



Mestna občina Novo mesto

Župan

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

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

Številka: 350-11/2017 (617)
Datum: 21. 5. 2018

Na podlagi 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) ob upoštevanju določil 273. in 299. člena Zakona o urejanju prostora- ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) ter 27. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 33/16 in 21/17) je župan Mestne občine Novo mesto dne 21. 5. 2018 sprejel

SKLEP

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa in se javno objavijo do sprejema prostorskega akta na oglasni deski Mestne občine Novo mesto ter na spletnem naslovu www.novomesto.si.



mag. Gregor MACEDONI

ŽUPAN

PRILOGA:

- Stališča do pripomb in predlogov na dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu, št. 350-11/2017 (617) z dne 21. 5. 2018.

POSREDOVANO:

- v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto,
- v objavo na spletni strani Mestne občine Novo mesto www.novomesto.si.



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

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

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

Številka: 350-11/2017 (617)
Datum: 21. 5. 2018

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKI OBJEKT NA JAKČEVI V NOVEM MESTU

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV

iz javne razgrnitve

dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za
stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu

Javna razgrnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu (v nadaljevanju OPPN Jakčeva) je potekala od 28. marca 2018 do vključno 26. aprila 2018 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Urada za prostor in razvoj, Seidlova cesta 1, Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 4. 4. 2018 v sejni dvorani Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž).

V času javne razgrnitve so bile podane pripombe in predlogi k razgrnjenemu dokumentu. OPPN Jakčeva je bil na podlagi 50. člena ZPNačrt razgrnjen 30 dni.

V nadaljevanju so navedene pripombe glede na pripombodajalca ter podana stališča k pripombam na razgrnjeni dopolnjeni osnutek OPPN Jakčeva, in sicer v naslednjih sklopih:

1. pripombe posredovane po e-pošti upravnemu organu,
2. pripombe in predlogi Odbora za okolje in prostor ter Odbora za komunalo in promet za prvo obravnavo na seji Občinskega sveta MONM,
3. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM,
4. pripombe, podane na javni obravnavi oz. na predstavitvi v Krajevni skupnosti Majde Šilc 24. 4. 2018,
5. pripombe, prispele po pošti.

V stališčih do pripomb je za vsako pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so podana na naslednje načine:

- **Pripomba se upošteva;** pripomba se upošteva pri pripravi OPPN Jakčeva v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se delno upošteva;** če je v eni pripombi podanih več različnih pripomb in so le-te različno upoštevane.
- **Pripomba se ne upošteva;** pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.
- **Pripomba je že (oz. je smiselno) upoštevana;** rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v OPPN, podana obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.
- **Na pripombo se poda pojasnilo;** kadar pripombodajalec ni podal konkretne pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.
- **Pripomba se ne nanaša na obravnavani OPPN Jakčeva;** pripomba se ne nanaša na vsebino, ki so predmet priprave prostorskega akta.

1. PRIPOMBE POSREDOVANE PO E-POŠTI UPRAVNEMU ORGANU

1.1 Urška in Davorin Jordan, Maistrova ulica 15, 8000 Novo mesto

1.1.1.

a) Iz dokumentacije izhaja, da naj bi se gradili dve enoti, in sicer stanovanjska bloka. Eden naj bi obsegal maksimalno tri kleti, pritličje in pet nadstropij, drugi pa celo tri kleti, pritličje in osem nadstropij. Skupno naj bi po načrtu imeli obe enoti min 6 oziroma 9 nadstropij, kar pa je celo več, kot znaša višina že obstoječih blokov na Jakčevi ulici. Višina je absolutno previsoka, saj bi takšna objekta povsem zaprla dnevno svetlobo tako stanovalcem na Maistrovi ulici, kot stanovalcem blokov Jakčeva 16, 18, 20 in 22. Stanovalcem na Maistrovi ulici bi bilo v celoti odvzeto zahodno sonce in svetloba.

Zato predlagava, da se najine pripombe upoštevajo v smeri, da se zniža višina predvidenih blokov.

b) Nivojska razlika med pritličjem že obstoječih blokov in novih dveh, sploh ni razvidna.

a)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

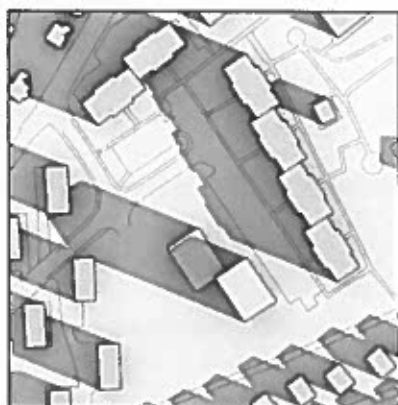
Obrazložitev:

Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017). Izdelana je bila na podlagi obravnave na Urbanističnem svetu MONM. Ta je prejel v obravnavo tri različne variante pozidave, ki jih je pripravil arhitekt Marjan Zupanc, od katerih je varianta B imela še različico B'. Urbanistični svet je variante obravnaval na svoji 13. seji 5.5.2017 z namenom, da oblikuje stališče glede tega katera varianta bi bila za izvedbo najustreznejša. Iz zapisnika z dne 19.5.2017 izhaja, da Urbanistični svet priporoča izvedbo variante B' (dva stolpiča z etažnostjo nižjega P+5 in višjega P+8), v kateri se naj podrobneje prikaže še ureditev zunanjega prostora.

Projektant je pripravil tudi študijo Prikaz površine senc (Air projektiranje d.o.o., Ljubljana, maj 2018). V njej so prikazane sence za štiri različne datume, in sicer za 15. marec, 15. junij, 15. september in za 15. december. Ure prikazov pa so ob 9h, 12h, 15h in 18h, kot je to razvidno tudi iz spodnjih slik, ki so sestavni del omenjene študije.

Iz analize osončenja oziroma vplivov senc na sosednje stavbe je bilo ugotovljeno, da ne lega oziroma ne višina nove večstanovanske stavbe ne bosta povzročila prekomernega senčenja okolice, sploh pa ne stavb na Maistrovi ulici, saj so zagotovljene več kot minimalne vrednosti osončenja. Iz grafičnih prilog študije (prikazane spodaj) je razvidno, da bodo sosednji objekti osončeni več kot 1 uro ob zimskem solsticiju, 3 ure ob ekvinokcijah in 5 ur ob letnem solsticiju in tudi več kot po strožjih priporočilih (2, 4 in 6 ur).

Na predmetni lokaciji gre res za zgoščevanje pozidanosti in poselitve, saj se lokacija nahaja v samem središču Novega mesta. V vsakem primeru se bo pogled iz obstoječih stavb na območje urejanja spremenil, ne glede na to, kakšna bo višina nove večstanovanjske stavbe, vendar pa gre pri tem hkrati tudi za urejanje urbanega okolja. Prostor danes predstavlja zaraščena kotanja, na robu katere se nahaja dotrajan gostinski kiosk ter stare lesene lope, kar vsekakor kazi podobo soseske, medtem ko bo investitor hkrati z gradnjo nove stavbe uredil tudi okolico, vključno z zelenimi površinami. Menimo, da bo to dosti bolj prispevalo k prijetnejšemu in kakovostnejšemu bivanju v sklopu celotne soseske, kot je to sedaj, ko prostor pravzaprav nima funkcije.



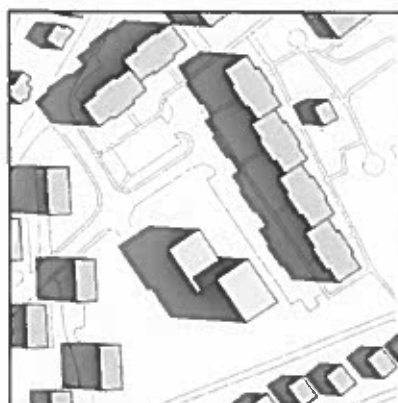
15. marec ob 9. uri



15. marec ob 12. uri



15. marec ob 15. uri



15. junij ob 9. uri



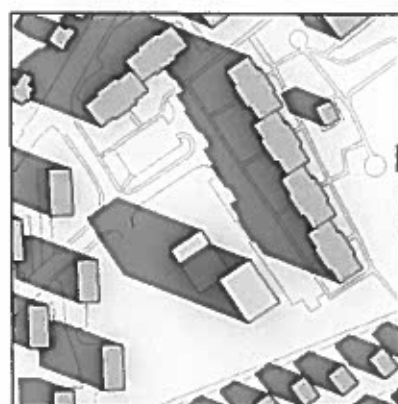
15. junij ob 12. uri



15. junij ob 15. uri



OPPN - Stanovanjski objekt na Jakčevi - prikaz površine sence - m 1:1500



15. september ob 9. uri



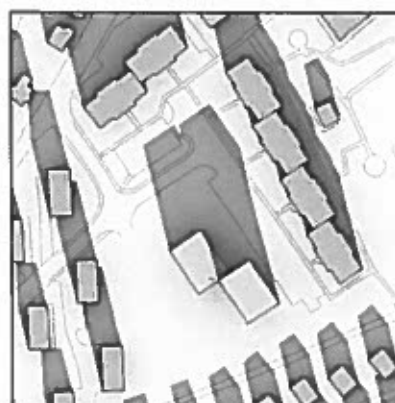
15. september ob 12. uri



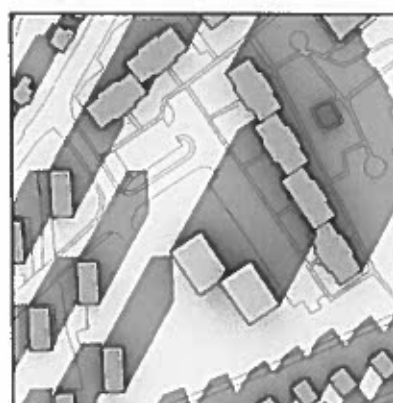
15. september ob 15. uri



15. december ob 9. uri



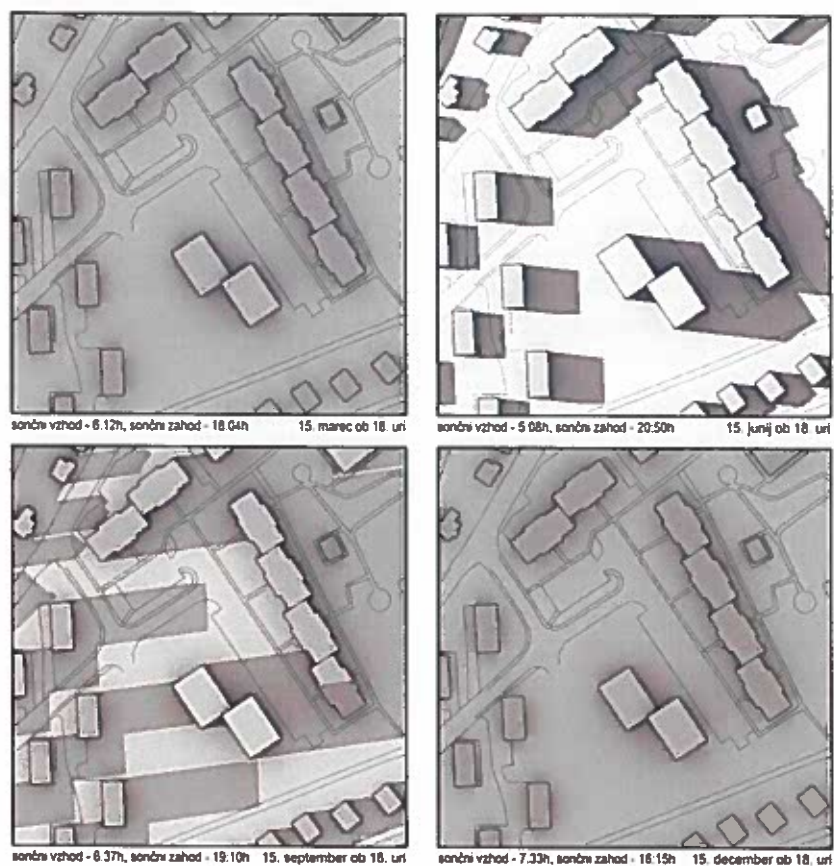
15. december ob 12. uri



15. december ob 15. uri



OPPN - Stanovanjski objekt na Jakčevi - prikaz površine sence - m 1:1500



OPPN - Stanovanjski objekt na Jakčevi - prikaz površine sence - dodatno - m 1:1500

b)

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

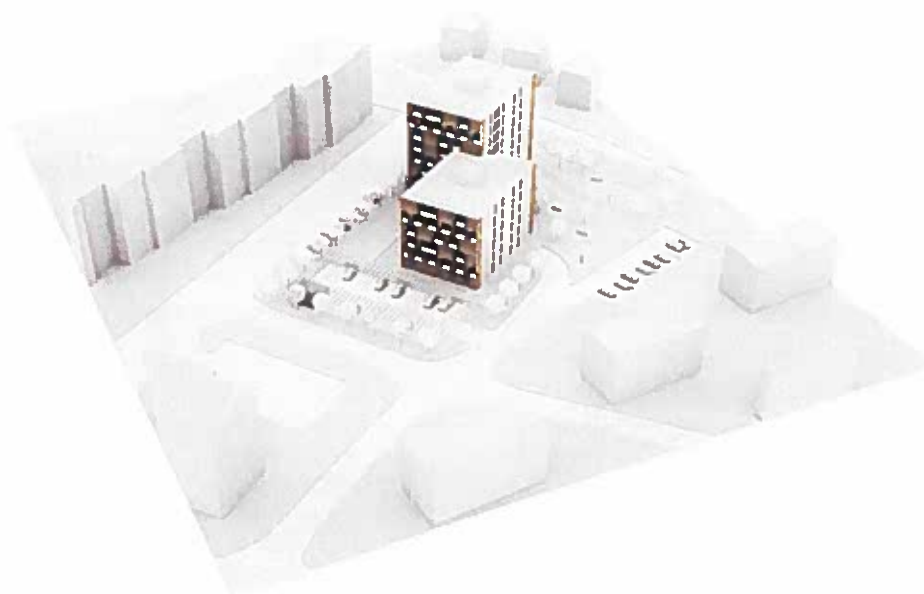
Obrazložitev: Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017), kjer so prikazani prostorski prikazi nove večstanovanjske stavbe, ki so vpeti v obstoječe okolje:



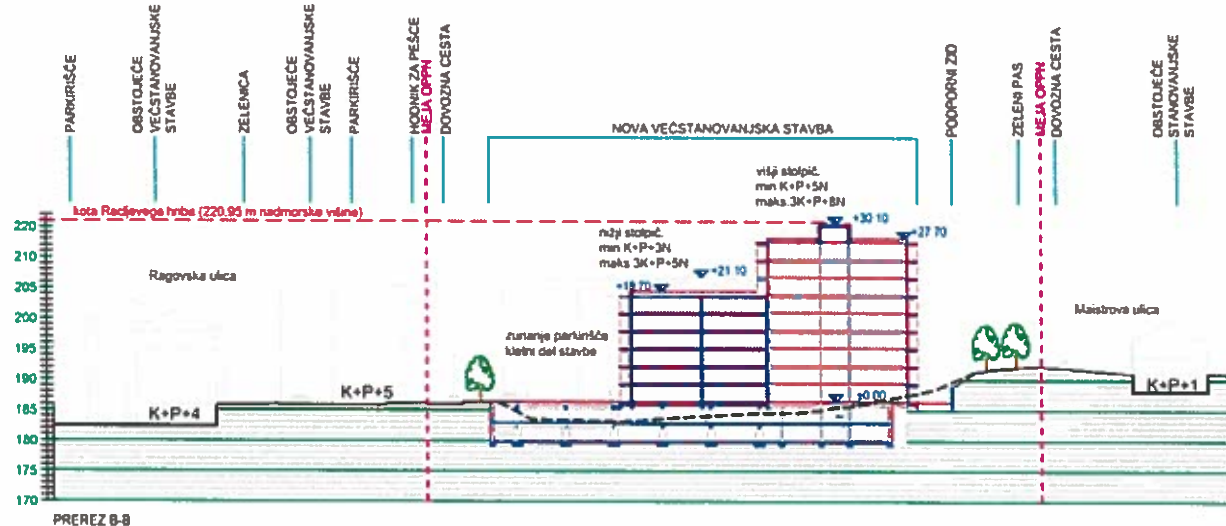
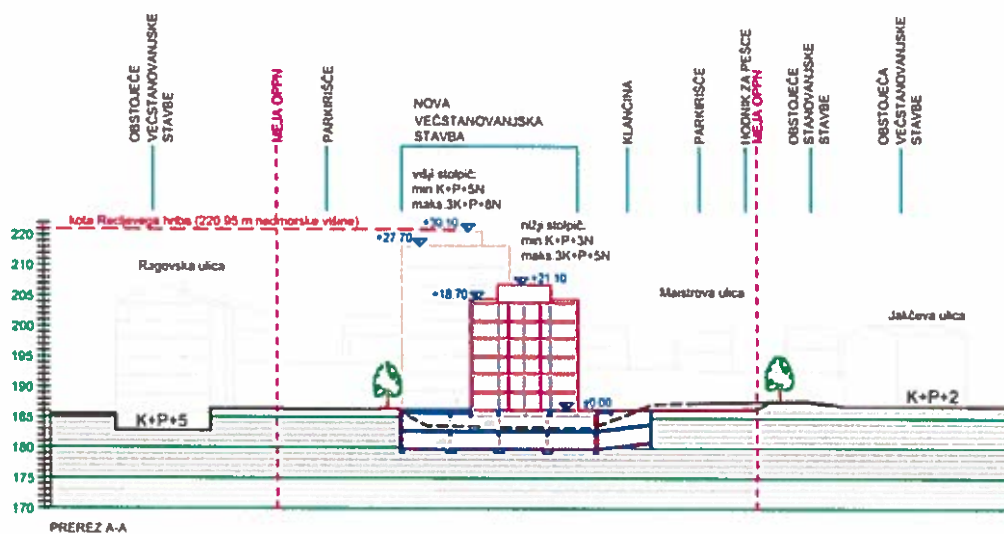
pregled z vznožja brežine, s jugovzhodne strani



pregled z Jakčeve ulice, s severozahodne strani



Poleg tega so iz grafičnega dela OPPN razvidni tudi različni višinski nivoji med obstoječimi objekti in novo stavbo, in sicer na grafiki 11. *Karakteristični prečni prerezi območja:*



1.1.2. Iz dokumentacije natančno ne izhaja, kako naj bi se uredila okolica na delu, ki meji na Maistrovo ulico. Razvidna ni niti dolžina niti višina podpornega zidu. Predvidena sprehajalna pot od navezave na Maistrovo ulico pa po načrtu vse do približno območja, kjer stoji stanovanjska hiša na Maistrovi 15, je nepotrebna. Strinjavo se z gradnjo otroškega igrišča, ki naj bo ograjeno ter postavljenih klopi za počitek in sedenje, pot v razdalji 30 metrov v naravi pa ni potrebna. Obstaja cesta – dovozna cesta na Maistrovi ulici, ki je slepa ulica in skoraj brez prometa. Sprehajalci se lahko sprehajajo po cesti, v ta namen naj se uredi dovolj širok pločnik, da bo dovolj prostora za otroške vozičke, invalide,... ter ustrezna razsvetljava. Podiranje dreves in zdravega grmičevja je pregrob poseg. Iz načrta sicer ne izhaja, kako naj bi se zelena površina uredila, vendar nasprotujeva odstitvi zelenja (dreves, ki so zdrava in mogočna), saj delajo senco in zastirajo pogled, poleg tega delujejo tudi protihrupno. Sicer pa je to območje parkovno že urejeno, saj je že leta vzdrževano s strani lastnikov hiš na Maistrovi ulici. Že leta 2007 smo stanovalci na podoben načrt podali pripombe in zahtevali krajinskega arhitekta, ki je našim argumentom prisluhnul.

Zato predlagava, da se najine pripombe upoštevajo v smeri, da se zeleni del kot ureditvena površina uredi tako, da se ohranijo drevesa vzdolž Maistrove ulice, da se angažira pri urejanju okolice krajinskega arhitekta.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Zeleni pas ob Maistrovi ulici predstavljajo drevesa in grmički, ki tam rastejo že vrsto let in jih je smiselno ohranjati v največji možni meri. Z novimi posegi je to tudi predvideno, pri čemer se upošteva predmetna pobuda, da se iz zelenega pasu odstrani predvidena pešpot, območje z igrali pa predvidi na zahodni strani, bližje javni večnamenski poti, s katere se tudi dostopa do njih. Tudi sama gradnja podpornega zidu na južni strani nove večnamenske stavbe, katerega točne dimenzije se definirajo pri projektni dokumentaciji, ne bo imela bistvenih posledic na obstoječo zazelenitev, je pa nujna zaradi zagotavljanja varnosti pred eventualnim zdrsom višjeležečega terena.

V 12. členu odloka OPPN je sicer že sedaj navedeno, da se za ureditev ureditvene enote UE B, ki predstavlja območje zelenih površin z igrali, izdelava idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM (ta ima na svojem Uradu za prostor in razvoj, ki nastopa kot pripravljavec predmetnega prostorskega akta, zaposlene tudi krajinske arhitekta), kot lastnika zelenega pasu in ne bo prepuščeno investitorju, ki pa bo moral urediti površine z igrali ter po končani gradnji sanirati morebitne poškodbe, ki bodo morda nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah, kot to že določa 37. člen.

Glede na to, da je Maistrova ulica manj prometna slepa ulica se promet pešcev tudi naprej brez težav lahko odvija brez pločnika, medtem ko se obstoječe omrežje z javno razsvetljavo lahko, če je to potrebno, tudi prenovi. Odlok OPPN namreč omogoča rekonstrukcije oziroma prenove omrežja. Sicer pa je nova svetilka javne razsvetljave predvidena na priključku nove javne poti na Maistrovo ulico, kar je razvidno tudi iz grafičnega dela.

1.1.3. Nikjer ni predvideno, kje bo na Maistrovi ulici prostor za odpadke (ali na obstoječem stanju ali kje drugje)

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Stojno mesto – ekološki otok za kontejnerje je prikazan v grafičnem delu in je še vedno lociran nasproti stanovanjske stavbe na naslovu Maistrova ulica 7. Ker je zgornjeležeči del Maistrove ulice lociran izven območja urejanja z OPPN, se tam eventualno stojno mesto za kontejnerje ne prikazuje.

1.1.4.

a) Predvidevava, da je potrebno računati, da bo na stanovanje v novo zgrajenih objektih min. pripadal en osebni avtomobil, raje pa dva. V to ni vključen promet za poslovne prostore, ki so

predvideni.

b) Prometna študija sploh ni narejena. Nedvomno bo promet močno povečan, vključitev iz Maistrove ulice pri FURS-u na glavno cesto bo blokirana. Križišče na Jakčevi je premajhno. Dnevno bo močna prometna obremenitev sploh zato, ker promet na Glavni trg v bodoče ne bo možen več in bo večina obiskovalcev Glavnega trga parkirala na peskovnem parkirišču nasproti FURS-a.

Zato predlagava, da se najine pripombe upoštevajo v smeri, da se naredi prometna študija in šele na to predvidi, kako se bo promet lahko rešil.

a)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017). V njej je bilo predvidenih 58 stanovanj, 116 parkirnih mest v dveh kletnih etažah ter še dodatno 24 zunanjih parkirnih mest na severni strani predvidene stavbe. Parkirna mesta se zagotavljajo v sklopu nove gradbene parcele, nikakor pa ne na funkcionalnih zemljiščih obstoječih večstanovanjskih stavb.

V sklopu nove večstanovanske stavbe bo glede na število stanovanj zagotovljenih dovolj parkirnih mest, skladno z določili občinskega krovnega prostorskega akta – Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obj. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obj. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15), in sicer tako za stanovalce in obiskovalce (1,5 PM/stanovanje ter dodatno 10% na terenu za obiskovalce) kot tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter za morebitno izvajanje dejavnosti.

Investitor nove večstanovajske stavbe bo v sklopu podzemnih etaž lahko zagotovil tudi nekaj dodatnih (odplačnih) parkirnih mest, ki bodo na voljo za druge uporabnike. Ni pa dolžan oziroma tudi ne more s tem rešiti problematike parkiranja okrog obstoječih večstanovanjskih stavb v soseski.

b)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Smernice s področja cestnega omrežja je podala Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, Novo mesto, v katerih ni bila zahtevana izdelava prometne študije, saj le ta glede na predvideno povečanje števila vozil ni potrebna. Prometna študija tudi ni bila zahtevana pri izdelavi veljavnega OLN, ko je bilo predvideno skoraj še enkrat več stanovanj. Konkretna zahteva upravljavcev cest po eventualni izdelavi prometnih študij, kjer se med drugim lahko (glede na prometne tokove) definira tudi tip križišča, zavijalni pasovi itd., so namreč običajna praksa, ki jih, če je to potrebno, podajo v fazi izdajanja smernic na osnutek prostorskega akta, saj sami najbolj poznajo konkretno problematiko oziroma stanje na cestah, ki jih upravljajo.

Sicer pa je problematika urejanja prometa tako v predmetnem križišču kot tudi širše v soseski in na nivoju celotnega mesta predmet prometne politike MONM, zaradi česar se je v zadnjem času na predmetni lokaciji tudi povečal tranzitni promet, ki pa bo predvidoma začasnega značaja, saj je v Novem mestu predviden sistem obvoznih cest, katerega gradnja še ni zaključena. Z dograditvijo tega sistema se bo posledično zmanjšala tudi obremenitev v kandijskem križišču oziroma na Kandijski cesti, prav tako pa tudi na Ragovski in na Jakčevi ulici. Sama soseska ima sicer ugodno povezavo na obvoznico pri mostu v Ločni, urejene pa so tudi linije mestnega potniškega prometa. Slednji ima v neposredni bližini predmetne lokacije urejeni dve postajališči, pri trgovini na Ragovski ulici ter v kandijskem križišču.

Kljub temu, po opazovanjih na terenu, na območju obravnavanega križišča v OPPN še vedno ne opažamo konfliktnih situacij, saj ni prometnih zastojev ali problemov pri vključevanju vozil na glavno prometno smer. Glede na to, da je glavna prometna smer sever – jugozahod, se tudi v bodoče ne pričakuje problemov, saj promet poteka dokaj tekoče in varno.

1.1.5. Nerešljiva je parkirna problematika stanovalcev blokov na Jakčevi. Že sedaj je ob obstoječem stanju problem parkiranja in dostav, v bodoče toliko bolj.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017). V njej je bilo predvidenih 58 stanovanj, 116 parkirnih mest v dveh kletnih etažah ter še dodatno 24 zunanjih parkirnih mest na severni strani predvidene stavbe. Parkirna mesta se zagotavljajo v sklopu nove gradbene parcele, nikakor pa ne na funkcionalnih zemljiščih obstoječih večstanovanjskih stavb.

V sklopu nove večstanovanjske stavbe bo glede na število stanovanj zagotovljenih dovolj parkirnih mest, skladno z določili občinskega krovnega prostorskega akta – Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15), in sicer tako za stanovalce in obiskovalce (1,5 PM/stanovanje ter dodatno 10% na terenu za obiskovalce) kot tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter za morebitno izvajanje dejavnosti.

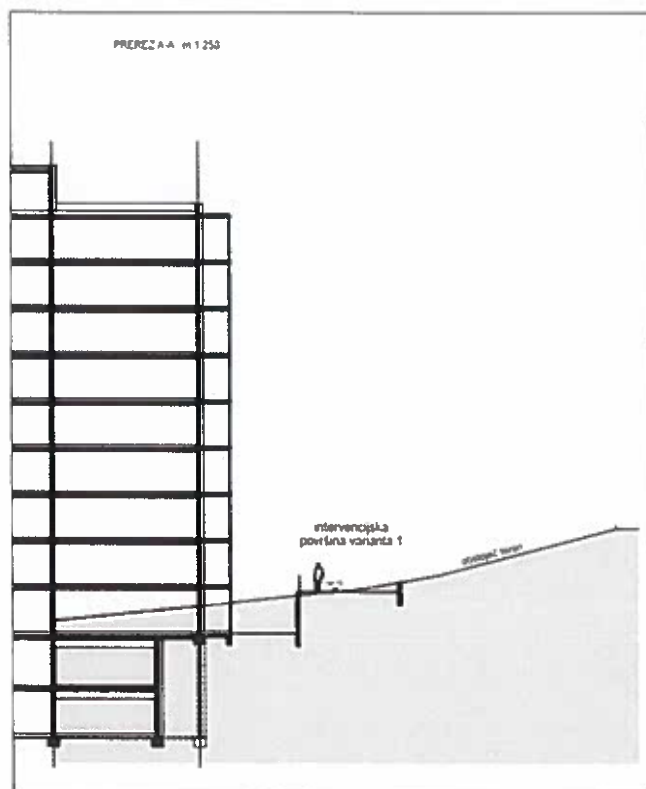
Investitor nove večstanovanjske stavbe bo v sklopu podzemnih etaž lahko zagotovil tudi nekaj dodatnih (odplačnih) parkirnih mest, ki bodo na voljo za druge uporabnike. Ni pa dolžan oziroma tudi ne more s tem rešiti problematike parkiranja okrog obstoječih večstanovanjskih stavb v soseski.

1.2 Marjan Zupanc, Air projektiranje d.o.o., Ljubljana

Zaradi zagotovitve požarne varnosti predlagamo, da se osnutek dopolni z določitvijo mest za intervencijsko površino. Variantno sta prikazani v grafični prilogi. Varianta 1 je umeščena na južni strani objekta nad opornim zidom v območju parkovne ureditve na višini 188.70 m, varianta 2 pa ob jugozahodnem vogalu objekta na višini 187.80 m.



Intervencijska površina mora biti vodoravna, lahko je zatravljena in velikosti 6/11m. Pod humusom je utrjen tampon, površina je označena s tablo. Do intervencijske površine mora voditi koridor (ne pot) širine 3.5 m.



Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Grafični del se dopolni tako, da se shematsko pokaže interventna pot v širini 3,5 m na odseku od klančine (mimo katere bo potekala, in sicer po njeni zahodni in južni strani) pa vse do intervencijske površine. Zaradi manjših posegov v obstoječ teren se upošteva varianta V2. Dostop na intervenco se označi z ustrezno prometno signalizacijo.

1.3 Mitja Jalovec, Maistrova ulica 17, 8000 Novo mesto

Predlagam, da se ne posega v zeleno bariero (območje B po OPPN) med Maistrovo ulico in območjem gradnje, saj gre za staro zasaditev z večjimi drevesi, ki daje Maistrovi ulici značilno zeleno podobo, ki je po mojem védenju ravno zaradi svoje zelene zasaditve priljubljena tudi med okoliškimi prebivalci, ki jo uporabljajo za sprehode oziroma kot dostopno pot v center mesta (Ulica Marjana Kozine, Stritarjeva, Jurčičeva, Levstikova, Tavčarjeva ulica). Takšno mnenje o ohranitvi zasaditve je bilo podano tudi s strani prebivalcev stanovanjskih blokov na Ragovski in Jakčevi ulici na predstavitvi dne 24.4.2018. Maistrova ulica je tako imenovana »slepa« ulica z malo zelo umirjenega prometa, ki omogoča nemoteno sprehajanje ob tej zeleni zasaditvi, zato zaradi relativne ozkosti zelenega območja, posebej še v zgornjem delu ulice, ne vidim potrebe po dodatni sprehajalni poti skozi to območje, saj že sama obstoječa asfaltirana cesta, ki je prometno malo obremenjena z motornim prometom, omogoča nemoteno sprehajanje ob tej zeleni zasaditvi. Iz istega vzroka pa prav tako tudi ni potrebe po morebitnem pločniku v ta namen. Menim tudi, da je zaradi relativno ozkega območja zasaditve bolj primerno, da se otroška igrala namestijo na zelenih površinah na območju bližje večstanovanjskemu objektu, ki so mu tudi namenjena.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Zeleni pas ob Maistrovi ulici predstavljajo drevesa in grmički, ki tam rastejo že vrsto let in jih je smiselno ohranjati v največji možni meri. Z novimi posegi je to tudi predvideno, pri čemer se upošteva predmetna pobuda, da se iz zelenega pasu odstrani predvidena pešpot,

območje z igrali pa predvidi na zahodni strani, bližje javni večnamenski poti, s katere se tudi dostopa do njih. Glede na to, da je Maistrova ulica manj prometna slepa ulica se promet pešcev tudi naprej brez težav lahko odvija brez pločnika.

Tudi sama gradnja podpornega zidu na južni strani nove večnamenske stavbe, katerega točne dimenzije se definirajo pri projektni dokumentaciji, ne bo imela bistvenih posledic na obstoječo zazelenitev, je pa nujna zaradi zagotavljanja varnosti pred eventualnim zdrsom višjeležečega terena.

V 12. členu odloka OPPN je sicer že sedaj navedeno, da se za ureditev ureditvene enote UE B, ki predstavlja območje zelenih površin z igrali, izdelava idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM (ta ima na svojem Uradu za prostor in razvoj, ki nastopa kot pripravljavec predmetnega prostorskega akta, zaposlene tudi krajinske arhitekta), kot lastnika zelenega pasu in ne bo prepuščeno investitorju, ki pa bo moral urediti površine z igrali ter po končani gradnji sanirati morebitne poškodbe, ki bodo morda nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah, kot to že določa 37. člen.

1.4 Dacomm d.o.o., Cikava 50a, 1290 Grosuplje

Glede na dogajanje na javni razpravi v prostorih v Krajevni skupnosti Majde Šilc obstaja možnost, da se na seji občinskega sveta zniža najvišja dopustna etažnost p+8, ki pa si jo kot investitor izrazito ne želimo. V tem primeru bi se porušilo težko pridobljeno razmerje med številom stanovanj in številom parkirnih mest v garaži (pri tem se vizura iz sosednjih objektov ne bi izboljšala), poleg tega pa je za uspešno izvedbo investicije potrebno zgraditi minimalno cca 58 stanovanj. Čeprav je v osnutku odloka navedena možnost 50% pozidanosti parcele, je v 12. členu pri navedbi horizontalnih gabaritov navedena 'zazidana površina v skupni velikosti do približno 1200 m²', kar pomeni cca 25% pozidanost parcele.

Zato predlagamo, da se v primeru, če se zniža maksimalna etažnost objekta, poveča 'zazidana površina v skupni velikosti do približno 1500 m².

Stališče: Pripomba se upošteva v primeru eventualne spremembe višine nove stavbe oziroma potrditve nižje etažnosti v postopku druge obravnave odloka predmetnega OPPN na občinskih odborih in na Občinskem svetu.

Obrazložitev: V primeru nižje etažnosti je zagotovitev večje pozidane površine smiselna, in sicer tako, da se zazidana površina posameznega stolpiča poveča do največ 150 m².

1.5 Stane Penca, Ragovska 14, 8000 Novo mesto

1.5.1

a) Iz dokumentacije, ki je predstavljena na spletni strani in informacij, ki smo jih dobili na sestanku v vrtcu Ciciban dne 24.4.2018 je razvidno, da naj bi se gradili dve enoti in sicer stanovanjska bloka. Predstavljeni sta bili dve varianti izvedbe gradnje obeh stolpičev (blokov). Eden naj bi obsegal maksimalno tri kleti, pritličje in pet nadstropij, drugi pa celo tri kleti, pritličje in osem nadstropij. Obstoječi bloki na Jakčevi 19 do 22 imajo višino 21 m, kolikor naj bi imel tudi novo zgrajeni nižji stolpič, kar je sprejemljivo. Pri drugi-višji varianti pa naj bi višji stolpič imel pritličje + 8 nadstropij, kar bi skupaj zneslo v višino 30 m, kar pa je nesprejemljivo. V tem primeru bi z gradnjo popolnoma degradirali kakovost življenja, posebno etažnim lastnikom Jakčeve 19 do 22, ostalim pa zmanjšali kakovost življenja. To je popolnoma v nasprotju z zavezami, ki jih občina in župan oglašata na svojih spletnih straneh. Etažni lastniki, posebno v spodnjih nadstropjih na Jakčevi 19 do 22, bi praktično ostali v senci.

Apeliram na uslužbenke občine, da skrbno pretehtajo pripombe in odločajo v korist občanov Novega mesta in se odločijo za gradnjo stolpičev v manjši varianti.

b) Poleg kakovosti življenja bi se etažnim lastnikom znižala tudi vrednost njihovega stanovanja.

a)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

b)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Iz polletnega Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2017 (Geodetska uprava Republike Slovenije, november 2017) izhaja, da so cene stanovanj povsod v Sloveniji dosegle dno v prvi polovici leta 2015, ko so od cenovnega vrha v prvi polovici leta 2008 do cenovnega dna v prvi polovici leta 2015 v povprečju padle za 22 %. Po stagnaciji v drugi polovici leta 2015 pa kažejo stalen trend rasti, in so bile v prvi polovici letošnjega leta v povprečju za 10 % višje kakor v prvi polovici leta 2015. Iz tega izhaja dejstvo, da se tudi na predmetni lokaciji vrednost stanovanj ne bo kar znižala, saj je na celotnem slovenskem trgu izkazana rast cen nepremičnin v zadnjih letih.

Poleg tega postor danes predstavlja zaraščena kotanja, na robu katere se nahaja dotrajan gostinski kiosk ter stare lesene lope, kar vsekakor kazi podobo soseske, medtem ko bo investitor hkrati z gradnjo nove stavbe uredil tudi okolico, vključno z zelenimi površinami. Menimo, da bo to dosti bolj prispevalo k prijetnejšemu in kakovostnejšemu bivanju v sklopu celotne soseske, kot je to sedaj, ko prostor pravzaprav nima funkcije.

1.5.2 Večja varianta izgradnje stolpičev pomeni tudi večje število avtomobilov na tem prostoru.

Prometna študija sploh ni narejena. Nedvomno bo promet močno povečan (tudi zaradi del v ostalih predelih Novega mesta), vključitev na glavno cesto bo otežena z vseh priključkov - z Jakčeve, Ragovske in Maistrove ulice, ul. Marjane Kozine in ostalih. Že sedaj se preko Jakčeve in Ragovske odvija promet iz Centra Novega mesta, Grma, Nad mlini, Smrečnikove proti Ločni. Križišče na Jakčevi je premajhno. Dnevno bo močna prometna obremenitev sploh zato, ker promet preko Glavnega trga v bodoče ne bo več možen in bo večina obiskovalcev Glavnega trga parkirala na peskovnem parkirišču pri Kandiji. Že sedaj se dogaja, da zaposleni v Novem mestu, ki delajo v centru mesta, parkirajo svoje avtomobile na parkirišču ob Mercatorju na Ragovski in tako zasedejo parkirna mesta, ki jih je že itak premalo. Tako bo ostalo še leta, dokler ne bo zgrajena obvoznica. Povečan promet bo pomenil tudi dodatno nevarnost za malčke v vrtcu Ciciban, ki redno hodijo na sprehode.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017). V njej je bilo predvidenih 58 stanovanj, 116 parkirnih mest v dveh kletnih etažah ter še dodatno 24 zunanjih parkirnih mest na severni strani predvidene stavbe. Parkirna mesta se zagotavljajo v sklopu nove gradbene parcele, nikakor pa ne na funkcionalnih zemljiščih obstoječih večstanovanjskih stavb.

V sklopu nove večstanovanske stavbe bo glede na število stanovanj zagotovljenih dovolj parkirnih mest, skladno z določili občinskega krovnega prostorskega akta – Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15), in sicer tako za stanovalce in obiskovalce (1,5 PM/stanovanje ter dodatno 10% na terenu za obiskovalce) kot tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter za morebitno izvajanje dejavnosti.

Investitor nove večstanovajske stavbe bo v sklopu podzemnih etaž lahko zagotovil tudi nekaj dodatnih (odplačnih) parkirnih mest, ki bodo na voljo za druge uporabnike. Ni pa dolžan oziroma tudi ne more s tem rešiti problematike parkiranja okrog obstoječih večstanovanjskih stavb v soseski.

Smernice s področja cestnega omrežja je podala Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, Novo mesto, v katerih ni bila zahtevana izdelava prometne študije, saj le ta glede na predvideno povečanje števila vozil ni potrebna. Prometna študija tudi ni bila zahtevana pri izdelavi veljavnega OLN, ko je bilo predvideno skoraj še enkrat več stanovanj. Konkretna zahteva upravljavcev cest po eventualni izdelavi prometnih študij, kjer se med drugim lahko (glede na prometne tokove) definira tudi tip križišča, zavijalni pasovi itd., so namreč običajna praksa, ki jih, če je to potrebno, podajo v fazi izdajanja smernic na osnutek prostorskega akta, saj sami najbolj poznajo konkretno problematiko oziroma stanje na cestah, ki jih upravljajo.

Sicer pa je problematika urejanja prometa tako v predmetnem križišču kot tudi širše v soseski in na nivoju celotnega mesta predmet prometne politike MONM, zaradi česar se je v zadnjem času na predmetni lokaciji tudi povečal tranzitni promet, ki pa bo predvidoma začasnega značaja, saj je v Novem mestu predviden sistem obvoznih cest, katerega gradnja še ni zaključena. Z dograditvijo tega sistema se bo posledično zmanjšala tudi obremenitev v kandijskem križišču oziroma na Kandijski cesti, prav tako pa tudi na Ragovski in na Jakčevi ulici. Sama soseska ima sicer ugodno povezavo na obvoznico pri mostu v Ločni, urejene pa so tudi linije mestnega potniškega prometa. Slednji ima v neposredni bližini predmetne lokacije urejeni dve postajališči, pri trgovini na Ragovski ulici ter v kandijskem križišču.

Kljub temu, po opazovanjih na terenu, na območju obravnavanega križišča v OPPN še vedno ne opazamo konfliktnih situacij, saj ni prometnih zastojev ali problemov pri vključevanju vozil na glavno prometno smer. Glede na to, da je glavna prometna smer sever – jugozahod, se tudi v bodoče ne pričakuje problemov, saj promet poteka dokaj tekoče in varno.

1.5.3 Zelo povečan promet pomeni še več dodatnih neugodnih dejavnikov, ki vplivajo na okolje.

Kakovost zraka: Na Ragovski in Jakčevi ulici se je v zadnjih letih zelo povečal promet. Izgradnja stolpičev po višji varianti bi še pripomogla k dodatnemu onesnaževanju zraka. Naj vas spomnim, da je v neposredni bližini eden večjih vrtcev v Novem mestu. Za otroke bi moralo biti zagotovljeno varno in čisto okolje, z večjo obremenitvijo prometa pa se bo onesnaženje povečalo, zmanjšala se bo tudi varnost otrok, kar vse bo imelo negativne posledice na razvoj otrok. Novo mesto že tako spada med občine, kjer je evidentirano preseganje mejne vrednosti onesnaženosti zraka. Novi avtomobili, ki bodo dodatno prisotni v tem okolišju, bodo stanje samo še poslabšali.

Hrup: tudi glede omejitve hrupa, ki bo posledica povečanega prometa na tem prostoru ni v prostorskem načrtu omenjeno nič.

Svetlobno onesnaženje: že sedaj je močno prisotno, z dodatnim prometom in osvetlitvijo pa še pojačano.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

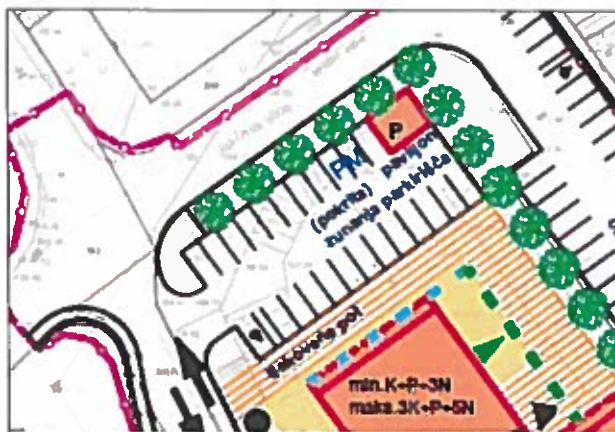
Obrazložitev: Področje varstva okolja je v odloku OPPN zajeto in predstavljeno po posameznih segmentih (hrup, zrak, vode, elektromagnetno sevanje, svetlobno onesnaževanje itd.). Pred tem so dodane še splošne zahteve (31. člen), da pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upoštevati je potrebno veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

Poleg tega je Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, Ljubljana izdalo Odločbo št. 35409-380/2017/4 z dne 8.1.2018, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izdelati Okoljskega poročila v okviru postopka CPVO iz česar izhaja, da realizacija OPPN ne bo pomembneje vplivala na okolje.

Parkirišča na Jakčevi in Ragovski ulici (OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKI OBJEKT NA JAKČEVI V NOVEM MESTU).

Glede na situacijo na terenu bo z novim posegom bistveno zmanjšano črno parkiranje. Varianta bo samo zgoščevanje obstoječih parkirišč. To pomeni, da bo višek pločevine visel na pločnikih (kar je že sedaj). V bližini ni nobenih dodatnih 'črnih' kapacitet. Poudariti je treba, da je v neposredni bližini vrtec Ciciban in večina zaposlenih parkira ob stanovanjskih blokih (kar jim ni namenjeno), na mestih namenjenim stanovalcem.

Pobuda, da se lahko pod trenutnimi predvidenimi nadzemeljskimi parkirišči zgradi K (ali 2K) podzemna garaža - parkirišča (glej prilogo).



Teren je povsem primeren/idealno (je že poglobljeno), vhod bi najverjetneje bil speljan vzporedno (oz. enako) kot za trenutne etažne lastnike (levo zunanji, desno etažni lastniki).

Ko bo zadeva zaživela bodo okoliški stanovalci (nekateri) zagotovo iskali trajno rešitev za svoje avtomobile in tu jim ta investitor lahko ponudi izdelano rešitev. Ena etaža je cca 26 parkirnih mest (štel sem enako kot zgoraj) in v tako velikem naselju bi zlahka zapolnili te kapacitete. Osebnostno bi si kupil tako parkirišče, saj na dolgi rok je težko vsak dan zgubljati živce z iskanjem mesta (sicer tam nimam stanovanja). Morda bodo kateri od zaposlenih v Cicibanu najemali parkirne prostore.

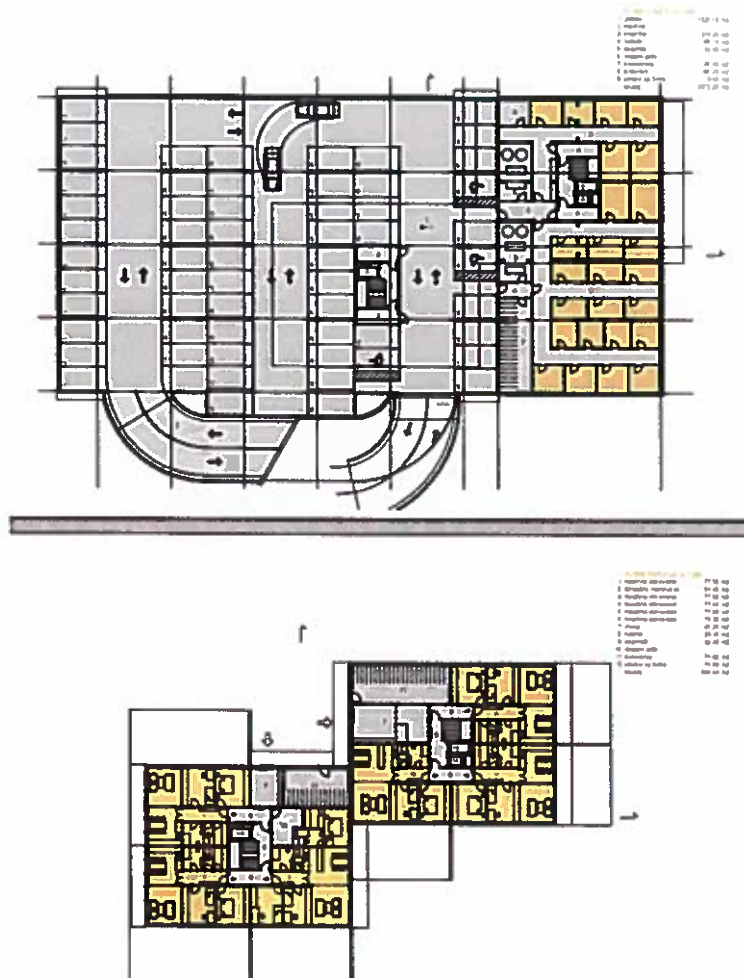
Mislil bi, da bi bilo dobro, da bi v OPPN opredelili tako možnost, če bi se investitor za to odločil kasneje. Ne bi bil pa pogoj, da mora nujno to zgraditi. Upam, da sem bil razumljiv.

Glede na to, da stanovalci niso zainteresirani za nakup, je delno kriva tudi inšpekcijski nadzor prometa. Če bi se redno izvajalo sankcioniranje napačnega parkiranja (pločniki, ob cesti, na križišču) bi bili stanovalci prisiljeni pravilno uporabljati dani prostor in bi aktivno iskali take rešitve, tako jim je pa zagotovo vseeno. Menim, da bi s tem, da jim ponudite tako možnost, bila vaša aktivna vloga pri iskanju rešitve. Če pa se investitor za to ne bo odločil (npr. da pri ne bo dobil dovolj predkupnih pogodb za nakup) pa zadeve ne bo zgradil. Jaz bi vseeno poskušal investitorju dati možnost, četudi to ni njihova prioriteta. Predvidevam, da škoditi ne more, lahko pa določenim stanovalcem olajša življenje.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Zavedamo se problematike parkiranja v soseski. Kljub temu do sedaj ni bila podana nobena pobuda za eventualno gradnjo take parkirne garaže s strani lastnikov stanovanj v okoliških večstanovanjskih stavbah.

Investitor nove večstanovanjske stavbe bo v sklopu podzemnih etaž, ki so predvidena tudi pod površino zunanjega parkirišča na severni strani predvidene stavbe (razvidno iz spodnjega izseka iz strokovne podlage [Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del \(Air projektiranje d.o.o., oktober 2017\)](#)), zagotovil tudi nekaj dodatnih (odplačnih) parkirnih mest, ki bodo na voljo za druge uporabnike. Ni pa dolžan oziroma tudi ne more s tem rešiti problematike parkiranja okrog obstoječih večstanovanjskih stavb v soseski.



2. PRIPOMBE ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR TER ODBORA ZA KOMUNALO IN PROMET

2.1 Boštjan Pucelj

Na Odboru za okolje in prostor ter Odboru za komunalno in promet je na 26. skupni seji, dne 17. 04. 2018, podal pisno pripombo na dopolnjen osnutek OPPN Jakčeva – prva obravnava.

2.1.1. Kakšne so bistvene odstopanja od predhodnega OPPN-ja, da je moral izvajalec ponovno iti v OPPN?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Gradnja na predmetni lokaciji je izkazana s strani novega investitorja, ki želi objekt zgraditi na podlagi svojih finančnih zmožnosti, predvsem pa v manjšem obsegu, z manjšim tlorisnim gabaritom, z manjšim številom stanovanj (skoraj pol manj od predvidenih v OLN) ter z manjšim številom podzemnih etaž. Pri tem je predviden drugačen zunanji volumen stavbe, ki je bil prvotno zamišljen v obliki črke »Z«, z novo zasnovo pa sta predvidena dva višinsko različna stolpiča. Določila veljavnega OLN so taka, da je sprememba oziroma nov postopek izdelave prostorskega akta nujen.

2.1.2. Ali OPPN omogoča javni dostop iz Jakčeve ulice na Maistrovo ulico? Če ne omogoča tega prehoda, naj se nujno zagotovi prost dostop (pešpot).

Stališče: Pripomba je že upoštevana oz. se smiselno upošteva.

Obrazložitev: OPPN ima že predvideno javno površino za pešce na odseku med Jakčevo in Maistrovo ulico v širini 1,5 m. Na podlagi pripombe pod točko 2.1.4 je smiselno, da se le ta razširi v večnamensko pot, ki bo omogočala tudi kolesarski promet, in sicer v skupni širini 2,5 m ter z ustreznimi navezavami na Jakčevo in Maistrovo ulico. V tem oziru se grafični del dopolni tako, da se ureditvena enota UE C (prometne površine) podaljša proti jugu vse do Maistrove ulice ter doda ustrezno prometno signalizacijo.

2.1.3. Glede na številčnost novih stanovanjskih enot in že pomanjkanje parkirnih mest v obstoječi zazidavi ali je predvideno dovolj veliko parkirnih mest tudi za obstoječe stanovanjske enote, da ne bi prišlo do kasnejšega dodatnega problema. OPPN mora zagotoviti tudi dovolj parkirnih mest, ki že sedaj primanjkujejo v okolici.

Stališče: Pripomba je delno upoštevana.

Obrazložitev: Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017). V njej je bilo predvidenih 58 stanovanj, 116 parkirnih mest v dveh kletnih etažah ter še dodatno 24 zunanjih parkirnih mest na severni strani predvidene stavbe. Parkirna mesta se zagotavljajo v sklopu nove gradbene parcele, nikakor pa ne na funkcionalnih zemljiščih obstoječih večstanovanjskih stavb.

V sklopu nove večstanovanske stavbe bo glede na število stanovanj zagotovljenih dovolj parkirnih mest, skladno z določili občinskega krovnega prostorskega akta – Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15), in sicer tako za stanovalce in obiskovalce (1,5 PM/stanovanje ter dodatno 10% na terenu za obiskovalce) kot tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter za morebitno izvajanje dejavnosti.

Investitor nove večstanovanjske stavbe bo v sklopu podzemnih etaž lahko zagotovil tudi nekaj dodatnih (odplačnih) parkirnih mest, ki bodo na voljo za druge uporabnike. Ni pa dolžan oziroma tudi ne more s tem rešiti problematike parkiranja okrog obstoječih večstanovanjskih stavb v soseski.

2.1.4. Predlog ni vezan na sam OPPN ampak na širšo okolico. Glede na veliko število novih bivalnih enot se bo znatno povečal tudi promet na tem koncu mesta. Nujno bi bilo potrebno dodati v okolico kolesarsko stezo (na Ragovski cesti v celoti, Jakčeva je preozka oz. se naredi po Ragovski cesti do mosta), ter dokončno urediti in povečati krožišče v Kandiji (Jakčeva/Kandijska) s celotno kolesarsko (vsaj kolesarski pas) in peš hodniki v celoti.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva tudi na območju OPPN Jakčeva.

Obrazložitev: Glede na to, da je v OPPN Jakčeva že predvidena javna površina za pešce na odseku med Jakčevo ulico in Maistrovo ulico v širini 1,5 m, je smiselno, da se le ta razširi v večnamensko pot, ki bo omogočala tudi kolesarski promet, in sicer v skupni širini 2,5 m ter z ustreznimi navezavami na Jakčevo in Maistrovo ulico. V tem oziru se grafični del dopolni tako, da se ureditvena enota UE C (prometne površine) podaljša proti jugu vse do Maistrove ulice ter doda ustrezno prometno signalizacijo.

2.2. Mag. Franc Bačar

Kako je predviden prihod do parkirišča ob predvidenem objektu? Ali je možen dvosmerni promet? Predlaga, da naj se to jasno zapiše.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Ker dostop do parkirišča na zahodni strani, ki je bil predviden za dostop do območja z igrali v UE C, s prometnega vidika (varnost, preglednost) ni najboljša rešitev in ker bo dostop do javnih zelenih površin v ureditveni enoti UE C dejansko možen tudi po javni poti na odseku med Jakčevo in Maistrovo ulico, se parkirišče na podlagi pripombe pod točko 3.2 ukine. Območje se predvidi za ureditev zelenih površin.

2.3 Mateja Kovačič

V čigavi lasti so predvidena parkirišča? Preveriti, ali je res dovolj predvidenih parkirišč.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017). V njej je bilo predvidenih 58 stanovanj, 116 parkirnih mest v dveh kletnih etažah ter še dodatno 24 zunanjih parkirnih mest na severni strani predvidene stavbe. Parkirna mesta se zagotavljajo v sklopu nove gradbene parcele, nikakor pa ne na funkcionalnih zemljiščih obstoječih večstanovanjskih stavb.

V sklopu nove večstanovanske stavbe bo glede na število stanovanj zagotovljenih dovolj parkirnih mest, skladno z določili občinskega krovnega prostorskega akta – Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15), in sicer tako za stanovalce in obiskovalce (1,5 PM/stanovanje ter dodatno 10% na terenu za obiskovalce) kot tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter za morebitno izvajanje dejavnosti.

Investitor nove večstanovajske stavbe bo v sklopu podzemnih etaž lahko zagotovil tudi nekaj dodatnih (odplačnih) parkirnih mest, ki bodo na voljo za druge uporabnike. Ni pa dolžan oziroma tudi ne more s tem rešiti problematike parkiranja okrog obstoječih večstanovanjskih stavb v soseski.

2.4 Andrej Resman

2.3.1

Predlaga, da se v 12. členu število nadstropij zniža iz predvidenih osem na pet nadstropij.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

2.3.2

Opozarja na ureditev prometa, ki se bo z novimi bloki še povečal.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Smernice s področja cestnega omrežja je podala Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, Novo mesto, v katerih ni bila zahtevana izdelava prometne študije, saj le ta glede na predvideno povečanje števila vozil ni potrebna. Prometna študija tudi ni bila zahtevana pri izdelavi veljavnega OLN, ko je bilo predvideno skoraj še enkrat več stanovanj. Konkretna zahteva upravljavcev cest po eventualni izdelavi prometnih študij, kjer se med drugim lahko (glede na prometne tokove) definira tudi tip križišča, zavijalni pasovi itd., so namreč običajna praksa, ki jih, če je to potrebno, podajo v fazi izdajanja smernic na osnutek prostorskega akta, saj sami najbolj poznajo konkretno problematiko oziroma stanje na cestah, ki jih upravljajo.

Sicer pa je problematika urejanja prometa tako v predmetnem križišču kot tudi širše v soseski in na nivoju celotnega mesta predmet prometne politike MONM, zaradi česar se je v zadnjem času na predmetni lokaciji tudi povečal tranzitni promet, ki pa bo predvidoma začasnega značaja, saj je v Novem mestu predviden sistem obvoznih cest, katerega gradnja še ni zaključena. Z dograditvijo tega sistema se bo posledično zmanjšala tudi obremenitev v kandijskem križišču oziroma na Kandijski cesti, prav tako pa tudi na Ragovski in na Jakčevi ulici. Sama soseska ima sicer ugodno povezavo na obvoznico pri mostu v Ločni, urejene pa so tudi linije mestnega potniškega prometa. Slednji ima v neposredni bližini predmetne lokacije urejeni dve postajališči, pri trgovini na Ragovski ulici ter v kandijskem križišču.

Kljub temu, po opazovanjih na terenu, na območju obravnavanega križišča v OPPN še vedno ne opazamo konfliktnih situacij, saj ni prometnih zastojev ali problemov pri vključevanju vozil na glavno prometno smer. Glede na to, da je glavna prometna smer sever – jugozahod, se tudi v bodoče ne pričakuje problemov, saj promet poteka dokaj tekoče in varno.

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

3.1 Adolf Zupan

V tem objektu naj bi bili prostori krajevne skupnosti, zato vprašanje, ali bo v novem aktu zapisano, da bodo v tem novem objektu prostori za krajevno skupnost; predlaga, da se v novem objektu zagotovijo prostori za krajevno skupnost.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Za potrebe delovanja krajevne skupnosti se lahko tudi z novim OPPN predvidi možnost ureditve ustreznih prostorov, in sicer v velikosti do 50 m². Ureditev prostorov (večnamenski prostor, pisarna, predprostor in čajna kuhinja ter sanitarije) se predvidi v prvi kletni etaži, pri čemer mora biti zagotovljena naravna osvetljenost preko stropnega svetlobnika.

Na podlagi Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) se pri vrstah dejavnosti v UE A dopolni tudi z dejavnostjo, ki je opredeljena pod zaporedno črko O, in sicer »DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI«, vendar le za dejavnost pod zaporedno številko 84.11, ki se nanaša na »Splošna dejavnost javne uprave« in kamor sodi delovanje krajevne skupnosti.

3.2 Mag. Franc Bačar

Dostop do enega dela zunanjih parkirišč, ki bodo na novo zgrajena, je tehnično slabo zamišljen, zato predlog, da se do drugega branja poišče druga rešitev.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Ker dostop do parkirišča na zahodni strani, ki je bil predviden za dostop do območja z igrali v UE C, s prometnega vidika (varnost, preglednost) ni najboljša rešitev in ker bo dostop do javnih zelenih površin v ureditveni enoti UE C dejansko možen tudi po javni poti na odseku med Jakčevo in Maistrovo ulico, se parkirišče ukine, območje pa se predvidi za ureditev zelenih površin

4. PRIPOMBE, PODANE NA JAVNI OBRAVNAVI OPPN OZ. NA PREDSTAVITVI V KRAJEVNI SKUPNOSTI MAJDE ŠILC 24. 4. 2018

4.1 G. Drobnjakovič Milivoje, Jakčeva 20, 8000 Novo mesto

V 11. členu je potrebno bolj natančno definirati dejavnosti. Vzdrževanje in popravila motornih vozil niso dopustna.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Določila v 11. členu odoka, ki se nanaša na vrste dejavnosti, so oblikovana na osnovi Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08). Napisano je identično ime s seznama »TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL« kot v omenjeni uredbi, vendar brez zaporedne črke G, medtem ko je v oklepaju podrobneje definirano na kaj točno se nanaša, in sicer na dejavnost »Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili«. Ta dejavnost je v omenjeni uredbi opredeljena pod zaporedno številko 47, medtem ko je dejavnost »Vzdrževanje in popravila motornih vozil« navedena pod zaporedno številko 45.2. Slednja tako na noben način ni definirana v OPPN.

Zaradi nomotehničnih pravil, ki narekujejo pisanje tovrstnih odlokov, so bile konkretne oznake in številke iz omenjene uredbe izpuščene, medtem ko so vsa poimenovanja dejavnosti nespremenjena iz česar izhaja, da so ta določila za namen priprave projektne dokumentacije in izdaje upravnih dovoljenj dovolj jasno napisana.

4.2 Janez Jenič, Ulica Marjana Kozine 49 B, 8000 Novo mesto

Pripravljena bi morala biti prometna študija. Že danes je problematično križišče pri Windischerju.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Smernice s področja cestnega omrežja je podala Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, Novo mesto, v katerih ni bila zahtevana izdelava prometne študije, saj le ta glede na predvideno povečanje števila vozil ni potrebna. Prometna študija tudi ni bila zahtevana pri izdelavi veljavnega OLN, ko je bilo predvideno skoraj še enkrat več stanovanj. Konkretne zahteve upravljavcev cest po eventualni izdelavi prometnih študij, kjer se med drugim lahko (glede na prometne tokove) definira tudi tip križišča, zavijalni pasovi itd., so namreč običajna praksa, ki jih, če je to potrebno, podajo v fazi izdajanja smernic na osnutek prostorskega akta, saj sami najbolj poznajo konkretno problematiko oziroma stanje na cestah, ki jih upravljajo.

Sicer pa je problematika urejanja prometa tako v predmetnem križišču kot tudi širše v soseski in na nivoju celotnega mesta predmet prometne politike MONM, zaradi česar se je v zadnjem času na predmetni lokaciji tudi povečal tranzitni promet, ki pa bo predvidoma začasnega značaja, saj je v Novem mestu predviden sistem obvoznih cest, katerega gradnja še ni zaključena. Z dograditvijo tega sistema se bo posledično zmanjšala tudi obremenitev v kandijskem križišču oziroma na Kandijski cesti, prav tako pa tudi na Ragovski in na Jakčevi ulici. Sama soseska ima sicer ugodno povezavo na obvoznico pri mostu v Ločni, urejene pa so tudi linije mestnega potniškega prometa. Slednji ima v neposredni bližini predmetne lokacije urejeni dve postajališči, pri trgovini na Ragovski ulici ter v kandijskem križišču.

Kljub temu, po opazovanjih na terenu, na območju obravnavanega križišča v OPPN še vedno ne opažamo konfliktnih situacij, saj ni prometnih zastojev ali problemov pri vključevanju vozil na glavno prometno smer. Glede na to, da je glavna prometna smer sever – jugozahod, se tudi v bodoče ne pričakuje problemov, saj promet poteka dokaj tekoče in varno.

4.3 Anita Skubic

Predlaga, da se na Jakčevi predvidi novo krožišče zaradi novo predvidenih vozil.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Smernice s področja cestnega omrežja je podala Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, Novo mesto, v katerih ni bila zahtevana izdelava prometne študije, saj le ta glede na predvideno povečanje števila vozil ni potrebna. Prometna študija tudi ni bila zahtevana pri izdelavi veljavnega OLN, ko je bilo predvideno skoraj še enkrat več stanovanj. Konkretna zahteva upravljavcev cest po eventualni izdelavi prometnih študij, kjer se med drugim lahko (glede na prometne tokove) definira tudi tip križišča, zavijalni pasovi itd., so namreč običajna praksa, ki jih, če je to potrebno, podajo v fazi izdajanja smernic na osnutek prostorskega akta, saj sami najbolj poznajo konkretno problematiko oziroma stanje na cestah, ki jih upravljajo.

Sicer pa je problematika urejanja prometa tako v predmetnem križišču kot tudi širše v soseski in na nivoju celotnega mesta predmet prometne politike MONM, zaradi česar se je v zadnjem času na predmetni lokaciji tudi povečal tranzitni promet, ki pa bo predvidoma začasnega značaja, saj je v Novem mestu predviden sistem obvoznih cest, katerega gradnja še ni zaključena. Z dograditvijo tega sistema se bo posledično zmanjšala tudi obremenitev v kandijskem križišču oziroma na Kandijski cesti, prav tako pa tudi na Ragovski in na Jakčevi ulici. Sama soseska ima sicer ugodno povezavo na obvoznico pri mostu v Ločni, urejene pa so tudi linije mestnega potniškega prometa. Slednji ima v neposredni bližini predmetne lokacije urejeni dve postajališči, pri trgovini na Ragovski ulici ter v kandijskem križišču.

Kljub temu, po opazovanjih na terenu, na območju predmetnega križišča še vedno ne opažamo konfliktnih situacij, saj ni prometnih zastojev ali problemov pri vključevanju vozil na glavno prometno smer. Glede na to, da je glavna prometna smer sever – jugozahod, se tudi v bodoče ne pričakuje problemov, saj promet poteka dokaj tekoče in varno.

4.4 Jordan Urška, Maistrova ulica 15, 8000 Novo mesto

4.4.1

a) Že danes je problem parkiranja pri FURS, ko obiskovalci parkirajo na Maistrovi ulici, prav tako je problem pretočnosti pri Windischerju. Predlaga opredelitev do problema.

b) Predlaga izdelavo prometne študije.

a)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017). V njej je bilo predvidenih 58

stanovanj, 116 parkirnih mest v dveh kletnih etažah ter še dodatno 24 zunanjih parkirnih mest na severni strani predvidene stavbe. Parkirna mesta se zagotavljajo v sklopu nove gradbene parcele, nikakor pa ne na funkcionalnih zemljiščih obstoječih večstanovanjskih stavb.

V sklopu nove večstanovanske stavbe bo glede na število stanovanj zagotovljenih dovolj parkirnih mest, skladno z določili občinskega krovnega prostorskega akta – Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15), in sicer tako za stanovalce in obiskovalce (1,5 PM/stanovanje ter dodatno 10% na terenu za obiskovalce) kot tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter za morebitno izvajanje dejavnosti.

Investitor nove večstanovanjske stavbe bo v sklopu podzemnih etaž lahko zagotovil tudi nekaj dodatnih (odplačnih) parkirnih mest, ki bodo na voljo za druge uporabnike. Ni pa dolžan oziroma tudi ne more s tem rešiti problematike parkiranja okrog obstoječih večstanovanjskih stavb v soseski.

b)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Smernice s področja cestnega omrežja je podala Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, Novo mesto, v katerih ni bila zahtevana izdelava prometne študije, saj le ta glede na predvideno povečanje števila vozil ni potrebna. Prometna študija tudi ni bila zahtevana pri izdelavi veljavnega OLN, ko je bilo predvideno skoraj še enkrat več stanovanj. Konkretna zahteva upravljavcev cest po eventualni izdelavi prometnih študij, kjer se med drugim lahko (glede na prometne tokove) definira tudi tip križišča, zavijalni pasovi itd., so namreč običajna praksa, ki jih, če je to potrebno, podajo v fazi izdajanja smernic na osnutek prostorskega akta, saj sami najbolj poznajo konkretno problematiko oziroma stanje na cestah, ki jih upravljajo.

Sicer pa je problematika urejanja prometa tako v predmetnem križišču kot tudi širše v soseski in na nivoju celotnega mesta predmet prometne politike MONM, zaradi česar se je v zadnjem času na predmetni lokaciji tudi povečal tranzitni promet, ki pa bo predvidoma začasnega značaja, saj je v Novem mestu predviden sistem obvoznih cest, katerega gradnja še ni zaključena. Z dograditvijo tega sistema se bo posledično zmanjšala tudi obremenitev v kandijskem križišču oziroma na Kandijski cesti, prav tako pa tudi na Ragovski in na Jakčevi ulici. Sama soseska ima sicer ugodno povezavo na obvoznico pri mostu v Ločni, urejene pa so tudi linije mestnega potniškega prometa. Slednji ima v neposredni bližini predmetne lokacije urejeni dve postajališči, pri trgovini na Ragovski ulici ter v kandijskem križišču.

Kljub temu, po opazovanjih na terenu, na območju obravnavanega križišča v OPPN še vedno ne opažamo konfliktnih situacij, saj ni prometnih zastojev ali problemov pri vključevanju vozil na glavno prometno smer. Glede na to, da je glavna prometna smer sever – jugozahod, se tudi v bodoče ne pričakuje problemov, saj promet poteka dokaj tekoče in varno.

4.4.2

a) Ohranijo naj se visoka drevesa vzdolž Maistrove ulice.

b) Predlagajo nižji objekt, saj jim bo odvzeto zahodno sonce. Višina objekta naj se prilagodi sosednjim objektom (P+5).

a)

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Zeleni pas ob Maistrovi ulici predstavljajo drevesa in grmički, ki tam rastejo že vrsto let in jih je smiselno ohranjati v največji možni meri. Z novimi posegi je to tudi predvideno, pri čemer se upoštevata pobudi pod točkama 1.1.2 in 1.3, da se iz zelenega pasu odstrani predvidena pešpot. Tudi sama gradnja podpornega zidu na južni strani nove večnamenske stavbe, katerega točne dimenzije se definirajo pri projektni dokumentaciji, ne bo imela bistvenih

posledic na obstoječo zazelenitev, je pa nujna zaradi zagotavljanja varnosti pred eventualnim zdrsom višjeležečega terena.

V 12. členu odloka OPPN je sicer že sedaj navedeno, da se za ureditev ureditvene enote UE B, ki predstavlja območje zelenih površin z igrali, izdelava idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM (ta ima na svojem Uradu za prostor in razvoj, ki nastopa kot pripravljavec predmetnega prostorskega akta, zaposlene tudi krajinske arhitekta), kot lastnika zelenega pasu in ne bo prepuščeno investitorju, ki pa bo moral urediti površine z igrali ter po končani gradnji sanirati morebitne poškodbe, ki bodo morda nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah, kot to že določa 37. člen.

b)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

4.5 Popadič Slavoljub, Jakčeva 20, 8000 Novo mesto

Predvideti nižji objekt, ki je lahko tudi širši.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

4.6 Svet krajevne skupnosti Majde Šilc

4.6.1 Predlaga, da se odlok dopolni z enakimi določili v času gradnje, kot je določeno v 13. in 14. alineji 47. člena veljavnega OLN.

Stališče: Pripomba je delno že upoštevana.

Obrazložitev: V določilih 47. člena (Obveznosti investitorjev in izvajalcev) veljavnega OLN so zapisana naslednja določila:

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

- če velikost gradbišča oziroma gradbene jame ovira parkiranje na obstoječih parkirnih površinah ob večstanovanjskih stavbah, je le-te potrebno v času izvajanja del zagotoviti na drugih (začnih) površinah v neposredni okolici;
- zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja (hrup, zrak, prometne površine,...);«.

Določila 9. člena (2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji) predmetnega odloka OPPN se dopolnijo z zahtevo iz prve alineje, medtem ko so zahteve iz druge alineje v tem členu že navedene.

4.6.2 Predlagajo ureditev varovanih stanovanj v enem ali dveh nadstropjih s skupnimi prostori. Predlagajo, da župan poda priporočila. Možno je tudi kombinacija s prostori krajevne skupnosti.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: V 10. členu (vrste gradenj in objektov) se na koncu 1.alineje 1. odstavka doda klasifikacijo objekta 11301 – Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, kar dopušča tudi možnost ureditve oskrbovanih stanovanj. V fazi projektiranja pa se glede na odločitev investitorja določi točno vrsto objekta.

4.7 Stane Penca

4.7.1 Predlaga, da se višina objekta zniža.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

4.7.2 Predlaga, da naj občina pospeši vpis funkcionalnih zemljišč pri blokih.

Stališče: Pripomba se vsebinsko ne nanaša na obravnavani OPPN Jakčeva, kljub temu se na pripombo poda pojasnilo.

Obrazložitev: MONM kot zemljiškoknjižni lastnik zemljišč okrog večstanovanjskih stavb temu ne nasprotuje, ampak tudi sama apelira na lastnike in upravljalce večstanovanjskih blokov, da k problematiki ureditve funkcionalnih zemljišč pristopijo čim prej, saj gre za dolgotrajen postopek oziroma se z upravnikom stavbe dogovorijo o najprimernejšem načinu prenosa lastninske pravice.

Če je doseženo 100-odstotno soglasje etažnih lastnikov in ni spornih vprašanj med njimi, je najbolje pooblastiti in zadolžiti upravnika stavbe, da občini poda pobudo za sklenitev ustrezne pogodbe. Če pa med etažnimi lastniki ni doseženega soglasja in so ugotovljena sporna vprašanja, potem je smiselno pooblastiti in zadolžiti upravnika stavbe, da na pristojno sodišče vloži predlog za uvedbo postopka določitve pripadajočega zemljišča stavbi. Če med etažnimi lastniki ni volje niti za pooblastitev upravnika stavbe, potem naj postopek na sodišču začne katerikoli izmed zainteresiranih etažnih lastnikov.

MONM bo pri postopkih aktivno sodelovala v največji možni meri, ko jo bodo za to zaprosili oziroma na podlagi pobude etažnih lastnikov. Za spodbujanje etažnih lastnikov, spremljanje postopkov in oblikovanje rešitev v problematičnih primerih je bil zato že decembra 2014 ustanovljen Svet za določitev funkcionalnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto, ki je posvetovalno telo župana za določitev funkcionalnih oziroma pripadajočih zemljišč k večstanovanjskim stavbam na območju občine. Na Svet se lahko obrne kdor koli, vendar je zaradi velikega števila primerov učinkovitejše sporazumevanje prek upravnikov stavb.

4.8 Irena Furlič

Predlaga, da KS ali MONM urgirata na Zarjo (upravnik) glede vpisa funkcionalnih zemljišč k blokom.

Stališče: Pripomba se vsebinsko ne nanaša na obravnavani OPPN Jakčeva, kljub temu se na pripombo poda pojasnilo.

Obrazložitev: MONM kot zemljiškoknjižni lastnik zemljišč okrog večstanovanjskih stavb ne nasprotuje vpisu funkcionalnih zemljišč, ampak tudi sama apelira na lastnike in upravljalce večstanovanjskih blokov, da k problematiki ureditve funkcionalnih zemljišč pristopijo čim prej, saj gre za dolgotrajen postopek oziroma se z upravnikom stavbe dogovorijo o najprimernejšem načinu prenosa lastninske pravice.

Če je doseženo 100-odstotno soglasje etažnih lastnikov in ni spornih vprašanj med njimi, je najbolje pooblastiti in zadolžiti upravnika stavbe, da občini poda pobudo za sklenitev ustrezne pogodbe. Če pa med etažnimi lastniki ni doseženega soglasja in so ugotovljena sporna vprašanja, potem je smiselno pooblastiti in zadolžiti upravnika stavbe, da na pristojno sodišče vloži predlog za uvedbo postopka določitve pripadajočega zemljišča stavbi. Če med etažnimi lastniki ni volje niti za pooblastitev upravnika stavbe, potem naj postopek na sodišču začne katerikoli izmed zainteresiranih etažnih lastnikov.

MONM bo pri postopkih aktivno sodelovala v največji možni meri, ko jo bodo za to zaprosili oziroma na podlagi pobude etažnih lastnikov. Za spodbujanje etažnih lastnikov, spremljanje postopkov in oblikovanje rešitev v problematičnih primerih je bil zato že decembra 2014 ustanovljen Svet za določitev funkcionalnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto, ki je posvetovalno telo župana za določitev funkcionalnih oziroma pripadajočih zemljišč k večstanovanjskim stavbam na območju občine. Na Svet se lahko obrne kdor koli, vendar je zaradi velikega števila primerov učinkovitejše sporazumevanje prek upravnikov stavb.

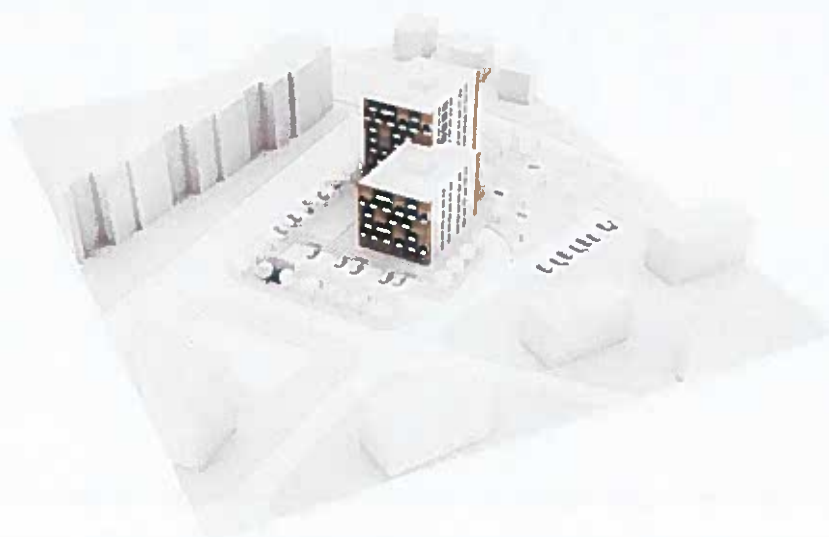
4.9 Ga. Dražumerič, Jakčeva 22, 8000 Novo mesto

- a) Izdela naj se fotomontaža glede na okoliške objekte.
- b) Višina predvidenega višjega stolpiča je previsoka. Okoliški prebivalci bodo s predvidenim objektom izgubili zahodno sonce. Etažnost P+5 je sprejemljiva.
- c) Stanovanja pa bodo s tem izgubila na ceni.

a)

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017), kjer so prikazani prostorski prikazi nove večstanovanjske stavbe, ki so vpeti v obstoječe okolje:



Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Polag tega postor danes predstavlja zaraščena kotanja, na robu katere se nahaja dotrajan gostinski kiosk ter stare lesene lope, kar vsekakor kazi podobo soseske, medtem ko bo investitor hkrati z gradnjo nove stavbe uredil tudi okolico, vključno z zelenimi površinami. Menimo, da bo to dosti bolj prispevalo k prijetnejšemu in kakovostnejšemu bivanju v sklopu celotne soseske, kot je to sedaj, ko prostor pravzaprav nima funkcije.

5. PRIPOMBE, PRISPELE PO POŠTI

5.1 Etažni lastniki Jakčeve ulice 20 (predsednica odbora Ana Bilbija)

5.1.1 Preveriti je potrebno zapis drugega odstavka 3. člena v Sklepu o začetku priprave OPPN za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu, št. 350-11/2017.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: V sklepu št. 350-11/2017 je v 2. odstavku 3. člena res napačno navedeno ime ulice, zato se sprejme popravek Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu, kjer se 2. odstavek zamenja z naslednjim besedilom: »Območje načrtovanega OPPN za bodočo pozidavo se nahaja med bloki Jakčeva ulica 16, 18 ter Jakčeva ulica 19, 20, 21, 22 in obsega cca. 82 arov.«

5.1.2

a) Ob vsem razumevanju, da lastnik zemljišča želi graditi verjamemo, da lahko pride v poštev le gradnja v minimalni varianti.

b) Pri tem poudarjamo, da je potrebno konkretizirati tako število in velikost stanovanj, kot število garaž oziroma parkirnih mest. Obstoječi parkirni prostori ne zadoščajo niti za sedanje stanovalce, saj je veljal v času gradnje glede parkirnih mest drugačen standard.

a)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

b)

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017). V njej je bilo predvidenih 58 stanovanj, 116 parkirnih mest v dveh kletnih etažah ter še dodatno 24 zunanjih parkirnih mest na severni strani predvidene stavbe. Parkirna mesta se zagotavljajo v sklopu nove gradbene parcele, nikakor pa ne na funkcionalnih zemljiščih obstoječih večstanovanjskih stavb.

V sklopu nove večstanovanjske stavbe bo glede na število stanovanj zagotovljenih dovolj parkirnih mest, skladno z določili občinskega krovnega prostorskega akta – Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15), in sicer tako za stanovalce in obiskovalce (1,5 PM/stanovanje ter dodatno 10% na terenu za obiskovalce) kot tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter za morebitno izvajanje dejavnosti.

Investitor nove večstanovanjske stavbe bo v sklopu podzemnih etaž lahko zagotovil tudi nekaj dodatnih (odplačnih) parkirnih mest, ki bodo na voljo za druge uporabnike. Ni pa dolžan oziroma tudi ne more s tem rešiti problematike parkiranja okrog obstoječih večstanovanjskih stavb v soseski.

5.1.3 Nujno je, da Mestna občina pred sprejemom akta realizira obljubo, dano v oktobru 2015 (objavljeno tudi na spletni strani MO): »Občina pristopila k reševanju problematike funkcionalnih zemljišč ob stanovanjskih blokih«. Za predlog upravnika bomo poskrbeli.

Stališče: Pripomba se vsebinsko ne nanaša na obravnavani OPPN Jakčeva, kljub temu se na pripombo poda pojasnilo.

Obrazložitev: MONM kot zemljiškoknjižni lastnik zemljišč okrog večstanovanjskih stavb temu ne nasprotuje, ampak tudi sama apelira na lastnike in upravjalce večstanovanjskih blokov, da k problematiki ureditve funkcionalnih zemljišč pristopijo čim prej, saj gre za dolgotrajen postopek oziroma se z upravnikom stavbe dogovorijo o najprimernejšem načinu prenosa lastninske pravice.

Če je doseženo 100-odstotno soglasje etažnih lastnikov in ni spornih vprašanj med njimi, je najbolje pooblastiti in zadolžiti upravnika stavbe, da občini poda pobudo za sklenitev ustrezne pogodbe. Če pa med etažnimi lastniki ni doseženega soglasja in so ugotovljena sporna vprašanja, potem je smiselno pooblastiti in zadolžiti upravnika stavbe, da na pristojno sodišče vložijo predlog za uvedbo postopka določitve pripadajočega zemljišča stavbi. Če med etažnimi lastniki ni volje niti za pooblastitev upravnika stavbe, potem naj postopek na sodišču začne katerikoli izmed zainteresiranih etažnih lastnikov.

MONM bo pri postopkih aktivno sodelovala v največji možni meri, ko jo bodo za to zaprosili oziroma na podlagi pobude etažnih lastnikov. Za spodbujanje etažnih lastnikov, spremljanje postopkov in oblikovanje rešitev v problematičnih primerih je bil zato že decembra 2014 ustanovljen Svet za določitev funkcionalnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto, ki je posvetovalno telo župana za določitev funkcionalnih oziroma pripadajočih zemljišč k večstanovanjskim stavbam na območju občine. Na Svet se lahko obrne kdor koli, vendar je zaradi velikega števila primerov učinkovitejše sporazumevanje prek upravnikov stavb.

5.1.4 Nujno je najti ustrezno rešitev za križišče Jakčeva ulica – Ragovska ulica, da bo zagotovljena pretočnost prometa in predvsem varnost.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Problematika urejanja prometa tako v predmetnem križišču kot tudi širše v soseski in na nivoju celotnega mesta je predmet prometne politike MONM, zaradi česar se je v zadnjem času na predmetni lokaciji tudi povečal tranzitni promet, ki pa bo predvidoma začasnega značaja, saj je v Novem mestu predviden sistem obvoznih cest, katerega gradnja še ni zaključena. Z dograditvijo tega sistema se bo posledično zmanjšala tudi obremenitev v kandijskem križišču oziroma na Kandijski cesti, prav tako pa tudi na Ragovski in na Jakčevi ulici. Sama soseska ima sicer ugodno povezavo na obvoznico pri mostu v Ločni, urejene pa so tudi linije mestnega potniškega prometa. Slednji ima v neposredni bližini predmetne lokacije urejeni dve postajališči, pri trgovini na Ragovski ulici ter v kandijskem križišču.

Po opazovanjih na terenu, na območju obravnavanega križišča v OPPN, še vedno ne opažamo konfliktnih situacij, saj ni prometnih zastojev ali problemov pri vključevanju vozil na glavno prometno smer. Glede na to, da je glavna prometna smer sever – jugozahod, se tudi v bodoče ne pričakuje problemov, saj promet poteka dokaj tekoče in varno.

Stališča do pripomb in predlogov pripravila:

GPI, d.o.o.

Urad za prostor in razvoj


mag. Gregor Macedoni
župan