



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35006-1/2019 (616)
Datum: 19. 9. 2019

Na podlagi 112. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo) je župan Mestne občine Novo mesto dne 19. 9. 2019 sprejel

SKLEP

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem, ki jih je pripravil izdelovalec SAPO, d.o.o. v sodelovanju z občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa. Do sprejema prostorskega akta se javno objavijo na oglasni deski Mestne občine Novo mesto in na spletnem naslovu www.novomesto.si.


Mag. Gregor Macedoni
župan



PRILOGA:

- stališča do pripomb in predlogov na dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem

POSREDOVANO:

- v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto
- v objavo na spletni portal Mestne občine Novo mesto www.novomesto.si



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35006-1/2019 (616)

Datum: 19. 9. 2019

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA
Z ID. ŠT. KMG-MID 100363783 V DOLENJEM KARTELJEVEM**

**STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV
z javne razgrnitve
dopolnjenega osnutka prostorskega dokumenta**

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100363783 v Dolenjem Karteljevem (v nadaljevanju: OPPN) je potekala od 17. 7. do vključno 16. 8. 2019 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1 v Novem mestu (v nadaljevanju: MONM). V sklopu javne razgrnitve je bila dne 17. 7. 2019 ob 16. uri sklicana javna obravnava. V skladu s Statutom Mestne občine Novo mesto je dopolnjen osnutek obravnaval Občinski svet MONM na 7. seji dne 11. 7. 2019. Pred tem je bil dokument dne 9. 7. 2019 obravnavan še na Odboru za okolje, prostor, komunalno in promet.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi k razgrnjenemu OPPN ter podana stališča do pripomb v naslednjih sklopih:

- I. pripombe in predlogi iz knjige pripomb in predlogov
- II. pripombe in predlogi, prispeli po pošti
- III. pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi
- IV. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM in odborov
- V. pripombe občinske uprave MONM.

Stališča so sestavni del spisa postopka priprave OPPN in se naslednji dan po zavzetju javno objavijo na oglasni deski Mestne občine Novo mesto, Oddelek za okolje in prostor, Seidlova cesta 1, Novo mesto ter na spletni strani MONM.

V stališčih do pripomb je za vsako navedeno pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so opredeljena na naslednje načine:

»Pripomba se upošteva«: pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah; po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.

»Pripomba se delno upošteva« / »Pripomba se smiselno upošteva«: v obeh primerih je podana obrazložitev o načinu upoštevanja pripombe.

»Pripomba je že upoštevana« / »Pripomba je delno že upoštevana«: v obeh primerih je obrazloženo, kje oz. na kakšen način je pripomba že upoštevana.

»Pripomba se ne upošteva«: pripomba je nesprejemljiva; obrazložen je razlog neupoštevanja.

»Pripomba se ne nanaša na vsebino OPPN / ni predmet OPPN«: gre za pripombe, ki niso predmet obravnave z OPPN oz. se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino.

»Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo)«: Stališča so podana za pripombe (ki vključujejo tudi predloge, pobude in opozorila), medtem ko so za trditve, mnenja ali vprašanja napisane le obrazložitve.

I. PRIPOMBE IN PREDLOGI IZ KNJIGE PRIPOMB IN PREDLOGOV

V knjigo pripomb in predlogov ni bilo vpisanih pripomb in predlogov.

II. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO NAVADNI IN ELEKTRONSKI POŠTI

1.

Ne strinjam se s širitvijo kmetijskega gospodarstva na prvo predlagano lokacijo na zemljišče s parc. št. 1043/2 (del), 1025/1 (del), 745, 751/3 (del), 748 (del) in 749 (del), k.o. Zagorica.

Hiša, v kateri bivamo, je prvi stanovanjski objekt od nove lokacije kmetije. Že sedaj, ko je sosed Franc Žagar le nekaj 10 metrov stran od naše hiše zgradil silose, kjer hrani krmo za živali, se širi smrad po silaži. A sedaj je še znosno. Če bo zgrajena kmetija (hlev za 130 glav živine, pomožni objekti, silosi,...), bodo prah, hrup iz kmetije in še večji smrad naš vsakdanjik. Od obstoječe kmetije do predvidene nove lokacije kmetije vodi ozka cesta, po kateri se že sedaj vozijo oz. bolje rečeno drivijo ogromni traktorji s priključki, da se jim moramo umikati vsi, ki jim gremo naproti. Z gradnjo kmetije na predlagani lokaciji bi se stanje še poslabšalo.

Predlagam, da se kmetija seli na drugo možno lokacijo, torej na zemljišča s parc. št. 1351/6 (del), 950/1 (del) in 1351/3, k.o. Zagorica.

Stališče: Pripomba je bila prejeta dne 19. 8. 2019, to je po poteku javne razgrnitve in roku za podajo pripomb. Ne glede na to se na pripombo poda obrazložitev (pojasnilo).

Obrazložitev:

V času priprave izhodišč za OPPN sta bili v sklopu SWOT analize preverjeni dve lokaciji za preselitev kmetije, to je vzhodno in zahodno od naselja Dolenje Karteljevo. Analiza je pokazala, da ima lokacija vzhodno od naselja, ki je predmet OPPN, prednosti pred lokacijo zahodno od njega, zato je bila za nadaljnjo obravnavo v OPPN izbrana lokacija vzhodno od naselja. Poleg tega je bila ta lokacija za namen preselitve kmetije določena že z Občinskim prostorskim načrtom (OPN).

Kmetijsko gospodarstvo, ki je predmet OPPN, ima v lasti in obdelavi več 10 ha zemljišč v okolici naselja Dolenje Karteljevo, zato pomembno prispeva k urejeni in vzdrževani kulturni krajini na širšem območju. Preselitev take kmetije iz središča naselja je nujna, zato menimo, da je umestitev kmetije na zemljišča v njeni lasti, ki se nahajajo na izravnani terasi pod pobočjem, primerna. Ta lokacija je bila kot primernejša potrjena tudi s strani službe za varstvo kulturne dediščine.

III. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI

Na javni obravnavi ni bilo podanih pripomb in predlogov.

IV. PRIPOMBE IN PREDLOGI ODBOROV IN OBČINSKEGA SVETA

Odbor za okolje, prostor, komunalno in promet je zasedal dne 9. 7. 2019 in k dopolnjenemu osnutku OPPN podal spodaj navedena vprašanja in predloge.

2.

Kako je s kanalizacijskim omrežjem in onesnaževanjem na tem območju?

Stališče: NA PRIPOMBO SE PODA OBRAZLOŽITEV (POJASNILO).

Obrazložitev:

V izdelavi je projektna in investicijska dokumentacija za čistilno napravo in kanalizacijsko omrežje v Gorenjem in Dolenjem Karteljevem. Izvedba investicije je predvidena v letu 2020.

3.

V elaboratu ekonomike manjka poglavje glede komunalnega prispevka, zato naj se pripravi preračun komunalnega prispevka.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA.

Obrazložitev:

Elaborat ekonomike je izdelan na podlagi Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), ki ne zahteva podatka o komunalnem prispevku, zato se elaborat ekonomike ne dopolni. Ne glede na to se do druge obravnave OPPN pripravi informativni izračun komunalnega prispevka v obrazložitvi gradiva za sejo.

4.

Zakaj se objekt skrajšuje, če ni vpliva na območje kulturne dediščine? Ali so predvidene tudi možnosti razvoja in širjenja kmetije?

Stališče: NA PRIPOMBO SE PODA OBRAZLOŽITEV (POJASNILO).

Obrazložitev:

Območje OPPN na jugovzhodnem delu posega v robni del vplivnega območja spomenika državnega pomena Hmeljnik – Grad (EŠD 175). Iz tega razloga je Ministrstvo za kulturo eden izmed nosilcev urejanja prostora, ki je bil pozvan za prvo mnenje in mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Na podlagi usklajevanja z ministrstvom je bila določena mikrolokacija objektov in dimenzija hleva ter način vzpostavitve zelenega pasu za ublažitev izpostavljenosti kmetijskih objektov.

Gradnja novih objektov za nadaljnji razvoj kmetije je možna, če je to predvideno v prostorskih aktih občine. Širitev kmetije izven območja tega OPPN bi bila potencialno možna bodisi s pripravo novega OPPN (kot je predmetni, ki se trenutno vodi), bodisi s spremembo Občinskega prostorskega načrta MONM. V obeh primerih bi se določilo novo območje za razvoj kmetije ter pogoje za gradnjo objektov ob sodelovanju nosilcev urejanja prostora. Pobudo za izvedbo tovrstnih postopkov mora podati investitor.

V. PRIPOMBE OBČINSKE UPRAVE

5.

- Odlok se lahko ustrezno preoblikuje oziroma dopolni (redakcijski in oblikovni popravki) ter uskladi z nomotehničnimi smernicami. Ob preoblikovanju odloka se glede na prvi preštevilčen člen v odloku ustrezno preštevilčijo tudi vsi nadaljnji členi. Vse pripombe, ki se nanašajo na spremembe v odloku (tekstualnem delu OPPN), se posledično upoštevajo oziroma uskladijo tudi z grafičnim delom OPPN in obratno.
- V tretjem odstavku 2. člena (vsebina in oblika OPPN) se doda načrt št. 11 z imenom »Zakoličbena situacija«.
- V drugem odstavku 5. člena (pomen izrazov) se dopolni definicijo osnovnega objekta, skrajša definicijo pomožnega kubusa ter doda definicijo pomožnega objekta.
- V celotnem tekstualnem in grafičnem delu OPPN se poimenovanje osnovnega objekta v UE B preoblikuje v »stanovanjski oz. poslovno-stanovanjski objekt«.
- V tretjem odstavku 7. člena (območje urejanja) se doda navedbo zemljišč izven območja OPPN, kjer bodo potrebni posegi zaradi izvedbe navezav območja OPPN na obstoječo GJI.
- V prvi alineji 8. člena (ureditvene enote) se površina UE A popravi na 8.308 m².
- Tretji odstavek 9. člena (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji), ki se glasi: »Zaradi varnosti v nepreglednem križišču je predvidena vožnja tovornih vozil in traktorjev tako, da le ti vozijo iz lokalne ceste LC 295001 na javno pot JP 796251 in ne obratno, kar se uredi s prometno signalizacijo«, se premesti v 20. člen (prometne ureditve).

- Prvi stavek drugega odstavka 10. člena (koncept prostorske ureditve) se spremeni tako, da se glasi: »Nova lokacija in dimenzije predvidenih objektov morajo ustrezati obsegu pridelave na kmetiji ob upoštevanju dolgoročne pridelovalne sposobnosti.« V četrtem odstavku istega člena se podrobneje obrazloži, kateri objekti so načrtovani kot »nestanovanjska pozidava«. Pri navedbi lokacije načrtovanega zelenega pasu se doda še »zahodni« rob območja.
- V drugem odstavku 12. člena (vrste dopustnih objektov) se za navedbo »11100 – enostanovanjske stavbe« zбриše besedilo »(tudi za več generacij)«. V tretjem odstavku istega člena se številka »3311« zamenja s številko »3111«, ki velja za »druge gradbene posege, ki niso razvrščeni drugje«. V tretjem odstavku istega člena se črta zadnja alineja, ki se glasi: »3311 – drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje«.
- Naslov 15. člena »odmiki od mej sosednjih zemljišč« se spremeni v »odmiki od parcelnih meja zemljišč, ki mejijo na območje OPPN«. Odmik »4 m« za vse zahtevne in manj zahtevne objekte se spremeni v »3 m«.
- Prvi in drugi odstavek 16. člena (urbanistično – arhitekturni pogoji v UE A) se preoblikujeta tako, da se glasita:

»(1) Objekti v UE A se gradijo ob upoštevanju predlaganih mikrolokacij, prikazanih v grafičnem delu OPPN.

(2) Hlev kot osnovni objekt ima podolgovat tlorisni gabarit z razmerjem stranic najmanj 1:1,4. Osnovni objekt je lahko sestavljen iz več kubusov, ki skupaj tvorijo celoto. Dopustno je tudi odstopanje od prej navedenega razmerja stranic, in sicer za objekt mlekarne in podobne pomožne kubuse, ki so dodani osnovnemu objektu (od 1:1). Za hlev velja, da je dopustna dolžina krajše stranice največ 26 m (+10%), daljše pa 50 m (+10%). Višinski gabarit je največ $K + P + p$ (lahko le delno podkleteno ali nepodkleteno). Kolenčni zid objekta ali dela objekta z dvokapno streho naj bo skrit pod kapjo. Streha objekta je simetrična dvokapnica naklona med 12° in 38° , z opečno ali betonsko kritino nebleščeče barve, sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi in frčade niso dopustni. Dopustne so sodobne, preproste oblike strehe, tudi ravna (zelena) streha in kombinacija ravne (zelene) in dvokapne strehe ter dvokapnica v zamiku, če je to potrebno zaradi tehnologije zračenja objekta. Osnovnemu objektu je dopustno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer imajo dodani deli objekta ravno streho, njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta.

Četrty odstavek 16. člena se spremeni tako, da se glasi: »Dopustna je gradnja koritastih in montažnih silosov, katerih višina je največ 3 m, razmerje stranic pa izhaja iz tehnologije.«

Določila o oblikovanju fasad objektov in o postavitvi sončnih sprejemnikov iz drugega in tretjega odstavka 16. člena se združijo in premaknejo v nov šesti odstavek.
- Prvi in drugi odstavek 17. člena (urbanistično – arhitekturni pogoji v UE B) se preoblikujeta in združita v en odstavek, ki se glasi:

»(1) Stanovanjski oz. poslovno-stanovanjski objekt kot osnovni objekt v UE B se gradi vzporedno z javno potjo oz. ob upoštevanju predlagane mikrolokacije, prikazane v grafičnem delu OPPN. Dovoljen je podolgovat tlorisni gabarit z razmerjem stranic najmanj 1:1,2, širino največ 9 m in dolžino največ 16 m. Višinski gabarit je največ $(K) + P + M$ do $P + M$. Streha objekta je simetrična dvokapnica naklona med 35° in 45° , opečna ali betonska kritina nebleščeče barve, sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi niso dovoljeni. Kolenčni zid ne sme biti višji od 1,1 m, dovoljene so pravokotne frčade. Osnovnemu objektu je dovoljeno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer imajo dodani deli objekta ravno streho, skupno površino do 30 m^2 , njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta.«

Določila o oblikovanju fasad objektov iz dosedanjega drugega in tretjega odstavka se združijo in premaknejo v nov tretji odstavek.
- Drugi stavek prvega odstavka 18. člena (zunanje ureditve) se preoblikuje tako, da se glasi: »Na zahodnem in jugozahodnem delu OPPN se vzpostavi gosta vegetacijska bariera z zasaditvijo avtohtonih grmovnic in listnatih oz. sadnih dreves, kot so lipa, javor, oreh in podobne.« Tretji stavek se črta.
- V 19. členu (splošne določbe) poglavja 5. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro se črta šesti odstavek, ki se glasi: »Upravljalavec državne ceste ne zagotavlja zaščite pred vplivi obratovanja in vzdrževanja regionalne ceste na objekte znotraj območja OPPN, kot npr. dodatnih ukrepov varstva pred hrupom. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih gradenj v območju je obveznost investitorjev novih posegov.«

- Besedilo 20. člena (podrobne določbe glede prometnih ureditev) in 21. člena (prometne ureditve) se združi v en člen (20. člen) z naslovom »prometne ureditve«, ostali člani v nadaljevanju se ustrezno preštevilčijo.
- Črta se prvi stavek drugega odstavka dosedanjega 21. člena, ki se glasi: »Dostop se na območje navezuje na obstoječo javno pot št. 796251, ki se južno od območja odcepi z lokalne ceste LC 295001.«
- Tretji odstavek novega 21. člena (vodovodno omrežje) se preoblikuje tako, da se glasi: »Dovoli se zbiranje in uporaba deževnice za potrebe napajanja živali, zalivanja kmetijskih površin in zelenic, sanitarno vodo, itd.«
- Prvi stavek novega 33. člena (varstvo pred onesnaženjem z odpadki) se preoblikuje tako, da se glasi: »Pri izvajanju gradbenih del se morajo gradbeni odpadki v največji možni meri ločevati.«
- Naslov 38. člena (parcelacija) se spremeni v »gradbena parcela in parcelacija«, besedilo člena pa se v celoti spremeni tako, da se oblikujeta dva nova odstavka, ki se glasita:
 »(1) Za načrtovane prostorske ureditve je določena ena gradbena parcela, katere lega, oblika in velikost je prikazana v grafičnem delu akta (10: Načrt parcelacije).
 (2) V območju gradbene parcele iz prvega odstavka tega člena so dopustne parcelacije, ki vzpostavijo eno zemljiško parcelo, ki je po legi, obliki in velikosti enaka gradbeni parceli iz prvega odstavka tega člena.«
- Prvi odstavek 39. člena (faznost izvedbe) se črta in zamenja z novim besedilom v treh odstavkih, ki se glasi:
 »(1) Objekti se lahko izvedejo v posameznih fazah kot zaključene funkcionalne celote, če lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.
 (2) Izdaja uporabnega dovoljenja za osnovni objekt (hlev) v UE A je dopustna šele ob realizaciji zelene bariere v tej enoti, ki je predvidena v 18. členu tega odloka.
 (3) Realizacija načrtovanih gradenj v UE B je dopustna šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za osnovni objekt (hlev) v UE A.«
 Dosedanji drugi odstavek postane četrti odstavek.
- V prvem odstavku 41. člena (dopustna odstopanja) se doda »tehnološki vidik« kot eden izmed razlogov za odstopanje. Dodaja se tudi nov drugi odstavek, ki se glasi: »Dopustna so tudi odstopanja od usmerjenosti in mikrolokacij objektov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, če se poiščejo rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, tehnološkega, kulturnovarstvenega ali krajinskega vidika.«
- Dosedanje 13. poglavje z naslovom »Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta« se črta, dosedanji 43. člen (prenehanje veljavnosti OPPN) znotraj tega poglavja pa se prenese v III. Kočne določbe, in sicer kot 44. člen (prenehanje veljavnosti OPPN).

Stališče: PRIPOMBE SE UPOŠTEVAJO.

