

A. PREDMET IN NAMEN PRIPRAVE 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 OPN MONM – UPB1 (DUL, št. 24/22) 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.

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.

B. POSTOPEK PRIPRAVE

Pobudnik in naročnik izdelave je investitor, ki je lastnik opuščenih nepremičnin bivše tovarne Labod. Pobudnik je pred odločitvijo za investicijo izvedel interni vabljeni natečaj za izbor najprimernejše prostorske rešitve, ki so se ga udeležili trije projektni biroji s svojimi predlogi.

Aktivnosti za pripravo OPPN so se začele z izdelavo Pobude za pripravo OPPN (ACER NM d.o.o., marec 2023).

OPPN je bil z OPN sicer predviden, namenska raba prostora se s predlaganimi rešitvami ne spreminja, vendar predlagana rešitev še ni bila predstavljena javnosti, zato se je MONM odločila, da z gradivom pobude pred sprejemom sklepa o pripravi OPPN seznani javnost.

Gradivo Pobude za pripravo OPPN je bilo predstavljeno Urbanističnemu svetu MONM in Svetu KS Ločna Mačkovec 14.junija 2023 ter lastnikom zemljišč na območju urejanja (fizičnim osebam) 25.oktobra 2023.

MONM je MNVP zaprosila za identifikacijsko številko prostorskega akta. MNVP je OPPN 5. 5. 2023 dodelilo identifikacijsko številko (ID 3488) v zbirki prostorskih aktov v PIS.

MONM je zaprosila ZRSVN za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. V mnenju št. 3563-0221/2023-2 z dne 9. 5. 2023, ki ga je izdal ZRSVN OE NM, je bilo ugotovljeno, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

Zaradi kompleksnosti problematike se je naročnik še pred sprejetjem sklepa o pripravi OPPN odločil, da se posvetuje z nekaterimi nosilci urejanja prostora. Naročil je izdelavo posebnih strokovnih podlag s področja prometa, geologije/geotehnike, ponikanja padavinskih vod in vpliva predlaganih rešitev na plinovod, ki prečka območje urejanja.

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 NM d.o.o., september 2023), po prejetju rezultatov dodatnih posebnih strokovnih podlag pa še Strokovna podlaga za pripravo OPPN (ACER NM d.o.o., november 2023).

Župan MONM je dne 28. 11. 2023 sprejel Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Labod (OPPN Labod) št. 350-0008/2023-51(611), ki je bil objavljen v DUL s št. 25 dne 4. 12. 2023. S tem se je uradno začel postopek priprave OPPN.

Ob pripravi gradiva osnutka je bil kot obvezen del spremljajočega gradiva izdelan tudi elaborat ekonomike. Ta je pokazal, da bo glede na obstoječe kapacitete vzgojno varstvenih in izobraževalnih ustanov v Novem mestu treba povečati razpoložljive kapacitete družbene infrastrukture na področju varstva predšolskih otrok in šoloobvezne mladine. Izkazalo se je, da se število otrok v šolskem okolišu umeščanja novih stanovanj povečuje in da je število vpisanih otrok v Osnovni šoli Center v obdobju od šol. leta 2014/15 do leta 2023/24 naraslo za 13 %. Rast se bo sicer v prihodnje umirjala, je pa s sprejetim Stanovanjskim programom Novo mesto 2030 predvidena gradnja 996 novih stanovanj. V OPPN Labod je s strokovnimi podlagami predvidenih še dodatnih 356 novih stanovanj.

Zato je bila sprejeta odločitev, da se območje OPPN razširi na stavbna zemljišča zahodno od območja urejanja ter da se na severnem delu območja rezervira prostor za gradnjo nove osnovne šole in širitev obstoječega otroškega vrtca ter zunanjih ureditev.

Gradivo Osnov za pripravo OPPN je bilo javno razgrnjeno od torka, 26. marca 2024 do vključno petka, 12. aprila 2024 v prostorih Mestne občine Novo mesto in na spletni strani prostorskega portala občine. Gradivo je obsegalo posamezne sestavine strokovnih podlag in sestavine osnutka OPPN z obrazložitvijo predmeta pobude in možnih rešitev podrobnejšega načrtovanja. Seznaniitev je bila namenjena podaji predlogov, usmeritev ter vključitvi javnosti in zainteresiranih deležnikov v pripravo osnutka OPPN. V času seznaniitve javnosti se je s strokovnimi podlagami seznanilo več lastnikov zemljišč v območju načrtovanja, ki so izrazili podporo predvidenim rešitvam.

Odzvali so se tudi stanovalci in uporabnikov obstoječih objektov, ki ležijo na območju OPPN, zato je bil dne 29.5.2024 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.

V maju 2024 so bile izdelane usmeritve za dimenzioniranje nove OŠ in vrtca Labod zaradi nove stanovanjske soseske labod, Mestna občina Novo mesto, št. 603-0057/2024-403 z dne 31. 5. 2024. Na podlagi usmeritev je bila izdelana Idejna rešitev za umestitev nove osnovne šole Labod, ki je variantno preverila možnost umestitve z vidika zahtevanih pogojev za gradnjo osnovnih šol. Idejno rešitev je v juniju in juliju 2024 izdelalo podjetje Platformarhitekti d.o.o.. Na podlagi preveritve je v OPPN vključena rešitev gradnje nove dvoodelčne osnovne šole s telovadnico manjših dimenzij in možnostjo urejanja pripadajočih zelenih površin v smeri proti Marofu. Predvidena je fazna izvedba šole in njena funkcionalna navezava na obstoječo enoto vrtca Labod. Organiziranje skupne kuhinje v novi osnovni šoli tako npr. omogoča širitev programa obstoječega vrtca.

Zaradi povečanja območja urejanja in novih vsebin znotraj območja urejanja je Mestna občina Novo mesto ponovno zaprosila za dopolnilno mnenje Zavoda za varstvo narave. To je v novem mnenju št. 3563-0221/2023-7 z dne 9.7.2024 presodilo, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

Zaradi povečanja območja urejanja in novih vsebin znotraj območja urejanja je Mestna občina Novo mesto seznaniila javnost z objavo novega sklepa na spletni strani občine, v prostorskem informacijskem sistemu in objavo v Dolenjskem uradnem listu (DUL, št. 17, 16.7.2024).

Na tej podlagi je župan Mestne občine Novo mesto sprejel Sklep o spremembi in dopolnitvi Sklepa o pripravi OPPN Labod, ki je objavljen na spletni strani občine, v prostorskem informacijskem sistemu in objavljen v Dolenjskem uradnem listu (DUL, št. 17/24).

V juliju 2024 je bil pripravljen osnutek OPPN za pridobitev prvih mnenj nosilcev urejanja prostora. Na osnutek OPPN so bila pridobljena prva mnenja nosilcev urejanja prostora (NUP).

V novembru 2024 je bil ob upoštevanju pridobljenih prvih mnenj izdelan dopolnjen osnutek OPPN kot gradivo za javno razgrnitev.

C. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

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. Na vseh gradbenih parcelah je poleg glavnih dopustna tudi gradnja pomožnih objektov. Uredijo se notranje prometne in javne površine ter vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura. Območje se naveže na lokalno cesto.

Območje OPPN se nahaja v MONM, obsega okvirno 7,56 ha površine in zajema zemljišča oz. njihove dele s parc. številkami: 73/5, 73/6, 74/5, 74/6, 76/4, 78/4, 743/3, 743/4, 742, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 827, 829/1, 828, 825/1, 826, 829/2, 829/6, 829/4, 829/3, 825/1, 825/2, 808/2, 808/1, 824, 832, 822, 823, 809/1, 809/3, 811/2, 811/1, 814, 813, 818, 819, 812, 820, 821, 817, 816, 815, 806, 807, 809/4, 756, 833, 840, 841, 842/2, 842/1, 843, 844, 845/1, 837/2, 837/3, 836/2, 836/3, 838, 920, 921, 752/3, 752/2, 752/1, 830/4, 839, 829/5 v k.o. 1456-Novno mesto. Zaradi izvedbe novih navezav na omrežja GJL in ureditve prometnih površin so potrebni posegi zunaj območja urejanja.

Obravnavano območje se nahaja severovzhodno od starega mestnega jedra, jugozahodno od območja tovarne zdravil Krka in v bližini reke Krke. Dostopno je s Seidlove ceste (glavna mestna cesta). Teren se dviga proti severozahodu območja proti Marofu. Jugovzhodni in severovzhodni rob območja določajo obstoječe prometnice in strnjena okoliška pozidava, jugozahodni rob obstoječe pokopališče Ločna, zahodni rob objekt vrtca ter severozahodni rob Marof. Območje je vidno izpostavljeno iz obstoječih prometnic (z izjemo Andrijaničeve ceste) ter okoliške pozidave.

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

Gradnja glavnih in pomožnih stavb je dopustna na območju za razvoj stavb. Na tem območju je dovoljena tudi gradnja gradbenih inženirskih objektov, enostavnih in nezahtevnih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev.

Območje urejanja tvori osem ureditvenih enot. Ureditvena enota UE-1 je namenjeni 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.

Zagotovi se javna dostopnost odprtega prostora in neovirana raba, vzpostavijo se urejene povezave za peš dostop skozi območje ter v okolico. Na območju se uredi skupna sklenjena parkovna površina z otroškim igriščem.

Glavni vstop ostaja na lokaciji obstoječega priključka na Seidlovo cesto. Križišče se semaforizira. Uredi se tudi dodatni dostop s Seidlove ceste do parkirnih površin pod objektom 1 po sistemu desno-desno. Primarno cestno omrežje predstavljata Cesta 1 in Cesta 2. Na koncu ceste se uredi obračališče.

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

Oskrba z vodo se zagotavlja z izgradnjo novega javnega vodovodnega omrežja, ki ga se izvaja fazno glede na potek gradnje objektov. Vodovod se dimenzionira za oskrbo s pitno in požarno vodo. V sklopu predvidenega vodovoda se uredi javno hidrantno omrežje z nadzemnim hidrantom. Za večstanovanjske stavbe se v vodomerni jašek namesti ločen obračunski vodomer za vsako stanovanje.

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

Na območju urejanja velja prioritetna uporaba zemeljskega plina za ogrevanje, ki pa v skladu z veljavnim Odlokom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MONM za pretežno stanovanjske stavbe dopušča pridobivanje končne energije za ogrevanje iz geotermalne, hidrotermalne ali aerotermalne energije s toplotnimi črpalkami. Preko območja potekata lokalni distribucijski plinovod in daljinski prenosni plinovod.

Na območju sta 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 območja in od tu naprej do nove TP na SZ delu območja.

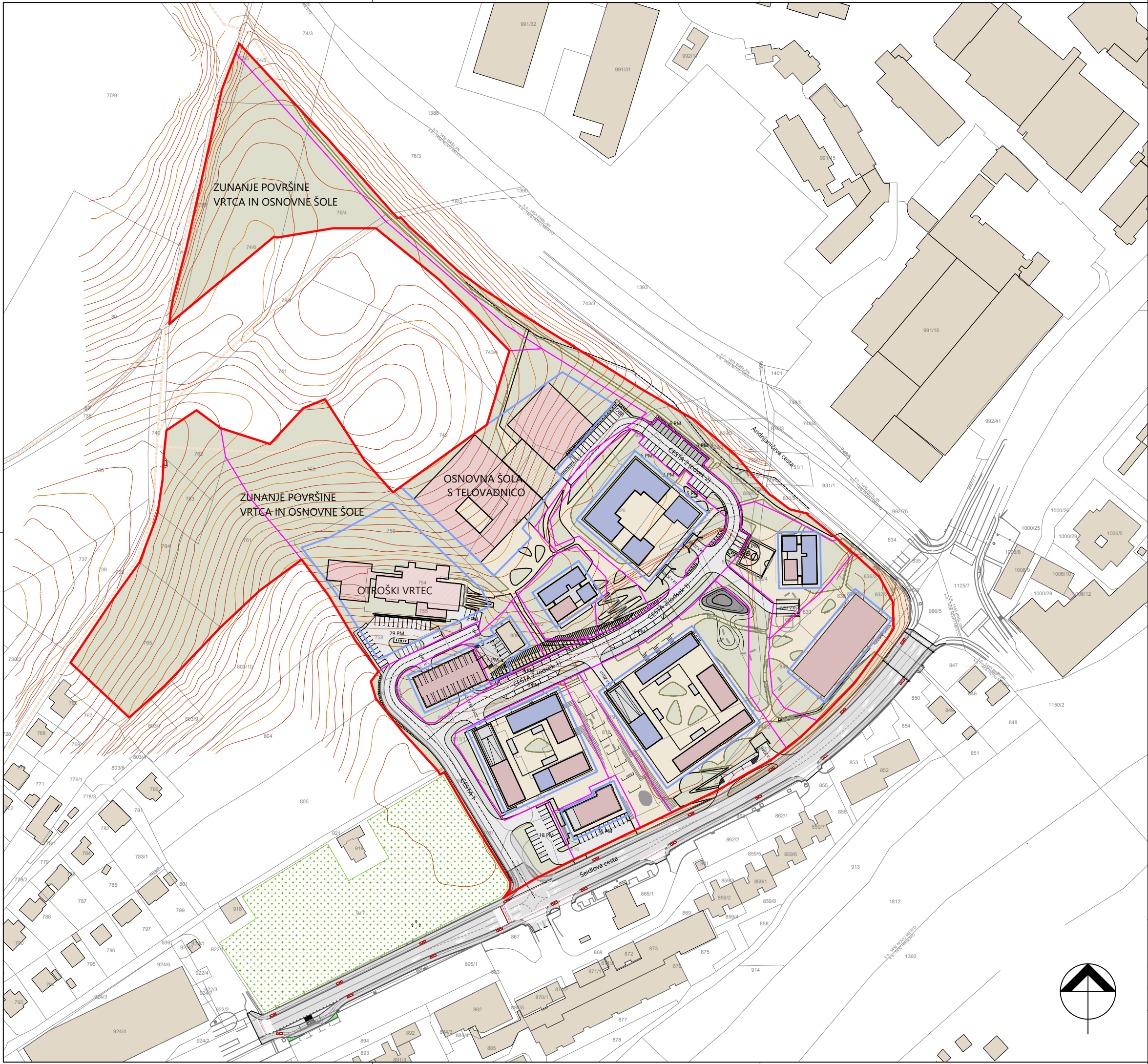
Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote skladno z varstvenimi režimi. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Telekomunikacijske storitve se zagotavljajo preko obstoječega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in glede na potrebe dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami. Na obravnavanem območju se nahaja telekomunikacijsko omrežje, ki ga bo delno potrebno prestaviti v območja javnih površin. Predvidi se priključitev načrtovanih objektov na TK omrežje.

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju MONM. Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost. Leži izven območij poplavljanja. Predvideni objekti in ureditve se projektirajo za projektni pospešek tal, ki velja na tem območju in znaša 0,275 (g). Del območja, na katerem ni predvidena gradnja stavb, leži na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi. Del zemljišč se nahaja na območju spomenika Novo mesto – Pokopališče Ločna (EDŠ 8719). Na severozahodnem delu območja obravnave se nahaja kulturni spomenik Novo mesto – Francosko znamenje na Mestnih nji vah (EDŠ 8669) ter velik del vplivnega območja spomenika. Na podlagi veljavne zakonodaje je zaradi velikosti naselja na območju urejanja v vseh novih objektih potrebna ojačitev prve plošče, v sklopu osnovne šole pa zgraditi zaklonišče osnovne zaščite.

<i>naročnik</i>	Barawind, svetovanje in investiranje, d.o.o.
<i>pripravljavec</i>	Mestna občina Novo mesto
<i>izdelovalec</i>	Acer Novo mesto d.o.o.
<i>naloga</i>	OPPN LABOD (ID 3488)
<i>faza</i>	DOPOLNJEN OSNUTEK
<i>datum</i>	November 2024
Spremljajoče gradivo POVZETEK ZA JAVNOST	



LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- ZELENE POVRŠINE
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- NOVOGRADNJE (pritlična etaža) - JAVNI PROGRAM
- NOVOGRADNJE (pritlična etaža) - SERVISNI PROSTORI
- NOVOGRADNJE (pritlična etaža) - KOMUNIKACIJE

OPOMBE:
1.Prikaz novogradenj (stavb, parkirnih in zelenih površin) je informativen oziroma priporočljiv in prikazuje končno stanje.

PODLOGA:
geodetski načrt BOGEMA d.o.o., št.: BOGEMA20240006, marec 2024

izdelovalec

naročnik

Barawind, svetovanje in investiranje, d.o.o.

pripravljalavec

Mestna občina Novo mesto

naloga

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT LABOD (OPPN Labod)

faza

DOPOLNJEN OSNUTEK

ID prost. akta

3488

merilo

1:2.000

datum

november 2024

Povzetek za javnost

UREDITVENA SITUACIJA

