

9. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

9.1 UVOD

MONM na podlagi prejete pobude investitorja in določil Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, v nadaljevanju: ZureP-3) pričela s postopkom priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za umestitev sistema daljinskega ogrevanja na biomaso z dodano soproizvodnjo (kogeneracijo) električne in toplotne energije GG Novo mesto (v nadaljevanju: OPPN).

Pobudnik priprave OPPN je Gozdno gospodarstvo Novo mesto d.d., Smrečnikova ulica 45, 8000 Novo mesto, izdelovalec pa GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto, Kočevarjeva ulica 31, Novo mesto.

9.1.1 Območje načrtovanja

Območje načrtovanja z OPPN se nahaja v južnem delu Novega mesta, obsega prostor od Vrtnarskega centra GG Novo mesto, do Osnovne šole Šmihel, Varstveno delovnega centra, Doma starejših občanov Novo mesto in posameznih stanovanjskih stavb ob Smrečnikovi ulici.

Območje OPPN je velikosti 8,9 arov in okvirno obsega zemljišča in njihove dele s parcelnimi številkami 361/20, 360/3, 360/2, 361/23, 362/8, 361/22, 362/7, 362/3, 367/10, 367/11, 370/23, 370/22, 364/1, 364/3, 1278/1, 374/3, 372/20, 372/21, 372/1, 1458, 1292/3, 370/25, 370/24, 370/13, 370/16, 370/7, 370/18, 370/4, 420/23, 1289/5, 1290/5 in 1290/6, vse k. o. 1484-Šmihel pri Novem mestu, ki so po pogojih OPN stavbna zemljišča v enotah urejanja prostora z oznakami NŠM_04, NŠM_05 in NŠM_06.

OPPN posega na območje IK – Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, SBv - Stanovanjske površine za posebne namene, CDi - Druga območja centralnih dejavnosti (območje dejavnosti izobraževanja, vzgoje in športa), SSs – Stanovanjske površine (urbana prostostoječa stanovanjska pozidava), PC - Površine cest, CD - Druga območja centralnih dejavnosti in PŽ - Površine železnic.

Območje OPPN je določeno okvirno in se v postopku priprave OPPN lahko na podlagi strokovnih ugotovitev tudi spremeni z namenom, da se zagotovi celovita zasnova prostorske ureditve.

9.1.2 Predmet načrtovanja

Z OPPN se načrtuje umestitev proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije z objekti in napravami energetske infrastrukture, ki so potrebne za povezavo proizvodne naprave z distribucijskim sistemom ali napravami za shranjevanje energije, v skladu s predpisi s področja energije, in sicer umestitev kotlovnice z močjo 3100 kW za proizvodnjo tople vode in soproizvodnjo (kogeneracijo) električne in toplotne energije na mestu obstoječega rastlinjaka na zemljišču s parc. št. 361/20, k. o. 1484-Šmihel pri Novem mestu z lastniškim distribucijskim sistemom energije za prenos energije.



- pogled proti lokaciji predvidene kotlovnice (Vir: www.google.com) -

Z OPPN se na delu stavbnih zemljiščih površin za kmetijsko proizvodnjo (IK – Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo) v enoti urejanja prostora z oznako NŠM_06 dopusti gradnja proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije s pripadajočimi objekti in napravami za distribucijo energije po pogojih druge alineje prvega odstavka 130. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) s spremembo namenske rabe in dopolnitvijo OPN.

Sprememba namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev brez predhodne spremembe OPN je usklajena s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list št. 24/22-UPB1) v šestem odstavku 70. člena določa, da se ustrezna energetska opremljenost naselij zagotavlja s postopnim opremljanjem ob upoštevanju prioritet in faznosti glede na njihovo vlogo in pomen v omrežju naselij (zankanje elektroenergetskega omrežja Novega mesta, izboljšava telekomunikacij, izgradnja plinovoda in sistemov ogrevanja z lesno biomaso, sončne energije in drugih alternativnih energetskih virov). Šesti odstavek 70. člena tudi določa, da je na površinah vseh PNR dopustna gradnja objektov izkoriščanju obnovljivih virov energije za samooskrbo oziroma oskrbo prostorskih ureditev gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture, če njihova gradnja ni v nasprotju z določbami tega odloka ali pravnim režimom javnopravne omejitve.

Ker se kotlovnica načrtuje na stavbnem zemljišču IK - površin za kmetijsko proizvodnjo (z namensko rabo IK), se namenska raba območja z OPPN spremeni v E – območje energetske infrastrukture brez spremembe OPN. Po uveljavitvi OPPN pa se spremeni namenska raba v OPN, in sicer po kratkem postopku ter v skladu s predpisi o urejanju prostora.

Neposredna podlaga za pripravo OPPN, je določilo druge točke 145. člena OPN o kriterijih za določanje prostorskih ureditev, za katere se lahko izdelata OPPN, kjer tak prostorski akt z OPN še ni predviden in po katerem je graditev objektov, katerih dimenzije in oblikovanje ter vrsta PNR bi zaradi prilagajanja posebnim zahtevam za rabo alternativnih virov energije odstopale od PIP, določenih z OPN.

Pri obravnavi pobude za umestitev sistema daljinskega ogrevanja na biomaso (v nadaljevanju: DOLB) je bilo ugotovljeno, da je na območju zaokroženih zemljišč s parc. št. 361/13, 362/5, 361/11, 361/8, 361/20, 361/7, 360/2, 361/23, 362/8, vse v k. o. 1484- Šmihel v Novem mestu, urejen funkcionalni kompleks vrtnarije. Območje obsega 2,28 ha površine, večina površine pa je po namenski rabi stavbno zemljišče namenjeno kmetijski proizvodnji. V območju je zgrajenih preko 7.400 m² rastlinjakov, v katerih teče proizvodnja sadik zelenjave in drugih rastlin za potrebe večjega dela novomeške kotline. Za proizvodnjo je v rastlinjaki potrebna energija za ogrevanje. Kljub temu, da vrtnarija leži v območju, kjer obstaja možnost priključitve na distribucijsko omrežje zemeljskega plina in je zagotovljena oskrba z zemeljskim

plinom, pa je raba zemeljskega plina za ogrevanje osrednje vrtnarije v Novem mestu in širše, v nasprotju s splošnimi cilji skupne kmetijske politike EU in politike Republike Slovenije. V povezavi s cilji energetske in podnebne politike je namreč za stavbe v območju vrtnarije nujen prehod na rabo obnovljivih virov energije.

V neposredni bližini vrtnarije se nahajajo funkcionalni kompleksi stavb družbene infrastrukture, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja (vrtec, osnovna šola, višje izobraževanje, varstveno delovni center) in socialnega varstva (dom starejših občanov). Stavbe ležijo v območju, kjer obstaja možnost priključitve na distribucijsko omrežje zemeljskega plina in je zagotovljena oskrba z zemeljskim plinom. Stavbe za ogrevanje uporabljajo zemeljski plin. Zaradi izboljšanja pogojev za izvajanje dejavnosti splošnega pomena bo stavbe družbene infrastrukture treba prenoviti v smislu doseganja ciljev »skoraj ničenergijske stavbe«. Državna dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050 (št. 36000-1/2021/3, sprejeta dne 24. 2. 2021) v poglavju 3.4 daje usmeritve pri zamenjavi tehničnih sistemov, v okviru katerih glede vloge daljinskega sistema in plinovoda ugotavlja, da plin iz plinovoda za ogrevanje stavb ne vsebuje OVE in kot takšen ne izpolnjuje meril za prenove obstoječih stavb družbene infrastrukture v »skoraj nič energijske stavbe«. Zato pri večjih prenovah ali dograditvah navedenih stavb ni mogoče izpolniti zahtev Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20), ki v 25. členu določa, da morajo biti nove stavbe »skoraj ničenergijske«, v 27. členu pa določa, da je pri večji obnovi stavbe ali njenega posameznega dela, ki po predpisih o graditvi objektov pomeni rekonstrukcijo, treba pri projektiranju in izvedbi tehničnih stavbnih sistemov upoštevati uporabo visoko učinkovitih alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, če je to tehnično, funkcionalno in ekonomsko izvedljivo. Daljinsko ali skupinsko ogrevanje na trdno biomaso je dopusten visoko učinkovit alternativni sistem za oskrbo stavb z energijo. Tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivosti DOLB, ki je načrtovana, bo preverjena v strokovnih podlagah v nadaljnjih fazah priprave dokumentacije.

Zaradi večje učinkovitosti DOLB je na distribucijski sistem utemeljeno priključiti tudi stanovanjske stavbe, ki ležijo neposredno ob načrtovanem distribucijskem sistemu in niso od toplovoda, ki povezuje lokacijo kotlovnice s stavbami družbene infrastrukture, oddaljene več kot 100 m.

V tej fazi postopka se DOLB načrtuje z namenom ogrevanja naslednjih obstoječih stavb, ki so evidentirane v katastru nepremičnin:

- stavbe s št. 871-1484, 872-1484, 10202-1484, 10108-1484, 10109-1484, 10110-1484, 10111-1484, 10115-1484, 10116-1484, 10117-1484, 10118-1484, 10119-1484, 10120-1484, 10121-1484, 10204-1484, 10205-1484 in 10237-1484 (vrtnarija GG Novo mesto),
- stavba s št. 881-1484 (OŠ Šmihel),
- stavbe s št. 10155-1484 (VDC Novo mesto),
- stavbe s št. 10154-1484, 851-1484 (Dom starejših občanov Novo mesto),
- stavba s št. 913-1484 (Škofija Novo mesto),
- stavba s št. 896-1484 (ZŠAM Novo mesto),
- stavbi s št. 910-1484, 897-1484 in 911-1484 (Župnija Novo mesto – Šmihel),
- stavbe s št. 901-1484, 903-1484, 905-1484, 906-1484 in 909-1484 (stanovanjske stavbe ob Smrečnikovi ulici).

9.2 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Priprava OPPN se je začela z objavo Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta DOLB GG Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 5/23) in 25/23. V nadaljevanju pa se OPPN izdeluje in pripravlja v naslednjih fazah:

- osnova za OPPN za vključitev javnosti in nosilcev urejanja prostora;

- objava osnove za OPPN na spletni strani občine, pridobitev predlogov in usmeritev javnosti (13. 3. do vključno 24. 3. 2023);
- izdelava osnutka OPPN s strokovnimi podlagami in okoljskim poročilom (marec, april 2023);
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k osnutku OPPN in mnenj o ustreznosti okoljskega poročila in sprejemljivosti vplivov izvedbe osnutka OPPN na okolje (30 dni);
- izdelava dopolnjenega osnutka OPPN in okoljskega poročila za javno razgrnitev (december 2023);
- izvedba javne razgrnitve (30 dni), javne obravnave in prve obravnave na občinskem svetu (december, januar 2023);
- priprava predloga stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na občinskem svetu (10 dni);
- potrditev stališč do pripomb in predlogov s strani župana;
- izdelava predloga OPPN (10 dni);
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu OPPN in ugotovitve ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, da so vplivi izvedbe predloga OPN na okolje sprejemljivi. (30 dni);
- izdelava usklajenega predloga OPPN (5 dni);
- druga obravnava in sprejem OPPN na občinskem svetu;
- objava sprejetega odloka o OPPN v uradnem glasilu;
- izdelava gradiva sprejetega OPPN;
- arhiviranje gradiva OPPN in objava v prostorskem informacijskem sistemu.

9.3 UPOŠTEVANJE PRAVIL ZAKONA O UREJANJU PROSTORA IN PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Pri pripravi OPPN so upoštevana temeljna pravila Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21) in pravila iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3). V nadaljevanju je podana kratka obrazložitev glede tega, kako so ta pravila upoštevana.

a) Zakon o urejanju prostora

Upoštevanje temeljnih pravil:

- 18. člen (sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja)
Postopek priprave OPPN se vodi pregledno in odprto, ob sodelovanju vseh udeležencev. Gradivo je v vseh fazah postopka priprave OPPN javno dostopno na sedežu pripravljavca in tudi na spletni strani pripravljavca. Zagotovljeno je sodelovanje in usklajevanje interesov različnih udeležencev v prostoru (državnih in občinskih nosilcev urejanja prostora), vključno z lastniki zemljišč.
- 19. člen (vrednotenje vplivov)
Na podlagi mnenja Zavod RS za ohranjanje narave, št. 3563-0058/2022-2, z dne 9. 12. 2022, OPPN verjetno ne bo pomembno vplival na varovana območja narave zato presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave ni treba izvesti.
Na podlagi tretje alineje tretjega odstavka 128. člena ZUreP-3 se za OPPN zaradi spremembe prostorskih izvedbenih pogojev po 130. členu ZUreP-3 izvede celovita presoja vplivov na okolje.
- 21. člen (racionalna raba prostora)
Gradnja novega stavbe kotlovnice je predvidena na zemljišču investitorja in ne na novih stavbnih zemljiščih, pač pa znotraj obstoječega vrtnega centra. Predvideno je, da se na mestu gradnje predhodno odstrani obstoječi rastlinjak.

- 27. člen (notranji razvoj naselja)

Območje je načrtovano tako, da se predhodno odstrani obstoječ objekt (rastlinjak) in na tem mestu zgradi novo stavbo – kotlovnico na lesne sekance. Za to ureditveno enoto so določeni tudi pogoji gradnje objekta in urejanja tlakovanih, parkirnih, manipulacijskih in zelenih površin. Pri tem s svojimi usmeritvami sodelujejo tudi pristojni nosilci urejanja prostora.

- 34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

V postopek priprave OPPN so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja infrastrukture. Poleg gradnje lastniškega toplovoda je predvidena še gradnja nove TP, ki se vzanka v obstoječ elektroenergetski sistem, prenova dela tangirane kanalizacije odpadnih voda ter dograditev hidrantnega omrežja za potrebe gašenja pri novi kotlovnici.

- 38. člen (določanje prostorskih izvedbenih pogojev)

Predvidene rešitve v OPPN temeljijo na predhodno izdelanih strokovnih podlagah, predstavljenih v točki 4. **STROKOVNE PODLAGE** ter ob upoštevanju zasebnega in javnega interesa.

Podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji so izdelani za celotno območje urejanja. Določena je tudi parcelacija območja, etapnost izvajanja ter drugi pogoji, ki so določeni na način, da ne bo prišlo do poslabšanja bivalnih in delovnih razmer na območju oziroma na sosednjih območjih in tudi ne do nasprotja z javno koristjo.

- 39. člen (merila za določanje gradbenih parcel stavb)

Pri določanju meril za velikost in obliko gradbenih parcel se upošteva razpoložljiv prostor, ki določa tudi velikosti načrtovanih objektov (npr. lastništvo zemljišč pobudnika), v povezavi z dostopom na posamezno parcele. Gradbene parcele so definirane tudi z ustrezno tlorsno zasnovo in tipologijo pozidave ter s predpisano stopnjo izkoriščenosti.

V postopku priprave OPPN je zaradi specifičnega posega upoštevan še 130. člen ZUreP-3, ki določa, da lahko občina z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo in prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. Na območju OPPN je namreč podana pobuda, da se na stavbnem zemljišču, ki je z OPN namenjeno površinam za kmetijsko proizvodnjo dopusti tudi gradnja energetskega objekta – kotlovnice na biomaso. Z OPPN se na podlagi drugega odstavka 130. člena ZUreP- 3 določijo naslednje rešitve:

- Za del območja enote urejanja prostora NŠM_06, ki se v UE-E, se določijo novi prostorsko izvedbeni pogoji brez prehodne spremembe OPN tako, da se je dopustna gradnja objekta za proizvodnjo toplotne energije iz obnovljivih virov (CC-SI 22222 - kotlarna na biomaso toplotne moči do 3,1 MW) in naprave za soproizvodnjo električne energije v kotlarni (CC-SI 23020 - SPTE do električne moči 1 MW), če se biomasa sežiga v kurilni napravi, ki izpolnjuje glede emisije snovi v zrak pogoje za nove kurilne naprave v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav. V območju UE-T in UE-E je dopustna gradnja distribucijskega sistema energije za prenos energije, pridobljene iz obnovljivih virov energije (CC-SI 22222 in CC-SI 22241), ki je skladen s predpisi o pogojih za zagotavljanje oskrbe s toploto iz distribucijskih sistemov.
- Namenska raba prostora se v UE-E spremeni iz IK – površine za kmetijsko proizvodnjo v E - območje energetske infrastrukture, MONM pa po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN spremembo namenske rabe prostora vključi v OPN.
- Za del območja enote urejanja prostora z oznako NŠM_04, ki se ureja s tem odlokom se spremenijo in dopolnijo prostorsko izvedbeni pogoji OPN tako, da se v tabeli tretjega odstavka 129. člena OPN, v vrstici pogojev za enoto urejanja prostora z oznako NŠM_04, v stolpcu posebni PIP, doda naslednje besedilo: »V območju je dopustna gradnja lastniškega

distribucijskega sistema energije za prenos energije, pridobljene iz obnovljivih virov energije (CC-SI 22222 in CC-SI 22241).«.

- Za del območja enote urejanja prostora z oznako NŠM_05, ki se ureja s tem odlokom se spremenijo in dopolnijo prostorsko izvedbeni pogoji OPN tako, da se v tabeli tretjega odstavka 129. člena OPN, v vrstici pogojev za enoto urejanja prostora z oznako NŠM_05, v stolpcu posebni PIP, doda naslednje besedilo: »V območju je dopustna gradnja lastniškega distribucijskega sistema energije za prenos energije, pridobljene iz obnovljivih virov energije (CC-SI 22222 in CC-SI 22241).«.

b) Prostorski red Slovenije

V Prostorskem redu Slovenije so med drugim določena tudi splošna pravila za urejanje prostora, ki se nanašajo na zahteve in usmeritve za prostorsko načrtovanje, tehtanje javne koristi in zasebnega interesa, usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami, pripravo in upoštevanje strokovnih podlag, določitev in prikaz namenske rabe, členitev na funkcionalne in prostorske enote ter določitev in prikaz ureditvenega območja prostorskih aktov. Pri pripravi OPPN smo oziroma jih bomo skušali v največji možni meri upoštevati.

Upoštevanje splošnih pravil za urejanje prostora:

- **26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)**
Lokacija se nahaja na robu višje ležečih poselitvenih območij Novega mesta, Nad mlini in Grm na severni in na vzhodni strani, kjer ločnico predstavlja potok Težka voda. Umeščena je na nižje ležeči teren ob potoku ter se dviguje proti zahodu v območje Šmihela. Območje Vrtnega centra GG Novo mesto predstavlja zaokroženo lokacijo s poslovnima stavbama ter rastlinjaki v ozadju. Sama lokacija je že precej zapolnjena z omenjenimi objekti. S predmetnim OPPN se na mestu obstoječega rastlinjaka, ki se odstrani, v južnem delu kompleksa vrtnarije predvideva gradnja nove kotlovnice.
- **27. člen (prenova naselij ali delov naselij)**
Skladno z določili OPN in urbanistične zasnove Novega mesta je na območju načrtovana izdelava OPPN, kjer se s podrobnejšim načrtovanjem določijo pogoji urejanja predmetnega prostora. Z OPPN se zagotovi pravna podlaga, da se območje lahko ustrezno ureja, skladno s predpisi in standardi, ob upoštevanju urbanističnih usmeritev iz OPN glede urejanja pozidave, zelenih površin, parkirišč, infrastrukture,... pa tudi vseh nosilcev urejanja prostora, ki varujejo prostor, okolje, naravne vrednote in kulturno dediščino ter tudi upravljavcev infrastrukturnih omrežij in ostale pristojne službe.
- **39. člen (pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)**
V postopek priprave OPPN so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja infrastrukture.
- **87.- 94. člen (načrtovanje grajene strukture)**
Z OPPN je načrtovana gradnja kotlovnice ter rušitev starega rastlinjaka.
V postopek priprave OPPN so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.