



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: 350-0030/2021 (610)
Datum: 9. 6. 2022

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- ZADEVA:** PREDLOG SKLEPA O POTRDITVI LOKACIJSKE PREVERITVE V EUP NM/12-OPPN-g (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektoma 1 in 3) na zemljiščih s parc. št. 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin-identifikacijska št. 2751
- Namen:** Obravnava in sprejem sklepa
- Pravna podlaga:** Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; ZUreP-2) in Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZureP-3) Statut Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo- UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19)
- Pripravljalavec 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
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 NM/12-OPPN-g (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektoma 1 in 3) na zemljiščih s parc. št. 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin, identifikacijska št. 2751

mag. Gregor Macedoni

župan, l.r

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Elaborat lokacijske preveritve v EUP NM/12-OPPN-g (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v coni 1. A – jug v povezavi z objektoma 1 in 3), identifikacijska št.: 2751, Acer Novo mesto d.o.o., št. elaborata: J-9/21, november 2021, april 2022, gradivo je dostopno tudi na povezavi: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2022051715232071/>,
3. Stališče do pripombe KS ločna -Mačkovec,
4. Predlog Sklepa.



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

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

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

Številka: 350-0030/2021 (610)
Datum: 7. 6. 2022

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA SKLEPA O POTRĐITVI LOKACIJSKE PREVERITVE V EUP NM/12-OPPN-g - (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektoma 1 in 3) na zemljiščih s parc. št. 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin.- identifikacijska št. 2751

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto, na pobudo investitorke gradnje MONETIC poslovne storitve d.o.o., Dunajska 152, 1000 Ljubljana, za lokacijo predvidenih objektov 1 in 3 v poslovno storitveni coni Mačkovec -1, cona 1. A-jug v Novem mestu, vodi postopek lokacijske preveritve v EUP NM/12-OPPN-g (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektoma 1 in 3 – na zemljiščih s parc. št. 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin.

Investitorka, družba MONETIC, poslovne storitve d.o.o., Dunajska 152, 1000 Ljubljana 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 poslovna objekta (v navedenem dokumentu sta objekta opredeljena kot objekt št. 1 in 3). Objekta sta z OLN sicer že predvidena, vendar 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 3.2 Ureditvena situacija – spremembe in dopolnitve (KONČNO STANJE), marec 2012.

Investitorka je dne 8. 12. 2021 Mestni občini Novo mesto podala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve na zemljiščih s parc. št. 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin glede individualnega odstopanja od PIP OLN sicer odstopanja od gradbene linije za objekta 1 in 3 kot je določena v OLN. K pobudi je priložila Elaborat lokacijske preveritve v EUP NM/12-OPPN-g (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1, v coni 1.A-jug v povezavi z objektoma 1 in 3), ki ga je izdelal Acer Novo mesto d.o.o., št. elaborata: J-9/21, november 2021.

Nameravana gradnja je takšna, da izpolnjuje pogoje za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem OLN skladno z 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2), saj so objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem OLN (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Urejanje tega območja namreč določa OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1), z uveljavitvijo državnega prostorskega načrta (DPN) za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri

Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17), pa je bil del tega OLN spremenjen in dopolnjen. Zaradi predvidene gradnje hitre ceste, načrtovane s tem DPN, ki poteka v neposredni bližini območja obravnavane cone, je potrebna uskladitev oziroma prilagoditev ureditev na območju OLN. Večina teh prilagoditev je v skladu z dopustnimi odstopanji od določil odloka o OLN in tudi od določil uredbe o DPN, zaradi približanja hitre ceste pa je potreben tudi premik objektov 1 in 3 v OLN, kar pa pomeni, da se objekta ne bi več držala v OLN predpisane gradbene linije, glede katere OLN odstopanj ne dopušča.



Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve

2. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobudo in Elaborat lokacijske preveritve pogojev glede individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega izvedbenega akta – OLN za gradnjo objektov 1 in 3 v PSC Mačkovec 1, cona 1. A -jug na zemljiščih s parc. št. 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin - identifikacijska št., Acer Novo mesto d.o.o., št. elaborata: J-9/21, november 2021, april 2022, ki ga je izdelala pooblaščenka prostorska načrtovalka s sodelavci, je občinska urbanistka preučila v smislu skladnosti elaborata z zakonom in občinskimi prostorskimi akti. Ugotovljeno je bilo, da je Elaborat skladen z določbami ZureP-2 in da so izpolnjeni pogoji za pričetek postopka lokacijske preveritve, zato je bil 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) za izvedbo lokacijske preveritve pobudnici izdan sklep o nadomestilu stroškov, ki bodo nastali v postopku lokacijske preveritve v višini 2500,00 EUR. S tem je tudi stekel postopek LP.

2.2 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Novo mesto je dne 16. 12. 2021 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 zemeljskega plina, varstva kulturne dediščine, avtoceste in državne ceste.

V postopku je k ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve v EUP NM/12-OPPN-g z dopisom št. 35038-277/2021-2550-3 z dne 4. 1. 2022 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: 2751.

2.3 JAVNA RAZGRNITEV

Po preveritvi skladnosti elaborata in pridobitvi 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 četrta 19. 5. 2022 do vključno četrta 2. 6. 2022. Javno naznanilo o javni razgrnitvi in gradivo sta objavljena tudi v elektronski obliki na spletni strani Mestne občine Novo mesto: www.novomesto.si/postopki/uradne-objave/ in portalu KS Ločna – Mačkovec: <https://www.novomesto.si/krajevne-skupnosti/>.

V času javne razgrnitve je bila na elaborat prejeta le ena pripomba KS Ločna – Mačkovec, ki je bila preverjena na pristojnem ministrstvu in po preverbi do nje zavzeto stališče (Priloga 3).

3. OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH INDIVIDUALNIH 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.

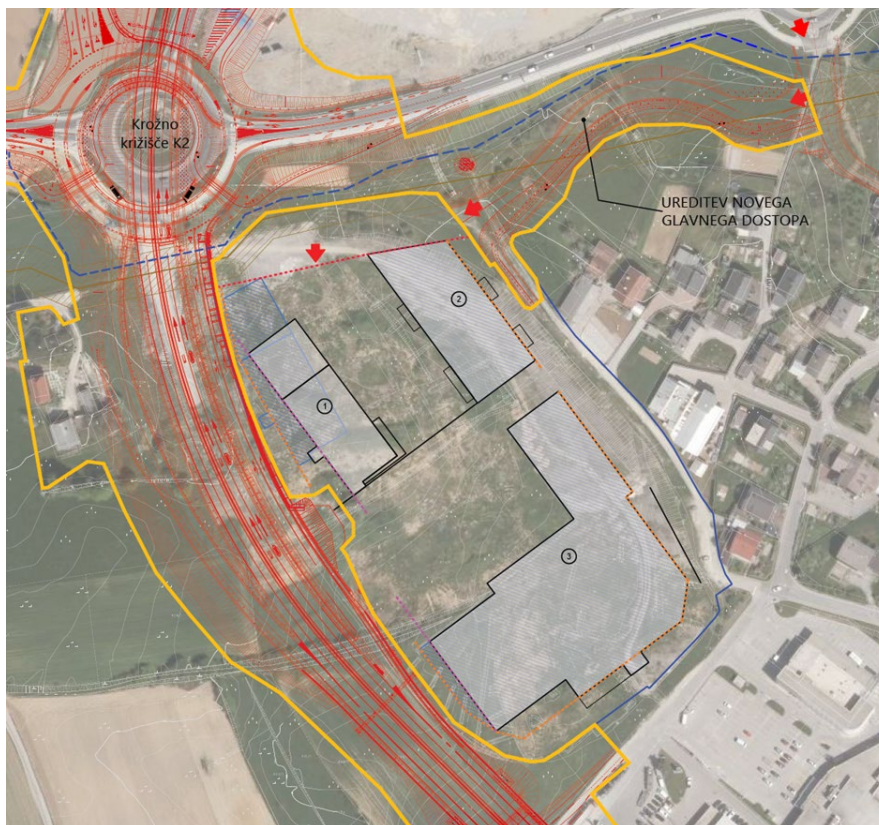
3.1 PREVERITEV PREDLAGANIH ODSTOPANJ OD PIP

V konkretnem primeru se lokacijska preveritev nanaša individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev veljavnega OLN, ki določajo gradbeno linijo za gradnjo objektov 1 in 3 v coni 1. A – jug, to je južno od Otoške ceste. Lokacijska preveritev se nanaša na gradbeno zemljišča s parcelnimi številkami . 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin. Predmet lokacijske preveritve je odmik oziroma premik gradbene linije načrtovanih objektov 1 in 3 in sicer odmik objekta 1 za 4,0 m do 14,0 m in objekta 3 za cca 6,0 m od gradbenih linij na njuni zahodni strani, določenih za ta dva objekta v OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1.

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz OLN, ki določajo lego objektov 1 in 3 z določbami ZUreP-2.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem, so (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Urejanje tega območja namreč določa OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1), z uveljavitvijo državnega prostorskega načrta (DPN) za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17) pa je bil del tega OLN spremenjen in dopolnjen. Zaradi predvidene gradnje hitre ceste, načrtovane s tem DPN, ki poteka v neposredni bližini območja obravnavane cone, je potrebna uskladitev oziroma prilagoditev ureditev na območju OLN. Večina teh prilagoditev je v skladu z dopustnimi odstopanji od določil odloka o OLN in tudi od določil uredbe o DPN, zaradi približanja hitre ceste pa je potreben tudi premik objektov 1 in 3 v OLN, kar pa pomeni, da se objekta 1 in 3 ne bi več držala v OLN predpisane gradbene linije, glede katere OLN odstopanj ne dopušča.



Prikaz predlagane preureditve cone 1.A-jug s prikazom stavb, predvidenih v veljavnem OLN (svetlo modra šrafura) – razviden je premik stavb 1 in 3 in s tem njun odmik od gradbene linije, določene v OLN (oranžno črtkano), proti vzhodu (magenta). Z modro linijo je prikazano območje OLN za PSC Mačkovec 1.

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 1 in 3, ne gre za odstopanje, ki ne bi bilo skladno z javnim interesom.

Obravnavano odstopanje je bilo preverjeno glede na določila 4. odstavka 129. člena 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 načrtovanih stavb 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 gradbeni parceli določeni z OLN,
- 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 gradbenih parcelah objektov 1 in 3, to je na zemljiščih s parcelnimi števkami 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin, dopusti odstopanje od gradbenih linij na zahodni strani območja cone 1. A – jug, da se dopusti odmik objekta 1 za 4,0 m do 14,0 m in objekta 3 za cca 6,0

m od gradbenih linij na njuni zahodni strani, določenih za ta dva objekta v OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1.

Dopustno odstopanje se nanaša na prostorske izvedbene pogoje za cono 1.A - jug, ki so zapisani v tekstualnem delu OLN in sicer v 15. členu (Pogoji in usmeritve za nestanovanjske stavbe), pod alineo (1) - objekt 1 in – objekt 3 v povezavi z grafičnim delom OLN in sicer grafični prikaz list 3.2 Ureditvena situacija – spremembe in dopolnitve, končno stanje.

Investitor PSC Mačkovec lahko izvede ustrezne prilagoditve terena na območju OLN ob meji DPN, tudi če bi začel z gradnjo objektov sočasno ali po začetku gradnje oziroma po končani gradnji hitre ceste; na ta način se uskladijo prostorske rešitve, načrtovane z OLN in z DPN.



Prikaz območja lokacijske preveritve (zeleno): na levi na izseku iz ureditvene situacije OLN in na desni na izseku iz namenske rabe v veljavnem OPN MO Novo mesto.

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, I.r.
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič, I.r.
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Jana Bolta Saje, I.r.
v.d. direktorice

Poslano:

1. naslovníku,
2. zbirki dok. gradiva.



Elaborat lokacijske preveritve

v enoti urejanja prostora NM/12-OPPN-g
(odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1
v coni 1.A-jug v povezavi z objektoma 1 in 3)

Identifikacijska številka: 2751

Naročnik:
Monetic d. o. o.
Dunajska cesta 152,
1000 Ljubljana

Novo mesto, november 2021, april 2022

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora NM/12-OPPN-g (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v coni 1.A-jug v povezavi z objektoma 1 in 3)**

Identifikacijska številka: **2751**

Številka: J-9/21

Naročnik: Monetic d.o.o., Dunajska cesta 152, 1000 Ljubljana

Pripravljaev: Mestna občina Novo mesto

Izdelovalec: Acer Novo mesto d. o. o.

Odgovorna vodja –
Pooblaščenka
prostorska
načrtovalka: mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 0850 PKA PPN

Sodelavci: Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh.
Jernej Radovac, univ. dipl. inž. grad.
Lucija Gritli, univ. dipl. inž. kraj. arh.



Direktorica: Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.



Novo mesto, november 2021, april 2022

Vsebina

1.	UVODNE OBRAZLOŽITVE	4
2.	OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZ. POSEGA.....	6
2.1.	Veljavni prostorski akti in izdelana dokumentacija	7
2.2.	Opis posega	10
3.	SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE, SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI TER DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA.....	14
3.1.	Skladnost z javnim interesom in s cilji prostorskega razvoja občine	14
3.2.	Skladnost s pravnimi režimi.....	15
3.3.	Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta.....	18
4.	UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-2 GLEDE NA NAMEN	20
5.	PREDLOG Odstopanj od PIP v tekstualnem in grafičnem delu odloka.....	20
6.	VIRI.....	21

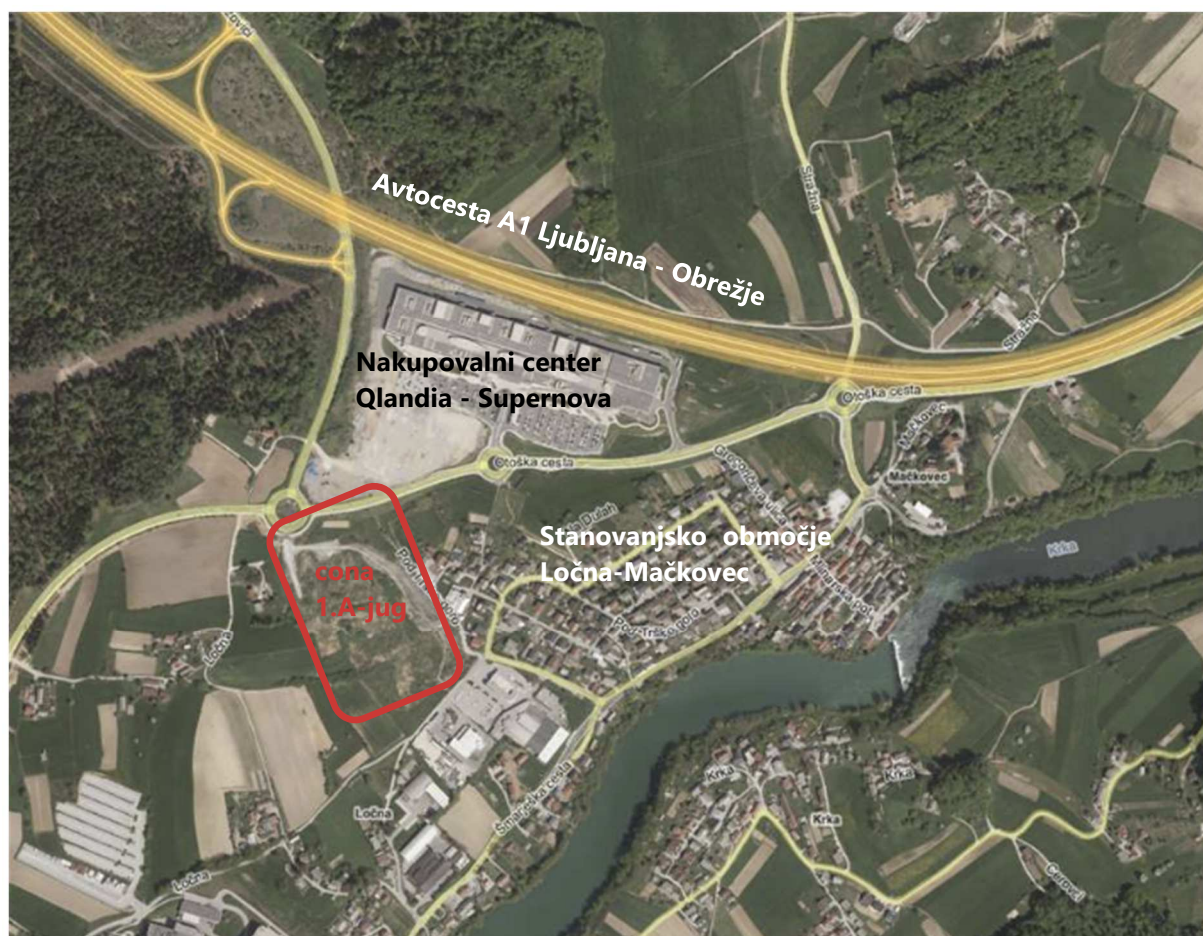
1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

Investitor Monetic d.o.o. želi v Novem mestu v Mačkovcu, na območju, kjer velja Občinski lokacijski načrt 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) v coni 1.A-jug izvesti gradnjo treh stavb in pripadajočih zunanjih površin ter gospodarske javne infrastrukture.

Načrtovana gradnja stavb, ki sta v občinskem lokacijskem načrtu (v nadaljnjem besedilu: OLN) na območju cone 1.A – jug opredeljeni kot objekt št. 1 in objekt 3, **ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju OLN, ki se nanaša na določitev gradbenih linij** na zahodni strani objektov 1 in 3, ki sta določeni v 15. členu OLN in prikazani v grafičnem delu sprememb in dopolnitev OLN (Uradni list RS, št. 28/12) na listu 3.2 Ureditvena situacija – spremembe in dopolnitve, končno stanje.

Na obravnavanem območju (cona 1.A-jug) še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev, na območju OLN v coni 1.B-sever pa je bila izvedena LP ID 1443.

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 (prvi in drugi odstavek 129. člena 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

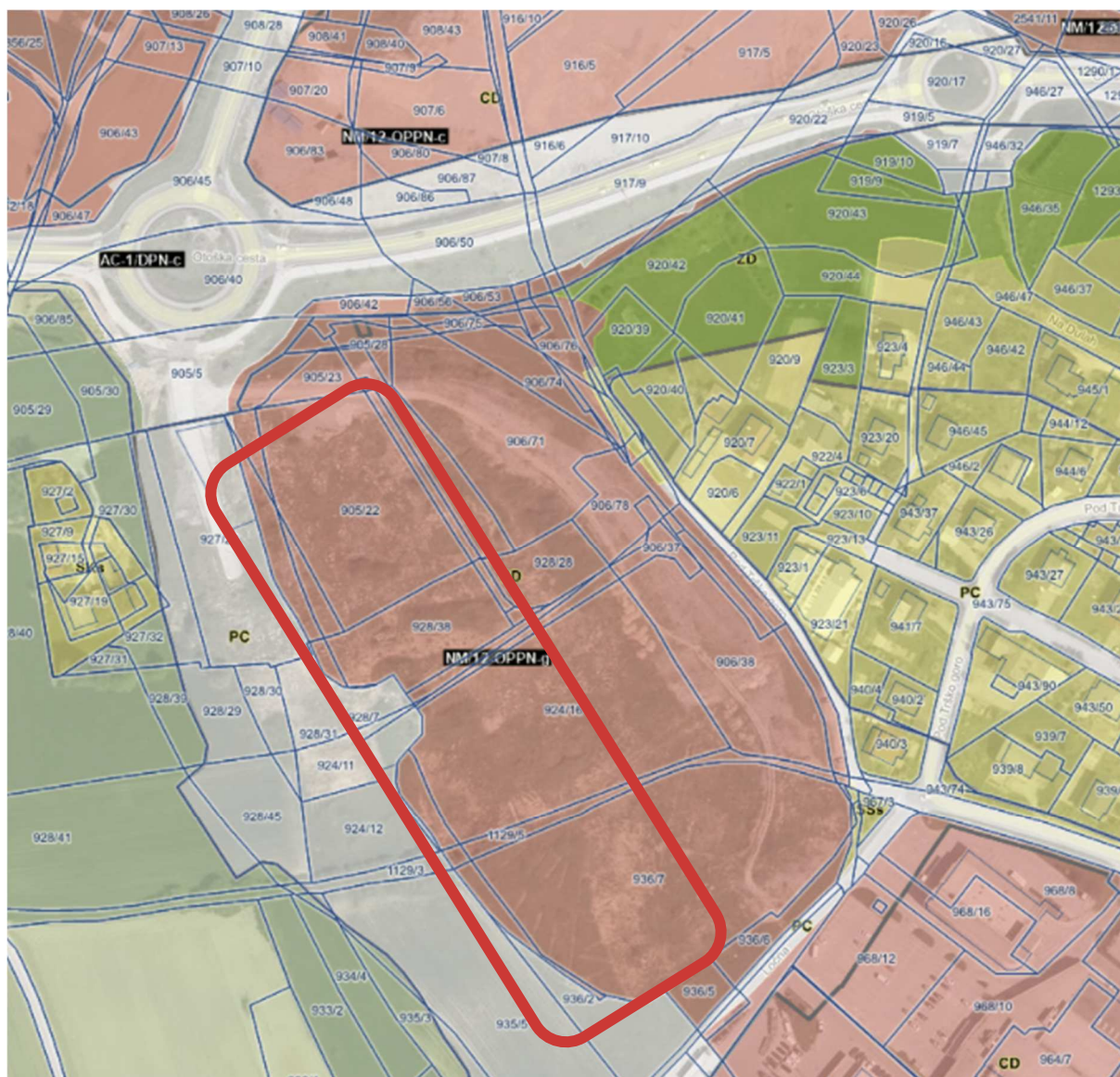
Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz OLN, ki določajo lego objektov 1 in 3 v coni 1.A-jug, z določbami ZUreP-2.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem, so (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) *fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.*

Urejanje tega območja namreč določa OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1), z uveljavitvijo državnega prostorskega načrta (DPN) za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17) pa je bil del tega OLN spremenjen in dopolnjen. **Zaradi predvidene gradnje hitre ceste**, načrtovane s tem DPN, ki poteka v neposredni bližini območja obravnavane cone, je potrebna uskladitev oziroma prilagoditev ureditev na območju OLN. Večina teh prilagoditev je v skladu z dopustnimi odstopanji od določil odloka o OLN in tudi od določil uredbe o DPN, zaradi približanja hitre ceste pa je potreben tudi premik objektov 1 in 3 v OLN, kar pa pomeni, **da se objekta 1 in 3 ne bi več držala v OLN predpisane gradbene linije**, glede katere OLN odstopanj ne dopušča.

Zato želi investitor dopustitev individualnega odstopanja.

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin.



Slika 2: Okvirno območje obravnave z obstoječimi parcelami na namenski rabi prostora, kot je opredeljena v veljavnem OPN MO Novo mesto, v katerem je območje veljavnega OLN PSC Mačkovec – 1 opredeljeno kot enota urejanja prostora za oznako NM/12-OPPN-g

2. OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZ. POSEGA

Skladno z veljavnim OLN je na območju predvidena gradnja treh objektov za storitvene dejavnosti ter ureditev pripadajočih zunanjih površin in komunalna ureditev zemljišča.

Predmet te lokacijske preveritve je dopustno odstopanje v zvezi z odmikom objekta 1 in objekta 3 od gradbenih linij, predpisanih v OLN na njuni zahodni strani.

2.1. Veljavni prostorski akti in izdelana dokumentacija

Na obravnavanem območju veljajo:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto, Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12- DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št.12/15, 15/17- obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177),
- Odlok 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) in
- 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, 70/17).

Na podlagi DPN je izdelana dokumentacija PGD, PZI: Državna cesta Novo mesto – priključek Maline, 3. razvojna os – južni del, Prvi del: etapa 1 in 2, od priključka NM – vzhod do priključka Osredek, BPI d.o.o. in PNZ d.o.o. oktober 2021.

OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 prikazuje končno stanje (navezava na takrat predvideno cestno povezavo na zahodnem robu cone 1.A-jug) in ureditev v 1. fazi (navezava na krožno križišče K2 v času do izgradnje omenjene cestne povezave. Odlok o OPN v 15. členu (Pogoji in usmeritve za nestanovanjske stavbe), pod alineo (1) - objekt 1 med drugim določa:

... » *Legaj objekta na zemljišču:*

Gradbena linija: Določene so gradbene linije na zahodni, severni in južni strani objekta.

- *Oddaljenost od parcelne meje: Zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta ali niza objektov.*
- *Oddaljenost od sosednjega objekta: Oddaljenost je določena z lego posameznih objektov, ki je določena v kartografskem delu OLN na listu 3.2 Ureditvena situacija.«*

Odlok o OPN v 15. členu pod alineo (1) - objekt 3 med drugim določa:

... » *Legaj objekta na zemljišču:*

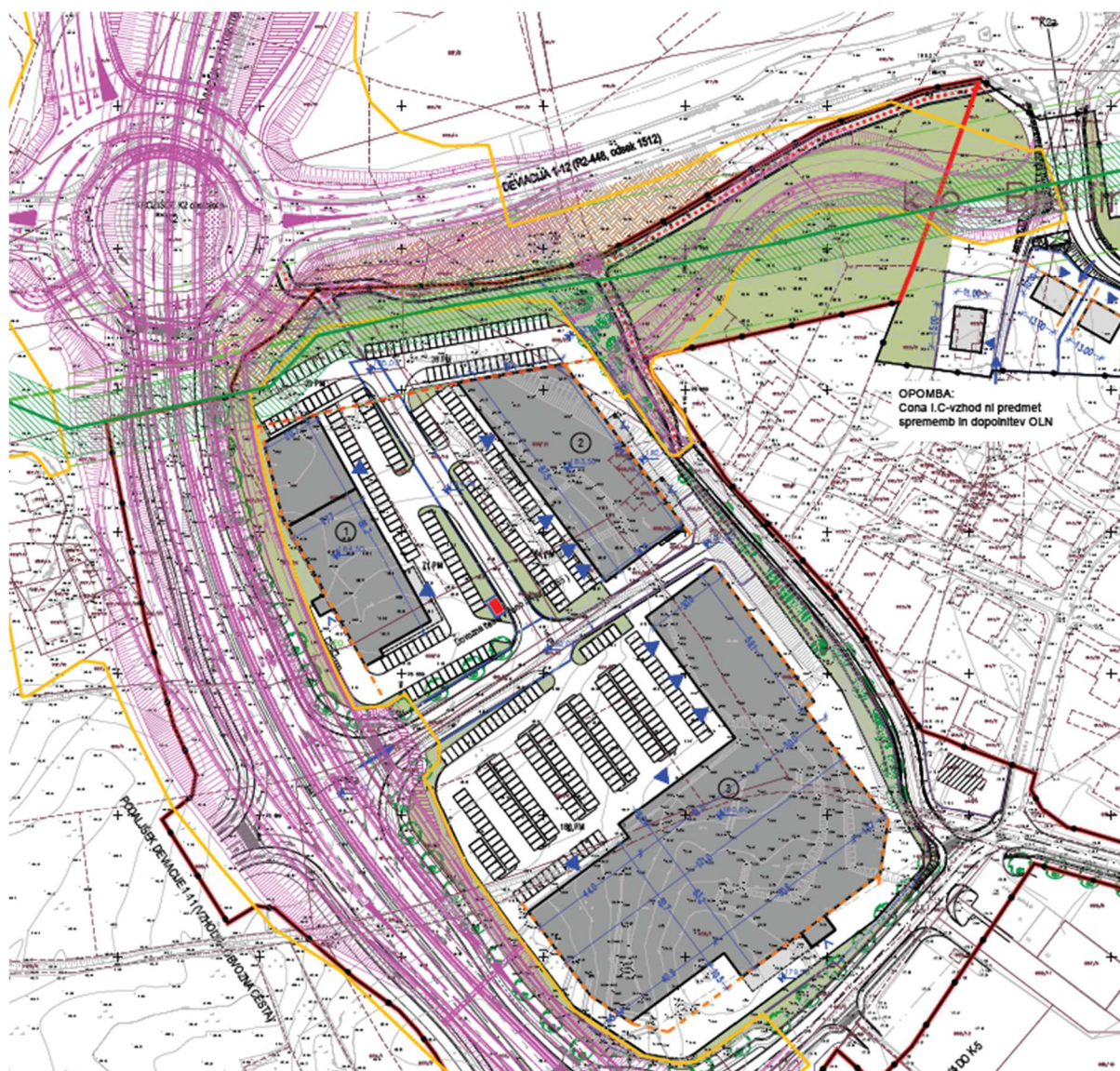
Gradbena linija: Določene so gradbene linije na zahodni, vzhodni, severni in južni strani objekta.....

- *Oddaljenost od parcelne meje: Zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta ali niza objektov.*
- *Oddaljenost od sosednjega objekta: Oddaljenost je določena z lego posameznih objektov, ki je določena v kartografskem delu OLN na listu 3.2 Ureditvena situacija.«*

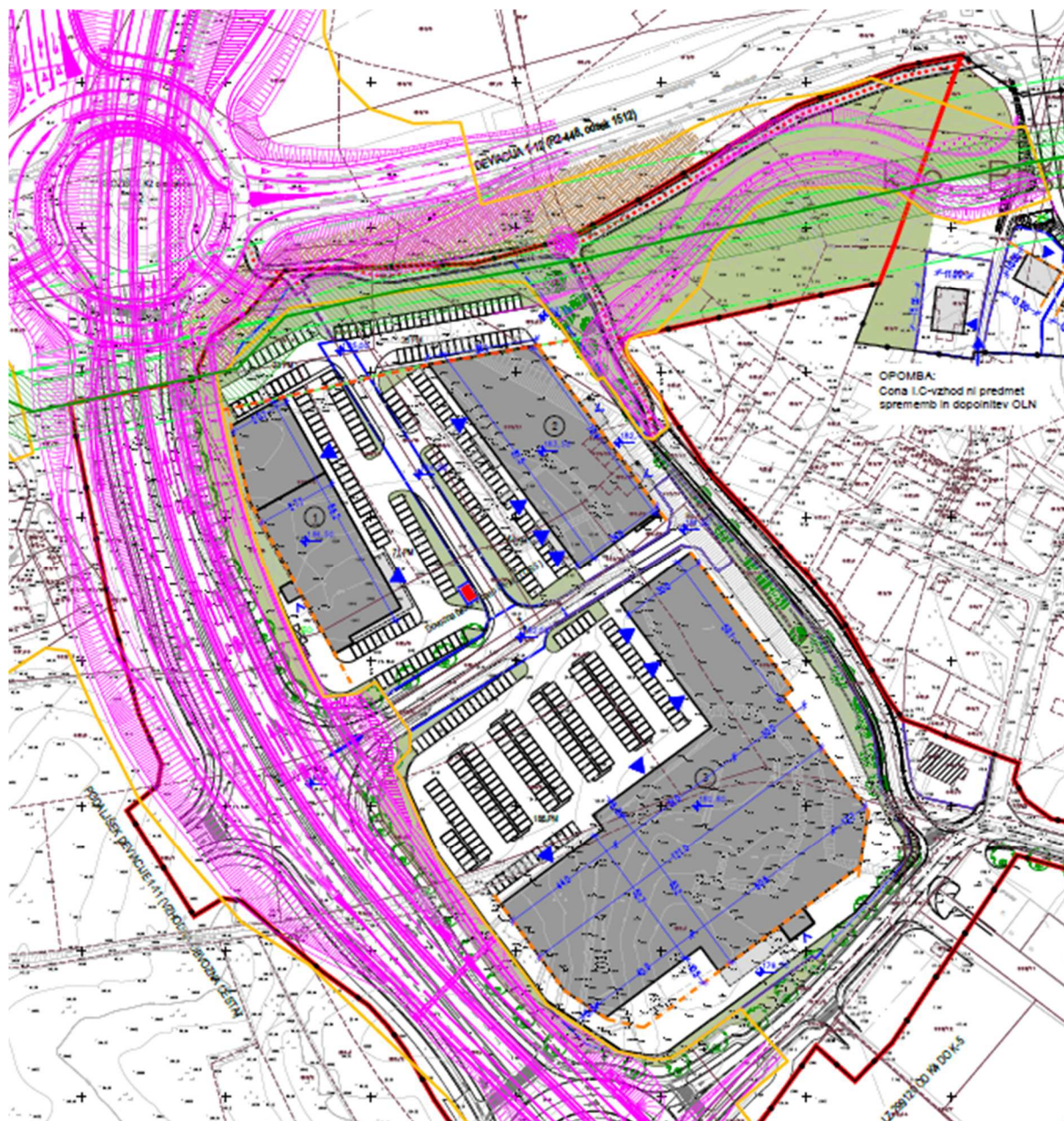


Slika 3: Izseka iz Ureditvene situacije v veljavnem OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 s prikazom območja cone 1.A-jug - spremembe in dopolnitve (levo: končno stanje in desno - 1. faza)

V letu 2012, ko je bil OLN že uveljavljen, je bil sprejet **DPN za državno cesto** od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline, ki je moč posegel v območje PSC Mačkovec - 1. S tem DPN je načrtovana hitra cesta kot 4-pasovnica z izvennivojskimi križanji, medtem ko je bila v OLN predvidena mestna vpadnica z nivojskimi križanji; med drugim je bil v OLN načrtovan vstop v območje PSC Mačkovec – Cona 1.A-jug s te ceste. Zato so se z uveljavitvijo DPN za 3. os razmere za realizacijo prostorskih ureditev, načrtovanih z OLN PSC Mačkovec – 1, bistveno spremenile in to na način, da **se je zmanjšalo razpoložljivo območje** za načrtovanje cone 1.A-jug. Kot je razvidno s spodnje slike, so z DPN načrtovane ureditve hitre ceste povsem približane objektom, predvidenim v coni 1.A-jug, zlasti pa objektu 1.



Slika 4: Izsek iz Ureditvene situacije v veljavnem OLN (spremembe in dopolnitve 2012 - končno stanje) s prikazom hitre ceste, načrtovane v DPN za 3. os. Oranžna linija je meja DPN, rdeča pa meja OLN. Na SV robu je načrtovana dostopna cesta v cono 1.A-jug iz krožnega križišča K2a.

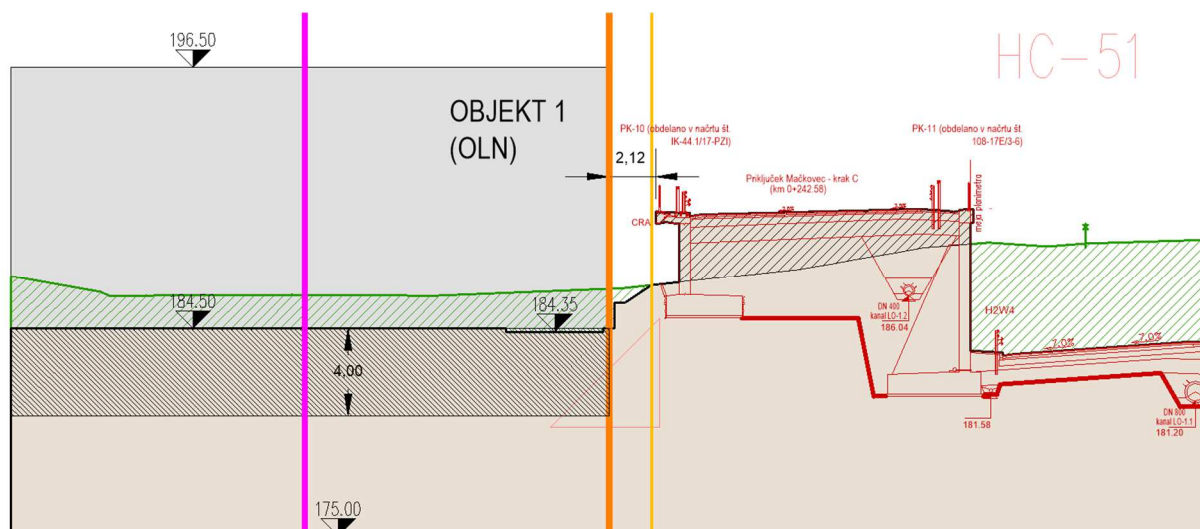


Slika 5: Izsek iz Ureditvene situacije v veljavnem OLN (spremembe in dopolnitve 2012 - končno stanje) s prikazom hitre ceste, načrtovane v PZI za 3. os; načrtovana je tudi dostopna cesta iz krožnega križišča K2a. Rdeča linija je meja OLN.

Podroben pregled rešitev pokaže, da so rešitve v **PZI za hitro cesto** še nekoliko bolj kot DPN posegle v območje cone 1.A-jug. Predvideni posegi (vkopne brežine ter ograja 4-pasovnice, ki poteka praktično po meji DPN) so povsem približani lokacijama stavbe 1 in stavbe 3, ki skladno z določili OLN ležita na gradbeni liniji.

Vzdolž vozišča hitre ceste je na tem delu načrtovan še krak C avtocestnega priključka Mačkovec, ki se mimo poteka hitre ceste niveletno dviga proti krožnem križišču K2, tako da plato cone 1.A-jug ostaja na nekaj metrov nižji koti terena; na območju objektov 1 in 3 ta višinska razlika znaša 1,50 m– 5,00 m, merjeno od kote pritličja.

Na najbolj utesnjem delu je gradbena linija objekta 1, določena v OLN, od priključne ceste, katere rob predstavlja zunanji rob ureditev, načrtovanih z DPN, oddaljena samo 1,90 m.

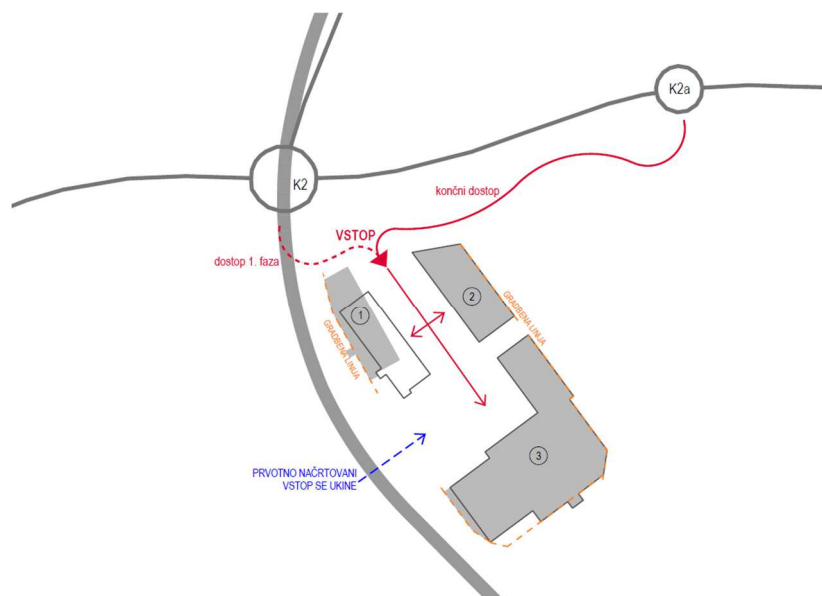


Slika 6: Na prerezu prek območja načrtovane hitre ceste in OLN za PSC Mačkovec – 1 je razviden položaj objekta 1 v odnosu do meje DPN, do predvidene hitre ceste oziroma priključne ceste Mačkovec – krak C ter do gradbene linije, določene v OLN (temno oranžna črta).

Posledično **so potrebne prilagoditve nekaterih rešitev, načrtovanih z OLN** Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 in sicer: preureditev vstopa v območje, sprememba predvidene situacije stavb in posledična preureditev parkirnih in drugih zunanjih površin, vključno s pripadajočimi ureditvami gospodarske javne infrastrukture. Večina teh preureditev je skladna z dopustnimi odstopanji od določil OLN in tudi z določili uredbe o DPN o dopustnih ureditvah na območju DPN, **zaradi približanja ureditev hitre ceste pa je potreben tudi premik objekta 1 v OPN, kar pa bi predstavljajo odklik od gradbene linije**, ki ga veljavni OLN ne dopušča.

2.2. Opis posega

Opis posega je povzet po Idejni zasnovi preureditve območja Poslovno storitvene cone Mačkovec – 1 v coni 1.A-jug, ACER Novo mesto d.o.o., februar 2022, dopolnjeno april 2022.

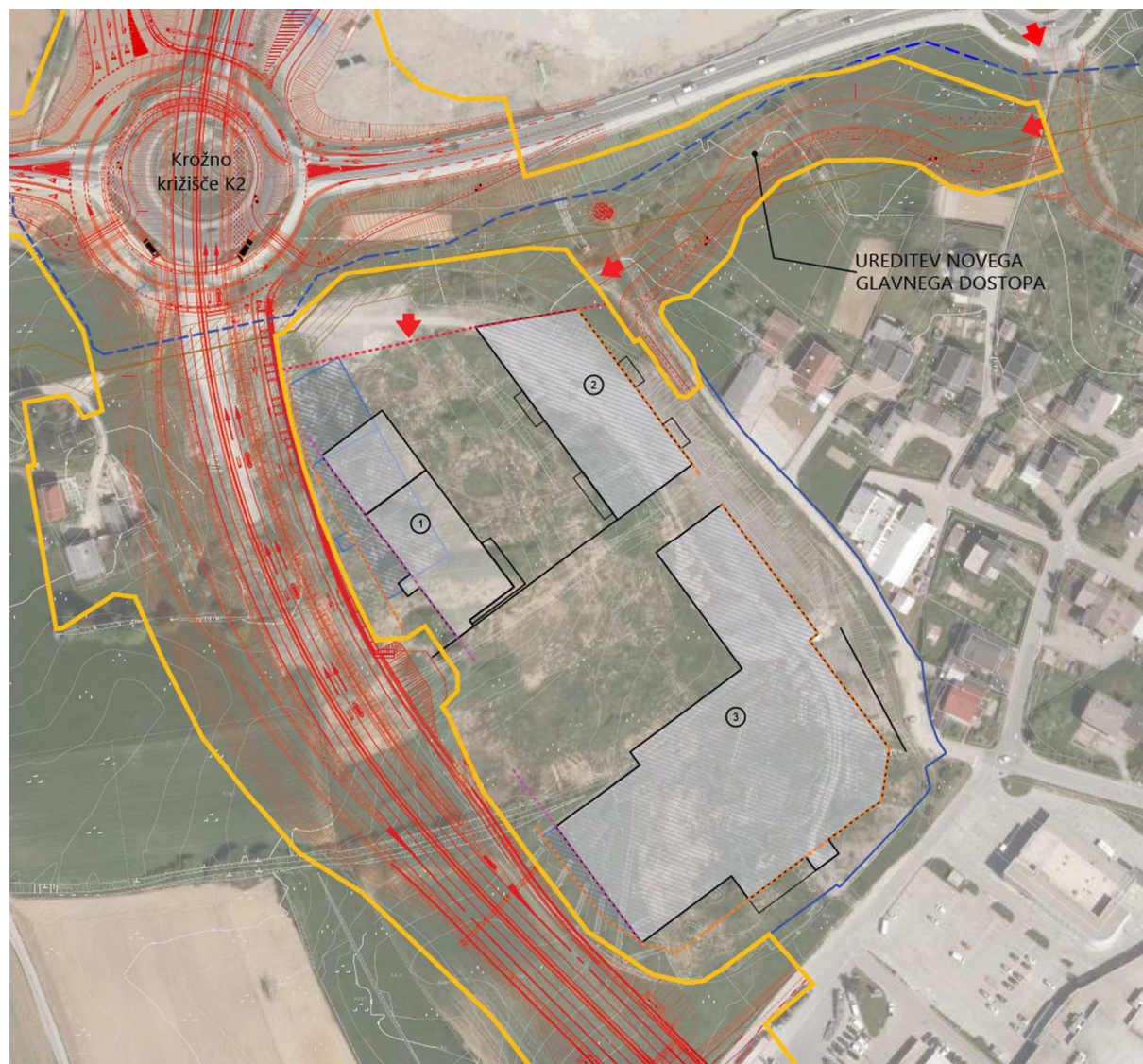


Slika 7: Shema načrtovanih preureditev v Poslovno storitveni coni Mačkovec – 1 v coni 1.A-jug

Območje načrtovanih ureditev obsega površine cone 1.A-jug v OLN, delno pa posega na območje DPN (stično območje med robom načrtovanih ureditev in mejo DPN).

Na severni strani cone 1.A-jug je predvidena ureditev novega vstopa v območje ter (pre)ureditev parkirnih površin z zelenicami. Predvidena je tudi ureditev prometnih poti okoli vseh stavb.

Predvidena je prestavitev stavbe 1 in sicer njen premik v notranjost cone 1.A-jug, tako da bo zagotovljen odmik stavbe najmanj 7,30 m od priključne ceste Mačkovec – krak C, ki je najbližji zunanji rob posega ureditev, načrtovanih z DPN.



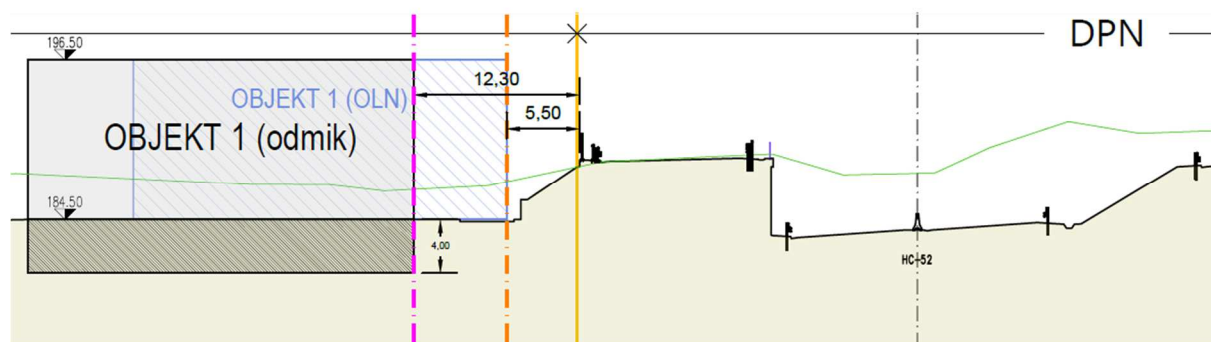
Slika 8: Prikaz predlagane preureditve cone 1.A-jug s prikazom stavb, predvidenih v veljavnem OLN (svetlo modra šrafura) – razviden je premik stavb 1 in 3 in s tem njun odmik od gradbene linije, določene v OLN (oranžno črtkano), proti vzhodu (magenta). Z modro linijo je prikazano območje OLN za PSC Mačkovec 1.

S tem bodo lahko vzpostavljena ustrežnejša prostorska razmerja in bo omogočena ureditev (urgente) prometne povezave ter manipulacijskih oz. funkcionalnih površin stavbe. Smer postavitve stavbe prispeva k oblikovanju skladne celote objektov v coni in kljub premiku smiselno sledi smeri poteka hitre ceste, ki bo – v primerjavi z nivojsko cestno povezavo, predvideno v OLN - imela drugačen nivoletni

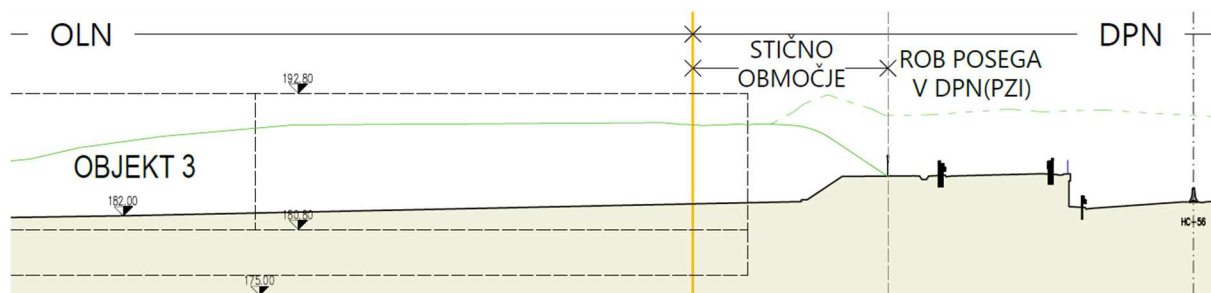
potek in bo tudi sicer v drugačni funkcionalni povezavi z obravnavanim območjem, saj ne bo več omogočena neposredna prometna navezava cone 1.A-jug.

V sklopu zunanjih ureditev se uredijo dostopne ceste ter manipulacijske površine in parkirne površine s skupno 376 PM, kar je ob zmanjšanju števila PM iz OLN za samo 11 PM primerljivo situaciji iz veljavnega OLN.

Glede na to, da je obravnavana cona na zelo vidno izpostavljenem območju, je pomembno, da se vse fasade oblikujejo kakovostno in nikakor ne zgolj kot zadnje, servisne fasade. Višinski gabariti stavb in drugi elementi urejanja območja cone 1.A-jug se izvedejo skladno z veljavnim OLN.

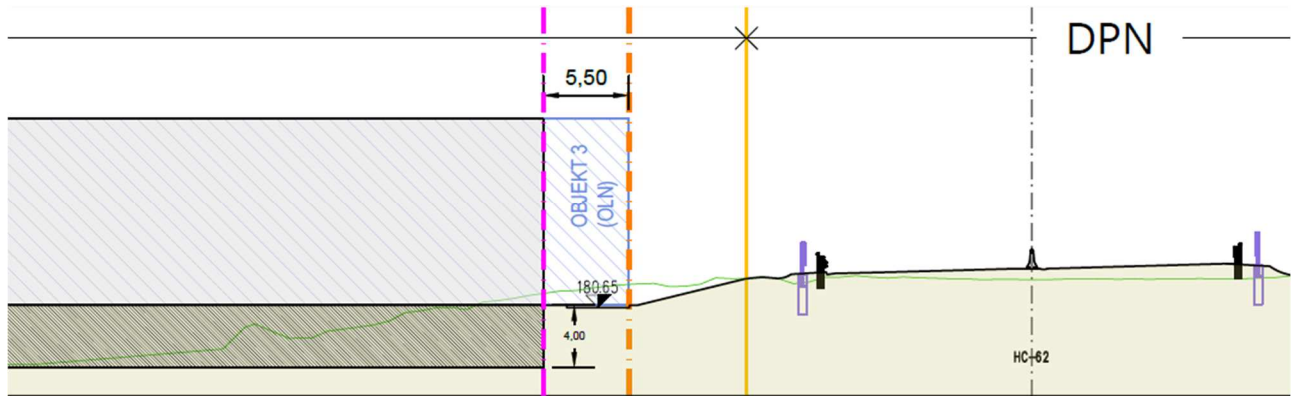


Slika 9: Na prerezu prek območja načrtovane hitre ceste in OLN za PSC Mačkovec – 1 je razviden položaj objekta 1 v odnosu do meje DPN (rumena polna črta) ter do predvidene hitre ceste oziroma priključne ceste Mačkovec – krak C ter do gradbena linije, določene v OLN (oranžna črtkana črta). V modri šrafuri je prikazana lokacija objekta 1 iz OLN, v sivi barvi pa predvidena nova pozicija objekta 1.

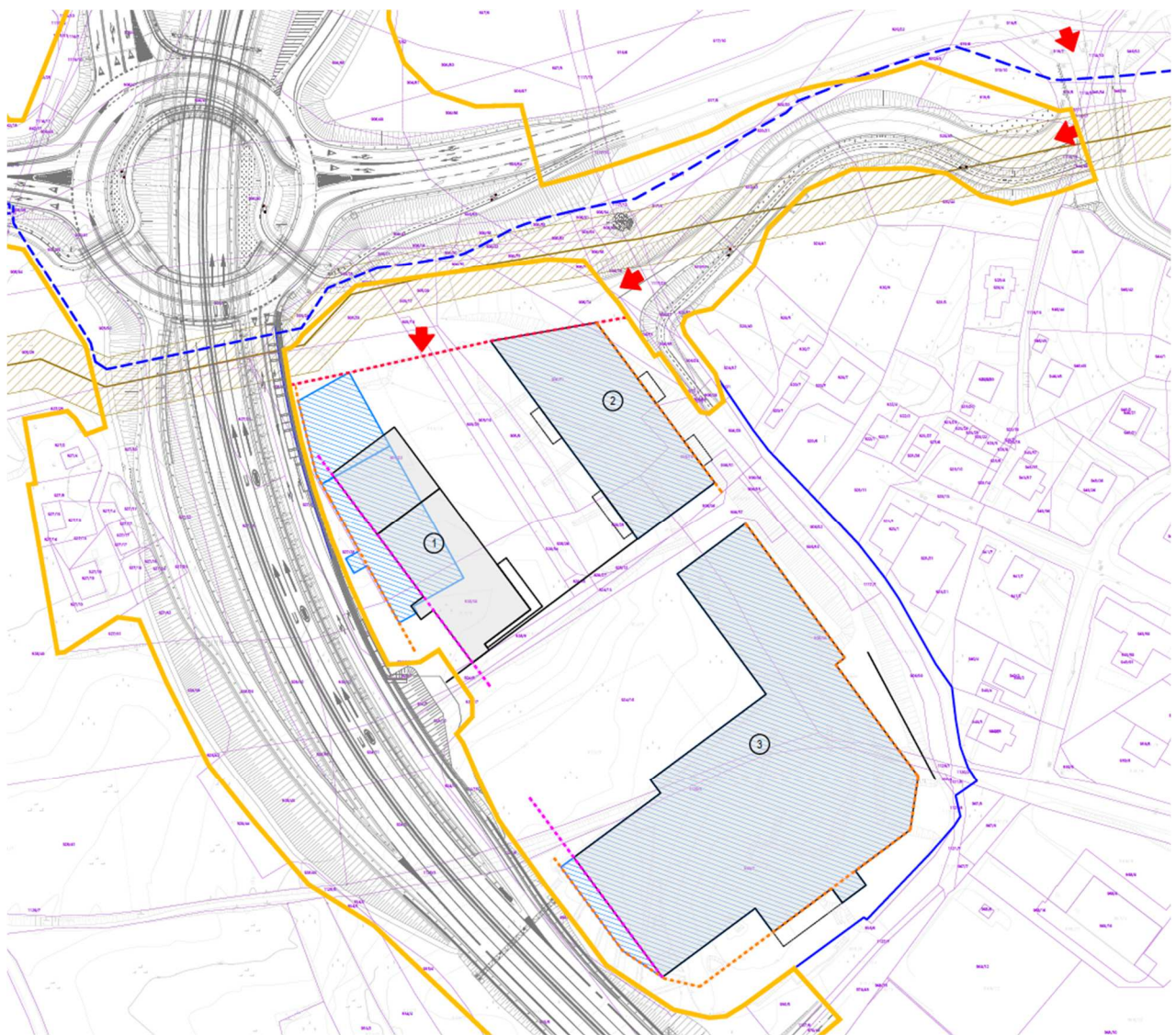


Slika 10: Na prerezu prek območja načrtovane hitre ceste in OLN je razviden položaj platoja in zunanjih manipulacijskih površin v odnosu do meje DPN ter do predvidene hitre ceste in priključne ceste – krak C.

Predviden je tudi odmik (oziroma zmanjšanje) objekta 3 tako, da se jugozahodni del objekta izravna in zmanjša, s čimer se zagotovi nemotena izvedba rešitev hitre ceste, predvsem portala ter ureditev dostopne in intervencijske poti.



Slika 11: Na prerezu prek območja načrtovane hitre ceste in OLN za PSC Mačkovec – 1 je razviden položaj objekta 3 v odnosu do meje DPN (rumena polna črta) ter do predvidene hitre ceste ter do gradbena linije, določene v OLN (oranžna črčkana črta). V modri šrafuri je prikazana lokacija objekta 3 iz OLN, v polni sivi barvi pa predvidena nova pozicija objekta 3.



Slika 12: Prikaz odkikov stavbe 1 in stavbe 3 od gradbenih linij, določenih v OLN (oranžno črčkano); premaknjeni gradbeni liniji sta v barvi magenta

Razen predvidenega premika objekta 1 in objekta 3 oziroma njunega odmika od gradbene linije, določene v OLN, so vse predvidene preureditve v coni 1.A-jug skladne:

- z dopustnimi odstopanji, navedenimi v odloku o OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 9/11 – OPPN, 62/10, 28/12, 102/12 DPN)
- in z določili uredbe o DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17) glede dopustnih ureditev na stičnem območju.

Za realizacijo predlaganega premika objekta 1 in objekta 3 **se z lokacijsko preveritvijo omogoči odstopanje od določil odloka o OLN, tako da se omogoči odmik stavbe 1 za 4,0 m do 14,0 m in stavbe 3 za cca 6 m od gradbenih linij na njuni zahodni strani**, določenih za ta objekta v OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1.

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

3.1. Skladnost z javnim interesom in 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 objektov 1 in 3, 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, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177), 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 GJL.

....

(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 mobilnosti. ...

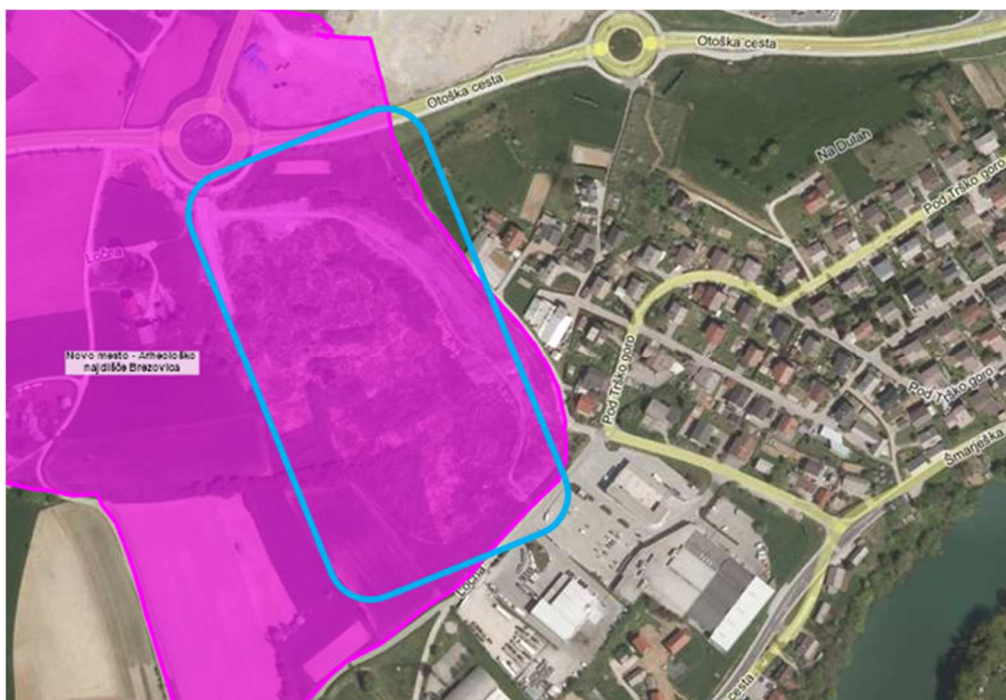
Glede na to, da gre pri nameravani gradnji za dopustitev individualnega odstopanja od PIP zaradi omogočanja gradnje dveh stavb, načrtovanih z OLN, ter zagotavljanja dostopnosti stavb in funkcionalnosti območja, je nameravani odmik objektov 1 in 3 od gradbene linije **skladen s cilji prostorskega razvoja občine**.

3.2. Skladnost s pravnimi režimi

a) Varstveni režimi

Na obravnavanem območju ni območij ohranjanja narave, vodovarstvenih območij ali erozijskih območij. Obravnavano območje leži na enoti kulturne dediščine Novo mesto - Arheološko najdišče Brezovica, EŠD 15643). Poseganje na navedeno enoto kulturne dediščine je bilo usklajeno s pristojnim zavodom že v fazi priprave OLN. Na tem območju so že bile izvedene arheološke raziskave (Poročilo o arheoloških izkopavanjih na arheološkem najdišču PSC Mačkovec, Cona 1A-JUG/faza 1,2 – september 2012 in faza 3 – november 2012; PJP d.o.o.).

Premik objektov 1 in 3, zaradi katerih je izdelan ta elaborat lokacijske preveritve, ne spreminja vpliva na navedeno arheološko najdišče.



Slika 13: Prikaz območij varstva kulturne dediščine (vir: PISO, november 2021)

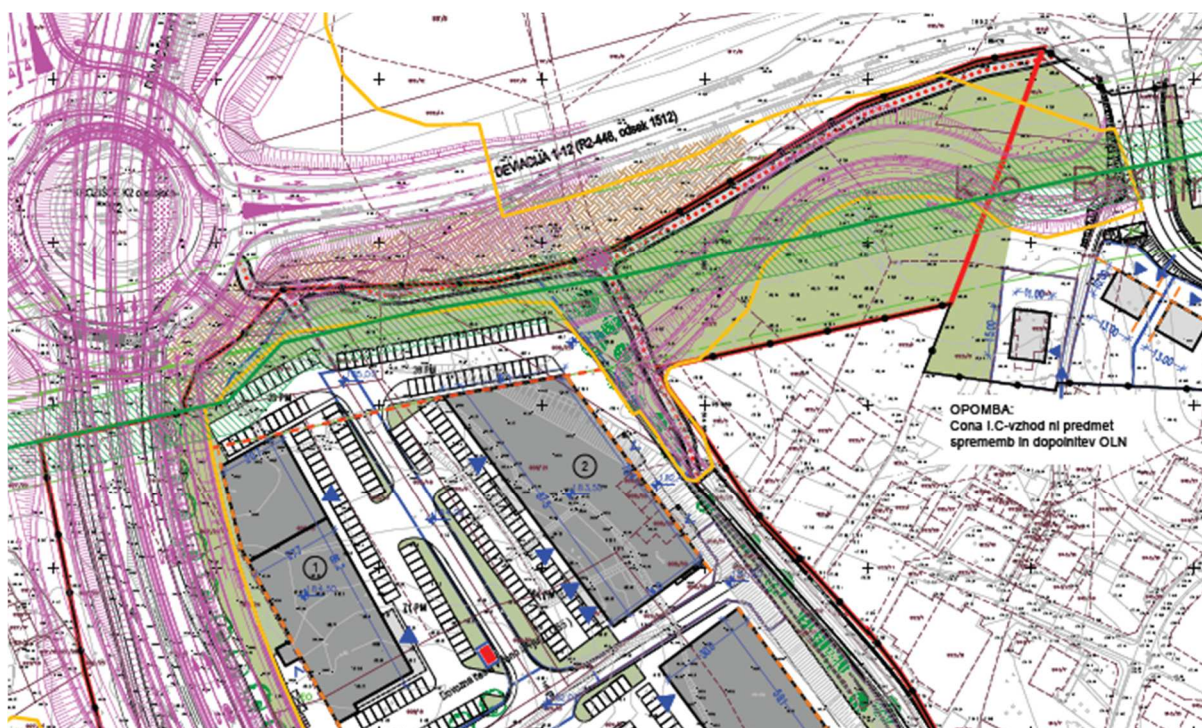
Nameravani odmik objekta 1 in objekta 3 od gradbenih linij na njuni zahodni strani **ni v neskladju s pravnimi režimi.**

b) Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

Zemljišče je navezano na omrežja gospodarske javne infrastrukture.



Slika 14: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju (vir: PISO, november 2021) Po severnem robu območja poteka plinovod prenosni plinovod M4, MRP Krško - MRP Novo mesto s premerom 400 mm in tlakom 50 bar, ki se zaradi gradnje krožnega križišča K2 (po DPN) prestavi, kot je razvidno s spodnje slike.



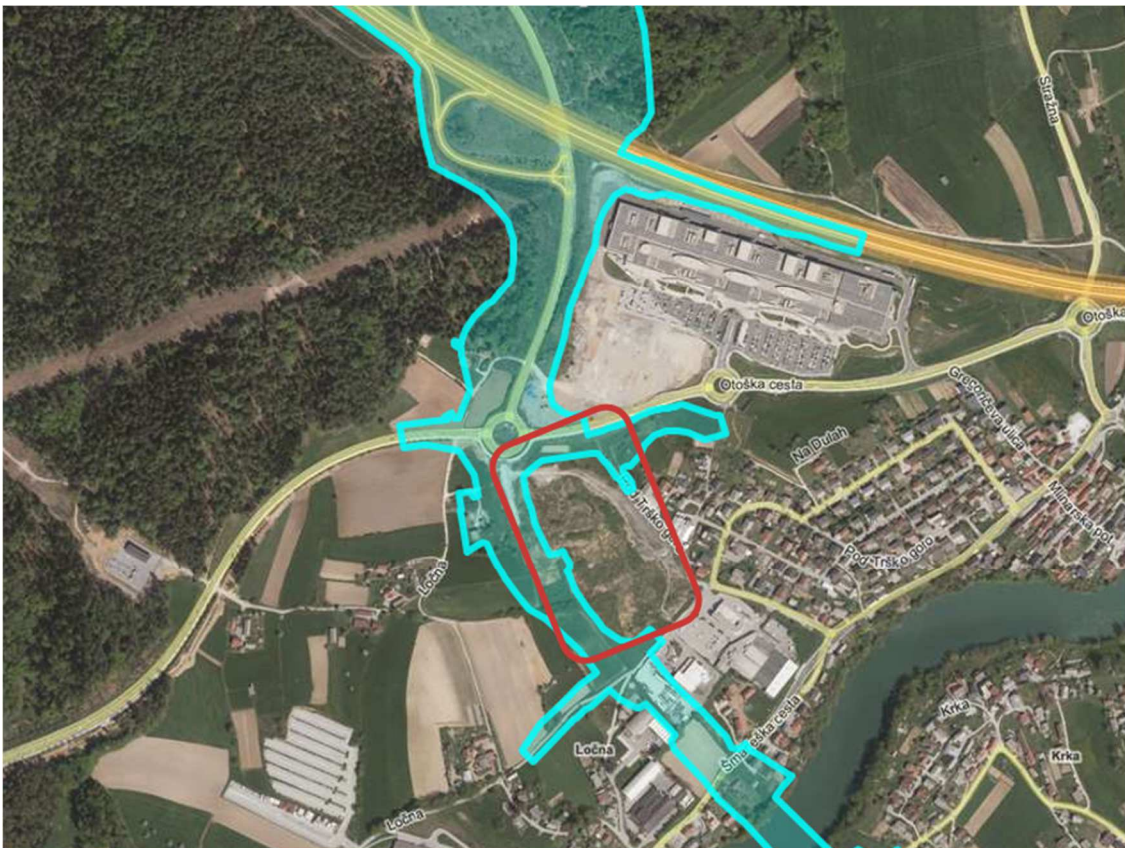
Slika 15: Podrobnejši prikaz varovalnega pasu (2x10 m. zelena šrafura prestavljenega plinovoda na Ureditveni situaciji iz OLN s prikazom hitre ceste, načrtovane v DPN za 3. os. Oranžna linija je meja DPN, rdeča pa meja OLN. Rdeča črtkana linija predstavlja »maksimalno gradbeno linijo, kot jo določa OLN.

Nameravana odmika objekta 1 in objekta 3 od gradbenih linij, določenih v OLN, **ne bosta imela vpliva na obstoječa in načrtovana omrežja GJI.**

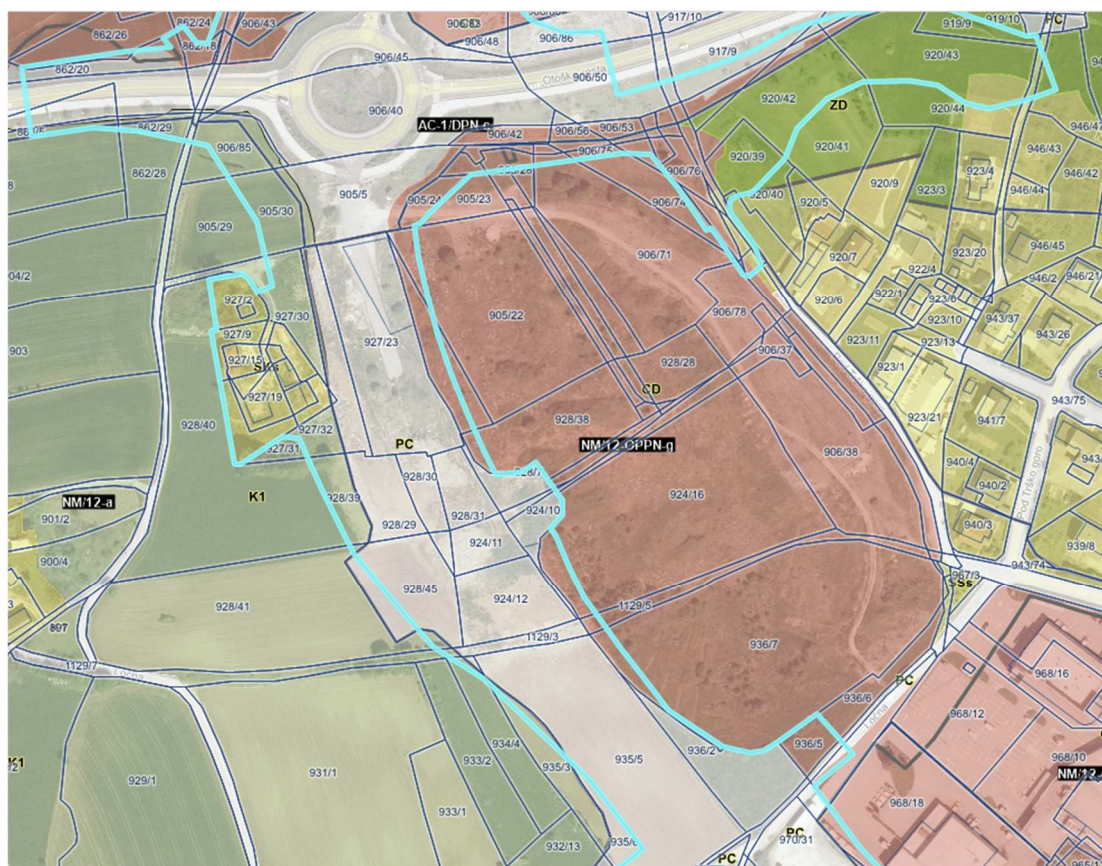
c) Državni prostorski izvedbeni akti

Območje OLN se prekriva z veljavnim DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17), s katerim je bil OLN spremenjen in dopolnjen, saj je prekril velik del območja OLN in zmanjšal območje za umeščanje objektov in povezanih ureditev, ki so bile predmet OLN. Kot je navedeno v poglavju 2.1 Veljavni prostorski akti in izdelana dokumentacija, so bile z DPN tudi spremenjene funkcionalne povezave na območju, saj je bil predviden nov vstop v območje (iz krožnega križišča K2a). Uredba o DPN tudi dopušča ureditev navezave na krožno križišče K2 v času do izgradnje hitre ceste, poleg tega pa navaja dopustne ureditve lokalnega pomena v DPN na stičnem območju, to je med robom posega in mejo DPN.

Ob tem pa so v PSC Mačkovec-1 ostala v veljavi določila OLN glede gradbenih linij, ki jim morajo slediti vsi trije objekti v coni 1.A-jug, glede katerih odlok o OLN ne dopušča odstopanj. Zaradi uveljavitve DPN se izkazuje, **da gradbeni liniji za postavitev objekta 1 in objekta 3 dejansko ne omogoča postavitve in rabe te stavbe**, kar je vzrok za dopustitev individualnega odstopanja s to lokacijsko preveritvijo.



Slika 16: Prikaz območja DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (DPN za 3. os) na DOF (vir: PISO, november 2021)



Slika 17: Prikaz območja DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (DPN za 3. os) na prikazu parcelnega stanja (vir: PISO, marec 2022)

Nameravani odmik objektov 1 in 3 od gradbenih linij **ni v neskladju s sprejetimi državnim prostorskim načrtom, ki je v neposredni bližini obravnavanega območja.**

Rešitve zunanje ureditve na območju OLN PSC Mačkovec 1- cona 1. A-jug, na stičnem območju med DPN in OLN (v nadaljevanju stično območje), bodo določene v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Investitor PSC Mačkovec je dolžan projektne rešitve na stičnem območju uskladiti z DARS, d. d. in pridobiti njegovo pisno soglasje. Uskladitve morajo biti takšne, da ne bodo povzročale dodatnih del ali stroškov investitorju/upravljavcu hitre ceste in jih bo možno izvesti v okviru dopustnih manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja. V primeru sočasne gradnje se delitev stroškov in obveznosti investitorjev uredi v sporazumu med obema investitorjema.

V primeru, da gradnje PSC Mačkovec časovno ne bo možno uskladiti z gradnjo hitre ceste na tem območju, se zunanja ureditev PSC Mačkovec izvede z upoštevanjem izvedenega stanja hitre ceste.

3.3. Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta

Gradbeni namen OLN je na tem območju izgradnja objektov in pripadajočih zunanjih ureditev v coni 1.A-jug. Z dopustitvijo predlaganega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev bo gradbeni namen lahko dosežen, saj bosta tako lahko zgrajena dva objekta, ki bosta imele zagotovljene ustrezne odmike od hitre ceste in ustrezne funkcionalne površine.

Ob premiku objekta 1 in objekta 2 je posledično prišlo še do nekaterih sprememb glede na situacijo iz OLN (preureditev vstopa v območje, sprememba predvidene situacije stavb in posledična preureditev parkirnih in drugih zunanjih površin, vključno s pripadajočimi ureditvami gospodarske javne

infrastrukture). Razen odmika od gradbenih linij na zahodni strani obeh objektov načrtovana gradnja upošteva vse druge prostorsko izvedbene pogoje iz veljavnih prostorskih aktov.

Vse navedene spremembe (razen odmika od gradbenih linij) so skladne z določili odloka o OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 9/11 – OPPN, 62/10, 28/12, 102/12 DPN) v 39. členu, kjer so navedena **dopustna odstopanja**, med katerimi je v kontekstu te lokacijske preveritve pomembna prva alineja, ki se glasi:

»(1) Znotraj posameznih gradbenih parcel so dovoljeni manjši premiki objektov zaradi boljše funkcionalnosti, pri čemer pa morajo biti gradbene linije, določene s tem OLN, v celoti upoštevane. Vplivi na okolje sosednjih objektov zaradi teh odstopanj ne smejo poslabšati pogojev, določenih s tem OLN.«

Navedene spremembe so tudi skladne z določili uredbe o DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17), ki v 49. členu navaja **dopustne posege do začetka gradnje** prostorskih ureditev na tem območju: »(2) Do začetka gradnje hitre ceste in posameznih etap, določenih v 43. členu te uredbe, je dopustna gradnja dostopne ceste iz krožnega križišča K2 na glavni cesti G2 105/0254 za priključevanje Poslovno-storitvene cone Mačkovec - 1 (cone I.A-jug - NM/12-OPPN-g).«

Poleg tega uredba o DPN v 21. členu (**ureditve na stičnem območju** načrtovanih ureditev z ureditvami lokalnega pomena) tudi določa:

»(1) Stična območja načrtovanih ureditev z ureditvami lokalnega pomena so površine med robom načrtovanih ureditev in mejo državnega prostorskega načrta, ki mejijo na ureditve lokalnega pomena.

(2) Na stičnem območju ob hitri cesti so na odseku od km 0,730 do km 1,580 dopustne ureditve za obstoječo in predvideno Poslovno-storitveno cono Mačkovec - 1 (NM/12-OPPN-b, NM12/-OPPN-g) in Poslovno-storitveno cono Mačkovec - 2 (NM12/OPPN-c), ki vključujejo:

- nasipavanje terena, tako da se izvedejo zvezno oblikovane površine med objekti, zunanjimi ureditvami in navedenimi cestami,
- dostope in dovoze ter utrjene površine ob objektih v poslovni coni brez neposrednih navezav na hitro cesto in priključne ceste,
- gospodarsko javno infrastrukturo,
- gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov (ograje, škarpe in podporni zidovi, pomožni infrastrukturni objekti in urbana oprema),
- zasaditev drevoredov ali druge vegetacije.

Iz tega sledi, da so na območju DPN na površinah med robom načrtovanih ureditev in mejo DPN dopustne ureditve lokalnega pomena, v tem primeru ureditve za potrebe cone 1.A-jug v PSC Mačkovec - 1.

V OLN določena gradbena linija na zahodu je sledila takrat načrtovani cestni povezavi, ki je v loku potekala po zahodnem robu cone 1.A-jug. Trasa ceste in navezava na obstoječe krožišče K2 je potekala po terenu, z nje pa je bil na zahodni strani nivojsko urejen glavni vstop v cono 1.A-jug.

Z umestitvijo hitre štiripasovne ceste z izvennivojskimi križanji in priključnimi cestami (DPN) na trasi nekdanje cestne povezave so se precej spremenila prostorska razmerja in funkcionalne povezave v prostoru. Poglavitna sprememba je, da se cona 1.A-jug na hitro cesto na zahodni strani ne more več navezovati. Trasa hitre ceste in priključne ceste je funkcionalno in niveletno v odnosu do cone 1.A-jug povsem mimobežna. Glavni vhod v cono je zato že v DPN predviden preko nove ceste iz krožišča K2a z vzhodne strani.

Odmik objekta 1 in objekta 3 od gradbene linije za umestitev objektov 1 in 3 je potreben zato, da se zagotovi oziroma omogoči zadosten odmik od hitre ceste oziroma priključne ceste (Mačkovec – Krak C)

zaradi zagotavljanja funkcionalnih površin obeh objektov, predvsem urgentne oz. dostavne poti okoli stavb.

S tem se zagotovi ustrežnejše prostorsko razmerje med objektoma 1 in 3 in predvideno traso hitre ceste oziroma priključno cesto, od katere sta gradbeni liniji, določena v OLN za objekt 1 na najožjem delu oddaljena samo 1,90 m.

Kljub odmiku objektov 1 in od gradbenih linij se v coni 1.A-jug še vedno ohranjajo prostorska razmerja, oblikovna zasnova in funkcionalne povezave.

Odmik objekta 1 in objekta 3 od gradbenih linij teh objektov, določenih v OLN, v širšem prostoru ne bo poslabšal prostorskih razmerij.

Nameravani odmik od gradbenih linij objektov 1 in 3 **je skladen z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta in ne bo zmanjšal možnosti pozidave sosednjih zemljišč.**

Zaradi predvidenega odmika načrtovanih stavb (objekta 1 in objekta 3) od gradbenih linij, določenih v OLN, **se ne bo bistveno spremenil načrtovani videz območja, vpliv na podobo naselja in krajine ne bo moteč, bivalne in delovne razmere na tem ali širšem območju se ne bodo poslabšale.**

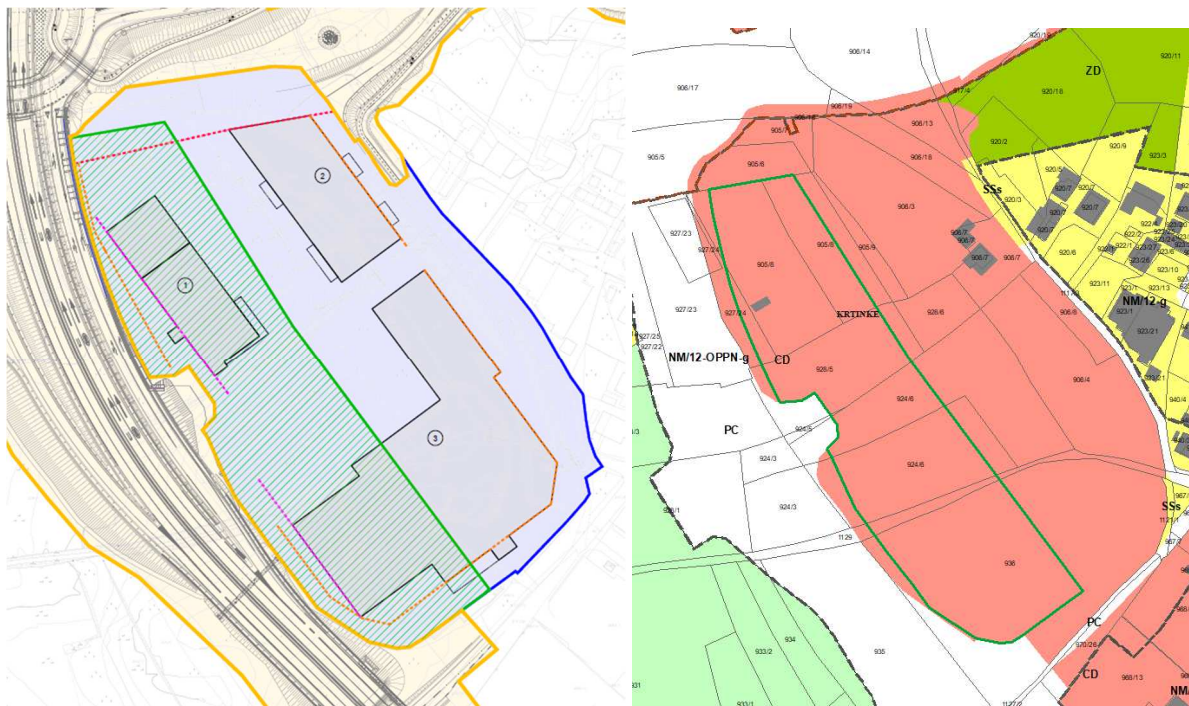
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-2 GLEDE NA NAMEN

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 območje PSC Mačkovec 1,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi in državnim prostorskim načrtom, ki veljajo na obravnavanem območju.

5. PREDLOG ODPSTOPANJ OD PIP V TEKSTUALNEM IN GRAFIČNEM DELU ODLOKA

V okviru obravnavanega individualnega odstopanja se na območju, ki ga sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin, **dopusti odstopanje od gradbenih linij na zahodni strani območja cone 1. A - jug, tako da se** dopusti odmik objekta 1 za 4,0 m do 14,0 m in objekta 3 za cca 6,0 m od gradbenih linij na njuni zahodni strani, določenih za ta dva objekta v OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1.



Slika 18: Prikaz območja lokacijske preveritve (zeleno): na levi na izseku iz ureditvene situacije OLN in na desni na izseku iz namenske rabe v veljavnem OPN MO Novo mesto.

Dopustno odstopanje se nanaša na prostorske izvedbene pogoje za cono 1.A - jug, ki so zapisani v tekstualnem delu OLN in sicer v 15. členu (Pogoji in usmeritve za nestanovajske stavbe), pod alineo (1) - objekt 1 in – objekt 3 v povezavi z grafičnim delom OLN in sicer grafični prikaz list 3.2 Ureditvena situacija – spremembe in dopolnitve, končno stanje.

Investitor PSC Mačkovec lahko izvede ustrezne prilagoditve terena na območju OLN ob meji DPN, tudi če bi začel z gradnjo objektov sočasno ali po začetku gradnje oziroma po končani gradnji hitre ceste; na ta način se uskladijo prostorske rešitve, načrtovane z OLN in z DPN.

6. VIRI

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto, Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12- DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št.12/15, 15/17- obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177),
- Odlok 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),
- 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, 70/17),
- PGD, PZI: Državna cesta Novo mesto – priključek Maline, 3. razvojna os – južni del, Prvi del: etapa 1 in 2, od priključka NM – vzhod do priključka Osredok, BPI d.o.o. in PNZ d.o.o. oktober 2021,
- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št. 12/10, 45/11 in 17/14 – EZ-1),
- Prostorsko informacijski sistem občin (<http://www.geoprostor.net/piso>) (september 2019),
- Idejna zasnova preureditve območja Poslovno storitvene cone Mačkovec – 1 v Coni 1.A-jug. Acer Novo mesto, februar 2022, dopolnjeno april 2022.



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: 350-0030/2021

Datum: 7. 6. 2022

ZADEVA: Elaborat lokacijske preveritve pogojev glede individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega izvedbenega akta – EUP NM/12-OPPN-g (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektoma 1 in 3) na zemljiščih s parc. št. 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin - identifikacijska št. 2751

PREDMET: STALIŠČE DO PRIPOMBE PODANE NA ELP V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

I. UVOD

Mestna občina Novo mesto, na pobudo investitorke družbe MONETIC poslovne storitve d.o.o., Dunajska 152, 1000 Ljubljana, za lokacijo predvidenih objektov 1 in 3 v poslovno storitveni coni Mačkovec -1, cona 1. A-jug v Novem mestu, vodi postopek lokacijske preveritve v EUP NM/12-OPPN-g (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektoma 1 in 3 – na zemljiščih s parc. št. 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin.



Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve

Investitorica, družba MONETIC, poslovne storitve d.o.o., Dunajska 152, 1000 Ljubljana 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 poslovna objekta (v navedenem dokumentu sta objekta opredeljena kot objekt št. 1 in 3). Objekta sta z OLN sicer že predvidena, vendar 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 3.2 Ureditvena situacija – spremembe in dopolnitve (KONČNO STANJE), marec 2012.

Nameravana gradnja je takšna, da izpolnjuje pogoje za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem OLN skladno z 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2), saj so objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem OLN (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Urejanje tega območja namreč določa OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1), z uveljavitvijo državnega prostorskega načrta (DPN) za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17), pa je bil del tega OLN spremenjen in dopolnjen. Zaradi predvidene gradnje hitre ceste, načrtovane s tem DPN, ki poteka v neposredni bližini območja obravnavane cone, je potrebna uskladitev oziroma prilagoditev ureditev na območju OLN. Večina teh prilagoditev je v skladu z dopustnimi odstopanji od določil odloka o OLN in tudi od določil uredbe o DPN, zaradi približanja hitre ceste pa je potreben tudi premik objektov 1 in 3 v OLN, kar pa pomeni, da se objekta ne bi več držala v OLN predpisane gradbene linije, glede katere OLN odstopanj ne dopušča.

Na podlagi 7. odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) je potrebno Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrniti za najmanj 15 dni in o javni razgrnitvi pisno obvestiti lastnike sosednjih zemljišč. O pripombah občina zavzame stališče, ki ga priloži gradivu za obravnavo na občinskem svetu.

Elaborat lokacijske preveritve je bil skupaj s pobudo javno razgrnjen od četrta 19. 5. 2022 do vključno četrta 2. 6. 2022 v prostorih MONM, Seidlova c. 1. 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: <https://www.novomesto.si/krajevne-skupnosti/>, lastniki sosednjih zemljišč pa o javni razgrnitvi obveščeni z dopisom št. 350-00030/2021 z dne 15.5.2022.

II. STALIŠČE DO PRIPOMBE

V času javne razgrnitve je na elaborat lokacijske preveritve po elektronski pošti prispela le pripomba KS Ločna – Mačkovec pod št. 012-06/2022 z dne 2.6.2022.

Pripomba KS Ločna – Mačkovec:

Na javno razgrnjen Elaborat podajamo v določenem roku pripombo kot opozorilo, da je 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 in 70/17, v nadaljevanju **DPN**), s katerim je predvidena gradnja hitre ceste skozi naše ulice in **zaradi katerega objektov (1 in 3) ni mogoče umestiti v prostor na podlagi OLN PSC Mačkovec-1**, trenutno **v fazi presoje zakonitosti na Upravnem sodišču RS ravno v tem delu**. Zato KS Ločna Mačkovec predlaga, da se z odločitvijo o dovolitvi odstopanj od OLN počaka in postopek prekine, dokler ne bo pravnomočno odločeno v upravnem sporu na Upravnem sodišču RS (oziroma do morebitnih nadaljnjih postopkov pred drugimi pristojnimi sodišči).

Stališče do pripombe: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Pripombo smo preverili po javno dostopnih informacijah in na pristojnem ministrstvu, iz katerega so nam dne 7. 6. 2022 po elektronski pošti sporočili, da ministrstvo ni seznanjeno, da bi glede Uredbe o DPN za državno cesto od AC A2 Ljubljana – Obrežje pri NM do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12 in 70/17) potekala kakršnakoli presoja na Upravnem sodišču. Razpolagajo zgolj z informacijo, da je za 8. 6. 2022 razpisana ustna obravnava v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Zoper prostorski akt, katerega rešitve so eden od razlogov za izvedbo lokacijske preveritve torej ni sprožen postopek za presojo zakonitosti na Upravnem sodišču RS in navedbe KS ne držijo in prostorski akt velja.

Stališče do pripombe pripravila:
Mojca Tavčar, občinska urbanistka

mag. Gregor Macedoni
župan, l.r.

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; ZUreP-2) in v povezavi z 299. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZureP-3) ter na podlagi 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 redni seji dne sprejel naslednji

S K L E P

O POTRDTVI LOKACIJSKE PREVERITVE V ENOTI UREJANJA PROSTORA NM/12-OPPN-g (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v povezavi z objektoma 1 in 3) na zemljiščih s parc. št. 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin. - identifikacijska št. 2751

1. člen

S tem sklepom se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo objektov 1 in 3, ki sta predvidena 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. 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin.

2. člen

(1) Dopuščeno individualno odstopanje se nanaša na prostorske izvedbene pogoje za cono 1.A - jug, ki so določeni v 15. členu OLN, v poglavju Pogoji in usmeritve za nestanovanjske stavbe, alineja (1) - objekt 1 in - objekt 3 v povezavi z grafičnim delom OLN in sicer grafični prikaz list 3.2 Ureditvena situacija – spremembe in dopolnitve (končno stanje).

(2) V okviru obravnavanega individualnega odstopanja se na območju, ki ga sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin, dopusti odstopanje od gradbenih linij na zahodni strani območja cone 1. A - jug, tako da se dopusti odmik objekta 1 za 4,0 m do 14,0 m in objekta 3 za cca 6,0 m od gradbenih linij na njuni zahodni strani, določenih za ta dva objekta v OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1. Rešitve zunanje ureditve na območju PSC Mačkovec 1 – cona 1.A-jug, na stičnem območju med DPN in OLN (v nadaljevanju stično območje), bodo določene v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Investitor PSC Mačkovec 1 – cona 1. A - jug je dolžan projektne rešitve na stičnem območju uskladiti z DARS, d. d. in pridobiti njegovo pisno soglasje. Uskladitve morajo biti takšne, da ne bodo povzročale dodatnih del ali stroškov investitorju/upravljavcu hitre ceste in jih bo možno izvesti v okviru dopustnih manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja. V primeru sočasne gradnje se delitev stroškov in obveznosti investitorjev uredi v sporazumu med obema investitorjema. V primeru, da gradnje PSC Mačkovec 1 - cona 1. A – jug časovno ne bo možno uskladiti z gradnjo hitre ceste na tem območju, se zunanja ureditev PSC Mačkovec 1 v coni 1. A-jug izvede z upoštevanjem izvedenega stanja hitre ceste. Investitor PSC Mačkovec lahko izvede ustrezne prilagoditve terena na območju OLN ob meji z DPN, tudi če bi začel z gradnjo objektov sočasno ali po začetku gradnje oziroma po končani gradnji hitre ceste; na ta način se uskladijo prostorske rešitve, načrtovane z OLN in z DPN.

3. člen

(1) Ta sklep se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 2751.

(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: 350-0030/2022

Datum:

Župan
Mestne občine Novo mesto

mag. Gregor Macedoni, l.r.