



EPLAN podjetniško in poslovno svetovanje d.o.o.

Ulica Mirana Jarca 34, 8000 Novo mesto

telefon: 07 33 23 222

mobitel: 031 386 830

e-pošta: natasa.jaklic@eplan-nm.si

PROJEKT:

**ELABORAT EKONOMIKE ZA
OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT LABOD
(OPPN Labod)**

FAZA:

OSNUTEK

Izdelal:

EPLAN D.O.O.

Ulica Mirana Jarca 34, 8000 Novo mesto

Izdelano:

julij 2024

PROJEKT:

**ELABORAT EKONOMIKE ZA
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
LABOD (OPPN Labod)**

FAZA:

OSNUTEK

NAROČNIK ELABORATA:

MONETIC, POSLOVNE STORITVE, D.O.O.
Dunajska cesta 152
1000 Ljubljana

IZDELOVALEC ELABORATA:

EPLAN d.o.o.
Ulica Mirana Jarca 34, 800 Novo mesto



DIREKTORICA IN
ODGOVORNA VODJA
NALOGE:

Nataša Jaklič, univ. dipl. ekon.

IZDELANO

julij 2024

VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE	8
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE.....	10
2.1. PRAVNE PODLAGE	10
2.2. VSEBINSKE PODLAGE	11
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	26
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	26
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve.....	26
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	27
4.1.2.1. Prometna ureditev	27
4.1.2.2. Vodovodno omrežje	31
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje	31
4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje	31
4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje	31
4.1.2.6. Javna razsvetljava.....	31
4.1.2.7. Ogrevanje in priprava tople vode	31
4.1.2.8. Ravnanje z odpadki	31
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike	34
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	34
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	36
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE.....	37
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	38
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V MESTNI OBČINI NOVO MESTO	38
5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v Mestni občini Novo mesto.....	38
5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v Mestni občini Novo mesto.....	40
5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB	44
5.2.1. Vrtci.....	46
5.2.2. Osnovne šole	48
5.2.3. Zdravstveni domovi.....	50
5.2.4. Pokriti športni objekti.....	51
5.2.5. Nepokriti športni objekti	53
4.2. OCENA INVESTICIJ v DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	54
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	54
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE.....	54

Seznam tabel:

Tabela 1: Število stanovanj	15
Tabela 2: Bruto površine stavb za centralne dejavnosti	16
Tabela 3: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN (ACER Novo mesto, julij 2024).....	35
Tabela 4: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Novo mesto za obdobje 2013- 2022	39
Tabela 5: Podatki o gospodinjstvih in družinah v MO Novo mesto, 2021	40
Tabela 6: Število stanovanjskih enot na območju OPPN.....	44
Tabela 7: Število otrok na območju OPPN	44
Tabela 8: Število otrok po starostnih skupinah, 2023	45
Tabela 9: Ocena števila predšolskih in osnovnošolskih otrok, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN	45
Tabela 10: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2023/2024	46
Tabela 11: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Center Novo mesto v obdobju 2014 – 2023	49
Tabela 12: Stanje pokritih športnih površin v Mestni občini Novo mesto	52
Tabela 13: Stanje nepokritih športnih površin v Mestni občini Novo mesto	53
Tabela 14: Ocena stroškov načrtovane OŠ Labod in odkupov na območju OPPN.....	54

Grafični del:

Slika 1: Območje OPPN.....	12
Slika 2: Območje urejanja na prikazu zemljiških parcel z lastništvom.....	13
Slika 3: Območje OPPN.....	15
Slika 4: Prikaz ureditvenih enot	17
Slika 5: Vizualizacija - pogled na poslovni del	22
Slika 6: Vizualizacija - pogled s Seidlove ceste	22
Slika 7: Vizualizacija - pogled na atrij.....	23
Slika 8: Vizualizacija - pogled na atrij	23
Slika 9: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	25
Slika 10: Območje OPPN z obstoječimi komunalnimi vodi.....	26
Slika 11: TPP ceste 1.....	27
Slika 12: TPP ceste 2 odsek 1	28
Slika 13: TPP ceste 2 odsek 2	28
Slika 14: Prometna ureditev	30
Slika 15: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	33

Grafične priloge:

- Prikaz družbene infrastrukture
- Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt Labod (OPPN Labod), (v nadaljevanju: OPPN).

Obravnavano območje se nahaja severno od starega mestnega jedra v Novem mestu, jugozahodno od območja tovarne zdravil Krka in v bližini reke Krke. Dostopno je s Seidlove ceste (glavna mestna cesta).

Območje obravnave je veliko približno 7,56 ha. Obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 73/5, 73/6, 74/5, 74/6, 76/4, 78/4, 743/3, 743/4, 742, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 827, 829/1, 828, 825/1, 826, 829/2, 829/6, 829/4, 829/3, 825/1, 825/2, 808/2, 808/1, 824, 832, 822, 823, 809/1, 809/3, 811/2, 811/1, 814, 813, 818, 819, 812, 820, 821, 817, 816, 815, 806, 807, 809/4, 756, 833, 840, 841, 842/2, 842/1, 843, 844, 845/1, 837/2, 837/3, 836/2, 836/3, 838, 920, 921, 752/3, 752/2, 752/1, 830/4, 839, 829/5, vse k.o. 1456 – Novo mesto, vse k.o. 1456 – Novo mesto.

Območje urejanja je razdeljeno na osem ureditvenih enot:

- UE-1: javno cestno omrežje, vključno s parkirišči,
- UE-2: poslovno-stanovanjski del jug, ki je sestavljen iz podenot 2-1, 2-2, 2-3, 2-4 in 2-5 (javne odprte površine se uredijo v podenotah 2-4 in 2-5),
- UE-3: poslovno-stanovanjski del sever, ki je sestavljen iz podenot 3-1, 3-2 in 3-3 (javne odprte površine se uredijo v podenoti 3-3),
- UE-4: poslovno-stanovanjski del vzhod,
- UE-5: poslovno-stanovanjski del zahod,
- UE-6: poslovno-stanovanjski del severozahod, ki je sestavljen iz podenot 6-1, 6-2 in 6-3 (javne odprte površine se uredijo v podenoti 6-3),
- UE-7: območje družbenih dejavnosti, ki je sestavljeno iz podenot 7-1, 7-2 in 7-3,
- UE-8: zeleni pas z javno potjo.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam **komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture**, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi **ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture**.

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-3 predstavlja naslednja infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine - nova cesta 1 in 2 z javno razsvetljavo ter odvodnjavanjem in javna parkirišča;
- javne odprte površine (v UE 2-4, 2-5, 3-3 in 6-3),
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN;
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje), ki so predvidene z OPPN in ki so pomembne za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavljajo drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Oceno stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravil izdelovalec strokovne podlage za pripravo OPPN, podjetje ACER Novo mesto d.o.o. in so v elaboratu ekonomike povzeti.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 1.344.000 EUR. Stroški za drugo gospodarsko javno infrastrukturo so ocenjeni na 260.500,00 EUR. Skupni stroški so ocenjeni na 1.605.200,00 EUR.

Struktura virov financiranja trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno. Stroške za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture lahko financira zasebni investitor ali občina. Za zagotovitev druge gospodarske javne infrastrukture pa se občina dogovori s posameznimi upravljavci.

Predvidena etapnost gradnje:

V 1. fazi je predvidena gradnja večstanovanjskih stavb 1, 4 in 5 (UE-2, last naročnika) in ureditve javnih prometnih površin v UE-1 in javnih odprtih površin (v UE 2-4, 2-5, 3-3 in 6-3).

V 2. fazi je predvidena izvedba ostalih načrtovanih ureditev.

V podenoti 6-2 v UE-6 ostaja obstoječi večstanovanjski blok, podenota 6-1 je namenjena izgradnji parkirne hiše za potrebe vrtca, zaposlenih v OŠ, stanovalcev Seidlove 31 in obiskovalcev območja, ki jo je možno podaljšati tudi na del podenote 6-2.

Kot **družbena infrastruktura** v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- 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).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oz. potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oz. z realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Najprej je zato pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture v Mestni občini Novo mesto, nato pa so ocenjene dodatne potrebe glede na OPPN.

Elaborat ekonomike vsebuje tudi presojo možnih načinov zadovoljevanja dodatnih potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da so najmanj problematične obstoječe kapacitete pokritih in nepokritih športnih objektov, ki presegajo ciljne normative. Ocenjujemo torej, da lahko zadovoljijo tudi potrebe dodatnih prebivalcev, ki jih bo po pričakovanjih generirala realizacija načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Prav tako ocenjujemo, da ne bo zmanjkalo prostora v mreži javnega zdravstva na primarni ravni.

Nove potrebe, ki jih bodo imeli novi prebivalci na območju OPPN, ne moreta pokrivati obstoječi vrtec in osnovna šola.

Za zagotovitev zadostnih kapacitet v vrtcu/osnovni šoli za nove otroke predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v (najbližjem) vrtcu in izgradnjo nove osnovne šole Labod.

Predvidena je **širitev Vrtca Cicibanov**, enota Labod za 4 dodatne oddelke. Izdelana je že projektna dokumentacija IZP in DGD in pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-1347/2022-6232-8, izdano dne 2.11.2022.

MO Novo mesto ima to investicijo že vključeno v NRP 2025-2028 (na postavki OB085-22-0031 Vrtec Labod – širitev) in tam zagotovljenih 2.346.600 EUR za izvedbo te investicije. Širitev vrtca je skladno s podatki iz NRP MO Novo mesto predvidena v letih 202 in 2026.

Na območju OPPN se zgradi **10 oddelčno OŠ Labod** in rezervira prostor za gradnjo 20 oddelčne OŠ, tako da se lahko predlagana 10 oddelčna OŠ kasneje še dogradi. Na podlagi izdelane projektantske ocene in na podlagi izkušenj MO Novo mesto so stroški gradnje nove OŠ Labod ocenjeni na 14 mio EUR + DDV.

Za potrebe šole in vrtca bo morala občina odkupiti tudi cca 28.400 m² zemljišč. Stroški odkupov teh zemljišč so ocenjeni na 2,84 mio EUR.

Sredstva za izgradnjo nove OŠ Labod in odkupe zemljišč bo morala zagotoviti MO Novo mesto, ki si bo za izvedbo obravnavane investicije prizadevala dobiti tudi sofinancerska sredstva (tj. sredstva Republike Slovenije).

Gradnja nove OŠ Labod v UE-7 je predvidena po letu 2035.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Med nove instrumente, ki jih je opredelil že ZUreP-2 in jih je ZUreP-3 (Uradni list RS, št.199/21 in 18/23 – ZDU-10) obdržal, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določijo primerno etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru načrtovane ureditve celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3). S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v tem dokumentu:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvirno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;

- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, 199/21 in 18/23 – ZDU-10) v nadaljevanju: ZUreP-3;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

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

Elaborat ekonomike je opredeljen v 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

1. V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.
2. Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
3. Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-3 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
 - javne površine v lasti občine.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta;
- **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju

vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

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

2.2. VSEBINSKE PODLAGE

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

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Strokovna podlaga za pripravo OPPN – NMA_2_OPPN (območje nekdanje tovarne Labod), (izdelal ACER Novo mesto d.o.o., št. projekta IC-02/23, november 2023); v nadaljevanju: OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po strokovni podlagi za pripravo OPPN.

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

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

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

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

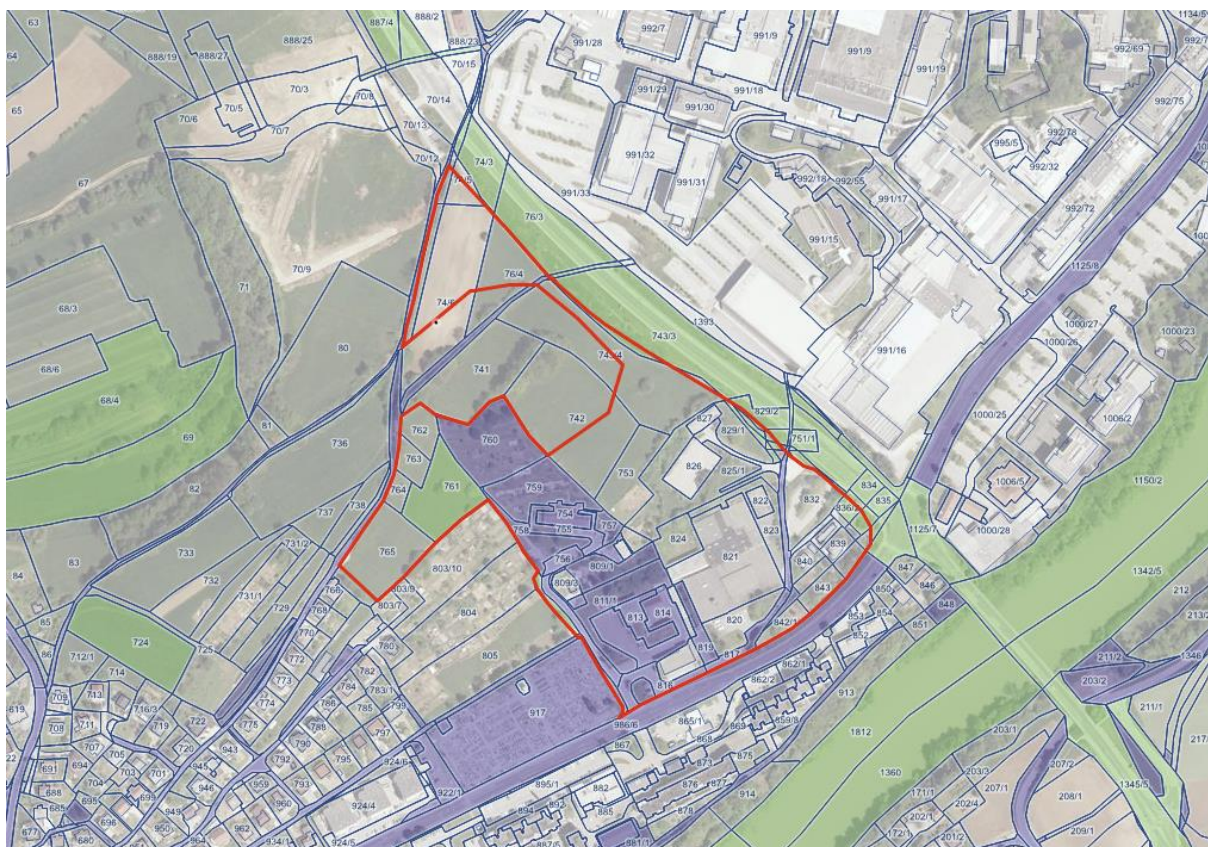
Obravnavano območje se nahaja severno od starega mestnega jedra v Novem mestu, jugozahodno od območja tovarne zdravil Krka in v bližini reke Krke. Dostopno je s Seidlove ceste (glavna mestna cesta). Na območju so tri javne poti, ki se na glavno cesto priključijo na južnem delu območja. Teren se dviga proti severozahodu območja proti Marofu. Jugovzhodni in severovzhodni rob območja določajo obstoječe prometnice in strnjena okoliška pozidava, jugozahodni rob obstoječe pokopališče, zahodni rob objekt vrtca ter severozahodni rob Marof. Območje je vidno izpostavljeno iz obstoječih prometnic (z izjemo Andrijaničeve ceste) ter okoliške pozidave.

Slika 1: Območje OPPN
(vir: OPPN)



Območje obravnave je veliko približno 7,56 ha. Obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 73/5, 73/6, 74/5, 74/6, 76/4, 78/4, 743/3, 743/4, 742, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 827, 829/1, 828, 825/1, 826, 829/2, 829/6, 829/4, 829/3, 825/1, 825/2, 808/2, 808/1, 824, 832, 822, 823, 809/1, 809/3, 811/2, 811/1, 814, 813, 818, 819, 812, 820, 821, 817, 816, 815, 806, 807, 809/4, 756, 833, 840, 841, 842/2, 842/1, 843, 844, 845/1, 837/2, 837/3, 836/2, 836/3, 838, 920, 921, 752/3, 752/2, 752/1, 830/4, 839, 829/5, vse k.o. 1456 – Novo mesto, vse k.o. 1456 – Novo mesto.

*Slika 2: Območje urejanja na prikazu zemljiških parcel z lastništvom
(vir: OPPN)*



(zeleno: Republika Slovenija, vijolično: MO Novo mesto, oranžo: javno dobro, ostalo: pravne in fizične osebe) (vir: PISO, julij 2024)

Na obravnavanem območju so opredeljene podrobnejše namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti/jedra naselij, CDi – območja dejavnosti izobraževanja, vzgoje in športa, ZD – druge urejene zelene površine, ZS - površine za rekreacijo in šport, ZK – pokopališča in PC – površine cest.

V izvedbenem delu OPN je na obravnavanem območju opredeljena enota urejanja prostora NMA_02_OPPN z podenoto NMA_02/01_OPPN, ki sta predvideni za urejanje z OPPN, del enote urejanja prostora NMA_05 ter celotna enota urejanja prostora NMA_06. Na območju urejanja so v celoti opredeljena stavbna zemljišča.

Koncept urejanja

Širše območje bivše tovarne Labod v predelu Novega mesta Ločna je značajsko izredno močno okolje, ki ga sicer zaradi svoje pojavnosti zasenči tovarna Krka. Prepoznano je po bivši tovarni Labod, stanovanjski zazidavi Plava laguna in velikim območjem pokopališča Ločna. Gre za del mesta, ki je običajno prehodno okolje ob delovnih migracijah znotraj mesta. Kljub potencialom, ki ga ima lokacija, gre za degradirano območje, ki nima jasne morfološke in programske zasnove in zasnove odprtega prostora. Obravnavno območje ima zaradi svoje orientiranosti in logističnih navezav ter bližine narave izreden potencial za razvoj stanovanjske soseske, ki lahko deluje kot močan generator dejavnosti, in družbenih dejavnosti v zaledju.

Teren se od Seidlove ceste vzpenja proti severozahodu v zeleno površino travnikov, kar daje območju potencial strukturiranja območij in kvalitetno osvetlitev, kljub gradnji na neravnem terenu.

Zasnova izkoristi obstoječ teren, ga delno preoblikuje in z različnimi višinami ter orientacijami vzpostavi karakterno raznolike javne prostore, ki omogočajo navezovanje tako na Seidlovo cesto kot Marof v zaledju. Spuščanje terena proti južni strani omogoča kvalitetno osvetlitev zunanjih in notranjih prostorov.

Vrste načrtovanih dejavnosti

Na območju z namensko rabo **CU** so dopustne osnovne dejavnosti bivanja, socialnega varstva z nastanitvijo, terciarne dejavnosti, promet in skladiščenje le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti; kvartarne dejavnosti ter sekundarne dejavnosti obrtništva ter dejavnosti domače in umetnostne obrti.

Na območju z namensko rabo **CDi** so dopustne osnovne dejavnosti: terciarne dejavnosti: znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, dejavnost dijaških in študentskih domov; kvartarne dejavnosti: izobraževanje, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti: bivanje, terciarne in kvartarne dejavnosti, vse izključno za potrebe in v povezavi z osnovnimi dejavnostmi območja.

Na območju z namensko rabo **ZS** so dopustne osnovne dejavnosti: rekreacija in šport ter spremljajoče dejavnosti: gostinstvo za potrebe osnovnih dejavnosti na površini do 60 m² skupne uporabne površine prostorov za dejavnost.

Na območju z namensko rabo **ZK** so dopustne osnovne dejavnosti: pogrebna dejavnost ter spremljajoče dejavnosti: dejavnost verskih organizacij, trgovina za namen osnovne dejavnosti

Na območju z namensko rabo **ZD** so dopustne dejavnosti urejanja in vzdrževanja zelenih površin, oddih in rekreacija.

Na območju z namensko rabo **PC** so dopustne osnovne dejavnosti kopenskega prometa, skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti trgovine ter storitvene dejavnosti in gostinstvo v okviru postajnih poslopij in terminalov.

Urbanistična ureditev

Karejska (atrijska) zasnova večjih objektov običajno narekuje mrežni vzorec pozidave, a glede na umestitev objektov v prostor jih zaznamo kot točkovne elemente. Tipološko prevladuje točkovni vzorec pozidave, linijski objekti se nahajajo le ob Seidlovi cesti.

Dostop do posameznih objektov je predviden z osrednje ceste, ki se na javno cestno omrežje (Seidlovo cesto) priključuje na obstoječem priključku nasproti bencinskega servisa, ki pa se semaforizira. V času izvedbe posameznih faz se vsem obstoječim objektom zagotovi nemoten dostop in uporabo, predvsem gasilsko reševalnemu centru. Javne površine med objekti so raznolike (trgi, parki) in se medsebojno prepletajo. Mirujoči promet je pretežno urejen na nivoju podzemnih garaž. Predvidene so različne dejavnosti, pester javni program in tipološko raznolik stanovanjski program. Delež javnih in zasebnih prostorskih enot ter delež poslovnih prostorov in stanovanj je moč prilagajati.

Zaradi poteka trase prenosnega plinovoda in odločitve, da se trasa plinovoda ne premika, je bila izbrana rešitev ustrezno prilagojena. Izdelani sta bili oceni tveganja za nadzemni in podzemni del plinovoda, ki bo na predvidene lokacije stavb in druge ureditve v nadaljevanju postopka lahko še vplivala.

Potek trase prenosnega plinovoda in ureditve z opornimi zidovi, ki ležijo izven območja urejanja z OPPN, ne omogočajo izvedbe objektov vzdolž severne obvoznice, ki bi lahko nadomestili obstoječi oporni zid.

Slika 3: Območje OPPN
(vir: OPPN)

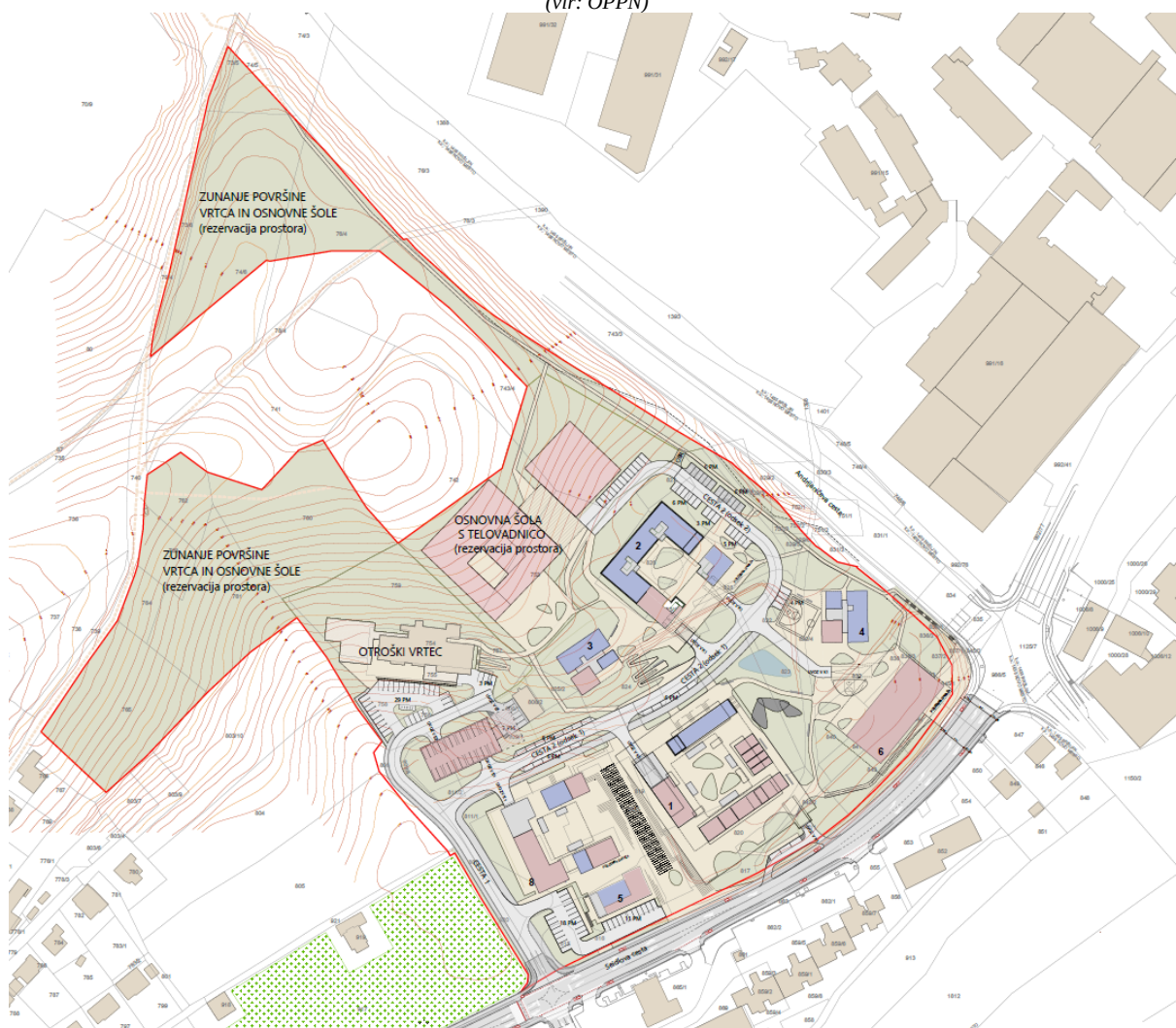


Tabela 1: Število stanovanj
(vir: Monetic)

stavba	faza	tip	1-sobno (2 osebi)	2-sobno (2 osebi)	3-sobno (3 osebe)	4.sobno (4 osebe)	skupno št. stanovanj
1	F1	Večstanovanjska stavba	20	60	40	19	139
2	F2	Večstanovanjska stavba	20	10	40	22	92
3	F2	Večstanovanjska stavba	4	0	12	6	22
4	F1	Večstanovanjska stavba	4	8	12	3	27
8	F3	Večstanovanjska stavba	0	32	24	20	76
		SKUPAJ CELOTNA SOSESKA	48	110	128	70	356
		FAZA 1	24	68	52	22	166
		FAZA 1 + FAZA 2	48	78	104	50	280

Tabela 2: Bruto površine stavb za centralne dejavnosti

(vir: OPPN)

Površine obstoječe poslovne stavbe (m ²) (stavba 5)	1.030,00
Površine svojstvenega poslovnega objekta - program in garaže ter shrambe (m ²) (stavba 6)	15.892,00
Ostali objekti v pritličjih (m ²)	2.355,00
Nova osnovna šola (m ²)	5.230,37
Vrtec (obstoječi in novi prostori v m ²)	3.370,00
SKUPAJ	27.877,37

Merila in pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje

Stavbe so umeščene na območja za razvoj stavb, ki so prikazana v grafični prilogi OPPN. Odmik stavb od meje sosednje gradbene parcele in od povezovalnih cest znaša praviloma 4 metre za stavbe nižje od 14 metrov in 5 metrov za stavbe višje od 14 metrov, odmik nezahtevnih in enostavnih objektov pa je lahko najmanj 1,0 m.

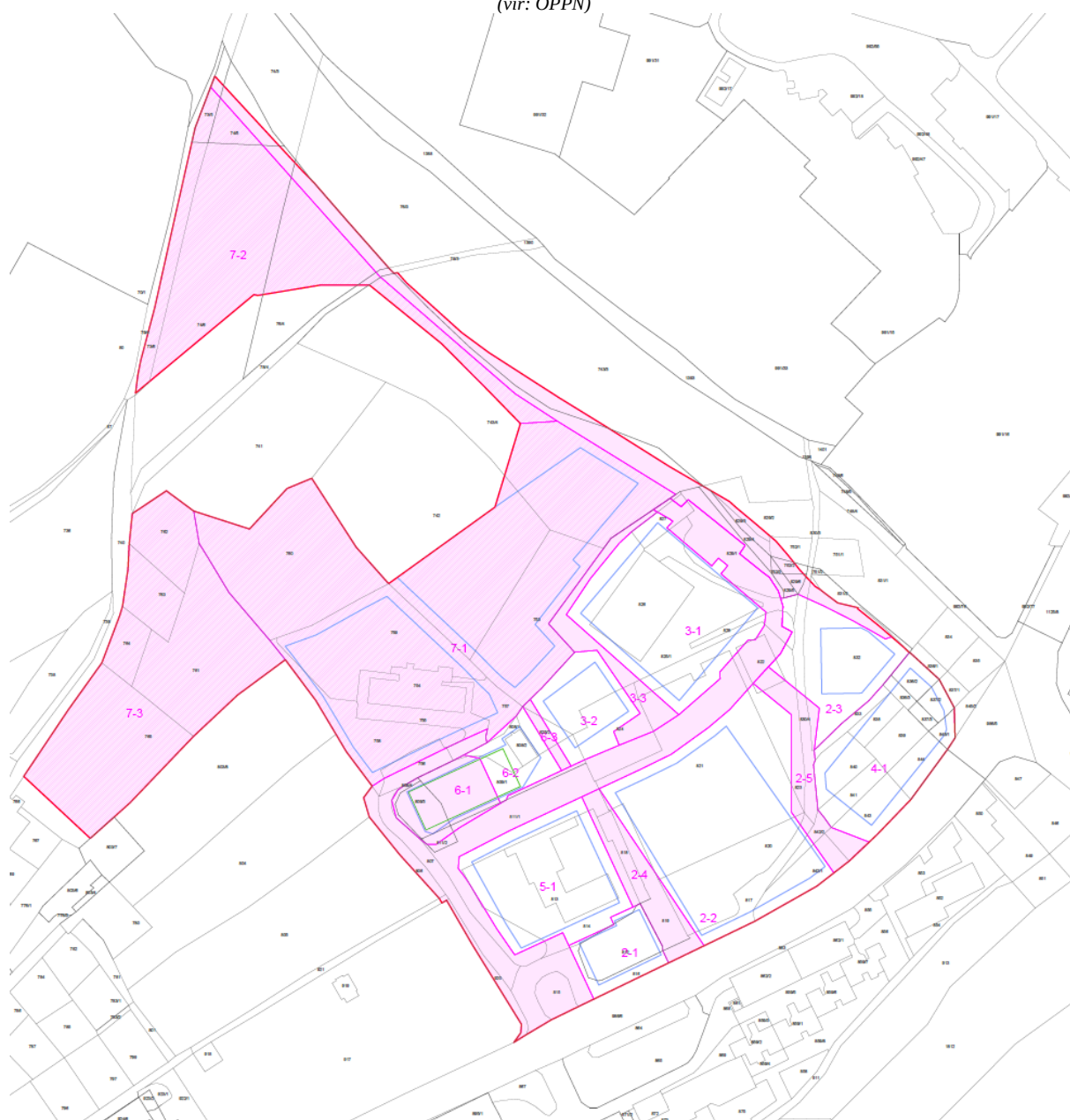
Kote pritličij objektov so vezane na niveleto platojev in cest, na katere se objekti navezujejo z dostopom in priključki na GJI.

Na gradbenih parcelah, ki ne mejijo na javne ceste ali druge javne površine, se gabariti, strehe in fasade oblikujejo tako, da vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado in ne izstopajo iz zasnov na gradbenih parcelah, ki mejijo na javno cesto ali javno površino.

Območje urejanja je razdeljeno na osem ureditvenih enot:

- UE-1: javno cestno omrežje, vključno s parkirišči,
- UE-2: poslovno-stanovanjski del jug, ki je sestavljen iz podenot 2-1, 2-2, 2-3, 2-4 in 2-5 (javne odprte površine se uredijo v podenotah 2-4 in 2-5),
- UE-3: poslovno-stanovanjski del sever, ki je sestavljen iz podenot 3-1, 3-2 in 3-3 (javne odprte površine se uredijo v podenoti 3-3),
- UE-4: poslovno-stanovanjski del vzhod,
- UE-5: poslovno-stanovanjski del zahod,
- UE-6: poslovno-stanovanjski del severozahod, ki je sestavljen iz podenot 6-1, 6-2 in 6-3 (javne odprte površine se uredijo v podenoti 6-3),
- UE-7: območje družbenih dejavnosti, ki je sestavljeno iz podenot 7-1, 7-2 in 7-3,
- UE-8: zeleni pas z javno potjo.

Slika 4: Prikaz ureditvenih enot
(vir: OPPN)



LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- OBMOČJE ZA RAZVOJ STAVB
- UREDITVENE ENOTE
- JAVNE PROMETNE/ODPRTE POVRŠINE (v lasti MONM)
- JAVNE POVRŠINE ZA DRUŽBENE DEJAVNOSTI
- MEJE GRADBENIH PARCEL
- STIČNO OBMOČJE GRADBENIH PARCEL 6-1 IN 6-2, KJER JE DOPUSTNA GRADNJA SKUPNE GARAŽNE STAVBE PO FAZAH



UE-1: javno cestno omrežje, vključno s parkirišči,

Znotraj te ureditvene enote se uredijo površine za promet vozil, kolesarjev in pešcev, javna parkirišča ter koridorji za glavne vode gospodarske javne infrastrukture. Javno cestno omrežje sestavljata Cesta 1 in Cesta 2.

UE-2: poslovno-stanovanjski del jug

V tej ureditveni enoti je predvidena izgradnja treh poslovno-stanovanjskih objektov in pripadajočih zunanjih površin.

Objekt 1 v podenoti 2-2 ima atrijsko zasnovo. Etažnost objekta znaša P+6. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so popolnoma vkopane. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem.

Objekt 4 v podenoti 2-3 ima točkovno zasnovo. Sestavljen je iz dveh lamel povezanih s komunikacijskim površinami. Etažnost objekta znaša P+6. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem.

Objekt 5 v podenoti 2-1 ima točkovno zasnovo. Etažnost objekta znaša P+6. Pritlična etaža je namenjena servisnim prostorom in javnemu programu. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem.

V podenotah 2-4 in 2-5 se uredijo javne odprte površine.

UE-3: poslovno-stanovanjski del sever

V tej ureditveni enoti je predvidena izgradnja dveh poslovno-stanovanjskih objektov in pripadajočih zunanjih površin.

Objekt 2 v podenoti 3-1 ima atrijsko zasnovo. Etažnost objekta znaša P+6. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so popolnoma vkopane. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem.

Objekt 3 v podenoti 3-2 ima točkovno zasnovo. Sestavljen je iz dveh lamel povezanih s komunikacijskim površinami. Etažnost objekta znaša P+5. Pritlična etaža je namenjena servisnim prostorom. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem.

Na severozahodnem delu se s ceste 2 uredi skupen dostop za intervencijska vozila, dostavo za potrebe nove osnovne šole in parkirišča za zaposlene.

V podenoti 3-3- se uredijo javne odprte površine.

UE-4: poslovno-stanovanjski del vzhod

V tej ureditveni enoti je predvidena izgradnja poslovno-stanovanjskega objekta in pripadajočih zunanjih površin. Zaradi izpostavljenosti lokacije naj bo arhitekturno oblikovanje objekta reprezentančno, saj predstavlja vzhodno vstopno točko v mesto.

Objekt 6 v podenoti 4-1 ima točkovno zasnovo. Etažnost objekta znaša P+10. Parkirne površine so predvidene v kletnih in pritličnih etažah in niso obrnjene na ulično stran. Zaradi višinskih razlik in prilagajanja terenu je pritlična etaža (P) odprta na nivoju pločnika ob Seidlovi cesti,

namenjena je poslovnim prostorom in javnemu programu. Visoko pritličje je odprto na nivoju terena v zaledju in povezano z objektom 4. Zaradi višinske razlike terena je dopustna izvedba vmesne medetaže, ki pa mora biti prav tako odprta proti Seidlovi in Andrijaničevi cesti. Nadstropne etaže so namenjene poslovnim in stanovanjskim prostorom.

UE-5: poslovno-stanovanjski del jug

V tej ureditveni enoti je predvidena izgradnja poslovno-stanovanjskega objekta in pripadajočih zunanjih površin.

Objekt 8 v podenoti 5-1 ima atrijsko zasnovo. Etažnost objekta znaša P+6. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so popolnoma vkopane. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem..

UE-6: poslovno-stanovanjski del severozahod

V tej ureditveni enoti se obstoječi večstanovanjski objekt ohrani, uredijo se pripadajoče zunanje površine. Na mestu obstoječega objekta na zahodu enote in na osrednjem delu se uredijo parkirne površine. Dopustna je tudi izgradnja garažnega objekta ali več manjših poenoteno oblikovanih pomožnih objektov.

UE-7: območje družbenih dejavnosti

Območje je namenjeno družbenim dejavnostim. Podenota 7-1 je namenjena obstoječemu otroškemu vrtcu z možnostjo širitve ter izgradnji nove osnovne šole in telovadnice ter ureditvi manipulacijskih in parkirnih površin z dostopom do cestnega omrežja. Rešitve se pridobijo z izvedbo javnega arhitekturnega natečaja. Te morajo omogočati vzpostavitev javnih površin, ki povezujejo stanovanjsko sosesko z zelenim zaledjem Marofa. Podenoti 7-2 in 7-3 sta namenjeni ureditvi zunanjih površin za potrebe otroškega vrtca in osnovne šole.

UE-8: zeleni pas z javno potjo

Na tem delu ni predvidena izvedba večjih posegov. Na trasi obstoječega kolovoza se uredi dostopna in sprehajalna pot, ki se naveže na obstoječe omrežje sprehajalnih poti na območju Kosove doline in Marofa (Situlska pot).

Merila in pogoji za krajinsko oblikovanje

Obstoječe stanje

Nova soseska se ureja na območju opuščene tovarne Labod, ob križišču vpadnice (Andrijaničeve) in Seidlove ceste ob robu zelenega klina. Strukturno je nova soseska prehod med visokimi stanovanjskimi bloki Plave lagune južno od Siedlove, enostanovanjsko gradnjo V od pokopališča in tovarno Krka na Z strani Andrijaničeve. V območju se poleg degradiranega območja tovarne nahaja gasilski dom (še delujoči, a dotrajan), parkirišča (trenutno v rabi zaposlenih v TZ Krka) in 3 enostanovanjske stavbe. Lokacija ima velik potencial za ureditev novega stanovanjskega območja s storitvenimi programi.

Obstoječi teren je razgiban, z velikimi višinskimi razlikami, saj gre za pobočje griča (Marof) proti reki Krki. Relief pada proti JV in JZ. Od višinske kote Seidlove ceste na jugu se teren dviguje proti severozahodu in izteka v kulturno krajino Marofa. Objekti gasilskega doma in nekdanje tovarne so umeščeni na uravnavah, na peščenih platojih so urejena območja za parkiranje. Na SV robu območja proti cesti je izveden visok oporni zid (ob Andrijaničevi cesti) s stopniščem za dostop na območje obstoječih parkirišč (ki je sicer zunaj obravnavanega

območja). Severni del območja obravnave sega v travniški in delno z drevnino poraščen del Marofa.

Izhodišča

V zasnovi se upoštevajo osnovna reliefna razgibanost terena in navezava na novo napajalno cesto soseske, zagotovijo se povezanost zelenih površin znotraj soseske z zaledjem (zeleno povezave), vzpostavitev odprtih javnih in poljavnih prostorov na odprtih površinah med stavbami in v notranjosti karejsko zasnovanih objektov – trgov, parka, otroških igrišč, športnih igrišč, vzpostavitev peš povezav preko soseske, rekreacijske povezave proti območju Marofa in vzpostavitev zelenih barier (npr. proti Andrijaničevi cesti). Zagotavlja se tudi odmik načrtovanih ureditev od vrtca. Glede na značaj Seidlove ceste se obcestni prostor ureja kot enotna, prepoznavna poteza z drevoredom. Cesta ima vlogo glavne navezovalne mestne ulice, ki predstavlja pomembno vzdolžno povezavo, križišče Andrijaničeve in Seidlove ceste pa stično točko mestnih vpadnic oz. glavnih mestnih ulic. V uličnem prostoru se uredita tudi kolesarska steza in pločnik. Kljub temu, da leži izven območja urejanja, se priporoča ozelenitev obstoječega opornega zidu ob Andrijaničevi cesti.

Prometna ureditev

Območje se prometno navezuje na Seidlovo cesto. Z glavnega uvoza v območje, na JZ robu, se odcepi nova napajalna cesta, ki v zavojih poteka prek območja se dvigne vse do stanovanjskih hiš na pobočju SV delu. Z nje so speljani dostopi do garaž, servisnih prostorov posameznih stavb in intervencijski dostopi ter površine za dostavo. Parkiranje za stanovalce je urejeno v podzemnih garažah. Parkirišča na terenu se uredijo na štirih območjih in sicer ob vstopu v območje (pri križišču s Seidlovo), na območju pod vrtcem ter vzporedno s cesto ob objektu 2 in ob dostopni cesti vse do stanovanjskih hiš. Dostava za intervencijo se omogoči do vseh objektov.

Koncept ureditve odprtega prostora

Izhodišča koncepta ureditve odprtega prostora je ureditev zelenih potez, ki prehajajo iz kulturne krajine na Marofu severno (oz. SZ) navzdol prek območja urejanja proti Seidlovi in Andrijaničevi cesti ter so posameznih ureditev notranjih prostorov soseske kot večnamenskih površin urbanega značaja. Strm teren med objekti narekuje oblikovanje zunanjega prostora. Objekti se višinsko navezujejo na novo napajalno cesto, ki se v enakomernem naklonu dviga od Z roba območja ob pokopališču proti V in S delu. Med stavbami se oblikujejo površine za pešce (trgi, parkovne površine) v terasah oz. razgibano, glede na višinske razlike med posameznimi objekti. Na večjih uravnavah pred in med objekti se uredijo tlakovani trgi, namenjeni združevanju ljudi, otroški igri, igram z žogo ipd. in omogočajo prehodnost območja. Osrednja parkovna površina z otroškim igriščem je na območju med objekti 1, 4 in 6 in je del zelenega koridorja soseske, ki poteka v smeri SZ-JV, navezuje pa se tudi na drevored ob Seidlovi cesti in zeleno bariero ob Andrijaničevi. Z izjemo območja na stiku z vrtcem, kjer se ohrani obstoječa drevnina, se zaradi obsežnega preoblikovanja reliefa povezanega z gradnjo stavb, prometnic in drugih utrjenih površin, obstoječa vegetacija odstrani.

Opis posameznih ureditev

Med objektoma 1 in 8 se vzpostavi **osrednji trg**, ki se povezuje s Seidlovo cesto (oz. pločnika) z območjem ob novi notranji cesti in preko te ceste s zgoraj ležečim trgom med objektoma 2 in 3. Trgi soseske so členjeni z večjimi zelenimi otoki z visoko vegetacijo na raščenem terenu. **Ob novi cesti** se uredijo pločniki in poteze dreves. Teren med cesto in peš površinami ob objektih 1 in 8 se zvezno navezuje na nivo ceste, pri čemer se del površin nad kletno garažno etažo uredi tako, da omogoča tudi zasaditev dreves. Na delu osrednjega trga se uredijo večnamenski

elementi za sedenje, druženje in igro ter vodni motiv. Nova cesta je v območju prehoda med območjem ob spodnjih objektih in povezovalno potjo proti zgornje ležečim objektom tlakovana na način, da je jasen njen prehodni značaj (peš).

Na območju med objekti 1, 2, 4 in 6 se uredi **skupna sklenjena parkovna površina z otroškim igriščem**. Območje se reliefno modulira na način, da se višinske razlike uporabijo za oblikovanje ambienta otroškega igrišča s pitnikom. Na delu območja se uredi površina/poglobitev za občasno zadrževanje meteorne vode. Povezovalne poti medsebojno povezujejo predprostore posameznih stavb. Ob objektu 4 se uredijo manjše večnamenske površine za šport (npr. met na koš), preko površine je mogoč dovoz. Poleg igrišča v okviru parkovne površine v središču soseske se manjši prostor za igro uredi tudi na območju zelene povezave severozahodno od objekta 2, v navezavi s pešpotmi preko območja in v zaledje.

Notranja dvorišča objektov (nahajajo se nad garažami) so členjena z zelenimi otoki, v katerih je mogoča rast visoke vegetacije, zato se v njih zagotovi ustrezna količina rastnega prostora za drevesa (korenine). Ob robovih se robovi otokov uredijo kot elementi za sedenje (klopi), ti deli lahko delno segajo tudi v območje pod streho objekta (tam, kjer je to s funkcionalnega vidika mogoče).

Zelena bariera ob Andrijaničevi cesti, ki ležijo izven območja urejanja, se navezuje na obstoječe ureditve – stopnišče, oporni zid in brežine ob cesti. Vzpostavi se povezovalna pešpot od stopnišča proti objektom in v zaledje (proti S). Obstoječe tratne brežine se zasadijo z grmovno vegetacijo, na način, da se ustvari volumensko neenakomeren, a sklenjen oz. povezan pas grmovne vegetacije vzdolž Andrijaničeve ceste. Za ustvarjanje vizualne bariere med novimi bloki in robom brežine proti cesti (v ozadju poslopja Krke) se mestoma zasadijo tudi drevesa. Za ozelenitev obstoječega zidu ob Andrijaničevi cesti, ki leži izven območja urejanja, se priporoča uporaba plezalke oziroma prevešave rastline, ki se zasadijo na brežini nad kanaletto ob kroni zidu, tako da nastane čim bolj zelena stena. Ta se (glede na izbor rastlin) lahko uredi tudi z ustrezno kovinsko konstrukcijo na zidu. Obstoječa zaščitna ograja se ohrani.

Splošne usmeritve

Potrebna je celostna ureditev odprtega prostora za zagotovitev ustreznih več-funkcionalnih površin, namenjenih različnim možnostim rabe – za prebivalce, zaposlene, obiskovalce. Zagotovi se javna dostopnost odprtega prostora in neovirana raba, vzpostavijo se urejene povezave za peš dostop skozi območje ter v okolico. Uredijo se dostopne poti za pešce in kolesarje ter za funkcionalno ovirane osebe. Parkirišča se ozelenijo z drevesi.

Brežine znotraj soseske se praviloma zatravijo ali zasadijo z drevnino. Na parkiriščih, v atrijih in zelenih površinah soseske se zasadijo drevesa s srednje veliko ali veliko krošnjo; dopustne so samo sorte z naravno rastjo krošenj, ne pa tudi sorte s stebrastimi ali majhnimi kroglastimi krošnjami.

Območje zunanjih parkirnih mest je potrebno ozeleniti z enakomerno razporeditvijo dreves, in sicer 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest.

Prostorski prikaz ureditev v prostoru

Slika 5: Vizualizacija - pogled na poslovni del
(vir: OPPN)



Slika 6: Vizualizacija - pogled s Seidlove ceste
(vir: OPPN)



Slika 7: Vizualizacija - pogled na atrij
(vir: OPPN)

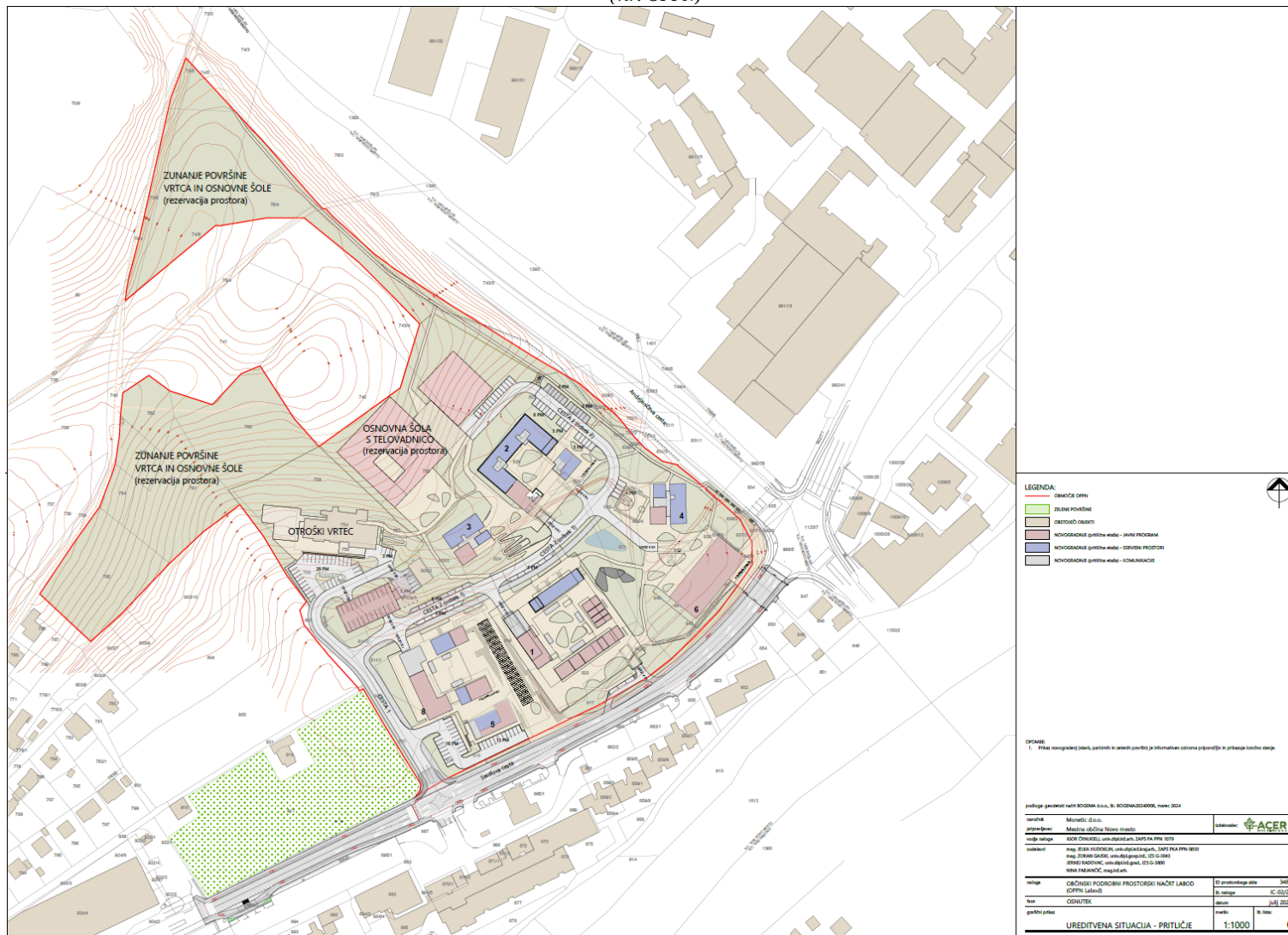


Slika 8: Vizualizacija - pogled na atrij
(vir: OPPN)



Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

*Slika 9: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija
(vir: OPPN)*



4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Slika 10: Območje OPPN z obstoječimi komunalnimi vodi
(vir: OPPN)



Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, opisana v nadaljevanju, ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

4.1.2.1. Prometna ureditev

Prometno omrežje: Glavni vstop v območje ostaja na lokaciji obstoječega priključka na Seidlovo cesto. Primarno cestno omrežje predstavljata cesti 1 in 2.

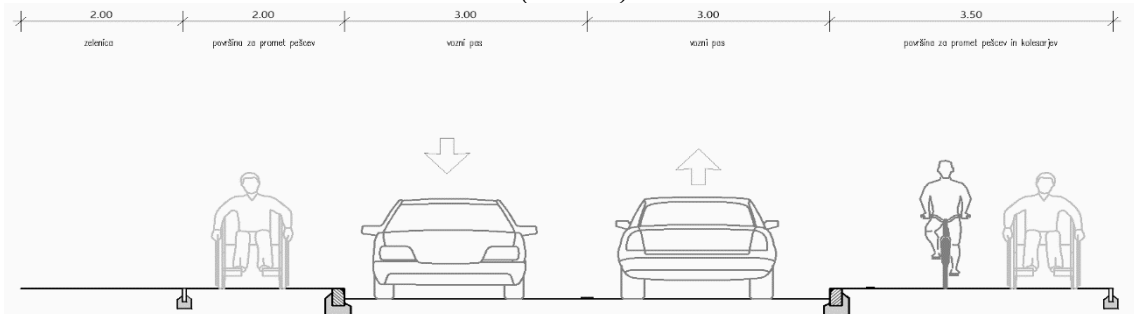
Cesta 1 se izvede kot rekonstrukcija obstoječe javne poti JP799261, na odseku od priključka na Seidlovo cesto v smeri proti vrtcu, v dolžini 125 m. Cesta 1 se predvidi z mešanimi površinami za kolesarje in pešce na desni strani in površinami za pešce na levi strani vozišča. Rekonstrukcija dela Ceste 1 do Seidlove ceste do priključka za UE-5 in semaforizacija priključka na Seidlovo cesto se izvede ob začetku gradnje. Rekonstrukcija Ceste 1 na odseku od priključka za UE-5 do območja vrtca se izvede ob izvedbi gradbenih posegov v UE-5.

Cesta 1 se predvidi v profilu:

• vozní pas:	2 x 3,0 m	6,0 m
• površina za pešce - levo	1 x 2,0 m	2,0 m
• zelenica – levo	1 x 2,0 m	2,0 m
• mešana površina za promet pešcev in kolesarjev – desno	1 x 3,5 m	3,5 m
Skupaj:		13,5 m

Slika 11: TPP ceste 1

(vir: OPPN)



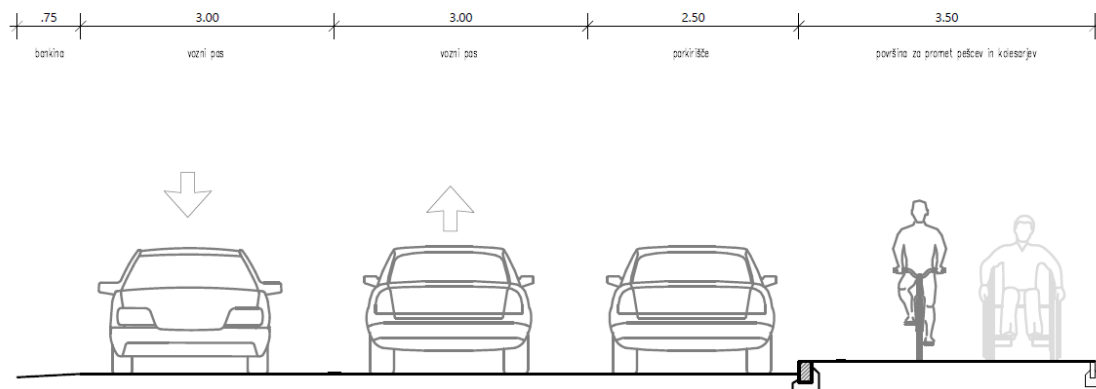
Cesta 2 se izvede kot nova gradnja. Cesta je predvidena v dveh različnih tipičnih profilih. Prvi odsek, v dolžini cca 180 m, se predvidi z izgradnjo pločnika za mešan promet pešcev in kolesarjev, drugi odsek, v dolžini cca 230 m, pa se predvidi kot območje skupnega prometnega prostora. Na koncu javno dostopnega dela ceste se uredi obračališče.

Cesta 2 odsek 1 se predvidi v profilu:

• Vozni pas:	2 x 3,00 m	6,00 m
• Bankina / berma – levo	1 x 0,75 m	0,75 m
• parkirišče	1 x 2,5 m	2,5 m
• mešana površina za promet pešcev in kolesarjev – desno	1 x 3,50 m	3,5 m

Skupaj: 12,75 m

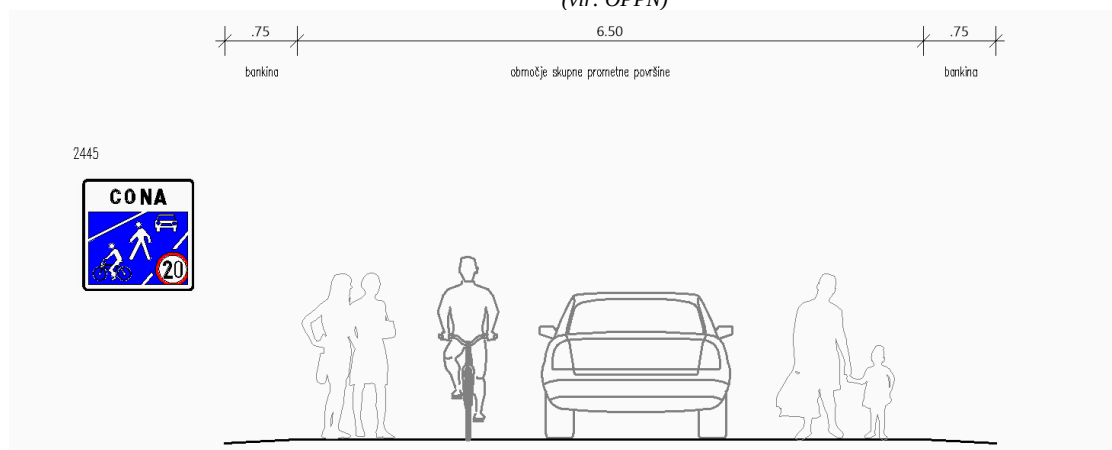
Slika 12: TPP ceste 2 odsek 1
(vir: OPPN)



Cesta 2 odsek 2 se predvidi v profilu:

- Skupna prometna površina:	1 x 6,50 m	6,50 m
- Bankina / berma – levo, desno	2 x 0,75 m	1,50 m
Skupaj:		8,00 m

Slika 13: TPP ceste 2 odsek 2
(vir: OPPN)



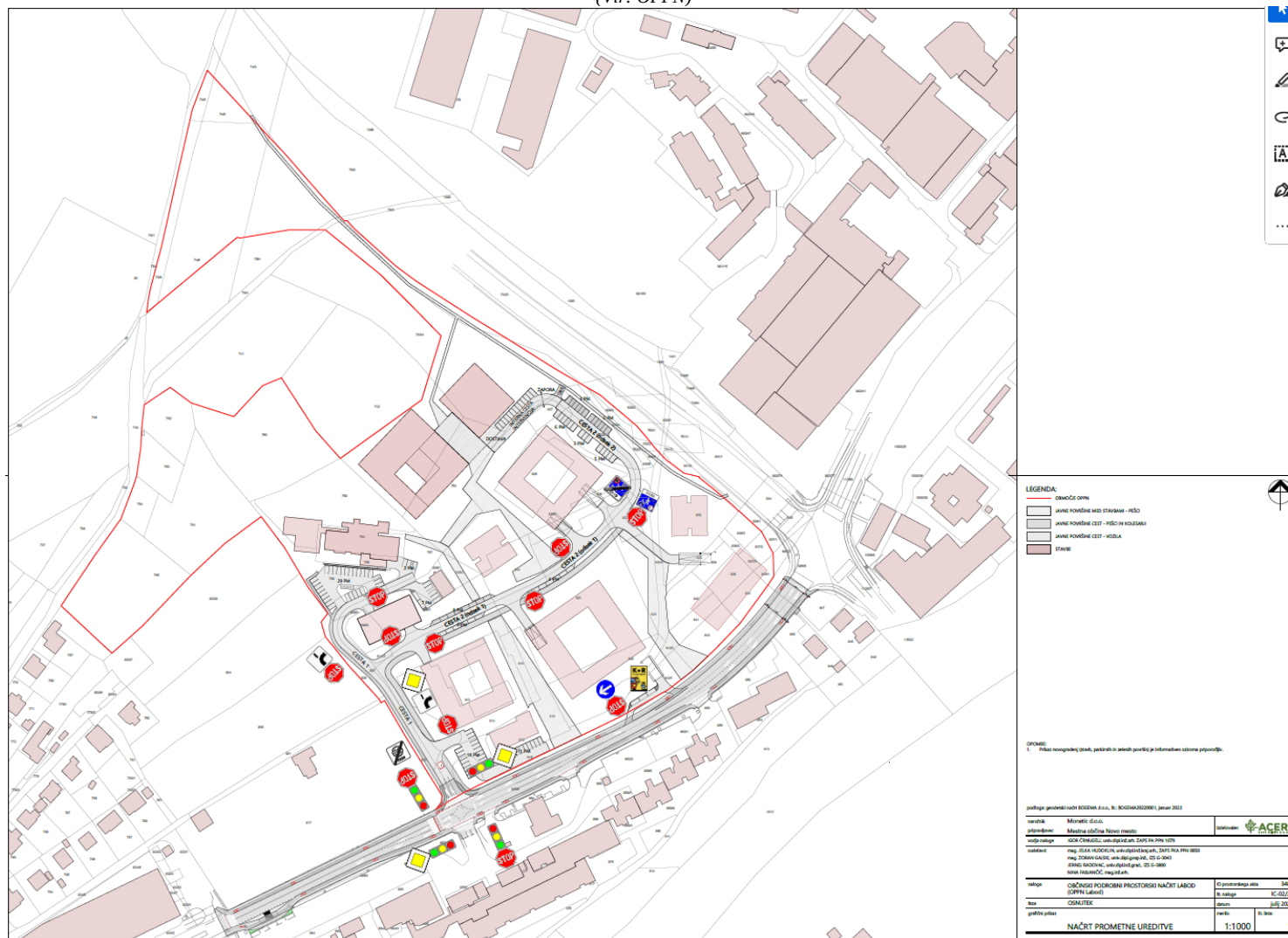
Nov priključek na Seidlovo cesto: Za uporabnike podzemnih parkirišč objekta 1 se predvidi nov priključek na Seidlovo cesto. Priključek se prometno uredi po sistemu desno- desno.

Parkirne površine: Na celotnem območju se zagotovi zadostno število parkirnih mest z ustreznim deležem parkirišč za gibalno ovirane. Poleg tega se ob načrtovanih objektih in ureditvah lahko zagotovi manjše število parkirnih mest za dostavo, kratkotrajno parkiranje in podobno.

Dostopnost območja za pešce in kolesarje. Za uporabnike javnega potniškega prometa je dostopnost zagotovljena z avtobusnimi postajališči v neposredni bližini (obojestransko ob Seidlovi cesti). Dostopnost območja za kolesarje je zagotovljena v okviru obstoječih kolesarskih površin ob Seidlovi cesti. Znotraj območja se vodenje kolesarjev in pešcev ureja z ločenimi površinami ob cesti 1 in cesti 2 odseku 1, ob cesti 2 odseku 2 pa se promet pešcev in kolesarjev odvija na skupni prometni površini.

Načrtovana prometna ureditev je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

*Slika 14: Prometna ureditev
(Vir: OPPN)*



4.1.2.2. Vodovodno omrežje

Oskrba z vodo se zagotavlja z izgradnjo novega javnega vodovodnega omrežja, ki ga se izvaja fazno glede na potek gradnje objektov.

4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Komunalne odpadne vode se odvaja v obstoječo mešano kanalizacijo. Padavinske odpadne vode se odvaja v predvidene zadrževalno-ponikalne sisteme. Komunalna in padavinska kanalizacije se izvaja fazno glede na potek gradnje objektov.

4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje

Napajanje območja se zagotavlja z izgradnjo novega SN in NN elektroenergetskega omrežja, ki ga se izvaja fazno glede na potek gradnje objektov.

Na celotnem območju urejanja je možno na strehe objektov, kjer tehnologija to dopušča, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote skladno z varstvenimi režimi. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje

Telekomunikacijske storitve se zagotavlja z izgradnjo novega omrežja, ki se ga izvaja fazno glede na potek gradnje objektov.

4.1.2.6. Javna razsvetljava

V sklopu predvidenih cest se uredi cestna razsvetljava. Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo. Predvidena razsvetljava izpolnjuje zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

4.1.2.7. Ogrevanje in priprava tople vode

Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

4.1.2.8. Ravnanje z odpadki

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Novo mesto. V primeru specifičnih odpadkov se v fazi priprave projektne dokumentacije ustrezno obravnava ravnanje z odpadki skladno z veljavno zakonodajo in predpisi. Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

(vir: OPPN)



4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-3 predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine - nova cesta 1 in 2 z javno razsvetljavo ter odvodnjavanjem in javna parkirišča;
- javne odprte površine (v UE 2-4, 2-5, 3-3 in 6-3),
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN;
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja in telekomunikacijskega omrežja na celotnem območju OPPN.

4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

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

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

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

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oz. nepopolno, določa pravilnik, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Izdelovalec strokovne podlage za pripravo OPPN (ACER Novo mesto d.o.o) je pripravil oceno stroškov v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je prikazana v nadaljevanju v tem elaboratu ekonomike.

Ocenjeni stroški za posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN znašajo:

Tabela 3: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN (ACER Novo mesto, julij 2024)
(vir: OPPN)

<i>Vrsta infrastrukture</i>	<i>Vrednost v EUR</i>
<i>Ceste z odvodnjavanjem in javna parkirišča (7.150 m²)</i>	728.500,00 EUR
<i>Javne odprte površine (v UE 2-4, 2-5, 3-3 in 6-3) (3.900 m²)</i>	351.000,00 EUR
<i>Komunalna kanalizacija</i>	120.000,00 EUR
<i>Vodovod</i>	90.000,00 EUR
<i>Cestna razsvetljava</i>	55.200,00 EUR
<i>Komunalna oprema skupaj</i>	1.344.700,00 EUR
<i>NN in SN omrežje</i>	78.000,00 EUR
<i>SN omrežje in TP</i>	137.500,00 EUR
<i>TK omrežje</i>	45.000,00 EUR
<i>Druga gospodarska javna infrastruktura skupaj</i>	260.500,00 EUR
<i>SKUPAJ brez DDV</i>	1.605.200,00 EUR

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 1.344.000 EUR. Stroški za drugo gospodarsko javno infrastrukturo so ocenjeni na 260.500,00 EUR. Skupni stroški so ocenjeni na 1.605.200,00 EUR.

4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Po ZUreP-3 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljalci po dogovoru z investitorji oz. občino.

Struktura virov financiranja trenutno še ni dokončno definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno.

Občina se lahko s pogodbo o opremljanju, ki jo sklene z zainteresiranim investitorjem stavb, dogovori, da bo gradnjo komunalne opreme prevzel zainteresirani investitor. V tem primeru bo občina njegov vložek upoštevala pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo lahko zgradili tudi občina, v kolikor ji bodo to omogočale finančne možnosti oziroma sredstva, ki jih bo uspela zagotoviti v občinskem proračunu. V tem primeru bo občina sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč ter v njem podrobno opredelila območje opremljanja, novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zagotoviti na območju opremljanja, roke za izvedbo in etapnost opremljanja, finančna sredstva za izvedbo opremljanja v skladu s proračunskimi možnostmi ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

V 1. fazi je predvidena gradnja večstanovanjskih stavb 1, 4 in 5 (UE-2, last naročnika) in ureditve javnih prometnih površin v UE-1 in javnih odprtih površin (v UE 2-4, 2-5, 3-3 in 6-3).

V 2. fazi je predvidena izvedba ostalih načrtovanih ureditev.

V podenoti 6-2 v UE-6 ostaja obstoječi večstanovanjski blok, podenota 6-1 je namenjena izgradnji parkirne hiše za potrebe vrtca, zaposlenih v OŠ, stanovalcev Seidlove 31 in obiskovalcev območja, ki jo je možno podaljšati tudi na del podenote 6-2.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj 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).

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

5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V MESTNI OBČINI NOVO MESTO

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oz. potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oz. z realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje.

Zato je najprej pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj na območju OPPN.

V analizi stanja obstoječe družbene infrastrukture so po posamezni vrsti družbene infrastrukture glede na razpoložljive podatke obravnavane naslednje vsebine:

- demografski podatki prebivalstva Mestne občine Novo Mesto,
- obstoj in lokacija družbene infrastrukture.

5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v Mestni občini Novo mesto

Občina Novo mesto je del statistične regije jugovzhodna Slovenija. Meri 236 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 20. mesto.

Statistični podatki za leto 2021 kažejo naslednjo sliko (vir: *STAT, november 2023*):

- Sredi leta 2021 je imela občina približno 37.340 prebivalcev (približno 18.800 moških in 18.540 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 6. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 158 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).
- Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 1,7 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 3,5. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 5,1 (v Sloveniji -0,9).
- Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 111 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 139). Pove pa tudi, da se

povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v petih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko, Loški Potok in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika ravno obrnjena.

- V občini je delovalo 21 vrtcev, obiskovalo pa jih je 1.739 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 76 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 3.940 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 1.290 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 41 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

V tabeli v nadaljevanju so prikazani demografski podatki za Mestno občino Novo mesto za obdobje od leta 2013 do leta 2022:

Tabela 4: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Novo mesto za obdobje 2013- 2022

(vir podatkov: SiStat, december 2023)

Leto	Število prebivalcev	Indeks rasti	Otroci stari 0-5 let	Indeks rasti	Otroci stari 6-15 let	Indeks rasti
2013	36.320	1,00	2.619	1,00	3.582	1,00
2014	36.205	0,99	2.626	1,00	3.609	1,00
2015	36.344	1,00	2.636	1,00	3.667	1,02
2016	36.480	1,00	2.584	0,98	3.804	1,06
2017	36.435	1,00	2.555	0,97	3.823	1,06
2018	36.769	1,01	2.507	0,95	3.935	1,09
2019	37.280	1,02	2.523	0,96	4.089	1,14
2020	37.430	1,03	2.522	0,96	4.177	1,16
2021	37.339	1,02	2.461	0,93	4.255	1,18
2022	37.746	1,03	2.483	0,94	4.344	1,21

Iz tabele je razviden (pozitiven) demografski trend v Mestni občini Novo mesto:

- na dan 31. 12. 2013 je v občini živel 36.320 prebivalcev,
- na dan 31. 12. 2022 je v občini živel 37.746 prebivalcev ali 1.426 več kot pred desetimi leti.

V obdobju med decembrom 2013 in decembrom 2022 se je število prebivalcev povečalo za 1.426 oz. 3 %. Število otrok v starosti od 0 do 5 let se je zmanjšalo za 136 oziroma za 6 %. Število otrok v starosti od 6 do 15 let se je povečalo za 762 oziroma za 21 %.

Po podatkih SURS je bilo v letu 2021 v MO Novo mesto 14.687 gospodinjstev. Povprečna velikost gospodinjstva je bila 2,5. V MO Novo mesto je bilo v letu 2021 10.255 družin. Povprečno število otrok v vseh družinah je bilo 1,16, povprečno število otrok v družinah z otroki pa 1,62.

Tabela 5: Podatki o gospodinjstvih in družinah v MO Novo mesto, 2021

(vir podatkov: SiStat, februar 2024)

Leto	Gospodinjstva skupaj	Enočlanska gospodinjstva	Veččlanska nedružinska gospodinjstva	Veččlanska družinska gospodinjstva	Povprečna velikost gospodinjstva
2021	14.687	4.877	359	9.451	2,5
%	100%	33,2%	2,4%	64,3%	

Leto	Družine skupaj	Družine brez otrok	Družine z otroki	Povprečno število otrok v vseh družinah	Povprečno število otrok v družinah z otroki
2021	10.255	2.869	7.386	1,16	1,62
%	100%	28,0%	72,0%		

5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v Mestni občini Novo mesto

5.1.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

Predšolsko vzgojo v vrtcih izvajajo javni in zasebni vrtci. V vrtce se vključujejo otroci od enega leta starosti do vstopa v šolo. Predšolska vzgoja ni obvezna. Zagotavljanje predšolske vzgoje je ena izmed temeljnih nalog občine, zato vrtce ustanavljajo in financirajo občine.

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. Za gradnjo in načrtovanje osnovnošolskega prostora veljajo različni normativi za gradnjo tovrstnih objektov, poleg omenjenih pa obstajajo še smernice, ki jih je izdalo pristojno ministrstvo. Potrebne površine šolskega zemljišča, ki ga sestavljajo zemljišče šolske stavbe, gospodarsko dvorišče, šolsko dvorišče z igriščem, šolski vrt, dostopi in zelene-parkovne površine ter športna igrišča, so opredeljena glede na število učencev in število oddelkov.

A. Vrtci

V Mestni občini Novo mesto delujejo naslednji javni vrtci (vir: *Evidenca zavodov in programov, november 2023*):

- Osnovna šola Brusnica, vrtec Brusnica,
- Osnovna šola Otočec, enota vrtec Otočec,
- Osnovna šola Stopiče, vrtec Stopiče,
- Petrov vrtec Šentpeter, enota Petrov dom,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Bibe,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Ciciban,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Kekec,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Labod,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Marjetica,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Najdihojca,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Mehurčki,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Palček (bolnišnični oddelek),
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Žabica,
- Vrtec Pedenjped Novo mesto, Cepetavček,

- Vrtec Pedenjped Novo mesto, Metka,
- Vrtec Pedenjped Novo mesto, Ostržek,
- Vrtec Pedenjped Novo mesto, Pedenjped,
- Vrtec Pedenjped Novo mesto, Pikapolonica,
- Vrtec Pedenjped Novo mesto, Rdeča Kapica,
- Vrtec Pedenjped Novo mesto, Sapramiška,
- Vrtec Pedenjped Novo mesto, Videk,
- Vrtec Pedenjped Novo mesto, Škratek,
- Zasebni družinski vrtec Ringa Raja,
- Jana predšolska vzgoja, svetovanje, storitve, d.o.o., zasebni vrtec,
- Modrinček, zasebni vrtec d.o.o.

V splošnem velja pravilo, da bi naj otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta. Za potrebe planiranja se običajno oceni, da je treba kapacitete vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližji mestu stalnega prebivališča družine.

Ključni kazalnik za merjenje kapacitete vrtca je maksimalno število otrok, ki jih vrtec lahko sprejme.

B. Osnovne šole

V Mestni občini Novo mesto delujejo naslednje osnovne šole (vir: *Evidenca zavodov in programov*, november 2023):

- Osnovna šola Bršljin,
- Osnovna šola Brusnice,
- Osnovna šola Center Novo mesto,
- Osnovna šola Center Novo mesto, podružnična šola Mali Slatnik,
- Osnovna šola Drska,
- Osnovna šola Grm Novo mesto,
- Osnovna šola Otočec,
- Osnovna šola Stopiče,
- Osnovna šola Stopiče, podružnica Dolž,
- Osnovna šola Stopiče, podružnica Podgrad,
- Osnovna šola Šmihel,
- Osnovna šola Šmihel, podružnica Birčna vas.

Ključni kazalnik za merjenje kapacitete osnovne šole je maksimalno število otrok, ki jih osnovna šola lahko sprejme.

5.1.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Mreža zdravstvenega varstva na primarni ravni je pomembna za zdravstveni sistem, saj ne opredeljuje le ponudbene strani v zdravstvu, pač pa odločilno vpliva tudi na racionalnost povpraševanja po zdravstvenih storitvah. Na primarni ravni je in mora biti mreža čim bližje prebivalstvu, da se omogoča hitra in enostavna dostopnost, pri čemer upoštevamo geografsko razporeditev, razporeditev osnovnih dejavnosti primarnega zdravstvenega varstva in ustrezno

časovno dostopnost zdravstvene službe. Primarno raven sestavljajo zdravstvene službe splošne medicine – specialisti splošne in družinske medicine.

A. Zdravstveni domovi

Pri dimenzioniranju zdravstvenega doma je potrebno upoštevati (Zdravstveni objekti, Zdravstveni dom, Prostorska tehnična smernica TSG – 12640 – 001: 2008, junij 2018):

- gravitacijsko število s številom prebivalcev,
- značilnosti populacije, ki gravitira na zdravstveni dom (zdravstveno stanje, starostna in socialna struktura),
- letno število pregledov, posegov oziroma zdravljen,
- vsebino programov in na njihovi osnovi opredeljeno strukturo in število osebja za njihovo izvedbo,
- struktura in število osebja medicinskih, para medicinskih, servisnih, administrativnih, tehničnih služb,
- urnik delovanja posameznih služb.

Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

Zdravstveni dom Novo mesto (v nadaljevanju ZD NM) kot javni zavod obstaja od 15.05.1991. Ustanovljen je bil za izvajanje osnovnega zdravstvenega varstva v poslovnih prostorih zavoda, na terenu in na domu bolnika za prebivalce na območju takratne občine Novo mesto in za druge ljudi, ki potrebujejo zdravstveno pomoč.

Za določanje mreže na primarni ravni Ministrstvo za zdravje upošteva združen sistem glavarine, ki se meri s številom opredeljenih oseb in sistem glavarinskih količnikov kot uteži, ki so vezane na starostne skupine opredeljenih oseb. Cilj ministrstva je na primarni ravni zagotoviti en tim splošne ambulate/ambulate družinske medicine na 1.500 prebivalcev. Za doseganje kakovosti in varnosti in enake dostopnosti prebivalstva pa je cilj ministrstva, da obremenitev zdravnika ne bi bistveno presegala 2.000 glavarinskih količnikov.

5.1.2.3. Športni objekti lokalnega pomena

Zakon o športu opredeljuje vrste športnih objektov in površin za šport v naravi (Uradni list RS, št. 29/17), in sicer:

- športni objekti in površine za šport v naravi so športni centri, športni objekti, vadbeni prostori, vadbene površine ter površine za šport v naravi;
- športni center sestavlja en ali več različnih športnih objektov in vadbenih prostorov, ki so povezani v enovito organizirano strukturo;
- športni objekt je stavba ali gradbeno inženirski objekt, ki je zgrajen in opremljen za izvajanje športne dejavnosti in vključuje en ali več vadbenih prostorov, spremljajoče interne prostore in spremljajoče prostore za obiskovalce;
- vadbeni prostor je funkcionalno opremljen prostor ali površina, ki omogoča izvajanje športne vadbe;
- vadbena površina je zaokrožena površina, na kateri se izvaja športna vadba. Za posamezne športne panoge more vadbena površina izpolnjevati pogoje panoge;

- površine za šport v naravi so za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine v naravi, ki so določene v prostorskih aktih;
- površine za šport v naravi so tudi naravne površine, ki niso posebej za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine, če so kot take določene v prostorskih aktih in vključene v mrežo javnih športnih objektov in površin za šport v naravi.

Javni športni objekti in površine za šport v naravi so športni objekti in površine za šport v naravi, ki so v lasti Republike Slovenije ali v lasti lokalnih skupnosti.

A. Pokriti športni objekti

Na območju Mestne občine Novo mesto se kot pokriti športni objekti obravnavajo:

- Dvorana za jahanje, Sevnica na Trški Gori,
- Bazenska stavba z bazenom, Česča vas,
- Fitnes center in telovadnica, K Roku,
- Kegljishče pri vodnjaku,
- Športna dvorana Leon Štukelj,
- Športna dvorana Marof,
- Športni park Portoval – utežarna,
- Telovadnica Gimnazija Novo mesto,
- Telovadnica OŠ Bršljin,
- Telovadnica OŠ Brusnice,
- Telovadnica OŠ Center,
- Telovadnica OŠ Dragotin Kette,
- Telovadnica OŠ Drska Novo mesto,
- Telovadnica OŠ Grm,
- Telovadnica OŠ Otočec,
- Telovadnica OŠ Šmihel,
- Telovadnica OŠ Šmihel,
- Telovadnica Srednje kmetijske šole,
- Telovadnica OŠ Stopiče,
- Športna dvorana Česča vas.

B. Nepokriti športni objekti

Na območju Mestne občine Novo mesto se kot nepokriti športni objekti obravnavajo:

- Igrishče z košarko, Smrečnikova ulica,
- Igrishče za mali nogomet, Uršna sela,
- Športna igrišča OŠ Dragotin Kette,
- Športna igrišča OŠ Grm,
- Športni park Portoval,
- Športno igrišče, Dolenje Karteljevo,
- Športno igrišče, Šentpeter,
- Športno igrišče Gimnazije Novo mesto,
- Športno igrišče OŠ Center,
- Športno igrišče OŠ Stopiče,
- Športno igrišče OŠ Šmihel,
- Športno igrišče pri OŠ Otočec,

- Športno igrišče PŠ Mali Slatnik,
- Športno igrišče Srednje kmetijske šole Grm,
- Športno igrišče šolski center Novo mesto,
- Športno rekreacijski center Loka.

5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB

V naslednji tabeli so prikazani učinki z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje v naslednjih letih v Mestni občini Novo mesto. Načrtovani novi stanovanjski objekti bodo predstavljali tudi nove priselitve in nove prebivalce.

Tabela 6: Število stanovanjskih enot na območju OPPN

Naziv OPPN	Število enostanovanjskih stavb	Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah	Število stanovanjskih enot skupaj
1.FAZA	0	166	166
1.+2.FAZA	0	280	280
SKUPAJ OPPN NMA_02_OPPN (območje nekdanje tovarne Labod)	0	356	356

Iz baze SURS izhaja, da je bilo v MO Novo mesto v letu 2021 14.687 gospodinjstev in 7.386 družin z otroki. Razmerje med gospodinjstvi in družinami z otroki znaša 0,50.

Povprečno število otrok v družinah z otroki v MO Novo mesto je 1,62 (podatek za leto 2021, tabela 5).

Tabela 7: Število otrok na območju OPPN

Naziv OPPN	Otroci skupaj
1.FAZA	134
1.+2.FAZA	227
SKUPAJ OPPN NMA_02_OPPN (območje nekdanje tovarne Labod)	288*

Otroke smo v nadaljevanju ločili po starostnih skupinah, da bomo lahko v nadaljevanju lažje ocenili, približno koliko jih bo potrebovalo vrtec in koliko jih bo šoloobveznih. Pri določitvi deleža za posamezno starostno skupino smo izhajali iz podatkov SURS o številu otrok po starostnih skupinah za leto 2023.

Tabela 8: Število otrok po starostnih skupinah, 2023

(vir: SURS)

	0-4 leta	5-9 let	10-14 let	15-19 let	Skupaj
Slovenija	95.803	106.853	11.4875	98.925	416.456
	23,0 %	25,7%	27,6%	23,8%	100 %
MO Novo mesto	2.046	1.352	1.413	1.217	6.028
	33,9 %	22,4%	23,4%	20,2%	100 %
Novo mesto	95.803	106.853	11.4875	98.925	416.456
	24,3 %	25,7%	26,9%	23,2%	100 %

Na podlagi gornjih podatkov je bilo ocenjeno, da znaša % predšolskih otrok (0-5 let) 24%, osnovnošolskih otrok (6-15 let) pa 53%. Otroci, ki so stari nad 15 let (23%), niso več šoloobvezni, tako da za njih ni potrebno zagotavljati objektov za šolanje v neposredni bližini kraja bivanja.

Na podlagi zgoraj navedenih podatkov je bilo izračunano ocenjeno število predšolskih in osnovnošolskih otrok v novi soseski.

Tabela 9: Ocena števila predšolskih in osnovnošolskih otrok, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN

Naziv OPPN	Predšolski otroci (vrtec)	Osnovnošolski otroci
1.FAZA	32	71
1.+2.FAZA	54	120
SKUPAJ OPPN NMA_02_OPPN (območje nekdanje tovarne Labod)	69**	153***

*pri izračunu je upoštevano, da v objektu 5 nikoli ne bo stanovanj

**356 stanovanj*0,50 gospodinjstva /družine z otroki *1,62 otroka/stanovanje*24% delež predšolskih otrok

***356 stanovanj*0,50 gospodinjstva /družine z otroki *1,62 otroka/stanovanje*53% delež predšolskih otrok

V nadaljevanju bomo pogledali, kateri vrtci, osnovne šole, zdravstveni domovi in športni objekti se nahajajo v bližini območja urejanja z OPPN. Na podlagi njihovih kapacitet in zasedenosti bomo podali opisno oceno potreb za dograditev obstoječe ali gradnjo nove posamezne vrste družbene infrastrukture ali ustrezno drugačno zagotavljanje kapacitet za povečano povpraševanje po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

5.2.1. Vrtci

V splošnem velja pravilo, da naj bi otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta.

Za potrebe planiranja običajno izhajamo iz predpostavke, da je treba kapacitete vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča družine.

Zato bomo v nadaljevanju v tabeli prikazali vrtece, ki se nahajajo v bližini načrtovane stanovanjske gradnje in so od območja oddaljeni največ 2,5 km.

Po izbranem kriteriju so bili upoštevani naslednji vrtci:

- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Bibe,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Ciciban,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Labod,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Marjetica,
- Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Mehurčki,
- Vrtec Pedenjped Novo mesto, enota Metka,
- Zasebni družinski vrtec Ringa Raja,
- Jana predšolska vzgoja, svetovanje, storitve, d.o.o., zasebni vrtec,
- Modrinček, zasebni vrtec d.o.o.

Demografski podatki v zadnjih letih za Mestno občino Novo mesto v starostni skupini med 0 – 5 let rahlo padajo, zato predvidevamo, da bo tako tudi v nadaljnjih letih, ko bodo naseljena nova stanovanja na obravnavanem območju OPPN.

Tabela 10: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2023/2024

(vir: Evidenca zavodov in programov, november 2023)

Vrtec oz. enota	Oddaljenost od obravnavanega stanovanjskega območja	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Bibe	0,5 km	4	0
Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Ciciban	2,1 km	2	0
Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Labod *	0,3 km	3	0
Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Marjetica	2,1 km	0	0
Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Mehurčki	2,0 km	4	0

Vrtec Pedenjped Novo mesto, Metka	1,6 km	3	0
Zasebni družinski vrtec Ringa Raja	1,3 km	3	0
Jana predšolska vzgoja, svetovanje, storitve, d.o.o., zasebni vrtec	2,1 km	5	19
Modrinček, zasebni vrtec d.o.o.	2,5 km	0	0

** predvidena je širitev Vrtca Cicibanov, enota Labod za 4 dodatne oddelke (gradbeno dovoljenje št. 351-1347/2022-6232-8 izdano dne 2.11.2022), ki pa v zgornji tabeli ni upoštevana.*

Iz podatkov vidimo, da je število prostih mest v okoliških vrtcih trenutno 24, kar je manj, kot predvidevamo, da bo na novo naseljenih otrok, starih med 0 - 5 let. Upoštevati moramo tudi, da je nekaj od teh otrok starih med 0 – 1 leto, kar pomeni, da vrtca še ne potrebujejo. Dodatno je treba upoštevati, da je glede na obstoječe kazalnike stanja stopnja vključenosti otrok v vrtce v Mestni občini Novo mesto 76 % (2022/2023, SURS). Prav tako nekateri starši svoje otroke vozijo v bolj oddaljene vrtce, ki so na poti do njihovega delovnega mesta. Kljub upoštevanju napisanih predpostavk predvidevamo, da bo v vrtcu zmanjkalo prostora.

V kolikor bi prišlo do pomanjkanja prostora v vrtcih, predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v najbližjem vrtcu - Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Labod (predvidena dozidava 4 novih oddelkov).

Varianta 1:

Varianta pomeni, da občina ne pristopi k izgradnji dodatnih prostorov. V tem primeru bi vrtci obratovali, kot do sedaj, s predvidenim vpisom otrok, kot jih lahko največ sprejmejo. Stroški obratovanja in vzdrževanja vrtcev bi ostali na enakem nivoju kot do sedaj. Občasno bi se izvajala nujna vzdrževalna dela na objektu.

Otroke, za katere bi zmanjkalo mest, bi razporedili v okoliške vrtce.

Varianta 2:

Sama investicija bi zajemala dograditev najbližjega vrtca območju OPPN, Vrtec Cicibanov Novo mesto, enota Labod. Potrebno bi bilo dograditi vsaj 4 dodatne prostore oz. oddelke (na oddelke je računanih 17 otrok), da bi zagotavljali dovolj prostora za vse nove predšolske otroke, ki jih bo generiralo območje OPPN.

Za širitev vrtca je bilo 2.11.2022 izdano gradbeno dovoljenje pod št. 351-1347/2022-6232-8 za izgradnjo prizidka s štirimi novimi oddelki. V dozidan vrtec bo možno vključiti tudi vse nove predšolske otroke, ki jih bo generiralo območje OPPN.

Možni viri financiranja v novo infrastrukturo so občina in/ali država.

Potrebe po vrtčevskih kapacitetah na nivoju občine

Iz podatkov MO Novo mesto (Dimenzioniranje nove OŠ in vrtca Labod zaradi nove stanovanjske soseske Labod, št. dopisa 603-0057/2024-403 z dne 27.5.2024) izhaja, da sta na nivoju občine nujno potrebna dva nova vsaj 8-oddelčna vrtca. Razlogi za to so pomanjkanje kapacitet že na sedanje stanje prebivalcev. Ko bosta zgrajeni novi stanovanjski soseski v Mrzli dolini in v Ločni, se bo ta problematika še povečala. Čim prej je potrebno dokončati tudi že začete postopke širitve obstoječe enote Labod s 4 dodanimi oddelki in tako pridobiti več kot potrebne nove vrtčevske kapacitete.

5.2.2. Osnovne šole

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. V elaboratu ekonomike bomo obravnavali osnovne šole.

Po zakonu ZOsn-1 imajo starši pravico vpisati otroka v javno osnovno šolo ali v zasebno osnovno šolo s koncesijo v šolskem okolišu, v katerem otrok stalno oziroma začasno prebiva, javna osnovna šola oziroma zasebna osnovna šola s koncesijo v tem okolišu pa je dolžna na željo staršev otroka vpisati. V drugo osnovno šolo lahko starši vpišejo otroka, če ta šola s tem soglaša. Seznam otrok iz šolskega okoliša, ki jih je javna ali zasebna šola s koncesijo dolžna vpisati v 1. razred, si šola pridobi iz evidence šoloobveznih otrok, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za šolstvo. Ministrstvo si pridobi podatke o šoloobveznih otrocih iz registra stalnega prebivalstva in razvida začasnega prebivališča.

V ustanovitvenem aktu javne osnovne šole se, v skladu z merili za organizacijo javne mreže, določi območje, na katerem imajo starši pravico vpisati otroka v to osnovno šolo (šolski okoliš).

Zakon o osnovni šoli (Uradni list RS, št. 81/06 – uradno prečiščeno besedilo, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12 – ZUJF, 63/13 in 46/16 – ZOFVI-K) govori o pristojnostih in nalogah župana v zvezi s sklenitvijo dogovora z osnovno šolo in starši o načinu prevoza otrok v šolo.

Območje OPPN, ki ga obravnavamo v elaboratu ekonomike, leži v določenem šolskem okolišu; tako bodo morali šoloobvezni otroci obiskovati OŠ Center Novo mesto, le ta je od območja OPPN oddaljena 1300 m.

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Center Novo mesto v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 590. Po besedah ravnateljice OŠ poka po šivih, šolski prostori so utesnjeni in jih primanjkuje. Šola je brez večnamenskega prostora, garderobe so premajhne, kakor tudi telovadnica ne zadošča takemu številu učencev. Premajhne so tudi jedilnice in šolska kuhinja.

Tabela 11: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Center Novo mesto v obdobju 2014 – 2023

(vir: Evidenca zavodov in programov, november 2023)

Šolsko leto	Osnovna šola Center Novo mesto	Indeks rasti
2014/2015	516	1,00
2015/2016	514	0,99
2016/2017	540	1,04
2017/2018	527	1,02
2018/2019	519	1,00
2019/2020	539	1,04
2020/2021	555	1,07
2021/2022	559	1,08
2022/2023	572	1,10
2023/2024	590	1,13

Iz tabele lahko vidimo, da se število otrok v zadnjih letih močno povečuje. V zadnjih 10 letih je indeks rasti zrastel, kar nam kaže naraščanje šoloobveznih otrok. Na OŠ Center se je indeks rasti povečal za kar 13 %.

Iz opravljene analize demografskih podatkov, ki smo jo predstavili v prejšnjem poglavju tega elaborata, sklepamo, da se bo na območje OPPN v naslednjih letih naselilo okoli 153 šoloobveznih otrok. Opozoriti velja tudi na dejstvo, da se v Novem mestu gradijo tudi druge stanovanjske soseske, ki bodo generirale še dodatne potrebe po prostoru v osnovnih šolah.

Podatki kažejo, da je že za obstoječe število prebivalcev v občini Novo mesto ni zagotovljenih zadostnih kapacitet na OŠ Center.

V kolikor bo prišlo do pomanjkanja prostora v Osnovni šoli Center, predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v okoliških šolah, ki prostorsko to zmorejo ali gradnja nove osnovne šole, na lokacijah, ki so predvidene za gradnjo takšnih objektov.

Varianta 1:

Varianta pomeni, da občina ne pristopi k izgradnji dodatnih prostorov v Osnovni šoli Center. V tem primeru bi osnovna šola obratovala, kot do sedaj, s predvidenim vpisom otrok, kot jih lahko največ sprejme. Stroški obratovanja in vzdrževanja osnovne šole bi ostali na enakem nivoju kot do sedaj. Občasno bi se izvajala nujna vzdrževalna dela na objektu.

Otroke, za katere bi zmanjkalo mest, bi razporedili v okoliške osnovne šole.

Varianta 2:

Sama investicija bi zajemala dograditev okoliških šol, ki to prostorsko zmorejo ali izgradnjo nove osnovne šole na lokacijah, ki so predvidene za gradnjo takšnih objektov. V Mestni občini Novo mesto se načrtuje nova OŠ v Bučni vasi v EUP NBV_06_OPPN ob priključku na 3RO (zahodno obvozno cesto). Izdelovalci OPN-ja so omenili tudi možnost izgradnje nove OŠ ob južni zbirni

cesti na Regrških njivah NRV_08_OPPN. MO Novo mesto je proučila tudi možnost izgradnje nove OŠ na območju OPPN Labod.

Potrebno bi bilo dograditi oz. zgraditi vsaj 5,5 dodatnih prostorov oz. oddelkov (upoštevan je normativ je 28 otrok na razred; če je ta normativ nižji, bo potrebno zagotoviti več oddelkov), da bi zagotovili dovolj prostora za vse nove osnovnošolske otroke. V 1. fazi bi bilo potrebno zagotoviti prostor za 2,5 oddelka (71 otrok), v 2. fazi dodatno še prostor za 2 oddelka (za dodatnih 49 otrok), v nadaljnjih fazah pa dodatno še za 1 oddelek (za dodatnih 33 otrok).

Možni viri financiranja v novo infrastrukturo so občina in/ali država.

Dimenzioniranje nove OŠ Labod

Iz podatkov MO Novo mesto (Dimenzioniranje nove OŠ in vrtca Labod zaradi nove stanovanjske soseske Labod, št. dopisa 603-0057/2024-403 z dne 27.5.2024) izhaja:

- Demografski podatki za prihodnjih 6 šolskih let za mestne OŠ (Bršljin, Center, Drska, Grm in Šmihel – brez 100 učencev OŠ Dragotina Ketteja, ki so iz omenjenih šol prešolani na OŠ DK kažejo, da se bo število učencev v OŠ v mestu zmanjšalo za 297 učencev, če se v tem času v mesto ne bodo priselili domači in tuji priseljenci.
- Število učencev v vseh OŠ v MO Novo mesto bo v naslednjih 6-ih šolskih letih padlo za 213 učencev, pri čemer pa niso upoštevane morebitne priselitve iz drugih občin in drugih držav.
- V mestnih OŠ v šolskem letu 2023/2024 manjkajo prostori za 4 oddelke, kar bo zagotovljeno z dograditvijo OŠ Šmihel.
- Na nivoju mesta bi bilo sicer možno vpisati vseh 153 učencev iz OPPN Labod, vendar le v primeru, če novih priselitev ne bi bilo, kar pa ni realno.
- Iz Stanovanjskega programa MO NM izhaja, da naj bi se v MO Novo mesto v prihodnosti gradilo na naslednjih lokacijah: Podbreznik, Brod-Drage, Rozmanova cesta, Na Livado, Mrzla dolina, Novi trg, Podbreznik, OPPN Labod. Skupaj naj bi se zgradilo kar 945 stanovanj, kar predstavlja 406 šoloobveznih otrok, kar predstavlja 2 oddelčno OŠ pri povprečnem številu 21 učencev na oddelek (kot je povprečje v šolskem letu 2023/24 v mestnih OŠ). Do leta 2030 se predvideva gradnja 450-550 novih stanovanj, kar predstavlja 236 šoloobveznih otrok oziroma 11,25 oddelkov z 21 učenci na oddelek.
- **V dopisu je bilo glede na vse zapisano priporočeno, da se na območju OPPN zgradi 10 oddelčno OŠ in rezervira prostor za gradnjo 20 oddelčne OŠ, tako da se lahko predlagana 10 oddelčna OŠ kasneje še dogradi.**

5.2.3. Zdravstveni domovi

Zdravstveni dom Novo mesto kot javni zavod obstaja od 15.05.1991. Ustanovljen je bil za izvajanje osnovnega zdravstvenega varstva v poslovnih prostorih zavoda, na terenu in na domu bolnika za prebivalce na območju takratne občine Novo mesto in za druge ljudi, ki potrebujejo zdravstveno pomoč.

Obravnavanem območju OPPN je oddaljeno od Zdravstvenega doma Novo mesto cca 2,3 km.

V zdravstvenem domu Novo mesto imajo objavljen seznam prostih zdravnikov, ki si jih lahko zavarovane osebe izberejo za izbranega osebnega zdravnika. Ta seznam se sproti spreminja, tako da ga je potrebno redno spremljati in preverjati.

Iz opisanega izhaja, da so kapacitete obstoječega osnovnega zdravstvenega varstva na primarni ravni v bližini območja OPPN še proste in lahko pokrivajo dodatne potrebe. V kolikor bi se to v naslednjih letih spremenilo predlagamo naslednje možne variante:

- zagotovitev dodatnega zdravnika v Zdravstvenem domu Novo mesto;
- izbira osebnega zdravnika s koncesijo iz zasebnih vrst.

5.2.4. Pokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,35 m² pokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene oz. razmeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju pokritih športnih površin na prebivalca v Mestni občini Novo mesto:

Tabela 12: Stanje pokritih športnih površin v Mestni občini Novo mesto

Pokriti športni objekti v Mestni občini Novo mesto	Površina (m²)
Dvorana za jahanje, Sevno na Trški Gori	957,40
Bazenska stavba z bazenom, Češča vas	5.000,00
Fitnes center in telovadnica, K Roku	130,00
Kegljišče pri vodnjaku	70,00
Športna dvorana Leon Štukelj	5.188,20
Športna dvorana Marof	2.855,00
Športni park Portoval – utežarna	720,00
Telovadnica Gimnazija Novo mesto	500,00
Telovadnica OŠ Bršljin	503,00
Telovadnica OŠ Brusnice	288,00
Telovadnica OŠ Center	300,00
Telovadnica OŠ Dragotin Kette	213,16
Telovadnica OŠ Drska Novo mesto	340,00
Telovadnica OŠ Grm	1.170,00
Telovadnica OŠ Otočec	332,96
Telovadnica OŠ Šmihel	738,00
Telovadnica OŠ Šmihel	738,00
Telovadnica Srednje kmetijske šole	429,30
Telovadnica OŠ Stopiče	1.000,00
Športna dvorana Češča vas	18.500,00
SKUPAJ	39.973,02
Število prebivalcev Mestni občini Novo mesto	37.746
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca v Mestni občini Novo mesto	1,06
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	0,35

Površina pokritih športnih objektov na prebivalca znaša 1,06 m²/prebivalca, kar je bistveno več od usmeritve 0,35 m²/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023.

Potrebe za gradnjo tekmovalne športne dvorane pri OŠ Labod

Iz podatkov MO Novo mesto (Dimenzioniranje nove OŠ in vrtca Labod zaradi nove stanovanjske soseske Labod, št. dopisa 603-0057/2024-403 z dne 27.5.2024) izhaja, da je skladno s sprejeto Strategijo športa Mestne občine Novo mesto do leta 2030 ugotovljena potreba po izgradnji in/ali nadgradnji športnih objektov za tekmovalni in vrhunski šport, zato je bila predlagana izgradnja šolske telovadnice z dimenzijami, ki bodo omogočale treninge in tekme tudi rokometnim društvom, tako kot to omogoča telovadnica pri OŠ Stopiče. Po širini pa naj bo dvorana v velikosti širine treh odbojgarskih igrišč, z urejenimi pregradnimi zavesami. V večernih urah bo dvorana lahko na voljo tudi rekreativnim društvom, ki jim v telovadnicah osnovnih šol primanjkuje prostora.

Narejena je bila prostorska preveritev, ali je možno v sklopu nove OŠ Labod umestiti tudi večjo telovadnico oz. tekmovalno športno dvorano (Platform arhitekti d.o.o., Šentvid pri Stični). Ugotovljeno je bilo, da na prostoru, ki je namenjen za novo OŠ Labod, ni prostorskih možnosti za razširitev šolske telovadnice v tekmovalno športno dvorano.

5.2.5. Nepokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o Nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,50 m² nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko razmeščene in umeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju nepokritih športnih površin na prebivalca v Mestni občini Novo mesto:

Tabela 13: Stanje nepokritih športnih površin v Mestni občini Novo mesto

Nepokriti športni objekti v Mestni občini Novo mesto	Površina (m²)
Igrišče z košarko, Smrečnikova ulica	640,00
Igrišče za mali nogomet, Uršna sela	1.300,00
Športna igrišča OŠ Dragotin Kette	2.400,00
Športna igrišča OŠ Grm	4.300,00
Športni park Portoval	45.000,00
Športno igrišče, Dolenje Karteljevo	624,00
Športno igrišče, Šentpeter	2.066,00
Športno igrišče Gimnazije Novo mesto	1.525,00
Športno igrišče OŠ Center	954,00
Športno igrišče OŠ Stopiče	6.600,00
Športno igrišče OŠ Šmihel	1.590,00
Športno igrišče pri OŠ Otočec	2.643,00
Športno igrišče PŠ Mali Slatnik	2.178,00
Športno igrišče Srednje kmetijske šole Grm	600,00
Športno igrišče šolski center Novo mesto	5.292,00
Športno rekreacijski center Loka	11.000
SKUPAJ	88.712,00
Število prebivalcev Mestne občine Novo mesto	37.746
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v Mestni občini Novo mesto	2,35
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	0,50

Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca znaša 2,35 m²/prebivalca, kar je bistveno več od usmeritve 0,50 m²/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023.

Ocenjujemo, da ne bodo potrebna dodatna vlaganja v nepokrite športne objekte na podlagi sedanjega stanja in tudi ne na podlagi dodatnih potreb, ki jih bo generirala stanovanjska gradnja na območju OPPN.

4.2. OCENA INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Dozidava Vrtca Cicibanov Novo mesto, enota Labod

Predvidena je širitev Vrtca Cicibanov, enota Labod za 4 dodatne oddelke. Izdelana je že projektna dokumentacija IZP in DGD in pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-1347/2022-6232-8, izdano dne 2.11.2022.

MO Novo mesto ima to investicijo že vključeno v NRP 2025-2028 (na postavki OB085-22-0031 Vrtec Labod – širitev) in tam zagotovljenih 2.346.600 EUR za izvedbo te investicije.

Gradnja nove OŠ Labod

Izdelana je bila projektna dokumentacija IDR (Platform arhitekti d.o.o., Šentvid pri Stični), s pomočjo katere se je preverila možnost umestitve predlagane 10 oddelčne OŠ v UE-7 v okviru OPPN.

Izdelana je bila tudi groba ocena stroškov gradnje OŠ. Na podlagi izdelane projektantske ocene in na podlagi izkušenj MO Novo mesto so stroški gradnje nove OŠ Labod ocenjeni na 14 mio EUR + DDV.

Za potrebe šole in vrtca bo morala občina odkupiti tudi cca 28.400 m² zemljišč.

Tabela 14: Ocena stroškov načrtovane OŠ Labod in odkupov na območju OPPN

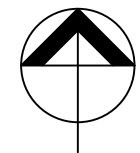
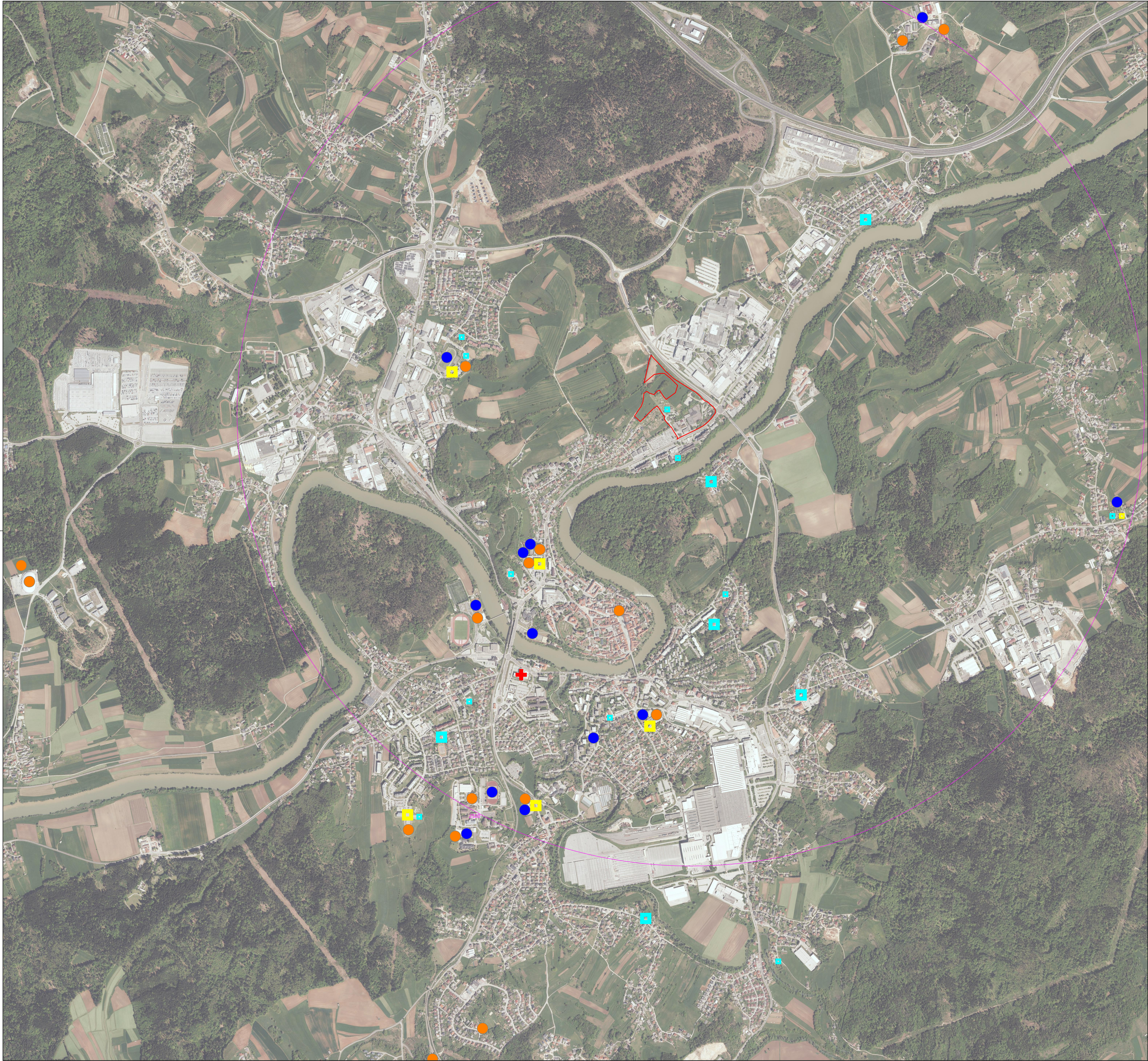
Vrsta infrastrukture	Vrednost v EUR (brez DDV)
Nova OŠ Labod	14.400.000,00 EUR
Zemljišča za potrebe šole in vrtca (28.400 m ²)	2.840.000,00 EUR
SKUPAJ brez DDV	16.840.000,00 EUR

4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Sredstva za izgradnjo nove OŠ Labod in odkupe zemljišč bo morala zagotoviti MO Novo mesto, ki si bo za izvedbo obravnavane investicije prizadevala dobiti tudi sofinancerska sredstva (tj. sredstva Republike Slovenije).

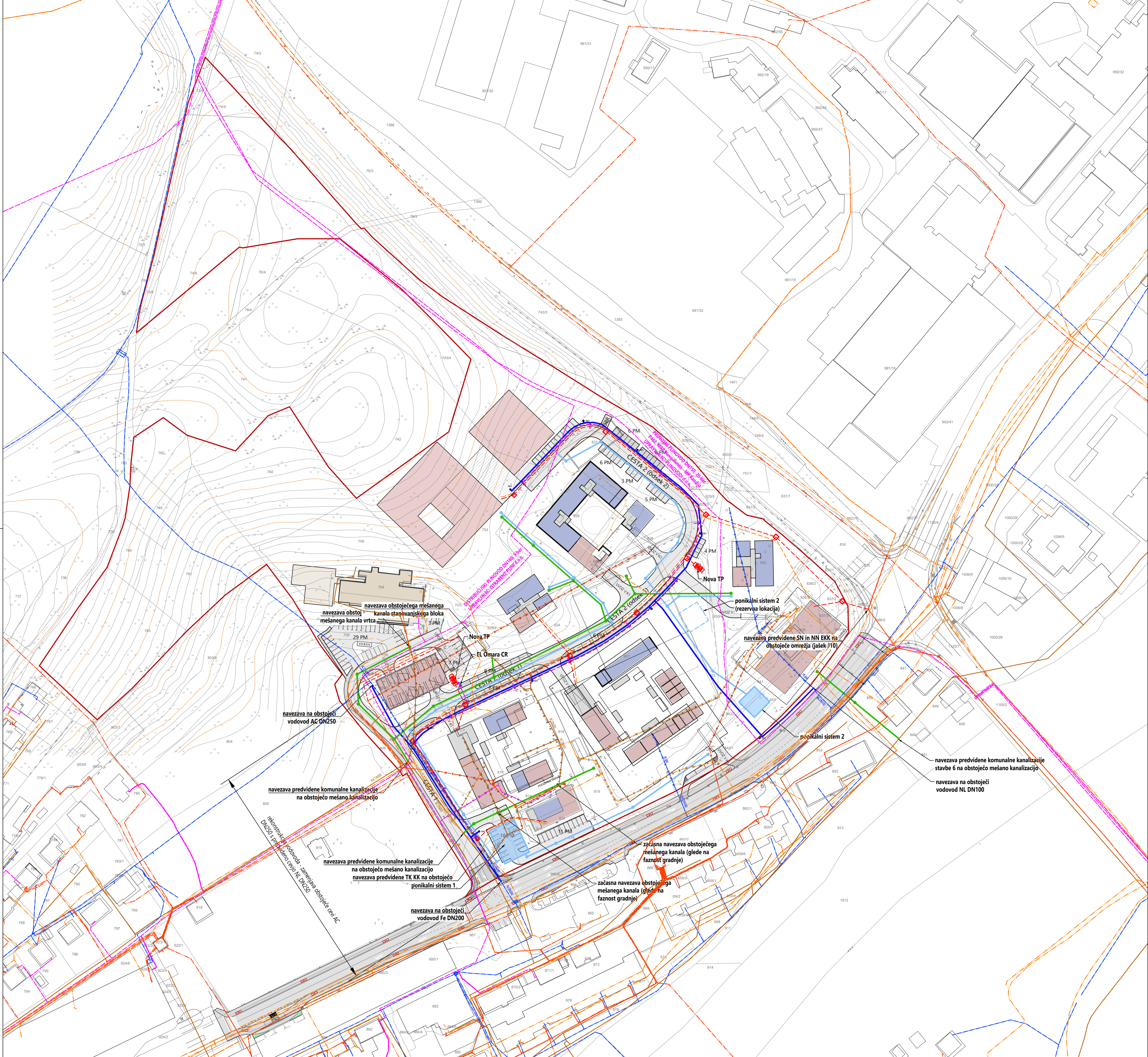
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Širitev vrtca je skladno s podatki iz NRP MO Novo mesto predvidena v letih 202 in 2026. Gradnja nove OŠ Labod v UE-7 je predvidena po letu 2035.



- LEGENDA:
- OBMOČJE OPPN
 - POKRITI ŠPORTNI OBJEKTI
 - NEPOKRITI ŠPORTNI OBJEKTI
 - OTROŠKI VRTEC
 - OSNOVNA ŠOLA
 - ZDRAVSTVENI DOM

naročnik	Mestna občina Novo mesto		
izdelovalec	EPLAN d.o.o., Novo mesto		
vodja naloge	NATAŠA JAKLIČ, univ.dipl.ekon.		
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT LABOD (OPPN Labod)		
načrt	ELABORAT EKONOMIKE		
faza	OSNUTEK	datum	julij 2024
grafični prikaz		merilo	1:10.000
		št. lista:	1
PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE			



LEGENDA:

OBMOČJE OPPN

LEGENDA

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	OBSTOJEČE	UKINITEV	PREDVIDENO
VODOVOD			
MEŠANA KANALIZACIJA			
KOMUNALNA KANALIZACIJA			
PADAVINSKA KANALIZACIJA			
ELEKTROENERGETSKI VOD			
PLINOVOD			
TELEKOMUNIKACIJSKI VOD			
CESTNA RAZSVETLJAVA			

naročnik	Mestna občina Novo mesto		
izdelovalec	EPLAN d.o.o., Novo mesto		
vodja naloge	NATAŠA JAKLIČ, univ.dipl.ekon.		
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT LABOD (OPPN Labod)		
naziv	ELABORAT EKONOMIKE		
faza	OSNUTEK	datum	julij 2024
grafični prikaz	PRIKAZ OBSTOJEČE IN NAČRTOVANE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	merilo	1:1000
		št. lista:	2