Priloga 5:
OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

NAMEN IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO DOKUMENTA

Investitor, Imo-Real d.o.o., želi zgraditi prizidek k objektu Mesni center v Novem mestu, tako da se na obstoječi lokaciji za dostavo omogoči raztovarjanje v zaprtem prostoru in s tem zmanjšajo vplivi na bivalno okolje.

Predmet sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu (Uradni list RS, št. 55/02, 101/09, 64/10 in 102/12; v nadaljevanju: SD ZN) je sprememba določil v ureditveni enoti UE1, tako da se omogoči izvedba manjšega prizidka na vzhodni strani obstoječega objekta Mesni center s prilagoditvijo odprtih površin.

Prizidek je načrtovan na zemljišču s parcelno številko 1357/1, k. o. Ragovo. Posegel bo na območje zunaj maksimalno dovoljene gradbene linije, določene v veljavnem zazidalnem načrtu, posledično pa je potrebna tudi preureditev manipulacijskih površin med obstoječim objektom in lokalno cesto (Knafelčevo ulico). S to spremembo želi investitor, Imo-Real d.o.o., preprečiti vdor toplega zraka v objekt ob raztovarjanju in izboljšati sedanje razmere, ko zaradi specifične dejavnosti (dostava, raztovarjanje ponoči oziroma v zelo zgodnjih jutranjih urah) prihaja do povečanega hrupa in zato motenj v stanovanjskem okolju v neposredni okolici Mesnega centra.

V okviru SD ZN je v zvezi s to pobudo potrebna sprememba odloka in obveznih prilog. V odloku so smiselno izvedeni še nekateri redakcijski popravki.

Spremembe grafičnega dela zazidalnega načrta niso potrebne.

POSTOPEK PRIPRAVE SD ZN

Postopek priprave SD ZN se je začel na podlagi pobude, ki jo je podalo podjetje Panvita, mesna industrija Radgona d. d. v vsebini predloga Izhodišč (Acer Novo mesto, avgust 2019), v katerih je bila predstavljena in utemeljena investicijska namera (načrtovani poseg), vključno z grafičnim prikazom območja s prikazom načrtovane dozidave, ki je regulirana s SD ZN.

Predlog izhodišč je bil javno razgrnjen v času od 21. 11. 2019 do 9. 12. 2019, dne 4. 12. 2019 pa je bila izvedena tudi javna predstavitev za javnost na Mestni občini Novo mesto. Med javno razgrnitvijo je bila podana pripomba javnosti, ki se je nanašala na ohranitev zelenice za stavbo Mesnega centra; vendar pa je pripombodajalec dne 28.1.2020 pripombo umaknil, zato ni bila upoštevana, pač pa je bilo v odlok dodano določilo, da se parkirne površine na tem območju namenijo samo parkiranju malih odjemalcev za prevzem blaga, ki ga ni mogoče opraviti skozi glavni vhod.

V času javne razgrnitve je MO Novo mesto pozvala pristojne nosilce urejanja prostora, da naj podajo mnenja k načrtovani spremembi SD ZN s svojega delovnega področja. Svoja mnenja in projektne pogoje so podali:

1. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje
2. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Oddelek za investicijske projekte
3. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Spodnje Save
4. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
5. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest
6. Elektro Ljubljana, d. d., Distribucijska enota Novo mesto
7. Plinovodi, d.o.o.
8. Istrabenz plini, d.o.o., PE Zahodna Slovenija
9. Komunala Novo mesto, d.o.o.

10. Telekom Slovenije, d. d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto
11. Telemach, d.o.o.
12. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost

Predlog izhodišč je bil smiselno dopolnjen glede na pripombo iz javne razgrnitve in glede na pridobljena mnenja NUP. V februarju 2020 je bil sprejet Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu (Dolenjski uradni list, uradno glasilo Mestne občine Novo mesto, št. 3, 2020).

Mestna občina Novo mesto je posredovala Sklep in poziv za pripravo mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov SD ZN na okolje vsem varstvenim nosilcem urejanja prostora. Na podlagi pridobljenih mnenj je MOP, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje dne 22. 7. 2020 izdal odločbo, v kateri je odločil, da v postopku priprave in sprejemanja tega SD ZN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in postopka sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.

V avgustu 2020 je bil pripravljen osnutek dokumenta, ki je bil poslan v pridobitev prvih mnenj vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora.

V septembru 2020 je bil na podlagi prejetih prvih mnenj pripravljen dopolnjen osnutek SD ZN, kot gradivo za javno razgrnitev.

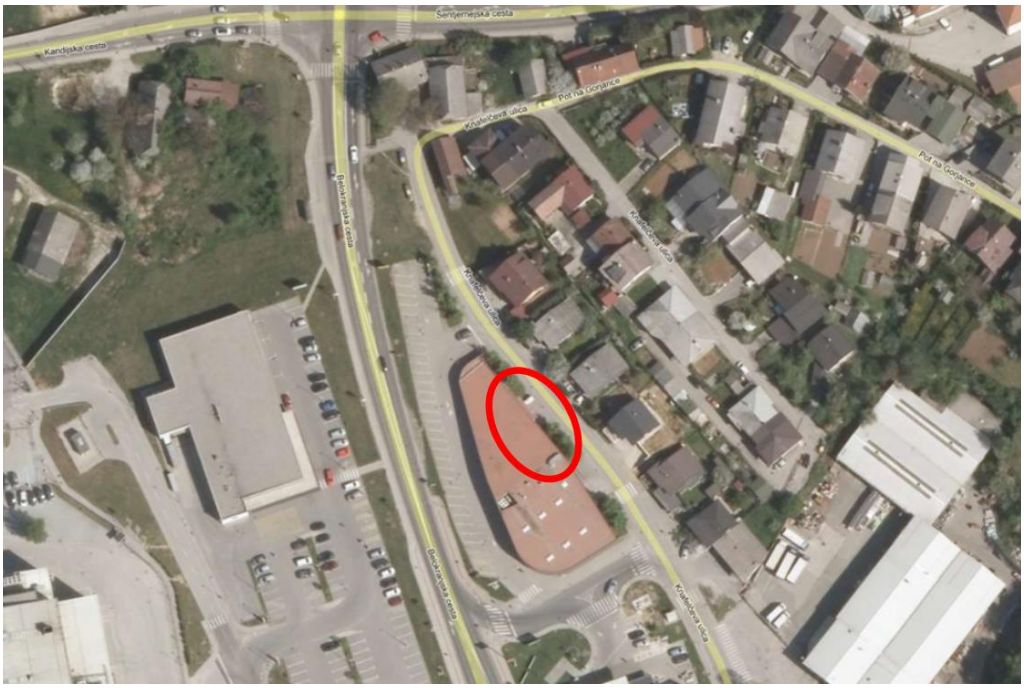
PRAVNA PODLAGA

Pravno podlago za pripravo SD ZN določajo:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), (Uradni list RS, št. 61/17),
- 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 in 16/18),
- Odlok o zazidalnem načrtu za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu, Uradni list RS, št. 55/02, 101/09, 64/10 in 102/12 in
- drugi predpisi, ki se nanašajo na predmet ureditve.

OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN

Obravnavano območje leži tik ob lokalni cesti (Knafelčevi ulici) in je trenutno v rabi kot funkcionalno zemljišče - interna odprta površina, delno kot manipulacijska površina in delno kot zelenica, za potrebe Mesnega centra.



Slika 1: Prikaz območja predvidene dozidave na zračnem posnetku (vir: PISO, julij 2109).

Območje predvidene spremembe obsega zemljišče s parcelno št. 1357/1, k. o. 1482 - Ragovo.



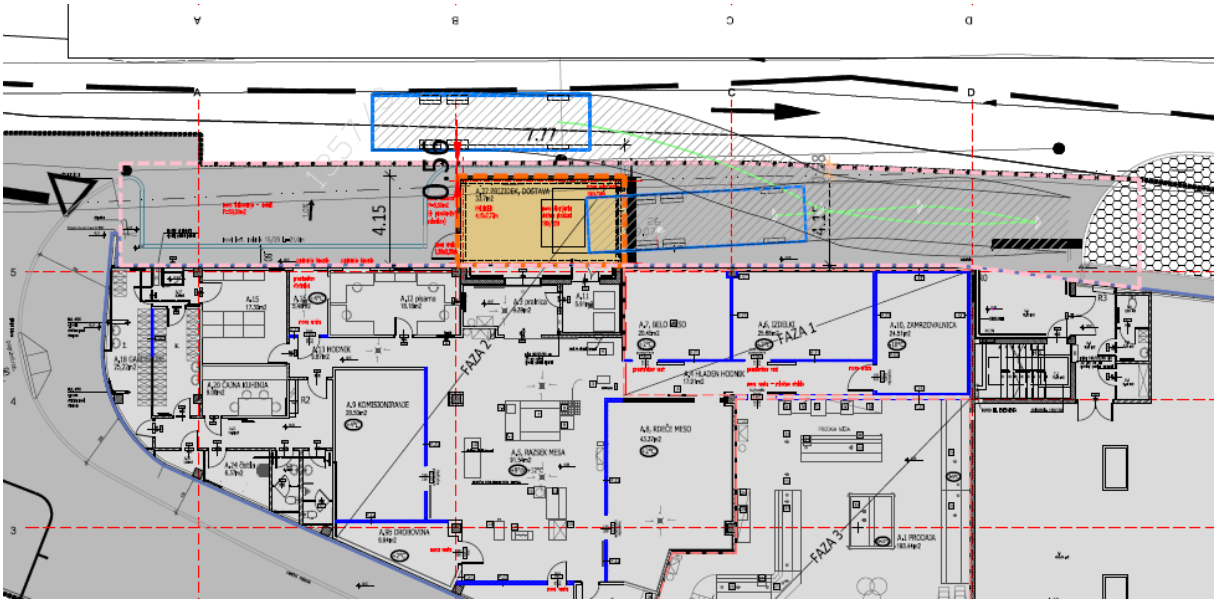
Slika 2: Prikaz območja predvidene dozidave na prikazu zemljiškega katastra (vir: PISO, julij 2109).

OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Za načrtovano dozidavo je izdelana Idejna rešitev Mesni center Novo mesto – prizidava (Studio Kalamar, avgust 2019).

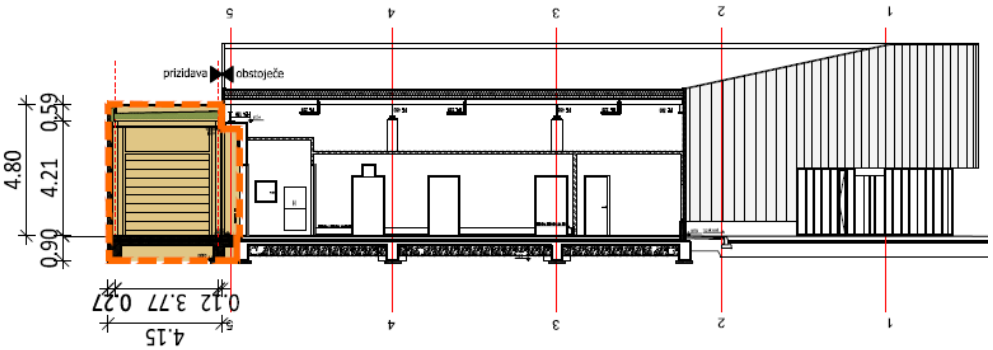
Na vzhodni strani obstoječega objekta Mesni center Novo mesto se na obstoječi dostavni lokaciji prizida prostor za dostavo. Namen je zaprtje prostora za dostavo, s čimer bo preprečen vdor toplega zraka v objekt ob raztovarjanju, obenem pa bodo zmanjšane motnje (hrup) v stanovanjskem okolju v neposredni okolici Mesnega centra, ki so posledica dostave in raztovarjanja v nočnih oziroma v zelo zgodnjih jutranjih urah.

Prizidava bo prislonjena k vzhodni fasadi, tlorisna dimenzija objekta je cca 4,20 m x 7,80 m, višina bo do 5,0 m. Kota pritličja je 189,10 m n.m.. V notranjosti je predvidena dvižna ploščad, ki omogoča vertikalni transport blaga, ki se ga pripelje s tovornimi in kombiniranimi vozili. Predvideni sta ravna streha in fasada s kovinsko oblogo. Vgradijo se garažna vrata in vrata za osebni prehod.



Slika 3: Prikaz načrtovanega prizidka ter preureditve manipulacijskih površin (Studio Kalamar, oktober 2019)

Predvidena gradnja se nahaja v 10 m širokem varovalnem pasu lokalne ceste LZ 299072 in je od nje oddaljena 56 cm.



Slika 4: Prečni prerez načrtovanega prizidka (Studio Kalamar, avgust 2019)

Zaradi zagotavljanja možnosti za uvoz v zaprti prostor se manipulacijske površine za dostavo preuredijo, zahodna in srednja zelenica z drevesi za objektom pa se ukineta.

Meteorna kanalizacija se priključi na obstoječo. Objekt ne bo ogrevan. Kapacitete, priključki posameznih vodov so obstoječi in se ne spreminjajo oz. povečujejo. Količine odpadkov ostanejo nespremenjene, odjemna mesta so obstoječa.

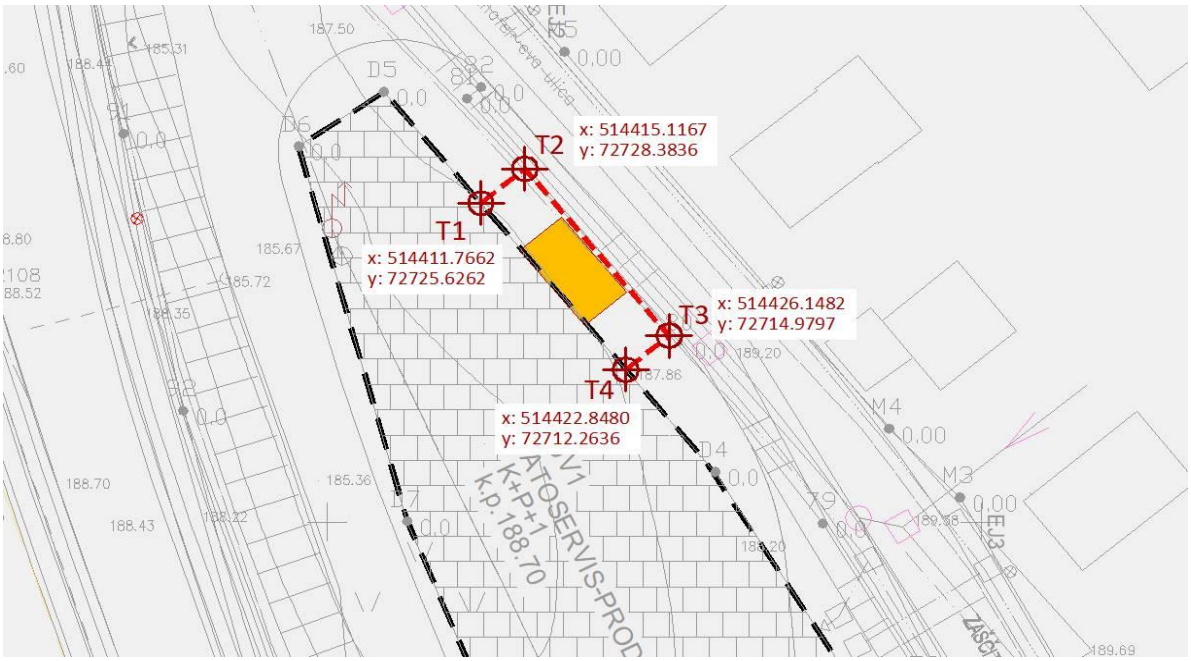
Načrtovana prizidava je oblikovno usklajena z osnovnim objektom in ga funkcionalno dopolnjuje, poleg tega bodo z ureditvijo zaprtega prostora za dostavo zmanjšani vplivi na bivalno okolje.

Na spodnji sliki sta prikazana načrtovani prizidek in območje, na katerem se s SD ZN dopusti odstopanje od dovoljene gradbene linije (črno črtkano). Gre za območje, ki ga določajo koordinate:

T1 - x: 514411.7662, y: 72725.6262
T2 - x: 514415.1167, y: 72728.3836
T3 - x: 514426.1482, y: 72714.9797

T4 - x: 514422.8480, y: 72712.2636

Območje preureditve manipulacijskih površin ostaja v mejah funkcionalnega zemljišča obstoječega objekta.



Slika 5: Prikaz načrtovanega prizidka na izseku iz veljavnega zazidalnega načrta ter prikaz koordinat, ki določajo območje odstopanja od dovoljene gradbene linije (črno črtkano)