



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

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

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

Številka: 350-1/2019 (617)
Datum: 11. 1. 2019

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- Zadeva:** PREDLOGI ZA NADALJEVANJE POSTOPKA ZA SPREJEM SPLOŠNIH AKTOV – OBČINSKIH PODROBNIH NAČRTOV, ZA KATERE POSTOPKI PRIPRAVE NISO BILI ZAKLJUČENI V ČASU MANDATA PREJŠNJEGA OBČINSKEGA SVETA
- Namen:** Sprejem sklepa o nadaljevanju postopkov priprave splošnih aktov – občinskih podrobnih prostorskih načrtov
- Pravna podlaga:** Poslovnik Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 8/17 in 10/18)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor
- Poročevalec:** dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepa:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto bo nadaljeval postopke za sprejem naslednjih splošnih aktov, katerih priprava v času mandata prejšnjega občinskega sveta ni bila zaključena:
- Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1,
 - Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrvarjev hrib.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGA:
1. Obrazložitev pripravljavca.



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

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

Številka: 350-1/2019 (617)
Datum: 11. 1. 2019

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: PREDLOGI ZA NADALJEVANJE POSTOPKA ZA SPREJEM SPLOŠNIH AKTOV – OBČINSKIH PODROBNIH NAČRTOV, ZA KATERE POSTOPKI PRIPRAVE NISO BILI ZAKLJUČENI V ČASU MANDATA PREJŠNJEGA OBČINSKEGA SVETA

I. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je v mandatnem obdobju 2014 – 2018 obravnaval naslednje splošne akte (občinske podrobne prostorske načrte), za katere postopki priprave v času mandata občinskega sveta niso bili zaključeni:

1. Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1
2. Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrvarjev hrib

Na podlagi 2. odstavka 89. člena Poslovnika Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 8/17 in 10/18) občinski svet na predlog župana odloči, o katerih predlogih za sprejem splošnih aktov bo postopek nadaljeval (v drugi obravnavi), katere bo začel obravnavati znova (ponovna prva obravnava) ter katerih ne bo obravnaval.

V nadaljevanju je v poglavju II. za vsak posamičen splošni akt, katerega priprava se je pričela v prejšnjem mandatu občinskega sveta in katerih prvo obravnavo je že opravil prejšnji občinski svet, podana obrazložitev, v kateri fazi priprave se akt nahaja in predmet prostorskega akta.

II. OBRAZLOŽITEV POSTOPKOV PRIPRAVE IN FAZ, V KATERIH SE NAHAJAJO ODLOKI OZIROMA PROSTORSKI AKTI, KATERIH PRIPRAVA SE JE ZAČELA V MANDATNEM OBDOBJU 2014 – 2018

1. OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT GRABEN/1

Postopek priprave OPPN je bil pričet na pobudo investitorja in sicer podjetja AGROMA TS d.o.o.

Območje predvidenega OPPN je določeno z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, in nadaljnji; v nadaljevanju: OPN) kot del enote

urejanja prostora (EUP) z oznako NM/16-OPPN-c. Na pobudo investitorja se izdelata OPPN Graben/1 v manjšem obsegu od predvidenega po OPN. Območje OPPN Graben/1 se nahaja na severovzhodnem delu Novega mesta, vzhodno od glavne ceste II. reda Novo mesto – Metlika, ob lokalni cesti Ragovo – Krka – Smolenja vas.

Z OPPN Graben/1 se določijo prostorske rešitve in izvedbeni prostorski pogoji za območje funkcionalnega zemljišča gradu Graben s pripadajočim gospodarskim objektom. Grad Graben se uredi kot poslovni objekt z gostiščem in prostori za kratkotrajno namestitvev.

Na mestu obstoječega gospodarskega objekta vzdolž lokalne ceste pa je predvidena gradnja novega objekta Agroma – trgovine in delavnice za popravilo kmetijske mehanizacije. V mansardi je predvidena ureditev stanovanja.

Na območju OPPN Graben/1 se načrtujejo dejavnosti gostinstva, trgovine, vzdrževanja in popravila motornih vozil.

Predvidena je tudi rekonstrukcija dela lokalne ceste LC 295211 ter ureditev skupnih parkirnih površin na južni oz. jugozahodni strani območja OPPN Graben/1. Za dostop se na levi strani vozišča LC izvedeta dva dvosmerna cestna priključka. Na desni strani se izvede enostranski hodnik za pešce. Kolesarska povezava je predvidena kot prometni pas, namenjen mešanemu prometu (oznaka »sharrow«).

Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Graben/1 (del EUP NM/16-OPPN-c) je bil sprejet 29. 3. 2016 in je bil objavljen v Dolenjskem uradnem listu št. 27/16.

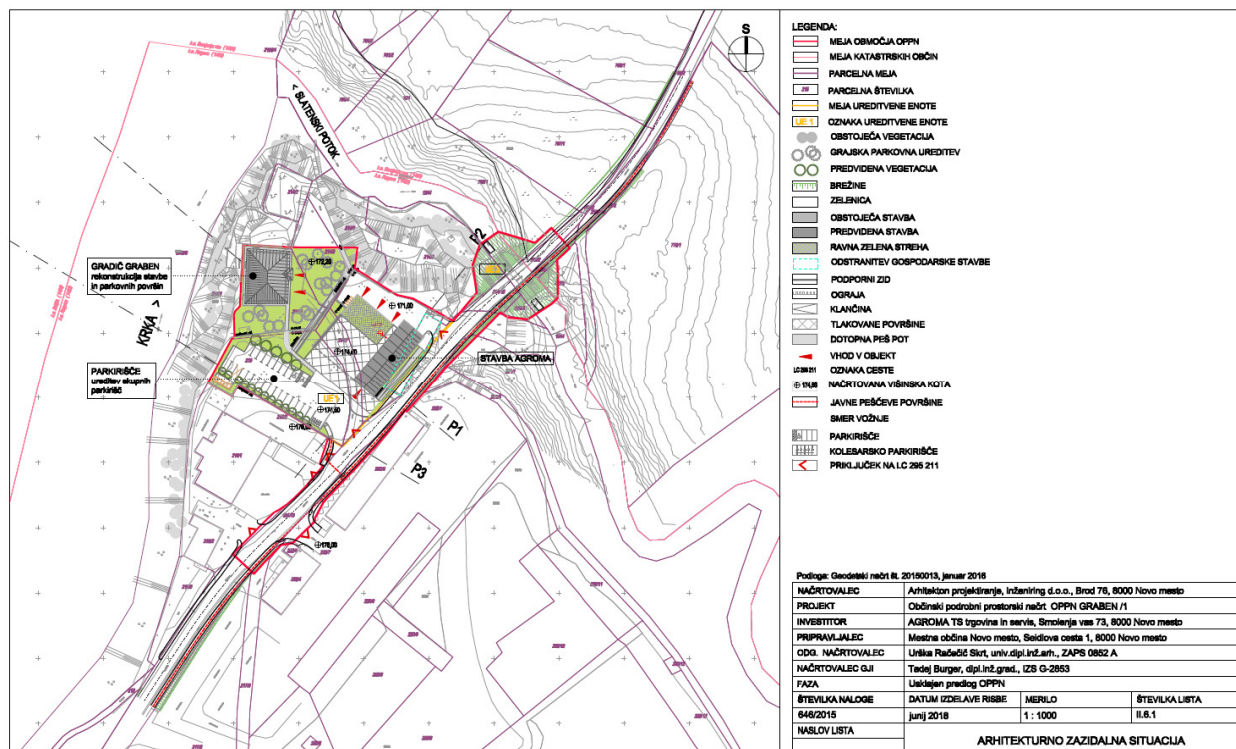
V mesecu maju 2017 so bile izdelane strokovne podlage za območje celotne EUP NM/16-OPPN-c ter idejna zasnova za rekonstrukcijo lokalne ceste LC295211 Ragovo – Krka – Smolenja vas.

V avgustu 2017 je bil s strani izdelovalca pripravljen osnutek prostorskega akta, katerega je občina v skladu s 58. členom ZPNačrt posredovala nosilcem urejanja prostora za pridobitev smernic ter Ministrstvu za okolje in prostor, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje za pridobitev odločbe glede potrebnosti izdelave celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO). Mestna občina Novo mesto je prejela odločitev Ministrstva z odločbo št. 35409-271/2017/6 z dne 27. 10. 2017, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

V januarju 2018 je bil pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil javno razgrnjen od 7. 2. 2018 do vključno 9. 3. 2018 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1. V okviru javne razgrnitve je bila izvedena tudi javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN in sicer 21. 2. 2018 v sejni sobi OS. O javni razgrnitvi je bila pisno obveščena tudi KS Majde Šilc, v kateri se nahaja lokacija OPPN. Dopolnjeni osnutek OPPN je bil v 1. obravnavi potrjen v času mandata prejšnjega občinskega sveta in sicer na 28. seji dne 22.3.2018.

Po zaključku javne razgrnitve je sledila priprava stališč do pripomb in predlogov, ki jih je župan zavzel s sklepom dne 15.5.2018. Na podlagi stališč je bil izdelan predlog OPPN, ki je bil v skladu s 61. členom ZPNačrt posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev mnenj. Po prejetju pozitivnih mnenj je bil izdelan usklajen predlog OPPN.

Po sprejetju OPPN na seji občinskega sveta bo odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 objavljen v Dolenjskem uradnem listu in na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.



Slika 1: Izsek iz arhitekturno zazidalne situacije, usklajen predlog OPPN, junij 2018

2. OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MRVARJEV HRIB

Območje enote urejanja prostora občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (EUP NM/23-OPPN-b), za katerega se pripravlja OPPN, se nahaja na južnem obrobju Novega mesta.

Za navedeno območje je že sprejet prostorski akt, in sicer Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06; v nadaljevanju OLN). Na severni in na vzhodni strani ga tangira območje državne ceste, kjer velja Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana - Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12; v nadaljevanju DPN). Zaradi navedenega, pa tudi zaradi spremenjenih programskih izhodišč, je potrebna izdelava novega izvedbenega akta – občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Veljavni OLN Mrvarjev hrib je definiral pogoje urejanja pozidave in gradnje pripadajoče infrastrukture, skupaj z zelenimi in javnimi površinami. Na osnovi tega prostorskega akta je bila v letu 2007 pripravljena projektna dokumentacija za gradnjo soseske Mrvarjev hrib, oktobra istega leta pa izdani gradbeni dovoljenji za gradnjo objektov in infrastrukture.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je bila zasnova območja spremenjena. Definirani so bili drugače oblikovani zazidalni otoki s pozidavo in s tem posledično tudi zasnova prometnega in ostalega infrastrukturnega omrežja. Predvidena je bila gradnja 43 individualnih stanovanjskih stavb različne tipologije, na zahodni strani pa gradnja 14 (varovanih) stanovanj, združenih v niz po dva ali nize po tri skupaj. Ob regionalni cesti sta bili zasnovani še dve večji parkirni površini za potrebe stanovalcev soseske, od javnih površin pa s potekom preko osrednjega dela še trg in zeleni pas s pešpotjo in stopniščem, razsvetljava in klopmi. Na zahodni strani je bila predvidena tudi večja površina za ureditev športnega igrišča. Na delu (nekdanje zasute) vrtače znotraj območja z interno krožno cesto pa je ostala nezazidana (zatravljena) površina.

V naravi je območje urejanja z OPPN delno že urejena soseska s sedmimi enostanovanjskimi hišami, zgrajenimi notranjimi cestami, plinovodnim omrežjem, elektro vodi

ter izvedeno kanalizacijo in vodovodom, katera še nista predana v upravljanje Komunali Novo mesto. Velikost območja OPPN obsega površino približno 4,8 ha. Območje urejanja OPPN obsega območje OLN, iz katerega je izvzeto območje, ki se ureja z DPN.

Obravnavan OPPN predvideva delno spremembo zasnove območja, ki je bila načrtovana s projektno dokumentacijo. Pri tem se lokacije stanovanjskih stavb ohranijo v največji možni meri, določi pa se jim nove gradbene parcele. Posledično se ohranita tudi trasi obeh še nezgrajenih cest s pripadajočo infrastrukturo, saj je bilo tako na stanovanjske stavbe kot tudi na trase infrastrukture že pridobljeno gradbeno dovoljenje. Na novo je predvidena le gradnja večstanovanjske stavbe, in sicer na lokaciji predvidenega parkirišča ob zahodnem priključku z regionalno cesto, ter preoblikovanje javnih (zelenih) površin. Slednje tudi kot posledica sprejetega DPN, ki je na vzhodni strani zmanjšal območje OLN tako, da ni več možna gradnja predvidenega igrišča, medtem ko je predvideno parkirišče ob vzhodnem priključku z regionalno cesto zajel v območje urejanja z DPN.

Glavni cilj priprave OPPN je določitev podrobnejših izvedbenih pogojev za gradnjo objektov, za katere je bilo že izdano gradbeno dovoljenje in pripadajočih gradbenih parcel, sprememba poslovnega objekta, ki je bil načrtovan na severnem delu območja urejanja, v večstanovanjski objekt ter ureditev obstoječe že zgrajene in potrebne dodatne infrastrukture. Sočasno je potrebno predvideti tudi ureditev javnih zelenih površin.

Podlaga za pripravo OPPN je bila izdelana projektna naloga za izdelavo OPPN Mrvarjev hrib. Dne 4.4.2017 je bil sprejet Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib.

V juliju 2017 so bile s strani izdelovalca OPPN izdelane strokovne podlage št. P-2017/07. Na podlagi izdelanih strokovnih podlag je bil izdelan osnutek OPPN, ki je bil novembra 2017 posredovan nosilcem urejanja prostora v pridobitev smernic ter Ministrstvu za okolje in prostor, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje za pridobitev odločbe glede potrebnosti izdelave celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO). Mestna občina Novo mesto je prejela odločitev Ministrstva z odločbo št. 35409-337/2017/6 z dne 13.12.2017, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

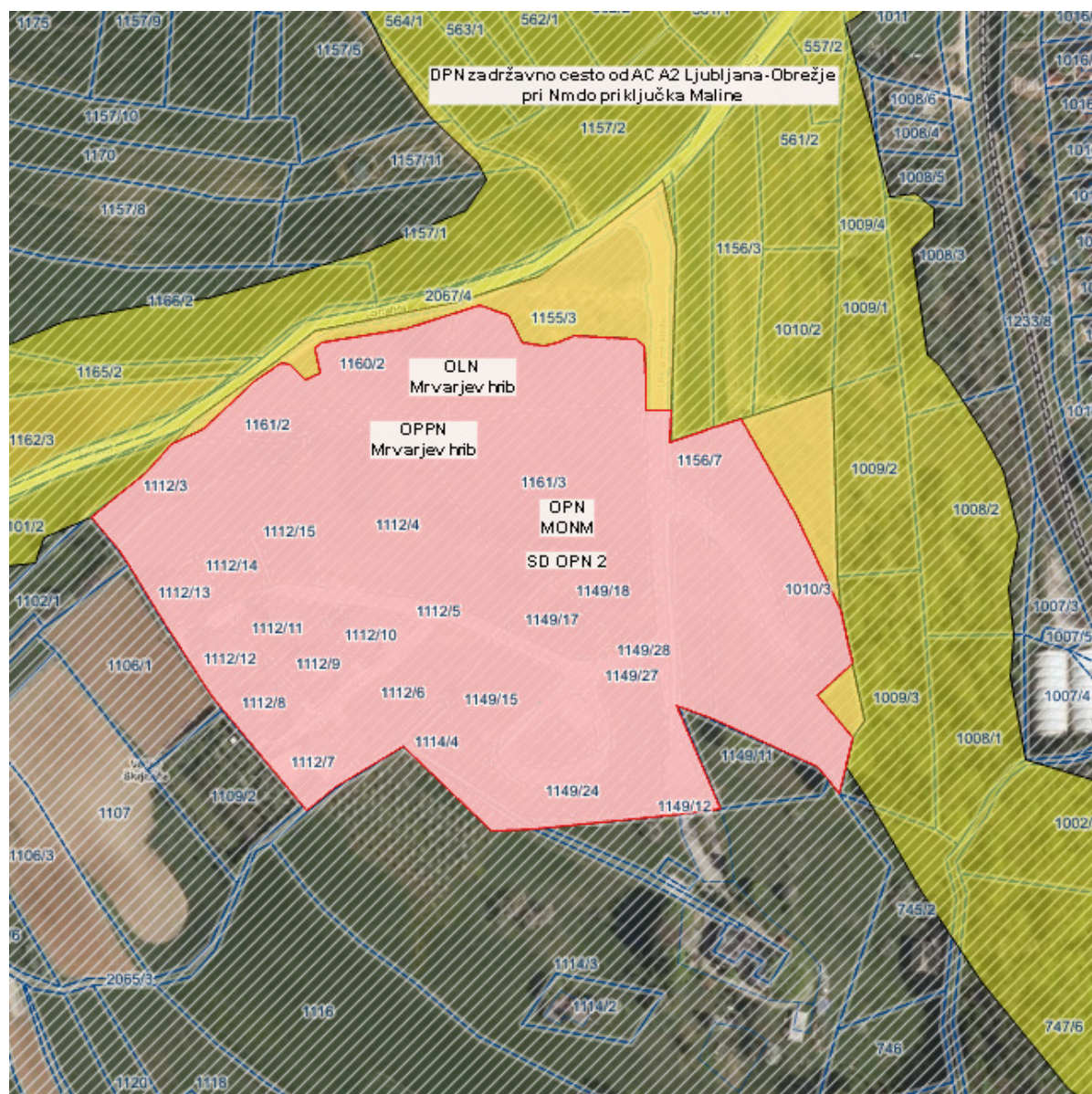
V mesecu juliju 2018 je bil sklenjen sporazum med Mestno občino Novo mesto, Deželno banko Slovenije d.d. in Jozefino Ivano Živkovič Mervar (večinska lastnika v območju OPPN). Sporazum je bil sklenjen zaradi naslednjih razlogov: Mestna občina Novo mesto in prejšnji investitor IKONS družba za razvoj prostora d.o.o., Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana, sta na podlagi Občinskega lokacijskega načrta Mrvarjev hrib sklenila Pogodbo o opremljanju št. 351-744/2007 z dne, 1.10.2007, (v nadaljevanju Pogodba) in Aneks št. 1 k tej Pogodbi z dne 26. 3. 2008 (v nadaljevanju Aneks), za gradnjo komunalne opreme na navedenem območju. Prejšnji investitor je pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007 za gradnjo komunalne infrastrukture na območju OLN Mrvarjev hrib, ki je veljavno. Ravno tako je prejšnji investitor za komunalno opremo pridobil uporabno dovoljenje št. 351-1709/2008-16 z dne 29.1.2009, in sicer za komunalno infrastrukturo znotraj in zunaj OLN Mrvarjev hrib ter ceste znotraj OLN Mrvarjev hrib (kanalizacija, vodovod, električno omrežje, ceste – razen cest C1 in C2, javna razsvetljava - razen na območju cest C1 in C2, telekomunikacije, plinovod) zgrajene po gradbenem dovoljenju št. 351-732/2007-16 z dne, 1. 10. 2007 za OLN Mrvarjev hrib. Pogodba o opremljanju ni bila realizirana v celoti zaradi stečaja prejšnjega investitorja. Mestna občina Novo mesto je ugotovila, da je nujno potrebno sanirati obstoječe komunalno opremo, za katero je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje, to je cesto, meteorološko in fekalno kanalizacijo, vodovod in javno razsvetljava.

V juniju 2018 je bil pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je posredovan v prvo obravnavo Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto v času prejšnjega mandata občinskega sveta.

Dopolnjen osnutek je javno razgrnjen od 29.6.2018 do vključno 31.7.2018 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1, na kateri je zainteresirana javnost lahko podala pripombe in predloge. V okviru javne razgrnitve je bila izvedena tudi javna obravnava akta in sicer 18.7.2018. Po sprejetju stališč do pripomb in predlogov, podanih v času javne razgrnitve, ki jih sprejme župan, bo izdelan predlog OPPN, ki bo v skladu s 61. členom ZPNačrt posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev mnenj.

Po prejetju pozitivnih mnenj bo izdelan usklajen predlog OPPN, ki bo posredovan v drugo obravnavo in sprejem Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto.

Po sprejetju bo odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrvarjev hrib objavljen v Dolenjskem uradnem listu in na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.



Slika 2: Prikaz območja, za katerega se pripravi OPPN (označen z roza barvo)

III. PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Mestne občine Novo mesto bo nadaljeval postopke za sprejem naslednjih splošnih aktov, katerih priprava v času mandata prejšnjega občinskega sveta ni bila zaključena:

- Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1,
- Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrvarjev hrib.

Pripravila:

Janja Novosel Breščak
višja svetovalka

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica OU