



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: 350-5/2018 (615)
Datum: 20. 10. 2020

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in v povezavi z 18., 50. in 60. členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) 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 20. 10. 2020 sprejel

SKLEP

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Podbreznik – SDZN 2, ki jih je pripravil izdelovalec GPI d.o.o., Novo mesto 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 iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Podbreznik – SDZN 2

POSREDOVANO:

- v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto
- v objavo na spletni prostorski portal Mestne občine Novo mesto <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2018053015244857/>



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: 350-5/2018 (615)

Datum: 20. 10. 2020

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA PODBREZNIK – SDZN 2

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Podbreznik – SDZN 2

Javna razgrnitev sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Podbreznik – SDZN 2 (v nadaljevanju: SDZN 2) je potekala od 2. julija do vključno 7. avgusta 2020 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Urada za prostor in razvoj, Seidlova cesta 1, Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 15. julija 2020 v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž), 1. nadstropje, 8000 Novo mesto.

V času javne razgrnitve so bile podane pripombe in predlogi k razgrnjenemu dokumentu. SDZN 2 je bil razgrnjen skladno z 273. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) v povezavi z 18., 50. in 60. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2), ki določa da se na objavljeno in razgrnjeno gradivo omogoči dajanje predlogov in pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni.

V nadaljevanju so navedene pripombe glede na pripombodajalca ter podana stališča k pripombam na razgrnjeni dopolnjeni osnutek SDZN 2, in sicer v naslednjih sklopih:

1. pripombe posredovane po e-pošti upravnemu organu,
2. pripombe in predlogi Odbora za okolje, prostor, komunalo in promet za prvo obravnavo na seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto,
3. pripombe in predlogi Komisije za statut in poslovnik za prvo obravnavo na seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto,
4. pripombe in predlogi Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto,
5. pripombe, podane na javni obravnavi,
6. pripombe, prispele po pošti;
7. pripombe podane osebno na Uradu za prostor in razvoj.

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

- **Pripomba se upošteva;** pripomba se upošteva pri pripravi SDZN 2 v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se delno upošteva;** če je v eni pripombi podanih več različnih pripomb in so le-te različno upoštewane.

- **Pripomba se ne upošteva;** pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.
- **Pripomba je že upoštevana;** rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v SDZN 2, podana obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.
- **Na pripombo se poda pojasnilo;** kadar pripombodajalec ni podal konkretne pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.
- **Pripomba se ne nanaša na obravnavani SDZN 2;** pripomba se ne nanaša na vsebine, ki so predmet priprave prostorskega akta.

1. PRIPOMBE POSREDOVANE PO E-POŠTI UPRAVNEMU ORGANU

Pripomb in predlogov po e-pošti ni bilo.

2. PRIPOMBE ODBORA ZA OKOLJE, PROSTOR, KOMUNALO IN PROMET

Odbor za okolje, prostor, komunalo in promet je gradivo prvič obravnaval na 10. redni seji, dne 7. julija 2020. Pripombe pa so naslednje:

2.1 Mario Krapež

Ali bo v teh prostorih samo skladišče ali tudi proizvodnja.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Proizvodnja v novih objektih ni predvidena oz. je investitor s temi SDZN 2 ne načrtuje, saj je njegova dejavnost marketing in oglaševanje oz. organiziranje razstav, sejmov in srečanj za delovanje katere potrebuje veliko skladiščnih površin.

Res pa je, da prostorski akt v 7. členu v sklopu tehnološkega parka med drugim dopušča tudi proizvodne dejavnosti »pri katerih bodo pričakovane emisije v okolje v zakonskih okvirih brez posebnih tehničnih oziroma tehnoloških ukrepov oziroma dejavnosti, ki so združljive s stanovanjskim naseljem. Tu ni dovoljeno uvajanje težke in kemične industrije, galvan, usnjarn in strojarn, skladišč vnetljivih in eksplozivnih snovi, objektov za predelavo odpadkov, betonarn in objektov za izdelavo betonskih izdelkov ter dejavnosti, ki utegnejo povzročati smrad v stanovanjskem okolju.«

2.2 Alenka Muhič

2.1.1

Ali občina pričakuje od predvidenega novega objekta, za katero bo izdano gradbeno dovoljenje, prihodek v proračun iz naslova komunalnega prispevka?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Od predvidenega objekta MONM predvideva priliv v proračun iz naslova komunalnega prispevka.

2.1.2

Kakšen je realni plan predaje kanalizacije?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Komunala Novo mesto, ki je upravljavec javne kanalizacije, je bila v fazi osnutka SDZN 2 zaprosena za podajo smernic na predvidene prostorske ureditve. V izdanih smernicah, z dne 11. 12. 2019, je upravljavec javne kanalizacije navedel, da je na območju ZN Podbreznik zgrajeno javno fekalno in meteorno kanalizacijsko omrežje ter da smernic ne more podati, ker mu kanalizacija ni bila v celoti predana v poslovni najem. Po pregledu arhivske dokumentacije MONM ugotavlja, da je bilo na območju ZN Podbreznik kanalizacijsko omrežje v celoti predano v poslovni najem Komunali Novo mesto. Iz zapisnikov o predaji iz leta 2008 in 2014 je razvidno, da je bila kanalizacija predana finančno in tehnično z vso projektno dokumentacijo.

2.1.3

Vprašanje glede črtanja besedne zveze "varstvo kulturne dediščine.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Veljavni odlok v 20. členu določa, da je na širšem območju predvidenih posegov znano arheološko najdišče – arheološko območje Groblje, zato bo na območju zazidalnega načrta treba zagotoviti predhodni arheološki pregled. Glede nato, da iz javnih evidenc ni razvidno, da območje veljavnega ZN še sega v varovana območja, se besedilo zamenja z novim, ki se glasi, da na območju urejanja ni objektov ali območij varovanja narave in kulturne dediščine. V fazi predloga SDZN 2 za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora bo za izdajo mnenja zaprosen tudi pristojni Zavod za varstvo kulturne dediščine.

2.3 Miha Drašler

Ali so predvidene zelene površine okoli objekta?. Le-te morajo biti urejene.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: V 9. člen odloka je bil s temi SDZN 2 dodan tudi pogoj, da je potrebno na gradbeni parceli zagotoviti najmanj 20% delež zelenih površin, in če prostor ne omogoča zasaditve gozdnega drevja (tudi zaradi eventualnega poteka infrastrukturnih vodov), se lahko namesto tega zasadijo grmovnice.

2.4 Peter Kostrevc

Kako bodo potekale požarne poti?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Požarno varstvo je že danes urejeno skladno z 18. členom odloka, ki določa, da se dostop do objektov omogoča z najmanj treh strani. Pri predmetni lokaciji je to z obstoječih cest na zahodni in južni strani.

Tretji dostop pa je možen z vzhodne strani in se nahaja na zemljišču investitorja, za obstoječim objektom. Dostop za gasilce na to površino je danes možen preko sosednjega zemljišča na severni strani, in sicer preko vrat v ograji. S temi SDZN 2 v odlok dodajamo še splošno določilo glede dostopa do požarne poti na vzhodni strani, in sicer da se dopušča tudi preko sosednjih zemljišč. Investitor sicer namerava vgraditi še ena vrata, in sicer za dostop na to tretjo pot z južne strani.

2.5 Tomaž Levičar

2.5.1

Potreben je drugačen pristop; ta način rešuje le eno enoto, potrebno pa je gledati širše; gre za spremembo koncepta, zato je potrebno celovito pristopiti k urejanju celotnega območja; ključno je celovito urejanje z vsemi deležniki, z upoštevanjem njihovih želja in potreb, ki se jih vključi

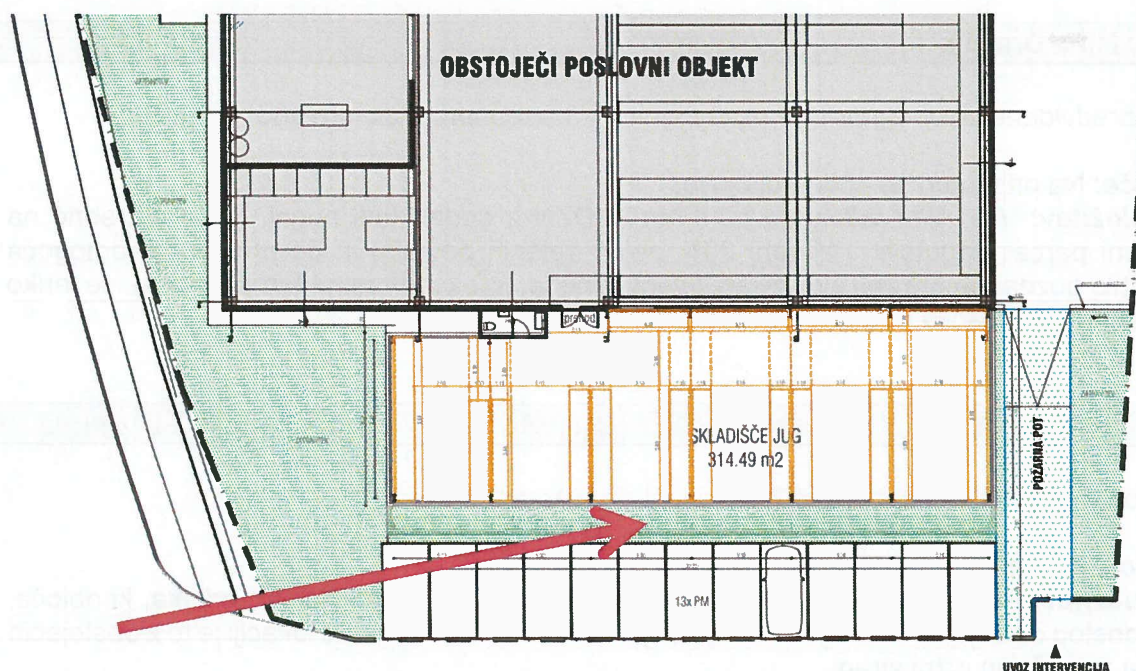
v usklajeno celoto. V osnovnem dokumentu ZN je v tem območju določena parkovna ureditev in ureditev igrišča; tega sedaj ni.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: SDZN 2 res obravnava le zemljišče investitorja, medtem ko veljavni ZN predvideva urejanje večjega območja v sklopu katerega so tudi športne in otroške igralne površine ter park, ki pa se ohranjajo oz. se določila glede urejanja tovrstnih površin ne spreminjajo. Sicer je asfaltno igrišče za košarko v bližini območja SDZN 2 že urejeno.

Z urejanjem zemljišča investitorja v resnici ne spreminjamo osnovnega koncepta urejanja soseske. Še vedno sledimo pogojem glede pozidanosti območja za razvoj objekta, ki dopušča do največ 80% pozidanost, hkrati pa še priporočila Urbanističnega sveta v smislu ohranjanja zelenih cezur med objekti tako, da se posamezne enote med sabo ne stikajo. Poleg tega je bil s temi SDZN 2 dodan tudi pogoj, da je potrebno na gradbeni parceli zagotoviti najmanj 20% delež zelenih površin, ki jih investitor ne sme tlakovati kot dvoriščne, za namen parkiranja, manipulacije ali skladiščenja, ampak jih zazeleni. S tem ohranjamo prvotni koncept, ki investitorjem nalaga, da je krajinska ureditev neločljiv del urbanistične strukture.

Zaradi ohranjanja koncepta pozidave in urejanja zelenih površin v naselju Podbreznik je bila dopolnjena situacija pozidave in zelenih površin na zemljišču investitorja, in sicer tako, da se med skladiščnim objektom na južni strani in linijo parkirnih mest doda min. 2 m širok zeleni pas, ki se zazeleni. Na ta način ohranjamo koncept zelenega klina med predmetno in sosednjo enoto, ki ga je na tej lokaciji predvidel že osnovni ZN.



3. PRIPOMBE KOMISIJE ZA STATUT IN POSLOVNIK

Komisija za statut in poslovnik je gradivo prvič obravnavala na 11. redni seji, dne 7. julija 2020. Pripomb in predlogov ni bilo.

4. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Občinski svet Mestne občine Novo mesto ni imel pripomb.

5. PRIPOMBE, PODANE NA JAVNI OBRAVNAVI

Pripomb in predlogov ja javni obravnavi SDZN 2 ni bilo.

6. PRIPOMBE, PRISPELE PO POŠTI

Pripomb po pošti ni bilo.

7. PRIPOMBE, PODANE OSEBNO NA URADU ZA PROSTOR IN RAZVOJ

Pripomb in predlogov na Uradu za prostor in razvoj ni bilo.

Stališča do pripomb in predlogov pripravili:

- GPI, d.o.o.,
- Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor



mag. Gregor Macedoni
župan