrukture je sledeč:

a. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

Območje Dolenjega Karteljevega spada v šolski okoliš OŠ Bršljin na naslovu Kočvarjeva ulica 40 v Novem mestu. Gre za eno večjih osnovnih šol, ki zajema velik del mesta in še dodatno 12 okoliških naselij.

V šolskem letu 2018/2019 ima oblikovanih 30 oddelkov v vseh razredih devetletke, obiskuje pa jo 548 učencev. Struktura po posameznih letnikih je sledeča:



Tabela: Podatki o vpisu v OŠ Bršljin

Razred	Oddelki	Učenci
1. razred	4	81
2. razred	3	53
3. razred	4	76
4. razred	3	58
5. razred	4	70
6. razred	4	67
7. razred	3	59
8. razred	3	45
9. razred	2	39
Skupaj	30	548

Vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ;

<https://paka3.mss.edus.si/registriweb/ZavodPodatkiVpis.aspx?ZavodID=377>; junij 2019

Pregled podatkov o vpisu za prejšnja leta kaže, da se vpis iz leta v leto nekoliko povečuje, kar ima za posledico prostorsko stisko v šoli, ki se bo glede na znane podatke o rojstvih otrok in priselitvah v Novo mesto kratkoročno še nekoliko stopnjevala.

Vrtci nimajo fiksno določenih okolišev, ampak lahko starši svoje otroke vpišejo v poljuben vrtec v ali izven Mestne občine Novo mesto, če je le na voljo prostor. Ta je sicer v novomeških vrtcih dokaj omejen, saj narašča ne toliko število otrok kot vključenost v vrtce, tako da v nekaterih enotah primanjkuje prostora.

Vseeno iz vidika načrtovane prostorske ureditve to ne predstavlja nobene težave, saj je na obravnavanem območju predviden samo en enostanovanjski objekt, v katerem bodo predvidoma bivali že sedaj obstoječi občani Mestne občine Novo mesto, kar pomeni, da predvidoma ne bo dodatnih obremenitev za javne šole in vrtce oz. bodo te v najboljšem primeru minimalne.

b. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Osnovno zdravstveno pomoč prebivalci Dolenjega Karteljevega iščejo v Zdravstvenem domu Novo mesto, katerega ustanoviteljica in lastnica je (tudi) Mestna občina Novo mesto.

Zdravstveni dom se tako kot večina javnih zdravstvenih ustanov sooča s težavami pri zagotavljanju ustreznega števila kadrov in omejitvami financiranja storitev s strani zdravstvene zavarovalnice, pregled opredeljenih občanov po posameznih zdravnikih in zobozdravnikih pa kaže, da je število pacientov na zdravnika razmeroma visoko in navzgor odstopa od državnega povprečja.

Vseeno tudi pri tem velja, da en nov enostanovanjski objekt praktično ne bo imel vpliva na delovanje Zdravstvenega doma.



c. Športni objekti lokalnega pomena

Športne objekte povzemamo po Razvidu športnih objektov, kot ga vodi Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport. V njem so za občino Novo mesto navedeni sledeči objekti:

Tabela: športni objekti lokalnega pomena v Mestni občini Novo mesto

id zapisa	naziv objekta	naslov	upravljalec
2228	ŠPORTNO IGRIŠČE	DOLENJE KARTELJEVO;8000 NOVO MESTO	KRAJEVNA SKUPNOST BUČNA VAS
563	ŠPORTNA DVORANA MAROF	KETTEJEV DREVORED 2; SI-8000 NOVO MESTO	AGENCIJA ZA ŠPORT NOVO MESTO
2083	TELOVADNICA OŠ BRŠLJIN	KOČEVARJEVA ULICA 40; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA BRŠLJIN
1696	ŠPORTNO IGRIŠČE PŠ MALI SLATNIK	MALI SLATNIK 7; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA CENTER
1549	ŠPORTNO IGRIŠČE OŠ CENTER	SEIDLOVA CESTA 7; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA CENTER
74	TELOVADNICA OŠ CENTER	SEIDLOVA CESTA 7; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA CENTER
1942	IGRIŠČE ZA KOŠARKO	SMREČNIKOVA ULICA;8000 NOVO MESTO	KRAJEVNA SKUPNOST KANDIJA-GRM NOVO MESTO
2325	ŠPORTNA IGRIŠČA OŠ DRAGOTIN KETTE	ŠEGOVA ULICA 114; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA DRAGOTINA KETTEJA
1870	TELOVADNICA OŠ DRAGOTIN KETTE	ŠEGOVA ULICA 114; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA DRAGOTINA KETTEJA
2321	ŠPORTNO IGRIŠČE	ŠENTPETER 1; SI-8222 OTOČEC	KRAJEVNA SKUPNOST OTOČEC
604	ŠPORTNO IGRIŠČE OŠ ŠMIHEL	ŠMIHEL 2; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA ŠMIHEL
2176	TELOVADNICA OŠ ŠMIHEL	ŠMIHEL 2; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA ŠMIHEL
1881	TELOVADNICA OŠ ŠMIHEL	ŠMIHEL 2; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA ŠMIHEL
2514	ŠPORTNO IGRIŠČE PRI OŠ OTOČEC	ŠOLSKA CESTA 20; SI-8222 OTOČEC	OSNOVNA ŠOLA OTOČEC
1644	TELOVADNICA OŠ OTOČEC	ŠOLSKA CESTA 20; SI-8222 OTOČEC	OSNOVNA ŠOLA OTOČEC
450	ŠPORTNI PARK PORTOVAL	TOPLIŠKA CEST 4;8000 NOVO MESTO	AGENCIJA ZA ŠPORT NOVO MESTO
67	ŠPORTNI PARK PORTOVAL - UTEŽARNA	TOPLIŠKA CEST 4;8000 NOVO MESTO	AGENCIJA ZA ŠPORT NOVO MESTO
1550	ŠPORTNA IGRIŠČA OŠ GRM	TRDINOVA ULICA 7; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA GRM
154	TELOVADNICA OŠ GRM	TRDINOVA ULICA 7; SI-8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA GRM
249	TELOVADNICA OŠ BRUSNICE	VELIKE BRUSNICE 101;8000 NOVO MESTO	OSNOVNA ŠOLA BRUSNICE

Vir: Razvid športnih objektov;

http://www.mizs.gov.si/si/storitve/sport/sportna_infrastruktura_po_obcinah; junij 2019

Tako kot povsod drugod so tudi športni objekti v Mestni občini Novo mesto dobro izkoriščeni.



4.3. Pričakovano povečanje prebivalstva

Prostorski akt poleg gradnje nestanovanjskih objektov osnovne kmetijske in s kmetijstvom povezane dejavnosti opredeljuje tudi gradnjo enega poslovnega ali poslovno-stanovanjskega objekta

Sama teoretična možnost gradnje tovrstnega objekta še ne pomeni avtomatsko, da bo do take gradnje tudi dejansko prišlo (stvar odločitve investitorja), toda ker ta možnost glede na določila prostorskega akta obstaja, jo moramo obravnavati tudi v tem dokumentu.

Običajno v enostanovanjskih objektih živi od 2 do 5 prebivalcev (povprečje je nekaj nad 3). Glede na znane podatke je verjetno, da ne bo prišlo do priselitve od drugod (povečanje prebivalstva), ampak za selitev znotraj Mestne občine Novo mesto.

4.4. Ekonomičnost in učinkovitost načrtovanih prostorskih ureditev z vidika vplivov na družbeno infrastrukturo

Glede na to, da je na obravnavanem območju ali ob njem večji del infrastrukture že prisoten in da za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev niso potrebni večji ali dražji posegi, lahko načrtovano prostorsko ureditev opredelimo kot ekonomično in učinkovito.

Ne gre pozabiti tudi namena sprejemanja prostorskega akta in v nadaljevanju predvidenih aktivnosti, ki bodo imele predvidoma za posledico izvajanje gospodarske dejavnosti, kar je vsekakor pozitivno.

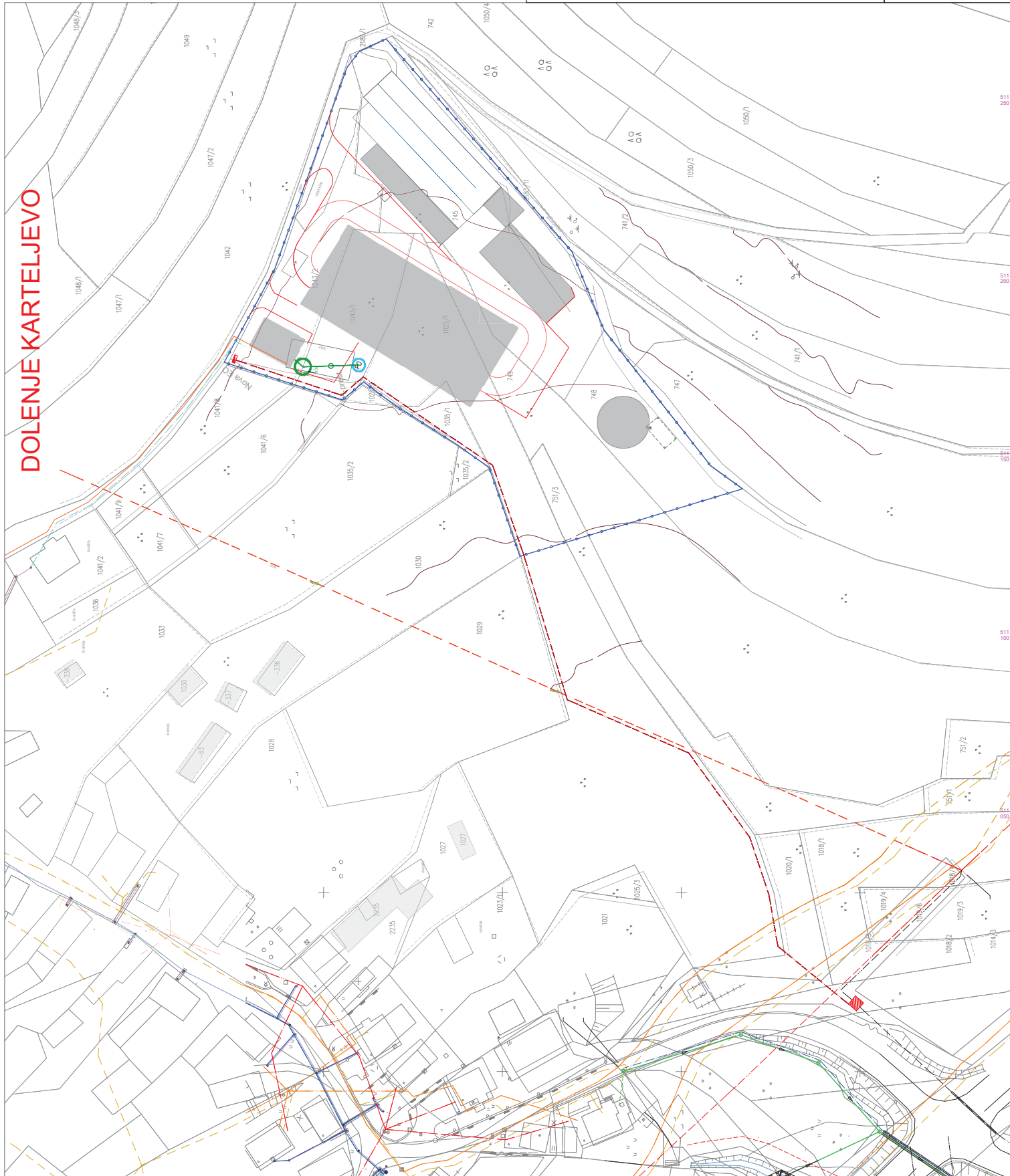
Z vidika družbene infrastrukture projekt praktično nima vpliva oz. ga ima točno toliko, kot ga ima postavitve enega novega stanovanjskega objekta kjerkoli na območju Mestne občine Novo mesto.



5. GRAFIČNI DEL

Priloga 1: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme; povzeto po OPPN, izdelovalec Sapo d.o.o., Črnomelj

DOLENJE KARTELJEVO



LEGENDA:

Meja območja OPPN

Površina mape

Ostalo objekti

Previdni objekti

Previdni manipulatorski prostor

Previdna mala čistilna naprava

Koordinate PO

Koordinate PO

Površina

Ostaloje

Previdni

Elektrika

Ostaloje

Vodovod

TK

Kanalizacija

Previdna

Vr: - Čistilna naprava Karteljevo, 820, junij 2017, Ater Nova mesto, d.o.o.
Geodetski posrednik: Miro Ben, geodetske storitve d.o.o., 13/2018,
- Dobitni zemljiški kataster: MOHM, 8.7.2013

POSREDOVATEL		POSREDOVATEL		POSREDOVATEL	
Ime in priimek	Podpis	Ime in priimek	Podpis	Ime in priimek	Podpis
Miro Ben		Miro Ben		Miro Ben	
POSREDOVATEL		POSREDOVATEL		POSREDOVATEL	
Ime in priimek	Podpis	Ime in priimek	Podpis	Ime in priimek	Podpis
Miro Ben		Miro Ben		Miro Ben	
POSREDOVATEL		POSREDOVATEL		POSREDOVATEL	
Ime in priimek	Podpis	Ime in priimek	Podpis	Ime in priimek	Podpis
Miro Ben		Miro Ben		Miro Ben	