

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Občinski svet
Komisija za statut in poslovnik

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO**

Številka: 350-4/2007-1901
Datum: 16. 4. 2007

**Zadeva: OBVEZNA RAZLAGA ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU
CENTRALNEGA DELA BRŠLJINA**

**Namen: Obravnava predloga obvezne razlage odloka, ki se
nanaša na namembnost stavb in območij**

**Pravna podlaga: Zakon o urejanju prostora; ZUreP-1 (Uradni list RS,
št.110/02, 8/03-poravek in 58/03-ZZK-1);
Uredba o uvedbi in uporabi klasifikacije vrst objektov in
o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS,
št.33/2003);
Statut Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno
besedilo (Statut MONM-UPB-1, Uradni list RS, št.
96/06).**

Poročevalka: Anton Škerlj, predsednik Komisije za statut in poslovnik

Obrazložitev: V prilogi

**Predlog sklepa : Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme
obvezno razlago Odloka o ureditvenem načrtu
centralnega dela Bršljina v predloženi vsebini.**

**Predsednik
Anton Škerlj**

PRILOGE:

- Obrazložitev (pripravil Oddelek za prostor MONM)
- Predlog obvezne razlage

PREDLOG

obvezne razlage Odloka o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina

Na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – UPB) ter 103. člena Poslovnika Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 111/01 in 72/05) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto dne _____ na predlog Komisije za statut občine in poslovnik sprejel naslednjo

O B V E Z N O R A Z L A G O
Odloka o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina

V Odloku o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98 in 74/02) se pomen izrazov, ki določajo namembnost stavb in objektov, uporablja v skladu z določili 2.člena Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št.33/03), (v nadaljevanju: Uredba), ki določa:

- »stanovanjska stavba« je stavba, od katere se vsaj polovica uporabne površine uporablja za prebivanje,
- »nestanovanjska stavba« je stavba, od katere se več kot polovica uporabne površine uporablja za opravljanje dejavnosti,
- »večnamenski objekt« je objekt, ki se uporablja ali je projektiran za več namenov.

V stanovanjskih stavbah v območju ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina, ki se ohranjajo, je v ureditvenih enotah, ki so predvidene za stanovanja, dovoljena sprememba namembnosti do ene polovice stanovanjske stavbe za poslovne dejavnosti, opisane v splošnem delu odloka v poglavju: Vrste dopustnih dejavnosti in v skladu z Uredbo.

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Občinski svet
Komisija za statut in poslovnik

Številka: 350-4/2007-1901
Datum: 16. 4. 2007

**Zadeva: **OBRAZLOŽITEV OBVEZNE RAZLAGA ODLOKA O UREDITVENEM
NAČRTU CENTRALNEGA DELA BRŠLJIN****

Komisija za statut in poslovnik Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto je v skladu s 105. členom Poslovnika Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 111/2001 in 72/2005) na 1. seji dne 16. 4. 2007 obravnavala in potrdila predlog obvezne razlage Odloka o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št.39/98 in 74/02).

Komisija za statut in poslovnik je soglašala z vsebino in obrazložitvijo občinske strokovne službe v zvezi z obrazložitvijo obvezne razlage Odloka o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina, zato v nadaljevanju v celoti povzema obrazložitev Oddelka za prostor:

1. UVOD

Mestna Občina Novo mesto je leta 1998 sprejela osnovni Odlok o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98); (v nadaljevanju: UN), ki je bil leta 2002 spremenjen in dopolnjen (Uradni list RS, št.74/02). UN obravnava območje Ljubljanske ceste od križišča s Seidlovo cesto do križišča pri policijski postaji ter območje centralnega dela Bršljina, kjer je predvidena revitalizacija in prestrukturiranje proizvodnih oziroma gradbenih dejavnosti v mestotvorne storitvene dejavnosti. Na podlagi določil UN so bile v preteklih letih zgrajeni ali rekonstruirani objekti: Begrad, Avto Slak, Hedera, McDonalds, EuroSport, Merkur, Hervis, Petrol, Makoma, BTC ... Zgrajenih je bilo ali so v gradnji tudi več večstanovanjskih objektov s poslovnimi prostori ob poti na Žlebej investitorja Real. Ob območju BTC je bila rekonstruirana Ljubljanska cesta.

V zadnjem obdobju je MONM evidentirala več pobud za spremembe in dopolnitve UN, katerih skupni imenovalec so spremembe za namen različnih poslovnih dejavnosti s pomožnimi prostori: uprava gradbenega podjetja, očesna klinika, parkirna hiša in podobno. Osnutek programa priprave oziroma osnutek sklepa o pričetku priprave bo občinska uprava izdelala po izvedeni anketi s še drugimi uporabniki in/ali lastniki zemljišč.

Ena od pobud se nanaša na spremembo namembnosti dela stanovanjske stavbe v poslovno namembnost za dejavnost očesne klinike. Gre za stavbo Kettejev drevored 32, zgrajen v prvi polovici 20.stoletja kot hiša-vila, v katerem želi investitor Oftalmo d.o.o. v prvi fazi urediti kliniko na površini do 1/2 stavbe in po spremembi UN v celoti.

2. POVZETEK DOLOČIL UREDITVENEGA NAČRTA

Stanovanjska stavba Kettejev drevored 32 (zemljišče parc.št. 228/1, k.o. Novo mesto) stoji na ureditvenem območju S8, kjer je v veljavnem UN predvidena stanovanjska namembnost.

V splošnih določilih UN je v poglavju »6.1 Vrste dopustnih dejavnosti« določeno, da je v območje UN dovoljeno uvesti tudi nekatere kvartarne dejavnosti, kot so zdravstvo, uprava in podobno.

V istem poglavju je opisano, da je območje urejanja razdeljeno na ureditvene enote, ki so prikazane v grafičnih prilogah kot območja s specifično namembnostjo. Enote S1 do S8 imajo stanovanjsko namembnost.

V nadaljevanju je določeno, da se vse obstoječe namembnosti do uvedbe novih dejavnosti, ki so predvidene v UN, ohranjajo.

V poglavju »7.1 Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji« je določeno da so v območju S8 dovoljene prenove objektov, ki se ohranjajo. Pri prenovi individualnih stanovanjskih hiš spreminjanje kvalitetnih uličnih fasad ni dovoljeno, prizidave in spremembe fasad pa so dovoljene na drugih, manj izpostavljenih fasadah. Pri nadomestnih in in večjih prenovah objektov je dovoljena največ 20% sprememba tlorisnih gabaritov in največ 10% sprememba višine objektov.

Iz zgoraj opisanih določil UN je razvidno, da je stanovanjsko stavbo Kettejev drevored 32 mogoče prenoviti in dozidati v omejenem obsegu ali zgraditi nadomestno stanovanjsko stavbo z omejeno možnostjo povečanja gabaritov. Istočasno ni dopustna sprememba namembnosti.

3. DOLOČILA UREDBE O UVEDBI IN UPORABI ENOTNE KLASIFIKACIJE VRST OBJEKTOV IN O DOLOČITVI OBJEKTOV DRŽAVNEGA POMENA (Uradni list RS, št. 33/03)

Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena Uradni list RS, št.33/03); (v nadaljevanju: Uredba) v 2.členu (pomen izrazov) določa:

»Posamezni izrazi, uporabljeni v tej uredbi, pomenijo:

- »stanovanjska stavba« je stavba, od katere se vsaj polovica uporabne površine uporablja za prebivanje,
- »nestanovanjska stavba« je stavba, od katere se več kot polovica uporabne površine uporablja za opravljanje dejavnosti,
- »večnamenski objekt« je objekt, ki se uporablja ali je projektiran za več namenov.«

4. OPIS PROBLEMATIKE

Investitor Oftalmo d.o.o. in izbrani projektant se želita zavarovati pred morebitno zavrnitvijo izdaje gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in dozidavo obstoječe stanovanjske stavbe zaradi določil UN, v katerih sprememba namembnosti ni dovoljena. Investitorju, ki želi z dejavnostjo v lastnem objektu pričeti čim prej, bi to povzročilo gospodarsko škodo.

Istočasno zgoraj navedena uredba v 2.členu določa kriterije za terminološko opredelitev stanovanjske stavbe.

5. MNENJE OBČINSKE UPRAVE

Območje centralnega dela Bršljina je v večinskem delu namenjeno storitvenim dejavnostim. Ureditev očesne klinike v objektu Kettejev drevored 32 je kompatibilna z dejavnostmi v neposredni bližini, kjer v stavbi Kočvarjeva 2 že več desetletij deluje zobozdravstvena ordinacija. V Hederi deluje psihiatrična ordinacija.

Ureditev dodatne očesne klinike bo zagotovila izboljšanje specialističnih zdravstvenih storitev za prebivalce mestne občine in širše. Minimalno bodo povečani tudi prihodki MONM iz naslova dohodnin, nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč in drugo.

Sprememba namembnosti stanovanjske stavbe Kettejev drevored 32 za zdravstveno dejavnost do ene polovice uporabne površine v prvi fazi in celotne stavbe v drugi fazi, po pripravi sprememb in dopolnitev UN, ni v nasprotju s splošnimi cilji UN, zato tako preureditev občinska uprava podpira.

Za uskladitev terminologije veljavnega UN in Uredbe kot hierarhično višjega akta se sprejme obvezna razlaga UN, kot je opisano v predlogu sklepov.

**Predsednik
Anton Škerlj**