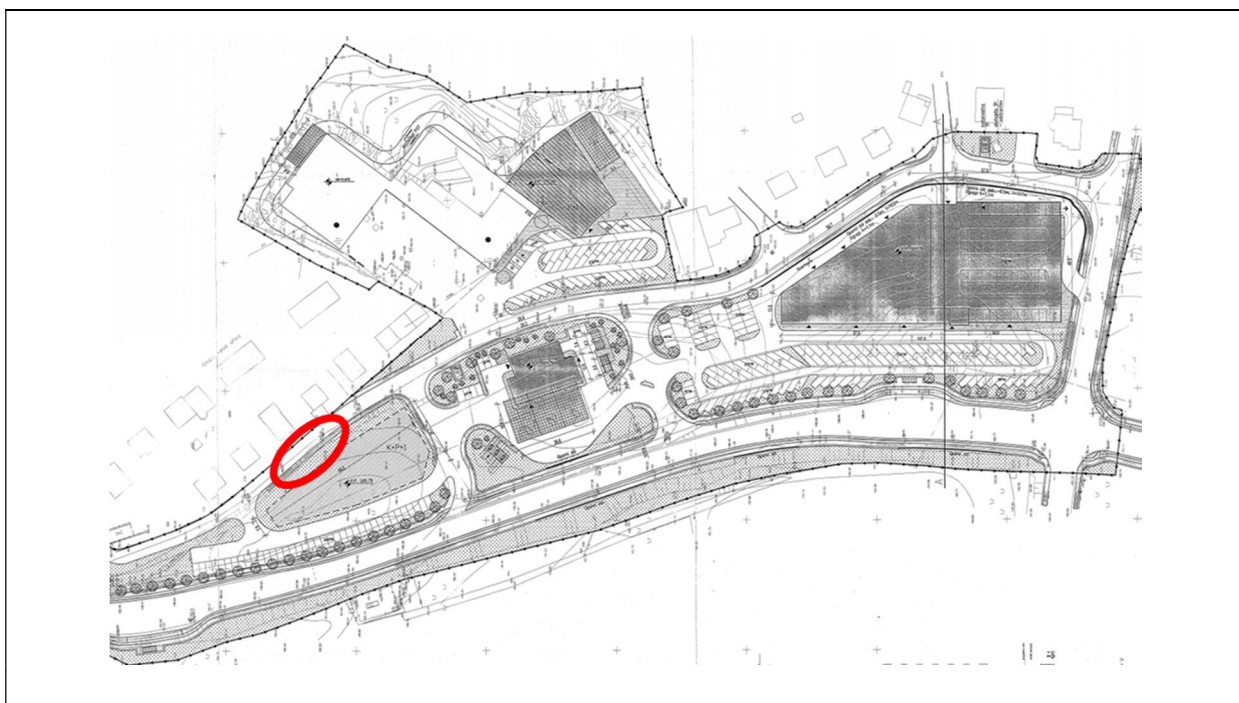


Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu

- OSNUTEK -



Naročnik:

Panvita, mesna industrija Radgona d. d.

Investitor:

Imo-Real d. o. o.

Izdelovalec:

 **ACER**
ACER Novo mesto d.o.o.

Novo mesto, avgust 2020

Naloga: **Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu**

Faza: **osnutek**

Številka naloge: J-13/19

Naročnik: Panvita, mesna industrija Radgona d. d.
Ljutomerska cesta 28a, 9250 Gornja Radgona

Investitor: Imo-Real d. o. o.
Ulica Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota

Pripravljaivec: Mestna občina Novo mesto

Izdelovalec: ACER Novo mesto d. o. o.

Odgovorna vodja naloge: mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Sodelavci: Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh.
mag. Zoran Gajski, univ. dipl. gosp. inž.
Jernej Radovac, univ. dipl. inž. grad.

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

Novo mesto, avgust 2020

VSEBINA:

I. Tekstualni del

1	UVODNE OBRAZLOŽITVE.....	4
1.1	Predmet in namen sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta	4
1.2	Kronologija postopka priprave SD ZN	5
1.3	Območje obravnave	5
1.4	Pravna podlaga.....	6
1.5	Določila veljavnega zazidalnega načrta.....	7
2	PRIKAZ STANJA PROSTORA.....	9
2.1	Gospodarska javna infrastruktura	10
2.2	Območja z varstvenimi režimi	11
2.3	Lastništvo zemljišč.....	11
3	OPIS NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE	12
4	UTEMELJITEV SKLADNOSTI S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA IN Z OPN MO NOVO MESTO	14

Priloga:

Predlog sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 Predmet in namen sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta

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.



Slika 1: Območje predvidene spremembe Zazidalnega načrta za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu je tik ob obstoječem objektu Mesnega centra ob Knafelčevi ulici

1.2 Kronologija postopka 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 bil 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:

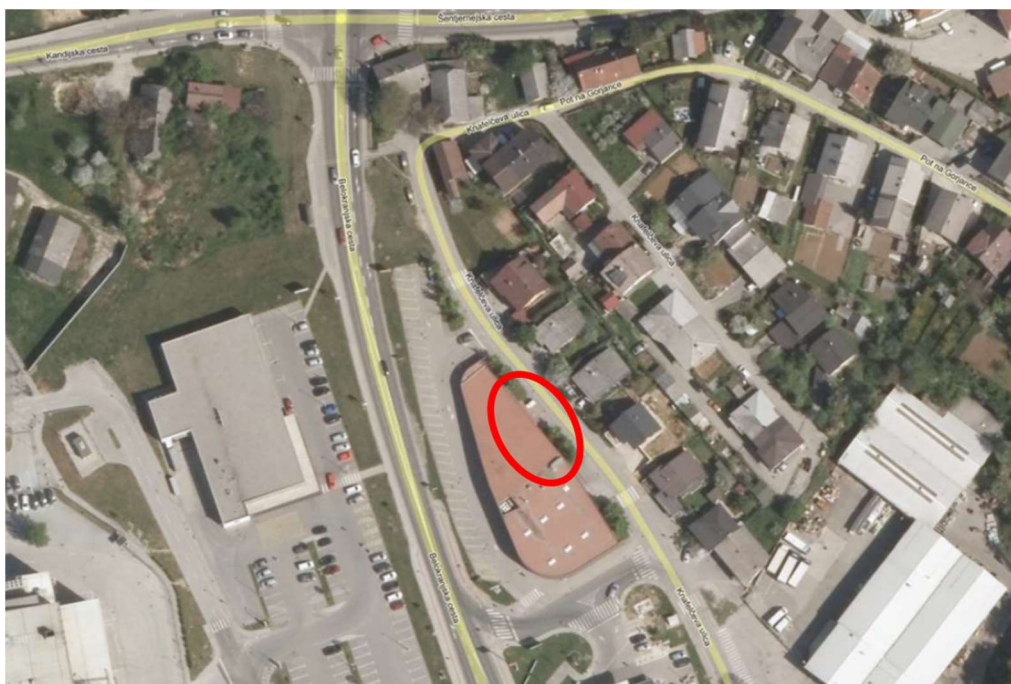
1. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje
2. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Oddelek za investicijske projekte
3. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Spodnje Save
4. Ministrstvo za okolje 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..

1.3 Območje obravnave

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 2: Prikaz območja predvidene dozidave na zračnem posnetku (vir: PISO, julij 2019).

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



Slika 3: Prikaz območja predvidene dozidave na prikazu zemljiškega katastra (vir: PISO, julij 2019).

1.4 Pravna podlaga

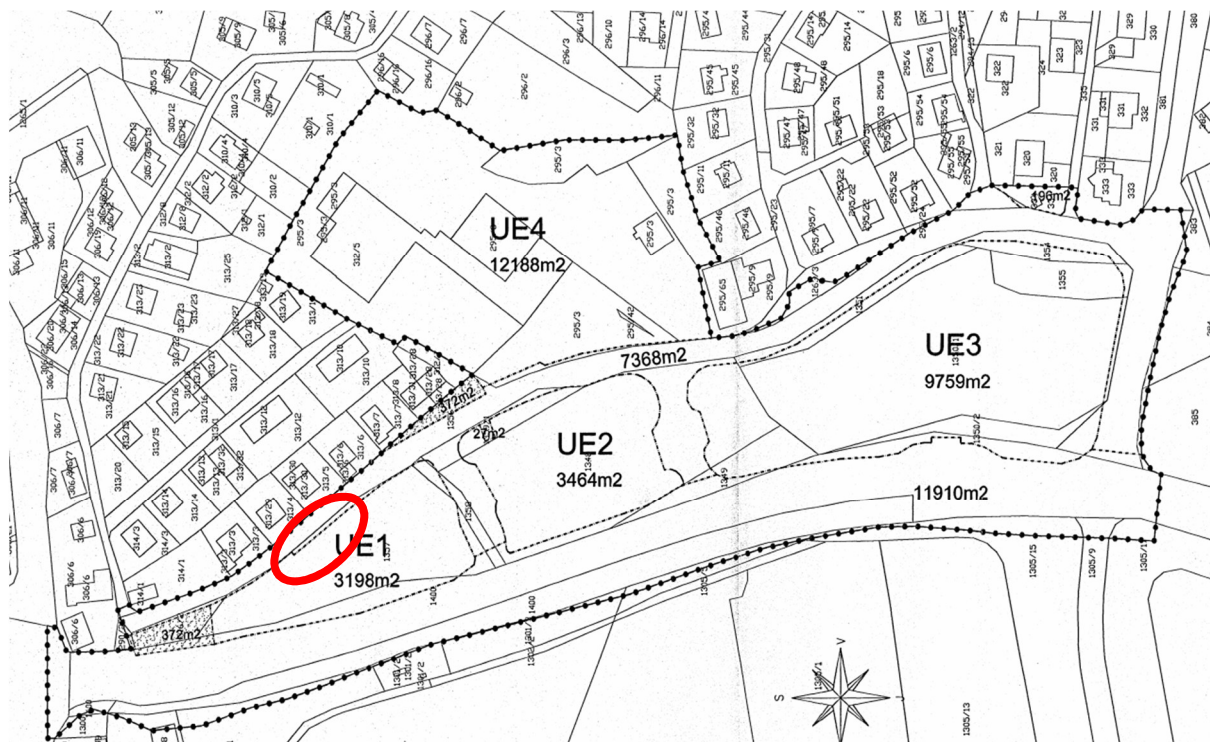
Pravno podlago za pripravo SD ZN določajo:

- 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.

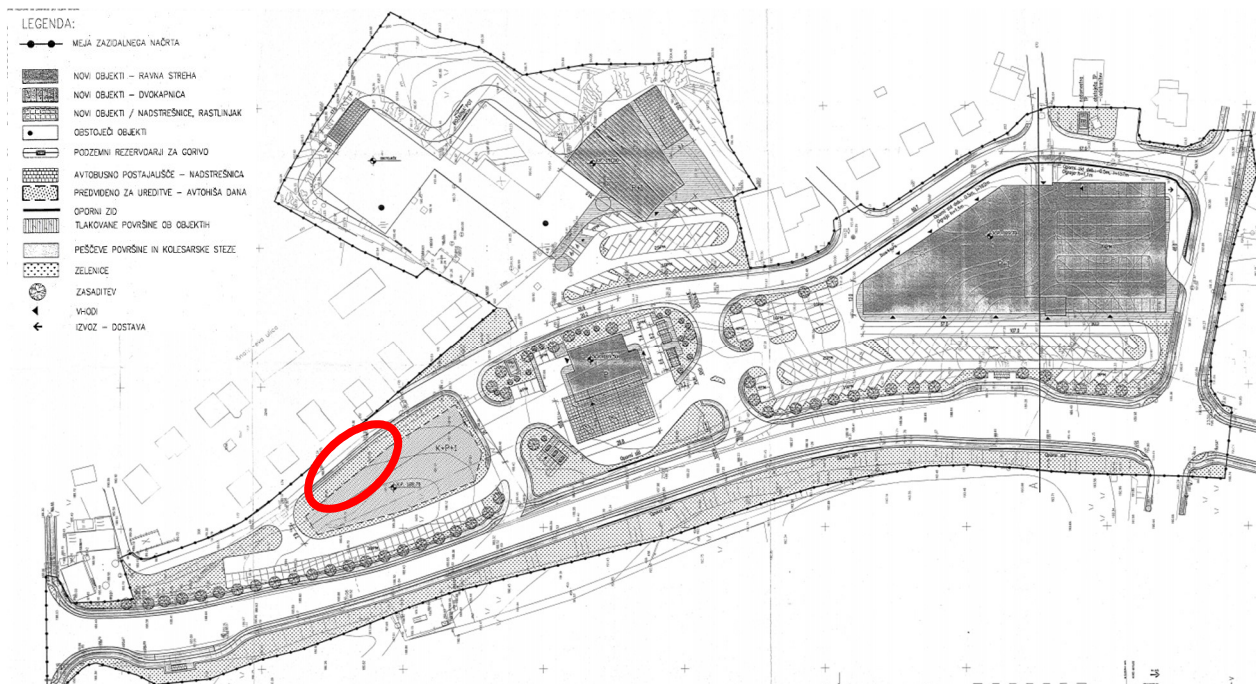
1.5 Določila veljavnega zazidalnega načrta

Na obravnavanem območju je v veljavnem zazidalnem načrtu predvidena ureditev funkcionalnih zemljišč trgovskega objekta.

SD ZN se nanaša na spremembo določil v ureditveni enoti UE1, tako da se omogoči dozidava zaprtega prostora za dostavo blaga na vzhodni strani obstoječega objekta Mesni center in preureditev pripadajočih manipulacijskih površin.

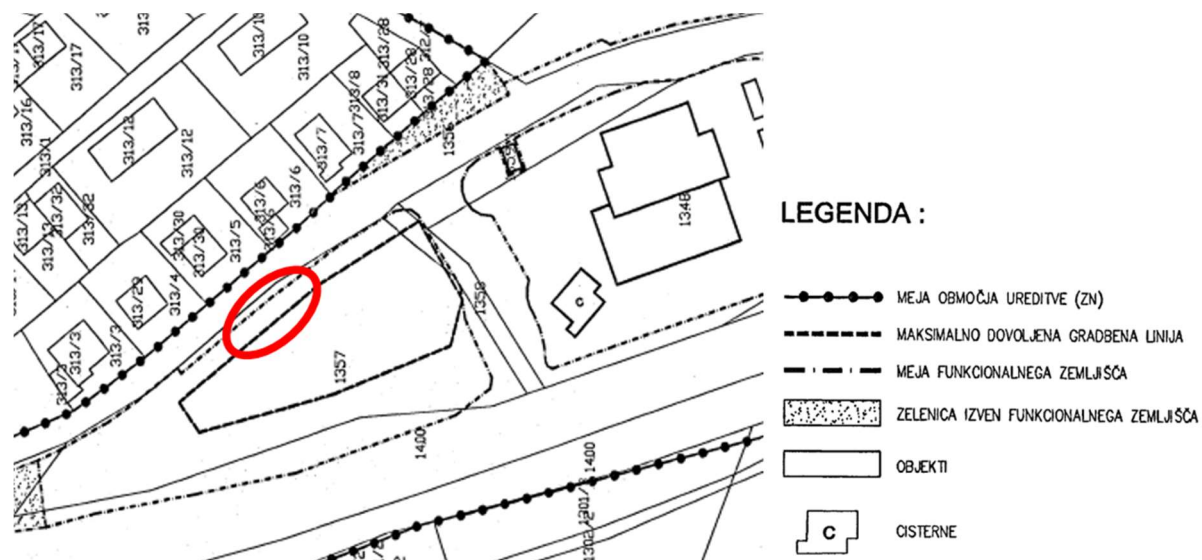


Slika 4: Prikaz obravnavanega območja na izseku iz veljavnega zazidalnega načrta s prikazom ureditvenih enot vir: PISO, julij 2109).



Slika 5: Prikaz obravnavanega območja na izseku iz veljavnega zazidalnega načrta (arhitektonsko-zazidalna situacija) (vir: PISO, julij 2019).

Med lokalno cesto in obstoječim objektom je bila v ZN predvidena ureditev zelenice, vendar so bile na tem območju skladno z izdanim upravnim dovoljenjem urejeni tudi vstopi v objekt in manipulacijske površine.



Slika 6: Prikaz obravnavanega območja izseku iz veljavnega zazidalnega načrta s prikazom maksimalno dovoljene gradbene linije in meje funkcionalnega zemljišča (vir: PISO, julij 2019).

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 v zvezi z ureditvami na obravnavanem območju navaja:

6. člen: Pogoji za gradnjo in zunanjo ureditev

Kote pritličij: kota pritličja v ureditveni enoti UE1 se prilagodi koti Knafelčeve ulice, to je 189,00 m n.m., medtem ko se ureditve na zahodnem delu enote približajo koti Belokranjske ceste.

....

Novozgrajene stavbe morajo upoštevati predpisano obvezno gradbeno linijo, kar pomeni, da se mora vsaj 70% fasade, ki gleda proti Belokranjski cesti, držati obvezne gradbene linije, ravno tako pa se morajo objekti držati gradbene linije ob Knafelčevi ulici. Dovoljena gradbena linija pomeni črto, do katere sme objekt najdlje segati.

....

Najnižja dopustna višina objektov je pritlična stavba s svetlo višino najmanj 6 m do stropa.

....

Pomožni objekti, kot na primer lope in nadstrešnice morajo biti manjših dimenzij in smiselno vkomponirani v celotno stavbno kompozicijo. Tudi za izgradnjo pomožnih objektov je potrebno pripraviti izvleček iz zazidalnega načrta, v katerem se natančneje določi njihova funkcija, lega, arhitekturna zasnova in materiali. Pomožni objekti so dovoljeni za razne nadstrešnice nakupovalnih vozičkov, streha nad parkirišči za kolesa, kontejnerji za plin.

24. člen:

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta so dovoljena v zasnovi in znotraj predpisanih gradbenih linij ter v razmestitvi dejavnosti.

2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

Objekt Mesnega centra in odprte površine so v lasti investitorja. Odprte površine so trenutno v rabi kot asfaltna manipulacijska površina in delno kot tri manjše zelenice z drevesi.



Slika 7: Prikaz obstoječega stanja (izsek iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja)

Območje je vidno izpostavljeno samo s Knafelčeve ulice iz okoliških stanovanjskih hiš.



Slika 8: Pogled na lokacijo predvidene dozidave objektu Mesnega centra s Knafelčeve ulice

2.1 Gospodarska javna infrastruktura

Prometnice: Obravnavano območje leži tik ob lokalni cesti LC 299072 (Knafelčeva ulica). Dostop je z Belokranjske ceste (glavna cesta G2-0256).



Slika 9: Prikaz prometnic na območju OPPN (vir: PISO, julij 2109).

Druga gospodarska javna infrastruktura: Tik ob obravnavanem območju, v koridorju Knafelčeve ulice, potekajo komunikacijski vodi, elektrovi, plinovod, vodovod in kanalizacija. Obstoječi objekt mesnega Centra je priključen na vsa omrežja in naprave GJI, urejeno je odjemno mesto za odvoz smeti.



Slika 10: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO, julij 2109).

2.2 Območja z varstvenimi režimi

Na obravnavanem območju glede na javno dostopne podatke ni območij varstva narave in kulturne dediščine ter poplavnih območij ter zavarovanih vodovarstvenih območij, prav tako ni gozdnih rezervatov ali varovalnih gozdov.

2.3 Lastništvo zemljišč

Območje predvidene prizidave (zemljišči s parcelnima št. 1357/1 in 1357/3, obe k. o. 1482-Ragovo) in objekt Mesnega centra so v lasti investitorja.



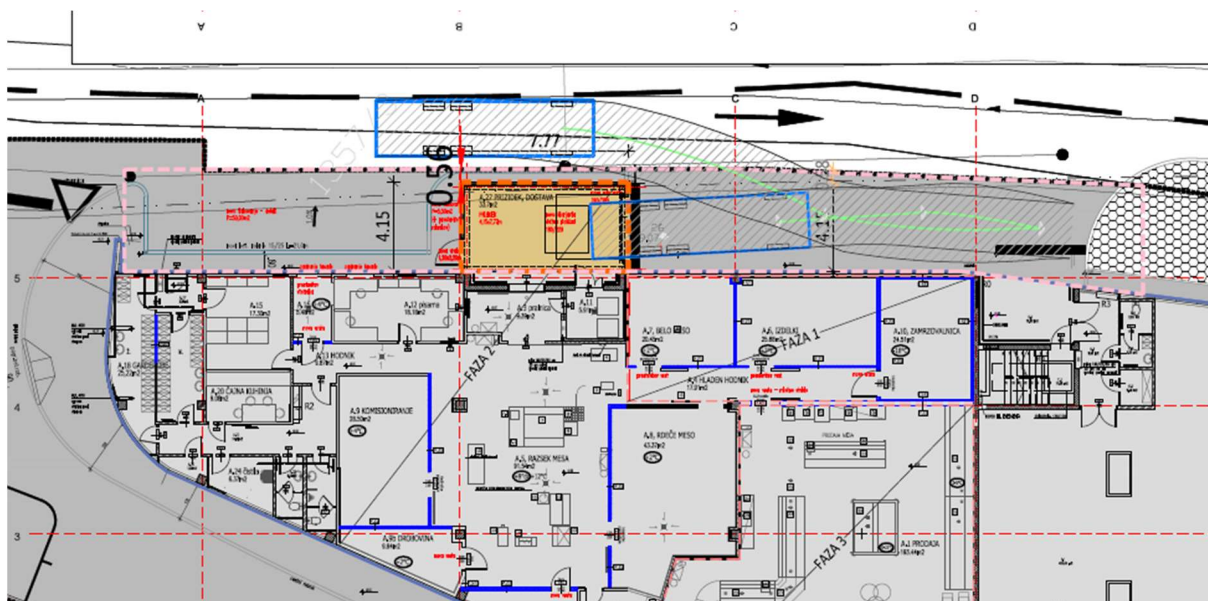
Slika 11: Prikaz lastništva zemljišč (vir: PISO, julij 2109).

3 OPIS NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

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

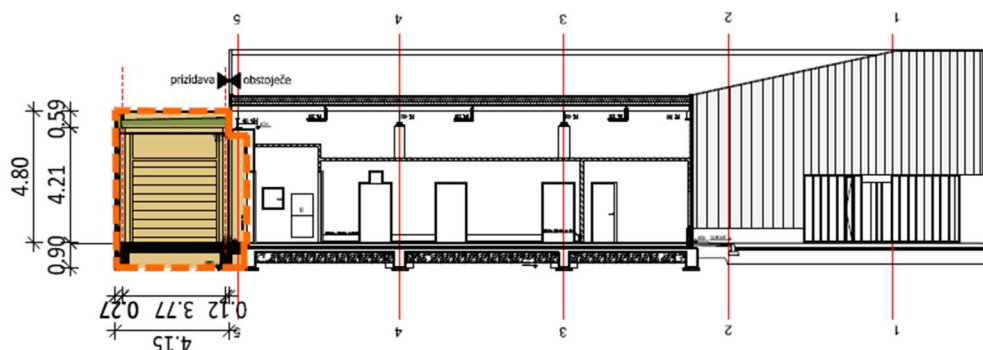
Na vzhodni strani obstoječega objekta Mesni center Novo mesto se na obstoječi dostavni lokaciji prizida prostor za dostavo. Namen je zaprtje prostora za dostavo, s čimer bo preprečen vdor toplega zraka v objekt ob raztovarjanju, obenem pa bodo zmanjšane motnje (hrup) v stanovanjskem okolju v neposredni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

Prizidava bo prislunjena k vzhodni fasadi, tlorsna 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 dvizna 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 12: 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 13: 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:

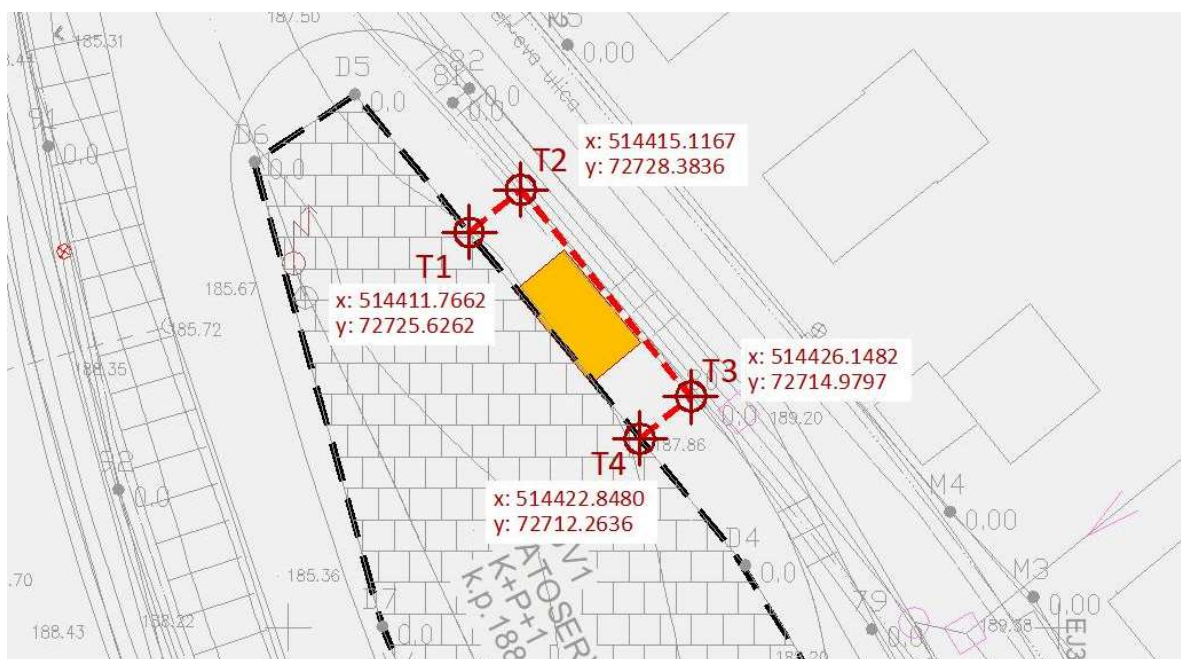
T1 - x: 514411.7662, y: 72725.6262

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

4 UTEMELJITEV SKLADNOSTI S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA IN Z OPN MO NOVO MESTO

Glede na predmet SD ZN (manjši prizidek in preureditev manipulacijskih površin) in glede na to, da tu ne veljajo nobeni varstveni režimi, posebno utemeljevanje skladnosti s splošnimi smernicami ni potrebno.

V veljavnem OPN Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: OPN) je na obravnavanih zemljiščih opredeljeno območje za razvoj centralnih dejavnosti (CD), v neposredni bližini pa so površine za stanovanjsko pozidavo (SSs). Območje Mesnega centra je obdano s prometnimi površinami (PC). Predlagani posegi so v enoti urejanja prostora z oznako NM/19-OPPN-b.



Slika 15: Prikaz namenske rabe prostora in enot urejanja prostora v veljavnem OPN MO Novo mesto (vir: PISO, julij 2019).

V 68. členu (Splošna določila o namenski rabi in PNR prostora ter tipologiji gradnje) odlok o OPN določa: (5) Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih tega OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče PNR.

Za obravnavano enoto urejanja prostora veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji:

NM/19-OPPN-b	ZN za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti	Zazidalni načrt za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu (Uradni list RS, št. 55/02) ostane v veljavi do preklica, razveljavi se na delih območja urejanja, ki se bodo urejali s predvidenim NM/15-OPPN-b v skladu z določili tega odloka. Na območju razveljavitve se do uveljavitve NM/15-OPPN-b uporabljajo določila NM/19-OPPN-b.
--------------	---	---

Na območju vzdolž Belokranjske ceste je bil zazidalni načrt z uveljavitvijo odloka o OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena za rekonstrukcijo križišča Belokranjska cesta v Novem mestu na cestah G2-105 in R2-419 s širšim vplivnim območjem (Uradni list RS, št. 64/10) razveljavljen na območju nekaterih zemljišč tik ob glavni cesti, ki pa niso relevantna za spremembe in dopolnitve, povezane z obravnavano dozidavo Mesnega centra.



Slika 16: Prikaz načrtovanega prizidka in preureditve manipulacijskih površin na izseku iz OPN

Načrtovane ureditve so skladne z določili OPN.

Priloga:

Predlog sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu
za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu