



Mestna občina  
**Novo mesto**

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

**Občinska uprava**  
Direktorica občinske uprave

T: 07 39 39 206  
mestna.obcina@novomesto.si  
evrocenje@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 350-0008/2023-222 (511)

Datum: 12. 5. 2025

PIS ID: 3488

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Pripomba se upošteva;** pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe;
- **Pripomba se delno upošteva;** če pripombe ni možno v celoti upoštevati, za kar je podana obrazložitev;
- **Pripomba se smiselno upošteva;** če pripombe ni možno dobesedno v celoti upoštevati se leta smiselno upošteva, za kar je podana obrazložitev;
- **Pripomba se ne upošteva;** pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja;
- **Pripomba je (smiselno že) upoštevana;** rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v OPPN, podana obrazložitev, na kakšen način je upoštevana;
- **Na pripombo se poda pojasnilo;** kadar pripombodajalec ni podal konkretne pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo;
- **Pripomba se ne nanaša na vsebino OPPN;** pripomba se ne nanaša na vsebine, ki so predmet priprave prostorskega akta.

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

## 1. PRIPOMBE PRISPELE PO POŠTI ALI ELEKTRONSKI POŠTI

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

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

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

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

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

### PRIPOMBA 1.2: pripombe etažnih lastnikov zemljišč Seidlove ceste 31

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

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

#### 1.2.1 Zahteve glede pisnih zagotovil

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

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

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

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

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

#### 1.2.2 Zahteve glede nadomestnih stanovanj

Odstranitev - rušenje večstanovanjskega bloka na Seidlovi cesti 31, kot možno opcijo v kateri lahko vse »stranke v postopku« izkažemo določeno mero »osebnih« ali drugačnih koristi, sprejemljivosti, ustreznosti in potencialnih lokalnih prostorskih izboljšav. V tem kontekstu investitorjem, skupaj z MO Novo mesto podajamo predlog o strokovni in finančni oceni sprejemljivosti te navedene opcije. Sedanjim lastnikom stanovanj se ob dogovoru o rušenju objekta dodelijo stanovanja s parkirnimi mesti in kletmi v novozgrajenih blokih. Naše sedanje stanje bivanja - (6 dvosobnih - vsako v okvirni izmeri 52 m<sup>2</sup> in 1 enosobno stanovanje v izmeri 27 m<sup>2</sup>).

Predlog utemeljujemo z naslednjim:

##### 2.a - investitor:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.2.3 Dopolnilni dopis stanovalcev Seidlove 31 z dne 2.2.2025:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Stališče:** Pripomba se smiselno upošteva.

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

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

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

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

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

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

### **PRIPOMBA 1.3: pripombe etažnih lastnikov zemljišč Seidlove ceste 41**

Na OPPN LABOD imam nekaj pripomb oziroma vprašanj.

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

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

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

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

**Stališče:** Pripomba se smiselno upošteva.

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

## 2. PRIPOMBE IN PREDLOGI PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI

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

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

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

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

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

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

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

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

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

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **PRIPOMBA 3.4: ureditev odvoza odpadkov**

Kako je zamišljena ureditev odvoza odpadkov?

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

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

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

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

**Stališče:** Pripomba je (smiselno že) upoštevana.

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

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

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

**Stališče:** Pripomba se smiselno upošteva.

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

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

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

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

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

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

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

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

**Stališče:** Pripomba je (smiselno že) upoštevana.

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

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

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

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

#### **Obrazložitev:**

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

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

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

#### **Pripravil:**

**Izidor Jerala**  
Podsekretar za prostorsko  
načrtovanje

**doc. dr. Jana Bolta Saje**  
Direktorica občinske uprave

**Mojca Tavčar**  
Vodja Oddelka za okolje in prostor

**dr. Iztok Kovačič**  
Vodja Urada za razvoj in prostor