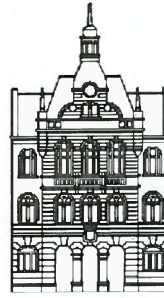




Mestna občina Novo mesto



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: 350-15/2012 (1905)
Datum: 13. 9. 2013

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

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BUČNA VAS – VZHOD/2

Namen: Ugotovitev občinskega sveta, da so izpolnjeni pogoji iz Zakona o prostorskem načrtovanju glede spremembe prostorsko izvedbenih pogojev OPN MONM z OPPN Bučna vas – vzhod/2 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

Izdelaovalec 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) za spremembo prostorsko izvedbenih pogojev Občinskega prostorskega načrta MONM (v nadaljevanju OPN) na delu območja EUP NM/6-OPPN-f, na katerem je predviden fazni OPPN Bučna vas – zahod/2, brez poprejšnje spremembe OPN, in sicer tako da se za območje predmetnega OPPN obveznost pridobitve celovitih urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih strokovnih rešitev z javnim natečajem nadomesti z obveznostjo pridobitve variantnih strokovnih prostorskih preveritev.
2. Ugotovitev se v skladu s četrtem odstavkom 57. člena ZPNačrt navede v Sklepu o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – vzhod/2, ki se ga objavi v Uradnem listu RS.

ŽUPAN
Alojzij MUHIČ

PRILOGE:
- Obrazložitev.

DOSTAVITI:
- naslov, tu.



M. Tavčar *Bu*



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: 350-15/2012 (1905)
Datum: 13. 9. 2013

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BUČNA VAS – VZHOD/2

PREDMET: UGOTOVITEV OBČINSKEGA SVETA, DA SO IZPOLNJENI POGOJI IZ ZAKONA O PROSTORSKEM NAČRTOVANJU GLEDE SPREMEMBE PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV OPN MONM Z OPPN »BUČNA VAS – VZHOD/2« BREZ POPREJŠJNE SPREMEMBE OPN MONM

1. UVOD

Z Občinskim prostorskim načrtom 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) je za območje EUP NM/6-OPPN-f predvideno urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Območje EUP NM/6-OPPN-f se nahaja na severnem območju Novega mesta, vzhodno od Ljubljanske ceste (glavna cesta G2-252 Karteljevo – Novo mesto) ter severno od Adrijaničeve ceste (glavna cesta G2-399 Bučna vas – Krka). Območje na severu omejuje pozidava ob Ljubljanski cesti (R3 651-252 Karteljevo-Novo mesto) ter kmetijske površine. Na vzhodu je območje obdano z gozdnimi zemljišči. Zahodni in delno južni rob območja urejanja meji na območje, ki se ureja z OPPN OLN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste (NM/6-OPPN-a). Preostali del na jugu pa meji na skrajno severno pozidavo ob Tržiški ulici ter kmetijske površine. Na obravnavanem območju so danes njive, travniki in pašniki. Območje ureditvene enote NM/6-OPPN-f obsega približno 10 ha, za katero je v skladu z že izdelanimi strokovnimi gradivi predvidenih več faznih OPPN. Za območje, ki je s podrobnejšo namensko rabo opredeljeno za stanovanjsko pozidavo (Sso), je postopek priprave faznega OPPN Bučna vas – vzhod/1 že v teku in je trenutno v fazi izdelave dopolnjenega osnutka OPPN.

Predvideni OPPN Bučna vas – vzhod/2 (v nadaljevanju OPPN) za katerega je pobudo podalo podjetje SPC KREVS d.o.o, Črmošnjice 4a iz Novega mesta, se nahaja na južnem, oziroma jugozahodnem delu EUP NM/6-OPPN-f in naj bi obsegal površino približno 50 arov.

Območje enote urejanja prostora »NM/6-OPPN-f« je z OPN namenjeno razvoju centralnih dejavnosti terciarnega in kvartarnega značaja, bivanju ter pripadajočim zelenim površinam z rekreativnimi vsebinami. Del površin se namenja tekočemu in mirujočemu prometu znotraj območja, javni prometni infrastrukturi ter javnim površinam pešca in kolesarja. Celotno območje se načrtuje v obliki intenzivne urbane ureditve. Na delu območja, za katerega je bila podana

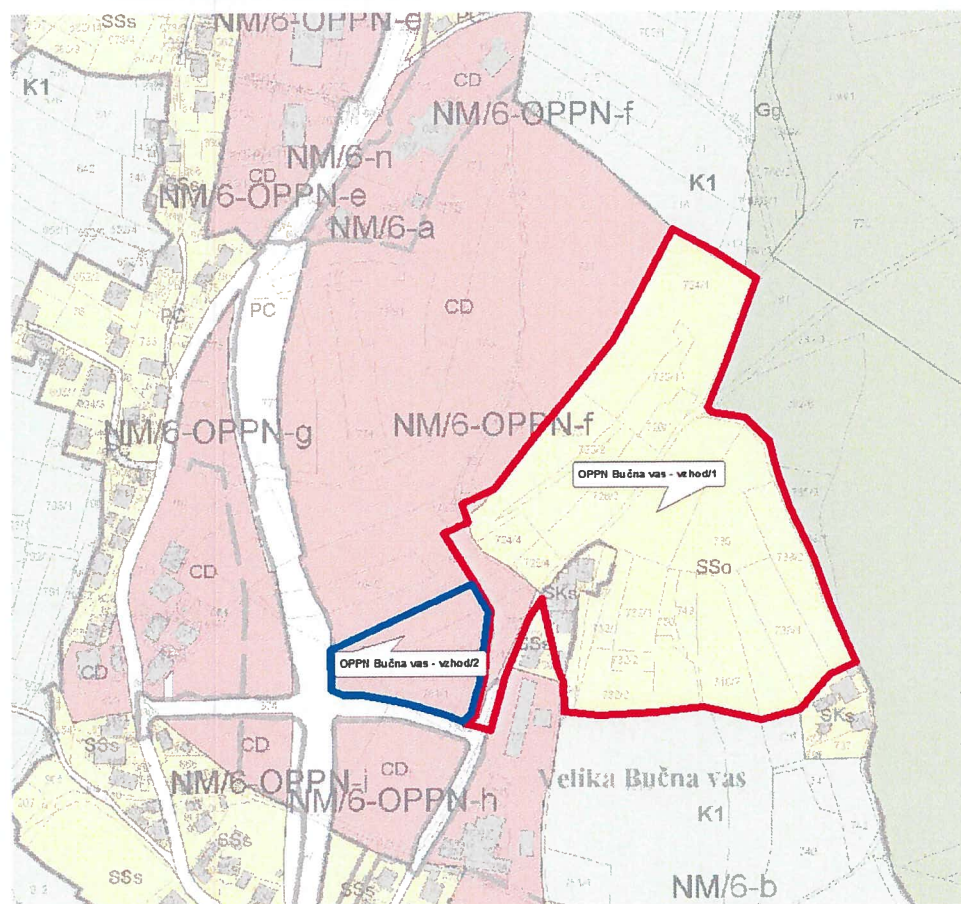


pobuda za pripravo OPPN, naročnik predvideva gradnjo trgovine in servisnega objekta za motorna vozila ter ostale potrebne ureditve za izvajanje dejavnosti kot samostojne funkcionalne enote z ustreznimi povezavami s sosednjimi območji.

OPN v svojih določilih za EUP NM/6-OPPN-f določa naslednje posebne prostorsko izvedbene pogoje (v nadaljevanju PIP):

»Predviden OPPN oz. več faznih OPPN za pretežno stanovanjsko pozidavo srednje in nižje gostote in za centralne dejavnosti (cerkev, trgovine in storitve kot oprema soseske). Poslovni ali poslovno - stanovanjski objekti se urejajo predvsem na območju ob severni obvoznici in Ljubljanski cesti, pri čemer se oblikujejo obcestne fasade. V južnem delu soseske, kjer je neposredna navezava na novo Ljubljansko cesto, je smiselno formirati osrednji del (center) soseske ter večjo gostoto objektov (vrstne hiše, dvojčki), višine do P+3. Območje okrog spomenika NOB se uredi kot parkovna površina. Vrh griča se ohranja nepozidan oz. se nanj umesti reprezentančni objekt (sakralni objekt). Zagotovi se ureditev parkovnih in športnorekreacijskih površin soseske, delno tudi kot bariera med novo sosesko in obstoječo poselitvijo. Zagotovi se ureditev otroškega igrišča. **Obvezna je pridobitev celovitih urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih strokovnih rešitev za območje centralnih dejavnosti (cerkev idr.) z natečajem.**«

Slika 1: Izsek iz OPN: Območje EUP NM/6-OPPN-f s prikazom območij »OPPN Bučna vas – vzhod/1« in »OPPN Bučna vas – vzhod/2«



2. SPREMEMBA PIP OPN MONM Z OPPN

V začetku postopka priprave OPPN Bučna vas – vzhod/1 so bile za širše območje EUP NM/6-OPPN-f izdelane strokovne podlage (GPI d.o.o., junij 2012), ki so bile namenjene prikazu stanja v prostoru, urbanistično – arhitekturnim rešitvam, prikazu infrastrukturnih omrežij

(prometno – energetska) in prikazu drugih ureditev ter naj bi služile kot podlaga za pripravo programske naloge za natečaj.

V skladu z proučitvijo investicijske namere in obsega območja ter pobude za pripravo OPPN Bučna vas – vzhod/2 ugotavljamo, da je tako iz ekonomskega kot programskega vidika obveza izvedbe javnega natečaja nepotrebna. Sklicujoč se na 1. odstavek 56. a člena 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) predlagamo, da se namesto obveznosti pridobitve celovitih urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih strokovnih rešitev z javnim natečajem predvidi pridobitev celovitih rešitev na podlagi variantnih rešitev, in sicer v fazi izdelave podrobnejših strokovnih podlag.

Spremembo prostorsko izvedbenih pogojev z občinskim podrobnim prostorskim načrtom brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta dopušča 56. a člen ZPnačrta, 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 ter javni natečaj z zakonom ni več predpisan, se predlaga uporaba 56.a člena ZPNačrt, s katerim se z uveljavitvijo OPPN Bučna vas – vzhod/2 spremenijo posebni PIP-i OPN za enoto EUP NM/6-OPPN-f tako, da se za območje faznega OPPN Bučna vas – vzhod/2 obveznost pridobitve celovitih urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih strokovnih rešitev z javnim natečajem nadomesti z obveznostjo pridobitve variantnih rešitev v fazi izdelave podrobnejših strokovnih podlag.

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, Mirnopaški 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 Bučna vas – vzhod/2 so skladne s strateškim delom OPN MONM, saj:

- so upoštevana določila, da se območje NM/6-OPP-n razvija za različne centralne dejavnosti in kot pomembna vstopna točka v mesto;
- gre za oblikovanja novega jedra pozidave ob mestni vpadnici - Ljubljanski cesti,
- z načrtovanim OPPN ob stičnem območju z obstoječo in predvideno pozidavo se predvideva mestotvorna pozidava s pripadajočimi zunanjimi površinami,
- usklajena namenska raba prostora: območje predvidene poslovne dejavnosti bo prostorsko in funkcionalno smiselno zaključena enota, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI, s katero bo dinamika priprave posameznih OPPN v EUP NM/6-OPP-n zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.

2.2 OBJAVA UGOTOVITVE ZA SPREMEMBO PIP OPN V SKLEPU O ZEČETKU PRIPRAVE OPPN

V primeru, ko se z OPPN spreminjajo PIP iz OPN, je potrebno skladno s četrtem 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.

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 (106/10 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) za spremembo prostorsko izvedbenih pogojev Občinskega prostorskega načrta MONM (v nadaljevanju OPN) na delu območja EUP NM/6-OPP-n, na katerem je predviden fazni OPPN Bučna vas – zahod/2, brez poprejšnje spremembe OPN, in sicer tako da se za območje predmetnega OPPN obveznost pridobitve celovitih urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih strokovnih rešitev z javnim natečajem nadomesti z obveznostjo pridobitve variantnih strokovnih prostorskih preveritev.**

2. Ugotovitev se v skladu s četrtem odstavkom 57. člena ZPNačrt navede v Sklepu o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – vzhod/2, ki se ga objavi v Uradnem listu RS.

Pripravil:

Tomaž PRAZNIK,
VIŠJI SVETOVALEC

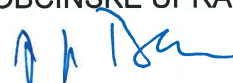


Mojca TAVČAR,

VODJA URADA ZA PROSTOR



Borut NOVAK,
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE



Poslano:

- naslovu.