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: 350-17/2019-33 (610)
Datum: 21. 01. 2020

**OBČINSKI SVET**
**MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

| | |
|---|---|
| **ZADEVA:** | **PREDLOG SKLEPA O POTRDITVI LOKACIJSKE PREVERITVE V EUP NM/12-OPPN-b (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektom 5) na zemljiščih s parc. št. 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas - identifikacijska št. 1443** |
| **Namen:** | **Obravnava in sprejem sklepa** |
| **Pravna podlaga:** | **Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17)**<br>**Statut Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo- UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19)** |
| **Pripravljavec gradiva:** | **Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor** |
| **Izdelovalec gradiva:** | **Acer Novo mesto d.o.o.** |
| **Poročevalca:** | **dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj**<br>**Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor** |
| **Obrazložitev:** | **V prilogi.** |
| **Predloga sklepa:** | **Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel Sklep o potrditvi lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora NM/12-OPPN-b (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektom 5) na zemljiščih s parc. št. 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas - identifikacijska št. 1443.** |

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGE:
1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Elaborat lokacijske preveritve v EUP NM/12-OPPN-b ( (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektom 5) na zemljiščih s parc. št. 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas - identifikacijska št. 1443, Acer Novo mesto d.o.o., št. elaborata: J-14/19, januar 2020,
3. Predlog Sklepa.

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: 350-17/2019-33 (610)
Datum: 21. 01. 2020

**OBČINSKI SVET**
**MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA SKLEPA O POTRDITVI LOKACIJSKE PREVERITVE V EUP NM/12-OPPN-b - (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektom 5) na zemljiščih s parc. št. 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas - identifikacijska št. 1443**

## 1. UVOD

Mestna občina Novo mesto, na pobudo investitorke gradnje, družbe AMZS d.d., objekta 5 v Poslovno storitveni coni Mačkovec 1, vodi postopek lokacijske preveritve v EUP NM/12-OPPN-b (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektom 5) na zemljiščih s parc. št. 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas - identifikacijska št. 1443.

Investitorka družba AMZS, d. d. želi na območju, kjer velja Občinski lokacijski načrt Poslovno-storitvena cona Mačkovec – 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 62/10, 9/11-OPPN PU SP, 28/12-OPPN PSC Mačkovec-1/2, 102/12-DPN in 16/18-OPPN PSC Mačkovec-2; v nadaljnjem besedilu OLN), zgraditi objekt za tehnične preglede in storitve AMZS (v navedenem dokumentu je objekt opredeljen kot objekt št. 5). Načrtovana gradnja ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem glede gradbene linije, ki je določena v 15. členu Odloka o OLN in prikazana v grafičnem delu sprememb in dopolnitev OLN na listu 3 (Ureditvena situacija s prerezi – spremembe in dopolnitve).

Investitorka je dne 9. 10. 2019 Mestni občini Novo mesto podala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve na zemljiščih parc. št. 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas glede individualnega odstopanja od PIP in sicer odstopanja od gradbene linije za objekt 5 kot je določena v OLN. K pobudi je priložila Elaborat lokacijske preveritve v EUP NM/12-OPPN-b (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektom 5), ki ga je izdelal Acer Novo mesto d.o.o., št. elaborata: J-14/19, september 2019.

Nameravana gradnja je takšna, da izpolnjuje pogoje za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem OLN, glede na 129. člen ter prvi in drugi odstavek 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljevanju ZUreP-2). Individualno odstopanje ne zahteva sprememb namenske rabe, saj veljavna namenska raba (CD) omogoča načrtovano gradnjo, objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem OLN, pa so omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo.



*Slika 1: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve*

Ob preučitvi pobude in pregledu Elaborata lokacijske preveritve, ki ga je izdelal Acer Novo mesto d.o.o., št. elaborata: J-14/19, september 2019 (v nadaljevanju: Elaborat) in pooblaščeni prostorski načrtovalec, je bilo na podlagi četrtega odstavka 131. člena ZUreP-2 ugotovljeno, da je Elaborat skladen z določbami ZureP-2 in da so izpolnjeni pogoji za pričetek postopka lokacijske preveritve.

## 2. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

### 2.1 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Novo mesto je dne 27. 08. 2019 posredovala elaborat lokacijske preveritve pristojnim nosilcem urejanja prostora in jih na podlagi 5. odstavka 131. člena ZureP-2 pozvala k predložitvi mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve z vidika njihovega delovnega področja. S strani NUP so bila prejeta vsa pozitivna mnenja nosilcev pristojnih za distribucijo električne energije, obrambo, elektronske komunikacije, občinske ceste, distribucijo zemeljskega plina, oskrbo s pitno vodo in odvajanje in čiščenje odpadne vode in varstva kulturne dediščine, avtoceste in državne ceste in varstvo voda.

V postopku je k ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve v EUP NM/12-OPPN-b z dopisom št. 35038-150/2019/4-1091-3 z dne 13. 11. 2019 izdalo pozitivno mnenje s področja prostora tudi Ministrstvo za okolje in prostor, ki je ugotovilo, da navedeni elaborat ustrezno opredeljuje vsebine, ki jih nalaga zakon in priporočila. Ministrstvo je sočasno v postopku določilo tudi enolično identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov in sicer: 1443.

### 2.2 JAVNA RAZGRNITEV

Po preveritvi skladnosti elaborata in pridobitvi večine mnenj NUP je Mestna občina nadaljevala s postopkom lokacijske preveritve. Na podlagi 7. odstavka 131. člena ZUreP-2 je z javnim naznanilom javno razgrnila Elaborat lokacijske preveritve za najmanj 15 dni. Hkrati so bili o

javni razgrnitvi pisno obveščeni lastniki sosednjih zemljišč in Krajevna skupnost Ločna - Mačkovec.

Elaborat lokacijske preveritve je bil javno razgrnjen v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, I. nadstropje, in sicer od srede 11.12.2019 do vključno petka 3.1.2020. Javno naznanilo o javni razgrnitvi in gradivo sta bila objavljena tudi v elektronski obliki na spletni strani Mestne občine Novo mesto (www.novomesto.si/postopki/uradne-objave/) in portalu KS Ločna - Mačkovec.

V času javne razgrnitve je bila prejeta le ena pripomba oziroma zahteva KS Ločna – Mačkovec in sicer po izgradnji manjkajočega hodnika za pešce ob Otoški cesti od T križišča za lokacijo do krožišča Pletenka. Predlog oziroma zahteva se neposredno ne nanaša na vsebino lokacijske preveritve, je pa bila zahteva posredovana družbi AMZS d.d., ki je pričela z aktivnostmi za dograditev hodnika za pešce ob svoji gradbeni parceli.

## 3. OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH ODSTOPANJ OD PIP

Z lokacijsko preveritvijo oz. sklepom o lokacijski preveritvi, ki je po svoji naravi nov posamični upravni akt, uveden z ZureP-2, se preverja in utemeljuje skladnost individualnega odstopanja od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev prostorskega akta. S tem zakonodajalec povečuje prožnost prostorskega načrtovanja, ki je ob upoštevanje robnih zakonodajnih pogojev mogoča brez obsežnega postopka spreminjanja prostorskih aktov. Z vidika vključevanja nosilcev urejanja prostora in izpolnjevanja načela sodelovanja javnosti je instrument lokacijske preveritve lahko enako učinkovit kot priprava ali sprememba OPPN ali OPN.

### 3.1 PREVERITEV PREDLAGANIH ODSTOPANJ OD PIP

V konkretnem primeru se lokacijska preveritev nanaša individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev veljavnega OLN, ki določajo gradbeno linijo za gradnjo objekta 5 znotraj površine za razvoj objekta. Lokacijska preveritev se nanaša na gradbeno parcelo, ki jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas. Predmet lokacijske preveritve je odmik oziroma premik gradbene linije načrtovanega objekta AMZS na zahodni strani območja za največ 15 m proti vzhodu in na južni strani za največ 8 m proti severu. Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz OLN, ki določajo lego objekta AMZS, z določbami ZUreP-2.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem, je (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) nameravana uporaba tehničnih rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustreznejše ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.
Ob pripravi podrobnejših projektantskih rešitev za postavitev objekta za tehnične preglede in storitve AMZS se je namreč izkazalo, da je treba zaradi upoštevanja tehničnih rešitev prometnih površin, ki bi omogočale dostop do območja tudi najdaljšim tovornim vozilom, objekt odmakniti od predpisane gradbene linije proti vzhodu in proti severu, kar pomeni, da se objekt ne drži več v OLN predpisanih gradbenih linij.




*Slika 2: Izsek iz ureditvene situacije iz OLN, objekt 5 je bil že v OLN predviden za AMZS, z rdečo črtkano linijo so označene gradbene linije, ki jih zaradi novih zahtev ni mogoče upoštevati.*




*Slika 3: Prikaz umestitve novo načrtovanega objekta AMZS (črno) na izseku iz veljavnega OLN – razviden je odmik stavbe od gradbene linije iz OLN proti severu in vzhodu.*

## 3.2 SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE, DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA TER SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI

Skladnost ureditev na tem območju z javnim interesom je bila preverjana v okviru postopka OLN, z javnimi razgrnitvami in predstavitvami. Ker gre pri tem individualnem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev iz OLN le za zamik objekta, ne gre za odstopanje, ki ne bi bilo skladno z javnim interesom.

Obravnavano odstopanje je skladno z ZUreP-2 in je dopustno, saj:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine: glede na to, da gre pri nameravani gradnji za dopustitev odstopanja od PIP zaradi boljše dostopnosti in funkcionalnosti območja za gospodarske dejavnosti, je nameravan poseg skladen s cilji prostorskega razvoja občine;
- bo z njim lahko dosežen gradbeni namen OLN ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev v tem aktu, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine: zaradi odmika načrtovane

stavbe od gradbene linije, določene v OLN, se ne bo bistveno spremenil načrtovan videz območja, vpliv na podobo naselja in krajine ne bo moteč, bivalne in delovne razmere na tem ali širšem območju se ne bodo poslabšale;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je omejeno na gradbeno parcelo,
- in ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na obravnavanem območju in s sprejetimi državnimi prostorskimi načrti, ki veljajo v neposredni bližini.

## 3.3 PREDLOG ODSTOPANJ OD PIP

V okviru obravnavanega individualnega odstopanja se na gradbeni parceli, ki jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas, dopusti odstopanje od gradbene linije na zahodni strani območja za največ 15 m in na južni strani za največ 8 m, pri čemer se ohranja smer postavitve objekta, kot določa veljavni OLN.

Dopustno odstopanje se nanaša na prostorske izvedbene pogoje, ki so zapisani v tekstualnem delu OLN in sicer v 15. členu (Pogoji in usmeritve za nestanovanjske stavbe), pod alineo 3 - objekt 5 v povezavi z grafičnim delom OLN in sicer grafični prikaz list 3: Ureditvena situacija s prerezi.




*Slika 4: Prikaz nove umestitve objekta AMZS – razviden je odmik stavbe od gradbene linije iz OLN proti severu in vzhodu, tako da se objekt ne drži gradbenih linij (rdeča črta). Kljub zamiku stavba ostaja znotraj območja za razvoj objekta (oranžna črtkana črta). Z modro črto je prikazano območje Lokacijske preveritve.*

## 4. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO IN OBRAZLOŽITEV FINANCIRANJA

Strošek lokacijske preveritve ne bremeni Proračuna Mestne občine Novo mesto, ampak stroške pobude in izdelave elaborata prevzema vlagateljica pobude.

Na podlagi 132. člena ZUreP-2 in Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 13/18) je za izvedbo lokacijske preveritve občina pobudnici zaračunala nadomestilo stroškov, ki so nastali v postopku lokacijske preveritve v višini 2500,00 EUR.

Pripravila:

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica

Poslano:
1. naslovniku,
2. zbirki dok. gradiva.

# Elaborat lokacijske preveritve

# v enoti urejanja prostora NM/12-OPPN-b

## (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektom 5)

**Identifikacijska številka: 1443**

Naročnik:
AMZS d.d.
Dunajska cesta 128A
1000 Ljubljana

Novo mesto, januar 2020

| | |
|---|---|
| Naslov: | **Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora NM/12-OPPN-b (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektom 5)** |
| Identifikacijska številka: | **1443** |
| Številka: | J-14/19 |
| Naročnik: | AMZS d. d., Dunajska cesta 128A, 1000 Ljubljana |
| Pripravljavec: | Mestna občina Novo mesto |
| Izdelovalec: | Acer Novo mesto d. o. o. |
| Odgovorna vodja – Pooblaščena prostorska načrtovalka: | mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 0850 KA |
| Sodelavci: | Lucija Gritli, univ. dipl. inž. kraj. arh.<br>Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh.<br>mag. Radovan Nikić, univ. dipl. inž. |
| Direktorica: | Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh. |

Novo mesto, januar 2020

## Vsebina

**1. UVODNE OBRAZLOŽITVE ..... 4**
**2. OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZ. POSEGA ..... 6**
**3. SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE, DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA TER SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI ..... 10**
3.1. Skladnost z javnim interesom s cilji prostorskega razvoja občine ..... 10
3.2. Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta ..... 10
3.3. Varstveni režimi in državni prostorski izvedbeni akti ..... 12
**4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-2 GLEDE NA NAMEN .. 14**
4.1. Predlog odstopanj od PIP v tekstualnem in grafičnem delu odloka ..... 14
**5. VIRI ..... 15**

# 1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

Investitor, AMZS, d. d. želi na območju, kjer velja Občinski lokacijski načrt Poslovno-storitvena cona Mačkovec – 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 62/10, 9/11-OPPN PU SP, 28/12-OPPN PSC Mačkovec-1/2, 102/12-DPN in 16/18-OPPN PSC Mačkovec-2; v nadaljnjem besedilu OLN), zgraditi objekt za tehnične preglede in storitve AMZS (v navedenem dokumentu je objekt opredeljen kot objekt št. 5). **Načrtovana gradnja ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem glede gradbene linije**, ki je določena v 15. členu Odloka o OLN in prikazana v grafičnem delu sprememb in dopolnitev OLN na listu 3 (Ureditvena situacija s prerezi – spremembe in dopolnitve).

Na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

Investitor meni, da je nameravana gradnja takšna, da izpolnjuje pogoje za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem OLN, zato je naročil elaborat lokacijske preveritve (129. člen ter prvi in drugi odstavek 131. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljevanju ZUreP-2). Individualno odstopanje ne zahteva sprememb namenske rabe, saj veljavna namenska raba (CD) omogoča načrtovano gradnjo.




*Slika 1: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve*

**Namen lokacijske preveritve** je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz OLN, ki določajo lego objekta AMZS, z določbami ZUreP-2.

**Objektivne okoliščine,** zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem, je (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) *nameravana uporaba tehničnih rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustreznejše ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.*

Ob pripravi podrobnejših projektantskih rešitev za postavitev objekta za tehnične preglede in storitve AMZS se je namreč izkazalo, da je treba zaradi upoštevanja tehničnih rešitev prometnih površin, ki bi omogočale dostop do območja tudi najdaljšim tovornim vozilom, objekt premakniti cca 10 m proti vzhodu in cca 4 m proti severu, kar pomeni, da se objekt ne drži več v OLN predpisanih gradbenih linij. Zato želi investitor dopustitev individualnega odstopanja.

Lokacijska preveritev se nanaša na gradbeno parcelo, ko jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas.



*Slika 2: Območje obravnave z obstoječimi parcelami na namenski rabi prostora (vir: PISO, september 2019).*

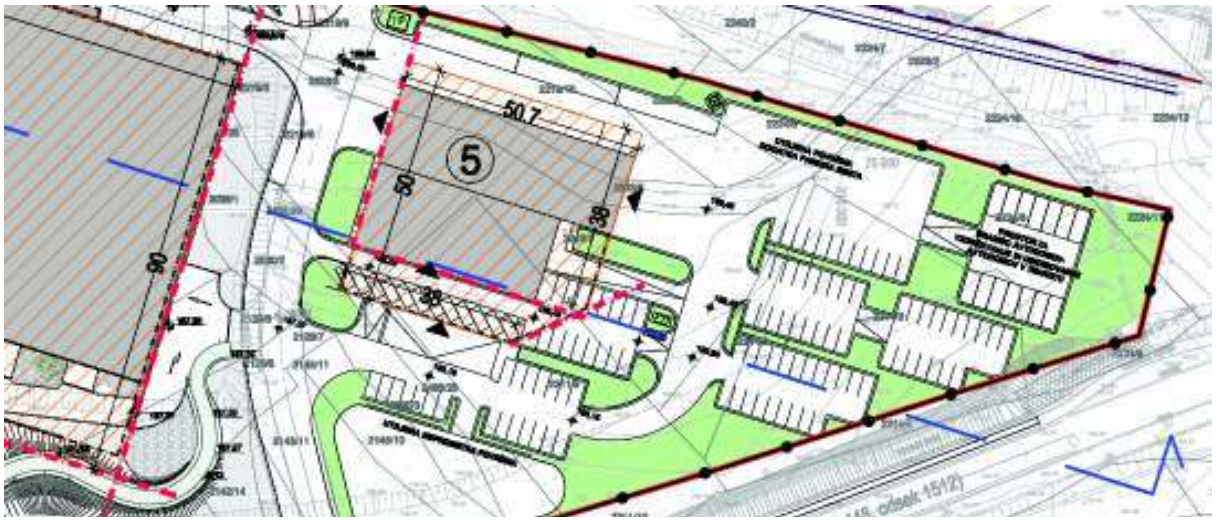


*Slika 3: Pogled na območje umestitve objekta AMZS.*

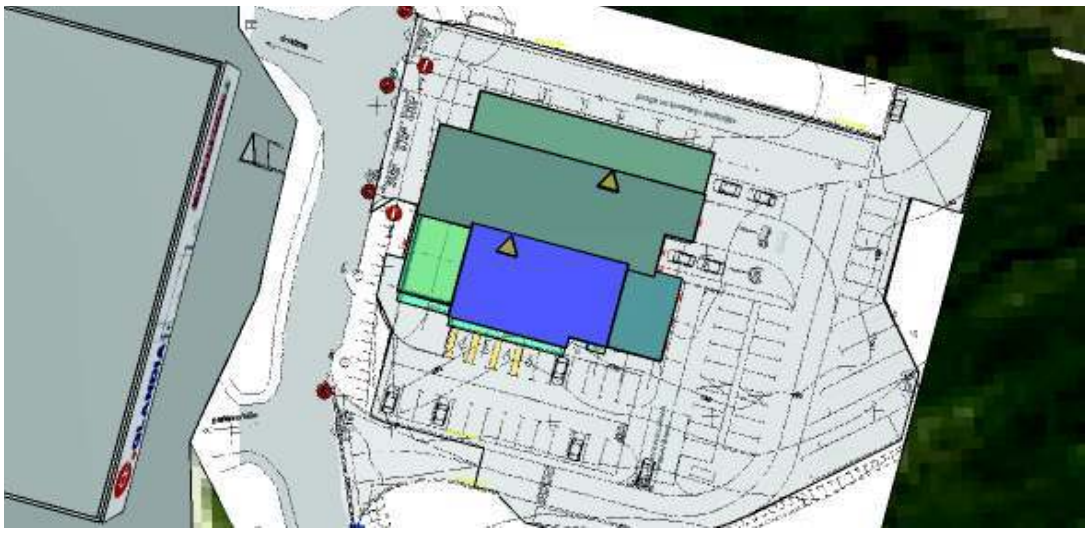
## 2. OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZ. POSEGA

Skladno z veljavnim OLN je na območju predvidena gradnja objekta za tehnične preglede in storitve AMZS gradnja podpornih zidov ter zunanja in komunalna ureditev zemljišča.

Za te ureditve je bil že v izdelavi projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je bil skladen z veljavnim OLN. Kasneje so se pojavile nove specifične zahteve dejavnosti AMZS glede zagotovitve ustreznih prometnih dostopov tudi za najdaljša tovorna vozila, kar je zahtevalo nove tehnične rešitve. Te so v večini še vedno skladne z OLN, z izjemo lege stavbe. Mikrolokacijo stavbe je namreč zaradi razširitve prometnih poti (zaradi daljših zavijalnih radijev vozil) treba premakniti proti vzhodu in proti severu, in sicer še vedno znotraj predpisanega maksimalnega tlorisnega gabarita objekta (50,70 x 50,00m), določenega v OLN, premik pa odstopa od predpisane gradbene linije (rdeče črtkano na spodnji sliki). Namen premaknitve objekta ter razširitve dostopnih poti je, da se omogočita dostop in manipulacija polpriklopnikom za prevoz osebnih vozil dolžine 22 m, ki potrebujejo večje zavijalne radije ($R_{notranji}$ >=12,00 m). Zaradi spremembe lokacije objekta in dostopnih poti se spremenijo tudi zunanje ureditve (parkirišča, zelenice) ter oporni zidovi.




*Slika 4: Izsek iz ureditvene situacije iz OLN, objekt 5 je bil že v OLN predviden za AMZS, z rdečo črtkano linijo so označene gradbene linije, ki jih zaradi novih zahtev ni mogoče upoštevati.*



*Slika 5: Prvotno načrtovan objekt AMZS, ki je bil skladen z OLN in je že bil v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja, vendar je zaradi zgoraj obrazloženih razlogov kasneje prišlo do opisanega zamika.*




*Slika 6: Prikaz umestitve novo načrtovanega objekta AMZS (črno) na izseku iz veljavnega OLN – razviden je odmik stavbe od gradbene linije iz OLN proti severu in vzhodu.*

**OPIS POSEGA**

Opis posega je povzet Projektni nalogi za objekt AMZS Poslovna enota Novo mesto, VR projekti, Vladimir Rostohar s.p., Krško, avgust 2019.

**Objekt za tehnične preglede in storitve AMZS -faza I:**

Predviden je objekt za opravljanje tehničnih pregledov s prodajajočimi prostori, poleg tega bodo v objektu tudi prostori, namenjenim gostinskem lokalu in delavnici za servis vozil. Objekt je zasnovan v tlorisnem gabaritu 40,70 m x 25,40 m, z odvzetim volumnom na vzhodni strani v dim 4,30 m x 6,10 m in dodanim volumnom na južni strani, v tlorisnem gabaritu 17,80 m x 1,60 m. Objekt je zasnovan iz dveh kubusov in sicer iz južnega kubusa, ki je namenjen gostinskem lokalu, administrativnim prostorom za potrebe tehničnih pregledov (registracija vozil, pisarne za lastno poslovanje, čajna kuhinja, garderoba, arhiv...) in servisu vozil s skladiščnimi prostori. Severni kubus je namenjen za opravljanje tehničnih pregledov. Vertikalni gabarit je predviden tako, da bo južni kubus obsegal nivo pritličja (P), z izjemo osrednjega dela, ki pa bo obsegal pritličje in nadstropje (P+N). Severni kubus bo obsegal samo eno etažo (P), tako da bo streha strop nad pritličjem. Kolenčni zid ni predviden. Streha bo izvedena kot ravna v padcu 2%. Najvišjo točko objekta predstavlja osrednji del južnega kubusa, kjer bo vrh fasadnega venca izveden do višine 7,40 m, najvišji del strehe-slemena pa bo na višini 7,05 m (vse merjeno nad koto ±0,00 - pritličje). Višinska kota pritličja se je določila na podlagi funkcionalnosti zemljišča, potekom obstoječe dovozne poti in višini ter lokaciji obstoječih priključkov. Nivo pritličja je tako predviden na koti +-0,00=189,20 m in je znotraj dopustne tolerance (+-0,50 m), določene v OLN.

**Oporni zidovi:**

Zaradi strmega terena, določene višinske kote pritličja, ureditve parkirnih in manipulacijskih površin ter za zagotovitev uvoznih in izvoznih površin je treba izvesti več opornih zidov.

Dva oporna zidova sta predvidena na JZ strani objekta in bosta namenjena za ureditev priključka za potrebe uvoza in izvoza. Oporna zidova bosta sledila poteku obstoječega uvoza, višina obeh se bo prilagodila poteku obstoječega terena, tako da bosta izvedena od višine 0,10 do maksimalne višine 2,10 m. Oporna zidova bosta izvedena iz armiranega betona in bosta imela finalno oblogo iz vidnega betona.

Zaradi strmega terena in za ureditev dodatnega izvoza je na severni strani zemljišča predvidena izvedba tretjega opornega zidu (v dolžini 107,55 m), ki bo izveden z enotno v višino 2,00 m vse do zahodne strani, kjer se bo zaključil do nivoja terena. Na severozahodnem in severovzhodnem delu se bo ta oporni zid poglobil tako, da se bo znotraj njega izvedla površina za zbiranje odpadkov in za začasno skladišče poškodovanih vozil. Oporni zid bo izveden iz armiranega betona in bo imeli finalno oblogo iz vidnega betona.

Četrti oporni zid (v dolžini 37,70 m) je predviden na jugovzhodni strani zemljišča in bo preprečeval udor zemljine na plinovod. Višina opornega zidu bo od 0,30 m do 2,0 m. Teren nad opornim zidom bo v širini 1,00 m izveden v ravnini, nato pa se bo izvedla brežina v razmerju 1:2. Oporni zid bo izveden iz armiranega betona in bo imeli finalno oblogo iz vidnega betona.

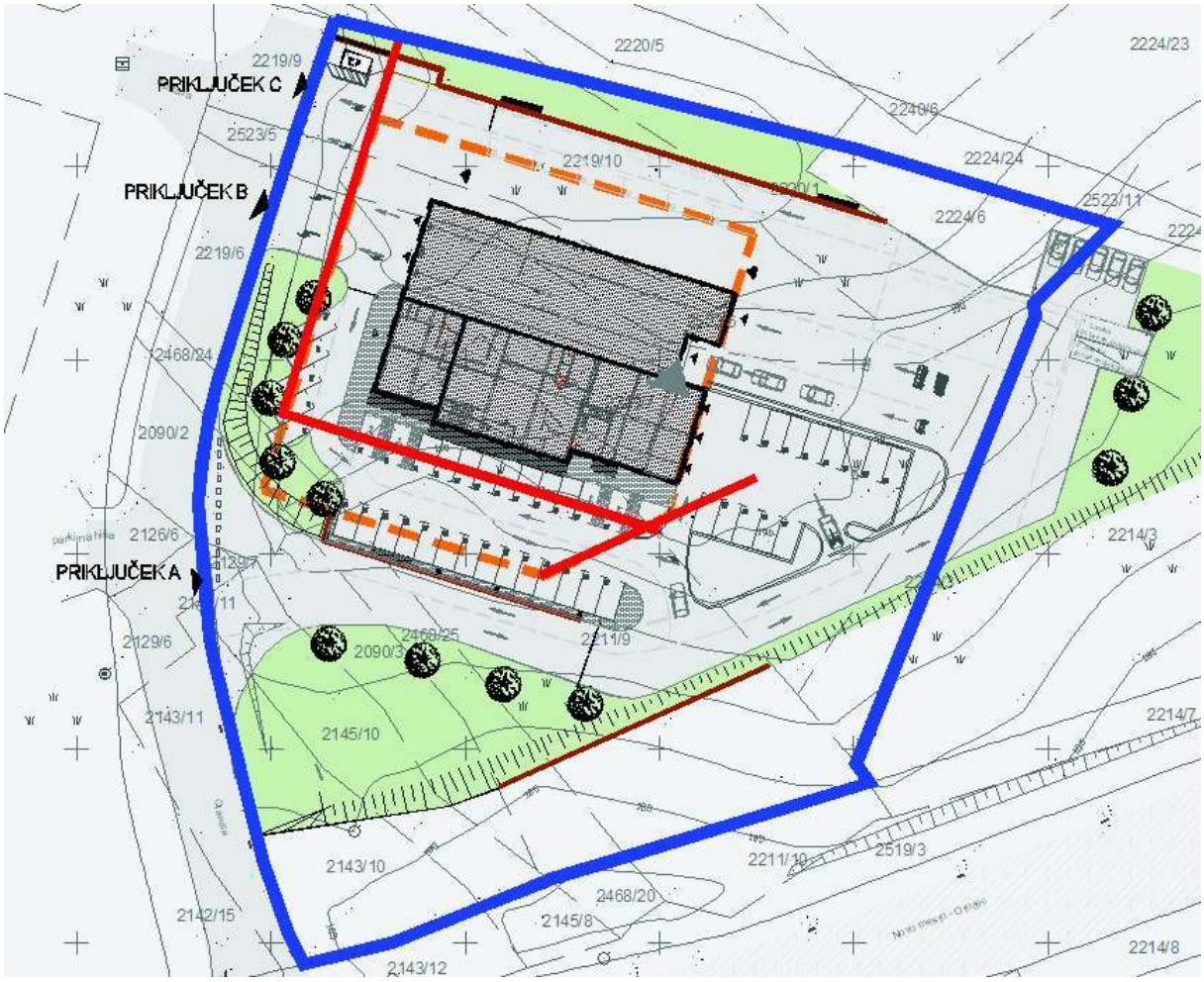
**Zunanja in komunalna ureditev zemljišča:**

Dostop do zemljišča bo možen preko obstoječe dovozne poti, ki poteka ob zahodni strani objekta in se na južni strani priključi na regionalno cesto II. reda R2-448, na odseku 1512 Novo mesto (Ločna - Mačkovec). Z obstoječe dovozne poti je že izvedenih 5 priključkov, zunanja ureditev in dostopi do objekta so zasnovani tako, da se prilagajajo obstoječi cesti in priključkom.

Priključek 1 (priključek A) na jugozahodni strani se bo v celoti ohranil, kot je izveden in bo namenjen za dovoz in izvoz. Priključek 2 se glede na zasnovo objekta ukine. Priključek 4 (priključek B) na zahodni strani bo namenjen za izhod iz prostorov za opravljene tehničnih pregledov in se bo na južnem delu povečal tako, da bo posegal proti obstoječemu priključku 3, ki se prav tako ukine. Priključek 5 (priključek C) na severozahodni strani objekta se ohrani in bo namenjen samo izvoz.

V sklopu zemljišča bo zagotovljenih 54 parkirnih mest za osebna vozila, od tega 4 za invalide. Za tovorna vozila bodo zagotovljena 4 parkirna mesta. Za lastne potrebe (intervencijska vozila) bosta zagotovljeni 2 parkirni mesti.

Vse povozne manipulativne površine in parkirišča bodo asfaltirane. Teren bo zniveliran v minimalnem naklonu z 1,5 % padcem. Brežina na južni in zahodni strani zemljišča bo izvedena v razmerju vsaj 1:2. Okoli objekta bodo vse peš površine tlakovane, ostale proste površine pa zatravljene. Na parkirišču bodo zasajena visokorasla drevesa. Vsi vodi pod dovoznimi in manipulacijskimi površinami bodo ustrezno zaščiteni.




*Slika 7: Prikaz nove umestitve objekta AMZS – razviden je odmik stavbe od gradbene linije iz OLN proti severu in vzhodu, tako da se objekt ne drži gradbenih linij (rdeča črta). Kljub zamiku stavba ostaja znotraj območja za razvoj objekta (oranžna črtkana črta). Z modro črto je prikazano območje Lokacijske preveritve.*

# 3. SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE, DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA TER SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI

## 3.1. Skladnost z javnim interesom s cilji prostorskega razvoja občine

Skladnost ureditev na tem območju z javnim interesom je bila preverjana v okviru postopka OLN, z javnimi razgrnitvami in predstavitvami. Ker gre pri tem individualnem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev iz OLN le za zamik objekta, ne gre za odstopanje, ki ne bi bilo skladno z javnim interesom.

Na obravnavanem območju velja Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr. In 16/15 ter Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17 - obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18 in 16/18), v katerem so zapisani cilji prostorskega razvoja občine (strateški del OPN, 8. člen), med drugimi tudi sledeča cilja prostorskega razvoja občine:
*(1) Uravnotežen prostorski razvoj Novega mesta in drugih naselij glede na njihovo vlogo v omrežju naselij se zagotavlja z ustreznimi prostorskimi možnostmi za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti predvsem v Novem mestu in v drugih večjih naseljih glede na njihov pomen v omrežju naselij, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z GJI.*
….
*(3) Izboljšanje dostopnosti in prometne opremljenosti naselij, gospodarskih con in turističnih območij se zagotavlja z izgradnjo sistema povezovalnih cest Novega mesta, z gradnjo drugih novih cest, s prenovami obstoječih prometnic (cest, železniške proge, kolesarskih poti) in z zagotavljanjem ustreznih prometnih ureditev v naseljih za povečanje prometne varnosti in za potrebe javnega potniškega prometa. Prometne ureditve se načrtujejo po načelih trajnostne*
….

Glede na to, da gre pri nameravani gradnji za dopustitev odstopanja od PIP zaradi boljše dostopnosti in funkcionalnosti območja za gospodarske dejavnosti, je nameravan poseg **skladen s cilji prostorskega razvoja občine**.

## 3.2. Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta

Gradbeni namen OLN je na tem območju izgradnja objekta AMZS. Z dopustitvijo predlaganega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev bo gradbeni namen lahko dosežen, saj bo tako lahko zgrajen objekt, ki bo omogočal rabo širokemu krogu uporabnikov (zaradi večjih radijev dostopne ceste tudi najdaljšim tovornim vozilom).

Razen odmika od gradbene linije načrtovana gradnja upošteva vse druge prostorsko izvedbene pogoje, ob premiku objekta je sicer prišlo posledično še do nekaterih sprememb glede na situacijo iz OLN:
- razširitev prometnih poti zaradi daljših zavijalnih radijev vozil ter zniža se naklon dovozne klančine;
- spremembo lokacije parkirišča za tovorna vozila;
- spremeni se parkirišče za osebna vozila (JZ od objekta);
- na južni strani objekta se namesto navadni robnikov uporabijo potopljeni oz. ležeči robniki ter zelenico zamenja asfalt, ki se označi s talno označbo;
- spremeni se lega parkirišča za poškodovana vozila;
- gradnja se izvaja fazno;
- spremenijo se zasaditve okoli objekta (drevesa) ter

- sprememba lokacije reklamne table nad objektom.

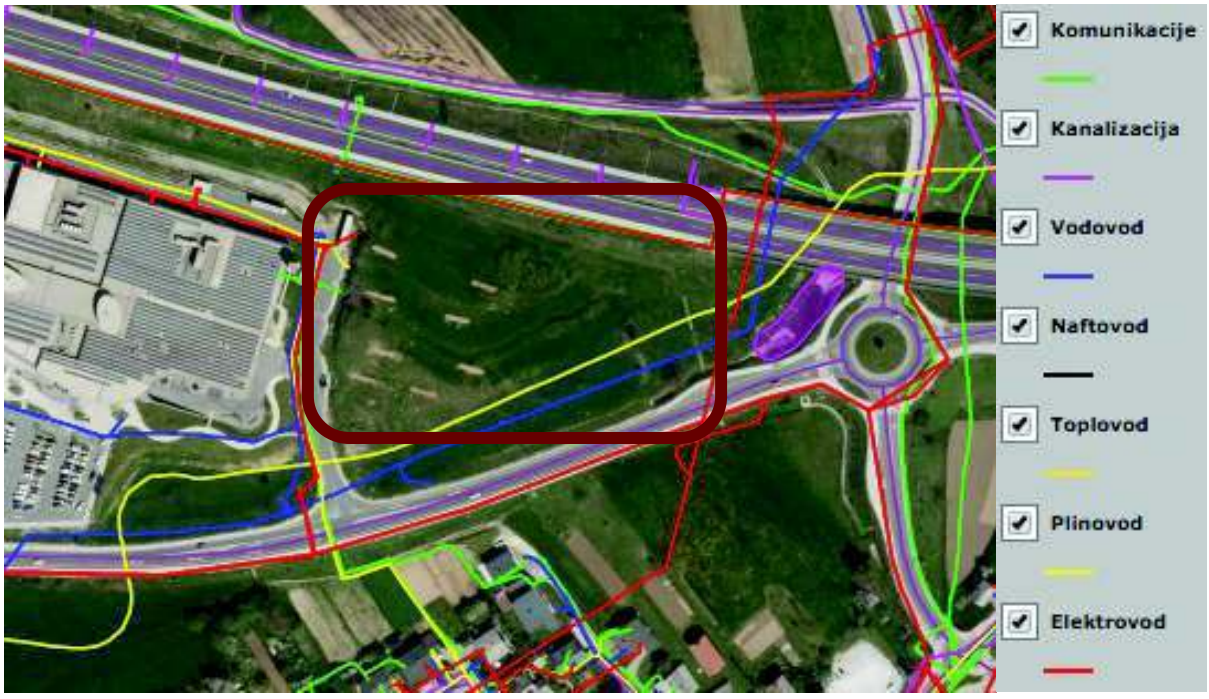
Vendar so vse navedene spremembe skladne z določili OLN v 15. členu (Pogoji in usmeritve za nestanovanjske stavbe), pod alineo 3 - objekt 5 (povzeta so le določila, pomembna glede na obravnavane spremembe):

- *»Možna je poljubna ureditev parkirnih, manipulativnih in zelenih površin odvisno od potreb in razpoložljivega prostora na parceli na način, da zunanja ureditev omogoča funkcioniranje dejavnosti v objektu in ob njem.*
- *Zelenice se zatravijo ali hortikulturno uredijo z avtohtonim zelenjem.*
- *Dopustna je postavitev stebra za oglaševanje do takšne višine, da bo vidna tudi z nivoja avtoceste.*
- *Možna je faznost gradnje objekta do maksimalnih horizontalnih in vertikalnih gabaritov. Objekt se lahko izvaja po fazah za posamezno funkcionalno zaključeno celoto.«*

Gradnja je načrtovana na območju, kjer je raba tal že opredeljena kot pozidana, zemljišče je navezano na omrežja gospodarske javne infrastrukture.

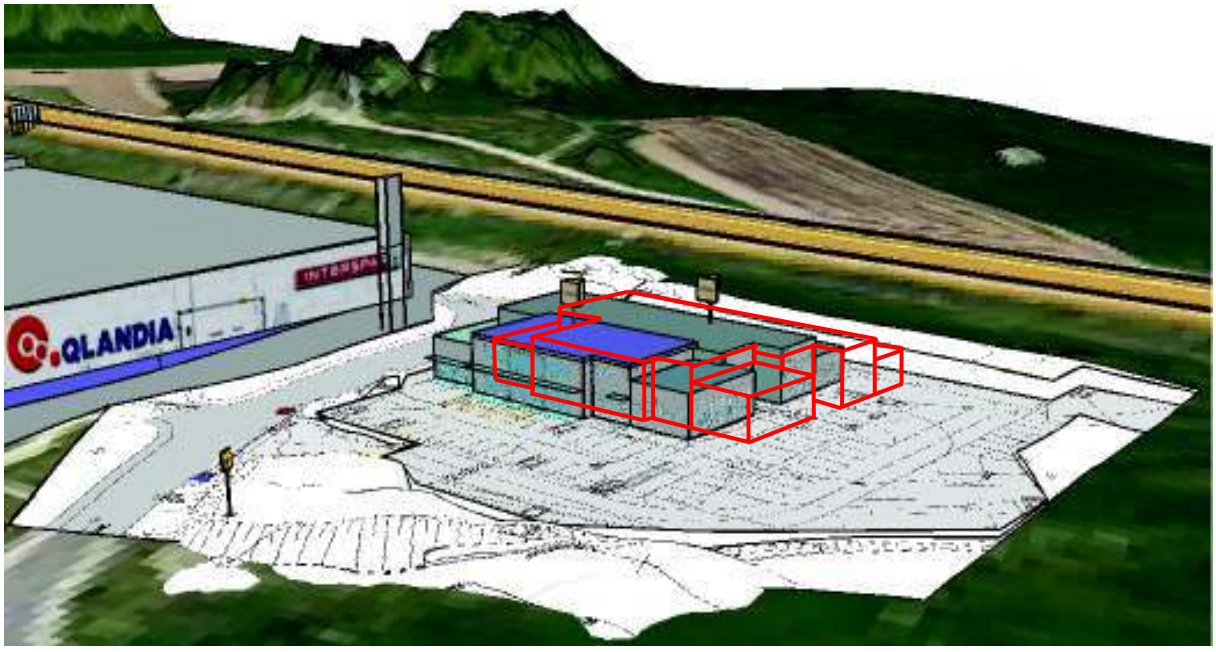


*Slika 8: Prikaz dejanske rabe tal. Opečno rdeča barva prikazuje pozidane površine (vir: PISO, september 2019)*




*Slika 9: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju (vir: PISO, september 2019)*

V primerjavi z načrtovano gradnjo po OLN se zaradi premika stavbe glede na gradbeno linijo, določeno v OLN, ne bo bistveno spremenil načrtovan videz območja, saj načrtovani objekt upošteva smeri postavitve v prostor, njegovi gabariti in oblikovanje pa so skladni z določili OLN in tudi z že obstoječim objektom (Qlandia). Vpliv na podobo naselja in krajine ne bo moteč. Prav tako se zaradi premika stavbe ne bodo se poslabšale bivalne in delovne razmere na njem.




*Slika 10: Prostorski prikaz načrtovanega objekta po OLN, z rdečo je shematsko prikazan zamik načrtovane stavbe AMZS..*

Zaradi odmika načrtovane stavbe od gradbene linije, določene v OLN, ne bo bistveno spremenil načrtovan videz območja, vpliv na podobo naselja in krajine ne bo moteč bivalne in delovne razmere na tem ali širšem območju se ne bodo poslabšale.

## 3.3. Varstveni režimi in državni prostorski izvedbeni akti

Na obravnavanem območju ni območij ohranjanja narave, vodovarstvenih območij ali erozijskih območij.

Na obravnavano območje sega enota kulturne dediščine Novo mesto - Arheološko najdišče Lopata nad Mačkovcem (arheološko najdišče, EŠD 15644). Poseganje na navedeno enoto kulturne dediščine je bilo usklajeno s pristojnim zavodom že v fazi priprave OLN. Premik objekta, zaradi katerega je izdelan ta elaborat lokacijske preveritve, ne spreminja vpliva na navedeno arheološko najdišče.



*Slika 11: Prikaz območij varstva kulturne dediščine (vir: PISO, september 2019)*

Območje OLN se stika (deloma tudi prekriva) z veljavnim Lokacijskim načrtom za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica (Uradni list RS, št. 16/03; Uradni list RS, št. 22/05; Uradni list RS, št. 33/07; Uradni list RS, št. 80/10; Uradni list RS, št. 102/12; NPB1). Oba prostorska akta sta bila usklajena in spremembe, ki so obravnavane v tem elaboratu lokacijske preveritve, ne vplivajo na naveden Lokacijski načrt.



*Slika 12: Prikaz veljavnih prostorskih izvedbenih aktov na območju – z modro je prikazan veljavni OLN za obravnavano območje, z rdečo pa veljavni Lokacijski načrt za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica (vir: PIS, september 2019)*

Nameravani posegi **niso v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti na območju.**

# 4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-2 GLEDE NA NAMEN

Obravnavano odstopanje je skladno z ZUreP-2 in je dopustno, saj, kot je bilo že pojasnjeno v zgornjih poglavjih:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- bo z njim lahko dosežen gradbeni namen OLN ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev v tem aktu, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je omejeno na gradbeno parcelo,
- in ni v nasprotju s pravnimi režimi in državnim prostorskim načrtom, ki veljajo na obravnavanem območju.

## 4.1. Predlog odstopanj od PIP v tekstualnem in grafičnem delu odloka

V okviru obravnavanega individualnega odstopanja se na gradbeni parceli, ki jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas, **dopusti odstopanje od gradbene linije na zahodni strani območja za največ 15 m in na južni strani za največ 8 m, pri čemer se ohranja smer postavitve objekta, kot določa veljavni OLN**.

Dopustno odstopanje se nanaša na prostorske izvedbene pogoje, ki so zapisani v tekstualnem delu OLN in sicer v 15. členu (Pogoji in usmeritve za nestanovanjske stavbe), pod alineo 3 - objekt 5 v povezavi z grafičnim delom OLN in sicer grafični prikaz list 3: Ureditvena situacija s prerezi.

# 5. VIRI


- Projektna naloga za objekt AMZS Poslovna enota Novo mesto, VR projekti, Vladimir Rostohar s.p., Krško, avgust 2019
- Občinski lokacijski načrt Poslovno-storitvena cona Mačkovec – 1 (*Uradni list RS, št. 107/06, 62/10, 9/11-OPPN PU SP, 28/12-OPPN PSC Mačkovec-1/2, 102/12-DPN in 16/18-OPPN PSC Mačkovec-2*);
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (*Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 – teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 – tehn. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr. in 16/15, ter Dolenjski Uradni list, št. 12/2015, 15/17 - obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18 in 16/18*)
- Prostorsko informacijski sistem občin (http://www.geoprostor.net/piso) (september 2019)

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo- UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na …… seji dne ……. sprejel naslednji

**S K L E P**

**O POTRDITVI LOKACIJSKE PREVERITVE V ENOTI UREJANJA PROSTORA NM/12-OPPN-b (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektom 5) na zemljiščih s parc. št. 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas - identifikacijska št. 1443**

1. člen

S tem sklepom se potrdi individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo objekta 5, ki je predviden z Odlokom o Občinskem lokacijskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 62/10, 9/11-OPPN PUSP, 28/12-OPPN PSC Mačkovec-1/2, 102/12-DPN in 16/18-OPPN PSC Mačkovec-2) – v nadaljevanju: OLN, na zemljiščih s parc. št. 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas.

2. člen

(1) Dopuščeno individualno odstopanje se nanaša na prostorske izvedbene pogoje, ki so določeni v 15. členu OLN, v poglavju Pogoji in usmeritve za nestanovanjske stavbe, alinea 3 - objekt 5 v povezavi z grafičnim delom OLN in sicer grafični prikaz list 3: Ureditvena situacija s prerezi.
(2) V okviru obravnavanega individualnega odstopanja se na gradbeni parceli, ki jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 2219/10, 2220/1, 2224/6, 2523/6, 2219/7, 2214/3, 2211/9, 2468/25, 2090/3, 2129/7, 2145/10, 2143/10, vse k. o. Ždinja vas, dopusti odstopanje od gradbene linije na zahodni strani območja za največ 15 m proti vzhodu in na južni strani za največ 8 m proti severu, pri čemer se ohranja smer postavitve objekta in lokacija objekta znotraj območja za razvoj objekta, kot ju določa veljavni OLN.

3. člen

(1) Ta sklep se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 1443.
(2) Ta sklep se objavi v Dolenjskem uradnem listu in prične veljati osmi dan po objavi.
(3) Sklep preneha veljati dve leti po objavi, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja ali predodločbe ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

Številka: 350-17/2019

Datum: ……..

Župan
Mestne občine Novo mesto

mag. Gregor Macedoni