



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

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

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

Številka: 350-11/2017 (617)
Datum: 27. 6. 2018

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- Zadeva:** USKLAJEN PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKI OBJEKT NA JAKČEVI V NOVEM MESTU
- Namen:** 2. obravnava in sprejem
- Pravna podlaga:** Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) in Statut Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 33/16 in 21/17)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor
- Izdelovalec gradiva:** GPI d.o.o.
- Poročevalca:** dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel usklajen predlog odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu.
 2. Odlok se objavi v Dolenjskem uradnem listu.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Usklajen predlog odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu, junij 2018,
3. Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopoljenega osnutka OPPN,
4. Prikaz sprememb med 1. obravnavo (dopolnjeni osnutek) in 2. obravnavo (usklajen predlog) odloka,
5. Grafična priloga (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/2018011515130231/>)



Številka: 350-11/2017 (617)

Datum: 27. 6. 2018

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKI OBJEKT NA JAKČEVI V NOVEM MESTU PREDMET: 2. OBRAVNAVA (USKLAJEN PREDLOG)

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto vodi pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu (v nadaljevanju OPPN). Postopek se je pričel s sprejetjem Sklepa o začetku priprave OPPN, ki je bil sprejet 22. 11. 2017 in objavljen v Dolenjskem uradnem listu dne 29. 11. 2017 (št. 26/17) in sicer na pobudo investitorja DACOMM d.o.o., Cikava 50 A, 1290 Grosuplje.

Območje predvidenega OPPN je določeno z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, in nadaljnji; v nadaljevanju: OPN) kot enota urejanja prostora (EUP) z oznako NM/15-OPPNa. Za predmetno EUP je že sprejet Občinski lokacijski načrt stanovanjsko poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu (Uradni list RS, št. 68/2017).



Ker do gradnje objekta po veljavnem prostorskem aktu ni prišlo, zamenjal pa se je tudi investitor, ki je predlagal drugačno zasnovo objekta, dejavnosti pa take, ki niso skladne s prostorsko izvedbenimi pogoji iz veljavnega OLN, je bila sprejeta odločitev, da se za investitorjevo namero pripravi novi OPPN.

Območje OPPN se nahaja znotraj obstoječe stanovanjske soseske in je vpeto med večstanovanjske stavbe na Jakčevi in Ragovski ulici ter pozidavo z individualnimi stanovanjskimi stavbami na Maistrovi ulici v Novem mestu.

2. PROGRAMSKA NAMEMBOST IN VSEBINA

Z OPPN se določijo prostorske rešitve in izvedbeni prostorski pogoji za EUP NM/15-OPPN-a in sicer za gradnjo večstanovanjske stavbe s pripadajočimi parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami, ureditev obstoječega križišča z Jakčevo ter navezavami na ostalo GJI. Velikost obravnavanega območja je približno 82 arov.

Območje je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti. Parkirni prostori se v čim večji možni meri zagotovijo v sklopu same stavbe, in sicer v kletnih prostorih, v manjšem delu pa tudi na zunanjih površinah. Zunanje površine se v večji meri namenijo ureditvi zelenih površin, otroškemu igrišču ter površinam za pešce in kolesarje.

Urbanistično-arhitekturni pogoji za stavbe:

Nova večstanovanjska stavba je predvidena kot samostojna stanovanjska stavba, oblikovana z dvema stolpičema različnih višin.

Etažnost stolpiča na SZ strani:

- najmanj K (klet) + P (pritličje) + 3N (3 nadstropja)
- največ 3K (3 kleti) + P (pritličje) + 5N (5 nadstropij).

Etažnost stolpiča na JV strani:

- najmanj K (klet) + P (pritličje) + 5N (5 nadstropij)
- največ 3K (3 kleti) + P (pritličje) + 8N (8 nadstropij).

Faktor zazidanosti je lahko največ 0,5.

Območje je razdeljeno na ureditveno enoto UE A (območje večstanovanjske stavbe), UE B (območje javnih (zelenih) površin) in UE C (območje prometnih površin).

Zunanja ureditev:

- Glavni dostop do območja se izvede z dovozne ceste oziroma južnega kraka križišča, ki vodi do klančine (lahko tudi z dodanim hodnikom za pešce) za dostop do podzemnih etaž večstanovanjske stavbe. Z dovozne ceste se v območju križišča uredi tudi priključek do parkirnih mest na severni strani (v UE A) večstanovanjske stavbe.

- ureditev odcepa od nove dovozne ceste v min. širini 3,5 m, ki omogoča dostop na intervencijski koridor na zahodni in južni strani (v UE A), podaljša pa se tudi večnamenska pot, ki tako poteka na odseku od obstoječega hodnika za pešce ob Jakčevi ulici pa vse do navezave na Maistrovo ulico.

- Predvidena je rekonstrukcija obstoječega štirikrakega križišča na Jakčevi ulici; rekonstrukcija dovozne ceste (v obstoječi širini vozni pasov 2 x 3 m) oziroma vzhodnega kraka križišča, ki vodi do obstoječih večstanovanjskih stavb severno in vzhodno od območja urejanja; rekonstrukcija obstoječega parkirišča na vzhodni strani, ki ga uporabljajo stanovalci večstanovanjskih stavb na naslovu Jakčeva ulica 19, 20, 21 in 22. Pri tem se nekaj parkirnih mest uredi tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb.

- Na gradbeni parceli se uredijo parkirne (zunanje do največ 26 PM / v sklopu objekta) in manipulativne površine ter tudi zasaditev in zatravitev. Parkirna mesta se uredijo v skladu z zahtevami OPN (večstanovanjske stavbe - 1,5 PM/stanovanje ter dodatno še 10% na terenu za obiskovalce). Zunanja parkirna mesta z več kot 5 PM se ozelenijo, lahko tudi po robu parkirišča ter skladno z OPN.

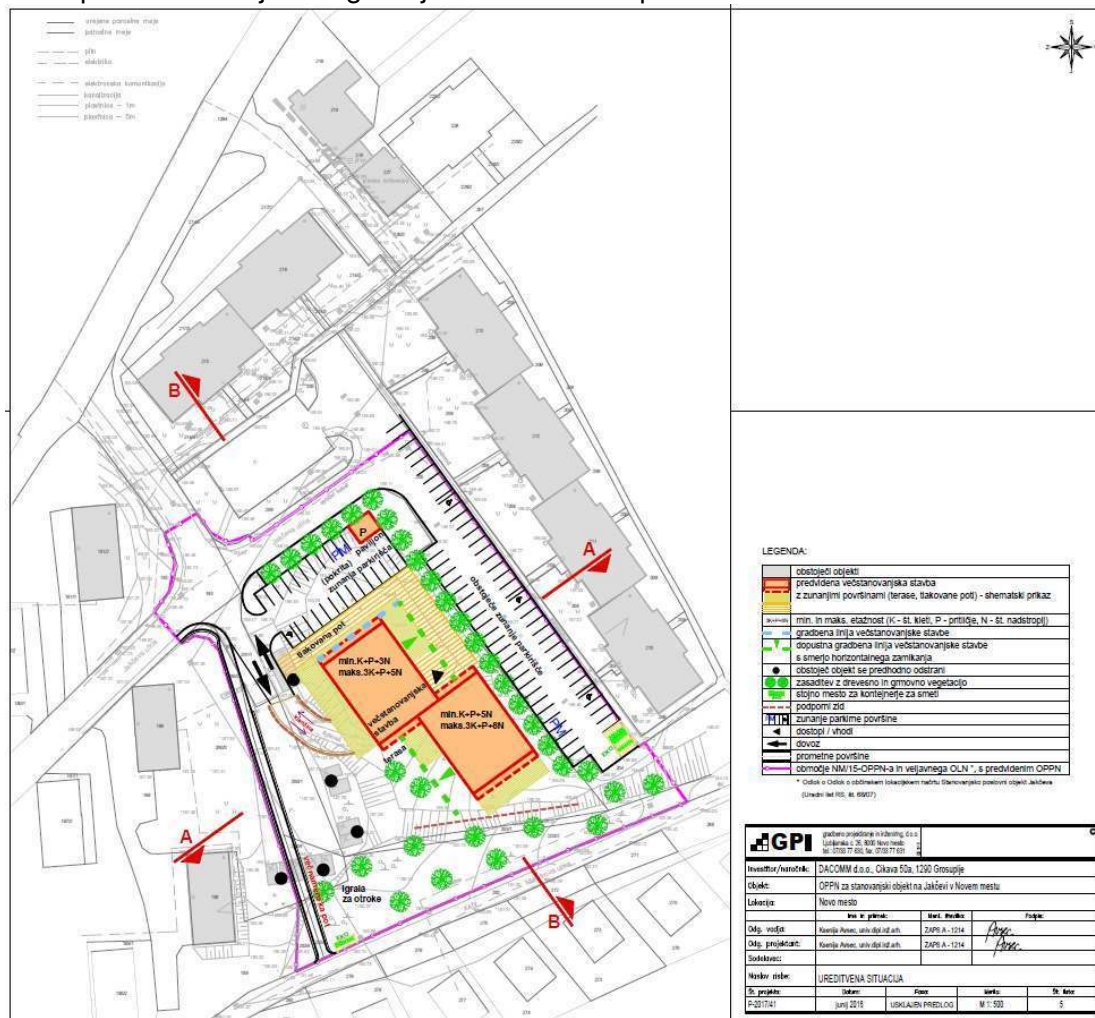
- Za ureditev v UE B se izdelava idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM. Uredijo se tlakovane ali z naravnimi materiali utrjene večnamenske poti (za dostop pešcev in kolesarjev do igral na zahodni strani), namestitev urbane opreme (igral, klopi za sedenje, stojal za kolesa, ambientalnih (nizkih) svetilk ter košev za smeti ipd.), ureditev otroškega igrišča ipd.

Splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje:

Območje OPPN se priključuje na infrastrukturno omrežje (komunalno, energetska in ostalo infrastrukturo), ki je že izvedeno.

Stavbe se na zgrajeno komunalno, energetska in ostalo infrastrukturno omrežje priključijo skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav.

Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture znotraj območja urejanja mora potekati usklajeno z gradnjo stavb in lahko poteka tudi sočasno.



Slika 2: Izsek iz ureditvene situacije, usklajen predlog OPPN, junij 2018

3. IZVEDENE AKTIVNOSTI ZA PRIPRAVO OPPN

Postopek priprave OPPN je bil pričel na pobudo investitorja in sicer podjetja DACOMM d.o.o.

Podlaga za pripravo OPPN je izdelana strokovna podlaga Urbanistično – arhitekturna zasnova – drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017).

Po usklajeni in potrjeni strokovni podlagi na Urbanističnem svetu MONM je bil sprejet Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski objekt na

Jakčevi v Novem mestu (EUP NM/15-OPPN-a) dne 22. 11. 2017 in objavljen v Dolenjskem uradnem listu št. 26/17.

V decembru 2017 je bil s strani izdelovalca pripravljen osnutek prostorskega akta, katerega je občina v skladu s 58. členom ZPNačrt posredovala nosilcem urejanja prostora za pridobitev smernic ter Ministrstvu za okolje in prostor, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje za pridobitev odločbe glede potrebnosti izdelave celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO). Mestna občina Novo mesto je prejela odločitev Ministrstva z odločbo št. 35409-380/2017/4 z dne 8. 1. 2018, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

V marcu 2018 je bil pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil javno razgrnjen od 28. 3. 2018 do vključno 26. 4. 2018 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1. V okviru javne razgrnitve je bila izvedena tudi javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN in sicer 4. 4. 2018 v sejni sobi OS. O javni razgrnitvi je bila pisno obveščena tudi KS Majde Šilc, v kateri se nahaja lokacija OPPN. Dopolnjeni osnutek OPPN je v 1. obravnavi potrdil tudi OS in sicer na 29. seji dne 19.4.2018. Na prošnjo KS je bil dopolnjen osnutek OPPN posebej predstavljen še v krajevni skupnosti dne 24.4.2018 v prostorih vrtca na Ragovski.

Po zaključku javne razgrnitve je sledila priprava stališč do pripomb in predlogov, ki jih je župan zavzel s sklepom dne 21.5.2018. Na podlagi stališč je bil izdelan predlog OPPN, ki je bil v skladu s 61. členom ZPNačrt posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev mnenj. Po prejetju pozitivnih mnenj je bil izdelan usklajen predlog OPPN.

Po sprejetju OPPN na seji občinskega sveta bo odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu objavljen v Dolenjskem uradnem listu in na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.

4. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA OZIROMA NEUPOŠTEVANJA PRIPOMB IZ PRVE OBRAVNAVE ODLOKA

Skladno s 84. členom Poslovnika občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list št. 8/17 in 10/18) v nadaljevanju navajamo pripombe iz prve obravnave odloka in obrazložitev upoštevanja oziroma neupoštevanja pripomb iz prve obravnave odloka.

4.1 Pripombe in predlogi Odbora za okolje in prostor ter Odbora za komunalno in promet

Boštjan Pucelj

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mag. Franc Bačar

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

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

Mateja Kovačič

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

Obrazložitev: Pripomba je že upoštevana. Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017). V njej je bilo predvidenih 58 stanovanj, 116 parkirnih mest v dveh kletnih etažah ter še dodatno 24 zunanjih parkirnih mest na severni strani predvidene stavbe. Parkirna mesta se zagotavljajo

v sklopu nove gradbene parcele, nikakor pa ne na funkcionalnih zemljiščih obstoječih večstanovanjskih stavb.

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

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

Andrej Resman

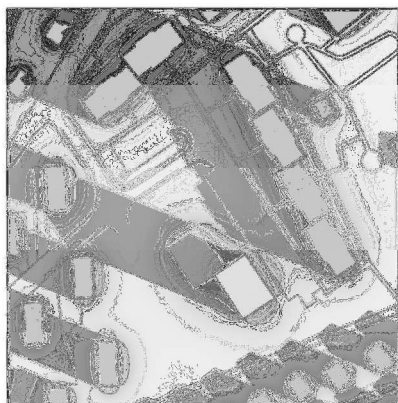
- Predlaga, da se v 12. členu število nadstropij zniža iz predvidenih osem na pet nadstropij.

Obrazložitev: Pripomba se ni upoštevala v predlogu odloka za 2. obravnavo. Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017). Izdelana je bila na podlagi obravnave na Urbanističnem svetu MONM. Ta je prejel v obravnavo tri različne variante pozidave, ki jih je pripravil arhitekt Marjan Zupanc, od katerih je varianta B imela še različico B'. Urbanistični svet je variante obravnaval na svoji 13. seji 5.5.2017 z namenom, da oblikuje stališče glede tega katera varianta bi bila za izvedbo najustreznejša. Iz zapisnika z dne 19.5.2017 izhaja, da Urbanistični svet priporoča izvedbo variante B' (dva stolpiča z etažnostjo nižjega P+5 in višjega P+8), v kateri se naj podrobneje prikaže še ureditev zunanjega prostora.

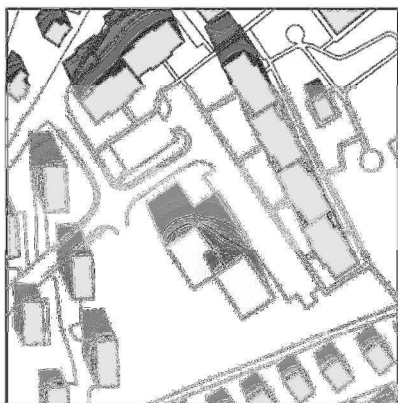
Projektant je pripravil tudi študijo Prikaz površine senc (Air projektiranje d.o.o., Ljubljana, maj 2018). V njej so prikazane sence za štiri različne datume, in sicer za 15. marec, 15. junij, 15. september in za 15. december. Ure prikazov pa so ob 9h, 12h, 15h in 18h, kot je to razvidno tudi iz spodnjih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

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

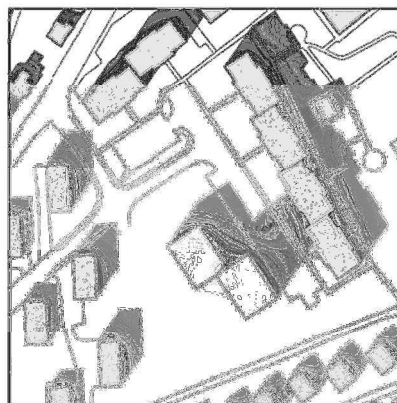
Na predmetni lokaciji gre res za zgoščevanje pozidanosti in poselitve, saj se lokacija nahaja v samem središču Novega mesta. V vsakem primeru se bo pogled iz obstoječih stavb na območje urejanja spremenil, ne glede na to, kakšna bo višina nove večstanovajske stavbe, vendar pa gre pri tem hkrati tudi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



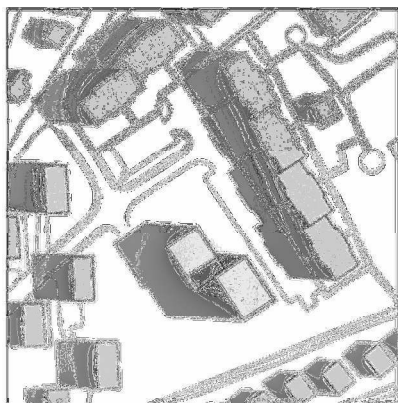
10. marec ob 9. uri



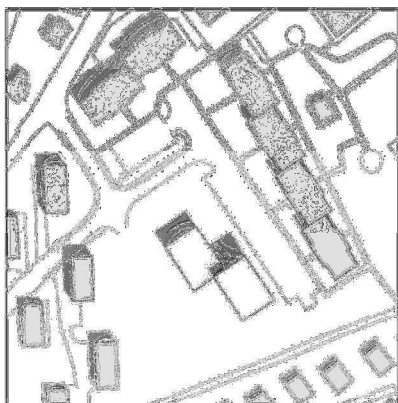
14. marec ob 12. uri



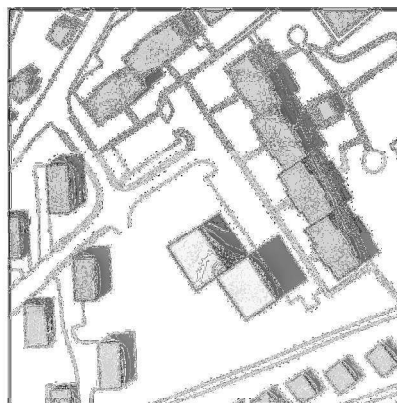
15. marec ob 15. uri



15. maj ob 9. uri



18. maj ob 12. uri



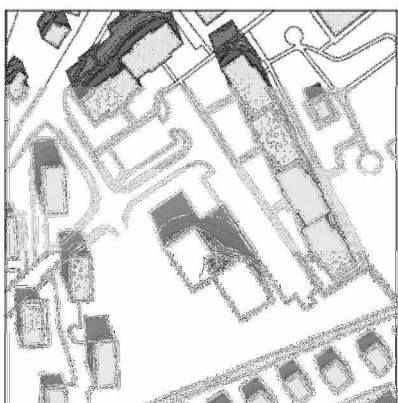
19. maj ob 15. uri



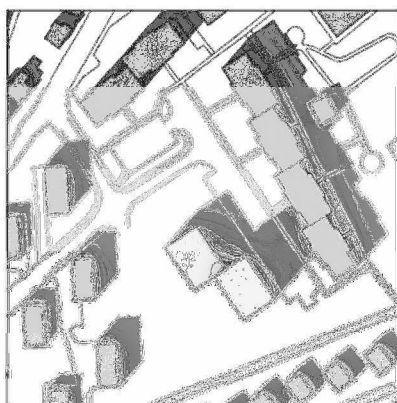
OPFN - Stanovanjski objekti na Jakčevi - prikaz površine sence - m 1:1500



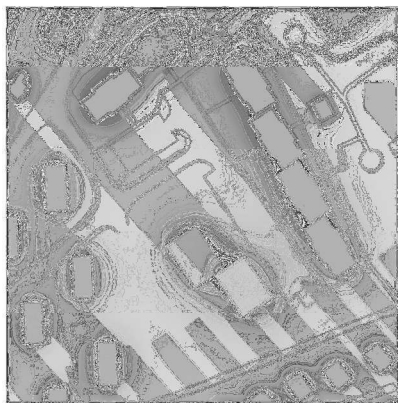
15. september ob 9. uri



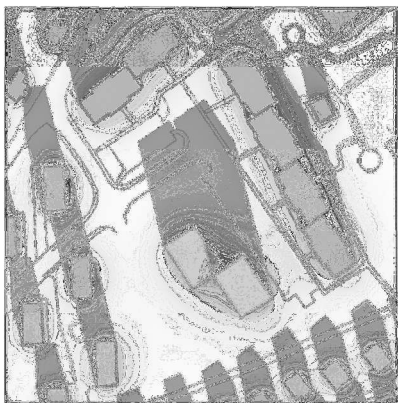
18. september ob 12. uri



19. september ob 15. uri



15. december ob 9. uri



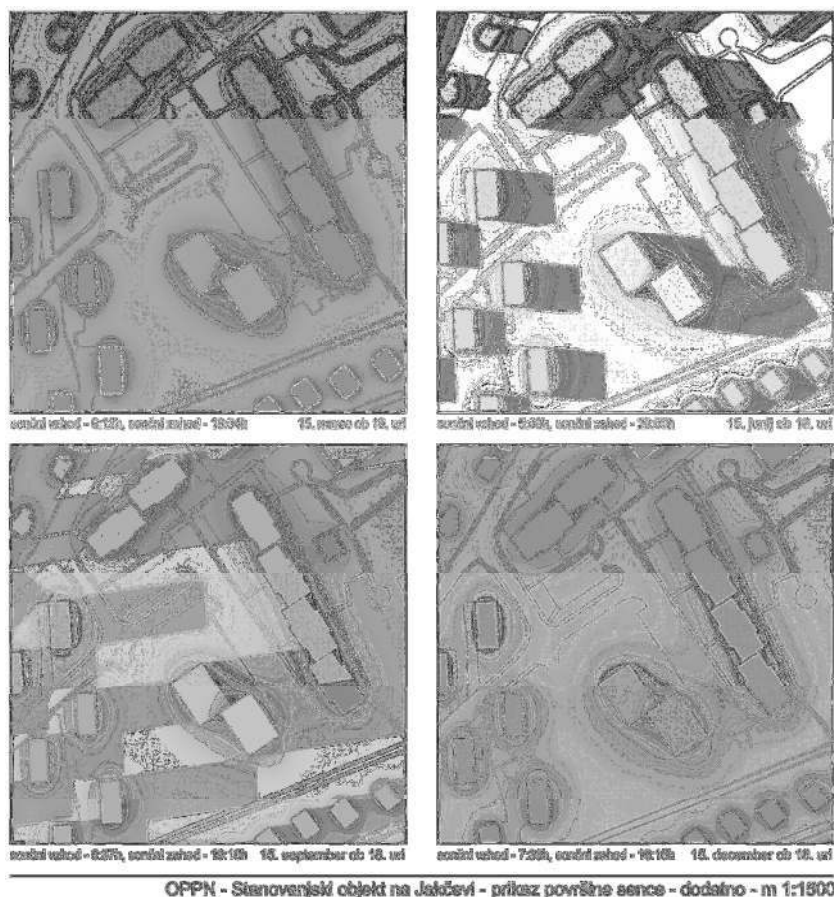
18. december ob 12. uri



19. december ob 15. uri



OPFN - Stanovanjski objekti na Jakčevi - prikaz površine sence - m 1:1500



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

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

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

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

4.2 Pripombe in predlogi Občinskega sveta

Adolf Zupan

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

Obrazložitev: Pripomba se je upoštevala tako, da se v predlogu odloka za 2. obravnavo za potrebe delovanja krajevne skupnosti predvidi možnost ureditve ustreznih prostorov in sicer v velikosti do 50 m². Ureditev prostorov (večnamenski prostor, pisarna, predprostor in čajna kuhinja ter sanitarije) se predvidi v prvi kletni etaži, pri čemer mora biti zagotovljena naravna osvetljenost preko stropnega svetlobnika.

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

Mag. Franc Bačar

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

Obrazložitev: Pripomba se je upoštevala tako, da se v predlogu odloka za 2. obravnavo parkirišče na JZ delu ukine. Ker dostop do parkirišča, ki je bil predviden za dostop do območja z igrali v UE C, s prometnega vidika (varnost, preglednost) ni najboljša rešitev in ker bo dostop do javnih zelenih površin v ureditveni enoti UE C dejansko možen tudi po javni večnamenski poti na odseku med Jakčevo in Maistrovo ulico, se parkirišče ukine, območje pa se predvidi za ureditev zelenih površin.

5. OBRAZLOŽITEV SPREMEMB BESEDILA ODLOKA

Skladno s 84. členom Poslovnika občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list št. 8/17 in 10/18) v nadaljevanju podajamo obrazložitev sprememb besedila odloka med 1. obravnavo (dopolnjeni osnutek) in 2. obravnavo (usklajen predlog).

Med 1. in 2. obravnavo se je odlok spremenil na podlagi pripomb podanih v času javne razgrnitve in sicer na podlagi tistih, do katerih se je župan v stališčih do pripomb opredelil, da se upoštevajo pri pripravi predloga odloka. Spremenil se je tudi na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora, ki so v fazi podaje mnenj na predlog OPPN podali dodatne zahteve. Primerjava sprememb besedila med 1. in 2. obravnavo je podana v prilogi tega gradiva.

Obrazložitev sprememb po členih:

- Spremenjena je preambula odloka zaradi uveljavitve novega Zakona o urejanju prostora.
- V prvem stavku tretjega odstavka 6. člena se beseda Ragovska zamenja z besedo Jakčeva. Navedeno je bilo namreč napačno poimenovanje ulice.
- Spremeni se 7. člen glede na usklajevanja z nosilci urejanja prostora (Elektro Ljubljana d.o.o., Komunala Novo mesto d.o.o.).
- V drugem odstavku 9. člena je dodano naslednje besedilo: Če velikost gradbišča oziroma gradbene jame ovira parkiranje na obstoječih parkirnih površinah ob večstanovanjskih stavbah, je le-te potrebno v času izvajanja del zagotoviti na drugih (začasnih) površinah v neposredni okolici.
- V 10. členu je v prvi alineji dodano naslednje besedilo: 11301 - Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

- V 11. členu je v drugem odstavku za 6. alinejo dodana nova alineja, ki se glasi: DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI (Splošna dejavnost javne uprave).
- Spremenjen je 4. odstavek 11. člena z bolj jasnimi in natančnimi določili glede dopustnih dejavnosti po etažah.
- Spremenjen je 2. odstavek 12. člena glede vertikalnih gabaritov. Določila o višini posameznih stolpičev so bili po pomoti zamenjana.
- Spremenjena je določba 2. odstavka 12. člena glede strehe, kjer se prva alineja bolj jasno definira.
- Spremenjena je določba 7. odstavka 12. člena glede ureditve večnamenskih poti, ki služijo kot dostop do igral na zahodni strani.
- Spremenjena je določba 8. odstavka 12. člena, kjer je namesto programa opremljanja navedena pogodba o opremljanju.
- V 15. členu je v prvem odstavku hodnik za pešce spremenil v večnamensko pot na podlagi podanih pripomb glede umestitve peš in kolesarske povezave med Jakčevo in Maistrovo ulico. Posledično se grafični del dopolni tako, da se ureditvena enota UE C (prometne površine) podaljša proti jugu vse do Maistrove ulice, doda se ustrezna prometna signalizacija, hodnik za pešce pa se spremeni v večnamensko pot, širina le-te pa se poveča iz 1,5 m na 2,5 m.
- Spremeni se 2. odstavek 17. člena, kjer se število parkirnih mest zmanjša iz 36 na 26 zaradi ukinitve parkirišč na zahodni strani objekta.
- Spremeni se 7. odstavek 20. člena na podlagi smernic Direkcije RS za vode, ki so bile izdane v fazi javne razgrnitve dopolnjenega osnutka.
- Besedilo 8. odstavka 20. člena se spremeni oz. ustrezno korigira glede na novo predvideno večnamensko pot.
- V prvem odstavku 21. člena se beseda Ragovska zamenja z besedo Jakčeva. Navedeno je bilo namreč napačno poimenovanje ulice.
- Spremeni se 2. odstavek 21. člena zaradi umestitve večnamenske poti.
- Spremeni se 1. odstavek 22. člena na podlagi usklajevanj z Elektro Ljubljana d.d. za izdajo pozitivnega mnenja ter grafična priloga (list 9).
- Spremenjen in dopolnjen je 24. in 25. člen, ki določa način ogrevanja in sicer zaradi uveljavitve občinskega Odloka o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto (DUL št. 7/18).
- Spremeni se 27. in 28. člen na podlagi usklajevanj s Komunalo Novo mesto d.o.o. za izdajo pozitivnega mnenja ter grafične priloge.
- Spremeni se 28. člen na podlagi smernic Direkcije RS za vode, ki so bile izdane v fazi javne razgrnitve dopolnjenega osnutka.
- Spremeni se 3. odstavek 29. člena na podlagi smernic Direkcije RS za vode, ki so bile izdane v fazi javne razgrnitve dopolnjenega osnutka.
- Na osnovi usklajevanja za pridobitev pozitivnega mnenja Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje se v 41. členu 6. odstavek briše, saj je Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti prenehal veljati.
- Skladno s stališčem do pripombe investitorja se v 44. členu doda nova alineja glede možnosti odstopanja od zazidane površine v primeru neizvedene maksimalne etažnosti.
- Dopolni se 46. člen tako, da se predvidi možnost ureditve prostorov za potrebe delovanja krajevne skupnosti.
- Spremenijo se določila 46. člena glede pogodbe o opremljanju in sicer se briše sklicevanje na ZPNačrt zaradi novo sprejete zakonodaje.

6. FINANCIRANJE PRIPRAVE in IZDELAVE OPPN

Izdelavo OPPN financira družba DACOMM d.o.o., izdelovalec OPPN pa je podjetje GPI d.o.o., ki je bil izbran s strani investitorja.

7. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Priprava OPPN ne vpliva na proračun MONM v odhodkovnem delu, saj stroške priprave in izdelave OPPN v celoti krije investitor. Uveljavitev OPPN bo imela vpliv na prihodkovni del proračuna MONM iz naslova komunalnih prispevkov ob gradnji objektov, ki bodo načrtovani z OPPN za že obstoječo komunalno opremo.

Pripravila:

Janja Novosel Breščak
višja svetovalka

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica OU

faza: USKLAJEN PREDLOG

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) v povezavi z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

ODLOK o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (podlaga za OPPN)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.rabl. in 13/18-obv.rabl.; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen (vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

3. člen (priloge OPPN)

- (1) Priloge OPPN so:
 1. Izvleček iz OPN
 2. Prikaz stanja prostora
 3. Strokovne podlage
 4. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 7. Povzetek za javnost
- (2) Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN razen Strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen (pomen izrazov)

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.
- (2) Ureditvena enota (UE): sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

(3) Gradbena parcela: zemljišče namenjeno gradnji, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden eden ali več objektov z urejenimi površinami, ki mu služijo.

(4) Gradbena linija je črta, na katero mora biti s celotnim, z najbolj izpostavljenim robom ali z vogalom (v primeru zasuka) fasade umeščena večstanovanjska stavba, ki se gradi ob tej črti.

(5) Dopustna gradbena linija je črta, do katere se lahko pomakne večstanovanjska stavba v primeru horizontalnega zamikanja posameznega stolpiča.

(6) Gradbena meja je (navidezna) črta, ki je nova večstanovanjska stavba ne sme presehati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost zemljišča.

(7) Večstanovanjska stavba je stavba s tremi in več stanovanji.

(8) Faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med zazidano površino - tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom pri dokončani stavbi in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo sekundarni deli (balkoni, napušči, zunanja stopnišča, klančine ipd.), upošteva pa se tudi tlorisna projekcija nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe (vključno z nadstreški) na gradbeni parceli.

(9) Javna površina je tista površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, igrišče, parkirišče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina.

(10) Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(koncept urejanja prostora)

(1) Območje urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti.

(2) Predvidena je gradnja večstanovanjske stavbe, parkirnih ter zelenih površin, ureditev obstoječega križišča z Jakčevo ulico, poti za pešce in kolesarje, igral za otroke ter možnost postavitve paviljona.

(3) Zgradi in rekonstruira se vsa potrebna prometna in komunalno – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

(4) Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017) – v nadaljnjem besedilu: strokovna rešitev.

6. člen

(obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje urejanja je enota urejanja prostora EUP NM/15-OPPN-a, ki se nahaja znotraj obstoječe stanovanjske soseske in je vpeto med večstanovanjske stavbe na Jakčevi in Ragovski ulici ter pozidavo z individualnimi stanovanjskimi stavbami na Maistrovi ulici v Novem mestu.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno 82 arov in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 182, 183, 200/1, 200/2, 200/4, 201/1, 201/2, 202, 203/1, 203/2, 203/3, 203/4, 204, 205, 206, vse k.o. Kandija.

(3) Meja na vzhodni strani poteka ob robu asfaltiranih parkirnih površin, ki so namenjene prebivalcem v večstanovanjskih stavbah Jakčeva ulica 19, 20, 21 in 22. Na južni poteka po robu stanovanjske ceste - Maistrove ulice, se nato zalomi in na zahodni strani prečka zelenice in niz

lesenih lop ob večstanovanjskih stavbah Jakčeva ulica 16 in 18, vse do križišča z zbirno mestno cesto LZ 299061 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo. Od križišča, ki je zajeto v območje urejanja, se meja usmeri proti vzhodu po robu asfaltiranih prometnih površin – podaljšku Jakčeve ulice ter naveže nazaj na izhodiščno točko na parkirnih površinah pred večstanovanjskimi stavbami.

(4) Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 3 – DKN s prikazom območja urejanja.

7. člen **(posegi izven območja urejanja)**

(1) Zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni naslednji posegi izven območja urejanja, vsi v k.o. Kandija:

- priključitev na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij: parc.št. 182, 204, 208, 241, 242;
- priključitev na obstoječe elektroenergetsko omrežje oziroma na obstoječo transformatorsko postajo TP Ragovska 1973: parc.št. 206, 207, 214/5, 2014/4, 2014/3, 217/2, 226/3, 218;
- priključitev na obstoječo cestno razsvetljavo: parc.št. 263, 182, 200/3, 206;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje: parc.št. 182;
- rekonstrukcija obstoječega vodovodnega omrežja: parc. št. 183, 214/5, 214/4, 214/3, 207, 205, 208, 209;
- rekonstrukcija obstoječe mešane kanalizacije: parc. št. 205, 206, 263, 279, 278;
- rekonstrukcija obstoječe kanalizacije padavinskih voda (drenaže parkirišča): parc. št. 205;
- priključitev na obstoječe plinovodno omrežje: parc.št. 182;
- opustitev nizkonapetostnega elektroenergetskega priključka (zaradi odstranitve obstoječega gostinskega kioska na zemljišču s parc. št. 202): parc.št. 200/3;
- opustitev vodovodnega priključka (zaradi odstranitve obstoječega gostinskega kioska na zemljišču s parc. št. 202): parc. št. 200/3, 183;
- opustitev mešane kanalizacije odpadnih voda: parc.št. 200/3;
- odstranitev dveh lesenih objektov – lop: parc.št. 200/3;
- urejanje parkirnih mest in ekološkega otoka: parc. št. 208;
- odstranitev nekaterih dreves ter saniranje zelenice po končanih delih : parc.št. 189, 200/3.

(2) Posegi so razvidni iz grafičnega načrta 12. *Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji.*

8. člen **(ureditvene enote)**

Območje urejanja je razdeljeno na naslednje ureditvene enote (v nadaljnjem besedilu: UE):

- UE A - območje stanovanj (večstanovanjska stavba);
- UE B - območje (javnih) zelenih površin;
- UE C - območje prometnih površin.

2. UMEMTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

9. člen

(1) Z načrtovanimi ureditvami se posega tudi v območja lokalnega infrastrukturnega omrežja, zato je potrebno upoštevati predpisane odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture ter usmeritve upravljavcev zaradi posegov v varovalne pasove.

(2) V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do sosednjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Če bodo zaradi gradnje le-ti začasno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni začasni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter bivalno

in naravno okolje. Če velikost gradbišča oziroma gradbene jame ovira parkiranje na obstoječih parkirnih površinah ob večstanovanjskih stavbah, je le-te potrebno v času izvajanja del zagotoviti na drugih (začasnih) površinah v neposredni okolici.

(3) Posegi na zemljišča izven območja urejanja, ki so po svoji naravi začasni posegi med gradnjo, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

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

(5) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

(6) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin

10. člen

(vrste gradenj in objektov)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11 in nadaljnje spremembe) dovoljeno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI:

- Stanovanjske stavbe:
 - 1122 - Tri- in večstanovanjske stavbe (v UE A)
 - 11301 - Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- Nestanovanjske stavbe:
 - 12420 - Garažne stavbe (v UE A)
 - 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (velja za pomožne stavbe, ki se glede na zahtevnost gradnje uvrščajo med enostavne in nezahtevne objekte)
- Gradbeni inženirski objekti:
 - 2112 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
 - 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (velja za otroška in druga javna igrišča ter za parke, trge, zelenice, piknik površine in druge urejene zelene površine)
 - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Dovoljena je še:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v 13. členu odloka;
- gradnja manj zahtevne nadstrešnice;
- gradnja manj zahtevnega podpornega zidu, ki je višji od 1,5 m (pri gradnji klančine za dovoz do parkirne etaže v UE A ter pri urejanju višjeležečega terena v UE A in UE B) in na katerega se zaradi varnosti namesti ograja;
- oblikovanje brežine, zaradi katere je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti (pri urejanju višjeležečega terena v UE A in UE B);
- dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
- sprememba namembnosti;

- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

11. člen (vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je namenjeno za stanovanjsko rabo. Spremljajoče dejavnosti so dovoljene le pod pogojem, da ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja in ob upoštevanju določili tega odloka.

(2) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so dopustne spodaj navedene dejavnosti po posameznih ureditvenih enotah:

UE A

- TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)
- GOSTINSTVO (Dejavnost strežbe jedi in pijač)
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, Druge informacijske dejavnosti)
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (Poslovanje z nepremičninami)
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje, Podjetniško in poslovno svetovanje, Arhitekturno in tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje, Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, Oglaševanje in raziskovanje trga, Druge strokovne in tehnične dejavnosti)
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI (Splošna dejavnost javne uprave)
- IZOBRAŽEVANJE (Predšolska vzgoja)
- ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)
- DRUGE DEJAVNOSTI (Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo, Druge storitvene dejavnosti (razen Pogrebna dejavnost))
- DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO (Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, Raznovrstna proizvodnja storitev v gospodinjstvih za lastno rabo).

(3) Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotoviti ustrezno število parkirnih mest tudi za izvajanje dejavnosti ter za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter njihovo ureditev v skladu z OPN.

(4) Razporeditev posameznih prostorov v večstanovanjski stavbi mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča njeno normalno izvajanje, hkrati pa omogoča nemoteno bivanje. Prostori za bivanje se lahko uredijo v vseh nadzemnih etažah, s pomožnimi in parkirnimi prostori v podzemnih etažah. Poslovni prostori se praviloma uredijo v pritlični etaži, po potrebi pa tudi v sklopu podzemnih etaž. Izjemoma se lahko poslovni prostori uredijo tudi v preostalih etažah, če gre za mirno, nemotečo dejavnost, ki ne vpliva na kakovost bivanja stanovalcev ter ob pogoju, da skupne poslovne površine ne presegajo polovice uporabne površine oziroma se vsaj polovica uporabne površine še vedno uporablja za bivanje.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen

(1) Nova večstanovanjska stavba je predvidena kot samostojna stanovanjska stavba, oblikovana z dvema stolpičema različnih višin. V njej je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti skladno z določili 11. člena.

UE A

(2) ZASNOVA VEČSTANOVANJSKE STAVBE:

- Horizontalni gabariti:
 - zazidana površina v skupni velikosti do približno 1200 m²;
- Vertikalni gabariti:
 - etažnost stolpiča na severozahodni strani:
 - najmanj K (klet) + P (pritličje) + 3N (tri nadstropja) in največ 3K (tri kleti) + P (pritličje) + 5N (pet nadstropij);
 - najvišja kota do +21,10 m z najvišjo koto venca do največ +18,70 m nad koto pritličja in toleranco do največ +1,00 m;
 - etažnost stolpiča na jugovzhodni strani:
 - najmanj K (klet) + P (pritličje) + 5N (pet nadstropij) in največ 3K (tri kleti) + P (pritličje) + 8N (osem nadstropij);
 - najvišja kota do +30,10 m z najvišjo koto venca do največ +27,70 m nad koto pritličja in ob pogoju, da ne presega kote Recljevega hriba (220,95 m nadmorske višine);

Volumen stavbe:

- zunanji volumen stavbe je sestavljen iz dveh volumnov (stolpičev) različnih višin, pri čemer velja, da je višinska razlika med njima vsaj dve nadzemni etaži;
- dopustno je horizontalno in vertikalno zamikanje ter različni horizontalni in vertikalni gabariti posameznih volumnov skladno s predpisano etažnostjo, gradbeno linijo, dopustno gradbeno linijo in gradbeno mejo;
- dopusten je zasuk nižjega stolpiča, če to pomeni primernejšo umestitev v prostor v smislu »mehčanja« kompozicije v prostoru z ustrezno zunanjo ureditvijo z vegetacijo, in sicer proti vzhodu za največ 10°;
- pri organizaciji parkirnih mest v kletni etaži se za uvoz / izvoz lahko oblikuje klančina;
- volumen prve kletne etaže se v največji možni meri zasuje oziroma vkoplje v teren, viden ostane le vhodni del s klančino, kjer je možen dostop;
- Streha:
 - ravna streha - je streha z minimalnim naklonom, oblikovana kot nepohodna ali pohodna (npr. izvedba terase, zelene strehe, pokrita z rastlinjem in prstjo na vodonepropustni membrani), lahko pa tudi v kombinaciji obeh;
 - na strehi je možno namestiti strešna okna, sončne kolektorje in zunanje enote klimatskih naprav;
 - pri gradnji balkonov, teras in lož je posledično dovoljena prilagoditev strešne ploskve;
- Fasada:
 - uporabijo se materiali v nevsiljivih, toplih oziroma sonaravnih barvah v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
 - možna je kombinacija z lesenimi elementi oziroma lesenimi oblogami;
 - dopustna je gradnja balkonov in teras ter lož;
 - oblikuje se lahko več vhodov v stavbo.

(3) Sočasno z gradnjo nove večstanovanjske stavbe je predvidena oziroma možna tudi gradnja uvozno / izvozne klančine z možnostjo nadkritja (kot nadstrešek) za dvosmerni promet v kletne prostore. Dostop v podzemne garaže je dovoljen le na zahodni strani, čim bližje dostopu z javne ceste. Pri tem se mora klančina maks. integrirati v zasnovo stavbe in okolice s čim manj vidnimi površinami.

(4) ZASNOVA GARAŽNE STAVBE:

- Horizontalni gabarit: pravokotna stavba za namen nadkritja parkirnih mest (kot nadstrešnica);
- Vertikalni gabarit: P (pritličje);
- Volumen stavbe: enoten, brez odstopanj;
- Oblikovanje: usklajeno z oblikovanjem večstanovanjske stavbe.

UE B

(5) Urejanje zelenih površin naj poteka v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, s prilagajanjem obstoječemu terenu ter z uporabo naravnih materialov.

Pri tem naj ima urejanje z brežinami prednost pred gradnjo podpornih zidov. Površine pa se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo.

(6) Zelene površine se lahko pozidajo z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z določili 13. člena tega odloka.

(7) Uredijo se tlakovane ali z naravnimi materiali utrjene večnamenske poti (za dostop pešcev in kolesarjev do igral na zahodni strani), namestitev urbane opreme (igral, klopi za sedenje, stojal za kolesa, ambientalnih (nizkih) svetilk ter košev za smeti ipd.), ureditev otroškega igrišča ipd., v obsegu do največ 40% površin Otroško igrišče se lahko zaradi zagotavljanja varnosti in higiene ogradi. Uredijo se tudi parkirna mesta za kolesa - število parkirnih mest se določi glede na količino kolesarskega prometa, vendar ne manj kot 5 parkirnih mest.

(8) Za ureditev v UE B se izdelata idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM in upoštevana v pogodbi o opremljanju (obvezna postavitvev igral za otroke, mlajše od 12 let).

UE C

(9) Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v 20. in 21. členu odloka.

13. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Na območju urejanja je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Poimenovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, navedenih znotraj posameznih UE, izhaja iz Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13).

(2) UE A

- nezahtevni objekti: majhna stavba (npr. paviljon ipd.), podporni zid, samostojno parkirišče;
- enostavni objekti: majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (npr. paviljon ipd.), pomožni objekt v javni rabi (npr. pomožni cestni objekti, brez stavb), ograja, podporni zid, rezervoar, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(3) UE B

- nezahtevni objekti: pomožni objekt v javni rabi (brez stavb), podporni zid;
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi (brez stavb), ograja, podporni zid, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, pomožni komunalni objekt.

(4) UE C

- nezahtevni objekti: pomožni objekt v javni rabi, podporni zid, samostojno parkirišče;
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, pomožni komunalni objekt.

(5) Oblikovni pogoji za postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave (velja tudi za manj zahtevno nadstrešnico): oblikovno se prilagodijo / uskladijo z večstanovanjsko stavbo;
- ograja: v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena z večstanovanjsko stavbo;
- podporni zid (velja tudi za manj zahtevni podporni zid): vidna površina se reliefno obdelata / obloži s kamnom / ozeleni s plezalkami;
- objekt za oglaševanje: oglasne površine velikosti do vključno 3 m² in višine do vključno 3 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

(6) Postavitvev certificiranih kontejnerjev oz. kontejnerske zloženke je dovoljena le v času gradnje, in sicer le v pritlični izvedbi ter za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.

(7) Možna je postavitvev certificiranega šotora, in sicer le v enoetažni izvedbi ter za namen skladiščenja v času gradnje.

(8) Ostali prostorsko izvedbeni pogoj glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja, ki ji ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN.

14. člen (glavni dostopi)

UE A

(1) Glavni dovoz je možen preko križišča na Jakčevi ulici, na katero se naveže nova priključna cesta s klančino, ki omogoča dostop v parkirno kletno etažo večstanovanjske stavbe. Možen pa je tudi peš in kolesarski dostop.

(2) Glavni vhodi v večstanovanjsko stavbo so predvideni v pritličnem delu, medtem ko se medsebojna povezanost etaž predvidi preko notranjih vertikalnih komunikacij.

UE B

(3) Območje je dostopno preko javnega prometnega omrežja ter z zunanjih površin ob večstanovanjski stavbi.

UE C

(4) Glavno prometno in dostopno žilo predstavlja zbirna mestna cesta LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo, s katere se v križišču odcepi priključna cesta do nove večstanovanjske stavbe.

(5) Za dobro prehodnost in prevoznost območja urejanja se dogradijo površine za pešce in uredijo površine za kolesarje s povezavami na tovrstne površine v sosednjih območjih. Višinske razlike se lahko premoščajo s pomočjo klančin in stopnic.

15. člen (javne površine)

(1) Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu 7. *Načrt parcelacije*. Obsegajo območje UE B (zelene površine z igrali in potmi) ter del UE C, ki predstavlja prometno infrastrukturo (križišče z Jakčevo ulico ter večnamenska pot, ki vodi do območja UE B).

(2) Pri izbiri urbane opreme za urejanje javnih površin se upošteva Katalog urbane opreme za urejanje javnih površin v MONM.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

16. člen

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je prikazan na grafičnem načrtu 7. *Načrt parcelacije*.

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 44. člena odloka ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje.

17. člen (usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

Splošni pogoji

(1) Znotraj območja urejanja so površine razdeljene na več gradbenih parcel. Na gradbeni parceli večstanovanjske stavbe je dopustna gradnja večstanovanjske stavbe z največ dvema stolpičema.

(2) Na gradbeni parceli se uredijo parkirne (zunanje do največ 26 PM / v sklopu objekta) in manipulativne površine ter tudi zasaditev in zatravitev. Zasaditev v obcestnem pasu ne sme ovirati preglednosti oziroma zmanjševati prometne varnosti.

(3) Parkirna mesta se uredijo v skladu z zahtevami OPN (večstanovanjske stavbe - 1,5 PM/stanovanje ter dodatno še 10% na terenu za obiskovalce). Zunanja parkirna mesta z več kot 5 PM se ozelenijo, lahko tudi po robu parkirišča ter skladno z OPN.

(4) Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras, podporni zidovi in ograje so dopustni le izjemoma, skladno z določili OPPN. Prikaz brežin in podpornih zidov v grafičnem delu je le shematski (možna so odstopanja) in se detajlno določi v projektni dokumentaciji.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) se zgradijo podrejeno v odnosu do večstanovanjske stavbe. Od meje sosednje gradbene parcele morajo biti odmaknjeni najmanj 1,5 m, ograje in podporni zidovi pa najmanj 0,5 m, s tem da se lahko (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča) ta odmik tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele.

(6) Podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m ter brežine, zaradi katerih je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti, so dopustni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin oziroma je to potrebno zaradi urejanja strmega terena ter zagotovitve geološke stabilnosti terena. Oblikovno morajo biti predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in eventualno ozelenitev skladno z oblikovanjem občestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

UE A

(7) Dovoljena je gradnja večstanovanjske stavbe, nadstreškov pri vseh vstopih v stavbo in v atrijih, klančine z možnostjo nadkritja za dostop do podzemnih garaž ter nadstrešnic nad zunanjimi parkirnimi mesti.

(8) Večstanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi vzdolž gradbene linije in znotraj gradbene meje, ki je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 4 m. Podzemni (kletni) del stavbe ter klančina za dostop do podzemnih etaž pa se lahko zgradi tudi do meje gradbene parcele (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča).

(9) Faktor zazidanosti je lahko največ 0,5.

(10) Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju parkirnih mest na vsako deseto stanovanje zagotovi eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

(11) Zagotovi se tudi PM za kolesa in druga enosledna vozila, in sicer vsaj 20% od števila zahtevanih PM za osebna vozila, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščiteni pred vremenskimi vplivi.

18. člen

(odstranitev obstoječih objektov)

Zaradi novih gradenj in ureditev se odstranijo obstoječ gostinski kiosk na zemljišču s parc. št. 202 ter leseni objekti na zemljiških parcelah št. 200/2, 200/4 in 202, vse k.o. Kandija.

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

19. člen

(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture)

(1) Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah.

(2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

(3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, se v projektni dokumentaciji prikaže detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.

(4) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.

(5) Izvedbo različnih vrst objektov gospodarske javne infrastrukture 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 soglasjem 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 skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest.

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

3.1 Prometna infrastruktura

20. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

(1) V območju urejanja se nahaja križišče z zbirno mestno cesto LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo. Nanjo se na vzhodni strani navezuje dovozna cesta, ki vodi do obstoječih večstanovanjskih stavb ter makadamski priključek na južni strani, ki vodi do makadamskega parkirišča, gostinskega kioska in lesenih lop.

(2) Za dostope na območja izvajanja del se uporablja, če je to le mogoče, obstoječe poti in ceste.

(3) Pri gradnji novega prometnega omrežja ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah prometnega omrežja na območju urejanja se zagotovi ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Vse ceste ter površine za pešce in kolesarje morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na ceste ali na njih zastajale.

(4) Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce in kolesarje pa lahko tudi v drugih izvedbah.

(5) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo v skladu s predpisi o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah.

(6) Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme.

(7) Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj ustreznih dimenzij. Uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje.

(8) Večnamenska pot za pešce in kolesarje se ureja z urbano opremo (koši, svetilke), za premostitev višinskih razlik pa tudi v kombinaciji s klančinami in stopnicami.

(9) Postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih se izvede v skladu s prometnimi predpisi, občinskimi predpisi o oglaševanju ter določili tega odloka.

(10) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva še veljavne tehnične in ostale predpise s področja urejanja, preglednosti, varnosti, stabilnosti in nosilnosti prometnega omrežja.

(11) Za izvajanje del v območju občinskih cest se pridobi soglasje upravljavcev.

21. člen **(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča)**

UE C

Obstoječe prometne površine

(1) Predvideni so naslednji posegi:

- rekonstrukcija obstoječega štirirakega križišča na Jakčevi ulici;
- rekonstrukcija dovozne ceste (v obstoječi širini voznih pasov 2 x 3 m) oziroma vzhodnega kraka križišča, ki vodi do obstoječih večstanovanjskih stavb severno in vzhodno od območja urejanja;
- rekonstrukcija obstoječega parkirišča na vzhodni strani, ki ga uporabljajo stanovalci večstanovanjskih stavb na naslovu Jakčeva ulica 19, 20, 21 in 22. Pri tem se nekaj parkirnih mest uredi tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb.

Predvidene prometne površine

(2) Nove ureditve so predvidene za:

- ureditev dovozne ceste oziroma južnega kraka križišča, ki vodi do klančine (lahko tudi z dodanim hodnikom za pešce) za dostop do podzemnih etaž večstanovanjske stavbe. Z dovozne ceste se v območju križišča uredi tudi priključek do parkirnih mest na severni strani (v UE A) večstanovanjske stavbe;

Normalni prečni profil nove dovozne ceste znaša:

- | | |
|-------------------|-------------------|
| - bankina | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| - Večnamenska pot | 1 x 2,50 = 2,50 m |
| - vozna pasova | 2 x 3,00 = 6,00 m |
| - mulda | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| - skupaj | 9,50 m |
- ureditev odcepa od nove dovozne ceste v min. širini 3,5 m, ki omogoča dostop na intervencijski koridor na zahodni in južni strani (v UE A), podaljša pa se tudi večnamenska pot, ki tako poteka na odseku od obstoječega hodnika za pešce ob Jakčevi ulici pa vse do navezave na Maistrovo ulico.

3.2 Energetska infrastruktura

22. člen **(električno omrežje)**

(1) Območje urejanja se z nizkonapetostnimi 0,4 kV razvodom priključi na obstoječo TP Ragovska 2, ki se ustrezno dogradi, medtem ko se v primeru večjega odjema (skupna priključna moč več kot 500 kW) zgradi lastno TP.

(2) Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojećih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema in locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Možne so skupinske omarice za več odjemnih mest.

(3) Nova elektrokabelska kanalizacija (v nadaljnjem besedilu: EKK) se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Pokrovi jaškov se dimenzionirajo po standardu SIST EN 124, na povoznih površinah z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova.

(4) Na vseh uvozih se EKK dodatno mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

(5) Kablovodi se pod povoznimi površinami zaščitijo z obbetoniranimi cevmi, za potrebe informatike pa se po celotni trasi EKK predvidi še dvojček.

(6) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva veljavne varnostne in tehnične predpise.

23. člen (razsvetljava javnih površin)

(1) Obstoječe omrežje razsvetljave javnih površin se dogradi z novo razsvetljavo s svetilkami. Ta je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno-krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov s svetilkami ter kabelskih vodnikov in ozemljitve.

(2) Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se določi v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

24. člen (plinovodno omrežje)

Območje urejanja se na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje (ožji zaščitni pas plinovoda 2 x 2 m glede na os) priključi v območju križišča na Jakčevi ulici, skladno s predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov. Nadtlak plina znaša 1,0 bar, globina cevovoda pa 1,0 m pod nivojem tal.

25. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije (npr. preko geosonde ipd.). Pri tem se smiselno upoštevajo predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje. Na območju urejanja se končna energija za ogrevanje stavbe lahko pridobi iz geotermalne ali hidrotermalne energije s toplotnimi črpalkami, če tehnologija pridobivanja energije zagotavlja, da je SPF toplotne črpalke večji od 5,0 in ocenjen za hladnejše podnebje.

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

3.3 Komunikacijska infrastruktura

26. člen (omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se zgradijo priključni vodi do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij različnih upravljavcev.

(2) Omrežje se zgradi iz cevi ustreznih kapacitet ter z vmesnimi jaški. Pri potekih tras v povoznih površinah se cevi dodatno ščiti. Pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi se zagotovi ustrezen kot križanja ter upošteva najmanjši horizontalni in vertikalni odmik.

3.4 Okoljska infrastruktura

27. člen (vodovodno omrežje)

(1) Območje urejanja se naveže na obstoječe vodovodno omrežje v križišču z Jakčevo ulico. Sočasno se obstoječe vodovodno omrežje rekonstruira zunaj območja urejanja zaradi zagotavljanja ustrezne požarne vode, v primeru sočasne tangence kanalizacijskih jaškov pa rekonstruira tudi le-te, kot je to razvidno iz grafičnega načrta 9. *Načrt komunalno-energetske infrastrukture*.

(2) Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Q_{kri}).

(3) Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba hidrantnega omrežja.

(4) Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

28. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Območje urejanja se s priključkoma za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo naveže na obstoječ mešan javni kanalizacijski sistem v križišču z Jakčevo ulico. V ta namen se obstoječa mešana kanalizacija rekonstruira znotraj in tudi zunaj območja urejanja vse do in vključno z zadnjim revizijskim jaškom (že izven območja urejanja), kot je to razvidno iz grafičnega načrta 9. *Načrt komunalno-energetske infrastrukture*.

(2) Dimenzioniranje kanalizacijskega sistema in zadrževalno-ponikovalnih polj s hidravličnim izračunom se izvede pri izdelavi projektne dokumentacije, na katero se pridobi pozitivno mnenje upravljavca omrežja. Za potrebe priključevanja padavinske in komunalne odpadne kanalizacije iz kletnih etaž je potrebno predvideti interno črpališče. V primeru rekonstrukcije parkirišča in / ali vodovoda, pa je potrebno obnoviti tudi tangirane kanalizacijske jaške. Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

(3) Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.

Odpadne komunalne vode

(4) Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu vodijo na Centralno čistilno napravo v Ločni (izven območja urejanja).

Odpadne padavinske vode

(5) Padavinske vode se spelje v predvideno kanalizacijo padavinskih voda. Pred tem se lahko čiste padavinske vode uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd., če geološka sestava tal omogoča, pa tudi ponika. Pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Ponikanje mora biti izvedeno tako, da ni ogrožena stabilnost zemljišča.

(6) Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko standardiziranega lovilca olj.

(7) Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje, ob upoštevanju predpisov s področja odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest.

(8) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin (z zadrževanjem in ponikanjem padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike) ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

(9) Padavinske vode je potrebno pred priključevanjem na javni kanalizacijski sistem v čim večji možni meri zadrževati in ponikati, dodatne obremenitve s padavinskimi vodami pa ne smejo poslabšati hidravličnih razmer v njem, tako da bi prihajalo do prekomerne obremenitve sistema.

29. člen **(ravnanje z odpadki)**

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki na splošno in s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(2) V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščenim organizaciji, začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z

neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

(3) V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(4) Za odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število odjemnih mest. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemna mesta, ki se uredijo ob robu prometnih površin, morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

(5) Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom in ogradi z enostavno oblikovano ograjo. Pri večstanovanjski stavbi se lahko integrira v zasnovo stavbe ali nadkrije z nadstreškom.

(6) V sklopu javnih (zelenih) površin se predvidi tudi namestitev košev za smeti, ki naj bodo enotno oblikovani.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

30. člen

(1) Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

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

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

31. člen

(splošni pogoji)

(1) Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upoštevati je potrebno veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

(2) Pri organizaciji gradbišča je na podlagi veljavnih predpisov potrebno upoštevati predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske (varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo.

(3) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljenečasne in pomožne objekte ter odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in krajinsko ustrezno urediti oziroma vzpostaviti prvotno stanje.

32. člen

(varstvo pred prekomernim hrupom)

(1) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

(2) Na mestih, kjer se gradbišče približa obstoječim stavbam, se izvajanje hrupnih operacij omeji na najmanjšo možno mero. V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

(3) Nameščanje inštalacijskih naprav za hlajenje in ogrevanje se integrira v zasnovo stavbe tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolje čim manj moteči.

33. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka, ob upoštevanju občinskega predpisa glede kakovosti zraka.

(2) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki mora zagotoviti, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen je treba med gradnjo preprečevati:

- prašenje z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine.

34. člen

(varstvo pred onesnaženjem voda)

(1) Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda (tudi s cest) se na območju urejanja ustrezno uredi, in sicer v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

(2) Odpadne komunalne vode se odvajajo v kanalizacijski sistem ter po njem na Centralno čistilno napravo v Ločni.

(3) Čiste padavinske vode s streh se lahko pred iztokom v kanalizacijski sistem zbere in uporabi za sanitarno vodo, za zalivanje ipd, če geološka sestava tal omogoča, pa tudi ponika.

(4) Za odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin se lahko zgradi drenažni sistem z navezavo na kanalizacijsko omrežje.

(5) Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo v lovilcu olj.

35. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

36. člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Osvetlitev objektov, parkirnih in drugih površin ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.

37. člen **(varstvo krajinskih značilnosti)**

(1) Pri zasaditvi in zatratitvi površin ter pri urejanju brežin se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) oziroma geološke in hidrološke značilnosti terena ter uporabi avtohtono vegetacijo.

(2) Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo podpornih zidov. Podporni zidovi se gradijo le tam, kjer je to res potrebno in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo.

(3) Na območju urejanja je potrebno v čim večji meri ohranjati obstoječo kvalitetno zasaditev.

(4) Po končani gradnji se sanira morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

38. člen **(varstvo plodne zemlje in tal)**

(1) Zemeljska in gradbena dela naj se s časovnega in tehničnega vidika izvajajo tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine ter da se omeji poškodbe tal na najmanjšo možno mero (npr. ob razpiranju gradbene jame). Tla pod delovnimi stroji se ustrezno utrdijo in zaščitijo.

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Za začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Začasne deponije morajo imeti urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(3) Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Nekontrolirano odlaganje izkopenega materiala ni dovoljeno. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

39. člen **(ohranjanje narave)**

Na območja urejanja ni objektov ali območij ohranjanja narave.

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

40. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Območje ni poplavno, ni ogroženo z visoko podtalnico ali plazljivo. Na področju hidrologije je območje urejanja označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

(2) V fazi priprave prostorske / projektne dokumentacije se po potrebi izdelata elaborat geoloških raziskav, v primeru ugotovljenih naravnih omejitev pa tudi hidrološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.

(3) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd.

41. člen (varstvo pred požarom)

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

(2) Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s tehničnimi normativi za hidrantno omrežje. Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

(3) Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(4) Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi.

(5) Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

42. člen (varstvo pred potresom)

(1) Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali - Cancani - Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

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

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

43. člen

(1) Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote. Etape oziroma faze prostorskih ureditev se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za uporabo objektov, vključno z urejenimi javnimi zelenimi površinami. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

(2) Gradnja objekta(ov) in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar mora biti vsa predvidena gospodarska javna infrastruktura in javne zelene površine v UE B, ki so potrebne za funkcioniranje objektov oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo večstanovanjske stavbe oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo.

(3) S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne faze ob urejanju izhodiščne enote.

8. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

44. člen

(velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 12. in 17. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 11. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora ter ob upoštevanju določil tega OPPN glede varstva okolja;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil OPPN):
 - odstopanja od določitve mesta in števila dovozov / dostopov na gradbeno parcelo;
 - odstopanja od prikazane sheme postavitve, velikosti in oblike večstanovanjske stavbe, če so še vedno skladna s strokovno rešitvijo;
 - od etažnosti, ki dopušča izvedbo večstanovanjske stavbe z manj etažami, skladno z 12. členom odloka;
 - odstopanje od gradbene linije tako, da se le-ta premakne za do največ dva metra vzporedno proti severu, vendar le v primeru, ko se zunanja parkirišča na severni strani izvedejo le enostransko (v eni vrsti), preostala parkirna mesta pa zagotovijo v sklopu kletne etaže ter v primeru dopustnega zasuka nižjega stolpiča;
 - odstopanja od zazidane površine večstanovanjske stavbe v primeru, da se ne izvede z največjo dovoljeno etažnostjo, in sicer tako, da se zazidana površina posameznega stolpiča poveča do največ 150 m² ter ob upoštevanju dopustne gradbene linije;
 - odstopanja od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot in s tem posledično parcelnih mej in gradbenih parcel ob pogoju, da se ne spreminja koncepta urejanja območja.

(2) Odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, določenih v tem OPPN, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

(3) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi, z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

9. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

45. 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 gospodarske javne infrastrukture ter opredeliti območja varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

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

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

46. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap / faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili 43. člena odloka in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem.

(2) Investitorji večstanovanjske stavbe so dolžni urediti javne in zelene površine v UE C in UE B skladno z določili 43. člena odloka.

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

(4) Financiranje gradnje ter zaščit in prestavitev infrastrukture poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določili tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju ki v tem OPPN predstavlja le ureditev zelenih površin, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

(5) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske javne infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

(6) Dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči in bi lahko vplivala na oblikovanje večstanovanjske stavbe oziroma spremljajočih objektov in ureditev v UE A, se predhodno uskladijo (s pridobitvijo soglasja) z avtorjem arhitekturno - urbanistične rešitve.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

47. člen

(vsebina grafičnega dela)

1.	Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN	M 1: 2500
	a) – namenska raba	
	b) – infrastruktura	
2.	DOF s prikazom območja urejanja	M 1: 2500
3.	DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 500
4.	Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 500
5.	Ureditvena situacija	M 1: 500
6.	Načrt ureditvenih enot	M 1: 500
7.	Načrt parcelacije	M 1: 500
8.	Načrt prometne infrastrukture	M 1: 500
9.	Načrt komunalno - energetske infrastrukture	M 1: 500

- | | |
|---|-----------|
| 10. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1: 500 |
| 11. Karakteristični prečni prerezi območja | M 1: 500 |
| 12. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1: 1000 |

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

48. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

49. člen

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljavnost Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Stanovanjsko poslovni objekt Jakčeva (Uradni list RS, št. 68/07).

50. člen

(hramba OPPN)

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

51. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Številka

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Gregor Macedoni l.r.



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

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

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

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

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

SKLEP

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


mag. Gregor MACEDONI
ŽUPAN

PRILOGA:

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

POSREDOVANO:

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



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

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

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

Številka: 350-11/2017 (617)

Datum: 21. 5. 2018

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

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV

iz javne razgrnitve

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

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

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

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

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

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

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

1. PRIPOMBE POSREDOVANE PO E-POŠTI UPRAVNEMU ORGANU

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

1.1.1.

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

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

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

a)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

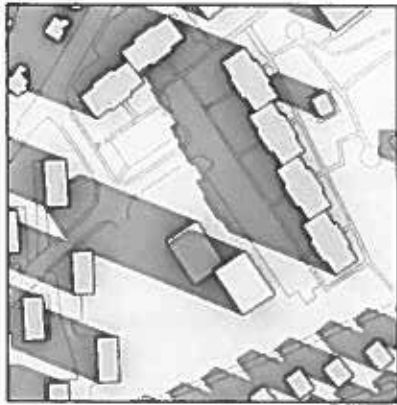
Obrazložitev:

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

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

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

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



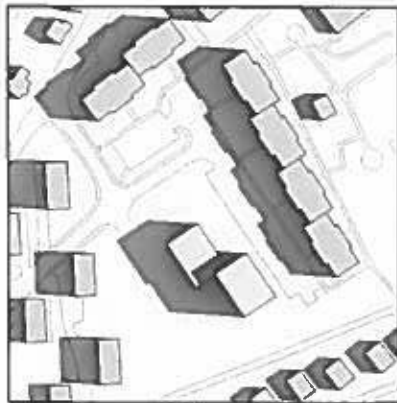
15. marec ob 9. uri



15. marec ob 12. uri



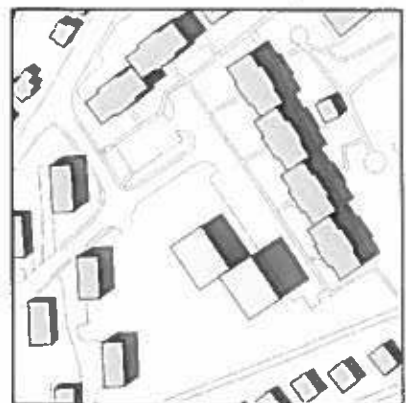
15. marec ob 15. uri



15. junij ob 9. uri



15. junij ob 12. uri



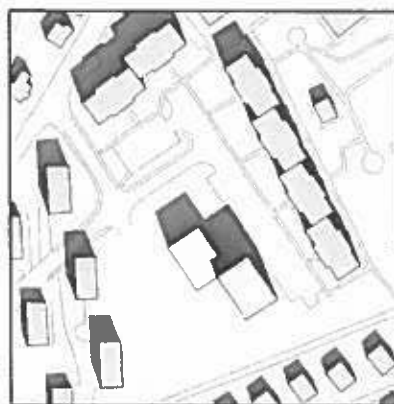
15. junij ob 15. uri



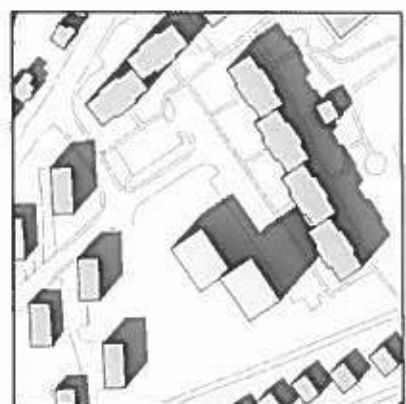
OPPN - Stanovanjski objekt na Jakčevi - prikaz površine sence - m 1:1500



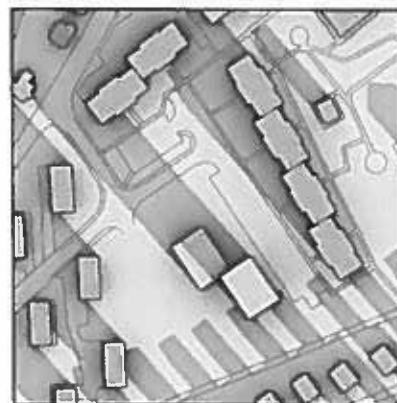
15. september ob 9. uri



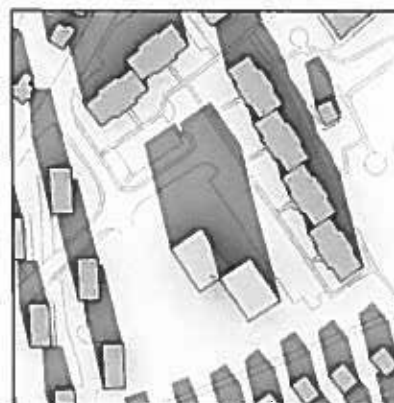
15. september ob 12. uri



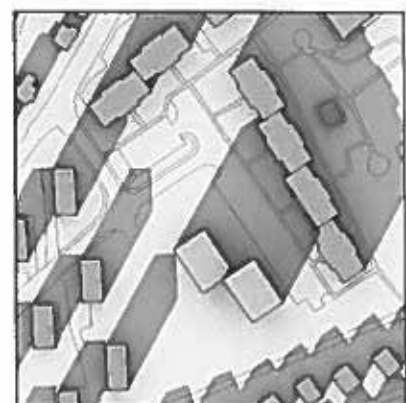
15. september ob 15. uri



15. december ob 9. uri



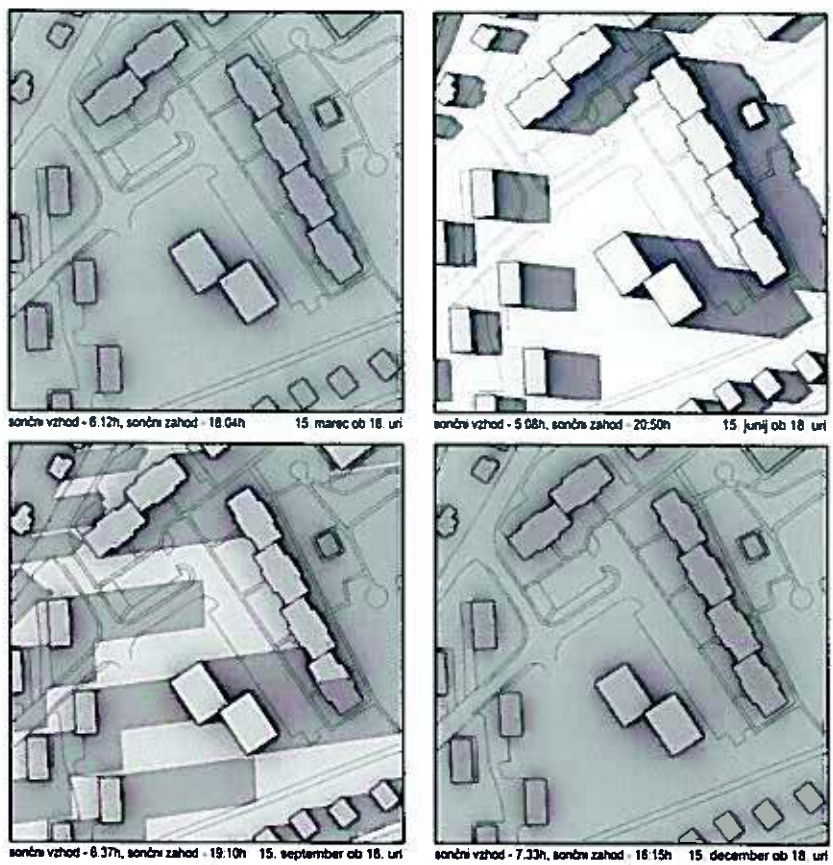
15. december ob 12. uri



15. december ob 15. uri



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



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

b)

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

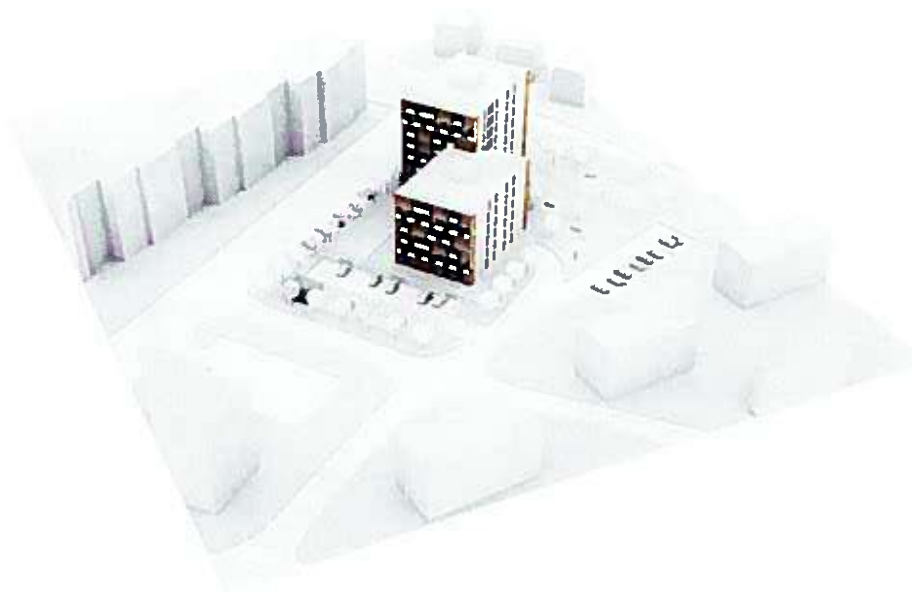
Obrazložitev: Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017), kjer so prikazani prostorski prikazi nove večstanovanjske stavbe, ki so vpeti v obstoječe okolje:



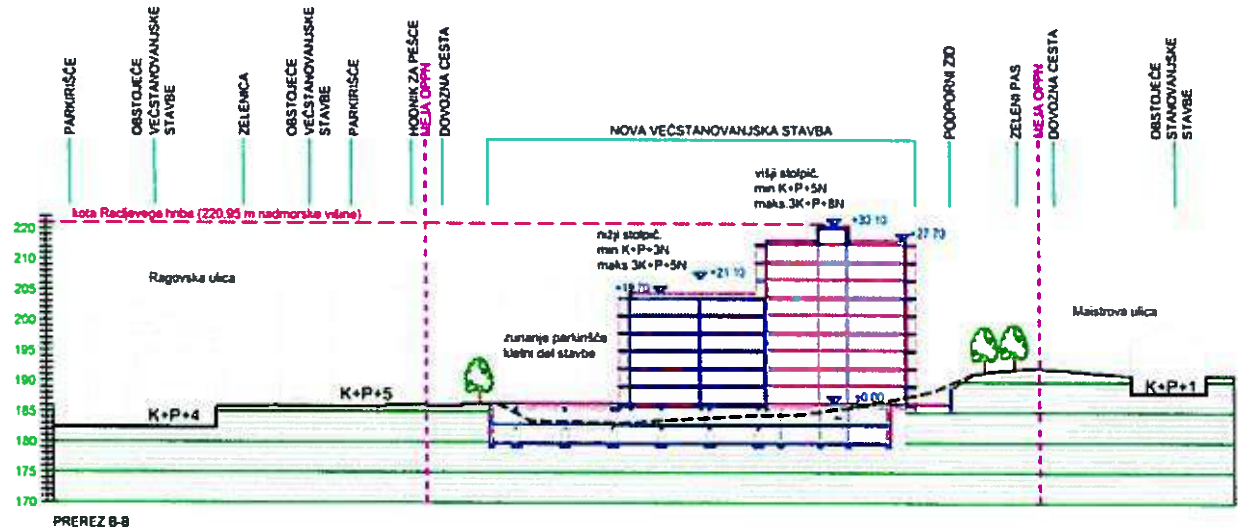
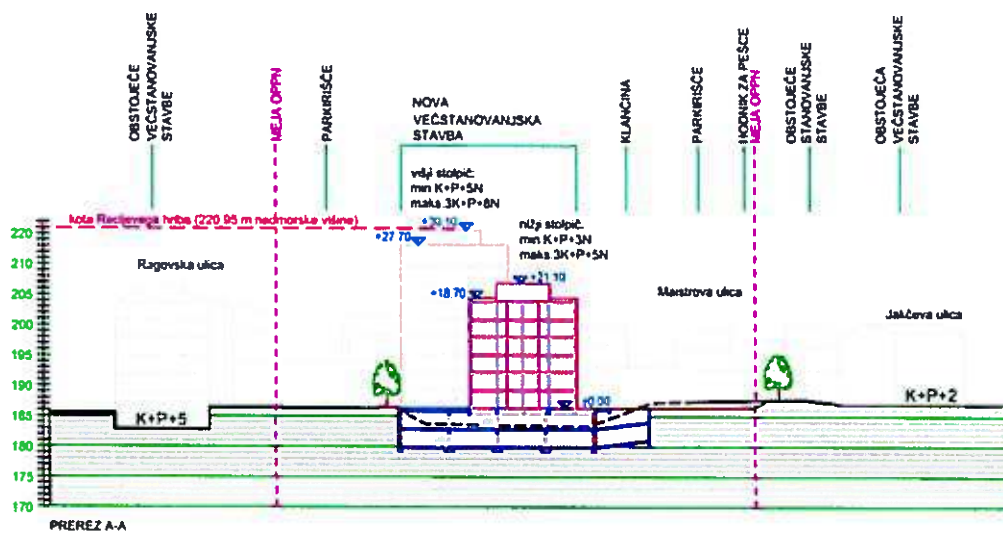
pregled z vzhajajočega brezovca, s jugovzhodne strani



pregled z Jakčeve ulice, s severozahodne strani



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



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

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

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

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

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

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

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

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

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

1.1.4.

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

predvideni.

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

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

a)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

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

b)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

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

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

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

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

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

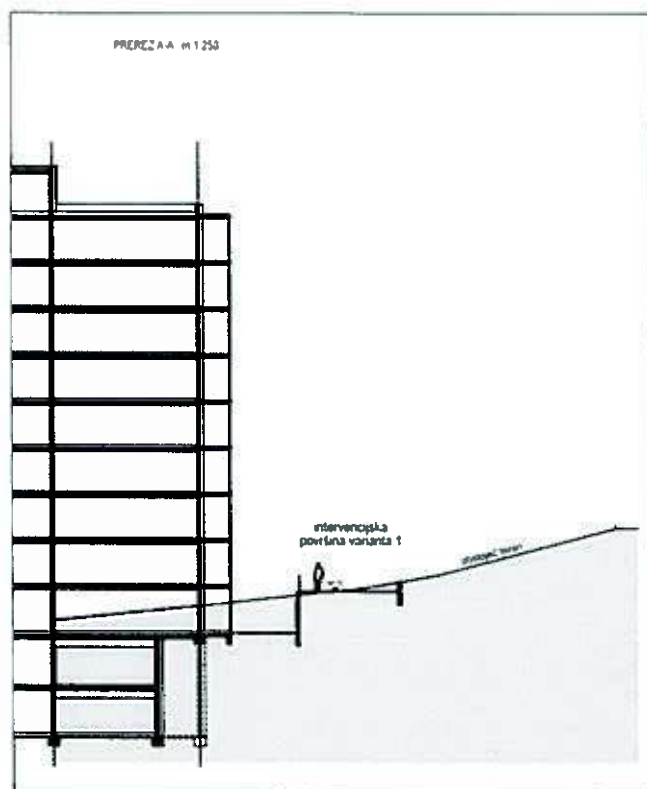
Investitor nove večstanovanjske stavbe bo v sklopu podzemnih etaž lahko zagotovil tudi nekaj dodatnih (odplačnih) parkirnih mest, ki bodo na voljo za druge uporabnike. Ni pa dolžan oziroma tudi ne more s tem rešiti problematike parkiranja okrog obstoječih večstanovanjskih stavb v soseski.

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

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



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



Stališče: Pripomba se upošteva.

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

1.3 Mitja Jalovec, Maistrova ulica 17, 8000 Novo mesto

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

Stališče: Pripomba se upošteva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5 Stane Penca, Ragovska 14, 8000 Novo mesto

1.5.1

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

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

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

a)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

b)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

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

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

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

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

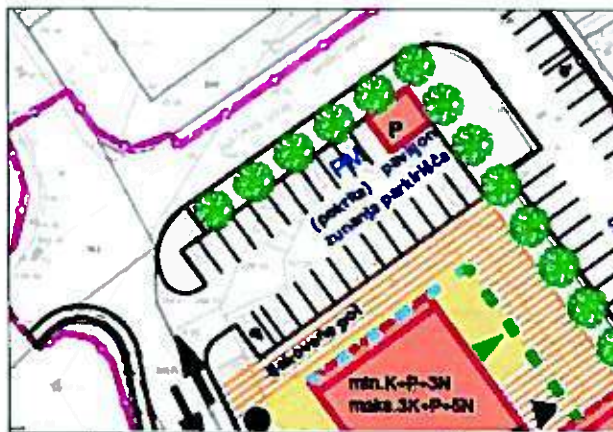
Poleg tega je Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, Ljubljana izdalo Odločbo št. 35409-380/2017/4 z dne 8.1.2018, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izdelati Okoljskega poročila v okviru postopka CPVO iz česar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

1.6 Bostjan Pucelj

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

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

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



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

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

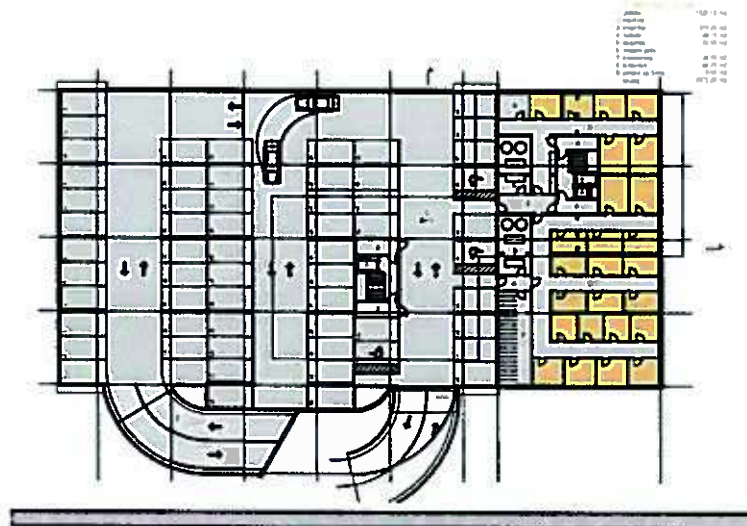
Mislil bi bilo dobro, da bi v OPPN opredelili tako možnost, če bi se investitor za to odločil kasneje. Ne bi bil pa pogoj, da mora nujno to zgraditi. Upam, da sem bil razumljiv.

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

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

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

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



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

2.1 Boštjan Pucelj

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

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

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

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

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

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

Stališče: Pripomba je delno upoštevana.

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

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

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

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

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

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

2.2. Mag. Franc Bačar

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

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

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

2.3 Mateja Kovačič

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

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

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

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

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

2.4 Andrej Resman

2.3.1

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

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

2.3.2

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

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

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

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

3.1 Adolf Zupan

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

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

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

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

3.2 Mag. Franc Bačar

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

Stališče: Pripomba se upošteva.

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

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

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

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

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

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

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

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

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

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

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

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

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

4.3 Anita Skubic

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

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

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

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

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

4.4 Jordan Urška, Maistrova ulica 15, 8000 Novo mesto

4.4.1

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

a)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

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

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

b)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

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

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

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

4.4.2

a) Ohranijo naj se visoka drevesa vzdolž Maistrove ulice.

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

a)

Stališče: Pripomba se upošteva.

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

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

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

b)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

4.5 Popadič Slavoljub, Jakčeva 20, 8000 Novo mesto

Predvideti nižji objekt, ki je lahko tudi širši.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

4.6 Svet krajevne skupnosti Majde Šilc

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

Stališče: Pripomba je delno že upoštevana.

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

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

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

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

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

Stališče: Pripomba se upošteva.

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

4.7 Stane Penca

4.7.1 Predlaga, da se višina objekta zniža.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

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

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

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

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

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

4.8 Irena Furlič

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

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

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

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

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

4.9 Ga. Dražumerič, Jakčeva 22, 8000 Novo mesto

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

a)

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

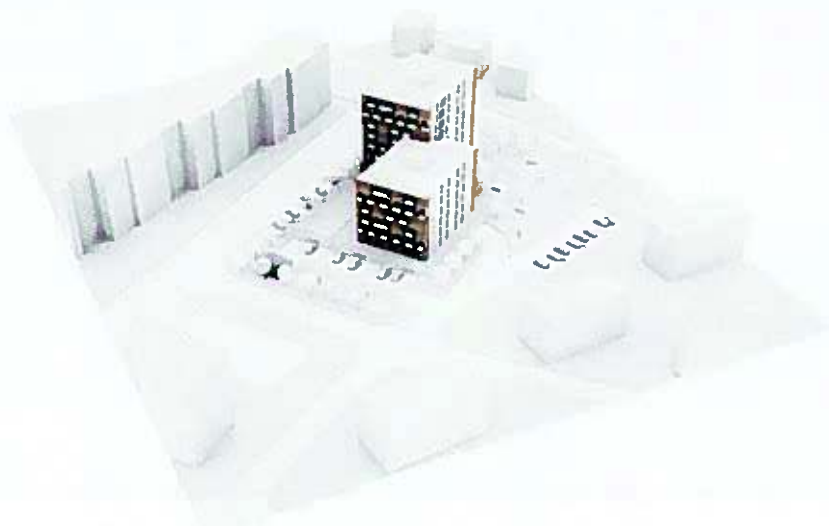
Obrazložitev: Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017), kjer so prikazani prostorski prikazi nove večstanovanjske stavbe, ki so vpeti v obstoječe okolje:



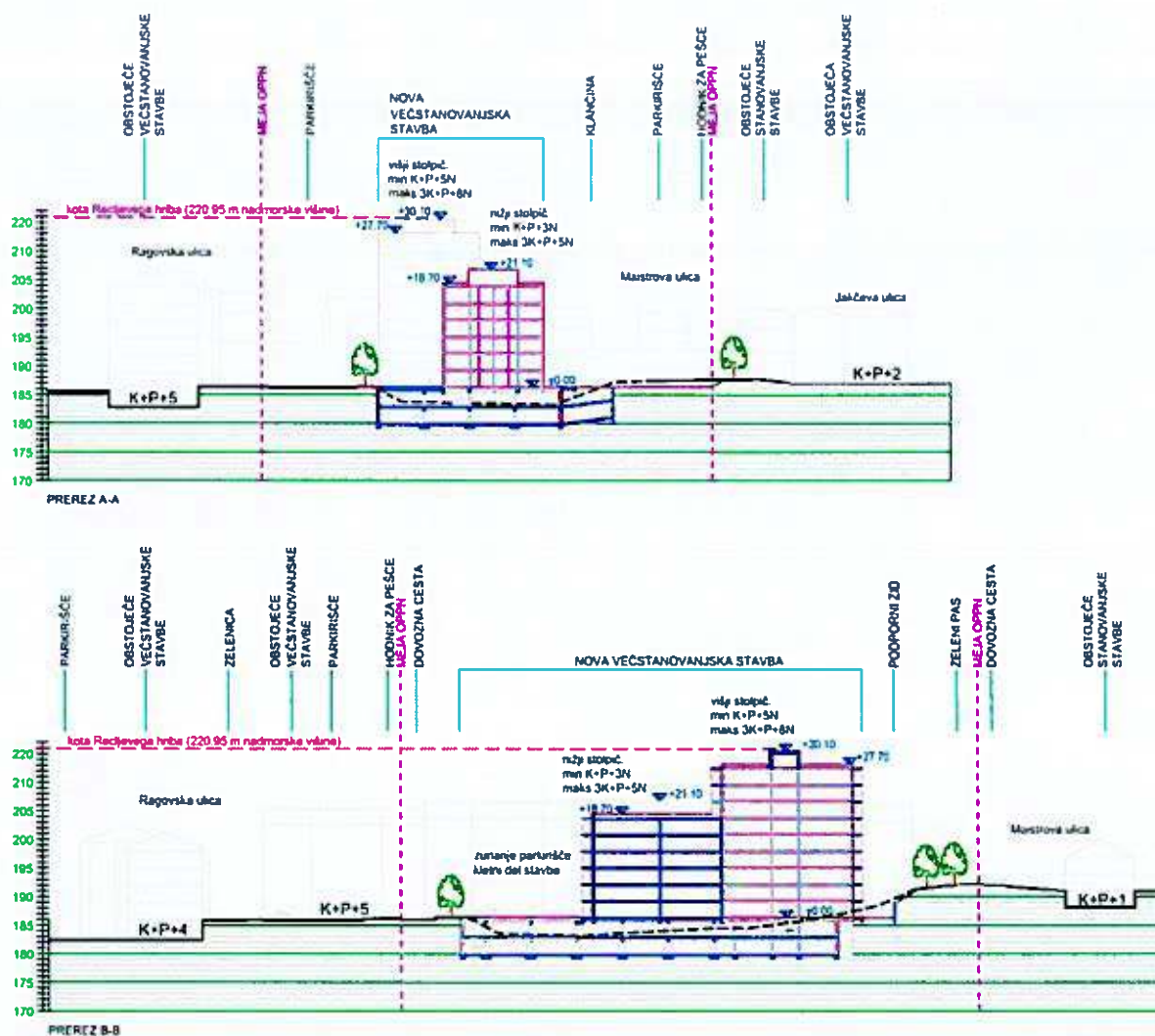
pregled z vznožja bračine, z jugovzhodne strani



pregled z Janževih ulice, s severovzhodne strani



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



b)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

c)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

5. PRIPOMBE, PRISPELE PO POŠTI

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

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

Stališče: Pripomba se upošteva.

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

5.1.2

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

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

a)

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.1.1a.

b)

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

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

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

Stališča do pripomb in predlogov pripravila:

GPI, d.o.o.

Urad za prostor in razvoj


mag Gregor Macedoni
župan

faza: DOPOLNJEN OSNUTEKUSKLAJEN PREDLOG

Na podlagi ~~61273.~~ člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) v povezavi z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08—ZVO-1B, 108/09, 80/10—ZUPUDPP (106/10—popr.), 43/11—ZKZ-C, 57/12, 57/12—ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14—odl.—US in 14/15—, 14/15-ZUUJFO in 61/17—ZureP-2) in v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora—ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ~~..... redni.....~~ seji dne ~~.....~~ sprejel

ODLOK o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (podlaga za OPPN)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. ~~12/15; 12/15, 15/17-obv.razl. in 13/18-obv.razl.;~~ v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen (vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

3. člen (priloge OPPN)

- (1) Priloge OPPN so:
 1. Izvleček iz OPN
 2. Prikaz stanja prostora
 3. Strokovne podlage
 4. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 7. Povzetek za javnost
- (2) Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN razen Strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen (pomen izrazov)

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

(2) Ureditvena enota (UE): sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

(3) Gradbena parcela: zemljišče namenjeno gradnji, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden eden ali več objektov z urejenimi površinami, ki mu služijo.

(4) Gradbena linija je črta, na katero mora biti s celotnim, z najbolj izpostavljenim robom ali z vogalom (v primeru zasuka) fasade umeščena večstanovanjska stavba, ki se gradi ob tej črti.

(5) Dopustna gradbena linija je črta, do katere se lahko pomakne večstanovanjska stavba v primeru horizontalnega zamikanja posameznega stolpiča.

(6) Gradbena meja je (navidezna) črta, ki je nova večstanovanjska stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost zemljišča.

(7) Večstanovanjska stavba je stavba s tremi in več stanovanji.

(8) Faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med zazidano površino - tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom pri dokončani stavbi in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo sekundarni deli (balkoni, napušči, zunanja stopnišča, klančine ipd.), upošteva pa se tudi tlorisna projekcija nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe (vključno z nadstreški) na gradbeni parceli.

(9) Javna površina je tista površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, igrišče, parkirišče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina.

(10) Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(koncept urejanja prostora)

(1) Območje urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti.

(2) Predvidena je gradnja večstanovanjske stavbe, parkirnih ter zelenih površin, ureditev obstoječega križišča z Jakčevo ulico, poti za pešce in kolesarje, igral za otroke ter možnost postavitve paviljona.

(3) Zgradi in rekonstruira se vsa potrebna prometna in komunalno – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

(4) Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017) – v nadaljnjem besedilu: strokovna rešitev.

6. člen

(obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje urejanja je enota urejanja prostora EUP NM/15-OPPN-a, ki se nahaja znotraj obstoječe stanovanjske soseske in je vpeto med večstanovanjske stavbe na Jakčevi in Ragogovski ulici ter pozidavo z individualnimi stanovanjskimi stavbami na Maistrovi ulici v Novem mestu.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno 82 arov in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 182, 183, 200/1, 200/2, 200/4, 201/1, 201/2, 202, 203/1, 203/2, 203/3, 203/4, 204, 205, 206, vse k.o. Kandija.

(3) Meja na vzhodni strani poteka ob robu asfaltiranih parkirnih površin, ki so namenjene prebivalcem v večstanovanjskih stavbah [Ragovska Jakčeva](#) ulica 19, 20, 21 in 22. Na južni poteka po robu stanovanjske ceste - Maistrove ulice, se nato zalomi in na zahodni strani prečka zelenice in niz lesenih lop ob večstanovanjskih stavbah Jakčeva ulica 16 in 18, vse do križišča z zbirno mestno cesto LZ 299061 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo. Od križišča, ki je zajeto v območje urejanja, se meja usmeri proti vzhodu po robu asfaltiranih prometnih površin – podaljšku Jakčeve ulice ter naveže nazaj na izhodiščno točko na parkirnih površinah pred večstanovanjskimi stavbami.

(4) Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 3 – DKN s prikazom območja urejanja.

7. člen **(posegi izven območja urejanja)**

(1) Zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni naslednji posegi izven območja urejanja, vsi v k.o. Kandija:

- priključitev na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij: parc.št. 182, 204, 208, 241, 242;
- priključitev [na obstoječe elektroenergetsko omrežje oziroma](#) na obstoječo transformatorsko postajo TP Ragovska 1973: parc.št. 206, 207, 214/5, 2014/4, 2014/3, 217/2, 226/3, 218;
- priključitev na obstoječo cestno razsvetljava: parc.št. 263, 182, 200/3, 206;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje: parc.št. [204, 208, 209, 263, 182](#);
- [rekonstrukcija obstoječega vodovodnega omrežja: parc. št. 183, 214/5, 214/4, 214/3, 207, 205, 208, 209;](#)
- [rekonstrukcija obstoječe mešane kanalizacije: parc. št. 205, 206, 263, 279, 278;](#)
- [rekonstrukcija obstoječe kanalizacije padavinskih voda \(drenaže parkirišča\): parc. št. 205;](#)
- priključitev na obstoječe plinovodno omrežje: parc.št. 182;
- opustitev nizkonapetostnega elektroenergetskega ~~voda: parc.št.priključka (zaradi odstranitve obstoječega gostinskega kioska na zemljišču s parc. št. 202):~~ parc.št. 200/3;
- [opustitev vodovodnega priključka \(zaradi odstranitve obstoječega gostinskega kioska na zemljišču s parc. št. 202\): parc. št. 200/3, 183;](#)
- opustitev mešane kanalizacije odpadnih voda: parc.št. 200/3;
- odstranitev dveh lesenih objektov – lop: parc.št. 200/3;
- urejanje parkirnih mest in ekološkega otoka: parc. št. 208;
- odstranitev nekaterih dreves ter saniranje zelenice po končanih delih : parc.št. 189, 200/3.

(2) Posegi so razvidni iz grafičnega načrta 12. *Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji.*

8. člen **(ureditvene enote)**

Območje urejanja je razdeljeno na naslednje ureditvene enote (v nadaljnjem besedilu: UE):

- UE A - območje stanovanj (večstanovanjska stavba);
- UE B - območje (javnih) zelenih površin;
- UE C - območje prometnih površin.

2. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

9. člen

(1) Z načrtovanimi ureditvami se posega tudi v območja lokalnega infrastrukturnega omrežja, zato je potrebno upoštevati predpisane odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture ter usmeritve upravljavcev zaradi posegov v varovalne pasove.

(2) V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in

dostopi do sosednjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Če bodo zaradi gradnje le-ti začasno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni začasni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter bivalno in naravno okolje. Če velikost gradbišča oziroma gradbene jame ovira parkiranje na obstoječih parkirnih površinah ob večstanovanjskih stavbah, je le-te potrebno v času izvajanja del zagotoviti na drugih (začasnih) površinah v neposredni okolici.

(3) Posegi na zemljišča izven območja urejanja, ki so po svoji naravi začasni posegi med gradnjo, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

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

(5) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

(6) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin

10. člen

(vrste gradenj in objektov)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11 in nadaljnje spremembe) dovoljeno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI:

- Stanovanjske stavbe:
 - 1122 - Tri- in večstanovanjske stavbe (v UE A)
 - [11301 - Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji](#)
- Nestanovanjske stavbe:
 - 12420 - Garažne stavbe (v UE A)
 - 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (velja za pomožne stavbe, ki se glede na zahtevnost gradnje uvrščajo med enostavne in nezahtevne objekte)
- Gradbeni inženirski objekti:
 - 2112 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
 - 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (velja za otroška in druga javna igrišča ter za parke, trge, zelenice, piknik površine in druge urejene zelene površine)
 - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Dovoljena je še:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v 13. členu odloka;
- gradnja manj zahtevne nadstrešnice;
- gradnja manj zahtevnega podpornega zidu, ki je višji od 1,5 m (pri gradnji klančine za dovoz do parkirne etaže v UE A ter pri urejanju višjeležečega terena v UE A in UE B) in na katerega se zaradi varnosti namesti ograja;
- oblikovanje brežine, zaradi katere je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti (pri urejanju višjeležečega terena v UE A in UE B);

- dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
- sprememba namembnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

11. člen **(vrste dejavnosti)**

(1) Območje urejanja je namenjeno za stanovanjsko rabo. Spremljajoče dejavnosti so dovoljene le pod pogojem, da ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja in ob upoštevanju določili tega odloka.

(2) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so dopustne spodaj navedene dejavnosti po posameznih ureditvenih enotah:

UE A

- TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)
- GOSTINSTVO (Dejavnost strežbe jedi in pijač)
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, Druge informacijske dejavnosti)
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (Poslovanje z nepremičninami)
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje, Podjetniško in poslovno svetovanje, Arhitekturno in tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje, Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, Oglaševanje in raziskovanje trga, Druge strokovne in tehnične dejavnosti)
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- [DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI \(Splošna dejavnost javne uprave\)](#)
- IZOBRAŽEVANJE (Predšolska vzgoja)
- ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)
- DRUGE DEJAVNOSTI (Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo, Druge storitvene dejavnosti (razen Pogrebna dejavnost))
- DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO (Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, Raznovrstna proizvodnja storitev v gospodinjstvih za lastno rabo).

(3) Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotoviti ustrezno število parkirnih mest tudi za izvajanje dejavnosti ter za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter njihovo ureditev v skladu z OPN.

(4) Razporeditev posameznih prostorov v večstanovanjski stavbi mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča njeno normalno izvajanje, hkrati pa omogoča nemoteno bivanje. [Prostori za bivanje se lahko uredijo v vseh nadzemnih etažah, s pomožnimi in parkirnimi prostori v podzemnih etažah.](#) Poslovni prostori se praviloma uredijo v pritlični etaži, po potrebi pa tudi v sklopu podzemnih etaž, ~~medtem ko se prostori za bivanje lahko uredijo v vseh nadzemnih etažah.~~ Izjemoma se lahko poslovni prostori uredijo tudi v preostalih etažah, če gre za mirno, nemotečo dejavnost, ki ne vpliva na kakovost bivanja stanovalcev ter ob pogoju, da skupne poslovne površine ne presegajo polovice uporabne površine oziroma se vsaj polovica uporabne površine še vedno uporablja za bivanje.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen

(1) Nova večstanovanjska stavba je predvidena kot samostojna stanovanjska stavba, oblikovana z dvema stolpičema različnih višin. V njej je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti skladno z določili 11. člena.

UE A

(2) ZASNOVA VEČSTANOVANJSKE STAVBE:

- Horizontalni gabariti:
 - zazidana površina v skupni velikosti do približno 1200 m²;
- Vertikalni gabariti:
 - etažnost stolpiča na severozahodni strani:
 - najmanj K (klet) + P (pritličje) + 3N (tri nadstropja) in največ 3K (tri kleti) + P (pritličje) + 5N (pet nadstropij);
 - najvišja kota do +21,10 m z najvišjo koto venca do največ +18,70 m nad koto pritličja in toleranco do največ +1,00 m;
 - ~~- najvišja kota do +30,10 m z najvišjo koto venca do največ +27,70 m nad koto pritličja in ob pogoju, da ne presega kote Recljevega hriba (220,95 m nadmorske višine);~~
 - etažnost stolpiča na jugovzhodni strani:
 - najmanj K (klet) + P (pritličje) + 5N (pet nadstropij) in največ 3K (tri kleti) + P (pritličje) + 8N (osem nadstropij);
 - ~~- najvišja kota do +21,10 m z najvišjo koto venca do največ +18,70 m nad koto pritličja in toleranco do največ +1,00 m;~~
 - najvišja kota do +30,10 m z najvišjo koto venca do največ +27,70 m nad koto pritličja in ob pogoju, da ne presega kote Recljevega hriba (220,95 m nadmorske višine);

Volumen stavbe:

- zunanji volumen stavbe je sestavljen iz dveh volumnov (stolpičev) različnih višin, pri čemer velja, da je višinska razlika med njima vsaj dve nadzemni etaži;
- dopustno je horizontalno in vertikalno zamikanje ter različni horizontalni in vertikalni gabariti posameznih volumnov skladno s predpisano etažnostjo, gradbeno linijo, dopustno gradbeno linijo in gradbeno mejo;
- dopusten je zasuk nižjega stolpiča, če to pomeni primernejšo umestitev v prostor v smislu »mehčanja« kompozicije v prostoru z ustrezno zunanjo ureditvijo z vegetacijo, in sicer proti vzhodu za največ 10°;
- pri organizaciji parkirnih mest v kletni etaži se za uvoz / izvoz lahko oblikuje klančina;
- volumen prve kletne etaže se v največji možni meri zasuje oziroma vkoplje v teren, viden ostane le vhodni del s klančino, kjer je možen dostop;
- Streha:
 - ravna streha - je streha ~~brez ali~~ z minimalnim naklonom, oblikovana kot nepohodna, ~~pri večstanovanjski stavbi pa izjemoma tudi kot ali~~ pohodna (npr. izvedba terase, zelene strehe, pokrita z rastlinjem in prstjo na vodonepropustni membrani) ~~ali~~, lahko pa tudi v kombinaciji obeh;
 - na strehi je možno namestiti strešna okna, sončne kolektorje in zunanje enote klimatskih naprav;
 - pri gradnji balkonov, teras in lož je posledično dovoljena prilagoditev strešne ploskve;
- Fasada:
 - uporabijo se materiali v nevsiljivih, toplih oziroma sonaravnih barvah v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
 - možna je kombinacija z lesenimi elementi oziroma lesenimi oblogami;
 - dopustna je gradnja balkonov in teras ter lož;
 - oblikuje se lahko več vhodov v stavbo.

(3) Sočasno z gradnjo nove večstanovanjske stavbe je predvidena oziroma možna tudi gradnja uvozno / izvozne klančine z možnostjo nadkritja (kot nadstrešek) za dvosmerni promet

v kletne prostore. Dostop v podzemne garaže je dovoljen le na zahodni strani, čim bližje dostopu z javne ceste. Pri tem se mora klančina maks. integrirati v zasnovo stavbe in okolice s čim manj vidnimi površinami.

(4) ZASNOVA GARAŽNE STAVBE:

- Horizontalni gabarit: pravokotna stavba za namen nadkritja parkirnih mest (kot nadstrešnica);
- Vertikalni gabarit: P (pritličje);
- Volumen stavbe: enoten, brez odstopanj;
- Oblikovanje: usklajeno z oblikovanjem večstanovanjske stavbe.

UE B

(5) Urejanje zelenih površin naj poteka v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, s prilagajanjem obstoječemu terenu ter z uporabo naravnih materialov. Pri tem naj ima urejanje z brežinami prednost pred gradnjo podpornih zidov. Površine pa se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo.

(6) Zelene površine se lahko pozidajo z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z določili 13. člena tega odloka.

(7) Uredijo se tlakovane ali z naravnimi materiali utrjene večnamenske poti (za dostop pešcev in kolesarjev do igral ~~ter povezava med hodnikom za pešce v UE C in Maistrovo ulico, v obsegu do največ 40% površina zahodni strani~~), namestitve urbane opreme (igral, klopi za sedenje, stojal za kolesa, ambientalnih (nizkih) svetilk ter košev za smeti ipd.), ureditev otroškega igrišča ipd., v obsegu do največ 40% površin. Otroško igrišče se lahko zaradi zagotavljanja varnosti in higiene ogradi. Uredijo se tudi parkirna mesta za kolesa - število parkirnih mest se določi glede na količino kolesarskega prometa, vendar ne manj kot 5 parkirnih mest.

(8) Za ureditev v UE B se izdelata idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM in upoštevana v programu opremljanja zemljiščeopogodbi o opremljanju (obvezna postavitve igral za otroke, mlajše od 12 let).

UE C

(9) Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v 20. in 21. členu odloka.

13. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Na območju urejanja je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Poimenovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, navedenih znotraj posameznih UE, izhaja iz Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13).

(2) UE A

- nezahtevni objekti: majhna stavba (npr. paviljon ipd.), podporni zid, samostojno parkirišče;
- enostavni objekti: majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (npr. paviljon ipd.), pomožni objekt v javni rabi (npr. pomožni cestni objekti, brez stavb), ograja, podporni zid, rezervoar, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(3) UE B

- nezahtevni objekti: pomožni objekt v javni rabi (brez stavb), podporni zid;
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi (brez stavb), ograja, podporni zid, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, pomožni komunalni objekt.

(4) UE C

- nezahtevni objekti: pomožni objekt v javni rabi, podporni zid, samostojno parkirišče;
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, pomožni komunalni objekt.

(5) Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave (velja tudi za manj zahtevno nadstrešnico): oblikovno se prilagodijo / uskladijo z večstanovanjsko stavbo;
- ograja: v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena z večstanovanjsko stavbo;
- podporni zid (velja tudi za manj zahteven podporni zid): vidna površina se reliefno obdela / obloži s kamnom / ozeleni s plezalkami;
- objekt za oglaševanje: oglasne površine velikosti do vključno 3 m² in višine do vključno 3 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

(6) Postavitev certificiranih kontejnerjev oz. kontejnerske zloženke je dovoljena le v času gradnje, in sicer le v pritlični izvedbi ter za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.

(7) Možna je postavitev certificiranega šotorja, in sicer le v enoetažni izvedbi ter za namen skladiščenja v času gradnje.

(8) Ostali prostorsko izvedbeni pogoj glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja, ki ji ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN.

14. člen (glavni dostopi)

UE A

(1) Glavni dovoz je možen preko križišča na Jakčevi ulici, na katero se naveže nova priključna cesta s klančino, ki omogoča dostop v parkirno kletno etažo večstanovanjske stavbe. Možen pa je tudi peš in kolesarski dostop.

(2) Glavni vhodi v večstanovanjsko stavbo so predvideni v pritličnem delu, medtem ko se medsebojna povezanost etaž predvidi preko notranjih vertikalnih komunikacij.

UE B

(3) Območje je dostopno preko javnega prometnega omrežja ter z zunanjih površin ob večstanovanjski stavbi.

UE C

(4) Glavno prometno in dostopno žilo predstavlja zbirna mestna cesta LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo, s katere se v križišču odcepi priključna cesta do nove večstanovanjske stavbe.

(5) Za dobro prehodnost in prevoznost območja urejanja se dogradijo površine za pešce in uredijo površine za kolesarje s povezavami na tovrstne površine v sosednjih območjih. Višinske razlike se lahko premoščajo s pomočjo klančin in stopnic.

15. člen (javne površine)

(1) Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu 7. *Načrt parcelacije*. Obsegajo območje UE B (zelene površine z igrali in potmi) ter del UE C, ki predstavlja prometno infrastrukturo (križišče z Jakčevo ulico ter [hodnik za pešce](#) [večnamenska pot](#), ki vodi do območja UE [CB](#)).

(2) Pri izbiri urbane opreme za urejanje javnih površin se upošteva Katalog urbane opreme za urejanje javnih površin v MONM.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

16. člen

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je prikazan na grafičnem načrtu 7. *Načrt parcelacije*.

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 44. člena odloka ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje.

17. člen **(usmeritve za ureditev gradbenih parcel)**

Splošni pogoji

(1) Znotraj območja urejanja so površine razdeljene na več gradbenih parcel. Na gradbeni parceli večstanovanjske stavbe je dopustna gradnja večstanovanjske stavbe z največ dvema stolpičema.

(2) Na gradbeni parceli se uredijo parkirne (zunanje do največ ~~36~~26 PM / v sklopu objekta) in manipulativne površine ter tudi zasaditev in zatravitev. Zasaditev v obcestnem pasu ne sme ovirati preglednosti oziroma zmanjševati prometne varnosti.

(3) Parkirna mesta se uredijo v skladu z zahtevami OPN (večstanovanjske stavbe - 1,5 PM/stanovanje ter dodatno še 10% na terenu za obiskovalce). Zunanja parkirna mesta z več kot 5 PM se ozelenijo, lahko tudi po robu parkirišča ter skladno z OPN.

(4) Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras, podporni zidovi in ograje so dopustni le izjemoma, skladno z določili OPPN. Prikaz brežin in podpornih zidov v grafičnem delu je le shematski (možna so odstopanja) in se detajlno določi v projektni dokumentaciji.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) se zgradijo podrejeno v odnosu do večstanovanjske stavbe. Od meje sosednje gradbene parcele morajo biti odmaknjeni najmanj 1,5 m, ograje in podporni zidovi pa najmanj 0,5 m, s tem da se lahko (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča) ta odmik tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele.

(6) Podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m ter brežine, zaradi katerih je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti, so dopustni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin oziroma je to potrebno zaradi urejanja strmega terena ter zagotovitve geološke stabilnosti terena. Oblikovno morajo biti predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in eventualno ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

UE A

(7) Dovoljena je gradnja večstanovanjske stavbe, nadstreškov pri vseh v stavbo in v atrijih, klančine z možnostjo nadkritja za dostop do podzemnih garaž ter nadstrešnic nad zunanjimi parkirnimi mesti.

(8) Večstanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi vzdolž gradbene linije in znotraj gradbene meje, ki je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 4 m. Podzemni (kletni) del stavbe ter klančina za dostop do podzemnih etaž pa se lahko zgradita tudi do meje gradbene parcele (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča).

(9) Faktor zazidanosti je lahko največ 0,5.

(10) Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju parkirnih mest na vsako deseto stanovanje zagotovi eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

(11) Zagotovi se tudi PM za kolesa in druga enosledna vozila, in sicer vsaj 20% od števila zahtevanih PM za osebna vozila, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.

18. člen **(odstranitev obstoječih objektov)**

Zaradi novih gradenj in ureditev se odstranijo obstoječ gostinski kiosk na zemljišču s parc. št. 202 ter leseni objekti na zemljiških parcelah št. 200/2, 200/4 in 202, vse k.o. Kandija.

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

19. člen

(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah.
- (2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.
- (3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, se v projektni dokumentaciji prikaže detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitve ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.
- (4) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.
- (5) Izvedbo različnih vrst objektov gospodarske javne infrastrukture 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 soglasjem 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 skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest.
- (8) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

3.1 Prometna infrastruktura

20. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

- (1) V območju urejanja se nahaja križišče z zbirno mestno cesto LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo. Nanjo se na vzhodni strani navezuje dovozna cesta, ki vodi do obstoječih večstanovanjskih stavb ter makadamski priključek na južni strani, ki vodi do makadamskega parkirišča, gostinskega kioska in lesenih lop.
- (2) Za dostope na območja izvajanja del se uporablja, če je to le mogoče, obstoječe poti in ceste.
- (3) Pri gradnji novega prometnega omrežja ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah prometnega omrežja na območju urejanja se zagotovi ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Vse ceste ter površine za pešce in kolesarje morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na ceste ali na njih zastajale.
- (4) Vsi vozniki pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce in kolesarje pa lahko tudi v drugih izvedbah.
- (5) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo v skladu s predpisi o prometni signalizaciji in prometni opremitvi na cestah.
- (6) Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme.

(7) ~~Večja parkirna~~ Vse parkirne in manipulativna površina se opremi povozne površine morajo biti utrijene, omejene z lovilcem dvignjenimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj, uredi ustreznih dimenzij. Uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje. ~~Pot~~

(8) Večnamenska pot za pešce in kolesarje se ureja z urbano opremo (~~klepi,~~ koši, svetilke), za premostitev višinskih razlik pa tudi v kombinaciji s klančinami in stopnicami.

(89) Postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih se izvede v skladu s prometnimi predpisi, občinskimi predpisi o oglaševanju ter določili tega odloka.

(910) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva še veljavne tehnične in ostale predpise s področja urejanja, preglednosti, varnosti, stabilnosti in nosilnosti prometnega omrežja.

(4011) Za izvajanje del v območju občinskih cest se pridobi soglasje upravljavcev.

21. člen

(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča)

UE C

Obstoječe prometne površine

(1) Predvideni so naslednji posegi:

- rekonstrukcija obstoječega štirikrakega križišča na Jakčevi ulici;
- rekonstrukcija dovozne ceste (v obstoječi širini voznih pasov 2 x 3 m) oziroma vzhodnega kraka križišča, ki vodi do obstoječih večstanovanjskih stavb severno in vzhodno od območja urejanja;
- rekonstrukcija obstoječega parkirišča na vzhodni strani, ki ga uporabljajo stanovalci večstanovanjskih stavb na naslovu Ragovska Jakčeva ulica 19, 20, 21 in 22. Pri tem se nekaj parkirnih mest uredi tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb.

Predvidene prometne površine

(2) Nove ureditve so predvidene za:

- ureditev dovozne ceste oziroma južnega kraka križišča, ki vodi do klančine (lahko tudi z dodanim hodnikom za pešce) za dostop do podzemnih etaž večstanovanjske stavbe. Z dovozne ceste se v območju križišča uredi tudi priključek do parkirnih mest na severni strani (v UE A) večstanovanjske stavbe;

Normalni prečni profil nove dovozne ceste znaša:

hodnik za pešce <u>bankina</u>		1 x 4,50 =
4,50 m		
Večnamenska pot	1 x 2,50 = 2,50 m	
- vozna pasova	2 x 3,00 = 6,00 m	
mulda	1 x 0,50 = 0,50 m	
- skupaj	8,009,50 m	

- ureditev odcepa od nove dovozne ceste v min. širini 3,5 m, ki ~~vodi do parkirnih mest~~ omogoča dostop na intervencijski koridor na zahodni ~~in južni~~ strani (v UE A), podaljša pa se tudi ~~hodnik za pešce~~ večnamenska pot, ki tako poteka na odseku od obstoječega hodnika za pešce ob Jakčevi ulici pa vse do ~~območja UE B, kjer se naveže na pot v območju UE B, ki ima pevezavo~~ navezave na Maistrovo ulico.

3.2 Energetska infrastruktura

22. člen

(električno omrežje)

(1) Območje urejanja se z nizkonapetostni 0,4 kV razvodom priključi na obstoječo TP Ragovska 2, ki se ustrezno dogradi, medtem ko se v primeru večjega odjema (skupna priključna moč več kot 500 kW) zgradi lastno TP.

(2) Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojećih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema in locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Možne so skupinske omarice za več odjemnih mest.

(3) Nova elektrokabelska kanalizacija (v nadaljnjem besedilu: EKK) se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Pokrovi jaškov se dimenzionirajo po standardu SIST EN 124, na povoznih površinah z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova.

(4) Na vseh uvozih se EKK dodatno mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

(5) Kablovodi se pod povoznimi površinami zaščitijo z obbetoniranimi cevmi, za potrebe informatike pa se po celotni trasi EKK predvidi še dvojček.

(6) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva veljavne varnostne in tehnične predpise.

23. člen (razsvetljava javnih površin)

(1) Obstoječe omrežje razsvetljave javnih površin se dogradi z novo razsvetljavo s svetilkami. Ta je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno-krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov s svetilkami ter kabelskih vodnikov in ozemljitve.

(2) Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se določi v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

24. člen (plinovodno omrežje)

~~(1) Območje urejanja se na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje (ožji zaščitni pas plinovoda 2 x 2 m glede na os) priključi v območju križišča na Jakčevi ulici, skladno s predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov. Nadtlak plina znaša 1,0 bar, globina cevovoda pa 1,0 m pod nivojem tal.~~

~~(2) Priključitev na plinovodno omrežje je obvezna za stavbe, ki jih določa občinski predpis glede dobave zemeljskega plina.~~

25. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem ~~drugih virov energije (npr. preko geosonde ipd.)~~ obnovljivih virov energije (npr. preko geosonde ipd.). Pri tem se smiselno upoštevajo predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje. Na območju urejanja se končna energija za ogrevanje stavbe lahko pridobi iz geotermalne ali hidrotermalne energije s toplotnimi črpalkami, če tehnologija pridobivanja energije zagotavlja, da je SPF toplotne črpalke večji od 5,0 in ocenjen za hladnejše podnebje.

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

3.3 Komunikacijska infrastruktura

26. člen (omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se zgradijo priključni vodi do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij različnih upravljavcev.

(2) Omrežje se zgradi iz cevi ustreznih kapacitet ter z vmesnimi jaški. Pri potekih tras v povoznih površinah se cevi dodatno ščiti. Pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi se zagotovi ustrezen kot križanja ter upošteva najmanjši horizontalni in vertikalni odmik.

3.4 Okoljska infrastruktura

27. člen (vodovodno omrežje)

(1) Območje urejanja se naveže na obstoječe vodovodno omrežje. ~~V primeru obnove obstoječega omrežja z izvedbo novega pa se ustrezno naveže na le tega. v križišču z Jakčevo ulico. Sočasno se obstoječe vodovodno omrežje rekonstruira zunaj območja urejanja zaradi zagotavljanja ustrezne požarne vode, v primeru sočasne tangence kanalizacijskih jaškov pa rekonstruira tudi le-te, kot je to razvidno iz grafičnega načrta 9. Načrt komunalno-energetske infrastrukture.~~

(2) Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Q_{kri}).

(23) Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba ~~nadzemnih hidrantov~~ hidrantnega omrežja.

(34) Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

28. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Območje urejanja se s priključkoma za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo naveže na obstoječ mešan javni kanalizacijski sistem v križišču z Jakčevo ulico. ~~V primeru obnove obstoječega omrežja z izvedbo novega, v ločenem sistemu, pa v ta namen se območje obstoječa mešana kanalizacija rekonstruira znotraj in tudi zunaj območja urejanja ustrezno naveže na le tega vse do in vključno z zadnjim revizijskim jaškom (že izven območja urejanja), kot je to razvidno iz grafičnega načrta 9. Načrt komunalno-energetske infrastrukture.~~

~~(2)~~(2) Dimenzioniranje kanalizacijskega sistema in zadrževalno-ponikovalnih polj s hidravličnim izračunom se izvede pri izdelavi projektne dokumentacije, na katero se pridobi pozitivno mnenje upravljavca omrežja. Za potrebe priključevanja padavinske in komunalne odpadne kanalizacije iz kletnih etaž je potrebno predvideti interno črpališče. V primeru rekonstrukcije parkirnišča in / ali vodovoda, pa je potrebno obnoviti tudi tangirane kanalizacijske jaške. Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

(3) Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.

Odpadne komunalne vode

(4) Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu vodijo na Centralno čistilno napravo v Ločni (izven območja urejanja).

Odpadne padavinske vode

(5) Padavinske vode se spelje v predvideno kanalizacijo padavinskih voda. Pred tem se lahko čiste padavinske vode uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd., če geološka sestava tal omogoča, pa tudi ponika. Pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Ponikanje mora biti izvedeno tako, da ni ogrožena stabilnost zemljišča.

(6) Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko standardiziranega lovilca olj.

(7) Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje, ob upoštevanju predpisov s področja odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest.

(8) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin (z zadrževanjem in ponikanjem padavinskih voda pred

iztokom v površinske odvodnike) ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

(9) Padavinske vode je potrebno pred priključevanjem na javni kanalizacijski sistem v čim večji možni meri zadrževati in ponikati, dodatne obremenitve s padavinskimi vodami pa ne smejo poslabšati hidravličnih razmer v njem, tako da bi prihajalo do prekomerne obremenitve sistema.

29. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki na splošno in s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(2) V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščen organizaciji, začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

~~(3) Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopanega materiala ni dovoljeno na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije).~~

(3) V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(4) Za odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število odjemnih mest. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemna mesta, ki se uredijo ob robu prometnih površin, morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

(5) Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom in ogradi z enostavno oblikovano ograjo. Pri večstanovanjski stavbi se lahko integrira v zasnovo stavbe ali nadkrije z nadstreškom.

(6) V sklopu javnih (zelenih) površin se predvidi tudi namestitev košev za smeti, ki naj bodo enotno oblikovani.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

30. člen

(1) Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

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

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

31. člen (splošni pogoji)

(1) Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upoštevati je potrebno veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

(2) Pri organizaciji gradbišča je na podlagi veljavnih predpisov potrebno upoštevati predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske (varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo.

(3) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene začasne in pomožne objekte ter odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in krajinsko ustrezno urediti oziroma vzpostaviti prvotno stanje.

32. člen (varstvo pred prekomernim hrupom)

(1) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

(2) Na mestih, kjer se gradbišče približa obstoječim stavbam, se izvajanje hrupnih operacij omeji na najmanjšo možno mero. V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

(3) Nameščanje inštalacijskih naprav za hlajenje in ogrevanje se integrira v zasnovo stavbe tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolje čim manj moteči.

33. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka, ob upoštevanju občinskega predpisa glede kakovosti zraka.

(2) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki mora zagotoviti, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen je treba med gradnjo preprečevati:

- prašenje z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- nekontroliran rznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine.

34. člen (varstvo pred onesnaženjem voda)

(1) Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda (tudi s cest) se na območju urejanja ustrezno uredi, in sicer v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

(2) Odpadne komunalne vode se odvajajo v kanalizacijski sistem ter po njem na Centralno čistilno napravo v Ločni.

(3) Čiste padavinske vode s streh se lahko pred iztokom v kanalizacijski sistem zbere in uporabi za sanitarno vodo, za zalivanje ipd, če geološka sestava tal omogoča, pa tudi ponika.

(4) Za odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin se lahko zgradi drenažni sistem z navezavo na kanalizacijsko omrežje.

(5) Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo v lovilcu olj.

35. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

36. člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Osvetlitev objektov, parkirnih in drugih površin ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.

37. člen

(varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Pri zasaditvi in zatratitvi površin ter pri urejanju brežin se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) oziroma geološke in hidrološke značilnosti terena ter uporabi avtohtono vegetacijo.

(2) Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo podpornih zidov. Podporni zidovi se gradijo le tam, kjer je to res potrebno in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo.

(3) Na območju urejanja je potrebno v čim večji meri ohranjati obstoječo kvalitetno zasaditev.

(4) Po končani gradnji se sanira morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

38. člen

(varstvo plodne zemlje in tal)

(1) Zemeljska in gradbena dela naj se s časovnega in tehničnega vidika izvajajo tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine ter da se omeji poškodbe tal na najmanjšo možno mero (npr. ob razpiranju gradbene jame). Tla pod delovnimi stroji se ustrezno utrdijo in zaščitijo.

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Začasne deponije morajo imeti urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(3) Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Nekontrolirano odlaganje izkopanega materiala ni dovoljeno. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

39. člen

(ohranjanje narave)

Na območja urejanja ni objektov ali območij ohranjanja narave.

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

40. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje ni poplavno, ni ogroženo z visoko podtalnico ali plazljivo. Na področju hidrologije je območje urejanja označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

(2) V fazi priprave prostorske / projektne dokumentacije se po potrebi izdelata elaborat geoloških raziskav, v primeru ugotovljenih naravnih omejitev pa tudi hidrološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.

(3) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd.

41. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

(2) Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s tehničnimi normativi za hidrantno omrežje. Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

(3) Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(4) Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi.

(5) Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

~~(6) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije oziroma zasnove požarne varnosti, in sicer za tiste objekte, za katere je to določeno s predpisi. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.~~

42. člen

(varstvo pred potresom)

(1) Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali - Cancani - Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

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

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

43. člen

(1) Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote. Etape oziroma faze prostorskih ureditev se lahko izvajajo

posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za uporabo objektov, vključno z urejenimi javnimi zelenimi površinami. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

(2) Gradnja objekta(ov) in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar mora biti vsa predvidena gospodarska javna infrastruktura in javne zelene površine v UE B, ki so potrebne za funkcioniranje objektov oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo večstanovanjske stavbe oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo.

(3) S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne faze ob urejanju izhodiščne enote.

8. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

44. člen (velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 12. in 17. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 11. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora ter ob upoštevanju določil tega OPPN glede varstva okolja;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil OPPN):
 - odstopanja od določitve mesta in števila dovozov / dostopov na gradbeno parcelo;
 - odstopanja od prikazane sheme postavitve, velikosti in oblike večstanovanjske stavbe, če so še vedno skladna s strokovno rešitvijo;
 - od etažnosti, ki dopušča izvedbo večstanovanjske stavbe z manj etažami, skladno z 12. členom odloka;
 - odstopanje od gradbene linije tako, da se le-ta premakne za do največ dva metra vzporedno proti severu, vendar le v primeru, ko se zunanja parkirišča na severni strani izvedejo le enostransko (v eni vrsti), preostala parkirna mesta pa zagotovijo v sklopu kletne etaže ter v primeru dopustnega zasuka nižjega stolpiča;
 - odstopanja od zazidane površine večstanovanjske stavbe v primeru, da se ne izvede z največjo dovoljeno etažnostjo, in sicer tako, da se zazidana površina posameznega stolpiča poveča do največ 150 m² ter ob upoštevanju dopustne gradbene linije;
 - odstopanja od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot in s tem posledično parcelnih mej in gradbenih parcel ob pogoju, da se ne spreminja koncepta urejanja območja.

(2) Odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, določenih v tem OPPN, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo

za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

(3) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi, z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

9. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

45. 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 gospodarske javne infrastrukture ter opredeliti območja varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

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

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

46. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap / faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili 43. člena odloka in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem.

(2) Investitorji večstanovanjske stavbe so dolžni urediti javne in zelene površine v UE C in UE B skladno z določili 43. člena odloka.

~~(3)~~ Za potrebe delovanja krajevne skupnosti se predvidi možnost ureditve ustreznih prostorov, in sicer v velikosti do 50 m². Ureditve prostorov (večnamenski prostor, pisarna, predprostor in čajna kuhinja ter sanitarije) se predvidi v prvi kletni etaži, pri čemer mora biti zagotovljena naravna osvetljenost preko stropnega svetlobnika.

(4) Financiranje gradnje ter zaščit in prestavitve infrastrukture poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določili tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju ~~na podlagi 78. člena ZP~~ Načrtki v tem OPPN predstavljajo le ureditev zelenih površin, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

(45) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske javne infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

(56) Dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči in bi lahko vplivala na oblikovanje večstanovanjske stavbe oziroma spremljajočih objektov in ureditev v UE A, se predhodno uskladijo (s pridobitvijo soglasja) z avtorjem arhitekturno - urbanistične rešitve.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

47. člen

(vsebina grafičnega dela)

1. Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN	M 1: 2500
a) – namenska raba	
b) – infrastruktura	
2. DOF s prikazom območja urejanja	M 1: 2500
3. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 500
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 500
5. Ureditvena situacija	M 1: 500
6. Načrt ureditvenih enot	M 1: 500
7. Načrt parcelacije	M 1: 500
8. Načrt prometne infrastrukture	M 1: 500
9. Načrt komunalno - energetske infrastrukture	M 1: 500
10. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1: 500
11. Karakteristični prečni prerezi območja	M 1: 500
12. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 1000

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

48. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

49. člen

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljavnost Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Stanovanjsko poslovni objekt Jakčeva (Uradni list RS, št. 68/07).

50. člen

(hramba OPPN)

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

51. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Številka

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Gregor Macedoni l.r.