

Številka: 350-05-5/2005-1907
Datum: 19.06.2007

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

Zadeva: OBČINSKI LOKACIJSKI NAČRT STANOVANJSKO – POSLOVNI OBJEKT
JAKČEVA V NOVEM MESTU

Namen: 2. obravnava predloga prostorskega akta na občinskem svetu in sprejem odloka

Pravna podlaga: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 - uradno prečiščeno
besedilo)

Pripravljalec gradiva: Mestna občina Novo mesto, Oddelek za prostor
Izdelovalec gradiva: GPI, gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o. Novo mesto

Poročevalec: Mojca Tavčar, vodja oddelka za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Sprejme se odlok o občinskem lokacijskem načrtu stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu.
2. Odlok se objavi v Uradnem list RS.

Ž U P A N

Alojzij Muhič

PRILOGE:

- Obrazložitev pripravljavca
- Predlog odloka za sprejem
- Grafična priloga
- Stališča do pripomb iz javne razgrnitve

DOSTAVITI:

- Naslov, tu
- spis, tu



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-05-5/2005-1907

Datum: 19.06.2007

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: Občinski lokacijski načrt stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu

Predmet: Obrazložitev predloga prostorskega akta za 2. obravnavo na občinskem svetu

1. UVOD

Obravnavano območje občinskega lokacijskega načrta (v nadaljevanju OLN) se nahaja znotraj stanovanjske soseske Ragovska ulica – Jakčeva ulica in je namenjeno prostorski ureditvi območja nepozidane kotanje s stanovanjsko – poslovnim objektom z garažno hišo ter ureditvijo okoliških zelenih, rekreativnih in parkovnih površin. Območje OLN obsega 82 arov površin.

S tem prostorskim aktom bodo omogočeni pogoji sanacije neustrezno urejenega prostora sredi soseske ter določeni pogoji za gradnjo objekta, vključno z gradnjo prometne in komunalne infrastrukture.

Kot je navedeno v programu priprave in projektni nalogi, je bila izmed izdelanih treh variantnih rešitev različnih avtorjev za načrtovani objekt izbrana variantna rešitev, ki je izhodišče oz. podlaga za pripravo predloga OLN (strokovna rešitev): Urbanistično arhitekturna zasnova – stanovanjsko poslovni objekt na Jakčevi, Novo mesto (Arhé d.o.o., Ljubljana, junij 2006) – avtorja Marjana Zupanca, univ.dipl.inž.arh.

2. PREDMET OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

Predmet OLN je gradnja stanovanjsko – poslovnega objekta z garažno hišo.

Zasnova predvidenega objekta obsega izgradnjo:

- kletnih etaž, kjer bodo prostori namenjeni predvsem parkiranju, manjši del pa tudi za kletne prostore stanovalcev;
- pritličja s poslovnim programom;
- nadstropnih etaž z različnimi tipi oziroma velikostmi stanovanjskih enot.

Poleg gradnje stanovanjsko - poslovnega objekta so z OLN predvideni še naslednji posegi oz. ureditve:

- ureditev obstoječega križišča,
- ureditev uvoza v parkirno hišo,
- zagotoviti možnost dostave ter parkirne površine za celoten program,
- zagotoviti manjkajoča parkirna mesta v vplivnem območju (podzemne garaže morajo namreč zagotavljati parkirna mesta tako za stanovalce nove gradnje kot tudi za stanovalce obstoječe stanovanjske soseske, ki se soočajo s pomanjkanjem prostora za parkiranje),
- ureditev zelenih površin za rekreacijo in umestitev otroškega igrišča (igrala za otroke).

Bistvene dopolnitve predloga OLN na podlagi sprejetih stališč do pripomb ter na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora:

- promet na intervencijski poti se omeji s postavitvijo ustrezne zapore, ki bo omogočala prehod le interventnim, smetarskim, dostavnim vozilom in snežnemu plugu;
- dokončna določitev gradbene parcele in javnih poti glede na predlagane ureditve;
- število zunanjih parkirnih mest se zaradi prometne varnosti zmanjša na minimum (2; za invalide);
- nadomestno parkiranje v času gradnje se zagotovi z možnostjo ureditve površine za nadomestno (začasno) parkiranje na parc. št. 199, 200 in na ostalih sosednjih parkiriščih pred večstanovanjskimi stavbami;
- strešna etaža je bila v predlogu za javno razgrnitev predvidena kot poljavna površina, ki se ukine; možna je le ureditev teras stanovanj;
- pod obveznosti investitorja je dodano kritje stroškov izgradnje opornega zidu;
- obvezna je sklenitev urbanistične pogodbe med investitorjem in MO NM;
- poleg dejavnosti, ki omogočajo delovanje krajevne skupnosti, je v odloku dodatno nakazana pod obveznost investitorja zagotovitev ustreznih prostorov v pritličju objekta za njihovo delovanje, in sicer v velikosti 50 m² ;
- trim steza se ukine, sprehajalna pot pa se predvidi med hodnikom za pešce in lokacijo igral za otroke.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Župan Mestne občine Novo mesto je dne 03.11.2005 sprejel sklep št. 1597, s katerim je potrdil program priprave za Občinski lokacijski načrt stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 106/2005, pred katerim je bila dne 21.09.2005 izvedena prva prostorska konferenca.

Investitorja oz. naročnika OLN sta Zarja, stanovanjsko podjetje d.d. Novo mesto, Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto in Moneta International d.o.o., Vrhovčeva ulica 18, 8000 Novo mesto. Izdelovalec predmetnega OLN je podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto. Med navedenima investitorjema oz. naročnikoma, izdelovalcem OLN in Mestno občino Novo mesto je bila dne 15.06.2006 podpisana štiripartitna pogodba za pripravo predmetnega prostorskega akta.

Sledila je v skladu s programom priprave in projektno nalogo izdelava treh urbanistično – arhitekturnih variantnih rešitev različnih avtorjev. Varianta, ki jo je izbrala strokovna komisija, ki jo je s sklepom imenoval župan, je strokovna podlaga za izdelavo predloga predmetnega prostorskega akta.

Dne 21.08.2006 je bila izvedena druga prostorska konferenca.

Pred javno razgrnitvijo predloga občinskega lokacijskega načrta stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu, je župan dne 12.09.2006 sprejel sklep o javni razgrnitvi (Uradni list RS, št. 98/06), ki je potekala od 27.09.2006 do 27.10.2006, v sklopu katere je bila organizirana javna obravnava in sicer 11.10.2006. MONM, Oddelek za prostor je v

skladu s 2. odstavkom 77. člena Zakona o urejanju prostora, z javnim naznanilom, ki je bil objavljen v Delu dne 19.09.2006 ter v Dolenjskem listu dne 21.09.2006, obvestil tudi lastnike nepremičnin na območju obravnavanega prostorskega akta, o poteku javne razgrnitve in javne obravnave.

Predlog prostorskega akta je bil obravnavan in sprejet v prvi obravnavi na 31. seji Občinskega sveta dne 28.09.2006.

Pobude in pripombe, ki so bile podane v sklopu javne razgrnitve, je pripravljavec po končani javni razgrnitvi posredoval izdelovalcu. Izdelovalec je skupaj s pripravljavcem pripravil stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve (v prilogi), katera je obravnaval in sprejel župan s sklepom dne 06.12.2006.

Pripravljavec je lastnike nepremičnin oz. tudi ostale zainteresirane (bližnje prebivalce), ki so v času javne razgrnitve podali pripombe na območju obravnavanega prostorskega akta, pisno seznanil s sprejetimi stališči.

Izdelovalec je predlog prostorskega akta dopolnil v skladu s sprejetimi stališči in ga posredoval v pridobitev mnenj pristojnim nosilcem urejanja prostora.

Po pridobitvi mnenj je izdelovalec izdelal usklajen predlog, ki je bil posredovan v obravnavo na 4. sejo OS dne 27.03.2007, ki pa je bil zaradi neizdelanega programa opremljanja umaknjen iz obravnave.

4. VPLIV NA PRORAČUN

Strošek priprave Občinskega lokacijskega načrta stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu ne bremeni proračuna Mestne občine Novo mesto, saj ga financirata investitorja, navedena v obrazložitvi postopka.

Ocena stroškov celotne investicije:

- gradnja objekta: **10.050.750,00 €** (brez DDV)
- rekonstrukcija ceste (rekonstrukcija križišča, ureditev površin ob objektu, hodnik za pešce z zelenim pasom, ureditev začasnega makadamskega parkirišča): **85.795,36 €** (brez DDV)
- dodatne rešitve (oporni zidovi z ureditvijo brežin): **49.240,53 €** (brez DDV)
- komunalne naprave: **209.326,79 €** (brez DDV)
- pridobitev zemljišč (odkup, odškodnine za služnost – iz programa opremljanja): **56.407,32 €**

Skupna ocena stroškov tako znaša **12.530.542,53 €** (z 20% DDV), ki ga v celoti krijeta investitorja.

Na osnovi predloga OLN je izdelan tudi program opremljanja zemljišč za gradnjo, katerega je v obliki odloka na 6. seji dne 31.05.2007 sprejel OS MO NM v prvi obravnavi. V skladu z 74. členom Zakona o prostorskem načrtovanju je program opremljanja osnova za odmero komunalnega prispevka. S programom opremljanja so ocenjeni skupni stroški izgradnje infrastrukture v višini 507.239,00 €. Od tega je 408.038 € obračunskih stroškov, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka. S pogodbo o opremljanju bosta investitorja prevzela v izgradnjo lokalno komunalno infrastrukturo ter na ta način poravnala del komunalnega prispevka. Drugi del obračunskih stroškov predstavljajo nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno opremo in se investitorjema do sprejetja novega odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo dodatno odmerijo na osnovi trenutno veljavnega Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01,

94/02, 106/03, 70/05). Ocenjena višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo znaša 143.000 €, kar predstavlja priliv proračuna.

5. PREDLOG SKLEPOV

Občinskemu svetu MONM predlagamo, da obravnava predlog prostorskega akta v drugi obravnavi in sprejme naslednja sklepa:

- 1. Sprejme se Odlok o občinskem lokacijskem načrtu stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu.**
- 2. Odlok se objavi v Uradnem listu RS.**

Pripravila:
Janja Novosel

direktor OU
mag. Sašo Murtič

Vodja oddelka za prostor
Mojca Tavčar

Priloga:

- Predlog odloka za sprejem;
- grafična priloga;
- stališča do pripomb iz javne razgrnitve.

ODLOK

PREDLOG ZA SPREJEM

Na podlagi 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07), 23. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-1 (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03-popr., 58/03-ZZK-1) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne..... sprejel

ODLOK o OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU Stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1.člen

(Podlaga za OLN)

S tem odlokom se ob upoštevanju prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Mestne občine Novo mesto sprejme Občinski lokacijski načrt stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva (v nadaljnjem besedilu: OLN), ki ga je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., pod številko projekta LN-21/2006, v letu 2007.

2.člen

(Vsebina OLN)

OLN vsebuje besedilo, kartografski del in priloge.

Besedilo OLN vsebuje:

- opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OLN;
- ureditveno območje OLN;
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor;
- zasnova projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in obveznost priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin;
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- načrt parcelacije;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OLN.

Kartografski del OLN vsebuje naslednje grafične načrte:

- | | |
|---|------------|
| 1 - Pregledna situacija, | M 1: 50000 |
| 2 - Načrt namenske rabe prostora - izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za območje Mestne občine Novo mesto, dopolnjena od 1990 do 2004, | M 1: 5000 |
| 3 - DOF s prikazom območja urejanja, | M 1: 2500 |
| 4 - Pregledna situacija s prikazom območja urejanja, | M 1: 2500 |
| 5 - Načrt parcele | M 1: 2000 |
| 6 - Katastrski načrt s prikazom območja urejanja, | M 1: 500 |

7 - Geodetski načrt,	M 1: 500
8 - Geodetski načrt s prikazom območja urejanja,	M 1: 500
9 - Načrt ureditvenega območja,	M 1: 500
10 - Načrt ureditvenega območja – ureditvene enote,	M 1: 500
11 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo,	M 1: 500
12 - Načrt prometne infrastrukture,	M 1: 500
13 - Načrt komunalno - energetske infrastrukture,	M 1: 500
14 - Rešitve in ukrepi za varstvo okolja,	M 1: 500
15 - Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,	M 1: 500
16 - Karakteristični prečni prerezi območja,	M 1: 1000
17 - Karakteristični prečni prerezi cest,	M 1: 50
18 - Osončenje fasad in odprtih površin,	M 1: 500
19 - Prikaz vplivov na sosednja območja.	M 1: 500

Priloge OLN so naslednje:

- povzetek za javnost;
- izvleček iz prostorskega akta;
- obrazložitev in utemeljitev OLN;
- strokovne podlage;
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
- seznam aktov in predpisov;
- ocena stroškov za izvedbo OLN;
- spis postopka priprave in sprejemanja OLN;
- program opremljanja zemljišč za gradnjo.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3.člen

Obravnavano območje OLN se nahaja znotraj stanovanjske soseske Ragovska ulica – Jakčeva ulica in je namenjeno prostorski ureditvi območja nepozidane kotanje s stanovanjsko – poslovnim objektom z garažno hišo ter ureditvijo okoliških zelenih, rekreativnih in parkovnih površin.

Izhodišče za pripravo OLN je izbrana strokovna rešitev - Urbanistično arhitekturna zasnova – stanovanjsko poslovni objekt na Jakčevi, Novo mesto (Arhé d.o.o., Ljubljana, junij 2006) – avtorja Marjana Zupanca, univ.dipl.inž.arh..

Pri načrtovanju stanovanjsko - poslovnega objekta in okoliških ureditev je potrebno zagotoviti, da bo novi poseg smiselno umeščen med obstoječo pozidavo. Obenem bodo s tem omogočeni pogoji sanacije neustrezno urejenega prostora sredi soseske ter določeni pogoji za gradnjo objekta, vključno z gradnjo prometne in komunalne infrastrukture.

Zasnova predvidenega objekta obsega izgradnjo:

- kletnih etaž, kjer bodo prostori namenjeni predvsem parkiranju, manjši del pa tudi za kletne prostore stanovalcev;
- pritličja s poslovnih programom;
- nadstropnih etaž z različnimi tipi oziroma velikostmi stanovanjskih enot.

V sklopu urejanja območja OLN je potrebno urediti zelene površine, obstoječe križišče Jakčeve ulice z dovoznimi cestami, uvoz v parkirno hišo, zagotoviti možnost dostave ter parkirne površine za celoten program. Pri tem naj podzemne garaže zagotavljajo parkirna mesta tako za stanovalce novega objekta kot tudi za stanovalce obstoječe stanovanjske soseske, ki se soočajo s pomanjkanjem prostora za parkiranje.

III. UREDITVENO OBMOČJE OLN

4.člen

(Območje urejanja)

Območje načrtovanega OLN za bodočo pozidavo obsega 82 arov površin in se nahaja med stanovanjskimi stavbami Jakčeve, Ragovske in Maistrove ulice.

Načrtovan stanovanjsko – poslovni objekt je predviden na zemljiški parceli št. 202, ostalo območje pa zajema še zemljiške parcele št. 183 – Jakčeva ulica, 182, 200, 201, 203, 204, 205, 206, vse k.o. Kandija.

5.člen

(Meja območja)

Ureditveno območje OLN se nanaša na območje znotraj stanovanjske soseske Jakčeva ulica — Ragovska ulica, ki do danes še ni bilo pozidano.

Meja na vzhodni strani poteka ob robu asfaltiranih parkirnih površin, ki so namenjene prebivalcem v večstanovanjskih stavbah Ragovska 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 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo. Od križišča, ki je zajeto v območje OLN, 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.

Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 6 – Katastrski načrt s prikazom območja urejanja.

6.člen

(Ureditvene enote)

Območje OLN sestavlja več ureditvenih enot, in sicer:

- Ureditvena enota A - obsega površine za gradnjo novega stanovanjsko – poslovnega objekta;
- Ureditvena enota B - obsega obstoječe in predvidene prometne površine;
- Ureditvena enota C - obsega zelene površine.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

7.člen

Z novimi ureditvami prometne ter energetske in komunalne infrastrukture bodo na določenih odsekih potrebni posegi izven območja OLN, in sicer:

- priključitev na obstoječe telekomunikacijsko omrežje: parc.št. 182;
- priključitev na obstoječi SN elektroenergetski vod: parc.št. 205, 207, 214/3;
- priključitev na obstoječo javno razsvetljavo: parc.št. 263 – Maistrova ulica;
- priključitev na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje: parc.št. 204, 208, 241, 242;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje: parc.št. 204, 208, 209, 263 – Maistrova ulica;
- priključitev na obstoječe plinovodno omrežje: parc.št. 183 – Jakčeva ulica, 182;
- ukinitve NN elektroenergetskega voda: parc.št. 200;
- ukinitve obstoječe kanalizacije odpadnih voda: parc.št. 200;
- rekonstrukcija obstoječega vodovodnega omrežja: parc.št. 208, 209, 205, 207, 214/3, 214/4, 183– Jakčeva ulica, 214/5;
- rekonstrukcija obstoječe kanalizacije odpadnih voda: parc.št. 209, 205, 206, 207, 208;
- rekonstrukcija obstoječega SN elektroenergetskega voda: parc.št. 182, 183 – Jakčeva ulica, 214/5, 214/4, 214/3, 217/2, 226/3, 218;
- odstranitev dveh lesenih objektov – lop: parc.št. 200;

- možnost ureditve površine za nadomestno (začasno) parkiranje v času gradbenih del na parc.št. 199, 200 in na ostalih sosednjih parkiriščih pred večstanovanjskimi stavbami;
- odstranitev nekaterih dreves zaradi gradnje hodnika za pešce in odstranitve lesenih lop ter ureditev zelenice po končanih delih : parc.št. 189, 200, vse k.o. Kandija.

Spremenjeno stanje osončenja na okoliških stanovanjskih stavbah, ki je v skladu z minimalnimi vrednostmi osončenja navedenimi v 38. členu tega odloka, ne bo povzročilo prekomernega senčenja okolice.

Nadomestno parkirišče na parc.št. 199, 200, k.o. Kandija se po končanih delih lahko ohrani in dokončno uredi za uporabo prebivalcev večstanovanjskih stavb na Jakčevi ulici št. 12, 14, 16 in 18.

Vsi omenjeni vplivi so razvidni iz grafičnega načrta 19 - Prikaz vplivov na sosednja območja.

B. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

8.člen

(Vrste gradenj in vrste objektov)

V območju OLN so ob upoštevanju določb odloka in drugih predpisov dopustne naslednje gradnje in druga dela:

1. stanovanjske stavbe – vsaj polovica uporabne površine se uporablja za bivanje: večstanovanjske stavbe;
2. gradbeno inženirski objekti:
 - objekti transportne infrastrukture (ceste - lokalne ceste, javne poti, nekategorizirane ceste);
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (distribucijski plinovodi, distribucijski cevovodi za pitno vodo, hidranti, cevovodi za odpadno vodo, prenosni in distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja);
3. enostavni objekti – določa jih 14. člen odloka;
4. manj zahtevni oporni zidovi (pri gradnji klančine in urejanju strmega terena);
5. rekonstrukcije objektov, nadomestne gradnje, odstranitev objektov, vzdrževanje objektov, gradnja dozidav in nadzidav;
6. dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (za lastne potrebe, v zvezi z urejanjem javnih površin, v javno korist);
7. spremembe rabe in spremembe namembnosti.

9.člen

(Vrste dejavnosti)

Obravnavano območje je stanovanjskega značaja. Znotraj stanovanjsko - poslovnega objekta (razvidnega v grafičnem načrtu 9 – Načrt ureditvenega območja) je poleg bivalnih prostorov možno urediti tudi mirne, nehrupne dejavnosti (predvsem trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti, prostore za delovanje Krajevne skupnosti,...), ki so nemoteče za bivalno okolje oziroma ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja.

V skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 2/02) so dopustne dejavnosti, ki so klasificirane kot:

a) pritlična etaža novega stanovanjsko – poslovnega objekta

- D) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

15.52 Proizvodnja sladoleda

15.81 Proizvodnja kruha, svežega peciva in slaščic

22.12 Izdajanje časopisov

22.13 Izdajanje revij in periodike

22.15 Drugo založništvo

22.22 Drugo tiskarstvo

22.23 Knjigoveštvo

22.25 Druge dejavnosti, povezane s tiskarstvom;

- DE) PROIZVODNJA VLAKNIN, PAPIRJA IN KARTONA TER IZDELKOV IZ PAPIRJA IN KARTONA; ZALOŽNIŠTVO IN TISKARSTVO:

22 Založništvo, tiskarstvo; razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa;

- F) GRADBENIŠTVO

45.42 Vgrajevanje stavbnega in drugega pohištva

- 45.43 Oblaganje tal in sten
- 45.44 Steklarska in pleskarska dela
- 45.45 Druga zaključna gradbena dela;
- G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIM VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE:
 - 50.103 Posredništvo pri trgovini z motornimi vozili
 - 50.302 Trgovina na drobno z rezervnimi deli in dodatno opremo za motorna vozila
 - 50.303 Posredništvo pri trgovini z rezervnimi deli in dodatno opremo za motorna vozila
 - 50.402 Trgovina na drobno z motornimi kolesi, deli in opremo
 - 50.403 Posredništvo pri trgovini z motornimi kolesi, deli in opremo
 - 51.1 Posredništvo
 - 52 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili; popravila izdelkov široke porabe;
- H) GOSTINSTVO
 - 55.100 Dejavnost hotelov in podobnih obratov
 - 55.3 Dejavnost prehrabnenih gostinskih obratov
 - 55.4 Točenje pijač
 - 55.5 Dejavnost menz ter priprava in dostava hrane;
- I) PROMET; SKLADIŠČENJE IN ZVEZE:
 - 63.3 Dejavnost potovalnih agencij in organizatorjev potovanj; s turizmom povezane dejavnosti
 - 63.4 Dejavnosti drugih prometnih agencij
 - 64 Pošta in telekomunikacije;
- J) FINANČNO POSREDNIŠTVO
 - 65.12 Drugo denarno posredništvo
 - 65.2 Drugo finančno posredništvo
 - 67.13 Pomožne dejavnosti, povezane s finančnim posredništvom;
- K) POSLOVANJE Z NEPRIMIČNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE:
 - 70 Poslovanje z nepremičninami
 - 72 Obdelava podatkov, podatkovne baze in s tem povezane dejavnosti
 - 73 Raziskovanje in razvoj
 - 74 Druge poslovne dejavnosti;
 - 75.11 Splošna dejavnost javne uprave;
- M) IZOBRAŽEVANJE
 - 80.422 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, d.n.;
- N) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO:
 - 85.13 Zobozdravstvena dejavnost
 - 85.14 Druge zdravstvene dejavnosti;
- O) DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI:
 - 91.11 Dejavnost poslovnih in delodajalskih združenj
 - 91.12 Dejavnost strokovnih združenj
 - 91.3 Dejavnost drugih organizacij
 - 92.34 Druge razvedrilne dejavnosti
 - 93 Druge storitvene dejavnosti (razen pogrebne dejavnosti).

b) nadstropne etaže

- J) FINANČNO POSREDNIŠTVO
 - 65.12 Drugo denarno posredništvo
 - 65.2 Drugo finančno posredništvo
 - 67.13 Pomožne dejavnosti, povezane s finančnim posredništvom;
- K) POSLOVANJE Z NEPRIMIČNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE:
 - 70 Poslovanje z nepremičninami
 - 72 Obdelava podatkov, podatkovne baze in s tem povezane dejavnosti
 - 73 Raziskovanje in razvoj

- 74 Druge poslovne dejavnosti;
- M) IZOBRAŽEVANJE
 - 80.422 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, d.n.;
- O) DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI:
 - 91.11 Dejavnost poslovnih in delodajalskih združenj
 - 91.12 Dejavnost strokovnih združenj
 - 91.3 Dejavnost drugih organizacij
 - 92.34 Druge razvedrilne dejavnosti
 - 93 Druge storitvene dejavnosti (razen pogrebne dejavnosti).
- c) prva kletna etaža
 - G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIH VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE:
 - 50.103 Posredništvo pri trgovini z motornimi vozili
 - 50.302 Trgovina na drobno z rezervnimi deli in dodatno opremo za motorna vozila
 - 50.303 Posredništvo pri trgovini z rezervnimi deli in dodatno opremo za motorna vozila
 - 50.402 Trgovina na drobno z motornimi kolesi, deli in opremo
 - 50.403 Posredništvo pri trgovini z motornimi kolesi, deli in opremo
 - 51.1 Posredništvo
 - 52 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili; popravila izdelkov široke porabe;
 - H) GOSTINSTVO
 - 55.100 Dejavnost hotelov in podobnih obratov
 - 55.3 Dejavnost prehrabnenih gostinskih obratov
 - 55.4 Točenje pijač
 - 55.5 Dejavnost menz ter priprava in dostava hrane.

Na gradbeni parceli predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta oziroma v sklopu njegovih parkirnih površin v kletnih etažah je potrebno zagotavljati ustrezno število parkirnih mest za določeno dejavnost.

C. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

UREDITVENE ENOTE

10.člen (Ureditvena enota A)

Nov stanovanjsko – poslovni objekt je predviden kot večstanovanjska stavba (približno 104 stanovanj, od tega 5 garsonjer, 31 enosobnih stanovanj, 39 dvosobnih, 22 trosobnih in 7 štirisobnih stanovanj) s poslovnim programom (približno 12 poslovnih prostorov). V sklopu kletnih prostorov je predvideno približno 225 parkirnih mest, 120 shramb in kolesarnic.

Stanovanjsko – poslovni objekt

- *nosilna konstrukcija:*
 - stanovanjsko – poslovni objekt: armirano betonska zasnova glavnih nosilnih elementov (stebri, talne in stropne plošče, temelji) z inštalacijsko – komunikacijskimi jaški;
 - nadstrešek nad atriji: montažna konstrukcija.
- *horizontalni gabariti:*
 - stanovanjsko – poslovni objekt: definirani so znotraj zunanje gradbene linije, ki obsega približno 2442 m² površin. Dolžine posameznih stranic nepravilnega četverokotnika so 30m na severni strani objekta, 47 na južni, 57m na zahodni in 77m na vzhodni strani objekta. Oblikovanje objekta povzema izbrano strokovno rešitev, ki izhaja iz koncepta postavitve vzdolžnih stanovanjskih lamel. Lamlele so povezane v

linearno formo, ki tvori dva artija, orientirana proti vzhodu in zahodu. Atrija sta v pritličnem delu (ali največ v višini dveh etaž) povezana med sabo, zato da je parter oblikovan čimbolj zračno.

Tolerance so možne le znotraj predpisane zunanje gradbene linije, ki predstavlja max. velikost zunanjega vidnega dela objekta.

Velikost podzemnih etaž je lahko večja, in sicer je dovoljena velikost do meje gradbene parcele stanovanjsko – poslovnega objekta (meja zajema površine ureditvene enote A in posega še na del površin v ureditveni podenoti B1), ob soglasju mejnih sosedov. Pri tem ne smejo biti ogroženi sosednji objekti in naprave oziroma poseg ne sme povzročiti prekomernih vplivov na okolico.

- nadstrešek nad atriji: dovoljen je največ v velikost atrija.
- *vertikalni gabariti:*
 - stanovanjsko – poslovni objekt: 3K (kletne etaže)+ P (pritličje) + 5 (število nadstropij), v severozahodnem delu se objekt oblikuje tako, da je etažnost 3K + P + 7 (poudarek v prostoru);
 - nadstrešek nad atriji: P (pritličje) oziroma največ P+1;
 - tolerance na višine etaž so lahko največ $\pm 10\%$;
 - max. višina objekta nad koto utrjenega terena ne sme presegati višine 21m pri etažnosti 3K + P+ 5 in max. 27m pri etažnosti 3K + P+ 7;
 - kota pritličja objekta (tolerance $\pm 50\text{cm}$) je razvidna iz grafičnega načrta 9 - Načrt ureditvenega območja;
 - v primeru izvedbe medetažne konstrukcijske zasnove lahko kota pritličja nad terenom sega do največ polovice višine pritlične etaže.
- *streha:*
 - stanovanjsko – poslovni objekt: osnovna streha je ravna, možna je kombinacija s strešnimi ploskvami v naklonu do 35° ;
 - sodobne kritine v rdečih, rjavih ali sivih barvnih tonih;
 - za osvetlitev zgornje »strešne« etaže je možna namestitev strešnih oken, svetlobnikov;
 - nadstrešek nad atriji: ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom ali z naklonom kot pri strehi osnovnega objekta, zaradi zagotavljanja svetlobe na površine atrija se uporabi transparentno kritino.
- *fasada:*
 - stanovanjsko – poslovni objekt: predvidena je uporaba fasadnih tonov v različnih (med seboj usklajenih) barvnih kombinacijah in materialih;
 - za popestritev fasadnih ploskev so dopustni tudi močnejši barvni toni;
 - dopustna je gradnja balkonov, lož in teras, možna je gradnja izzidkov in večje zasteklitve;
 - na strešni etaži je možna gradnja teras stanovanj;
 - v pritličju objekta je mogoča postavitev panoramskih zasteklitev (večje steklene površine) ob oblikovanju izložb;
 - možna je popolna zasteklitev objekta v severozahodnem delu, in sicer v zgornjih dveh etažah, ki predstavljata poudarek v prostoru.

Uvozno / izvozna klančina

Sočasno z gradnjo novega stanovanjsko – poslovnega objekta je predvidena tudi gradnja uvozno / izvozne klančine v podzemne garaže.

Promet po klančini omogoča dvosmerni promet. Hodnik za pešce ob klančini se naveže na tlakovane peš površine ob stanovanjsko – poslovnem objektu.

Klančina ima enostranski prečni nagib 2,5% in je z obeh strani omejena z robniki oziroma z opornim zidom na katerega se zaradi varnosti pred padci namesti ograja. Klančina je prevedena z vzdolžnim nagibom največ 15%.

Normalni prečni profil klančine znaša :

- hodnik za pešce	1 x 1,50 = 1,50 m
- vozna pasova	2 x 3,00 = 6,00 m
(razširitev 7,00 - 7,60 m v krivini za možnost srečevanja dveh osebnih vozil)	
- asfaltirana berma	1 x 0,50 = 0,50 m
skupaj	8,00 m (9,00 – 9,60 m v krivini)

Ob zunanjih straneh klančine oziroma hodnika za pešce in asfaltirane berme je za premostitev višinske razlike dopustna gradnja manj zahtevnih opornih zidov v višini (določi se jo v projektni dokumentaciji), ki je potrebna za dostop v prvo kletno etažo. Vidna površina opornega zidu je lahko reliefno obdelana ali obložena s kamnom. Nanj se namesti ograjo, ki bo preprečila morebitne padce iz višjeležečega terena.

Klančina je lahko delno ali v celoti pokrita z nadstreškom (montažna konstrukcija, ravna streha oziroma streha z naklonom do največ 15°). Višinsko ne sme presegati višine pritlične etaže stanovanjsko – poslovnega objekta. Ostali pogoji urejanja prometnih površin so razvidni iz 22.člena odloka.

11.člen **(Ureditvena enota B)**

Območje obsega predvidene in obstoječe prometne površine. Pogoji urejanja so podani v 19. - 22. členu odloka.

12.člen **(Ureditvena enota C)**

Ureditvena enota obsega zelene površine znotraj območja OLN, ki se nahajajo južno od predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta, ob Maistrovi ulici. Pretežni del območja je na višje ležečem terenu.

Obstoječa kvalitetna zasaditev se ohranja v največji možni meri. Novi posegi v območju zelenih površin se urejajo v smislu parkovne ureditve in se predhodno uskladijo s projektantom zunanje ureditve (krajinski arhitekt) v dogovoru s prebivalci Maistrove ulice, lahko tudi s sodelovanjem gozdarja in vrtnarja. Poleg hortikulturnih ureditev je možna namestitev igral za otroke, klopi za sedenje, fontane, ter ureditev sprehajalne poti v dolžini največ 30m za dostop do območja igral.

Območje otroškega igrišča, kjer se namestijo igrala za otroke, je lahko velikosti maks. 75 m². Zaradi varnosti se to območje ogradi z igriščno ograjo. Pogoji za gradnjo so podani v 14. členu odloka.

Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras. Utrdi se površina sprehajalne poti.

13.člen **(Usmeritve za organiziranje programa po etažah)**

Ureditvena enota A

Predviden stanovanjsko – poslovni objekt je namenjen stanovanjski rabi z možnostjo ureditve dejavnosti, ki so nemoteče za bivalno okolje in so podrobneje določene v 9. členu odloka.

Znotraj predvidene večstanovanjske stavbe je okvirna organizacija prostora naslednja:

- kletne etaže – ureditev parkirnih mest za stanovalce, obiskovalce, uporabnike prostorov z dejavnostjo (tudi za dostavo) in okoliške stanovalce (možnost odkupa določenega števila parkirnih mest), ter ureditev kletnih prostorov, shramb in kolesarnic za stanovalce;
- pritlična etaža – ureditev prostorov za poslovne dejavnosti – trgovske, gostinske, storitvene,...;
- nadstropne etaže - ureditev stanovanjskih enot – garsonjera, enosobno, dvosobno, trosobno in štirisobno stanovanje.

Organizacija dejavnosti je možna tudi v nadstropnih etažah in v prvi kletni etaži, v kolikor skupne poslovne površine ne presegajo polovice uporabne površine oziroma se vsaj polovica uporabne površine še vedno uporablja za bivanje.

Število parkirnih mest za potrebe predvidenega objekta se določi v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1.del, Ljubljana 1991).

V skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03) mora imeti objekt 5 % parkirnih mest rezerviranih za vozila oseb z invalidskimi vozički.

14.člen **(Enostavni objekti)**

V območju OLN je poleg stanovanjsko – poslovnega objekta dopustna tudi gradnja enostavnih objektov na osnovi Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov

brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04, 100/05 – preneha veljati prva alineja 7. točke 7. člena).

Ureditvena enota A

- pomožni objekti (objekt za lastne potrebe: nadstrešek; ograje: medsosedska, varovalna, oporni zid; pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti);
- začasni objekti (namenjeni sezonski turistični ponudbi: sezonski gostinski vrt);
- spominska obeležja (kip oziroma spomenik, spominska plošča);
- urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, objekt za oglaševanje, skulptura, vodnjak).

Ureditvena enota B

- pomožni objekti (ograje: medsosedska, oporni zid; pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti);
- spominska obeležja (kip oziroma spomenik, spominska plošča);
- urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, objekt za oglaševanje, skulptura, vodnjak).

Ureditvena enota C

- pomožni objekti (ograje: igriščna; pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti);
- spominska obeležja (kip oziroma spomenik, spominska plošča);
- vadbeni objekti (namenjeni športu in rekreaciji na prostem: sprehajalna pot);
- spominska obeležja (kip oziroma spomenik, spominska plošča);
- urbana oprema (skulptura, vodnjak, otroško igrišče).

Oblikovni pogoji za postavitev enostavnih objektov:

- nadstrešek: transparenten oziroma oblikovno usklajen s stanovanjsko – poslovnim objektom;
- medsosedska ograja: lesena, betonska, kovinska ali kombinirana, možna tudi v kombinaciji z zazelenitvijo;
- igriščna ograja: žične izvedbe, zeleno obarvana ali zazelenjena s plezalkami;
- oporni zid: vidna površina je lahko reliefno obdelana, obložena s kamnom ali zazelenjena s plezalkami.

Ostali pogoji za gradnjo enostavnih objektov (npr. zahteve glede načina gradnje in odmika od sosednjih zemljišč), ki niso posebej določeni v OLN, se urejajo z omenjenim pravilnikom.

15.člen

(Glavni dovozi, dostopi in vhodi)

Ureditvena enota A

Glavni dovoz v območje OLN se vrši z obstoječega cestnega omrežja, in sicer iz zbirne mestne ceste LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo na katero se naveže nova priključna cesta s klančino, ki omogoča dostop v kletne (parkirne) etaže stanovanjsko – poslovnega objekta.

Glavni vhodi v objekt so organizirani s severne, z zahodne in vzhodne strani objekta oziroma preko povezanih atrijev v pritličnem delu objekta. Dostop do posameznih stanovanjskih ali poslovnih enot je možen tudi iz vseh kletnih etaž. Predvidene so vsaj tri vertikalne komunikacije (stopnišče z dvigalom).

Ureditvena enota B

Ob rekonstrukcijah obstoječega prometnega omrežja in gradnji novega se ohranjajo obstoječi dovozi do okoliških stavb. Poleg avtomobilskega dostopa je možen tudi peš dostop in prehod, in sicer preko hodnikov za pešce.

Ureditvena enota C

Dostop v območje je možen z Maistrove ulice ali s hodnika za pešce, ki v južnem delu prečka območje.

16.člen

(Usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

Ureditvena enota A

Dovoljena je gradnja stanovanjsko – poslovnega objekta in nadstreškov nad atriji (v nadaljevanju: objekt), dovozne klančine in nadstreška nad klančino (v nadaljevanju: klančina), manj zahtevnih opornih zidov ob robu klančine po pogojih podanih v 10. členu odloka ter enostavnih objektov po pogojih podanih v 14. členu odloka.

Predvideni objekt je lociran ob najpomembnejši javni prostor in ga sooblikuje. Objekt je orientiran vzdolž dovoznih cest. Gradbena linija je vzporedna z glavnimi dovoznimi cestami, pri čemer je odmik objekta od meje gradbene parcele najmanj 3m.

Možen je tudi manjši odmik od meje gradbene parcele, in sicer v primeru gradnje klančine. Zunanji rob oziroma začetek klančine za dostop do podzemnih parkirnih prostorov je lahko postavljen na mejo ureditvene enote ali na mejo gradbene parcele stanovanjsko – poslovnega objekta (meja gradbene parcele poleg površin ureditvene enote A zajema še del površin v sosednji ureditveni podenoti B1).

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91.člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo) določa, da je v območju urbanih središč Faktor zazidanosti lahko največ 0,9 in Faktor izrabe največ 3,5. Kriterij velja za gradnjo nad terenom. Znotraj ureditvene enote A vrednosti obeh faktorjev ne smejo biti presežene.

V kolikor kletne etaže ne ovirajo poteka infrastrukturnih vodov ali ne ogrožajo sosednjih objektov in naprav so lahko zgrajene na mejo gradbene parcele stanovanjsko – poslovnega objekta.

Zelene površine se urejajo okoli objekta, in sicer zelenica med obstoječimi parkirišči in tlakovanimi površinami na vzhodni strani ter zasaditev dreves oziroma postavitev korit z zelenjem v sklopu ureditev tlakovanih površin / ploščadi ob objektu.

Ureditvena enota B

Možna je gradnja in urejanje gradbenih parcel po pogojih podanih v 19.-22. členu odloka, enostavnih objektov po pogojih podanih v 14. členu odloka ter manj zahtevnih opornih zidov zaradi urejanja strmega terena v skladu z oblikovnimi pogoji iz 20. člena odloka.

Ureditvena enota C

Dovoljeno je urejanje zelenega pasu ter gradnja enostavnih objektov po pogojih podanih v 14.členu odloka. Ohranja se obstoječa kvalitetna zasaditev. Nova zasaditev z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami se izvaja v dogovoru med strokovnjakom s tega področja ter prebivalci Maistrove ulice.

17.člen

(Urejanje javnih, poljavnih površin)

Elementi urbane opreme, ki jo je potrebno ali smiselno uporabiti pri urejanju javnih in poljavnih površin na območju OLN so ulične svetilke, objekti za oglaševanje, telefonska govornica, koši za smeti, cvetlična korita, stojala za kolesa, klopi za sedenje, oprema igral za otroško igrišče v okviru zelenih površin na območju OLN.

- poljavne površine

Površine okrog stanovanjsko – poslovnega objekta, vključno s površinami obeh atrijev se utrdi s tlakovano ali monolitno površino. Na površinah atrijev je možna ureditev sezonskih gostinskih vrtov.

- javne površine

Med Jakčevo in Maistrovo ulico se uredi hodnik za pešce, namesti luči javne razsvetljave ter uredi manjšo zelenico vzdolž nove dovozne ceste. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja enostavnih opornih zidov po pogojih podanih v 14. členu odloka – Enostavni objekti ter stopnic.

Javne prometne površine se urejajo v skladu s pogoji v 20. in 22. členu odloka.

Vse javne površine so razvidne iz grafičnega načrta 11 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo.

18.člen

(Odstranitev obstoječih objektov)

Zaradi novih gradenj in ureditev bo potrebna odstranitev nekaterih obstoječih objektov, in sicer dveh kioskov (prodaja sadja in zelenjave, gostinska ponudba) na zemljiški parceli št. 200, ter odstranitev osmih lesenih objektov - lop na zemljiških parcelah št. 200 in 202, vse k.o. Kandija.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

PROMETNO OMREŽJE

19.člen

(Pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

Obstoječe cestno omrežje predstavlja osnovo na katero se navezujejo nove prometne ureditve na obravnavanem območju. OLN predvideva naslednje posege na prometni infrastrukturi:

- novogradnje in podaljški obstoječih cest,
- rekonstrukcije obstoječih cest in ureditev križišča,
- izgradnjo hodnikov za pešce,
- upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide,
- ureditev parkirnih površin.

Urejanje prometnih površin je razvidno iz grafičnega načrta 12 - Načrt prometne infrastrukture.

20.člen

(Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča)

UREDITVENA ENOTA B

B1 – predvidene prometne površine

Ob načrtovanju novega stanovanjsko – poslovnega objekta je predvidena tudi gradnja nove dovozne ceste, v podaljšku interventne poti. Dostop do predvidenega objekta se oblikuje iz obstoječega križišča na Jakčevi ulici, severovzhodno od stanovanjske stavbe Jakčeva ulica 16. Potek dovozne ceste je predviden v smeri severozahod – jugovzhod. V nadaljevanju se razcepi na klančino, ki vodi v podzemne garaže (ureditvena enota A), ter na intervencijsko pot, ki se v podaljšku proti vzhodu naveže na obstoječe prometne površine ob večstanovanjski stavbi Ragovska ulica 22. Slednja omogoča tudi promet dostavnim vozilom ter vozilom za odvoz komunalnih odpadkov. Promet po intervencijski poti se vrši enosmerno, dovozna cesta pa omogoča dvosmerni promet. Širina interventne poti mora biti najmanj 3,5m. Južno od interventne poti se za primer intervence gasilcev umesti še 2m pas brez fiksnih zaprek.

Hodnik za pešce se uredi:

- ob zahodni meji območja OLN, in sicer v podaljšku obstoječega hodnika za pešce na Jakčevi ulici in z navezavo na Maistrovo ulico;
- v jugovzhodnem delu območja OLN kot podaljšek obstoječega hodnika za pešce na parc.št. 208 do predvidenega stojnega mesta za kontejnerje na parc.št. 204, obe k.o. Kandija.

Južno od interventne poti bo potrebno zaradi strmega terena zgraditi oporne zidove v višinah do maks. 3m, na njih pa namestiti ograjo, ki bo preprečila morebitne padce iz višjeležečega terena. Strm teren je možno urejati tudi z oblikovanjem brežin ali v kombinaciji oporni zid – brežina. Postavitev opornega zidu je možna na mejo gradbene parcele. Vidna površina opornega zidu je lahko reliefno obdelana, obložena s kamnom ali zazelenjena s plezalkami.

Na zahodni strani objekta se ob dovozni cesti uredi manjše število parkirnih mest (2-3 PM), z omejitvijo za invalide. Parkirne površine za stanovalce, uporabnike (zaposleni, obiskovalci) poslovnih prostorov ter prebivalce iz soseske so organizirane znotraj stanovanjsko – poslovnega objekta (ureditvena enota A).

- dovozna cesta in interventna pot

Dovozna cesta in interventna pot imata enostranski prečni nagib 2,5% in sta z obeh strani omejeni z robniki.

Normalni prečni profil nove dovozne ceste znaša:

- hodnik za pešce	$1 \times 1,50 = 1,50 \text{ m}$
- zeleni pas	$1 \times 0 - 1,8 \text{ m} = 0 - 1,8 \text{ m}$
- vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}$
- mulda	$1 \times 0,50 = 0,50 \text{ m}$
skupaj	8,00 m - 9,8m

Normalni prečni profil interventne poti znaša:

- pas brez fiksnih zaprek	$1 \times 2,00 = 2,00 \text{ m}$
- vozni pas	$1 \times 3,50 = 3,50 \text{ m}$
skupaj	5,50 m

B2 – obstoječe prometne površine

Območje OLN zajema tudi obstoječe prometne površine, in sicer so to zbirna mesta cesta LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo (širina varovalnega pasu: 8m), neurejene makadamske prometne površine med bloki na Jakčevi in nepozidano kotanjo, ter dovozno cesto in parkirne površine med bloki na Ragovski.

Zaradi novih predvidenih gradenj in ureditev je potrebno:

- rekonstruirati obstoječe križišče z Jakčevo ulico v severozahodnem delu območja OLN;
- rekonstrukcija obstoječe dovozne ceste na severnem delu območja OLN;
- rekonstruirati obstoječe parkirišče na vzhodni strani novega objekta, ki služi prebivalcem Ragovske ulice 19, 20, 21 in 22.

Pri rekonstrukcijah križišča, ceste in parkirišča se ohranjajo obstoječi trasirni elementi. Parkirna mesta se uredijo tako, da je možno parkiranje tudi za invalide.

V jugovzhodnem delu območja OLN bo zaradi strmega terena potrebno zgraditi oporni zid višine maks. 3m, na njega pa namestiti ograjo, ki bo preprečila morebitne padce z višje ležečega terena. Postavitev opornega zidu je možna na mejo gradbene parcele. Vidna površina opornega zidu je lahko reliefno obdelana, obložena s kamnom ali zazelenjena s plezalkami.

Normalni prečni profil obstoječe dovozne ceste znaša :

- hodnik za pešce	$1 \times 1,50 = 1,50 \text{ m}$
- vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}$
- mulda	$1 \times 0,50 = 0,50 \text{ m}$
skupaj	8,00 m

Zaradi gradnje infrastrukturnega omrežja (prikluček na SN omrežje, vodovod, kanalizacijo, KKS omrežje, plinovod) bo na določenih odsekih potrebna preplastitev ali rekonstrukcija tangiranega prometnega omrežja (ceste, pločniki, parkirne površine) tudi izven območja OLN.

21.člen

(Avtobusna postajališča)

Obstoječi obojestranski avtobusni postajališči, ki bosta služili tudi za potrebe prebivalcev iz območja OLN, se nahajata ob zbirni mestni cesti LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo. Iz celotnega obravnavanega območja pozidave je le približno 120m do avtobusnega postajališča na Ragovski ulici, ter

približno 160m do avtobusnega postajališča na Jakčevi ulici. Do omenjenih postajališč je zgrajen obojestranski pločnik, kar omogoča varen dostop pešcev iz novega stanovanjsko – poslovnega kompleksa.

22.člen

(Ureditev prometnih površin)

Pri novih gradnjah cest, rekonstrukcijah ter ureditvi križišča znotraj območja OLN je potrebno zagotoviti ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za interventna vozila.

Hodnik za pešce mora biti dvignjen od cestišča in od njega fizično ločen z betonskim robnikom. Pas brez fiksnih zaprek ob interventni poti se od vozišča razmeji s talnimi označbami ali s tlakovano izvedbo.

Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, hodniki za pešce pa so lahko tudi v drugih izvedbah.

Prehod za pešce na intervencijski poti je možen v tlakovani izvedbi.

Promet na intervencijski poti se omeji s postavitvijo ustrezne zapore, ki bo omogočala prehod oziroma dostop le za interventna in smetarska vozila, snežni plug ter dostavna vozila.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi, ter opremito z ustrezno signalizacijo. »Vhodi« na hodnik za pešce se izvedejo z utopljenimi robniki s položno klančino. Svetla širina klančine mora biti najmanj 90cm.

ENERGETSKO OMREŽJE

23. člen

(Električno omrežje)

Zaradi predvidene gradnje stanovanjsko – poslovnega objekta bo potrebna gradnja nove transformatorske postaje (TP) in rekonstrukcija trase obstoječega SN elektroenergetskega voda med jaškom J1 ob Jakčevi ulici ter TP Ragovska 2. Lokacijo nove TP je možno namestiti ob objektu ali v sklopu objekta (pritlična ali kletna etaža), in sicer na vedno dostopnem mestu. Lokacija nove TP ni dovoljena vzdolž glavne fasade stanovanjsko – poslovnega objekta. Izgled zunanje TP mora biti oblikovno usklajen s predvidenim stanovanjsko – poslovnim objektom.

Nova TP kableske kompaktne izvedbe moči do 630 kVA naj vsebuje 3-celični SF₆ stikalni blok (celice: vodna, vodna, transformatorska). Vzankana naj bo v obstoječ 20 kV kablovod, ki poteka med TP Jakčeva in TP Ragovska 2 oziroma severno od območja urejanja. Gradnja novega in rekonstrukcija obstoječega kablovoda je s 6 cevno elektrokabelsko kanalizacijo (6 x Ø160mm EKK). EKK naj bo izvedena z obbetoniranimi PVC cevmi ter jaški standardnih dimenzij (križni: 2 x 2 x 1,8m, prehodni: 1,2 x 1,8 x 1,7m).

Za oskrbo posameznih odjemalcev z električno energijo je potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov od nove TP po EKK do posamezne priključne omarice odjemalca s kablom preseka glede na priključno moč odjema (min. 150 mm²). Priključne omarice s pripadajočo merilno garnituro morajo biti locirane na vedno dostopnih lokacijah. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric.

24. člen

(Javna razsvetljava)

Z novimi ureditvami je možna postavitev uličnih svetilk - luči javne razsvetljave ter rekonstrukcija obstoječe javne razsvetljave ob Maistrovi ulici po pogojih za gradnjo novega omrežja javne razsvetljave. Javna razsvetljava je sestavljena iz enocevne kableske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno krmilnega in merilnega dela, vodnikov in kandelaberskih svetilk ter kabelskih vodnikov in ozemljitve. Nova kableska kanalizacija se izdelava iz 1x PEHD cevi ø 60 in se južno od območja OLN, ob Maistrovi ulici, naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave. Medsebojna oddaljenost svetilk naj bo približno 25 m. Višina namestitve svetilk je 5-6 m. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje.

25. člen

(Plinovodno omrežje)

Za ogrevanje in drugo gospodinjstvo uporabo je predvidena izgradnja / uporaba sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta. Napajanje območja predvidene pozidave je predvideno iz že zgrajenega distribucijskega plinovodnega omrežja ob Jakčevi ulici. Predvidena trasa plinovoda zemeljskega plina bo potekala v koridorju dostopnih cest ob trasah ostalih komunalno - energetskih vodov in objektov.

Nadtlak v distribucijskem plinovodu zemeljskega plina bo znašal 1,0 bar.

Na podlagi Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02) je potrebno pri graditvi ostalih komunalnih vodov in graditvi objektov za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda in priključnih plinovodov izpolnjevati zahteve glede varnostnih odnikov in križanj. Varnostni pas oziroma ožji zaščitni pas plinovoda za plinovode z največjim delovnim tlakom do vključno 5 bar znaša 2 m na vsako stran glede na os plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

Na območjih, kjer bo prišlo do rekonstrukcije obstoječih objektov, ceste, pločnikov ali ostale infrastrukture, je potrebno upoštevati obstoječe stanje distribucijskega plinovoda (nivo globine, cestne kape in označitev le teh, pipe, sifoni,...), saj je plinovod v funkciji obratovanja.

OMREŽJE ZVEZ

26. člen

(Telekomunikacijsko omrežje)

Predvideno območje nove pozidave se priključi na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje. Točka navezave je predvidena v obstoječem jašku v križišču z Jakčevo ulico. TK krajevno omrežje je predvideno v TK kabelski kanalizaciji po tipizaciji s PVC cevmi in jaški.

Pri poteku preko prometnih površin se kabelska kanalizacija obbetonira. Približevanje in morebitno križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvede na predpisanih razdaljah ter kotu križanja.

Obravnavano območje bo možno po pogojih upravljavca omrežja priključiti tudi na širokopasovno optično telekomunikacijsko omrežje.

27. člen

(Kabelsko komunikacijsko omrežje)

Nov objekt z območja OLN se priključi na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS). Priključitev na obstoječi kabelski razvod je možna na delitveni točki EOP (energetsko ojačevalna postaja) v Maistrovi ulici, vzhodno od območja OLN. Priključitev KKS na objekt je izvedljiva z izgradnjo kabelske kanalizacije (KK) s cevjo ustreznega premera (ϕ 110 mm).

Možnost izvedbe dovodne cevne KK je neodvisna od drugih komunalnih TK vodov s končnim revizijskim jaškom ob objektu. Postavitev ojačevalno delitvenega mesta (distribucijska točka) se določi v projektni dokumentaciji.

Glede na namembnost je priključitev lahko tudi lokalna na posameznem delu objekta.

Cevna KK ob objektu naj omogoča nadaljevanje razvoda. Priporočljiva je umestitev cevi ustreznega preseka preko revizijskih jaškov v dolžinah, ki omogočajo povezovanje in razvod kablov.

KOMUNALNO OMREŽJE

28. člen

(Vodovodno omrežje)

Nov stanovanjsko – poslovni objekt se priključi na obstoječe mestno vodovodno omrežje. Omrežje je potrebno dograditi tako, da se zgradi nova trasa vodovoda, ki poteka preko zahodnega in južnega dela območja OLN, z navezavo na obstoječe omrežje na Maistrovi ulici ter ob večstanovanjski stavbi na Ragovski ulici 22. Hkrati se rekonstruira obstoječi sekundarni vod PVC – 125 v nodularni litini (NL) ustreznih dimenzij ter obnovi obstoječe vodovodne priključke.

Vodovodno omrežje je v največji možni meri potrebno predvideti v dostopnih javnih površinah cest, poti, hodnikih za pešce,...

Vodovodno omrežje mora zagotavljati ustrezne količine po pitni in požarni vodi (hidrantno omrežje). Projektirano vodovodno omrežje je predvideno iz duktilnih cevi ustreznega profila, ki se določi na podlagi hidravličnega izračuna za obravnavano območje.

Pri zasnovi vodovodnega omrežja na območju OLN je potrebno upoštevati določila Odloka o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo v občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00), Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00) in določila Odloka o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85, Uradni list RS, št. 64/95).

29. člen

(Kanalizacijsko omrežje)

Za odvodnjavanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda z novega objekta in ureditev je predvidena ureditev ločenega kanalizacijskega sistema.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje B – 30 (mešani sistem) je potrebno dograditi oziroma rekonstruirati tako, da bo prevajalo komunalne odpadne in padavinske vode tudi iz predvidenega objekta ter prometnih površin. Pri tem naj se uporabijo kvalitetne cevi, ki ustrezajo vsem zahtevanim normativom in standardom (veljavni certifikati).

Upoštevati je potrebno določila Odloka o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 76/00) in Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00).

- komunalne odpadne vode

Priključitev predvidenega kanalizacijskega sistema za odvod odpadnih komunalnih voda na obstoječo kanalizacijo je predvidena v severozahodnem delu obravnavanega območja. Kanalizacija komunalnih odpadnih voda je lahko projektirana iz poliestrskih cevi (cevi in jaški).

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

-padavinske vode

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Padavinske vode z objekta se spelje direktno v predvideno kanalizacijo padavinskih voda.

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko lovilcev olj in bencina.

Odvodnjavanje padavinskih voda z vozišč in hodnikov za pešce je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni.

Voda se bo odvajala v vtočne jaške in kanalizacijo za odvod odpadnih padavinskih vod.

Pri projektiranju in dimenzioniranju kanala se uporabljajo podatki hidrometeorološkega zavoda RS Slovenije za opazovalno obdobje 6 let, po podatkih hidrometeorološke postaje Novo mesto.

Pri izračunu količine odpadne vode se upošteva koeficient odtoka (Odvod odpadne vode iz naselij in zaščita voda, Jože Kolar, 1983).

Odpadne padavinske vode se odvodnjavajo preko kanalizacije za odvod odpadnih padavinskih voda direktno v obstoječ mešan kanalizacijski sistem v severozahodnem delu obravnavanega območja.

30. člen

(Ogrevanje)

Ogrevanje novega objekta je v skladu z Odlokom o izvajanju gospodarske javne službe distribucije zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 18/02, 92/02, 31/05) predvideno preko javnega plinovodnega omrežja Mestne občine Novo mesto.

Ogrevanje objekta je razen z zemeljskim plinom možno tudi z izkoriščanjem drugih virov energije, ki po veljavnih standardih in normativih ne povzročajo onesnaževanja okolja preko dovoljenih meja.

31. člen

(Odpadki)

Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemno mesto, kjer so nameščene posode, mora

povzročiteljem (stanovalci, uporabniki poslovnih prostorov, obiskovalci) omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov, hkrati pa mora biti dostopno posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

Površine za postavitev kontejnerjev in ureditev ekološkega otoka se urejajo ob robu prometnih površin. Pri predvidenem stanovanjsko – poslovnem objektu pa je možno urediti površine za odlaganje gospodinjskih in ostalih odpadkov tudi v sklopu pritlične etaže, predvidoma z južne strani objekta.

Na ekološkem otoku bo možno v posebne zabojnike odlagati papir, steklo in embalažo.

Stojna mesta za zabojnike je potrebno primerno urediti. Stojna površina je monolitna ali tlakovana (npr. z betonskimi ploščami), okrog zabojnikov pa je mogoče namestiti enostavno oblikovano leseno ograjo v višini zabojnika.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

32. člen

(Varovanje pred prekomernim hrupom)

Območje OLN sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05), kjer so dopustni posegi v okolje, ki so manj moteči zaradi povzročanja hrupa.

Glede na značilnosti mejne vrednosti kazalcev hrupa ne smejo presegati zahtev za III. območje, in sicer 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

33. člen

(Varovanje pred onesnaženjem zraka)

Novopredvideni objekt, ureditve ter dejavnosti v sklopu objekta ne smejo povzročati prekomernega onesnaženja zraka na območju OLN.

Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po Uredbi o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednosti snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94, 52/02, 41/04-ZVO-1).

34. člen

(Varovanje pred onesnaženjem voda)

Vse odpadne vode (komunalne odpadne vode, padavinske vode) morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki je v soseski zasnovan v mešanem sistemu. Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Padavinske vode z objekta se spelje direktno v predvideno kanalizacijo padavinskih voda.

Padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja z naftnimi derivati, se mora voditi preko lovilca olj v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja (Uradni list RS, št. 35/96).

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi.

35. člen

(Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

Za pokrivanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena gradnja nove TP, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njeno postavitev in obratovanje se mora upoštevati Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).

36. člen
(Ohranjanje narave)

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

37. člen
(Varstvo kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni evidentiranih enot kulturne dediščine.

38. člen
(Osončenje fasad in odprtih površin)

Območje se nahaja v prostoru, ki je z vseh strani obdano s stanovanjskimi stavbami. Teren (z izjemo kotanje) je pretežno raven oziroma v rahlem padcu, intenzivno se dvigne le proti Maistrovi ulici.

Lega novega stanovanjsko – poslovnega objekta v odnosu do ostalih obstoječih stavb ne bo povzročila prekomernega senčenja okolice, saj bodo zagotovljene minimalne vrednosti osončenja. Osončenje sosednjih objektov ob zimskem solsticiju bo vsaj 3 ure / dan / stanovanje, sicer pa 4 ure / dan, poleti pa vsaj 8 ur na dan (Urejanje in varstvo okolja, dr. Andrej Pogačnik, Ljubljana 1992). Padec sence na sosednje stavbe in površine je razviden za letni in zimski čas na grafičnem načrtu 17 - Osončenje fasad in odprtih površin.

Lega novega stanovanjsko – poslovnega objekta oziroma oblikovanje atrijev je predvideno tako, da zagotavlja stanovanjskim in poslovnim enotam kar največ naravne svetlobe. Orientacija atrijev je na vzhodno in na zahodno stran. Oblikovana pa sta tako, da se odpirata oziroma širita navzven, kar omogoča dokaj dobro osončenost etaž, obeh zunanjih večnamenskih ploščadi ter tudi vmesne pasaže, ki povezuje oba atrija.

39. člen
(Varovanje krajinskih značilnosti)

Največja ambientalna vrednota stanovanjske soseske je njena lokacija v neposredni bližini mestnega gozda Ragov log in bližine reke Krke. Obenem je okolica obstoječih stavb zatravljena in zazelenjena z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami, pri čemer zeleni pasovi prehajajo tudi v višjeležeče območje Recljevega hriba. Urbanizirano območje soseske tako zelo hitro preide v območje zelenih površin mesta.

Načrtovan stanovanjsko – poslovni objekt ne bo, glede na obstoječo grajeno strukturo, presegal višine petih etaž nad pritlično – poslovno etažo. Izjema bo le višinski poudarek v njenem severozahodnem robu, v križišču z Jakčevo ulico, ki pa ne bo motil pogledov na širšo okolico.

Pri zasaditvi območja OLN je treba upoštevati urbani značaj območja in temu primerno predvideti tudi ureditev zelenih površin. Zelena bariera – urejen zeleni pas, ki ločuje območje nove pozidave s stanovanjsko – poslovnim objektom in območje z obstoječo pozidavo na Maistrovi ulici, se ohranja še naprej. V tem pasu se v skladu z 12., 16. in 17. členom odloka v največji možni meri ohranja obstoječa kvalitetna zasaditev. V kolikor bo zaradi posegov (npr. ob gradnji opornega zidu) potrebno na posameznih lokacijah znotraj tega pasu odstraniti del obstoječe zasaditve, se morajo dela oziroma sanacija stanja izvesti strokovno pravilno.

40. člen
(Varovanje plodne zemlje in tal)

Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Pri pripravi terena bo nastala določena količina odvečne prsti. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi posameznih lokacij.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

41. člen
(Obramba in zaščita)

Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) ni potrebno predvideti.

42. člen **(Zaščita pred požarom)**

Ob predvidenem objektu na območju OLN morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču) ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara, skladno Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991). Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji največ 150m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov. Razdalja med hidranti in zidom objekta lahko znaša najmanj 5m in največ 80m.

Odmik novega objekta od sosednjih objektov oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarno varstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 83/05) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi, 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 (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države), zagotovljeni sistemi za požarno alarmiranje ter zagotovljene naprave in oprema za gašenje.

Za zagotavljanje požarne varnosti in varnosti pred drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93, 87/01, 110/02 – ZGO-1, 105/06) in Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94) ter druge predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo.

V skladu s Pravilnikom o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 132/06) je obvezna izdelava študije požarne varnosti.

43. člen **(Potresna varnost)**

Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju. V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

VIII. NAČRT PARCELACIJE

44. člen

Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo je prikazan na grafičnem načrtu 11 – Načrt parcelacije-gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo.

K načrtu je priložen seznam in velikosti gradbenih parcel na območju OLN.

Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna odstopanja, v kolikor so v skladu z določili 46. člena tega odloka.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OLN

45. člen (Etape izvajanja)

Izvajanje posegov po posameznih območjih OLN (ureditvene enote ali gradbene parcele) se izvaja etapno:

- odstranitev obstoječih objektov v skladu z 18. členom odloka,
- komunalno - energetska in prometna ureditev,
- gradbena dela (gradnja objektov, zunanje ureditve,...).

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah OLN se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote, predvsem pri gradnji prometnega omrežja in gradnji novega objekta. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote.

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 etape ob urejanju izhodiščne enote.

V vseh etapah izvajanja tega OLN je potrebno zagotavljati nemoten prometni režim v stanovanjski soseski.

Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanirajočasne površine deponij materiala in zatravijo oziroma zasadijo brežine ter preostale površine.

46. člen (Tolerance)

Znotraj območja OLN so dopustne naslednje tolerance:

- dovoljena so odstopanja od dejavnosti določenih v 9. členu tega odloka, v kolikor za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil tega odloka predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje ter ob soglasju mejnih sosedov;
- organizacija dejavnosti je možna tudi v nadstropnih etažah in v prvi kletni etaži, v kolikor skupne poslovne površine v objektu ne presegajo polovice uporabne površine oziroma se vsaj polovica uporabne površine še vedno uporablja za bivanje;
- tolerance za horizontalne gabarite stanovanjsko - poslovnega objekta, z eventualnimi nadstreški nad atriji, so dovoljene le znotraj zunanje gradbene linije. Tolerance na horizontalne gabarite podzemnih etaž stanovanjsko – poslovnega objekta so dovoljene do meje gradbene parcele (ob soglasju mejnih sosedov), prav tako tudi možnost izvedbe dodatne (četrte) podzemne etaže zaradi zagotovitve ustreznega števila parkirnih mest. Pri tem ne smejo biti ogroženi sosednji objekti in naprave oziroma poseg ne sme povzročiti prekomernih vplivov na okolico;
- zunanji rob oziroma začetek klančine za dostop do podzemnih parkirnih prostorov je lahko postavljen na mejo ureditvene enote ali na mejo gradbene parcele (meja gradbene parcele zajema površine ureditvene enote A in posega še na del površin v ureditveni podenoti B1;
- dovoljena so odstopanja pri oblikovanju večnamenskih atrijev in povezovalne pasaže (horizontalni gabarit - velikost, oblika), v kolikor ne posegajo izven zunanje gradbene linije določene za stanovanjsko – poslovni objekt;
- zaradi zagotavljanja ugodnih mikroklimatskih pogojev so dovoljena odstopanja pri vertikalnem gabaritu povezovalne pasaže med obema atrijema, ki lahko višinsko poleg pritlične etaže zajema tudi prostor (delno ali v celoti) prve nadstropne etaže;
- v severozahodnem vogalu predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta je dovoljeno oblikovati prostorski poudarek tako, da se višina objekta dvigne za dve etaži do vertikalnega gabarita največ $3K + P + 7$;
- zaradi boljšega izkoristka prostora je dovoljeno oblikovanje konstrukcije stanovanjsko – poslovnega objekta z medetažami, pri čemer taka zasnova omogoča izvedbo garažnih prostorov s krajšimi klančinami oziroma lažjo organizacijo prometa - uvozov in izvozov;
- v primeru medetažne zasnove se uvozno / izvozna klančina izvede tako, da je ob stiku s stavbo zgornji del odprtine viden nad koto terena, spodnji pa pod koto terena;
- toleranca na višino posamezne etaže je lahko največ $\pm 10\%$, pri čemer višina celotnega stanovanjsko – poslovnega objekta ne sme presegati max. višine, ki znaša 21m nad koto utrjenega terena oziroma max. 27

v severozahodnem delu predvidenega objekta, ki dopušča zasnovo dveh dodatnih etaž v smislu prostorskega poudarka;

- toleranca na koto pritličja znaša največ $\pm 50\text{cm}$, v primeru izvedbe medetažne konstrukcijske zasnove lahko kota pritličja nad terenom sega do največ polovice višine pritlične etaže;
- dovoljena so odstopanja od določitve vhodov v objekt oziroma na parcelo;
- dovoljena so odstopanja od določitve uvoza v podzemne garažne prostore, in sicer tako, da ga je možno organizirati z zahodne ali južne strani objekta, pri čemer ne sme ovirati organizacije interventne poti;
- parcele je možno združevati in deliti tako, da ima nova parcela dostop z javne površine;
- zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbenih parcel določenih s tem OLN, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel;
- pri trasah cestnega omrežja je dovoljeno prilagajanje trase v prostoru zaradi lastništva, ni pa dovoljeno zmanjševanje predvidenih širin vozišč in hodnikov za pešce;
- pri komunalno - energetski infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih tras, lokacij in zmogljivosti, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve;
- pri gradnji in rekonstrukciji cestnega omrežja in komunalno – energetske infrastrukture so pri pripravi projektne dokumentacije in pri gradnji dopustna manjša odstopanja, če se tako doseže tehnično in ekonomsko boljšo rešitev in se s tem ne poslabša obstoječi oziroma načrtovani videz območja. V kolikor so spremembe tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji nosilcev urejanja prostora, je v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja potrebno ponovno pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov so dopustna odstopanja od oblikovalskih in tehničnih rešitev navedenih v tem odloku, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj, ki so dovoljena v OLN, ne spreminja načrtovani videz območja, poslabšajo bivalni in delovni pogoji ter vplivi na okolje na območju OLN. Odstopanja od predlaganih rešitev določenih s tem OLN ne smejo biti v nasprotju z javno koristjo oziroma interesi.

47. člen

(Obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- investitor krije poleg stroškov gradnje v ureditveni enoti A tudi stroške gradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter ostalih ureditev, ki bodo potrebne zaradi umestitve stanovanjsko – poslovnega objekta v prostor;
- investitor krije tudi stroške gradnje opornega zidu v južnem delu gradbene parcele predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta skupaj z njegovim podaljškom proti vzhodu in zaključkom v območju sosednje gradbene parcele v ureditveni podenoti B2;
- med investitorjem OLN in Mestno občino Novo mesto je obvezna sklenitev urbanistične pogodbe na osnovi 76. člena ZUreP-1;
- investitorji so dolžni naročiti in plačati vse stroške morebitne predstavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzročajo z gradnjo v predmetnem OLN;
- investitorji nosijo vse stroške za priključitev objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje (vključno s soglasjem), ki so zajeti v OLN;
- pred pričetkom posegov v prostor pravočasno pridobiti podatke o legi in globini infrastrukturnih objektov in naprav ter obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, predstavitve ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzor nad izvajanjem del;
- pri graditvi infrastrukturnih omrežij in graditvi objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelitete cestišča in globine infrastrukturnih vodov;
- objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca;

- v primeru poškodb energetske ali komunalne infrastrukture mora izvajalec del takoj obvestiti upravljavca omrežja;
- podzemne dele plinovodov se mora odkopati ročno pod nadzorom upravljavca plinovodnega omrežja. Odkopani deli morajo biti zavarovani proti poškodbam (tudi proti zmrzovanju), in proti premikom. Posege na samem plinovodu sme opravljati le upravljavec omrežja ali usposobljeno strokovno osebje, ki ima z upravljavcem sklenjeno pogodbo o izvajanju. Enako velja za konstrukcijske elemente distribucijskega plinovoda (cev, montažni kosi, priključki,...). Hišni plinovodni priključki na objektih oziroma plinske uvodnice morajo biti proizvod RMA, zunanja izvedba, tip KETH-S/PE-AVR PE32/DN25, (kotna pipa, ki ima vgrajeno termično zaporo);
- vsako križanje plinovoda, ali sprememba globine obstoječega plinovoda, mora biti geodetsko posneto. Geodetski posnetek in risba detajla morata biti vnesena v projekt izvedenih del in predana upravljavcu plinovoda;
- zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do vseh objektov in zemljišč ter nemoteno energetsko - komunalno oskrbo objektov v času izvajanja del;
- v kolikor 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,...);
- vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo, rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije ali se jo odpelje na ustrezno deponijo, prav tako se (na ustrezno deponijo) odpelje odvečni gradbeni material ter gradbene odpadke;
- po končanih delih na sosednjih zemljiščih, izven območja OLN, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje zelenic, prometnih površin in peš poti oziroma hodnikov za pešce;
- za delovanje Krajevne skupnosti se v pritličju objekta zagotovijo ustrezni prostori, in sicer v velikosti vsaj 50m²;
- dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči in bi lahko vplivala na arhitekturno – urbanistično oblikovanje stanovanjsko – poslovnega objekta oziroma spremljajočih objektov in ureditev, se predhodno uskladijo z avtorjem izbrane variantne rešitve, ki je bila izdelana kot izhodišče za pripravo tega OLN;
- investitor objekta je pri izdelavi projektne dokumentacije dolžan izdelati študijo požarne varnosti. K projektnim rešitvam mora pridobiti požarno soglasje od Uprave RS za zaščito in reševanje.

X. PREHODNE DOLOČBE

48. člen

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

XI. KONČNE DOLOČBE

49. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka prenehajo v območju urejanja tega OLN določila Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča s spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95, 35/97, 40/98, 38/99, 60/99, 96/00, 49/01, 69/02, 92/02 in 49/05).

50. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OLN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

51. člen

OLN je stalno na vpogled na Oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.

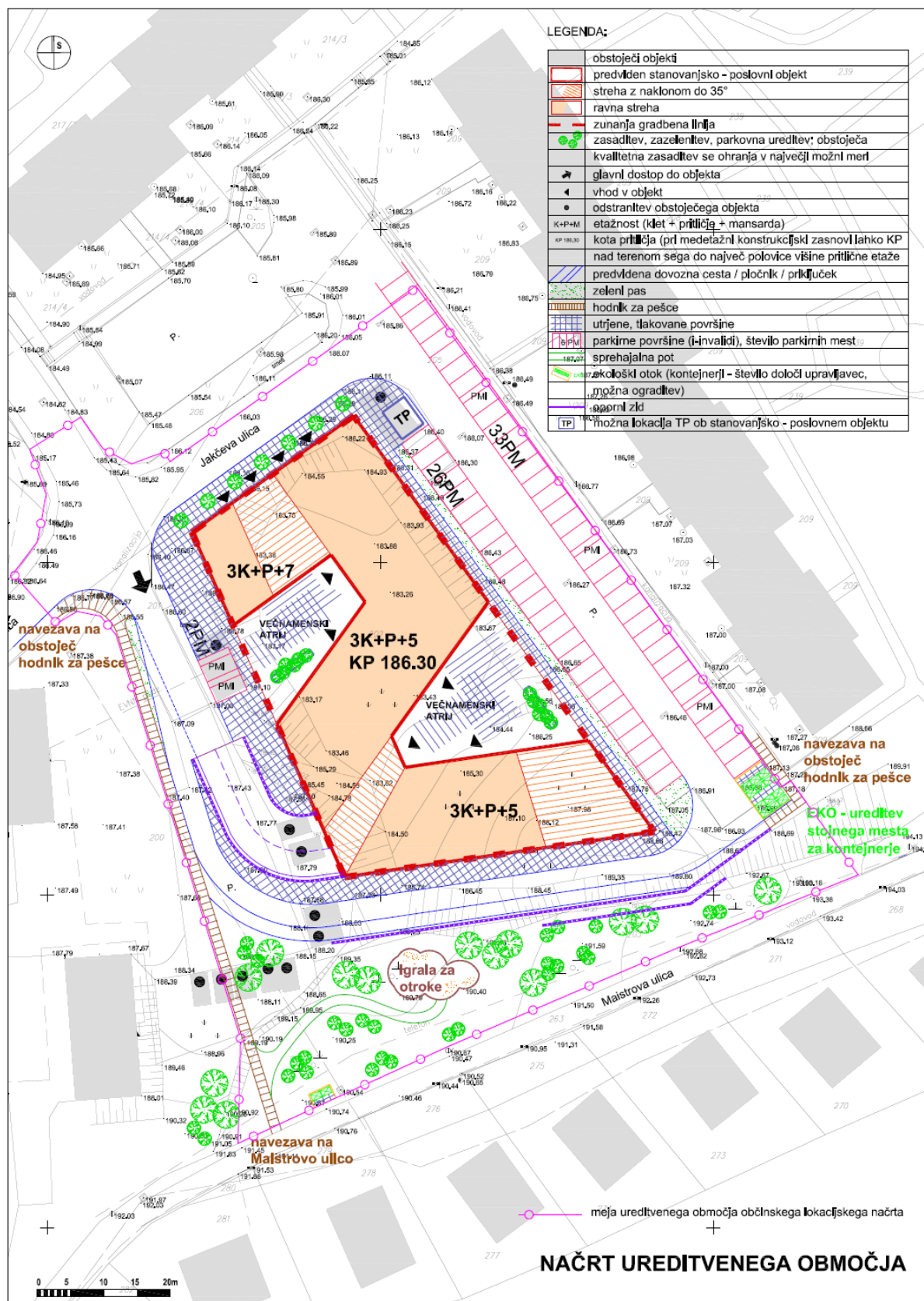
52. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič l.r





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Datum: 05.12.2006

OBČINSKI LOKACIJSKI NAČRT STANOVANJSKO – POSLOVNI OBJEKT JAKČEVA V NOVEM MESTU

Stališča do pripomb iz javne razgrnitve predloga dokumenta

I. UVOD

Predlog občinskega lokacijskega načrta stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu je bil javno razgrnjen v času od 27.09.2006 do 27.10.2006. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 11.10.2006 sklicana in izvedena javna obravnava, v prostorih Mestne občine Novo mesto, Novi trg 6 (sejna soba, II. nadstropje).

Pripombe in predlogi, podani v času javne razgrnitve, so povzeti v nadaljevanju.

Pripombe so opredeljene po naslednjih sklopih:

- I. pripombe, vpisane v knjigo pripomb v času javne razgrnitve 27.09.2006 do 27.10.2006,**
- II. pripombe, posredovane po pošti,**
- III. pripombe, podane na javni obravnavi z dne 11.10.2006 (pisno in na zapisnik),**
- IV. pripombe Oddelka za prostor Mestne občine Novo mesto (po uradni dolžnosti),**
- V. pripombe Občinskega sveta, 31. seje z dne 28.09.2006 in Odbora za okolje in prostor,**
- VI. pripombe izdelovalca.**

II. PRIPOMBE S PREDLOGI STALIŠČ DO PRIPOMB

I. PRIPOMBE VPISANE V KNJIGO PRIPOMB V ČASU JAVNE RAZGRNITVE 27.09.2006 DO 27.10.2006

Pripomba št. I/1:

Nepodpisana pripomba

Zaželeno je malo več svetlobe na območju predmetnega razgrnjenega predloga OLN.

Stališče : Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev : Na podlagi sprejetega programa priprave in projektne naloge za obravnavano lokacijo so bile izdelane tri variante urbanistično – arhitekturne rešitve različnih avtorjev. Komisija, sestavljena iz več članov (predstavniki investitorja, pripravljavca, Krajevne skupnosti ter strokovnjak s področja arhitekture in urbanizma), je izmed vseh treh variantnih rešitev izbrala strokovno rešitev - Urbanistično arhitekturna zasnova – stanovanjsko poslovni objekt na Jakčevi, Novo mesto (Arhé d.o.o., Ljubljana, junij 2006) – avtorja Marjana Zupanca, univ.dipl.inž.arh.. Izbrana variantna rešitev je skupaj s pripombami komisije izhodišče za pripravo strokovne rešitve, ki je prikazana v OLN.

Poleg navedenih aktivnosti je bil s strani investitorjev in mestne občine v mesecu juniju 2006 organiziran sestanek s predstavniki Krajevne skupnosti, ki so tudi podali svoje mnenje na predlagane variante tako, da je izbrana rešitev dejansko v soglasju s Krajevno skupnostjo. Le ta nikoli v samem postopku ni podala negativno mnenje na podano rešitev.

Objekt bo projektiran v skladu z veljavno zakonodajo in tehničnimi smernicami. Lega novega stanovanjsko – poslovnega objekta oziroma oblikovanje atrijev je pri tem predvideno tako, da zagotavlja stanovanjskim in poslovnim enotam kar največ naravne svetlobe. Orientacija atrijev je na vzhodno in na zahodno stran. Oblikovana pa sta tako, da se odpirata oziroma širita navzven, kar omogoča dokaj dobro osončenost etaž, obeh zunanjih večnamenskih ploščadi ter tudi vmesne pasaže, ki povezuje oba atrija.

Kar pa se tiče osončenja sosednjih objektov, lega novega stanovanjsko – poslovnega objekta v odnosu do ostalih obstoječih stavb ne bo povzročila prekomernega senčenja okolice, saj bodo zagotovljene minimalne vrednosti osončenja. Osončenje sosednjih objektov ob zimskem solsticiju bo vsaj 3 ure / dan / stanovanje, sicer pa 4 ure / dan, poleti pa vsaj 8 ur na dan (Urejanje in varstvo okolja, dr. Andrej Pogačnik, Ljubljana 1992). Padec sence na sosednje stavbe in površine je razviden za letni in zimski čas na grafičnem načrtu 17 - Osončenje fasad in odprtih površin.

Potrebni popravki v odloku:

Popravki v odloku niso potrebni.

II. PRIPOMBE, POSREDOVANE PO POŠTI

Pripomba št. II/1:

Maras Anton, Maistrova 11, 8000 Novo mesto, z dne 11.10.2006

Pripomba št. II/1.1:

Predvideni objekti tlorisno in prostorsko do skrajnosti zgostijo zazidavo tega področja, kar bo močno poslabšalo bivalne pogoje sedanjih stanovalcev.

Stališče : Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev : Lokacija predvidenega objekta se nahaja v centru Novega mesta. Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91.člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo) določa, da je v območju urbanih središč Faktor zazidanosti lahko največ 0,9 in Faktor izrabe največ 3,5. Kriterij velja za gradnjo nad terenom. Znotraj ureditvene enote A vrednosti obeh faktorjev ne smejo oziroma ne bodo presežene.

Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.

Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.

Velikost gradbene parcele v predlogu OLN znaša 3484 m² in vključuje stanovanjsko – poslovni objekt z dovozno klančino, atriji, tlakovanimi površinami okrog objekta in zelenico. Pri tem znaša:

- velikost zunanje zazidalne površine stanovanjsko – poslovnega objekta: 1830 m²,
- velikost atrijev: 612 m² – možnost nadkritja,
- velikost klančine 203 m² – možnost nadkritja,
- bruto tlorisna površina kletnih etaž: kriterij upošteva le etaže, ki so nad terenom!,
- bruto tlorisna površina pritlične etaže: 1440 m² (podatek iz izbrane variantne rešitve),
- skupna bruto tlorisna površina vseh nadstropnih etaž (1-7): 9290 m² (podatek iz izbrane variantne rešitve).

- a) $F_z = 1830 \text{ m}^2 / 3484 \text{ m}^2 = 0,525$ (brez nadkritih atrijev in nadkrite klančine)
- b) $F_z = 2645 \text{ m}^2 (1830 + 612 + 203) / 3484 \text{ m}^2 = 0,759$ (z v celoti nadkritimi atriji in z v celoti nadkrito klančino)
- c) $F_i = 10730 \text{ m}^2 (1440 + 9290) / 3484 \text{ m}^2 = 3,079$ (brez nadkritih atrijev in nadkrite klančine)
- d) $F_i = 11545 \text{ m}^2 (1440 + 9290 + 612 + 203) / 3484 \text{ m}^2 = 3,31$ (z v celoti nadkritimi atriji in z v celoti nadkrito klančino)

Izračun pokaže, da z rešitvami podanimi v predlogu OLN ne presegamo stopenj izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, kot jih določa veljavna zakonodaja.

Predviden stanovanjsko – poslovni objekt naj ne bi bistveno poslabšal bivalnih pogojev stanovalcem v sosednjih stanovanjskih stavbah. Analiza osončenja sosednjih objektov kaže, da lega novega stanovanjsko – poslovnega objekta v odnosu do ostalih obstoječih stavb ne bo povzročila prekomernega senčenja okolice, saj bodo zagotovljene minimalne vrednosti osončenja. Osončenje sosednjih objektov ob zimskem solsticiju bo vsaj 3 ure / dan / stanovanje, sicer pa 4 ure / dan, poleti pa vsaj 8 ur na dan (Urejanje in varstvo okolja, dr. Andrej Pogačnik, Ljubljana 1992). Padec sence na sosednje stavbe in površine je razviden za letni in zimski čas na grafičnem načrtu 17 - Osončenje fasad in odprtih površin.

Poudariti je potrebno, da je za mestna središča značilna zgoščena pozidava, lokacija soseske pa je v urbanem središču Novega mesta. Pri tem je pomembno tudi dejstvo, da je danes območje v naravi neurejena kotanja, kjer se nahajajo stare lesene lope in dva dotrajana kioska. Z novim stanovanjsko-poslovnim objektom je predvidena sanacija obstoječega stanja. Pri tem soseska pridobi urejene prostore za različne poslovne dejavnosti (opredeljuje jih 9.člen odloka) ter parkirne površine tudi za obstoječe prebivalce. Danes vemo, da je stanje glede parkiranja okrog večstanovanjskih stavb dokaj neurejeno, ker ni ustreznega števila parkirnih mest. Z novim objektom pa obstoječi prebivalci dobijo možnost parkiranja v sklopu kletnih parkirnih površin.

Potrebni popravki v odloku:

Popravki v odloku niso potrebni.

Pripomba št. II/1.2:

OLN ne rešuje prometnih zagat, ampak jih dodatno povečuje, saj je obstoječa infrastruktura prometno preobremenjena. Pripomba se nanaša na celotno Jakčevo ulico (izven OLN) z vsemi priključevalnimi cestami. Poleg tega je problem parkiranje za Davčno upravo. Zato v pripombi predlaga, da se nakaže prometna rešitev priključka Jakčeve na Kandijsko cesto (semafor) ter da se reši problem parkiranja (nekoč predvidena garažna hiša).

Stališče : **Pripomba se ne upošteva, ker ni predmet OLN.**

Obrazložitev : Reševanje problematike prometa v mestnem središču ni predmet OLN, pač pa se rešuje v širšem kontekstu. Z OLN ne moremo presojati ali je v Kandijskem križišču potrebna semaforizacija in garažna hiša oziroma ali so potrebni kakšni drugi ukrepi za omilitev prometnih zastojev. Problematiko je potrebno reševati s Strategijo in Prostorskim redom občine oziroma s strokovnimi podlagami na področju prometnega omrežja.

Za reševanje prometne problematike (širšega) območja soseske je potrebna izdelava prometne študije, kjer se na osnovi štetja prometa določi potreba po semaforizaciji, zavijalnih pasovih oziroma drugih ukrepah. Pri tem bo potrebno upoštevati tudi dejstvo, da je v Novem mestu predviden sistem obvoznih cest, katerega gradnja še ni zaključena. Z dograditvijo tega sistema pa je posledično predvideno tudi zmanjšanje obremenitve Kandijske ceste oziroma Jakčeve in Ragovske ulice.

Predviden stanovanjsko – poslovni objekt prometno ne bo bistveno obremenil prometnega omrežja v mestnem središču, saj je iz celotne soseske možna hitra navezava na obvoznico pri Ločenskem mostu. Poleg tega skozi sosesko poteka linija mestnega potniškega prometa, katerega postajališča se nahajajo v neposredni bližini predvidenega objekta.

Glede zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest bodo v novem objektu zagotovljena vsa potrebna parkirna mesta za stanovalce in invalide, uporabnike in obiskovalce poslovnih prostorov, na voljo pa bo tudi nekaj parkirnih površin za prebivalce obstoječih sosednjih večstanovanjskih stavb.

Število parkirnih mest za potrebe predvidenega objekta se določa v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1.del, Ljubljana 1991) in [Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb](#) (Uradni list RS, št.97/03).

Potrebni popravki v odloku:

Popravki v odloku niso potrebni.

Pripomba št. II/1.3:

Ob Maistrovi ulici bi bilo potrebno zgraditi (a) pločnik, urediti odtoke meteorne vode s cestišča in (b) urediti javno razsvetljavo do konca ulice.

Stališče :
a) Pripomba se ne upošteva.
b) Pripomba se upošteva.

Obrazložitev :

a) Maistrova ulica (ni predmet OLN) je manj prometna slepa ulica, katero pretežno koristijo prebivalci obstoječih stanovanjskih hiš, zato pločnik ni potreben. Ker je prometa zelo malo, se meteorno vodo lahko odvaja v ponikovalnico, namestitev lovilca olj ni potrebna. Odvodnjavanje meteorne vode z objektov in dovoznih površin pred stanovanjskimi stavbami na Maistrovi ulici, pa mora biti urejeno tako, da te vode ne pritekajo na cesto ali na njej zastajajo in so lahko prav tako speljane v ponikovalnico. Odvodnjavanje meteornih voda je možno urejati že sedaj, in sicer v skladu z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95, 35/97, 40/98, 38/99, 60/99, 96/00, 49/01, 69/02, 92/02, 49/05 in 109/06 - obvezna razlaga).

b) Javna razsvetljava na Maistrovi ulici je urejena, nameščenih je več svetilk od začetka do konca ulice, pri čemer je z OLN predvidena še dodatna ena svetilka, in sicer na mestu priključka novega hodnika za pešce na Maistrovo ulico, kar je razvidno iz grafičnega načrta 12 - Načrt prometne in komunalno - energetske infrastrukture. V 8. členu odloka – Vrste gradenj in vrste objektov je že sedaj navedeno, da je na območju OLN dopustna gradnja elektroenergetskih vodov oziroma, da so možne rekonstrukcije. Hkrati 24. člen – Javna razsvetljava dopušča gradnjo javne razsvetljave na območju OLN.

Potrebni popravki v odloku:

- besedilo 24. člena se dopolni tako, da se v prvem odstavku na koncu prvega stavka doda: »ter rekonstrukcija obstoječe javne razsvetljave ob Maistrovi ulici po pogojih za gradnjo novega omrežja javne razsvetljave.«
- besedilo 24. člena se dopolni tako, da se v prvem odstavku na začetku tretjega stavka doda beseda: »Nova«.

Pripomba št. II/1.4:

a) Vsa drevesa in grmovnice ob Maistrovi ulici so zasadili prebivalci omenjene ulice, zato bi moral projektant zunanje ureditve sodelovati z njimi glede odločitve, katera drevesa naj ostanejo v bodoči zelenici.

b) Če se zgradi pločnik, trim steza ni potrebna.

Stališče :

a) Pripomba se upošteva.

b) Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev :

a) Glede na to, da so prebivalci Maistrove ulice poskrbeli za ustrezno zasaditev in zazelenitev vzdolž ulice in ta pas tudi skrbno urejali, se novi posegi, ki se nanašajo na urejanje zelenih površin, predhodno uskladijo s projektantom zunanje ureditve (krajinski arhitekt) v dogovoru s prebivalci Maistrove ulice ter v eventualnem sodelovanju z gozdarjem in vrtnarjem.

b) Maistrova ulica je manj prometna slepa ulica. Promet pešcev se lahko brez težav odvija tako brez pločnika, kot tudi brez (v predlogu) predvidene trim steze. V skladu z zahtevami prebivalcev Maistrove ulice se predlog za trim stezo ukine in v največji možni meri ohranja obstoječo kvalitetno zasaditev. Možnost ureditve sprehajalne poti se ohranja, vendar le v delu med hodnikom za pešce in lokacijo z igrali za otroke, in sicer v dolžini, ki ni večja od 30m.

Potrebni popravki v odloku:

- v 12. členu – Ureditvena enota C se drugi odstavek »Površine so predvidene za zazelenitev z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami v smislu parkovne ureditve. Obenem se lahko uredi še sprehajalna pot in trim steza, ter namesti igrala za otroke, klopi za sedenje, fontano,...« preoblikuje tako, da na novo glasi: »Obstoječa kvalitetna zasaditev se ohranja v največji možni meri. Novi posegi v območju zelenih površin se urejajo v smislu parkovne ureditve in se predhodno uskladijo s projektantom zunanje ureditve (krajinski arhitekt) v dogovoru s prebivalci Maistrove ulice, lahko tudi s sodelovanjem gozdarja in vrtnarja. Poleg hortikulturnih ureditev je možna namestitev igral za otroke, klopi za sedenje, fontane, ter ureditev sprehajalne poti v dolžini največ 30m za dostop do območja igral.«;
- v 12. členu – Ureditvena enota C se tretji odstavek preoblikuje tako, da na novo glasi: »Območje otroškega igrišča, kjer se namestijo igrala za otroke, je lahko velikosti maks. 75 m². Zaradi varnosti se to območje ogradi z igriščno ograjo. Pogoji za gradnjo so podani v 14. členu odloka.«;
- v 12. členu – Ureditvena enota C se v zadnjem odstavku na koncu doda nov stavek, ki glasi: »Strm teren je namesto z opornim zidom možno urediti tudi z oblikovanjem brežin ali v kombinaciji oporni zid - brežina.«;
- v 14. členu - Enostavni objekti se v podnaslovu Ureditvena enota C v tretji alineji pobriše besedilo », trim steza«;

- v 16. členu - Usmeritve za ureditev gradbenih parcel se v podnaslovu Ureditvena enota C zadnji stavek »Parcelo se zasadi z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami.« preoblikuje tako, da na novo glasi: »Ohranja se obstoječa kvalitetna zasaditev. Nova zasaditev z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami se izvaja v dogovoru med strokovnjakom s tega področja ter prebivalci Maistrove ulice.«
- v 17. členu – Urejanje javnih, poljavnih površin se pri opisu javnih površin v drugem stavku prvega odstavka na koncu briše besedilo »in trim steze«;
- v 39. členu - Varovanje krajinskih značilnosti se na koncu zadnjega odstavka doda nov stavek, ki glasi: »Zelena bariera – urejen zeleni pas, ki ločuje območje nove pozidave s stanovanjsko – poslovnim objektom in območje z obstoječo pozidavo na Maistrovi ulici, se ohranja še naprej. V tem pasu se v skladu z 12., 16. in 17. členom odloka v največji možni meri ohranja obstoječa kvalitetna zasaditev. V kolikor bo zaradi posegov (npr. ob gradnji opornega zidu) potrebno na posameznih lokacijah znotraj tega pasu odstraniti del obstoječe zasaditve, se morajo dela oziroma sanacija stanja izvesti strokovno pravilno.«

III. PRIPOMBE, ODDANE PISNO NA JAVNI OBRAVNAVI ALI USTNO NA ZAPISNIK Z DNE 11.10.2006

Pripomba št. III/1 (pisno): stanovalci Maistrove ulice in okoliških ulic (priloga pripomb so tudi fotografije)

Pripomba št. III/1.1:

Predlog OLN posega v temeljne bivanjske interese velikega števila okoliških prebivalcev, predvsem glede prometne ureditve. Pripomba se nanaša na priključevanje prebivalcev iz Maistrove, Ulice Ilke Vašte in Slaničeve ulice (neprednostne ulice) na Kandijsko in Jakčevo ulico ob sedanji DURS, ki bo v veliki meri postalo ohromljeno in prizadeto, saj se bo z izgradnjo predvidenega objekta promet močno povečal (osebni vozil, motornih, dostavnih, kolesarski, pešci). Prav tako bo nastal še večji problem parkiranja pri DURS (dodatnih parkirnih mest ni predvidenih), kar bo dodatno oviralo povečan promet. Predlagajo ureditev semaforiziranega križišča (pretočnost, večja varnost). Opozarjajo na parkiranje za nove stanovalce in za obiskovalce.

Stališče : Pripomba se ne upošteva, ker ni predmet OLN.

Obrazložitev : Enako kot pri pripombi št. II/1.2.

Potrebni popravki v odloku:

Enako kot pri pripombi št. II/1.2.

Pripomba št. III/1.2:

Parcela št. 203 je po predlogu OLN namenjena »zelenim površinam«. V naravi je to zelo urejena in vzdrževana zelenica (čudovit park) z zasajenimi grmovnicami in drevjem, ki so ga zasadili prebivalci sami. Odločno nasprotujejo odstranitvi nasadov in s ponovno zasaditvijo dreves z namenom ureditve zelenice, ki je že urejena,. Če je parcela namenjena zelenim površinam, naj ostane stanje tako, kot je danes, brez odstranjevanja obstoječih dreves. Parcela naj ostane nespremenjena, strinjajo pa se z izgradnjo podpornega zidu in postavitvijo varnostne ograje.

Stališče : Pripomba se upošteva.

Obrazložitev : V predlogu OLN nikjer ni bilo zapisano, da se obstoječa zasaditev odstrani, podana je bila samo možnost nove zasaditve. Strinjamo se, da je potrebno določila odloka glede urejanja zelenega pasu bolj točno opredeliti, pri tem pa posebej poudariti, da se obstoječa kvalitetna zasaditev v največji možni meri ohranja še naprej. Ker se zavedamo, da lahko z gradnjo opornega zidu

na nekaterih mestih tudi preveč posežemo v obstoječo zasaditev se dopusti možnost, da se v Ureditveni enoti C namesto gradnje opornega zidu urejanje strmega terena izvede z oblikovanjem brežin ali s kombinacijo obeh.

Potrebni popravki v odloku:

Enako kot pri pripombi št. II/1.4.

Pripomba št. III/1.3:

Glede na to, da je Maistrova ulica slepa ulica, nasprotujejo ureditvi trim steze po parceli 203 zaradi naslednjih razlogov:

- Sprehajalna (b) ali tekaška pota (a) je mogoča že sedaj po asfaltirani Maistrovi ulici (ni prometa, prijetno zeleno okolje)
- predvidena trim steza ne bi upravičila svojega obstoja, saj je prekratka, poleg tega se v zgornjem delu Maistrove ulice priključi na omenjeno cesto.

Stališče :

a) Pripomba se upošteva.

b) Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev :

a) Maistrova ulica je manj prometna slepa ulica. Promet pešcev se lahko brez težav odvija tako brez pločnika, kot tudi brez (v predlogu) predvidene trim steze. V skladu z zahtevami prebivalcev Maistrove ulice se predlog za trim stezo ukine in v največji možni meri ohranja obstoječo kvalitetno zasaditev.

b) Možnost ureditve sprehajalne poti se ohranja, vendar le v delu med hodnikom za pešce in lokacijo z igrali za otroke, in sicer v dolžini, ki ni večja od 30m.

Potrebni popravki v odloku:

Enako kot pri pripombi št. II/1.4.

Pripomba št. III/1.4:

V kolikor ne bodo upoštevane pripombe glede posegov na parc. št. 203, se mora na Maistrovi ulici zgraditi pločnik na strani, ki meji na parcelo 203. Le-ta bo potreben zaradi povečanega prometa sprehajalcev, tekačev, kolesarjev in rolerjev. Na novo bo potrebno urediti nočno razsvetljavo.

Stališče : Pripomba se upošteva.

Obrazložitev : Glede na to, da so prebivalci Maistrove ulice poskrbeli za ustrezno zasaditev in zazelenitev vzdolž ulice in ta pas tudi skrbno urejali, se novi posegi, ki se nanašajo na urejanje zelenih površin, predhodno uskladijo s projektantom zunanje ureditve (krajinski arhitekt) v dogovoru s prebivalci Maistrove ulice ter v eventualnem sodelovanju z gozdarjem in vrtnarjem.

Maistrova ulica je manj prometna slepa ulica. Promet pešcev se lahko brez težav odvija tako brez pločnika, kot tudi brez (v predlogu) predvidene trim steze. V skladu z zahtevami prebivalcev Maistrove ulice se trim stezo ukine in v največji možni meri ohranja obstoječo kvalitetno zasaditev. Možnost ureditve sprehajalne poti pa se ohranja, vendar le v delu med hodnikom za pešce in lokacijo z igrali za otroke.

Potrebni popravki v odloku:

Enako kot pri pripombi št. II/1.4.

Pripomba št. III/2 (zapisnik): prebivalci Maistrove

Pripomba št. III/2.1:

V predlog OLN naj se doda, da naj se vsa kvalitetna ureditev in zasaditev ob Maistrovi (p. 203) ohrani ter da se predvidi bariera na intervencijski poti.

Stališče : **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev :

a) Določila odloka glede urejanja zelenega pasu je potrebno bolj točno opredeliti, pri tem pa posebej poudariti, da se obstoječa kvalitetna zasaditev v največji možni meri ohranja še naprej.

b) Promet po intervencijski poti je predviden le za omejen promet, in sicer bo poleg interventnih vozil dostop možen še za smetarska vozila, pluženje in dostavo.

Potrebni popravki v odloku:

a) Enako kot pri pripombi št. II/1.4.

b) V 22. členu odloka – Ureditev prometnih površin se za tretjim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi: »Promet na intervencijski poti se omeji s postavitvijo ustrezne zapore, ki bo omogočala prehod oziroma dostop le za interventna in smetarska vozila, snežni plug ter dostavna vozila.«

Pripomba št. III/2.2:

Pripomba se nanaša na smiselnost dodatnih poti na zelenih površinah (a) in smiselnost ureditve otroškega igrišča (b), ki ponavadi ne zaživijo oz. se na njih največkrat zadržuje le starejša mladina. Če se le-to predvidi, ali je predvidena ograditev igrišča?

Stališče :

a) Pripomba se upošteva.

b) Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev :

a) Strinjamo se, da se trim stezo ukine in v največji možni meri ohranja obstoječo kvalitetno zasaditev. Sprehajalna pot pa se ohranja, vendar le v delu med hodnikom za pešce in lokacijo z igrali za otroke.

b) Kljub temu, da je postavitve igral predvidena na območju OLN, pa izvedba ni zavezujoča. Vsekakor smatramo, da so dodatna igrala na tem območju smiselna, zaradi povečanega števila prebivalcev soseske. Omeji se le velikost območja z igrali, in sicer na površino največ 75 m².

Ograditev igrišča je v odloku že sedaj predvidena, in sicer je to razvidno iz 12. člena – Ureditvena enota C, kjer v tretjem odstavku piše »Zaradi varnosti se območje igral za otroke oziroma otroškega igrišča lahko ogradi.« ter iz 14. člena – Enostavni objekti pri opisih za Ureditveno enoto C, kjer je v prvi alineji predvidena igriščna ograja oziroma so v predzadnjem odstavku člena navedeni tudi oblikovni pogoji za njeno postavitve, in sicer: »- igriščna ograja: žične izvedbe, zeleno obarvana ali zazelenjena s plezalkami.«.

V skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04) se igriščna ograja šteje za enostavni objekt, če je to ograja, namenjena razmejitvi športnega ali otroškega igrišča od javne ali druge površine, če je v primeru, ko je žična, njena višina do 4,5 m.

Potrebni popravki v odloku:

a) Enako kot pri pripombi št. II/1.4.

b) Enako kot pri pripombi št. II/1.4.

Pripomba št. III/2.3:

Zarišejo naj se stojna mesta za kontejnerje (a). Izdelovalec naj presodi, ali je smiselno predvideti še eno stojno mesto na zgornjem delu Maistrove ulice(b).

Stališče :

a) Pripomba se upošteva.

b) Pripomba se ne upošteva, ker ni predmet OLN.

Obrazložitev :

a) Stojna mesta za kontejnerje so ob Maistrovi ulici narejena že sedaj. Potrebno bi jih bilo le primerno urediti npr. z utrditvijo stojne površine in namestitvijo ograje, ki bi zakrivala pogled na kontejnerje. Stojna mesta se lahko vrišejo na obeh lokacijah ob robu prometnih površin, kjer so kontejnerji nameščeni že sedaj.

b) Zgornji del Maistrove ulice ni vključen v območje OLN, zato se tam možna lokacija kontejnerjev ne prikazuje.

Potrebni popravki v odloku:

a) Popravki v odloku niso potrebni. Popravke se vnese le v grafični del, in sicer bodo stojna mesta kontejnerjev za smeti ob Maistrovi ulici razvidna iz grafičnih načrtov 9 - Načrt ureditvenega območja in 13 - Rešitve in ukrepi za varstvo okolja.

b) Popravki v odloku niso potrebni.

IV. PRIPOMBE ODDELKA ZA PROSTOR MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Mestna občina Novo mesto, Občinska uprava, Oddelek za prostor (po uradni dolžnosti)

Pripomba: IV/1.

V 7. členu je navedena potrebna rekonstrukcija križišča Jakčeve in Ragovske izven območja urejanja. Ker je rekonstrukcija posledica gradnje tega objekta, mora biti v OLN prikazana in obdelana. Zato je potrebno križišče vključiti v območje urejanja z OLN. Meja se naj smiselno razširi oz. glede na ureditve ustrezno korigira:

- na skrajnem JV vključiti del parcele 204 v območje OLN,
- na S in SZ premakniti mejo na S rob parcele št. 205,
- vključiti celotno križišče Jakčeve in Ragovske v območje OLN,
- na JZ izključiti del parcele 189 iz OLN, ker tam ni posegov.

Stališče : Pripomba se upošteva.

Obrazložitev : Zaradi ureditev, ki se izvajajo v sklopu OLN so popravki meje smiselni, saj se tako določene ureditve (predvsem rekonstrukcije oziroma dograditve prometnega omrežja) zajamejo v celoti.

Zaradi gradnje ostalih infrastrukturnih vodov (priključki na obstoječe omrežje in rekonstrukcije obstoječih tras) pa bodo nekatere gradnje in ureditve še vedno posegale na površine izven območja OLN, zato se v skladu s tem dodatno dopolnijo tudi določila glede obveznosti investitorjev in izvajalcev.

Potrebni popravki v odloku:

- v 4. členu – Območje urejanja se v prvem stavku popravi velikost območja OLN iz »79,1« na »82« arov površin;
- v 4. členu – Območje urejanja se v drugem stavku pri opisu zemljiških parcel, ki so vključene v OLN doda dve novi parc.št., in sicer: »182, 206«;
- v 5.členu – Meja območja se v drugem odstavku dopolni drugi stavek tako, da na novo glasi: »Od križišča, ki je zajeto v območje OLN, 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.«
- v 7.členu odloka – Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji se popravi prvo alinejo »- rekonstrukcija križišča Jakčeve ulice z dovoznimi cestami: parc.št. 200, 201, 183 – Jakčeva ulica;« tako, da se na koncu zaradi razširitve meje območja OLN v križišču dodata dve novi parc.št., in sicer: », 182, 206«;
- v 20.členu - Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča se v podnaslovu B2 – obstoječe prometne površine besedilo drugega odstavka »Zaradi urejanja nove dovozne ceste do predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta je potrebno:
- rekonstruirati obstoječe križišče z Jakčevo ulico v delu, ki meji na območje OLN;« preoblikuje tako, da na novo glasi:
»Zaradi novih predvidenih gradenj in ureditev je potrebno:
- rekonstruirati obstoječe križišče z Jakčevo ulico v severozahodnem delu območja OLN;«
- v 47. členu – Obveznosti investitorjev in izvajalcev se doda nova alineja, ki glasi: »- po končanih delih na sosednjih zemljiščih, izven območja OLN, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje zelenic, prometnih površin in peš poti oziroma hodnikov za pešce.«

Popravki meje bodo razvidni tudi iz vseh grafičnih načrtov.

Pripomba: IV/2.

V 13. členu je navedeno, da se lahko dejavnosti izvajajo tudi v nadstropnih etažah, ki so sicer namenjene stanovanjem. V primeru, da se dejavnosti dopusti, je le-te potrebno omejiti in 9. člen dopolniti, katere dejavnosti so dovoljene v etažah, saj vse dejavnosti, ki so dovoljene v pritlični etaži, niso dopustne tudi v nadstropjih.

Stališče : **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev : Poslovne dejavnosti so načeloma dopustne le v pritličju objekta. Vendar pa naj bi bila v omejenem obsegu organizacija dejavnosti možna tudi v nadstropnih etažah, v kolikor skupne poslovne površine ne presegajo polovice uporabne površine oziroma se vsaj polovica uporabne površine še vedno uporablja za bivanje (13. člen odloka – Usmeritve za organiziranje programa po etažah). Za vse dejavnosti pa mora še vedno veljati, da se dopuščajo, če so nemoteče za bivalno okolje oziroma ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja.

Potrebni popravki v odloku:

- v 9.členu – Vrste dejavnosti se v drugem odstavku za besedilom »V skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 2/02) so dopustne dejavnosti, ki so

- klasificirane kot:« doda novo besedilo, ki glasi: »a) pritlična etaža novega stanovanjsko – poslovnega objekta«;
- v 9. členu se za navedenim seznamom dejavnosti doda novo besedilo, ki glasi:
 - »b) nadstropne etaže
 - J) FINANČNO POSREDNIŠTVO
 - 65.12 Drugo denarno posredništvo
 - 65.2 Drugo finančno posredništvo
 - 67.13 Pomožne dejavnosti, povezane s finančnim posredništvom;
 - K) POSLOVANJE Z NEPRIMIČNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE:
 - 70 Poslovanje z nepremičninami
 - 72 Obdelava podatkov, podatkovne baze in s tem povezane dejavnosti
 - 73 Raziskovanje in razvoj
 - 74 Druge poslovne dejavnosti;
 - M) IZOBRAŽEVANJE
 - 80.422 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, d.n.;
 - O) DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI:
 - 91.11 Dejavnost poslovnih in delodajalskih združenj
 - 91.12 Dejavnost strokovnih združenj
 - 91.3 Dejavnost drugih organizacij
 - 92.34 Druge razvedrilne dejavnosti
 - 93 Druge storitvene dejavnosti (razen pogrebne dejavnosti).
 - c) prva kletna etaža
 - G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIH VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE:
 - 50.103 Posredništvo pri trgovini z motornimi vozili
 - 50.302 Trgovina na drobno z rezervnimi deli in dodatno opremo za motorna vozila
 - 50.303 Posredništvo pri trgovini z rezervnimi deli in dodatno opremo za motorna vozila
 - 50.402 Trgovina na drobno z motornimi kolesi, deli in opremo
 - 50.403 Posredništvo pri trgovini z motornimi kolesi, deli in opremo
 - 51.1 Posredništvo
 - 52 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili; popravila izdelkov široke porabe;
 - H) GOSTINSTVO
 - 55.100 Dejavnost hotelov in podobnih obratov
 - 55.3 Dejavnost prehrambenih gostinskih obratov
 - 55.4 Točenje pijač
 - 55.5 Dejavnost menz ter priprava in dostava hrane.«;
 - v 13. členu - Usmeritve za organiziranje programa po etažah se v podnaslovu Ureditvena enota A besedilo prvega stavka v tretjem odstavku dopolni tako, da se za besedilom »v nadstropnih etažah« doda novo besedilo, ki glasi: »in v prvi kletni etaži«.
 - v 46. členu – Tolerance se v drugi alineji za besedilom »- organizacija dejavnosti je možna tudi v nadstropnih etažah« doda novo besedilo, ki glasi »in v prvi kletni etaži«.

Pripomba: IV/3.

V primeru gradnje strešne etaže (13. člen) se 10. člen - streha ustrezno dopolni z oblikovanjem v primeru gradnje strešne etaže za ureditev poljavne večnamenske površine.

Stališče : **Pripomba se ne upošteva.**

Obrazložitev : Ideja urejanja strešne etaže v smislu ureditve poljavne površine izhaja iz projektne naloge (točka 7. Usmeritve za načrtovanje) za izdelavo OLN stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva ter ga določa tudi Program priprave za omenjeni objekt. Vendar pa se je v času izdelave OLN ideja ureditve poljavne površine na strehi objekta pokazala kot nesmiselna. Objekt bo namreč že v sklopu notranjih prostorov, predvsem pa v pritlični etaži zagotavljal dovolj možnosti za druženje in sprostitev. Sam prostor tudi na višini pete etaže ne bi zagotavljal primerne razgledne točke. Bojazen

investitorja pa je tudi ta, da bi streha postala zbirališče nepovabljenih obiskovalcev, pri čemer se lahko poveča tudi možnost nesreč. Glede površin za rekreacijo pa so na voljo rekreativne površine v Ragovem logu, bližnja športna igrišča in telovadnice v centru mesta.

Urejanje strešne etaže je predvideno le tako, da se novim stanovanjem v zgornji etaži omogoči izhod na terase. Vse druge dejavnosti, ki pa bi lahko motile zasebnost prebivalcev, se ne dopuščajo.

Potrebni popravki v odloku:

- v 3. členu se v četrtem odstavku briše besedilo četrte alineje »- strešne etaže, ki jo je mogoče izkoristiti v smislu ureditve poljavne površine za prebivalce bloka - razgledna točka, prostor za druženje, sprostitev, določene oblike rekreacije«;
- v 10. členu se v podnaslovu Stanovanjsko – poslovni objekt dopolnijo določbe pri opisih strehe tako, da se za tretjo alinejo doda nova alineja, ki glasi: »na strešni etaži je možna gradnja teras stanovanj«;
- v 13. členu se v drugem odstavku briše četrta alineja »- strešna etaža - možnost ureditve poljavne površine za prebivalce bloka - razgledna točka, prostor za druženje, sprostitev, določene oblike rekreacije«;
- v 17. členu pri opisu poljavnih površin se briše zadnji stavek »V sklopu ureditev poljavnega prostora je mogoče urediti tudi strešno etažo stanovanjsko – poslovnega objekta, in sicer kot razgledno točko, večnamenski prostor za druženje, sprostitev, rekreacijo,...«.

Pripomba: IV/4.

V 13. členu so predvidene parkirne površine. Smiselno bi bilo dodati, da se v 1. kletni etaži predvidijo javne površine za parkiranje uporabnikov poslovnih prostorov (obiskovalci, zaposleni).

Stališče : **Pripomba se ne upošteva.**

Obrazložitev : Parkiranje uporabnikov poslovnih prostorov bo možno na površinah, ki jih bodo lastniki poslovnih prostorov kupili od investitorja in ne bo nujno vezano na parkiranje v 1.kletni etaži. Število potrebnih parkirnih prostorov po posamezni dejavnosti se določa v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1.del, Ljubljana 1991) in mora biti ob nakupu že vračunano v ceno poslovnega prostora. V kolikor bo lastnik poslovnega prostora dopuščal tudi javno uporabo je to njegova odločitev oziroma odločitev ali dogovor lastnikov poslovnih prostorov.

Potrebni popravki v odloku:

Popravki v odloku niso potrebni.

Pripomba: IV/5.

Pripomba se nanaša na 17. člen in grafično prilogo – list št.11: p. 202 ni last MO NM, zato ni potrebno, da so na tej parceli predvidene javne površine. Intervencijsko pot (a) mora zagotavljati investitor, predvidi se jo v sklopu gradbene parcele objekta (in ne javno dobro). Prav tako se obstoječih parkirišč na p. 205 ne predvidi kot javno dobro. Le hodnik za pešce po zahodni strani območja se opredeli kot javno dobro, medtem ko hodnik za pešce na južnem delu parcele 202 (b) ni potreben oz. se ga ne predvidi.

Stališče :

a) Pripomba se upošteva.

b) Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev :

a) Intervencijska pot in zunanja parkirišča ležijo v pretežni meri na parceli investitorja, zato je smiselno, da so del gradbene parcele novega stanovanjsko - poslovnega objekta. V skladu s tem se korigira grafični del odloka in popravijo velikosti predvidenih parcel. Pri tem ostane kot javna površina le hodnik za pešce, ki povezuje Jakčevo in Maistrovo ulico. Ekološki otok se umakne iz parcele št. 202 tako, da je v celoti na parceli št. 204.

b) Hodnik za pešce, ki je vrisan na površinah vzhodno od hodnika za pešce z navezavo na Maistrovo ulico oziroma poteka po južnem robu parcele št. 202, se ukine. Ohrani se le del tega hodnika na parceli št. 204 med parkirnim mestom na jugovzhodnem robu meje OLN in stojnim mestom za kontejnerje, zaradi podaljška hodnika za pešce (par.št. 208) po parceli št. 204 do kontejnerjev.

Ker pa morajo biti ob predvidenem stanovanjsko – poslovnem objektu zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču), in sicer 3-9m pas površine za postavitve lestve, najmanj 3,5m za postavitve vozila in 2m širok pas zemljišča brez fiksnih zaprek, se pas površin južno od intervencijske poti obdrži kot pas zemljišča brez fiksnih zaprek. Ta površina ne bo višinsko ločena od vozišča intervencijske poti z robnikom, pač pa se od vozišča razmeji s talnimi označbami ali s tlakovano izvedbo.

Potrebni popravki v odloku:

- v 20. členu - Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča se v podnaslovu B1 – predvidene prometne površine v prvem odstavku za zadnjim stavkom doda nov stavek, ki glasi: »Južno od interventne poti se za primer intervence gasilcev umesti še 2m pas brez fiksnih zaprek.«;
- v 20. členu - Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča se v podnaslovu B1 – predvidene prometne površine preoblikuje drugi odstavek tako, da na novo glasi:
 - »Hodnik za pešce se uredi:
 - ob zahodni meji območja OLN, in sicer v podaljšku obstoječega hodnika za pešce na Jakčevi ulici in z navezavo na Maistrovo ulico;
 - v jugovzhodnem delu območja OLN kot podaljšek obstoječega hodnika za pešce na parc.št. 208 do predvidenega stojnega mesta za kontejnerje na parc.št. 204, obe k.o. Kandija.«;
- v 20. členu - Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča se v podnaslovu B1 – predvidene prometne površine v tretjem odstavku briše besedilo »hodnika za pešce ob interventni poti« in nadomesti z novim, ki glasi: »interventne poti«;
- v 20. členu - Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča se v podnaslovu B1 – predvidene prometne površine se na koncu preoblikuje normalni prečni profil interventne poti tako, da na novo glasi:
 - »Normalni prečni profil interventne poti znaša:

- pas brez fiksnih zaprek	1 x 2,00 = 2,00 m
- <u>vozni pas</u>	<u>1 x 3,50 = 3,50 m</u>
 - skupaj 5,50 m«;
- v 22. členu – Ureditev prometnih površin se na koncu drugega odstavka doda nov stavek, ki glasi: Pas brez fiksnih zaprek ob interventni poti se od vozišča razmeji s talnimi označbami ali s tlakovano izvedbo.«;
- v 17. členu – Urejanje javnih, poljavnih površin se pri opisu javnih površin briše prvi stavek v prvem odstavku »Površina pod ekološkim otokom in stojnim mestom za kontejnerje se utrdi s tlakovci, ob robu utrjene površine pa predvidi ustrezna zazelenitev ali ograditev, ki zakriva pogled na kontejnerje.« in v naslednjem stavku preoblikuje besedilo: »Prav tako se utrdijo površine« tako, da na novo glasi »Utrdi se površina«;
- v 31. členu – Odpadki se besedilo na koncu prvega stavka »v sklopu javnih površin« v drugem odstavku preoblikuje tako, da na novo glasi: »ob robu prometnih površin«.

Parcelacija in zakoličba bodo razvidni iz grafičnega dela, in sicer iz grafičnega načrta 11 - Načrt parcelacije - gradbene parcele in tehnični elementi za zakoličbo.

Pripomba: IV/6.

Pripombe se nanašajo na 19. člen in pripadajoče grafične načrte :

- situacijo prometne ureditve naj se prikaže ločeno na poseben grafični načrt z izrisanimi radiji, na intervencijski poti naj se predvidi prehod za pešce. Del intervencijske poti na V delu (blizu ekološkega otoka) naj se izvede v tlakovani izvedbi;

Stališče : **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev : Prikaz prometnih ureditev na ločenem načrtu je smiseln, saj so tako predvidene ureditve bolj pregledne. Ravno tako je logičen prehod za pešce na intervencijski poti, ki je možen v tlakovani izvedbi.

Potrebni popravki v odloku:

- v 2. členu (in drugih členih odloka, kjer so citirani) se grafični načrt 12 - Načrt prometne in komunalno - energetske infrastrukture preoblikuje tako, da dobimo dva ločena načrta, in sicer 12 - Načrt prometne infrastrukture in 13 - Načrt komunalno - energetske infrastrukture, ter preštevilči vse ostale grafične načrte. Prehod za pešce na intervencijski poti ter prehodi na ostalih prometnih površinah bodo razvidni iz nove grafične priloge 12 - Načrt prometne infrastrukture;

- v 22. členu odloka – Ureditev prometnih površin se za tretjim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi: »Prehod za pešce na intervencijski poti je možen v tlakovani izvedbi.«

- zunaj objekta naj se namesto 9 parkirnih mest predvidi minimalno število parkirnih mest (2), z omejitvijo za invalide (zaradi dvosmernega prometa v garažno hišo je problem oz. varnost odparkiranja vozila iz predvidenega parkirišča);

Stališče : **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev : Pripomba je smiselna. Hkrati je v objektu zagotovljeno potrebno število parkirnih mest za funkcioniranje objekta.

Potrebni popravki v odloku:

- besedilo 20. člena - Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča se popravi tako, da se pri opisih v podnaslovu B1 – predvidene prometne površine v četrtem odstavku preoblikujeta prvi in drugi stavek »Na zahodni strani objekta, vzdolž dovozne ceste ter do začetka klančine, se kot del javnih površin uredijo zunanja parkirna mesta (9PM). Ta so namenjena obiskovalcem in invalidnim osebam.« tako, da besedilo na novo glasi: »Na zahodni strani objekta se ob dovozni cesti uredi manjše število parkirnih mest (2-3PM), z omejitvijo za invalide.«;

- v besedilu 20. člena - Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča se v podnaslovu B1 – predvidene prometne površine briše zadnji odstavek »Število parkirnih mest se določi v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1.del, Ljubljana 1991).«, saj se s tehničnimi normativi urejajo parkirišča v podzemnih garažah v ureditveni enoti A.

Skladno s popravkom v odloku se korigirajo tudi vsi grafični prikazi teh parkirnih mest.

- v grafičnem delu manjka izrisan prečni profil intervencijske poti;

Stališče : **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev : Karakteristični prečni prerez interventne poti je opisan v 20. členu odloka - Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča, grafično pa ni bil prikazan. Smiselno je, da se opisano prikaže tudi v grafičnem načrtu.

Potrebni popravki v odloku:

Popravki v odloku niso potrebni, se pa dopolnijo grafike pod točko 16 - Karakteristični prečni prerezi cest, in sicer se doda grafični načrt 16.c, ki prikazuje karakteristični prečni prerez interventne poti.

- načrt 16.b je potrebno popraviti (tekst v odloku ni usklajen z izrisom; naslov grafičnega načrta 16.b ne ustreza izrisu). Uskladiti je potrebno tekst in grafiko;

Stališče : **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev : Karakteristični prečni prerez obstoječe dovozne ceste je opisan v 20. členu odloka - Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča, grafično pa ni bil v celoti prikazan. Smiselno je, da se opisano v celoti prikaže v grafičnem načrtu.

Potrebni popravki v odloku:

Popravki v odloku niso potrebni, se pa dopolni grafika pod točko 16 - Karakteristični prečni prerezi cest, in sicer se na grafičnem načrtu 16.b doriše karakteristični prečni prerez v celoti.

Pripomba: IV/7.

46. člen o tolerancah: dovoljena so odstopanja od določitve uvoza v podzemne garažne prostore: potrebno je navesti, kakšna so ta odstopanja.

Stališče : **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev : Odstopanja je smiselno navesti, ker je klančino možno izvesti z večjim ali manjšim naklonom oziroma kot daljšo ali krajšo. Poleg tega je zaradi oblikovanja medetaž možno oblikovati vhod tudi s krajšo klančino in z južne strani objekta.

Potrebni popravki v odloku:

- v 46. členu – Tolerance se na koncu osme alineje doda novo besedilo, ki glasi », pri čemer taka zasnova omogoča izvedbo garažnih prostorov s krajšimi klančinami oziroma lažjo organizacijo prometa - uvozov in izvozov«;

- v 46. členu – Tolerance se za osmo alinejo doda nova alineja, ki glasi: »- v primeru medetažne zasnove se uvozno / izvozna klančina izvede tako, da je ob stiku s stavbo zgornji del odprtine viden nad koto terena, spodnji pa pod koto terena;«;
- preoblikuje deseto alinejo 46. člena – Tolerance tako, da na novo glasi: »- kota terena je za približno 15cm nižja od kote pritličja (tolerance $\pm 50\text{cm}$), v primeru izvedbe medetažne konstrukcijske zasnove lahko kota pritličja nad terenom sega do največ polovice višine pritlične etaže;«;
- v 46. členu – Tolerance se v enajsti alineji briše besedilo »ter odstopanja od določitve uvoza v podzemne garažne prostore« ter oblikuje novo alinejo, ki glasi: »- dovoljena so odstopanja od določitve uvoza v podzemne garažne prostore, in sicer tako, da ga je možno organizirati z zahodne ali južne strani objekta, pri čemer ne sme ovirati organizacije interventne poti;«.

Pripomba: IV/8.

46. člen: Člen je potrebno dopolniti s tolerancami pri infrastrukturi. Člen se dopolni z naslednjim besedilom ali se ga smiselno dopolni in preoblikuje: Pri gradnji ali prenovi komunalne infrastrukture in cestne ureditve so dovoljene tolerance, v kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično in ekonomsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oz. predvidenega stanja. V kolikor so potrebne spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostorov v postopku sprejemanja tega OLN, je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih soglasodajalcev.

Stališče : **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev : Člen se dopolni z naslednjim besedilom ali se ga smiselno dopolni in preoblikuje: Pri gradnji ali prenovi komunalne infrastrukture in cestne ureditve so dovoljene tolerance, v kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično in ekonomsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oz. predvidenega stanja. V kolikor so potrebne spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostorov v postopku sprejemanja tega OLN, je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih soglasodajalcev.

Potrebni popravki v odloku:

- v 46. členu – Tolerance se za zadnjo alinejo doda nova, ki glasi »- pri gradnji in rekonstrukciji cestnega omrežja in komunalno – energetske infrastrukture so pri pripravi projektne dokumentacije in pri gradnji dopustna manjša odstopanja, če se tako doseže tehnično in ekonomsko boljše rešitev in se s tem ne poslabša obstoječi oziroma načrtovani videz območja. V kolikor so spremembe tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji nosilcev urejanja prostora, je v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja potrebno ponovno pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora.«

Pripomba: IV/9.

Glede obveznosti investitorjev in izvajalcev je potrebno 47. člen (prva alineja) popraviti: investitor krije poleg stroškov gradnje v ureditveni enoti A tudi vse stroške izgradnje infrastrukture (saj je vsa potrebna za funkcioniranje objekta oz. zaradi objekta) in drugih ureditev.

Stališče : **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev : Pripomba je smiselna, saj bo investitor za normalno funkcioniranje objekta gradil oziroma potreboval v glavnem le priključke na obstoječo infrastrukturo. Vse ostale rekonstrukcije omrežij pa se bodo tudi izvajale zaradi vpliva, ki ga bo povzročila umestitev objekta v prostor. Možna je sicer drugačna delitev stroškov, vendar pa je to stvar naknadnega dogovora med investitorjem, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest.

Potrebni popravki v odloku:

- v 47. členu – Obveznosti investitorjev in izvajalcev se besedilo prve alineje »- investitor krije stroške gradnje (stanovanjsko – poslovni objekt, klančina, nadstreški) v ureditveni enoti A, financiranje izgradnje prometne in komunalne infrastrukture pa poteka v dogovoru med investitorjem, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest;« preoblikuje tako, da na novo glasi:

»- investitor krije poleg stroškov gradnje v ureditveni enoti A tudi stroške gradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter ostalih ureditev, ki bodo potrebne zaradi umestitve stanovanjsko – poslovnega objekta v prostor;«

Pripomba: IV/10.

Glede obveznosti investitorjev in izvajalcev je potrebno tekst smiselno dopolniti v skladu s podanimi smernicami pristojnih nosilcev urejanja prostora v 47. členu, ter v posameznih členih s tehnični pogoji iz smernic (npr. 29.člen).

Pripomba: IV/10.1

- električno omrežje

Pogoji in zahteve upravljalca električnega omrežja:

(1) Investitorji so dolžni naročiti in plačati vse stroške morebitne prestativte ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzročajo z gradnjo v predmetnem OLN.

(2) Investitorji nosijo vse stroške priključitve objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v lokacijskem načrtu, skladno s temi smernicami in izdanimi soglasji za priključitev.

Stališče : Pripomba se upošteva.

Obrazložitev : Zahteve upravljavca se vnesejo v besedilo odloka, ker so bile neustrezno povzete v prvi alineji 47. člena - Obveznosti investitorjev in izvajalcev v obliki splošne določbe.

Potrebni popravki v odloku:

- v 47. členu – Obveznosti investitorjev in izvajalcev se besedilo dopolni tako, da se dodata dve novi alineji, ki glasita:

»- investitorji so dolžni naročiti in plačati vse stroške morebitne prestativte ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzročajo z gradnjo v predmetnem OLN;

- investitorji nosijo vse stroške za priključitev objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje (vključno s soglasjem), ki so zajeti v OLN;«.

Pripomba: IV/10.2

- Kanalizacijsko omrežje:

Dopolniti 29. člen v skladu s smernicami Komunale d.o.o.: obstoječe kanalizacijsko omrežje B – 30 (mešani sistem) je potrebno obnoviti. Upoštevati je potrebno tudi določila Odloka o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 76/2000) in Tehničnega pravilnika o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/2000).

Stališče : Pripomba se upošteva.

Obrazložitev : Popravek je smiseln. Grafični del že prikazuje kje so potrebne rekonstrukcije obstoječega omrežja, prav tako je to zapisano v besedilu OLN. Besedilo, ki ni bilo povzeto v odlok se dopiše.

Potrebni popravki v odloku:

- v 29. členu – Kanalizacijsko omrežje se na začetku doda novo besedilo, ki glasi:
»Za odvodnjavanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda z novega objekta in ureditev je predvidena ureditev ločenega kanalizacijskega sistema.
Obstoječe kanalizacijsko omrežje B – 30 (mešani sistem) je potrebno dograditi oziroma rekonstruirati tako, da bo prevajalo komunalne odpadne in padavinske vode tudi iz predvidenega objekta ter prometnih površin. Pri tem naj se uporabijo kvalitetne cevi, ki ustrezajo vsem zahtevanim normativom in standardom (veljavni certifikati).
Upoštevati je potrebno določila Odloka o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 76/00) in Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00).«;
- skladno s popravki na kanalizacijskem omrežju je bil pomanjkljivo napisan tudi 34. člen - Varovanje pred onesnaženjem voda, zato se na koncu prvega odstavka doda nov stavek, ki glasi:
»Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.« in v drugem odstavku na začetku doda nov stavek, ki glasi: »Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje.«.

Pripomba: IV/11.

47. člen naj se dopolni z obveznostjo sklenitve urbanistične pogodbe med investitorjem in MO NM.

Stališče : **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev : OLN lahko določa sklenitev urbanistične pogodbe med investitorjem načrtovane prostorske ureditve in občino, s katero se nato, po sprejetju takšnega izvedbenega prostorskega akta, med investitorjem in občino uredijo vsa potrebna medsebojna razmerja z namenom, da se čimprej začne z gradnjo. S to pogodbo se lahko določi, da mora investitor vse ali del v OLN določenih gradenj izvesti v določenem roku po njegovi uveljavitvi, ali da mora zgraditi v OLN določene objekte, ki so v javno korist oziroma, da mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo na območju OLN v skladu s programom opremljanja.

Finančne obremenitve, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, če jih taka pogodba zajema, se pri tem lahko odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini.

Potrebni popravki v odloku:

- v 47. členu odloka – Obveznosti investitorjev in izvajalcev se za prvo alinejo doda nova alineja, ki glasi: »Med investitorjem OLN in Mestno občino Novo mesto je obvezna sklenitev urbanistične pogodbe na osnovi 76. člena ZUreP-1.«

V. PRIPOMBE OBČINSKEGA SVETA, 31. SEJE, Z DNE 28.09.2006, ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Pripomba št. V.1

Odbor za okolje in prostor

Sklepi z Odbora za okolje in prostor številka: 032-04-7/2005-1320-29, z dne 26.09.2006.

Pripomba št. V/1.1.

Mestna občina Novo mesto in investitor naj v stanovanjsko – poslovnem objektu na Jakčevi ulici zagotovita prostore za delo Krajevne skupnosti Majde Šilc.

Stališče : Pripomba se upošteva.

Obrazložitev : Odlok že sedaj v 9. členu – Vrste dejavnosti v drugem stavku prvega odstavka zagotavlja možnost ureditve prostorov za delovanje Krajevne skupnosti. Hkrati delovanje Krajevne skupnosti omogoča tudi v seznamu dejavnosti navedena dejavnost pod alinejo »- K) POSLOVANJE Z NEPRIMICNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE: 75.11 Splošna dejavnost javne uprave;«. Ker Krajevna skupnost vztraja na določitvi teh prostorov, se v odloku ta možnost posebej nakaže.

Potrebni popravki v odloku:

- v 47. členu – Obveznosti investitorjev in izvajalcev se doda nova alineja, ki glasi: »- za delovanje Krajevne skupnosti se v pritličju objekta zagotovijo ustrezni prostori, in sicer v velikosti vsaj 50m2;«

Pripomba št. V/1.2.

Zagotovi naj se zadostno število parkirnih prostorov za sedanje in nove prebivalce.

Stališče : Pripomba se upošteva.

Obrazložitev : Odlok OLN v 13. členu - Usmeritev za organiziranje programa po etažah (v podnaslovu Ureditvena enota A) že sedaj predvideva v sklopu kletne etaže predvideva: »ureditev parkirnih mest za stanovalce, obiskovalce, uporabnike prostorov z dejavnostjo (tudi za dostavo) in okoliške stanovalce (možnost odkupa določenega števila parkirnih mest),« ter »Število parkirnih mest za potrebe predvidenega objekta se določi v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1.del, Ljubljana 1991). V skladu s [Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb](#) (Uradni list RS, št. 97/03) mora imeti objekt 5 % parkirnih mest rezerviranih za vozila oseb z invalidskimi vozički.«

Za zagotavljanje ustreznega števila parkirnih mest tretja alineja 46. člena – Tolerance predvideva še naslednje: »Tolerance na horizontalne gabarite podzemnih etaž stanovanjsko – poslovnega objekta so dovoljene do meje gradbene parcele, prav tako tudi možnost izvedbe dodatne (četrt) podzemne etaže zaradi zagotovitve ustreznega števila parkirnih mest;«

Potrebni popravki v odloku:

Popravki v odloku niso potrebni.

Pripomba št. V/1.3.

Investitorja se zadalži, da poskrbi za nadomestno parkiranje v času gradnje.

Stališče : Pripomba se upošteva.

Obrazložitev : Odlok že sedaj obravnava parkiranje v času gradnje, in sicer govori o tem v deveti alineji 47. člena – Obveznosti investitorjev in izvajalcev:

» - v kolikor 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;«.

Za zagotavljanje nadomestnih parkirnih mest (nadomestiti je potrebno 24 PM, ki jih zaradi velikosti gradbene jame ukinjamo pred večstanovanjskimi stavbami na Ragovski ulica št. 20, 21 in 22) je že v OLN smiselno bolj konkretno določiti lokacijo nadomestnega parkiranja v času izvajanja del. Možen predlog lokacije je, da se nadomestno parkiranje (v soglasju z lastnikom zemljišča Mestno občino Novo mesto in upravljavcem večstanovanjskih stavb na Jakčevi ulici št. 12, 14, 16 in 18) uredi v

neposredni bližini, čim bližje obstoječim parkirnim površinam. Kot možna lokacija je predlagana gradnja začasnega parkirišča na parc.št. 199, 200, k.o. Kandija, in sicer na zemljišču, ki je danes zelenica med večstanovanjskima stavbama na Jakčeva ulici št. 16 in 18, z uvozom preko obstoječega dovoza iz Jakčeve ulice pri stavbi št. 16.

Lokacija je primerna zato, ker omogoča, da se po končanih delih nadomestno parkirišče ohrani in dokončno uredi za uporabo prebivalcev omenjenih večstanovanjskih stavb, katerim danes primanjkuje parkirnih mest.

Parkirišče bi omogočalo parkiranje za 22 vozil, od tega bo 18 PM namenjeno nadomestnemu parkiranju. Ostala parkirna mesta se nadomeščajo v sklopu bližnjih parkirnih površin v lasti Mestne občine Novo mesto, in sicer na zemljiščih na katerih že danes parkirajo prebivalci soseske.

Potrebni popravki v odloku:

- besedilo 7. člena - A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s soslednjimi območji se dopolni tako, da se za predzadnjo alinejo doda nova alineja, ki glasi:

»- možnost ureditve površine za nadomestno (začasno) parkiranje v času gradbenih del na parc.št. 199, 200 in na ostalih soslednjih parkiriščih pred večstanovanjskimi stavbami;«;

- v 7. členu - A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s soslednjimi območji se za predzadnjim odstavkom doda nov odstavek, ki glasi: »Nadomestno parkirišče na parc.št. 199, 200, k.o. Kandija se po končanih delih lahko ohrani in dokončno uredi za uporabo prebivalcev večstanovanjskih stavb na Jakčevi ulici št. 12, 14, 16 in 18.«

VI. PRIPOMBE IZDELOVALCA

Pripomba št. VI/1:

Investitor namerava po sprejetju OLN čim prej končati z izdelavo projektne dokumentacije. V ta namen so bili opravljeni razgovori s posameznimi nosilci urejanja prostora, ki so podali nekoliko spremenjene variante rešitev poteka njunih vodov, kot pa so prikazani v predlogu OLN, in sicer:

- Telekom: obnova telekomunikacijskega omrežja po projektni dokumentaciji PGD/PZI št. 03088-00, Savaprojekt d.d. Krško je že izvedena. Predlagajo krajšo navezavo na omrežje, in sicer v jašek na parc. št. 182, k.o. Kandija v križišču z Jakčevo ulico tako, da priključna trasa poteka vzporedno s traso predvidenega plinovodnega priključka;
- Elektro: predlaga prestavitev poteka trase in priključitev na drugo razdelilno mesto in lociranje TP zunaj objekta (odlok že sedaj določa možnost postavitve TP ob objektu). Pri tem bo položitev elektro napeljave in izgradnja TP strošek upravljavca, izkop in izvedba NN vodov pa strošek investitorjev.

Stališče : V kolikor bodo trase novega telefonskega in elektro priključka, lokacija TP ter obveznosti investiranja dokončno določene oziroma potrjene na usklajevalnih sestankih pred fazo pridobivanja mnenj, je smiselno popravke upoštevati v OLN.

Obrazložitev : Namen rešitev prikazanih v OLN je, da bodoče trase v projektni dokumentaciji čim manj odstopajo od tras v OLN. V skladu s 50. členom Zakona o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo - Uradni list RS, št. 102/04, 14/05 – popr.) se namreč šteje, da so soglasja pristojnih soglasodajalcev k projektnim rešitvam že pridobljena z dnem izdaje njihovih mnenj k lokacijskemu načrtu.

Predvidoma bodo potrebni popravki v odloku na podlagi usklajevalnih sestankov naslednji:

Telekomunikacijsko omrežje:

- v 7. členu – Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji se v alineji, ki opisuje priključitev na obstoječe telekomunikacijsko omrežje briše parc.št. »205« in nadomesti z novo »182«;
- v 26. členu – Telekomunikacijsko omrežje se v prvem odstavku briše drugi stavek in v drugem odstavku prvi stavek;
- v 26. členu – Telekomunikacijsko omrežje se v prvem odstavku preoblikuje drugi stavek tako, da na novo glasi: »Točka navezave je predvidena v obstoječem jašku v križišču z Jakčevo ulico.«;
- v 26. členu – Telekomunikacijsko omrežje se besedilo »Pri prehodih preko cest in parkirnih površin« v drugem stavku drugega odstavka preoblikuje tako, da na novo glasi: »Pri poteku preko prometnih površin«;

Električno omrežje:

- v 7. členu – Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji se v alineji, ki opisuje priključitev na obstoječi SN elektroenergetski vod na podlagi usklajevalnega sestanka ustrezno korigira navedba parc.št. v kolikor bo to potrebno in nadomesti z novimi;
- v 23. členu – Električno omrežje se popravi drugi stavek v prvem odstavku tako, da besedilo na novo glasi: »Lokacijo nove TP je možno namestiti ob objektu ali v sklopu objekta (pritlična ali kletna etaža), in sicer na vedno dostopnem mestu. Lokacija nove TP ni dovoljena vzdolž glavne fasade stanovanjsko – poslovnega objekta.«

Potek telefonskega priključka in lokacija nove TP z eventualno prestavljenim elektro priključkom bodo razvidni tudi iz grafičnega dela OLN.

Pripravil:
GPI d.o.o.

Oddelek za prostor