



Župan

T: 07 39 39 244
mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-0008/2023-246 (511)

Datum: 23. 6. 2025

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: USKLAJEN PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM
NAČRTU LABOD – 2. obravnava**

- Pravna podlaga: **Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) in Statut Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo in 13/25)**
- Pripravljaivec gradiva: **Urad za razvoj in prostor, Oddelek za okolje in prostor**
- Poročevalci: **dr. Iztok Kovačič, vodja urada
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
Izidor Jerala, podsekretar za prostorsko načrtovanje**
- Predlog sklepov: **1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Labod v drugi obravnavi.**

**mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan**

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca.
2. Usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Labod.
3. Grafična priloga: Ureditvena situacija, List 3.
4. Sklep o zavzetju stališč do pripomb in predlogov št. 350-0008/2023-223 z dne 14. 5. 2025.

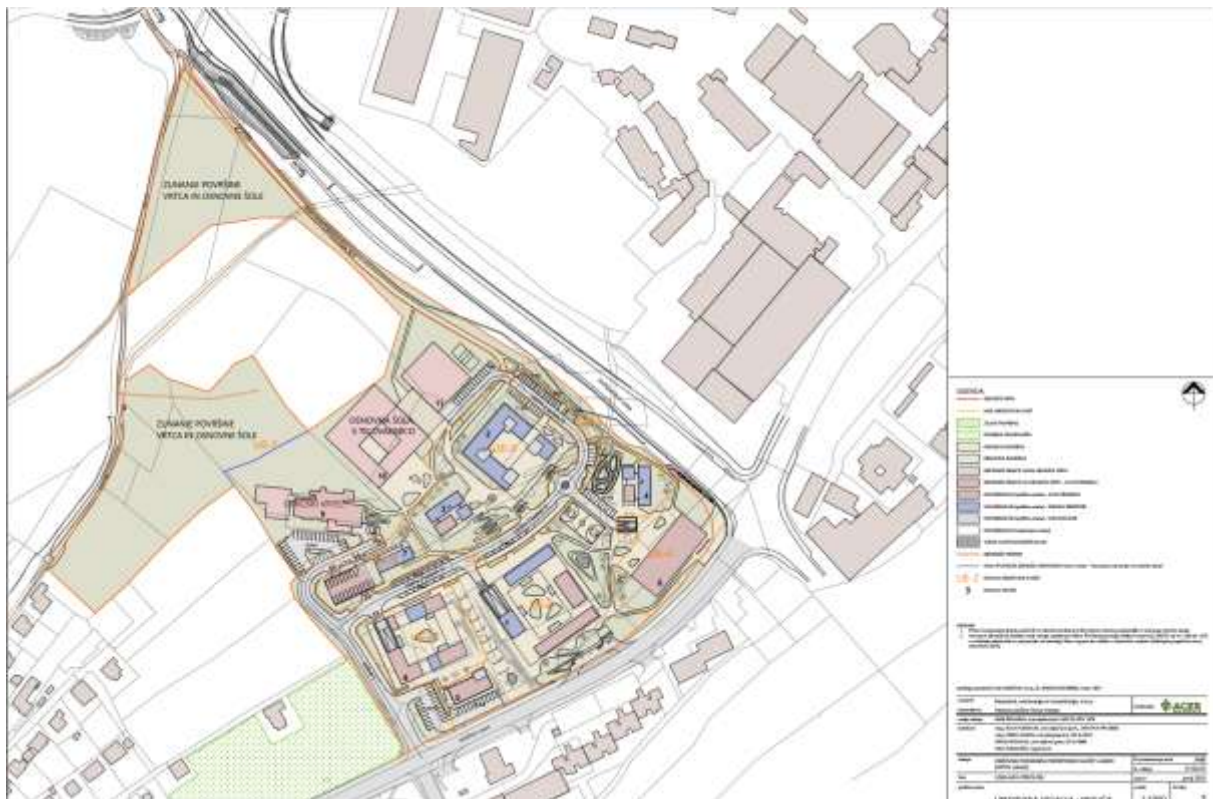
Celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2023120512162461/> v zavihku "Usklajen predlog".

3. VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA

Predlagane rešitve konkretizirajo strateški del OPN na način, da je osrednje območje OPPN namenjeno razvoju centralnih dejavnosti in bivanju v zasnovi urbanega jedra. Z razširitvijo območja na zemljišča obstoječega vrta, stanovanjskih stavb in nepozidanih zelenih površin v zaledju Marofa, se oblikuje območje, v katerem se skladno s strateškimi izhodišči in konceptom razvoja mesta načrtuje:

- mestotovorno območje urbanega jedra ob mestni vpadnici z novimi stanovanji in centralnimi dejavnostmi, ki bodo izboljšale urbane pogoje širši soseski in obstoječim objektom, ki niso predvideni za odstranitev,
- območje družbenih dejavnosti (obstoječi vrtec in nova osnovna šola) ter
- območje navezave na zelene površine mesta, ki se opremijo z dnevno oskrbo in skupnimi programi naselja, javnimi odprtimi površinami, zelenicami, igrišči, otroškimi igrišči in parkovno infrastrukturo.

Prostorska zasnova načrtovanih prostorskih ureditev je razvidna iz Ureditvene situacije (Prikaz 2). Predvidena je izgradnja poslovnih, poslovno-stanovanjskih, stanovanjskih in objektov družbene infrastrukture po ureditvenih enotah, ki so oblikovane tako, da zajemajo zaokroženo funkcionalno območje z lastnim dostopom do javnega cestnega omrežja, kar omogoča etapnost gradnje. Območje urejanja tvori osem ureditvenih enot. Ureditvena enota UE-1 je namenjena izvedbi javnega cestnega omrežja. Ureditvene enote od UE-2, UE-2 in UE-5 so namenjene izgradnji poslovno stanovanjskih objektov. Ureditvena enota UE-4 je namenjena izgradnji poslovnega objekta. V ureditveni enoti UE-6 se obstoječi večstanovanjski objekt ohrani, uredijo se pripadajoče javne zunanje površine in zgradi garažni objekt. Ureditvena enota UE-7 je namenjena izgradnji objektov družbene infrastrukture. V ureditveni enoti UE-8 se uredi zeleni pas z javno potjo.



Prikaz 2: Prikaz Ureditvene situacije OPPN Labod na grafičnem načrtu List 3, usklajen predlog OPPN Labod, junij 2025.

Ureditve so načrtovane s težnjo Trajnostne urbane strategije, da se v Novem mestu do leta 2030 poveča privlačnosti mesta za bivanje, ki mora stremeti k policentričnemu razvoju znotraj mesta. Pri tem je treba okrepiti urbana jedra vseh mestnih predelov, zagotoviti osnovne urbane storitve v vseh mestnih predelih, povečati socialne stike znotraj sosesk in omogočiti interakcije med mestnimi soseskami.

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA IN SODELOVANJA Z JAVNOSTJO

Postopek priprave OPPN se je pričel na podlagi prejete pobude investitorja in poteka po pogojih ZureP-3 o pripravi OPPN. Pred sprejetjem Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Labod (Dolenjski uradni list št. 25/23) je bila predhodno seznanjena javnost, lastniki zemljišč v območju urejanja in KS Ločna Mačkovec. Na podlagi pridobljenih povratnih informacij javnosti in strokovnih teles ter rezultatov posebnih strokovnih podlag se je gradivo pobude dopolnilo. Izdelala se je Osnova za pripravo OPPN (ACER Novo mesto d.o.o., september 2023), po prejetju rezultatov dodatnih posebnih strokovnih podlag pa še Strokovna podlaga za pripravo OPPN (ACER Novo mesto d.o.o., november 2023).

Ob pripravi gradiva osnutka je bil kot obvezen del spremljajočega gradiva izdelan tudi elaborat ekonomike. Ta je pokazal, da bo na območju celotnega Novega mesta vključno z ureditvami predvidenimi z OPPN, potrebno povečati razpoložljive kapacitete družbene infrastrukture na področju varstva predšolskih otrok in šoloobvezne mladine.

Z osnovami za pripravo OPPN je bila javnost seznanjena v marcu in aprilu 2024. Gradivo je obsegalo posamezne sestavine strokovnih podlag in sestavine osnutka OPPN z obrazložitvijo predmeta pobude in možnih rešitev podrobnejšega načrtovanja. Seznanitev je bila namenjena podaji predlogov, usmeritev ter vključitvi javnosti in zainteresiranih deležnikov v pripravo osnutka OPPN. V času seznanitve javnosti so bile podane pripombe in predlogi.

Glede na podane predloge stanovalcev in uporabnikov obstoječih objektov, ki ležijo na območju OPPN, je bil v maju 2024 organiziran terenski ogled in sestanek, ki so se ga udeležili izdelovalci prostorskega načrta, predstavniki pobudnika in predstavniki pripravljavca, da bi skupaj pregledali rešitve z vidika rabe zemljišč stanovanjske stavbe Seidlova cesta 31 in rešitve v zvezi z izvajanjem parkovnega vrtnarstva Horting.

Zaradi povečanja območja urejanja in novih vsebin znotraj območja urejanja je bil v juliju 2024 dopolnjen sklep o pripravi OPPN. Na obravnavanem območju ni evidentirane naravne dediščine, zato na podlagi mnenja Zavoda RS za varstvo narave v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave.

V juliju 2024 bil izdelan osnutek OPPN Labod h kateremu so nosilci urejanja prostora podali mnenja o upoštevanju smernic in predpisov iz njihove pristojnosti. V roku je bila prejeta večina mnenj s predlogi in pripombami, ki so bile upoštevane v nadaljnji fazi priprave. Je pa Ministrstvo za zdravje z mnenjem ocenilo, da vplivi izvedbe OPPN Labod, kot je bilo to opisano v osnutku plana, z vidika vplivov na zdravje in počutje ljudi, niso bili sprejemljivi. V obrazložitvi mnenja je bilo pojasnjeno, da je nesprejemljivost povezana z zagotavljanjem (1) ustrezne kakovosti tal na območju predvidenih otroških igrišč, (2) primerne bivalnega okolje z vidika obremenjenosti bivalnega okolje s hrupom in (3) ustreznega odmika novih stavb od virov EMS. V zvezi z navedenim smo glede kakovosti tal otroških igrišč in virov EMS odlok dopolnili, glede varstva pred hrupom pa rešitve preverili s Študijo obremenitve s hrupom za OPPN Labod Nove mesto, ki jo je pod št. projekta 24_1218 v novembru 2024 izdelal PNZ d.o.o.. Izdelovalci študije so ugotovili, da je ureditveno območje OPPN ustrezno zasnovano in primerno za nadaljnje postopke priprave prostorskega plana. So pa predlagali dopolnitve odloka glede varstva pred hrupom, ki so upoštevane. Ministrstvo za zdravje je v novembru 2024 k dopolnjenim rešitvam izdalo dopolnjeno pozitivno mnenje.

V novembru 2024 je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil obravnavan na 18. redni seji občinskega sveta v decembru 2024. Javnost se je z dopolnjenim osnutkom OPPN seznanila v okviru javne razgrnitve (30 dni) in javne obravnave v decembru 2024 in januarju 2025. Prejete pripombe in predlogi so bili strokovno obravnavani, dne 12.5.2025 pa je župan sprejel Stališča do pripomb in predlogov št. 350-0008/2023-222, na podlagi katerih je bil v nadaljnji pripravi OPPN dopolni tako:

- da se dopusti možnost odstranitve obstoječega objekta na naslovu Seidlova cesta 31 in novogradnja nadomestnega večstanovanjskega objekta. Tako je lastnikom omogočena odločitev oziroma realizacija po obeh zgoraj predlaganih variantah, katerih izvedba pa s prostorskim aktom ne more biti časovno predpisana, mogoče jo je doseči le na podlagi stvarnopравnih razmerij;
- da se obveznosti investitorjev razširijo z obveznostjo zagotovitve dostopa tudi do stavbnih zemljišč;
- da se za večjo varnost obiskovalcev šole na cesti 2 (na prehodu med odsekom 1 in odsekom 2) dodatno umesti mini krožno križišče s povoznim otokom, ki hkrati služi tudi kot dostop do kletne etaže za parkiranje avtomobilov in obračališče. Od tu naprej se zaradi večje varnosti obiskovalcev cesta uredi kot skupna prometna površina, kjer ima prednost pešec (cona umirjenega prometa), ki se navezuje na omrežje sprehajalnih poti na severnem delu. Na gradbeni parceli načrtovane osnovne šole se uredi varno obračališče;
- da se poveča parkirni standard (iz 1,0 na 1,2 parkirnega mesta na stanovanje).

Na podlagi stališč do pripomb in predlogov je bil izdelan predlog prostorskega akta, ki je bil 22.5.2025 posredovan nosilcem urejanja prostora v pridobitev drugih mnenj. Do dneva priprave gradiva za drugo obravnavo usklajenega predloga OPPN je večina nosilcev urejanja prostora posredovala mnenja. Usklajeni predlog je bil v postopku usklajevanja redakcijsko dopolnjen z vidika prejetih mnenj nosilcev, hkrati pa je bil nomotehnično dodatno urejen.

Sprejet prostorski akt bo objavljen v Dolenjskem uradnem listu, na spletni strani Mestne občine Novo mesto in v prostorskem informacijskem sistemu.

5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Izdelavo OPPN financira pobudnik priprave prostorskega akta, ki je zasebni investitor. Med pobudnikom, Mestno občino Novo mesto in izdelovalcem prostorskega akta je sklenjena tripartitna pogodba, na podlagi katere se investitor zavezuje Mestni občini Novo mesto kot pripravljavcu prostorskega akta poravnati stroške za objave v javnem glasilu, pridobivanje mnenj in morebitne druge stroške priprave. Ob izvedbi načrtovanega OPPN bo gradnja nove osnovne šole in urejanje javnih površin ter GJI načrtovane z razvojnimi načrti občine in sredstvi proračuna. Trenutno je ocenjeno, da bi bilo kapacitete nove osnovne šole treba zagotavljati od leta 2035 dalje, dejanski datum pa bo odvisen od dejanskega demografskega razvoja Novem mestu.

Pripravil:

Izidor Jerala, l.r.
podsekretar za prostorsko načrtovanje

Mojca Tavčar, l.r.
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič, l.r.
vodja Urada za razvoj in prostor

doc. dr. Jana Bolta Saje, l.r.
direktorica občinske uprave

Na podlagi 129. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo – UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo in 13/25) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na __. redni seji dne __. __. ____ sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Labod

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – UPB1; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Labod (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Identifikacijska številka OPPN v zbirki prostorskih aktov je 3488.

2. člen (vsebina OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni (besedilo tega odloka) in grafični del ter spremljajoče gradivo. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del je določen v tem odloku in vsebuje poglavja:

1. načrtovane prostorske ureditve;
2. zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
3. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
4. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
5. dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev in
6. drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

(3) Grafični del OPPN vsebuje grafične prikaze:

1. Vplivi in povezave
2. Omejitve v prostoru
3. Ureditvena situacija - pritličje
4. Zazidalna situacija
5. Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture
6. Načrt prometne ureditve
7. Karakteristični prerezi območja
8. Načrt gradbenih parcel
9. Prostorske ureditve za varovanje in varstvo pred nesrečami

(4) Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Usmeritve
5. Mnenja

6. Elaborat ekonomike
7. Okoljske presoje
8. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
9. Povzetek za javnost

(5) Tekstualni in grafični del ter spremljajoče gradivo OPPN so sestavine vezane mape OPPN. Strokovne podlage in elaborat ekonomike, naveden v prejšnjem odstavku, so shranjeni v posebnih mapah in se hranijo v spisu postopka na sedežu Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM).

3. člen **(pomen izrazov)**

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- Območje urejanja: območje zemljišč, ki se urejajo z OPPN.
- Ureditvena enota: sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dopustnih dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- Območje za razvoj stavb: del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo stavb in je prikazan v grafičnem delu OPPN. Območje je določeno za nadzemni del stavbe z izjemo dostopov do podzemnih delov stavb, ki lahko ležijo izven območja za razvoj stavb. Podzemni deli stavb so lahko medsebojno povezani znotraj posameznih ureditvenih enot.
- Prekriti del gradbene parcele stavbe obsega površine, ki so pozidane s stavbami (vključno s podzemnimi deli stavb, balkoni, napušči, nadstreški) in pripadajočimi pomožnimi objekti ali so urejene kot utrjene zunanje površine.
- Raščeni del gradbene parcele stavbe obsega tiste zunanje površine na gradbeni parceli stavbe, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja, odtekanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije, lahko so namenjene zunanjemu bivanju. Preostali del gradbene parcele stavbe je prekriti del gradbene parcele stavbe.
- Javna površina: grajena ali zelena površina, namenjena splošni rabi (pod enakimi pogoji namenjena vsem), kot so javna cesta, ulica, igrišče, parkirišče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina.
- Bruto tlorisna površina je bruto tlorisna površina stavbe, določena v skladu s predpisom, ki ureja izračun površin stavb ali bruto tlorisna površina gradbenih inženirskih objektov, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo predpisa, ki ureja izračun površin stavb.
- Faktor izrabe gradbene parcele je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina stavbe skupna površina vseh polnih etaž stavbe. V izračunu se upošteva skupna bruto površina vseh stavb na gradbeni parceli.

4. člen **(pomen kratic)**

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- BTP: bruto tlorisna površina
- GJI: objekti, namenjeni izvajanju gospodarske javne infrastrukture
- TK (vodi): telekomunikacijski (vodi)
- TP: transformatorska postaja
- UE: ureditvena enota

II. TEKSTUALNI DEL

NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

5. člen **(koncept prostorske ureditve)**

(1) Z OPPN se načrtuje osrednje območje centralnih dejavnosti, ki se nameni bivanju, oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter umesti nova osnovna šola. Območje se prenovi oz. programsko prestrukturira v smislu dviga urbanih in bivanjskih kakovosti po pogojih, ki jih določa OPN.

(2) Pri poseganju v prostor se na območju OPPN izboljša obstoječe stanje s primernejšimi navezavami na javno cestno omrežje, boljšimi ureditvami za pešce, kolesarje in druge trajnostne oblike prometa na območju, ki se funkcionalno navežejo na sosednje enote urejanja prostora. Za izboljšanje prometne povezanosti se izvede notranja mreža dostopnih poti in površin za mirujoči promet, obstoječe peš in kolesarske poti se izboljšajo. Izvedejo se nove ali izboljšane ureditve za trajnostne oblike prometa. Načrtuje se ustrezne navezave na sosednja območja - možnost peš oziroma kolesarske povezave iz območja OPPN v smeri Marofa in v smereh sosednjih enot urejanja prostora. Izboljša se prehodnost iz smeri Seidlove ceste proti območju Marofa in predvidi rešitve za ureditev dodatnih parkirnih mest za potrebe pokopališča.

(3) Za obstoječe objekte, ki niso predvideni za odstranitev, se določijo usmeritve za njihovo redno rabo in izboljšanja z vidika rekonstrukcije, dozidave in/ali programske nadgradnje.

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega okvirno 7,56 ha površine zemljišč oz. njihovih delov s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini 1456-Novo mesto: 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, 825/2, 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, 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.

(2) Zemljišča na območju OPPN so z OPN opredeljena kot stavbna zemljišča v enoti urejanja prostora z oznako NMA_02_OPPN, NMA_06 in delu enote NMA_05.

(3) V primeru odstopanj od navedenih parcelnih števil v tem členu ali kasnejših sprememb parcelnih števil se upošteva grafični prikaz ureditev in tangiranih parcel.

7. člen (vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Obravnavano območje se nahaja severovzhodno od starega mestnega jedra v Novem mestu, jugozahodno od območja tovarne zdravil Krka in v bližini reke Krke. Osrednji del območja obsega zemljišča nekdanje tovarne Labod, na katerih se nahajajo obstoječi objekti z opuščeno proizvodno dejavnostjo. Na območju je umeščena enota javnega vrtca in Gasilsko-reševalni center Novo mesto, ki bo dejavnost preselil na drugo lokacijo. V bližini vrtca se nahaja večstanovanjskastavba, na vzhodnem vogalu pa tri enostanovanjske stavbe.

(2) Območje se prometno navezuje na Seidlovo cesto, ki je glavna mestna cesta. Za zagotavljanje ustreznih prometnih razmer v širšem vplivnem območju OPPN je treba rekonstruirati in semaforizirati obstoječe križišče Seidlova cesta – Labod.

(3) 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 pokopališče Ločna, zahodni rob objekt vrtca ter severozahodni rob Marof. Območje je vidno izpostavljeno s Seidlove ceste ter okoliške pozidave na zahodni strani.

(4) Ob severovzhodnem robu območja poteka glavna cesta II2 reda G2 105/1511. Ob jugovzhodnem robu poteka glavna mestna cesta LG 299272, na katero se na južnem delu območja navezujejo javne poti z obravnavanega območja in sicer JP 799261, ki poteka ob jugozahodnem robu

območja, JP 799262, ki poteka od jugovzhodnem in vzhodnem delu območja, od koder se od nje odcepi tudi javna pot JP 799263.

(5) Zaradi gradnje novih navezav na omrežja GJI in ureditve prometnih površin so potrebni posegi zunaj območja urejanja na zemljiščih oz. delih zemljišč s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini 1456-Novno mesto: 740, 803/10 in 805/1 - rekonstrukcija vodovodnega omrežja,
- v katastrski občini 1456-Novno mesto: 986/6 - izvedba priključkov na cestno omrežje,
- v katastrski občini 1456-Novno mesto: 70/13, 73/5, 74/5 in 79/4 - izvedba intervencijske poti s priključkom na cestno omrežje,
- v katastrski občini 1456-Novno mesto: 986/6 - izvedba priključkov na vodovodno omrežje,
- v katastrski občini 1456-Novno mesto: 986/6, 850 in 849 - izvedba priključka stavbe 6 na obstoječe kanalizacijsko omrežje
- v katastrski občini 1456-Novno mesto: 832, 831/2, 836/1, 837/1, 845/2 in 986/5 - izvedba priključka na elektroenergetsko omrežje.

(6) Potek meje in posegi zunaj območja urejanja so razvidni iz grafičnega prikaza Zbirna situacija GJI (List 5).

8. člen (dopustne dejavnosti)

Na območju OPPN so poleg bivanja na podlagi predpisa o standardni klasifikaciji dejavnosti in v skladu z namensko rabo prostora dopustne naslednje dejavnosti:

- Osnovna dejavnost: bivanje, socialno varstvo z nastanitvijo, terciarne dejavnosti, promet in skladiščenje le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti, kvartarne dejavnosti,
- Dopustne spremljajoče dejavnosti: sekundarne dejavnosti kot obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti.

9. člen (vrste dopustnih objektov)

(1) Dopustna je gradnja objektov, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo:

- 11 stanovanjske stavbe
 - 11220 Tri in večstanovanjske stavbe,
 - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
 - 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 12 nestanovanjske stavbe
 - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
 - 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - 12201 Stavbe javne uprave,
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
 - 12203 Druge poslovne stavbe,
 - 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
 - 12301 Trgovske stavbe: razen trgovine z motornimi vozili,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: razen avtomehanična delavnica,
 - 12420 Garažne stavbe,
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo,
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: v ambulantah, zdravstvenih posvetovalnicah in veterinarskih ambulantah in klinikah
 - 12650 Stavbe za šport
 - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov

- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, gasilski domovi, stavbe za nastanitev sil za zaščito, reševanje in pomoč
- 21 objekti prometne infrastrukture,
- 22 cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 24 drugi gradbeno inženirski objekti
 - 24110 Športna igrišča,
 - 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
 - 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(2) Dopustna je gradnja:

- pomožnih in spremljajočih objektov v skladu z veljavnim OPN,
- gradnja gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij ter objektov v javni rabi v skladu z veljavnim OPN.

(3) Dopustna je postavitvev začasnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

(4) V varovalnem pasu javnih cest je prepovedano postavljanje objektov za oglaševanje.

10. člen (vrste dopustnih del in gradenj)

(1) Na območju OPPN je dopustna izvedba vseh gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, če so namenjena izvedbi s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev.

(2) Na območju OPPN so do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev dopustni:

- vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta;
- začasna raba prostora, če ni v nasprotju s pogoji začasne rabe prostora po predpisih o urejanju prostora.

11. člen (lega objektov)

(1) Gradnja glavnih in pomožnih stavb je dopustna na območju za razvoj stavb, ki je prikazano v grafičnem prikazu Zazidalna situacija (List 4). Na tem območju je dopustna tudi gradnja gradbenih inženirskih objektov, pomožnih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev.

(2) Zunaj območja za razvoj stavb je ob upoštevanju odmika od meje sosednje gradbene parcele najmanj 1,0 m dopustna gradnja pomožnih objektov z eno polno etažo in odmikom najmanj 2,0 m pri višjih pomožnih objektov.

(3) Zunaj območja za razvoj stavb je ob upoštevanju odmika od meje sosednje gradbene parcele najmanj 0,50 m dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditev utrjenih dvorišč ter drugih pomožnih objektov, ki niso stavbe. Manjši odmik je dopusten ob soglasju upravljavca sosednje gradbene parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom.

(4) Brez odmika od meje gradbene parcele je dopustna gradnja objektov prostorskih ureditev, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega odloka, objekti GJI s priključki nanje in urejene odprte površine.

(5) Kote pritličij pri stavbah, ki mejijo na javni prostor, se smiselno prilagajajo kotam javnega prostora.

12. člen **(velikost in oblikovanje glavnih objektov)**

(1) Tipološko prevladuje točkovni vzorec pozidave, ki ga tvorijo večje atrijske stavbe z oznako 1, 2 in 8 in manjše točkovne stavbe z oznako 3, 4, 5, 6 in 7. Stavbe namenjene družbenim dejavnostim (oznaka 9, 10 in 11) so lahko raznolike in sestavljene tipologije, v grafičnih prikazih tega odloka so prikazane okvirno in se pri projektiranju za gradbeno dovoljenje lahko prilagodijo glede na potrebe in zahteve za izvajanje družbenih dejavnosti. Oznake stavb so določene v grafičnem prikazu zazidalna situacija (List 4). Objekti znotraj posamezne ureditvene enote morajo biti medsebojno skladni, tako da tvorijo povezano prostorsko celoto z ustreznim umeščanjem v teren ter oblikovanjem gabaritov in streh. Teži se tudi k oblikovni usklajenosti na celotnem območju urejanja. Velikost posameznih objektov je določena z območjem za razvoj stavb.

(2) Višinski gabariti so predpisani po posameznih ureditvenih enotah, teži se k višinski usklajenosti znotraj posameznih ureditvenih enot kot tudi na celotnem območju urejanja. Dopustna so odstopanja od predpisanih največjih dopustnih višin zaradi tehnoloških zahtev, tako da so posamezni manjši tehnični deli objektov (npr. dimnik, stolp, antene, strelovodi, dvigala) lahko višji od najvišjih gabaritov posameznih objektov.

(3) Število podzemnih etaž ni omejeno.

(4) Vsi poslovno-stanovanjski objekti imajo dvodelno volumensko zasnovo: spodnji pritlični, parterni del, ki obsega skupni del stavbe z vhodom in dele stavbe v javni rabi, ter zgornji, praviloma stanovanjski del, ki ga tvorijo preostale etaže nad pritličjem. Izjema so stavbe namenjene družbenimi dejavnostim in objekta z oznako 5 in 6, ki sta poslovna objekta.

(5) Vsi poslovno-stanovanjski objekti morajo pri oblikovanju upoštevati:

- Javni programi se z glavnim vhodom odpirajo v okolico objekta, sekundarni oziroma servisni vhod pa je lahko umeščen v prostor atrija. Odprti gostinski vrtovi v notranjosti atrija, izven linije objekta niso dopustni. Gostinski vrtovi morajo biti od pritlične fasade odmaknjeni najmanj 1,50 m, da je omogočen javni prehod. Na gostinskih vrtovih so lahko nameščeni senčniki.
- Fasadni rob pritličja je lahko zamaknjen v notranjost fasadne ravnine največ 3,00 m glede na preostale nadzemne etaže. Dodatni nadstreški v pritlični etaži niso dovoljeni.
- Fasadni plašč mora biti v nevpadljivih barvah. Signalne ali fluorescentne barve niso dopustne. Slepe fasade objektov niso dovoljene.
- Fasadni plašč stavb je mogoče oblikovati z odvzemanjem volumna (ložami) in z dodajanjem volumna (balkoni). Balkoni so lahko medsebojno povezani. Strehe stavb so ravne. Ravne strehe so zasnovane kot zelene strehe. Izvedba zelene strehe ni obvezna na delu strehe, kjer so nameščeni fotonapetostni paneli. Pri postavitvi fotonapetostnih naprav se v odvisnosti od velikosti objektov upoštevajo zahteve veljavne zakonodaje in drugih podzakonskih predpisov.
- Tehnične naprave na fasadah niso dovoljene. Dovoljeno jih je umeščati le na podlagi enotne rešitve za celotno območje.
- Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zakrite z vidika javnega prostora ali vključene v oblikovno zasnovo stavbe.

13. člen **(velikost in oblikovanje pomožnih objektov)**

(1) Morfologija gradnje pomožnih objektov na območju OPPN mora smiselno povzeti značilnosti gradnje glavnih objektov, dopustni so tudi sodobnejši pristopi k arhitekturnemu oblikovanju.

(2) Na območju za razvoj stavb in izven njega je dopustna gradnja naslednjih pomožnih objektov:

- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: rezervoarji za nafto in plin, rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 Parkirišča izven vozišča

- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti: vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode
- 24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi, razgledne ploščadi, opazovalnice in odprti grajeni prostori na drevesu
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev: ograje, zaščitne ograje na igriščih oporni in podporni zid
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- Zbiralnica, objekti za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema in spominska obeležja, naprave in gradbeni elementi za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja

14. člen (urejanje odprtih površin)

(1) Odprte površine se uredijo kot funkcionalna in oblikovno skladna celota, ki dopolnjuje program soseske in se smiselno navezuje na okoliške površine.

(2) S preoblikovanjem reliefa se odprte površine v soseski navežejo na posamezne načrtovane objekte in ureditve v soseski, zagotovijo se tudi zvezne navezave na okoliške površine. Zagotovi se povezanost zelenih površin znotraj soseske z zaledjem. V sami soseski se uredijo javne in poljavne odprte površine med stavbami in v atrijih - trgi, park, otroška in športna igrišča. Vzpostavijo se peš povezave preko soseske. Na obrobju soseske se na stiku z Andrijaničevo cesto vzpostavi zelena bariera, zelene površine se uredijo tudi v bližini vrtca.

(3) Zagotovita se javna dostopnost in neovirana raba odprtega prostora. Uredijo se utrjene površine in omrežje poti za pešce in kolesarje. Vse ureditve morajo biti prilagojene za funkcionalno ovirane osebe.

(4) Obcestni prostor Siedlove ceste s kolesarsko stezo in pločnikom se uredi kot enotna, oblikovno skladna in prepoznavna poteza.

(5) Na območju se uredijo odprte površine, ki obsegajo dostope in manipulativne površine (utrjene zunanje površine) ter zelene površine. Delež odprtih bivalnih površin mora znašati najmanj 35% površine območja posameznih UE, od tega se del zelenih površin uredi na raščnem terenu (ki mora znašati najmanj 50% minimalno zahtevanih odprtih bivalnih površin). V ureditveni enoti UE-5 so ti deleži lahko manjši.

(6) Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji se zagotovi najmanj 15 m² zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 2,5 m² površin namenjenih za počitek stanovalcev, najmanj 5,0 m² površin za igro z žogo za večje otroke in mladostnike ter najmanj 7,5 m² površin, urejenih za igro otrok do 12 let starosti, in sicer 4,0 m² kot opremljeno igrišče in 3,5 m² za zelene površine. Navedena površine se uredijo na gradbenih parcelah, površine za igro z žogo za večje otroke in mladostnike se uredijo kot površine v javni rabi na območju ali v bližini. Del odprtih zelenih in rekreacijskih površin na območju osnovne šole se uredi za potrebe javne rabe širše soseske, površine se do realizacije načrtovanih prostorskih ureditev urejajo kot začasna raba prostora. Ob stavbah v javni rabi in stavbah, v katerih je zaposlenih več kot 10 oseb, se izvede odprta zelena površina z urbano opremo in z drevesi za senčenje, površine najmanj 50 m².

(7) Območje zunanjih parkirnih površin se ozeleni z drevoredi, ki so umeščeni tako, da pripomorejo k blaženju mikroklimatskih pogojev.

(8) Premoščanje višinskih razlik terena se prvenstveno ureja z brežinami. Izjemoma so dopustni oporni ali podporni zidovi do višine 1,50 m, če pa se izvedejo kot kaskade, so lahko tudi višji. Zidovi višine nad 0,50 m se ozelenijo, njihova izvedba pa mora biti obrazložena in utemeljena v projektni dokumentaciji.

(9) Za zasaditve se uporabijo drevesne vrste s srednje veliko ali veliko krošnjo; dopustne so samo sorte z naravno rastjo krošenj, ne pa tudi sorte s stebrastimi ali majhnimi kroglastimi krošnjami.

Zasaditev se izvede z avtohtonimi ali avtohtonim podobnimi vrstami drevnine, odpornimi na mestno klimo. Tujerodne invazivne vrste in visokoalergene vrste ter srebrnolistne in zlatolistne vrste se ne sadijo. Zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

(10) Površine trgov in atrijev se uredijo kot delno utrjene in delno zelene površine, tako da se v zelenih otokih ugodne razmere za rast drevnine in zadrževanje padavinske vode. Ob novi cesti se vzdolž površin za pešce in kolesarje uredijo sklenjene poteze dreves.

(11) Na območju med stavbami 1, 2, 4 in 6 se uredi skupna sklenjena parkovna površina z otroškim igriščem. Območje se reliefno modulira na način, da se višinske razlike lahko uporabijo za oblikovanje ambiena. Na delu območja se uredi površina/poglobitev za občasno zadrževanje meteorne vode. Povezovalne poti medsebojno povezujejo predprostore posameznih stavb. Med objektom 1 in 4 se uredijo manjše večnamenske površine za šport, preko površine se omogoči dovoz. Poleg igrišča v okviru parkovne površine v središču soseske se prostor za igro uredi tudi na območju družbenih dejavnosti, v navezavi s pešpotmi preko območja in v zaledje.

(12) Utrjene površine se oblikujejo na način, da se zagotovita oblikovna skladnost in čitljivost površin za pešce in kolesarje, univerzalna graditev in uporaba objektov ter zagotovi ustrezen nivo za ranljivejše udeležence.

(13) Na trgih, igriščih in drugih utrjenih površinah se namesti urbana oprema, predvsem kot večnamenski elementi za sedenje, druženje in igro. Vsi elementi urbane opreme se oblikovno uskladijo z arhitekturnimi objekti in oblikovanem utrjenih ter zelenih površin.

(14) Dostopi za intervencijske površine se uredijo na delih tlakovanih in prometnih površinah na območju, ki omogočajo dostop do delovnih površin.

15. člen **(ureditvene enote)**

- (1) Območje urejanja je razdeljeno na ureditvene enote (v nadaljnjem besedilu: UE):
- UE-1: javno cestno omrežje,
 - UE-2: poslovno-stanovanjski del jug,
 - UE-3: poslovno-stanovanjski del sever,
 - UE-4: poslovni del vzhod,
 - UE-5: poslovno-stanovanjski del zahod,
 - UE-6: poslovno-stanovanjski del severozahod,
 - UE-7: območje družbenih dejavnosti,
 - UE-8: zeleni pas z javno potjo.

(2) Ureditvene enote se delijo na podenote s številčno oznako.

16. člen **(UE-1 – javno cestno omrežje)**

V ureditveni enoti UE-1 se uredijo površine za promet vozil, kolesarjev in pešcev, parkirišča ter koridorji za glavne vode gospodarske javne infrastrukture. Javno cestno omrežje sestavljata Cesta 1 in Cesta 2.

17. člen **(UE-2 – poslovno-stanovanjski del jug)**

(1) Predvidena je izgradnja dveh poslovno-stanovanjskih stavb in poslovne stavbe ter pripadajočih zunanjih površin.

(2) Stavba 1 v podenoti 2-1 ima atrijsko zasnovu. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,50. Minimalna velikost atrija mora znašati 15 % velikosti BTP največje nadzemne etaže. Največja dopustna etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot P+3. Kota pritličja se nahaja na +182,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +208,50 m nad morjem. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so vkopane. Uvoz v kletne etaže s ceste 2 je v pretežnem delu umeščen znotraj pritlične etaže, umestitev uvoza in rampe v atrij ni dopustna. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Prehodi skozi atrij so javni in jih ni dovoljeno zapirati. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž.

(3) Stavba 4 v podenoti 2-2 ima točkovno zasnovu. Sestavljen je iz dveh lamel povezanih s komunikacijskim površinami. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 1,50. Etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot P+3. Kota pritličja se nahaja na +186,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +212,50 m nad morjem. Pritlična etaža je namenjena servisnim prostorom in javnemu programu. Nadstropne etaže so v praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž.

(4) Stavba 5 v podenoti 2-3 ima točkovno zasnovu. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,50. Etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot P+3. Kota pritličja se nahaja na +180,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +206,50 m nad morjem. Pritlična etaža je namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu, nadstropne etaže pa poslovnim prostorom. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž. Do izgradnje stavbe 5 se na obstoječi stavbi in pripadajočih zemljiščih lahko izvajajo:

- novogradnje, od tega samo nadzidave in dozidave,
- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije,
- vzdrževalna dela,
- vzdrževalna dela v javno koristi,
- odstranitve objektov oz. njegovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

(5) Vkopani deli posameznih stavb se izven območja za razvoj stavb lahko funkcionalno povežejo z drugimi objekti znotraj in zunaj ureditvene enote.

(6) V podenoti 2-4 in 2-5 se uredijo javne odprte površine, gradnja stavb ni dopustna.

18. člen

(UE-3 – poslovno-stanovanjski del sever)

(1) Predvidena je izgradnja dveh poslovno-stanovanjskih stavb in pripadajočih zunanjih površin.

(2) Stavba 2 v podenoti 3-1 ima atrijsko zasnovu. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,50. Minimalna velikost atrija mora znašati 15 % velikosti bruto tlorisne površine največje nadzemne etaže. Etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot P+3. Kota pritličja se nahaja na +190,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +216,50 m nad morjem. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so vkopane. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Prehodi skozi atrij so javni in jih ni dovoljeno zapirati. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž. Stavba je delno vkopana. Stanovanjem z dostopom do zunanega terena je dopustno urediti zasebne zelene atrije, pri čemer morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni vsaj 4,00 m.

(3) Stavba 3 v podenoti 3-2 ima točkovno zasnovu. Sestavljen je iz dveh lamel povezanih s komunikacijskim površinami. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,00. Etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot P+3. Kota pritličja se nahaja na +190,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +216,50 m nad morjem. Pritlična etaža je namenjena servisnim prostorom. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž. Stavba je delno vkopana. Stanovanjem z dostopom do zunanjega terena je dopustno urediti zasebne zelene atrijske, pri čemer morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni vsaj 4,00 m.

(4) Na severovzhodnem delu se s ceste 2 uredi dostop za intervencijska vozila.

(5) Vkopani deli posameznih objektov se izven območja za razvoj stavb lahko funkcionalno povežejo z drugimi objekti znotraj in zunaj ureditvene enote.

(6) V podenoti 3-3 in 3-4 se uredijo javne odprte površine, gradnja stavb ni dopustna.

19. člen **(UE-4 – poslovni del vzhod)**

(1) Predvidena je izgradnja poslovne stavbe 6 in pripadajočih zunanjih površin. Zaradi izpostavljene lokacije naj bo arhitekturno oblikovanje objekta reprezentančno, s čimer se vzpostavi nova prostorska dominanta, saj predstavlja vzhodno vstopno točko v mesto. V objektu umeščanje varovanih prostorov ni dopustno.

(2) Stavba 6 v podenoti 4-1 ima točkovno zasnovu. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 3,00. Etažnost objekta znaša največ P+10, vendar ne manj kot P+6. Kota pritličja se nahaja na +177,50 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +218,00 m nad morjem. Parkirne površine so predvidene v kletnih in pritličnih etažah in niso obrnjene na ulično stran. Zaradi višinske razlike in prilagajanja terenu je pritlična etaža (P) odprta na nivoju pločnika ob Seidlovi cesti, namenjena je predvsem poslovnim prostorom in javnemu programu. Visoko pritličje je zaradi višinske razlike odprto na nivoju terena na severozahodni strani. Zaradi višinske razlike terena je dopustna izvedba vmesnih medetaž, ki pa morajo biti prav tako odprte proti Seidlovi in Andrijaničevi cesti. BTP nadstropnih etaž 5-10 ne sme presegati 50 % BTP etaž 2-4.

(3) Do izgradnje stavbe 6 se na obstoječih objektih lahko izvajajo:

- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije,
- vzdrževalna dela,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve objektov oz. njegovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

(4) Vkopani deli posameznih objektov se izven območja za razvoj stavb lahko funkcionalno povežejo z drugimi objekti znotraj in zunaj ureditvene enote.

(5) Do izgradnje stavbe 6 je potrebno obstoječim objektom zagotoviti dostop in povezave na gospodarsko javno infrastrukturo.

20. člen **(UE-5 – poslovno-stanovanjski del zahod)**

(1) Predvidena je izgradnja poslovno-stanovanjske stavbe in pripadajočih zunanjih površin.

(2) Stavba 8 v podenoti 5-1 ima atrijsko zasnovu. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,50. Minimalna velikost atrija mora znašati vsaj 20 % velikosti bruto tlorisne površine največje nadzemne etaže. Etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot

P+3. Kota pritličja se nahaja na +179,50 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +206,00 m nad morjem. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so popolnoma vkopane. Uvoz v kletne etaže s ceste 2 je v pretežnem delu umeščen znotraj pritlične etaže, umestitev uvoza in rampe v atrij ni dopustna. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Prehodi skozi atrij so javni in jih ni dovoljeno zapirati. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu stavbe, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž.

(3) Do izgradnje stavbe 8 se na obstoječih objektih za potrebe zaščite in reševanja lahko izvajajo:

- novogradnje, od teh samo nadzidave in dozidave,
- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije,
- vzdrževalna dela,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve objektov oz. njegovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

21. člen

(UE-6 – poslovno-stanovanjski del severozahod)

(1) Na mestu obstoječega objekta na zahodu enote in na osrednjem delu se v podenoti 6-1 uredijo javne parkirne površine. Dopustna je tudi izgradnja večetažnega garažnega objekta, ki je delno vkopan in lahko sega tudi v podenoto 6-2, s čimer se izkoristi višinska razlika in omogočijo dodatne parkirne površine za stanovalce večstanovanjskega objekta. Vhodi v garažni objekt se uredijo z različnih nivojev. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,60, faktor izrabe pa večji od 2,00. Kota pritličja se nahaja na +180,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +190,00 m nad morjem.

(2) Predvidena je izgradnja stanovanjskega objekta in pripadajočih zunanjih površin. Stavba 7 v podenoti 6-2 ima točkovno zasnovo. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,00. Etažnost objekta znaša največ P+4, vendar ne manj kot P+2. Kota pritličja se nahaja na +188,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +205,50 m nad morjem. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so delno vkopane. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presega 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž. Stavba je delno vkopana. Stanovanjem z dostopom do terena je v višjih etažah mogoče urediti zelene atrijske površine.

(3) Do izgradnje predvidenih objektov se na obstoječih objektih Seidlova cesta 29 a in 31 in pripadajočih zemljiščih lahko izvajajo:

- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije,
- vzdrževalna dela,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve objektov oz. njegovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

(4) Do izgradnje večetažnega garažnega objekta se lahko uredijo parkirne površine,

22. člen

(UE-7 – območje družbenih dejavnosti)

(1) Območje je namenjeno družbenim dejavnostim.

(2) Podenota 7-1 je namenjena obstoječemu otroškemu vrtcu z možnostjo širitve ter ureditvi pripadajočih manipulacijskih in parkirnih površin z dostopom do javnega cestnega omrežja. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa ne večji od 2,00.

(3) Podenota 7-2 je namenjena izgradnji nove osnovne šole in telovadnice ter ureditvi pripadajočih manipulacijskih in parkirnih površin z dostopom do javnega cestnega omrežja. Rešitve se pridobijo z izvedbo javnega natečaja, v katerem se pridobijo arhitekturne rešitve šole in pripadajočih objektov ter krajinskoarhitekturne rešitve za ureditev odprtih površin, vključno z vzpostavitvijo javnih površin za funkcionalno in oblikovno navezavo šole in stanovanjske soseske na zeleno zaledje Marofa. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa ne večji od 2,00.

(4) Podenoti 7-3 in 7-4 sta namenjeni etapni ureditvi zunanjih površin za potrebe otroškega vrtca in osnovne šole.

23. člen **(UE-8 – zeleni pas z javno potjo)**

Na trasi obstoječega kolovoza se uredi sprehajalna in intervencijska pot. Naveže se na obstoječe omrežje sprehajalnih poti na območju Kosove doline in Marofa (Situlska pot).

24. člen **(parcelacija)**

(1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom iz grafičnega prikaza 8 (Načrt gradbenih parcel), na katerem so s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, določene tudi lomne točke meje območja OPPN.

(2) Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

(3) Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so na območjih javnih površin dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo objektov družbene infrastrukture, javnih cest in druge infrastrukture, namenjene izvajanju gospodarskih javnih služb.

(4) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so dopustna tudi odstopanja v skladu z določili tega odloka.

ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

25. člen **(splošno)**

(1) Gradnja GJI s priključki je dopustna v vseh ureditvenih enotah oziroma na celotnem območju urejanja.

(2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upoštevata obstoječa in predvidena GJI z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

(3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove GJI, se v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja prikažejo detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in predstavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet vozišč in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter se pridobi njihova mnenja.

(4) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globina obstoječe infrastrukture ter se pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov,

zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.

(5) Izvedba različnih vrst objektov GJI se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in mnenjem upravljavca posameznega omrežja.

(6) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

(7) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v okviru načrtovanih (novih in rekonstruiranih) prometnic v podzemni izvedbi, na območju državne ceste pa izključno v podzemni izvedbi.

(8) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

26. člen **(cestno omrežje)**

(1) Glavni vstop do območja se ohranja preko obstoječega križišča na Seidlovi cesti. Križišče se semaforizira po ločenem projektu. Na Seidlovi cesti se uredi nov priključek do parkirnih površin pod objektom 1 po sistemu desno-desno. Javno cestno omrežje predstavljata cesta 1 in cesta 2. Cesta 1 se uredi kot območje omejene hitrosti, Cesta 2 pa kot območje skupnega prometnega prostora.

(2) Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo na območju glavne ceste je treba vložiti projektno dokumentacijo v pregled in potrditev upravljavcu državne ceste in pridobiti pozitivno mnenje za izvedbo del na podlagi veljavne področne zakonodaje.

27. člen **(cesta 1)**

(1) Cesta 1 se izvede kot rekonstrukcija obstoječe javne poti JP 799261, na odseku od priključka na Seidlovo cesto v smeri proti vrtcu, v dolžini cca 125 m. Cesta 1 se do parkirišč otroškega vrtca predvidi z mešanimi površinami za kolesarje in pešce na vzhodni strani in površinami za pešce na zahodni strani vozišča. Cesta 1 se od parkirišč otroškega vrtca do večstanovanjske stavbe predvidi s površinami pešce na vzhodni in zahodni strani vozišča. Rekonstrukcija dela Ceste 1 od Seidlove ceste do priključka za UE-5 in semaforizacija priključka na Seidlovi cesti se izvede v sklopu obnove Seidlove ceste po ločenem projektu. Rekonstrukcija Ceste 1 na odseku od priključka za UE-5 do območja vrtca se izvede ob izvedbi gradbenih posegov v UE-5. Na konce Ceste 1 se uredi obračališče za vozila.

(2) Cesta 1 se do otroškega vrtca predvidi v profilu:

– vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
– površina za pešce - levo	1 x 2,00 m	2,00 m
– mešana površina za promet pešcev in kolesarjev – desno	1 x 3,50 m	3,50 m
– bankina / berma	2 x 0,50 m	1,00 m
SKUPAJ:		12,50 m

(2) Cesta 1 se od otroškega vrtca predvidi v profilu:

– vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
– površina za pešce - levo	1 x 2,00 m	2,00 m
– površina za pešce - desno	1 x 2,00 m	2,00 m
– bankina / berma	2 x 0,50 m	1,00 m
SKUPAJ:		11,00 m

28. člen (cesta 2)

(1) Cesta 2 se izvede kot nova gradnja v skupni dolžini okvirno 300 m. Cesta je predvidena v različnih tipskih prečnih profilih. Na prvem odseku se uredi obojestransko in enostransko vzdolžno parkiranje ob vozišču, na desni strani se uredi pločnik kot mešana površina za pešce in kolesarje. Na koncu odseka 1 se izvede manjše krožno križišče s povoznim otokom, ki služi tudi kot obračališče. Odsek 2 se prične v mini krožnem križišču in zaključi pri osnovni šoli. Odsek 2 se uredi kot območje skupnega prometnega prostora, čemur se lahko prilagodi fizični izgled ceste oziroma oblikovanje skupnih prometnih površin. Na koncu odseka 2 se uredi obračališče. Do izgradnje obračališča, se v podenoti 7-3 obračališče uredi na utrjeni površini odcepa intervencijske poti severno od objekta 2 ali v sklopu javnih parkirišč.

(2) Cesta 2 odsek 1 v najširšem prečnem profilu:

– vozni pas:	2 x 3,00 m	6,00 m
– pas za vzdolžno parkiranje	2 x 2,50 m	5,00 m
– mešana površina za promet pešcev in kolesarjev – desno	1 x 3,50 m	3,50 m
– pločnik – levo	1 x 1,60 m	1,60 m
– bankina / berma	2 x 0,50 m	1,00 m
SKUPAJ:		17,10 m

(3) Cesta 2 odsek 2 v najširšem prečnem profilu:

– skupna prometna površina:	1 x 6,00 m	6,00 m
– pravokotno parkiranje ob vozišču – desno	1 x 5,00 m	5,00 m
– bankina / berma – levo, desno	2 x 0,75 m	1,50 m
SKUPAJ:		12,50 m

29. člen (parkirne površine)

(1) Pri večstanovanjskih stavbah je potrebno zagotoviti najmanj 1,2 PM za motorna vozila na stanovanje. Za kolesa je potrebno zagotoviti 2 PM na stanovanje ter dodatno 1 PM na 5 stanovanj za obiskovalce.

(2) V odvisnosti od dejavnosti in velikosti morajo stavbe in prostori za poslovno-trgovske dejavnosti zagotavljati 1 PM/30-80 m² BTP za avtomobile in 1-2 PM/100m² za kolesa.

(3) Število zahtevanih parkirnih mest je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno glede na druge ukrepe v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti ter glede na predpise in priporočila za urejanje mirujočega prometa.

(4) Na celotnem območju se zagotovi zadostno število parkirnih mest za obiskovalce, dostavo, kratkotrajno parkiranje in podobno. Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah v javni ali zasebni lasti z različnimi režimi uporabe. Poleg tega se zagotovi zadostno število parkirnih mest z ustreznim deležem parkirišč za gibalno ovirane. Parkirne površine urejene na terenu, razen površin v UE-7, se urejajo kot javne parkirne površine.

(5) Skupno zahtevano število parkirnih mest za objekte je potrebno zagotoviti ob izpolnjevanju pogoja, da se za objekte brez parkirnih površin najprej izvede parkirne površine, šele za tem ali istočasno pa objekte.

(6) Del parkirnih površin za kolesarje mora biti nadkritih in varnih, praviloma naj bodo umeščene v bližini vhodov v objekte.

30. člen (površine za pešce in kolesarje)

(1) Znotraj območja se vodenje kolesarjev in pešcev ureja z ločenimi površinami ob Cesti 1 in Cesti 2- odsek 1. Ob Cesti 2 - odsek 2 pa so pešci in kolesarji vodeni po vozišču, ki se uredi kot območje skupne prometne površine. Potrebno je zagotoviti ustrezen nivo prometne varnosti za ranljivejše udeležence z upoštevanjem veljavne zakonodaje s tega področja. Prostemu prehodu pešcev in kolesarjev so namenjene tudi javne površine med posameznimi stavbami.

31. člen (vodovodno omrežje)

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

(2) Vodovod se dimenzionira za oskrbo s pitno in požarno vodo. V sklopu predvidenega vodovoda se uredi javno hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti. Podzemni hidranti se predvidijo izjemoma, če postavitve nadzemnega hidranta ni možna.

(3) Vse stavbe morajo imeti vodomerne jaške izven objekta in na začetku parcele na stalno dostopnem mestu. Izvedba na parkirnih in prometnih površinah ni dovoljena, razen pod posebnimi pogoji upravljavca vodovoda.

(4) Oskrba z vodo mora biti skladna z veljavno zakonodajo, podzakonskimi predpisi, občinskim odlokom o oskrbi s pitno vodo ter tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu.

(5) V primeru izvedbe predvidenih novogradenj pred izvedbo predvidene rekonstrukcije vodovoda od Francoskega znamenja do Seidlove ceste, se te lahko začasno priključijo na obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture.

32. člen (odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda)

(1) Odvajanje komunalnih odpadnih vod se zagotovi z izgradnjo javne komunalne kanalizacije in delno rekonstrukcijo mešane kanalizacije na območju urejanja.

(2) Padavinske odpadne vode se odvaja v predvidene zadrževalno-ponikalne sisteme.

(3) Komunalna in padavinska kanalizacija se izvajata fazno glede na potek gradnje objektov.

(4) Odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti skladno z veljavno zakonodajo, podzakonskimi predpisi, občinskim odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ter tehničnim pravilnikom o javni kanalizaciji.

(5) V primeru izvedbe predvidenih novogradenj pred izvedbo delne rekonstrukcije Seidlove ceste, se te lahko začasno priključijo na obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture.

33. člen (plinovodno omrežje)

Preko območja potekata lokalni distribucijski plinovod in daljinski prenosni plinovod. Obstoječe plinovodno omrežje se ohranja. Gradnja v bližini obstoječih plinovodov se izvaja v skladu s pogoji in usmeritvami upravljavca plinovoda.

34. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Na območju so predvideni dve transformatorski postaji. Izvede se SN povezava na obstoječ jašek J10 v Ločenskem križišču preko vzankanja SN kablovoda do novo predvidene TP na SV

delu obdelovanega območja in od tu naprej do nove TP na SZ delu obdelovanega območja. TP se lahko umeščajo v stavbe ob upoštevanju predpisanih zahtev.

(2) Za potrebe NN in SN vodov se predvidi nova cevno elektro kabelska kanalizacija. Na lomu trase in odcepu od glavne trase se izvedejo ustrezni betonski kabelski jaški standardnih dimenzij. Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.

(3) 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.

35. člen (cestna razsvetljava)

(1) V sklopu predvidenih cest se uredi cestna razsvetljava. Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo. Kabli se vodijo ob cestišču in pod hodnikom za pešce, v cevni kabelski kanalizaciji. Tip stebrov in njihova višina se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije in ne presega višine 4 m.

(2) Predvidena je tudi postavitve novega odjemnega mesta s krmiljenjem javne razsvetljave. Pozicija OJR je poleg TP. Vsa križanja in vzporedno vodenje naprav javne razsvetljave se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi. Svetilke morajo omogočati večstopenjsko regulacijo jakosti svetlobnega toka.

(3) Razsvetljava mora izpolnjevati vse zahteve v skladu s predpisi o svetlobnem onesnaženju.

36. člen (omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Telekomunikacijske storitve se zagotavljajo preko obstoječega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in glede na potrebe ustrezno dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami. Na Agencijo za komunikacijska omrežja in storitve Republike Slovenije se sporoči namero o načrtovani gradnji in poziv zainteresiranim investitorjem v elektronska komunikacijska omrežja ter pripadajočo infrastrukturo.

(2) Preko dela območja urejanja potekajo podzemni telekomunikacijski vodi, ki jih je potrebno na območju urejanja delno prestaviti na območja novih javnih površin.

(3) Za oskrbo območja urejanja se v okviru javnih površin izvede TK kabelsko kanalizacijo. Predvidi se priključitev načrtovanih objektov na TK omrežje.

(4) Vsa križanja in vzporedno vodenje telekomunikacijskih vodov se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi, kot tudi pod nadzorom oz. v soglasju z TK upravljalcem.

(5) Na celotnem območju OPPN Labod se vzpostavlja maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

37. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oz. z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo pogoji energetskih predpisov in predpis o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MONM.

(2) 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).

38. člen (ravnanje z odpadki)

1) Način zbiranja in odvoz določenih vrst komunalnih odpadkov morata biti skladna s predpisi o zbiranju, odvozu in odstranjevanju komunalnih odpadkov v Mestni občini Novo mesto.

(2) Med gradnjo in med obratovanjem načrtovanih objektov se upoštevajo predpisi s področja ravnanja z odpadki.

(3) Odpadki se pred oddajo v nadaljnje ravnanje izvajalcu javne službe zbiranja komunalnih odpadkov, pooblaščenemu zbiralcu in pooblaščenemu predelovalcu odpadkov, začasno skladiščijo na za to določeni in urejeni lokaciji.

(4) Za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število zbiralnic v neposredni bližini prometnih površin, tako da omogočajo neovirano odlaganje odpadkov in so dostopne posebnim vozilom za odvoz odpadkov v zbirni center. Investitor gradnje o lokaciji in številu odjemnih mest za odpadke ter ekoloških otokov pridobi mnenje izvajalca javne službe zbiranja odpadkov.

(5) Zunanje zbiralnice se uredijo kot tlakovane površine, ki se ogradijo, lahko pa tudi nadkrijejo z nadstreškom. V sklopu javnih površin se predvidi tudi namestitev košev za smeti, ki naj bodo enotno oblikovani. Oblikovanje teh objektov in ureditev se uskladi s preostalo urbano opremo na območju urejanja.

(6) Zbiralnice se lahko uredijo tudi znotraj stavb, vendar morajo biti dostopni z zunanje strani.

REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE, OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

39. člen (ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

40. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Posegi na območju spomenika Novo mesto – Pokopališče Ločna (EID 1-08719) niso dopustni razen prenove javne ceste in gospodarske javne infrastrukture izven ograje pokopališča, morebitni posredni vplivi naj se zmanjšajo na najmanjšo možno mero.

(2) Na območju kulturnega spomenika Novo mesto – Francosko znamenje na Mestnih njivah (EID 1-08669) in njegovem vplivnem območju so dopustne samo ureditve zelenih površin in pešpoti brez opaznih posegov v relief.

(3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja in odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

41. člen **(varstvo tal in voda)**

(1) Vsi posegi na ali v tla z odstranjevanjem zgornjih in spodnjih slojev se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah. Za namene vzpostavitve stanja tal v prvotno stanje se mora pred začetkom del pregledati, popisati in fotodokumentirati stanje tal. Izvesti se mora primerjava stanja tal pred in po posegu. Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal tako, da se na enako kakovostnih tleh uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča. Gradbeni posegi s težkimi stroji se opravljajo le v suhem vremenu, na neutrjenih tleh. S tem se omili degradiranost tal zaradi poslabšanja teksture tal. Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ali na tla je potrebno preprečiti erozijo tal. Čim manj tal naj se prekriva z nepropustnimi materiali.

(2) Pred vsakim gradbenim posegom je na potencialno onesnaženem območju potrebno izvesti predhodne preiskave tal.

(3) V času gradnje so tla pod delovnimi stroji ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev neposredno v tla (podtalnico). Čiščenje in pranje delovnih strojev se sme izvajati samo na za to predvidenih in opremljenih površinah (za ta namen pripravljenih delovnih platojih).

(4) V zemeljske nasipe in tampone se ne vgrajujejo materiali, ki bi lahko (z izpiranjem, izluženjem ipd.) onesnažili tla.

(5) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi mora biti v pokritih prostorih urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži. Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem – lovilna skleda.

(6) Vse izkopane plasti tal se začasno skladiščijo ločeno glede na njihovo sestavo, tako da ne pride do mešanja mrtvice in živice. Rodovitna zemlja – živica se deponira ločeno od ostalega izkopa v kupih višine največ 2,0 m. Rodovitna zemlja se odstrani, začasno skladišči ter uporabi za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odda zbiralcem odpadkov ali izvajalcem obdelave podatkov.

(7) Na mestih, kjer je predvidena ureditev otroških igrišč, je treba pred njihovo ureditvijo ugotoviti stopnjo onesnaženosti tal in zagotoviti, da bodo tla na območju otroških igrišč ustrezala kriterijem kot jih predpisuje veljavna zakonodaja. Če bo na območju predvidenem za otroška igrišča ugotovljena prekomerna onesnaženost tal, je treba za ureditev igrišča smiselno uporabiti določila Odloka o določitvi otroškega igrišča v vrtcu Anice Černejeve – Enota Mavrica in otroškega igrišča v vrtcu Zarja – Enota Ringa raja v Mestni občini Celje za degradirano okolje in o programu ukrepov za izboljšanje kakovosti tal na teh območjih (Uradni list RS, št. 53/19).

42. člen **(varstvo zraka)**

(1) Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu).

(2) Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika, ter zagotovi energetska učinkovitost objektov.

43. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Pri načrtovanju ukrepov za varstvo pred prekomernim hrupom se upošteva, da se območje urejanja uvršča v III. kategorijo varstva pred hrupom.

(2) Stavbi osnovne šole in vrtca ter stavbi 3 in 7 so locirane na območju, kjer bodo ravni hrupa skladne oziroma nižje od mejnih vrednosti, ki veljajo za mirno območje na prostem.

(3) Na osnovi računskega akustičnega modela za plansko leto 2045 je bilo ugotovljeno, da bodo stavbe 4, 5 in 6 na posameznih fasadah obremenjene čezmerno. Za vse fasade s hrupom čezmerno obremenjenih stavb je potrebno dimenzionirati ustrezni zunanji ovoj, da bodo ravni hrupa znotraj stavbe skladne z mejnimi vrednostmi, ki jih določa področna zakonodaja.

(4) S primerno zasnovo stavb in uporabo aktivnih ter pasivnih ukrepov se omeji hrup cestnega prometa znotraj stavb. Pri projektiranju zunanjega ovoja stavb je treba za posamezno fasado upoštevati podane vrednosti hrupa za nočni čas z dodatkom 6 dB(A) najglasnejše ure v nočnem času, ki je pridobljen na osnovi celoletnega štetja prometa na števnem mestu AŠM 118 – Nm obvoznica, ki ga upravlja DRSl. Navedene vrednosti so prikazane v strokovni podlagi Študija hrupa za območje OPPN Labod v Novem mestu (PNZ svetovanje projektiranje d.o.o., december 2024) spremljajočega gradiva tega odloka. Navedene vrednosti so skladno s predpisom o zvočni zaščiti stavb osnova za določevanje ustreznega stavbnega pohištva in prezračevanja.

(5) Za zmanjšanje hrupa v času gradnje se zagotovi uporaba gradbene mehanizacije in transportnih vozil, opremljenih s certifikati o zvočni moči. Hrupna dela se načrtujejo v času med 7. in 19. uro, vendar ne ob nedeljah in dela prostih dnevih.

44. člen **(varstvo pred onesnaženjem z gradbenimi odpadki)**

(1) Pri izvajanju gradbenih del se gradbeni odpadki v največji možni meri ločujejo že pri samem postopku nastajanja. Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objektov, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov. Začasno se lahko skladiščijo znotraj posamezne gradbene parcele ločeno po posameznih vrstah s seznama odpadkov.

(2) Na območju urejanja se v času gradnje zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot za komunalne odpadke. Komunalni odpadki se zbirajo ločeno, v za to namenjenih zabojnikih, pri izvajalcu javne službe se uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se oddajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov.

(3) Odpadni gradbeni in izkopani material se ne odlaga v gozd ali na kmetijska zemljišča.

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

(1) Območje OPPN leži izven območij poplavljanja.

(2) Na podlagi veljavne zakonodaje je zaradi velikosti naselja na območju urejanja v vseh novih objektih potrebna ojačitev prve plošče, v sklopu nove osnovne šole pa gradnja zaklonišča osnovne zaščite.

(3) Pri pripravi projektne dokumentacije se upoštevajo predpisi o graditvi objektov.

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

(5) Predvideni objekti in ureditve se projektirajo za projektni pospešek tal, ki velja na tem območju in znaša 0,275 (g).

(6) Zemljišča s parc.št. 73/5, 73/6, 74/5 in 74/6 k.o. Novo mesto, na katerih ni predvidena gradnja stavb, ležijo na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi.

46. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Vsi objekti in ureditve morajo biti projektirani in grajeni tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje gradbene parcele in odnikov med objekti na isti gradbeni parceli omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba uporabiti dodatne arhitekturne in gradbene ukrepe.

(3) Za potrebe dostopa in manevriranja do intervencijskih in delovnih površin je potrebno dovozne poti in površine zasnovati skladno smernicami.

(4) Zadostne količine požarne vode se zagotavljajo iz vodovodnega omrežja in drugih virov.

(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

47. člen (varstvo pred neionizirajočimi sevanji)

(1) Gradnjo objektov je potrebno načrtovati na način, ki bo preprečeval vstop radona v stavbe. Pri gradnji je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in podzakonske predpise.

(2) Zaradi zaščite zdravja ljudi mora biti minimalen odmik stavb od virov EMS najmanj tolikšen, da mejne vrednosti za vire elektromagnetnega sevanja, ki veljajo za I. območje varstva pred EMS kot jih določa pripadajoči predpis, ki ureja elektromagnetno sevanju v naravnem in življenjskem okolju, ne bodo presežene.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

48. člen (etapnost izvedbe)

(1) Ureditve se izvedejo v smiselno zaključenih etapah komunalnega opremljanja in gradnje objektov, na način, da se smiselno upošteva celota in ne ovira izvedba komunalnega opremljanja preostalega dela območja.

(2) Etape oziroma faze prostorskih ureditev se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu.

(3) Obstoječi stanovanjski objekti na vzhodnem delu območja (UE-4), objekti GRC Novo mesto (UE-5), večstanovanjski objekt Seidlova 31 (UE-6) in poslovni objekt Labod (objekt 5 v UE-2) se lahko ohranijo, lahko pa se ti objekti nadomestijo z novimi ureditvami.

(4) Pred izgradnjo novih objektov na območju GRC NM (UE-5) in območju stanovanjskih hiš ob križišču Seidlove in Andrijaničeve ceste (UE-4) so dopustne spremembe namembnosti objektov oz. delov objektov, odstranitve objektov in vzdrževanje objektov. Na območju GRC NM (UE-5) je do

preselitve Gasilsko reševalnega centra Novo mesto dopustna tudi gradnja pomožnih objektov ter postavitev začasnih objektov in ograj za potrebe zaščite in reševanja.

(5) V primeru izvedbe predvidenih novogradenj pred izvedbo predvidenih rekonstrukcij vodovoda od Francoskega znamenja do Seidlove ceste in delne rekonstrukcije Seidlove ceste, se te lahko začasno priključijo na obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture.

DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

49. člen **(dopustna odstopanja)**

(1) Dopustna so tudi odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih, tehničnih rešitev ter pogojev, določenih s tem OPPN, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju funkcionalnih, prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in okoljskih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z vidika racionalne izrabe prostora, s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, če z njimi soglašajo soglasodajalci, v čigar pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo bistveno spreminjati načrtovanega videza območja in prometne sheme, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi.

(3) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.

(4) Dopustna so odstopanja od zahtev urejanja odprtih površin, če se previdijo rešitve, ki zagotavljajo primerljivo funkcionalnost na manjši površini.

DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

50. člen **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

1) Gradbišče se uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določil tega odloka upoštevajo tudi predpisi s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijski (varnostni) ukrepi na gradbišču, da se preprečijo in zmanjšajo možnosti onesnaženja.

(2) Po končani gradnji se odstranijo vsi začasni in pomožni gradbiščni objekti ter ostanki začasnih skladišč. Vse z gradnjo prizadete površine se sanirajo, tako da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve odprtih površin. Sanirajo se tudi morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(3) Gradbišče se zavaruje pred erozijskim delovanjem voda.

(4) Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju.

(5) Med izvajanjem gradbenih del se zagotovita varnost v prometu in nemotena komunalno-energetska oskrba objektov na območju urejanja in tudi zunaj njega. Zagotovijo se dostopi do kmetijskih in stavbnih zemljišč. Če bodo zaradi gradnje (začasno) prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadete obstoječe ceste in poti ter kmetijska zemljišča.

(6) Posegi na zemljišča zunaj območja urejanja kot začasni posegi med gradnjo so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

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

(8) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča, ceste in poti znotraj in zunaj območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

51. člen **(dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev in začasna raba prostora)**

(1) Do začetka izvajanja načrtovanih posegov se na območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

- (2) Do začetka izvajanja gradenj je na območju urejanja dopustno:
- vzdrževanje in nemoteno obratovanje obstoječih objektov, objektov GJI in grajenega javnega dobra,
 - odstranitve objektov oziroma delov objektov,
 - začasna raba prostora, če ni v nasprotju s pogoji začasne rabe prostora po predpisih o urejanju prostora,
 - pripravljalna zemeljska dela,
 - izvajanje obstoječih kmetijskih dejavnosti na kmetijskih zemljiščih in
 - izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) Navedeni posegi so dopustni, če se zaradi njihove izvedbe ne poslabšajo pogoji za izvedbo ureditev, določenih s tem OPPN in če z njimi soglašajo investitorji oziroma upravljavci prostorskih ureditev, načrtovanih s tem OPPN.

52. člen **(javna korist)**

(1) Gradnja s tem odlokom načrtovanih objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra, objektov družbene infrastrukture in javnih najemnih stanovanj je v javno korist.

(2) MONM ima na nepremičninah prostorskih ureditev iz prvega odstavka tega člena predkupno pravico.

(3) Nepremičnine za gradnjo objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra in objektov družbene infrastrukture so prikazana v grafičnem prikazu 8 (Načrt gradbenih parcel).

53. člen **(veljavni prostorsko izvedbeni akti na območju OPPN)**

Z dnem uveljavitve tega odloka so na območju OPPN Hidravlične izboljšave in nadgradnja sistema pitne vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 39/10, 9/11 in 102/12 – DPN) na zemljiščih s parc. št. 73/5, 73/6 in 74/5, obe k.o. 1456-Novno mesto dopustne ureditve, potrebne za ureditev sprehajalne in intervencijske poti.

USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

54. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

(1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo.

(2) Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru GJI ter opredeliti območja varovalnih pasov GJI za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

55. člen

(hramba in nadzorstvo)

(1) OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto. Odlok se objavi tudi v prostorsko informacijskem sistemu in na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

(2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo inšpekcijske službe, pristojne po predpisih o urejanju prostora.

III. KONČNA DOLOČBA

56. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 350-0008/2023-
Novo mesto, dne __. __. ____

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



- LEGENDA:**
- OBMOČJE OPPN
 - MEJE UREDITVENIH ENOT
 - ZELENE POVRŠINE
 - POVRŠINE POKOPALIŠČA
 - POHODNE POVRŠINE
 - PROMETNE POVRŠINE
 - OBSTOJEČI OBJEKTI ZUNAJ OBMOČJA OPPN
 - OBSTOJEČI OBJEKTI NA OBMOČJU OPPN - JAVNI PROGRAM
 - NOVOGRADNJE (pritlična etaža) - JAVNI PROGRAM
 - NOVOGRADNJE (pritlična etaža) - SERVISNI PROSTORI
 - NOVOGRADNJE (pritlična etaža) - KOMUNIKACIJE
 - NOVOGRADNJE (nadstropne etaže)
 - VODNI ELEMENTI/ZADRŽEVALNIK
 - OBSTOJEČE PEŠPOTI
 - MEJA VPLIVNEGA OBMOČJA SPOMENIKA Novo mesto - Francosko znamenje na mestnih rijvah
- UE-2** OZNAKA UREDITVENE ENOTE
3 OZNAKA STAVBE

OPOMBE:
 1. Prikaz novogradenj (stavb, parkirnih in zelenih površin) je informativen oziroma priporočljiv in prikazuje končno stanje.
 2. Navsezadnje ob Seidlovi cesti morajo upoštevati rešitve PZI Rekonstrukcija Seidlove ceste (LG 299272 od km 1,00 do 1,67) z ureditvijo kolesarskih in peš površin na območju Plave Lagune do križišča z Ločenskim mostom (Dolenjska projekta d.o.o., december 2024).

podloga: geodetski načrt BOGEMA d.o.o., št.: BOGEMA20240006, marec 2024		
naročnik	Barawind, svetovanje in investiranje, d.o.o.	izdelovalec
prilagodilnik	Mestna občina Novo mesto	
vođa naloge	IGOR ČRNUGLJ, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA PPN 1079	
sodelavci	mag. JELKA HUDOKLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS PKA PPN 0850 mag. ZORAN GAJSKI, univ.dipl.gosp.inž., IZS G-3043 JERNEJ RADOVAČ, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3800 NINA FABJANČIČ, mag.inž.arh.	
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT LABOD (OPPN Labod)	ID prostorskega akta 3488
faza	USKLAJEN PREDLOG	št. naloge IC-02/23
grafični prikaz		datum junij 2025
		merilo 1:1000
		št. lista: 3
UREDITVENA SITUACIJA - PRITLIČJE		



Številka: 350-0008/2023-223 (511)

Datum: 14. 5. 2025

Župan Mestne občine Novo mesto na podlagi 129. člena v povezavi s prvim odstavkom 123. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19-UPB1 in 13/25) izdaja

SKLEP

o zavzetju stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Labod št. 350-0008/2023-222, ki jih je dne 12. 5. 2025 pripravila občinska uprava Mestne občine Novo mesto v sodelovanju z izdelovalcem prostorskega akta.

Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa in spisa postopka priprave OPPN in se upoštevajo pri pripravi predloga prostorskega akta.

Do sprejema prostorskega akta se stališča javno objavijo na oglasni deski Mestne občine Novo mesto (Seidlova cesta 1, Novo mesto) in na spletni strani Mestne občine Novo mesto, po sprejemu prostorskega akta se hranijo v spisu postopka priprave.

**mag. Gregor Macedoni
ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MEST**

Priloga:

- Stališča do pripomb in predlogov na dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta Labod, št. 350-0008/2023-222 z dne 12. 5. 2025.

Poslano v objavo:

- na oglasno desko Mestne občine Novo mesto
- na spletno stran Mestne občine Novo mesto, www.novomesto.si



Številka: 350-0008/2023-222 (511)

Datum: 12. 5. 2025

PIS ID: 3488

**ZADEVA: STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV NA DOPOLNJEN OSNUTEK
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA LABOD**

Na podlagi Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Labod (Dolenjski uradni list št. 25/23 in 17/24) je v času od 3. januarja 2025 do vključno 3. februarja 2025 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, Novo mesto potekala javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Labod (nadalje: OPPN).

Z OPPN se načrtuje prostorska ureditev, ki je namenjena izboljšanju urbanih in bivanjskih kakovosti v severovzhodnem delu mesta Novo mesto. Opuščena gospodarska raba nepremičnin tovarne Labod in predvidena selitev Gasilsko-reševalnega centra Novo mesto omogoča novo rabo obstoječih pozidanih komunalno opremljenih zemljišč.

Z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 24/22, v nadaljevanju OPN) je osrednje območje OPPN namenjeno razvoju centralnih dejavnosti in bivanju. Z razširitvijo območja na zemljišča obstoječega vrtca, stanovanjskih stavb in nepozidanih zelenih površin v zaledju Marofa, se oblikuje območje s površino 7,5 ha, ki se načrtuje:

- kot mestotovorno območje urbanega jedra ob mestni vpadnici,
- kot nova stanovanjska soseska v okviru katere se izboljšajo pogoji za rabo širši soseski in obstoječim objektom, ki niso predvideni za odstranitev in
- kot območje navezano na zelene površine mesta, ki se ustrezno opremijo z dnevno oskrbo in skupnimi programi naselja, javnimi odprtimi površinami, zelenicami, igrišči, otroškimi igrišči in parkovno infrastrukturo.

V sklopu javne razgrnitve je bila v sredo 8. januarja 2025 v sejni dvorani Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž) izvedena javna obravnava na kateri so pripravljavec in izdelovalec prostorskega akta razgrnjeno gradivo podrobneje obrazložili in prisotnim podali dodatna pojasnila. Z javnim naznanilom je bila na krajevno običajen način seznanjena javnost in krajevna skupnost Ločna – Mačkovec.

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je gradivo dopolnjenega osnutka prostorskega akta obravnaval na 18. seji dne 19. 12. 2024 in dopolnjen osnutek prostorskega akta brez dodatnih pripomb in predlogov potrdil s sklepom št. 900-0033/2024-24 (313) z dne 19. 12. 2024.

Dopolnjen osnutka OPPN je na 15. seji dne 16.1.2025 obravnaval tudi Odbor za okolje, prostor, komunalo in promet obravnavi, ki je k gradivu podal več pripomb, predlogov in vprašanj.

V času javne razgrnitve in obravnave so bile k dopolnjenemu osnutku OPPN podane pripombe in predlogi, ki so v nadaljevanju obravnavane v naslednjih skopih:

1. pripombe in predlogi prispeli po pošti ali po elektronski pošti,

2. pripombe in predlogi podani na javni obravnavi,
3. pripombe in predlogi Odbora za okolje in prostor ter komunalno in promet,
4. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM (1. obravnava),

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

- **Pripomba se upošteva;** pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe;
- **Pripomba se delno upošteva;** če pripombe ni možno v celoti upoštevati, za kar je podana obrazložitev;
- **Pripomba se smiselno upošteva;** če pripombe ni možno dobesedno v celoti upoštevati se leta smiselno upošteva, za kar je podana obrazložitev;
- **Pripomba se ne upošteva;** pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja;
- **Pripomba je (smiselno že) 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 vsebino OPPN;** pripomba se ne nanaša na vsebine, ki so predmet priprave prostorskega akta.

Pri nekaterih pripombah in predlogih je stališče podano na več predhodno navedenih načinov.

1. PRIPOMBE PRISPELE PO POŠTI ALI ELEKTRONSKI POŠTI

PRIPOMBA 1.1: pripombe lastnikov zemljišč 743/4 in 753, obe k.o. 1456-Novo mesto

1. Predlagam, da se z odlokom določi, da se v vseh fazah in etapah urejanja soseske in po gradnji zagotavlja dostop do vseh nepremičnin in objektov v območju in v zaledju, tudi kmetijskih zemljišč v smeri prosti Kosovi dolini.

2. Predlagam tudi, da se obstoječa ograja med zemljišči v moji lasti oz. solasti s parc. št. 753 in 743/4 ter zemljiščem v lasti investitorja s št. 825/1, vse k.o. 1456-Novo mesto, pri urejanju postavi do faze ureditve osnovne šole.

Stališče: Pripomba glede zagotavljanja dostopa do nepremičnin je že upoštevana. Na pripombo glede ograje se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Z odlokom OPPN Labod je v petem odstavku 50.člena že določena obveznost investitorjev in izvajalcev glede dostopa do vseh nepremičnih in objektov na območju in zaledju. Obstoječa ograja leži na zemljiščih v lasti investitorja in bo ob gradnji odstranjena, po zaključku gradnje stanovanjskih objektov b bo urejena primerna krajinska ureditev, namenjena razmejivti rabe zemljišč.

PRIPOMBA 1.2: pripombe etažnih lastnikov zemljišč Seidlove ceste 31

Spodaj podpisani lastniki in solastniki stanovanj stanovanjskega bloka Seidlova cesta 31, Novo mesto, imamo na osnutek OPPN naslednje razmisleke, predloge in, odvisno od nadaljnjih potekov dogovorov, morda tudi posamezne dodatne zahteve:

V smislu nadaljnjih dogovorov in načrtovanja gradenj na lokaciji OPPN Labod izražamo potencialna soglasja ter predlagamo dve možni rešitvi in izhajajoče zahteve

1.2.1 Zahteve glede pisnih zagotovil

V primeru, da bodo nadaljnje gradnje načrtovane in izvajane v skladu z načrti in detajli sedanjega OPPN

(datirano z dnem 3.02.2025), želimo pisna zagotovila da:

- stanovalci dobimo 14 parkirnih mest (1,5 na stanovanje = *zaokroženo gor 11 parkirnih mest in 1,5 za obiskovalce = *zaokroženo dol 1 lokacijo in 2 za kolesa)
- po možnosti naj bi bila za stanovalce sedanje Seidlove 31, ki bi to želeli, zagotovljena opcija postavitve tipskih garaž ali pa dogovor o uveljavitvi lastništva na ustreznem delu morebitnih že projektno načrtovanih in zgrajenih garažnih prostorov.
- na lokacijah prosto dostopnih parkirnih mest pa bo potrebno, na dodeljenih lokacijah, dogovoriti možnost namestitve preproste variante zapor z vidno oznako rezervacij za stanovalce Seidlove c. 31.
- Vse to zgoraj navedeno nam je bilo v dosedanjih pogovorih s strani predstavnikov MO Novo mesto namreč načeloma že predstavljeno kot realna in sprejemljiva opcija.

Pred pričetkom gradnje od investitorja ali investitorjev pričakujemo in zahtevamo notarsko overjena naslednja zagotovila:

- pred pričetkom gradnje urediti oziroma strokovno zagotoviti statično utrditev okolice stavbe
- takojšnje ukrepanje v primeru nastanka morebitnih funkcionalnih poškodb, ali strokovni oceni možnosti nastanka le teh in garancijo za plačilo sanacije nastanka kakršnihkoli drugih poškodb na stanovanjskem objektu, nastalih zaradi gradbenih posegov v okolici.
- zaradi raznih oblik in načinov predvidenega motenja posesti med gradnjo, pričakujemo primerno nadomestilo in predlagamo kompenzacijo v smislu materialne ali kakšne druge oblike pomoči za namen energetske sanacije stavbe in ureditev dvorišča z okolico, da bo primerno estetsko in funkcionalno skladna z ostalimi okoliškimi lokacijami (da stanovanjska stavba potem prostorsko ne bi izstopala kot kakšen »grdi raček«).

1.2.2 Zahteve glede nadomestnih stanovanj

Odstranitev - rušenje večstanovanjskega bloka na Seidlovi cesti 31, kot možno opcijo v kateri lahko vse »stranke v postopku« izkažemo določeno mero »osebnih« ali drugačnih koristi, sprejemljivosti, ustreznosti in potencialnih lokalnih prostorskih izboljšav. V tem kontekstu investitorjem, skupaj z MO Novo mesto podajamo predlog o strokovni in finančni oceni sprejemljivosti te navedene opcije. Sedanjim lastnikom stanovanj se ob dogovoru o rušenju objekta dodelijo stanovanja s parkirnimi mesti in kletmi v novozgrajenih blokih. Naše sedanje stanje bivanja - (6 dvosobnih - vsako v okvirni izmeri 52 m² in 1 enosobno stanovanje v izmeri 27 m²).

Predlog utemeljujemo z naslednjim:

2.a - investitor:

investitor gradnje bivalnih delov nove soseske bi realno lahko izkoristil dodatni prostor in na SZ lokaciji zaradi bistveno večji stanovanjski blok, v primerjavi s trenutno načrtovanim. Ob ustrezni preureditvi gabaritov in detajlov novogradnje, bi si lahko zagotovil tudi večjo kapitalsko dobit.

Investitorji bi se istočasno izognili morebitnim stroškom za ureditev ali utrjevanju okolice stavbe Seidlove c. 31 stroškov popravil morebitnih poškodb na sami stavbi in odškodnin zaradi »motenja posesti«.

2.b. - MO Novo mesto pridobi dodaten prepotreben prostor v korist enote vrtca Labod in širše, za, recimo namestitve prometnega obračališča.

Obrazložitev: Vrsto let se lastniki stanovanj, starši otrok ter predstavniki dostavnih služb ali komunale soočamo s hudim pomankanjem manevrirnega prostora.

Po našem razumevanju predstavljenih načrtov širitve vrtca z dozidavami na objektu in zamišljenimi preureditvami cestišča, bistvenih izboljšav za dostop tovornjakov komunale, dostavnih vozil in občasno tudi avtobusov ne opažamo.

Vrtec Labod je bil umeščen na to lokacijo v 80. letih prejšnjega stoletja in je za tiste razmere (število otrok, število avtomobilov) to še nekako ustrezalo. Danes nikakor ne več. Tedensko se dogaja, da lastniki mnogokrat ne moremo zjutraj v službo brez nepotrebnega čakanja

na sprostitev dovoza in enako ob vrnitvi. Starši so prav tako pogosto utesnjeni v kolonah avtomobilov zjutraj ali čez dan, pri oddaji in prevzemu otrok.

Zadevo bi bilo možno ustrezneje razrešiti z izvedbo obračališča na lokaciji sedanjega bloka.

Menimo, da bi z odstranitvijo bloka vsi nekaj malega pridobili, tudi MO Novo mesto, saj bi se lahko dokaj kvalitetno razrešila ta lokalna težava s »kroničnim« pomanjkanjem prostora. Ker vrtec nima veliko ravnih okoliških površin za igro otrok, s predvideno širitvijo objekta in ostalimi predstavljenimi rešitvami v OPPN pa jih bo še manj, bi se lahko lokacija obračališča uporabljala tudi za občasne zunanje dejavnosti. V primerih kadar je zemljišče ob vrtcu mokro in blatno, bi bila na tem prostoru dodatna možnost za igro otrok, kot tudi v vseh preostalih, manj mokrotnih dnevih.

1.2.3 Dopolnilni dopis stanovalcev Seidlove 31 z dne 2.2.2025:

Na podlagi vašega priporočila v zvezi naših dodatnih zapisov, predlogov in pripomb na OPPN, vam v slikovnih prilogah, dostopnih preko priložene povezave, pošiljamo nekaj različnih posnetkov.

Sedem fotografij prikazuje, samo v zadnjih dveh dneh zatečene, sicer pa dnevne situacije zaparkiranih dovozov do našega bloka in proti parkirnim lokacijam ob vrtcu.

Preostali posnetki pa so naš »akcijski« prikaz načina delnega parkiranja pred blokom, po zamislih zarisanih v trenutnih postavkah načrtov OPPN Labod in (v enem posnetku) prikaz našega trenutnega (in do sedaj utečenega) načina.

Pri »analizi« posnetkov namestitve vozil v skladu z zamislijo po OPPN opazimo najmanj dve »težavi«.

Za dve vozili parkirani pri južni strani bloka ni možen ležeren dovoz ali izvoz in varna »vozna manipulacij«, če so poleg prisotna druga vozila, ker je prostora premalo.

Istočasno opozarjamo tudi na to, da mora biti vhod v prostor, na nasprotni, severni strani, prosto prehodni in ne sme biti predviden kot parkirno mesto. Ta prostor, ki je na levi strani vhodnega pročelja, smo namenili nameščanju koles, skirojev, skuterjev, vrtnih mehanizacij in drugih sprotih stvari, tudi občasne krame do komunalnega odvoza.

Kot eno izmed možnih opcij predlagamo, da se v načrte OPPN na zahodni strani Bloka Seidlova 31, za ta blok, v skladu s strokovnimi smernicami vriše maksimalno možno število parkirišč in v polovici izmed teh tudi grafično nakaže kasnejša predvidena namestitve pokritih garažnih mest, s sprejemljivimi, čim bolj optimalnimi manevrirnimi možnostmi dovozov in parkiranja. In tudi z morebitnimi črkovnimi (npr. S31) ali drugačnimi oznakami o »predvideni - dodeljeni - pripadnosti« parkirnih lokacij, jasno ter nedvoumno zavednimi v OPPN.

V ta namen bi bilo v tretjo etažo bodoče garažne hiše verjetno potrebno malenkost spremeniti predvideno lokacijo in orientacijo dovoza.

Če boste želeli, vam lahko zamisli in predložke teh segmentov sprememb skiciramo in dostavimo, a smo prepričani, da za to ne bo potrebe.

V zvezi še ene izmed možnih rešitev, da se v OPPN za neko kasnejšo fazo realizacije gradnje vključi tudi rušenje bloka Seidlova 31, se popolnoma strinjamo, da bi bila na tej lokaciji verjetno smotrna in finančno utemeljena izgradnja dodatnega objekta, novega stanovanjskega bloka.

V takem primeru bi bila, tudi na tej lokaciji, do izgradnje nove osnovne šole in z njo povezane kuhinje (ki bi čez kakšnih 15 let lahko prevzela tudi prehransko oskrbo vrtca), po našem trdnem prepričanju, do takrat še vedno smotrna realizacija začasne, morda neke cenejše, variante prometnega obračališča.

Ta zapis je sestavljen in, v imenu vseh podpisnikov, odposlan kot dopolnilo našega predhodnega dopisa »razmislekov, predlogov in zahtev« v zvezi OPPN Labod, datiranega 29.01. in v MO Novo mesto oddanega dne 30.01.2025.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: Pripombe in predlogi se upoštevajo tako, da se predlog odloka dopolni, da dopusti možnost odstranitve obstoječega objekta na naslovu Seidlova cesta 31 in dopusti novogradnja nadomestnega večstanovanjskega objekta. Tako je lastnikom omogočena odločitev oziroma realizacija po obeh zgoraj predlaganih variantah, katerih izvedba pa s prostorskim aktom ne more biti časovno predpisana, mogoče jo je doseči le na podlagi stvarnopravnih razmerij.

Zato je bila v sklopu priprave predlogov stališč izdelana Prostorska preveritev novogradnje na mestu večstanovanjske stavbe na naslovu Seidlova 31, Novo mesto, ki jo je izdelalo podjetje Striplab d.o.o. v februarju 2025. Predvidena je gradnja nadomestnega objekta, ki je funkcionalno povezan s predvidnim garažnim objektom znotraj iste ureditvene enote. Zato je bil ustrezno dopolnjen 21. člen odloka in popravljene grafične priloge.

Na podlagi strokovnih podlag se dopolni 21. člen odloka, kjer se določijo pogoji glede oblikovanja novogradenj. Dodajo se pogoji glede dopustnih posegov na obstoječih objektih Seidlove ceste 29 a in 31 do izvedbe novogradenj. Prav tako se doda nov odstavek, da se do izgradnje večetažnega garažnega objekta dopušča urejanje parkirnih površin.

Na zaključku Ceste 1 se izvede obračališče, ki bo služilo dostavi za potrebe vrtca in ostalim uporabnikom vsebin na tem delu območja. Zato je bil ustrezno dopolnjen prvi odstavek 27.člena odloka in popravljene grafične priloge.

Predlagana izvedba dodatnih parkirnih mest za potrebe stanovalcev na naslovu Seidlova cesta 31 je bila v gradivu dopoljenega osnutka prikazana ob predpostavki, da bo najprej izveden garažni objekt, kar bi omogočilo izravnavo terena in posledično širitev parkirišč proti zahodu. V primeru gradnje nadomestnega objekta ta rešitev ne bo več relevantna, parkiranje za potrebe obstoječega ali nadomestnega objekta bo omogočeno znotraj dela in/ali na v okviru razširjenega garažnega objekta v podenoti 6-1.

Z odlokom OPPN Labod so v 50.členu določene obveznosti investitorjev in izvajalcev. V prvem stavku petega odstavka 50.člena je določena obveznost, da se med izvajanjem gradbenih del zagotovita varnost v prometu in nemotena komunalno energetska oskrba objektov na območju urejanja in zunaj njega. V drugem stavku petega odstavka 50.člena je določena obveznost investitorjev in izvajalcev glede zagotavljanja dostopa do kmetijskih zemljišč. Stavek se dopolni tako, da se predpiše obveznost zagotovitve dostopa tudi do stavbnih zemljišč. V sedmem odstavku 50.člena je določena tudi obveznost glede vplivov novogradenj na obstoječe objekte in obveznost saniranja morebitnih novih poškodb. Pred pričetkom del bo zagotovil investitor in izvajalec izdelal posnetek obstoječega stanja objektov in zagotovil njihov monitoring do konca gradnje. Notarsko overjeno pisno zagotovilo investitorja ni predmet priprave prostorskega akta.

PRIPOMBA 1.3: pripombe etažnih lastnikov zemljišč Seidlove ceste 41

Na OPPN LABOD imam nekaj pripomb oziroma vprašanj.

Sem lastnica stanovanjske hiše na Seidlovi cesti 41 od leta 2008. Na predstavitvi OPPN-ja ste razložili, kako bo potekala gradnja blokov in njihov končni izgled.

Sedaj me zanima, kje bo v času gradnje potekala pot do moje hiše. Pričakujem, da bo v času gradnje omogočen nemoten dostop do hiše, prav tako pričakujem, da bom še naprej imela vso delujočo infrastrukturo (telefon, voda, elektrika, optika,...). Zato predlagam, da ostane obstoječa dovozna cesta.

Še pred pričetkom gradnje, pa želim notarsko overjeno pisno zagotovilo investitorja, da bo, v kolikor pride do morebitnih poškodb na moji hiši ali okolici, poškodbe takoj saniral.

Prav tako pričakujem zaradi motenja posesti v času gradnje primerno odškodnino.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: Z odlokom OPPN Labod so v 50.členu določene obveznosti investitorjev in izvajalcev. V prvem stavku petega odstavka 50.člena je določena obveznost, da se med izvajanjem gradbenih del zagotovita varnost v prometu in nemotena komunalno energetska oskrba objektov na območju urejanja in zunaj njega. V drugem stavku petega odstavka 50.člena je določena obveznost investitorjev in izvajalcev glede zagotavljanja dostopa do kmetijskih zemljišč. Stavek se dopolni tako, da se predpiše obveznost zagotovitve dostopa tudi do stavbnih zemljišč. V sedmem odstavku 50.člena je določena tudi obveznost glede vplivov novogradenj na obstoječe objekte in obveznost saniranja morebitnih novih poškodb. Pred pričetkom del bo zagotovil investitor in izvajalec izdelal posnetek obstoječega stanja objektov in zagotovil njihov monitoring do konca gradnje. Notarsko overjeno pisno zagotovilo investitorja ni predmet priprave prostorskega akta.

2. PRIPOMBE IN PREDLOGI PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI

Na javni obravnavi ni bilo podanih pripomb ali predlogov na dopolnjen osnutek OPPN.

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR TER KOMUNALO IN PROMET

PRIPOMBA 3.1: vprašanja glede šole, športno-rekreacijskih površin in parkiranja ter pobuda za vključitev športno-rekreacijskih površin v kompleks

Koliko oddelkov bo imela šola; kje so predvidene športno – rekreacijske površine, namenjene temu naselju; pobuda, da se tovrstna površina vključi v kompleks; koliko parkirnih mest je predvidenih?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Predvidena je umestitev 23-oddelčne osnovne šole v dveh fazah, 12 oddelkov v 1. fazi in naknadno 11 oddelkov v 2. fazi.

Šola ima na severnem delu nad šolo predvidene športno-rekreacijske površine, ki bodo izven obratovalnega časa šole namenjene tudi javni rabi. Znotraj soseske je umeščenih več otroških igrišč v povezavi z zelenimi površinami, med objektoma 1 in 4, pa je umeščeno tudi manjše večnamensko športno igrišče.

V območju je predvidenih 58 parkirnih mest ob dostopnih cestah na javnih površinah, 54 parkirnih mest v garažni hiši v podenoti 6-1 (za potrebe vrtca, pokopališča, javnega parkiranja, površina se lahko razširi v podenoto 6-2 za potrebe novogradnje večstanovanjskega objekta na Seidlovi 31), na območju otroškega vrtca 32 parkirnih mest in na območju nove osnovne šole 14 parkirnih mest. Ob Seidlovi cesti se v sklopu ureditve dostopa po principu desno-desno in cone K+R uredijo 3 parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje. Na zunanjih površinah v zasebni lasti je okvirno predvidenih dodatnih 11 parkirnih mest na območju objekta 5 (obstoječe trgovine Labod), 11 parkirnih mest na parceli objekta 2 in 10 parkirnih mest na parceli objekta 4. V kletnih etažah je okvirno predvidenih 213 parkirnih mest pod objektom 1, 210 parkirnih mest pod objektom 2 in 158 parkirnih mest pod objektom 8. V sklopu poslovnega objekta 6 na križišču Andrijaničeve ceste in Seidlove ceste je okvirno predvidenih 137 parkirnih mest. Morebitni viški parkirnih mest v kletnih etažah objektov bodo pod določenimi pogoji dostopni tudi okoliških prebivalcem in obiskovalcem. Število parkirnih mest je okvirno, povzeto po strokovnih podlagah in se bo pri projektiranju za gradnjo natančneje določilo.

PRIPOMBA 3.2: vprašanja glede varnosti soseske, varnih dostopov za otroke, samooskrbe, kolesarnice za kolesa in pobuda za muzej tovarne Labod

Vprašanje glede varnosti soseske, ali je soseska primerno oddaljena od tovarne Krka v primeru industrijske nesreče; ali bo poskrbljeno za varen prehod otrok čez prometno cesto; kako je s samooskrbo iz vidika rabe hranilnikov za rabo sanitarne vode; pobuda, da je v odloku zapisana

obveza za obvezno zbiranje in uporabo deževnice; ali je predvidena kolesarnica za izposojlo koles; pobuda, da se del zemljišč ohrani za muzej tovarne Labod.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Podjetje Krka d.d. ima znotraj svojega kompleksa obrat, ki je klasificiran kot SEVESO obrat z manjšim tveganjem za okolje. Ta obrat se nahaja več kot 300 m od najbližje stavbe v območju OPPN, podjetje pa obratuje z okoljevarstvenim dovoljenjem, podlaga za katero je bila študija zasnove zmanjšanja tveganja za okolje.

Na križišču Seidlove ceste in njenega kraka, ki vodi na sever mimo gasilsko-reševalnega centra do vrtca, se bo skladno z novo zasnovo uredilo semaforizirano križišče, opremljeno s prehodi za pešce. Znotraj soseske bo promet urejen preko glavne napajalne ceste, iz katere bo urejen dostop do podzemnih garaž, ob njej pa bo urejeno tudi obcestno parkiranje. Cesta bo že s svojim profilom, kakor tudi prometno ureditvijo prometna površina umirjenega prometa, kjer bodo imeli pešci in kolesarji prednost pred motoriziranim prometom, v prid varnosti vseh udeležencev.

V prid trajnostnemu razvoju soseske, se bo v fazi projektiranja na stavbe umestilo konstrukcijo za solarne panele, dopušča se tudi možnost ozelenitve streh. Skladno s trajnostnimi načeli se bo iskalo tudi druge sodobne rešitve za zniževanje temperature stavb in ostalih površin, ter lokalno zadrževanje padavinske vode.

Ob Seidlovi ceste se lahko v sklopu cestnih ali obcestnih površin umesti infrastrukturo za izposojlo koles.

Sama stavba tovarne je trenutno v tako slabem stanju, tako konstrukcijsko kot glede ohranjenosti elementov arhitekture in zgodovinske vrednosti znotraj stavbe, da ohranjanje delov stavbe ne bi bilo smiselno. Znotraj soseske se lahko uredi spominsko obeležje, ali se del prostora, ki je namenjen za javni program nameni predlagani dejavnosti.

PRIPOMBA 3.3: vprašanja glede profila ceste, varnosti na cesti, standarda parkiranja in načina odvajanja odpadnih in meteornih voda

Vprašanja glede 28. člena odloka: profil ceste, ni predviden pločnik; Cesta 2 odsek 2, ki vodi do osnovne šole, v profilu ceste nima predvidenega pločnika; kako bodo obiskovalci lahko varno obiskali osnovno šolo; 29. člen: predvideno 1 parkirno mesto, v OPN je predvideno 1,5 PM/stanovanje + 10% za obiskovalce; ali se v OPPN Labod standard namerno znižuje; ob zmanjšanju PM se bodo pokazale težave s parkiranjem, kot že imamo težave v naseljih z večstanovanjskimi objekti; danes imamo že 2 ali 3 avtomobile na stanovanje; 32. člen: zakaj je predvideno odvajanje meteorne vode v mešan kanalizacijski sistem; že pred leti je bila sprejeta odločitev, da se mešani kanalizacijski sistem nadomesti z ločenima, na fekalni in meteorni kanal, prvenstveno pa bi bilo potrebno ponikanje vseh meteornih vod; 49. člen: kaj se razume pod pojmom "bistveno spreminjanje" videza območja in prometne sheme)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo, pretežno je (smiselno že) upoštevana, v delu večje varnosti obiskovalcev šole in standarda parkirnih mest za stanovanja se smiselno upošteva.

Obrazložitev: Celotna soseska je zasnovana tako, da z omrežjem notranjih površin namenjenim pešcem in kolesarjem omogoča dostop do vseh objektov in vsebin znotraj in zunaj območja urejanja neodvisno od načrtovanega cestnega omrežja. Na prehodu med odsekom 1 in odsekom 2 na cesti 2 se umesti mini krožno križišče s povoznim otokom, ki hkrati služi tudi kot dostop do kletne etaže za parkiranje avtomobilov in obračališče. Od tu naprej se zaradi večje varnosti obiskovalcev cesta uredi kot skupna prometna površina, kjer ima prednost pešec (cona umirjenega prometa), ki se navezuje na omrežje sprehajalnih poti na severnem delu.

Odgovor glede načrtovanega števila parkirnih mest je že podan v odgovoru na pripombo 3.1. Vsa potrebna parkirna mesta za potrebe soseske bodo zagotovljena na območju OPPN. Morebitna dodatna parkirna mesta bodo na voljo za okoliške stanovalce in obiskovalce. V koraku z načeli trajnostne mobilnosti tako na državni kot tudi lokalni ravni, vsi deležniki strmiijo k zmanjšanju

odvisnosti od avtomobila, in prehodu na javni prevoz in druge bolj trajnostne oblike transporta. Skladno s tem je smiselno standard za parkiranje, kjer je le možno zniževati, ter uporabnikom ponuditi boljši dostop do javnega prevoza. Razvojna lokacija se nahaja na razdalji 300 m od postajališča mestnega avtobusa, predvidena pa je tudi umestitev izposojevalnice koles, ter prostora in polnilnic za izposajo električnih avtomobilov. Kljub temu se v predlogu odloka zahteva po Parkinem standardu za stanovanjski del poveča iz 1,0 na 1,2 parkirnega mesta na stanovanje.

Na območju urejanja je predvidena ureditev ločenega sistema kanalizacije. Komunalno odpadna voda se priključuje na obstoječi mešani sistem, padavinska odpadna voda pa se odvaja v zadrževalno ponikalne sisteme. Zaradi faznosti izvedbe posameznih ureditev se za čas popolne ločitve sistemov na območju urejanja v vmesnem obdobju zagotavljajo začasne prevezave obstoječih mešanih priključkov. Predvideno je tudi da se iz ponikalnega sistema 1 izvede varnostni preliv v mešani kanal, slednje je povzeto po projektu Rekonstrukcije Seidlove ceste (LG 299272 od km 1,00 do 1,67) z ureditvijo kolesarskih in peš površin na območju Plave Lagune do križišča z Ločenskim mostom (Dolenjska projektiva d.o.o., december 2024).

Predlagane rešitve (umestitve in velikost objektov, potek cestnega omrežja ipd.) sledijo konceptu soseske. Ob nadaljnjem načrtovanju so dopustna odstopanja znotraj predpisanih regulacijskih območij (območja za razvoj stavb, ureditvene enote, gradbene parcele). Če pa se zaradi rezultatov dodatnih raziskav (funkcionalnih, prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih, okoljskih) ob nadaljnjem načrtovanju izkaže, da načrtovana izvedba ni mogoča, se poiščejo primernejše rešitve, ki pa v pretežnem delu ohranjajo videz in funkcijo načrtovanih ureditev, z njimi pa morajo soglašati soglasodajalci, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi.

PRIPOMBA 3.4: ureditev odvoza odpadkov

Kako je zamišljena ureditev odvoza odpadkov?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Način zbiranja in odvoz določenih vrst komunalnih odpadkov je skladen s predpisi o zbiranju, odvozu in odstranjevanju komunalnih odpadkov v Mestni občini Novo mesto, za kar je bilo pridobljeno tudi mnenje JP Komunala Novo mesto. Predvidene so zbiralnice za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov v neposredni bližini prometnih površin, tako da omogočajo neovirano odlaganje odpadkov in so dostopne posebnim vozilom za odvoz odpadkov zbirni center. Investitor gradnje o lokaciji in številu odjemnih mest za odpadke ter ekoloških otokov pridobi mnenje izvajalca javne službe zbiranja odpadkov.

PRIPOMBA 3.5: predlog za semaforizirano križišče z ločenimi desnimi zavijalnimi pasovi za izvoz iz Seidlove ceste

Semaforizirano križišče s Seidlovo cesto. Zavedati se moramo, da bo tukaj 350 stanovanj, šola, vrtec, to pomeni, da se bo frekventnost vozil nekajkrat povečala in zavijanje v levo bo v tem primeru skrajno neugodno pri trenutni rešitvi. Predvideno je semaforizirano križišče, le to bo 260m od obstoječega. Glede na izkušnje iz Belokranjske ceste zaporedna semaforizirano križišča na zelo kratki razdalji ustvarjajo dodatno gnečo in prometne zamaške. Predlagam, da se zaradi velike frekvence vozil zgradi semaforizirano križišče z ločenimi desnimi zavijalnimi pasovi za izvoz iz Seidlove ceste (tako kot je npr. na Andrijaničevi cesti za parkirišča v Kosovi dolini).

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Za potrebe ureditve prometnega omrežja je bila izdelana prometna študija, ki je bila zaradi povečanja območja urejanja in umestitve nove OŠ dopolnjena. Obe študiji sta pokazali, da je potrebno križišče semaforizirati že glede na trenutno stanje, prav tako pa ustreza tudi za predvidene ureditve. Zato je MONM že pristopila k PZI projektu delne rekonstrukcije Seidlove ceste, ki zajema tudi rekonstrukcijo križišča s semaforizacijo in preureditvijo levih zavijalnih pasov.

PRIPOMBA 3.6: predlog za umestitev večnamenske poti za pešce ali kolesarje do kapelice

Na 13. redni seji smo imeli v obravnavi prodajo nepremičnine, k.o. 1456 Novo mesto parcela 801, kjer sem podal mnenje, da bi parcelo ohranili za dolgoročno izvedbo pešpoti na Marof iz tega konca. Na odboru je bilo pojasnjeno, da se predvideva gradnja v sklopu zazidalnega načrta Labod. Iz gradiva pa to ni razvidno.

Stališče: Pripomba je (smiselno že) upoštevana.

Obrazložitev: Preko območja urejanja je v smeri sever-jug predvidenih več novih peš povezav, ki bodo povezale območje Seidlove ceste in Plave lagune, z Marofom in območjem kapelice na severu. Obenem se bo ohranila peš povezava na vzhodu območja, vzporedno z Andrijaničevo cesto, in podaljšala na sever do Kosove doline. Ker se rešitve navezujejo na obstoječe ali načrtovane navezave v območju izven urejanja z OPPN Labod, je širši koncept prikazan na Listu 1. Vplivi in povezave.

PRIPOMBA 3.7: predlog za umestitev ustrežnejše rešitve za dostavo otrok (krožno odlagališče)

Vozna pot se zaključi kot slepa ulica do predvidene šole. Problem dostave otrok je prometno gledano velik zalogaj vsake šole. Iz prakse se najbolje izkaže krožno odlagališče in ne klasično parkirišče. Predlagam, da se za dostavo otrok pripravi ustrežnejšo rešitev (krožno odlagališče), ker se potem avto hitreje in varneje umakne iz šolske površine.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: Celotno območje je zasnovano v kontekstu soseske, kjer se s prostorskimi rešitvami spodbujata trajnostne oblike prometa. Dostop do nove osnovne šole je predviden zgolj za osebje in dostavo. Večina otrok bo v šolo hodila peš iz soseske in okoliških stanovanjskih površin, skladno z začrtanim novim šolskim okolišem. Za otroke, ki bodo uporabljali mestni avtobus bodo izboljšana avtobusna postajališča, starši, ki bodo otroke pripeljali z osebnim vozilom pa bodo uporabljali območje kiss-and-ride (K+R) ob Seidlovi cesti.

Za večjo varnost obiskovalcev šole se na cesti 2 (prehodu med odsekom 1 in odsekom 2) dodatno umesti mini krožno križišče s povoznim otokom, ki hkrati služi tudi kot dostop do kletne etaže za parkiranje avtomobilov in obračališče. Od tu naprej se zaradi večje varnosti obiskovalcev cesta uredi kot skupna prometna površina, kjer ima prednost pešec (cona umirjenega prometa), ki se navezuje na omrežje sprehajalnih poti na severnem delu. Na gradbeni parceli načrtovane osnovne šole se uredi varno obračališče.

PRIPOMBA 3.8: predlog za določitev nove ulice (npr. Labod)

Predlagam, da se za cel del pripravi nova ulica - npr. ulica Labod.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Naziv ulice se ne določa s prostorskim načrtom, ampak se na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin določi s posebnim občinskim odlokom. Pobuda za ulico Labod je vsebinsko glede na zgodovinski kontekst lokacije ustrežna in prepoznavna.

PRIPOMBA 3.9: predlog za zagotavljanje dodatnih parkirišč za potrebe pokopališča v Ločni

Sicer nisem kakšen zagovornik parkirišč, pa vendar bi rad opozoril, da se na vzhodnem delu tega OPPN-ja nahaja mestno pokopališče Ločna. Kolikor sem opazil ima to pokopališče točno 2 parkirna mesta. Sicer obiskovalci parkirajo nekaj pri trgovini Tuš, nekaj na cesti, nekaj pri stanovanjskih blokih Plave lagune in veliko pa pri kompleksu nekdanje tovarne Labod. Z izgradnjo te soseske se bo v celoti zaprla možnost parkiranja na tem delu, kar pa bo realno predstavljajo resno težavo za tako veliko pokopališče. Predlagam, da MONM predvidi rešitev te situacije tudi v OPPN Labod.

Stališče: Pripomba je (smiselno že) upoštevana.

Obrazložitev: V dopolnjenem osnutku je v sklopu soseke je v podenoti 6-1 predvidena ureditev javne parkirne površine in več etažnega garažnega objekta na južni strani vrtca, kjer se bodo zagotavljala parkirna mesta tudi za obiskovalce pokopališča.

PRIPOMBA 3.11: vprašanje o ureditvi krožnega križišča Seidlove in Andrijaničeve ulice

Ali se ob morebitni preureditvi semaforiziranega križišča med Seidlovo in Andrijaničevo cesto v krožno križišče lahko zagotovi samostojni priključek za kompleks; ob izvozu na Seidlovo cesto je lahko potem samo desno-desno križišče, ki znatno manj obremenjuje promet na Seidlovi cesti, ki je že sedaj preobremenjena).

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Križišče med Seidlovo in Andrijaničevo ceste je obravnavano v projektni dokumentaciji PZI rehabilitacije mostu čez Krko v Nove mestu (NM0074) na G2-105/0255 v KM 0,100 PNZ, maj 2021(naročnik DRSI). Rešitve so povzete v strokovnih podlagah za OPPN Labod, krožno križišče ni predvideno. Pri pripravi OPPN Labod je bilo v prometni študiji ugotovljeno, da je obstoječe križišče Seidlova cesta – Labod že danes neustrezno in da je potrebno čimprejšnje izboljšanje. Krožno križišče bi izboljšalo stanje, vendar bi to zahtevalo prestavitev bencinskega servisa, posegati pa bi bilo treba tudi na območje kulturne dediščine pokopališča. Predlagana rešitev semaforizacije križišča Seidlova cesta – Labod (K02) je uravnotežena rešitev, ki bo prometu nudila dovolj visoke ravni uslug v vseh smereh.

4. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MONM (1.obravnava)

Na seji Občinskega sveta ni bilo podanih pripomb ali predlogov na dopolnjen osnutek OPPN.

Pripravil:

Izidor Jerala
Podsekretar za prostorsko
načrtovanje

doc. dr. Jana Bolta Saje
Direktorica občinske uprave

Mojca Tavčar
Vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
Vodja Urada za razvoj in prostor