



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-49/2010(1907)
Datum: 28. 6. 2013

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

**ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POSLOVNA CONA
KOSOVA DOLINA**

Namen: Ugotovitev občinskega sveta, da so izpolnjeni pogoji iz Zakona o prostorskem načrtovanju glede spremembe prostorsko izvedbenih pogojev OPN MONM z OPPN Kosova dolina brez poprejšnje spremembe OPN MONM

Pravna podlaga: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/12-Skl.US: U-I-43/13-8)

Statut Mestne občine Novo mesto, (Uradni list RS, št. 7/13)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor

Izdelovalec gradiva: Urad za prostor

Poročevalec: Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto ugotavlja, da so izpolnjeni pogoji iz prve in druge alineje 1. odstavka 56. a člena Zakona o prostorskem načrtovanju (33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/12-Skl.US: U-I-43/13-8; v nadaljevanju ZPNačrt) glede spremembe prostorsko izvedbenih pogojev z občinskim podrobnim prostorskim načrtom Poslovna cona Kosova dolina, ki se nanaša na spremembo določil glede obveznosti pridobitve celovitih urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih strokovnih rešitev z javnim natečajem, brez poprejšnje spremembe Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto.

2. Ugotovitev se navede v skladu s četrtem odstavkom 57. člena ZPNačrt v Sklepu o spremembi in dopolnitvi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovna cona Kosova dolina, ki se ga objavi v Uradnem listu RS.

Ž U P A N

Alojzij MUHIČ

PRILOGE:

- Obrazložitev.

DOSTAVITI:

- naslov, tu.





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-49/2010 (1907)
Datum: 28. 6. 2013

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POSLOVNA CONA KOSOVA DOLINA

PREDMET: UGOTOVITEV OBČINSKEGA SVETA, DA SO IZPOLNJENI POGOJI IZ ZAKONA O PROSTORSKEM NAČRTOVANJU GLEDE SPREMEMBE PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV OPN MONM Z OPPN KOSOVA DOLINA BREZ POPREJŠJNE SPREMEMBE OPN MONM

1. UVOD

Območje načrtovane poslovne cone Kosova dolina je v 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.; v nadaljevanju OPN MONM) določeno kot enota urejanja prostora z oznako NM/11-OPPN-c (v nadaljevanju: EUP NM/11-OPPN-c), za katero je predvideno urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (123. člen OPN MONM).

Na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovna cona Kosova dolina (NM/11-OPPN-C) (Uradni list RS, št. 101/11) je Mestna občina Novo mesto decembra 2011 začela s pripravo prostorskega akta. Pobudo je podal odvetnik Ismet Mahmuljin, ki zastopa družbo AAIDEN d.o.o.

Z OPPN Poslovna cona Kosova dolina (v nadaljevanju OPPN) bodo določene prostorske rešitve in izvedbeni prostorski pogoji za prostorsko zasnovo poslovne cone, s potrebno komunalno opremo in drugimi spremljajočimi ureditvami. Načrtujejo se dejavnosti gostinstva in turizma, trgovine ter storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanja, zdravstva, kulture, razvedrila in rekreacije.

Prostorsko izvedbeni pogoji za EUP OPPN/11-OPPN-c določeni z OPN so:

»Površine so namenjene ureditvi poslovne cone Ločna, kjer se načrtujejo dejavnosti gostinstva in turizma, trgovine ter storitvenih dejavnosti, poslovnih dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanja, zdravstva, kulture, razvedrila in rekreacije. Dopustna je gradnja nestanovanjskih stavb, namenjenih oskrbnim in storitvenim dejavnostim, in sicer stavbe:

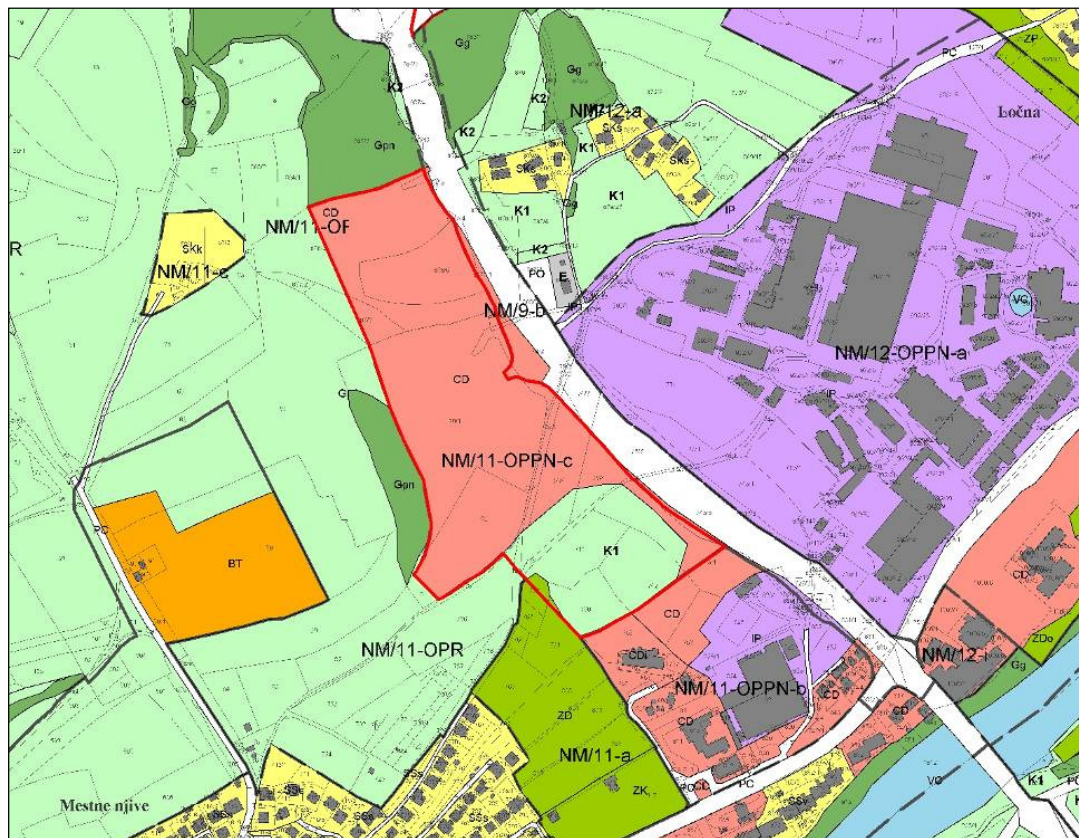
- skupine CC-SI121 - gostinske stavbe
- skupine CC-SI 125 - upravne in pisarniške stavbe



- skupine CC-SI123 - trgovske in druge stavbe za storitvene namene, razen sejmskih dvoran in bencinskih servisov
- skupine CC-SI124 - stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezanih storitev
- razreda CC-SI 1261- stavbe za kulturo in razvedrilo
- razreda CC-SI 1262 - stavbe za muzeje
- razreda CC-SI 1261- stavbe za zdravstvo (za nadomestno zdravstveno postajo in lekarno v Ločni)
- razreda CC-SI 1274 - druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje in so namenjene ureditvi vstopne in informacijske točke Arheološkega parka Marof, turistično rekreacijske rabe območja odprtih površin Marofa in Mestnih njiv ter izobraževalni veterinarski center s spremljajočimi dejavnostmi.

V osrednjem delu se načrtuje gradnja poslovno storitvenega središča z javno parkirno hišo. V severnem delu območja se načrtuje izobraževalni veterinarski center s spremljajočimi dejavnostmi. Na južnem delu se načrtujejo upravne in družbene dejavnosti s spremljajočimi storitvenimi dejavnostmi. V območju južnega in osrednjega dela se načrtuje vstopna in informacijska točka Arheološkega parka Marof z javnimi parkirišči za obiskovalce. Zagotavljajo se javne zelene površine.

Pri načrtovanju se zagotavlja kakovostna nadgradnja izjemnih ambientalnih in kulturnih vrednot območja neposrednega zaledja Marofa in Mestnih njiv. Zagotovi se kakovostno peš in kolesarsko navezavo in prehodnost območja v smeri načrtovanega arheološkega parka Marof. **Obvezna je pridobitev celovitih urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih strokovnih rešitev z javnim natečajem, ki vključuje tudi oblikovanje rešitev na stiku stavbnih zemljišč z zaledjem primarne namenske rabe.**«



Slika: izsek iz OPN MO NM.

2. SPREMEMBA PIP OPN MONM Z OPPN

Za OPPN Poslovna cona Kosova dolina so bile v postopku priprave izdelane in na podlagi usklajevanj z MONM dopolnjevanje strokovne podlage (Topos d.o.o., februar 2012), ki so podlaga za izdelavo projektne natečajne naloge.

Investitor OPPN in načrtovanih prostorskih ureditev ugotavlja, da je tako iz ekonomskega kot programskega vidika v današnjih razmerah obveza izvedbe javnega natečaja nesprejemljiva, zato je dne 6.3.2012 podal MONM pobudo za spremembo določil OPN. MONM je pobudo obravnavala, v času obravnave pobude je prišlo do spremembe predpisov o javnih natečajih (ZPNačrt, ZGO), dopolnile pa so se tudi strokovne podlage.

Na podlagi dopolnjenih in dodelanih strokovnih podlag - Predloga strokovne rešitve (izdelal Topos d.o.o., junij 2013) je investitor ponovno podal pobudo za spremembo prostorsko izvedbenih pogojev OPN za enoto urejanja prostora NM/11-OPPN-c z OPPN, sklicujoč se na 1. odstavek 56. a člena ZPNačrt z namenom, da se namesto obveznosti pridobitve celovitih urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih strokovnih rešitev z javnim natečajem predvidi pridobitev celovitih rešitev na podlagi treh variantnih rešitev.

Spremembo prostorsko izvedbenih pogojev z občinskim podrobnim prostorskim načrtom brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta dopušča 56. a člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS št. 33/07, 70/08-ZVO-1B,108/09,80/10-ZUPUDPP (106/10popr.),43/11-ZKZ-C,57/12,57/12-ZUPUDPP-A,109/12, 35/12-Skl.US: U-I-43/13-8; v nadaljevanju ZPNačrt), če so za to izpolnjeni pogoji, določeni v prvi in drugi alineji prvega odstavka 56. a člena ZPNačrt, in sicer:

- je sprememba potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa oziroma drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom in
- je sprememba skladna s strateškim delom občinskega prostorskega načrta oziroma občinskim strateškim prostorskim načrtom, če je ta sprejet kot samostojni akt.

Obveznost javnih natečajev za izbiro strokovno najprimernejših rešitev je bila razveljavljena tudi z zadnjo novelo Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004-UPB1 (14/2005popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005Odl.US: U-I-150/04-19, 120/2006Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/2009, 61/2010-ZRud-1 (62/2010popr.), 20/2011Odl.US: U-I-165/09-34, 57/2012, v nadaljevanju ZGO) in sicer je novela razveljavila 13. in 14. člen Pravilnika o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04). Z omenjeno novelo javni natečaj ni več obvezen, razen v primerih, ko je to določeno z drugim predpisom (npr. prostorskim aktom).

Glede na predložene strokovne podlage in preveritve s strani investitorja in glede na to, da je praksa v Sloveniji pokazala, da izvedba natečaja ni nujno najboljša rešitev za pridobitev dobrih urbanističnih rešitev (obstajajo tudi drugi načini pridobitve dobrih rešitev, kot npr. pridobitev variantnih rešitev različnih avtorjev – primer pridobitve strokovno primerne rešitve za tržnico v NM) ter javni natečaj z zakonom ni več predpisan se predlaga uporaba 56. a člena ZPNačrt tako, da se z OPPN poslovna cona Kosova dolina spremenijo PIP-i OPN za enoto NM/11-OPPN-c in sicer **obveznost pridobitve celovitih urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih strokovnih rešitev z javnim natečajem se nadomesti s obveznostjo pridobitve najmanj treh variantnih rešitev različnih avtorjev.**

2.1 UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV 56. a ČLENA ZPNačrt

Prva alineja 1. odstavka 56. a člena ZPNačrt:

Regionalni razvojni program Jugovzhodne Slovenije (RRP) za obdobje od 2007 do 2013 (<http://www.rc-nm.si/docs/RRP%202007-2013.pdf>) v analitičnem delu ugotavlja, da bo v programskem obdobju prišlo do krepitve in združevanja trgovske dejavnosti v regiji. Novo mesto

je za krepitev vloge regionalnega središča v omrežju urbanih središč Slovenije določilo strateške usmeritve za razporeditev površin centralnih trgovskih dejavnosti, ki so z izvedbenim delom OPN regionalno pomembne.

Druga alineja 1. odstavka 56. a člena ZPNačrt:

Strateški del OPN MONM glede koncepta razvoja naselja Novo mesto (45. člen) med drugim navaja:

»Poselitev Novega mesta se oblikuje kot urbana struktura z večjo gostoto in večjimi dimenzijami objektov, kar predvsem velja za nova jedra pozidave, območja prenove ob mestnih vpadnicah in na območjih vozlišč.

Poslovno-storitvene in oskrbne dejavnosti se umeščajo znotraj mesta na dobro prometno dostopne površine, prav tako tudi družbene dejavnosti. Te se načrtujejo kot nujna infrastruktura novih stanovanjskih območij (šole, vrtci, igrišča) oz. kot dopolnitev ponudbe mesta.

Ob mestnih vpadnicah se oblikujejo poteze mestotvorne pozidave in zunanjih ureditev. To velja za prostore ob Ljubljanski cesti, Šmarješki in Seidlovi cesti, Šentjernejski in Kandijski cesti, Belokranjski, Šmihelski (Ljubenski), Topliški, Straški, Mirnapeški cesti, Andrijaničevi cesti ob stičnem območju s tovarno zdravil Krka ter v krožišču v Bučni vasi, ob načrtovani južni zbirni cesti ter ob ostalih načrtovanih navezovalnih cestah med povezovalnimi cestami obvoznega obroča in obstoječim cestnim omrežjem. Pomestenje mesta vključuje mestotvorno snovanje novih objektov in zunanjih ureditev ter preoblikovanje obstoječih. Posebej pomembne so tudi lokacije na križiščih obstoječih in načrtovanih mestnih vpadnic z mestnim obvoznim ringom (Andrijaničeva in Levičnikova cesta ter načrtovane mestne obvoznice), kjer se praviloma oblikujejo območja prepoznavnih javnih dejavnosti ter objektov in zunanjih ureditev.

Načrtuje se medsebojno dolgoročno usklajena namenska raba prostora, pri kateri bodo stanovanjska območja ustrezno oddeljena od za njih najbolj motečih industrijskih in bodo hkrati dosežene najmanjše oddaljenosti do dnevno potrebne oskrbe.«

Ureditve OPPN Poslovne cone Kosova dolina so skladne s strateškim delom OPN MONM, saj:

- so upoštevana določila, da se območje NM/11-OPPN-c razvija za različne centralne dejavnosti in kot pomembna vstopna točka v mesto;
- gre za oblikovanja novega jedra pozidave ob mestni vpadnici - Andrijaničevi cesti
- z načrtovanim OPPN ob stičnem območju s tovarno zdravil Krka se predvideva mestotvorna pozidava s pripadajočimi zunanjimi površinami
- usklajena namenska raba prostora: območje poslovne cone bo bariera med industrijskim območjem Krke in zelenim zaledjem Marofa s predvidenim arheološkim parkom.

2.2 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SKLEPA O PRIČETKU PRIPRAVE OPPN POSLOVNA CONA KOSOVA DOLINA

V primeru, ko se z OPPN spreminjajo PIP iz OPN, je potrebno skladno s četrnim odstavkom 57. člena ZPNačrt v sklepu o začetku priprave OPPN, navesti tudi predhodno ugotovitev občinskega sveta, da so izpolnjeni pogoji iz prve in druge alineje prvega odstavka 56. a člena ZPNačrt.

OPPN Kosova dolina je trenutno v fazi izdelave strokovnih podlag, zato je skladno s zgoraj navedenim za nadaljevanje postopka potrebno sprejeti Sklep o spremembah in dopolnitvah Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovna cona Kosova dolina.

3. PREDLOG SKLEPOV

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto **ugotavlja**, da so izpolnjeni pogoji iz prve in druge alineje 1. odstavka 56. a člena Zakona o prostorskem načrtovanju (33/07, 70/08-ZVO-1B,108/09,80/10-ZUPUDPP (106/10popr.), 43/11-ZKZ-C,57/12,57/12-ZUPUDPP-

A,109/12, 35/12-Skl.US: U-I-43/13-8; v nadaljevanju ZPNačrt) glede spremembe prostorsko izvedbenih pogojev z občinskim podrobnim prostorskim načrtom Poslovna cona Kosova dolina, ki se nanaša na spremembo določil glede obveznosti pridobitve celovitih urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih strokovnih rešitev z javnim natečajem, brez poprejšnje spremembe Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto.

2. Ugotovitev se navede v skladu s četrtem odstavkom 57. člena ZPNačrt v Sklepu o spremembi in dopolnitvi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovna cona Kosova dolina, ki se ga objavi v Uradnem listu RS.

Pripravila:

Janja NOVOSEL BREŠČAK,
VIŠJI SVETOVALEC

Mojca TAVČAR,
VODJA URADA ZA PROSTOR

Borut NOVAK
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Poslano:
- naslovu.