



Elaborat lokacijske preveritve

v enoti urejanja prostora NM/12-OPPN-g
(odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1
v coni 1.A-jug v povezavi z objektoma 1 in 3)

Identifikacijska številka: 2751

Naročnik:
Monetic d. o. o.
Dunajska cesta 152,
1000 Ljubljana

Novo mesto, november 2021, april 2022

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora NM/12-OPPN-g (odstopanje od PIP na delu območja OLN PSC Mačkovec-1 v coni 1.A-jug v povezavi z objektoma 1 in 3)**

Identifikacijska številka: **2751**

Številka: J-9/21

Naročnik: Monetic d.o.o., Dunajska cesta 152, 1000 Ljubljana

Pripravljaev: Mestna občina Novo mesto

Izdelovalec: Acer Novo mesto d. o. o.

Odgovorna vodja –
Pooblaščenka
prostorska
načrtovalka:

mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 0850 PKA PPN

Sodelavci: Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh.
Jernej Radovac, univ. dipl. inž. grad.
Lucija Gritli, univ. dipl. inž. kraj. arh.



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



Novo mesto, november 2021, april 2022

Vsebina

1.	UVODNE OBRAZLOŽITVE	4
2.	OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZ. POSEGA.....	6
2.1.	Veljavni prostorski akti in izdelana dokumentacija	7
2.2.	Opis posega	10
3.	SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE, SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI TER DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA.....	14
3.1.	Skladnost z javnim interesom in s cilji prostorskega razvoja občine	14
3.2.	Skladnost s pravnimi režimi.....	15
3.3.	Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta.....	18
4.	UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-2 GLEDE NA NAMEN	20
5.	PREDLOG Odstopanj od PIP v tekstualnem in grafičnem delu odloka.....	20
6.	VIRI.....	21

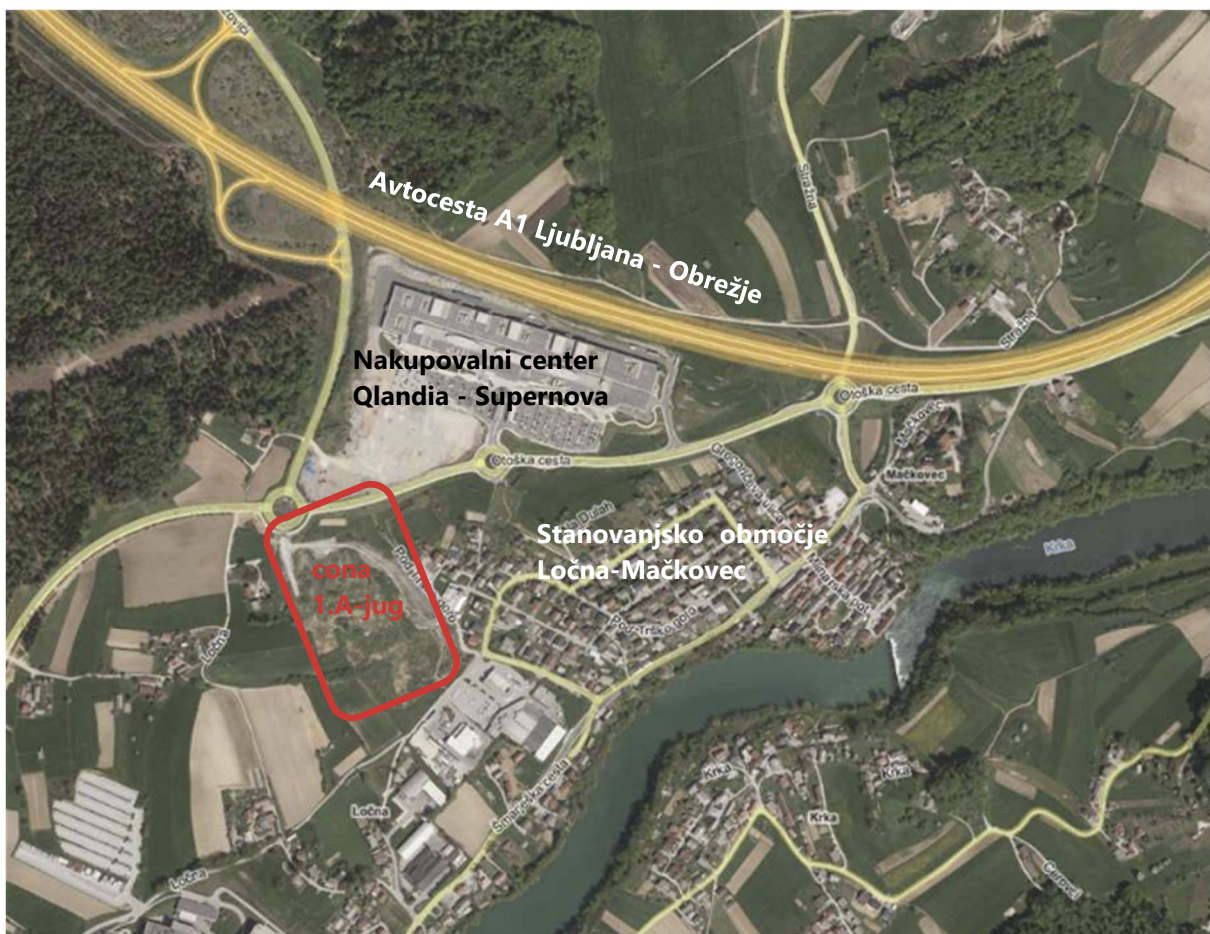
1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

Investitor Monetic d.o.o. želi v Novem mestu v Mačkovcu, na območju, kjer velja Občinski lokacijski načrt Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 62/10, 9/11 – OPPN PUSP, 28/12-OPPN PSC Mačkovec 1/2, 102/12 DPN in 16/18-OPPN PSC Mačkovec-2; v nadaljevanju: OLN) v coni 1.A-jug izvesti gradnjo treh stavb in pripadajočih zunanjih površin ter gospodarske javne infrastrukture.

Načrtovana gradnja stavb, ki sta v občinskem lokacijskem načrtu (v nadaljnjem besedilu: OLN) na območju cone 1.A – jug opredeljeni kot objekt št. 1 in objekt 3, **ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju OLN, ki se nanaša na določitev gradbenih linij** na zahodni strani objektov 1 in 3, ki sta določeni v 15. členu OLN in prikazani v grafičnem delu sprememb in dopolnitev OLN (Uradni list RS, št. 28/12) na listu 3.2 Ureditvena situacija – spremembe in dopolnitve, končno stanje.

Na obravnavanem območju (cona 1.A-jug) še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev, na območju OLN v coni 1.B-sever pa je bila izvedena LP ID 1443.

Investitor meni, da je nameravana gradnja takšna, da izpolnjuje pogoje za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem OLN, zato je naročil elaborat lokacijske preveritve (prvi in drugi odstavek 129. člena ter prvi in drugi odstavek 131. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljevanju ZUreP-2). Individualno odstopanje ne zahteva sprememb namenske rabe, saj veljavna namenska raba (CD) omogoča načrtovano gradnjo.



Slika 1: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz OLN, ki določajo lego objektov 1 in 3 v coni 1.A-jug, z določbami ZUreP-2.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem, so (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) *fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.*

Urejanje tega območja namreč določa OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1), z uveljavitvijo državnega prostorskega načrta (DPN) za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17) pa je bil del tega OLN spremenjen in dopolnjen. **Zaradi predvidene gradnje hitre ceste**, načrtovane s tem DPN, ki poteka v neposredni bližini območja obravnavane cone, je potrebna uskladitev oziroma prilagoditev ureditev na območju OLN. Večina teh prilagoditev je v skladu z dopustnimi odstopanji od določil odloka o OLN in tudi od določil uredbe o DPN, zaradi približanja hitre ceste pa je potreben tudi premik objektov 1 in 3 v OLN, kar pa pomeni, **da se objekta 1 in 3 ne bi več držala v OLN predpisane gradbene linije**, glede katere OLN odstopanj ne dopušča.

Zato želi investitor dopustitev individualnega odstopanja.

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin.

2.1. Veljavni prostorski akti in izdelana dokumentacija

Na obravnavanem območju veljajo:

- 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, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177),
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 62/10, 9/11-OPPN PUSP, 28/12-OPPN PSC Mačkovec-1/2, 102/12-DPN in 16/18-OPPN PSC Mačkovec-2) in
- Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17).

Na podlagi DPN je izdelana dokumentacija PGD, PZI: Državna cesta Novo mesto – priključek Maline, 3. razvojna os – južni del, Prvi del: etapa 1 in 2, od priključka NM – vzhod do priključka Osredek, BPI d.o.o. in PNZ d.o.o. oktober 2021.

OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 prikazuje končno stanje (navezava na takrat predvideno cestno povezavo na zahodnem robu cone 1.A-jug) in ureditev v 1. fazi (navezava na krožno križišče K2 v času do izgradnje omenjene cestne povezave. Odlok o OPN v 15. členu (Pogoji in usmeritve za nestanovanjske stavbe), pod alineo (1) - objekt 1 med drugim določa:

... » *Legaj objekta na zemljišču:*

Gradbena linija: Določene so gradbene linije na zahodni, severni in južni strani objekta.

- *Oddaljenost od parcelne meje: Zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta ali niza objektov.*
- *Oddaljenost od sosednjega objekta: Oddaljenost je določena z lego posameznih objektov, ki je določena v kartografskem delu OLN na listu 3.2 Ureditvena situacija.«*

Odlok o OPN v 15. členu pod alineo (1) - objekt 3 med drugim določa:

... » *Legaj objekta na zemljišču:*

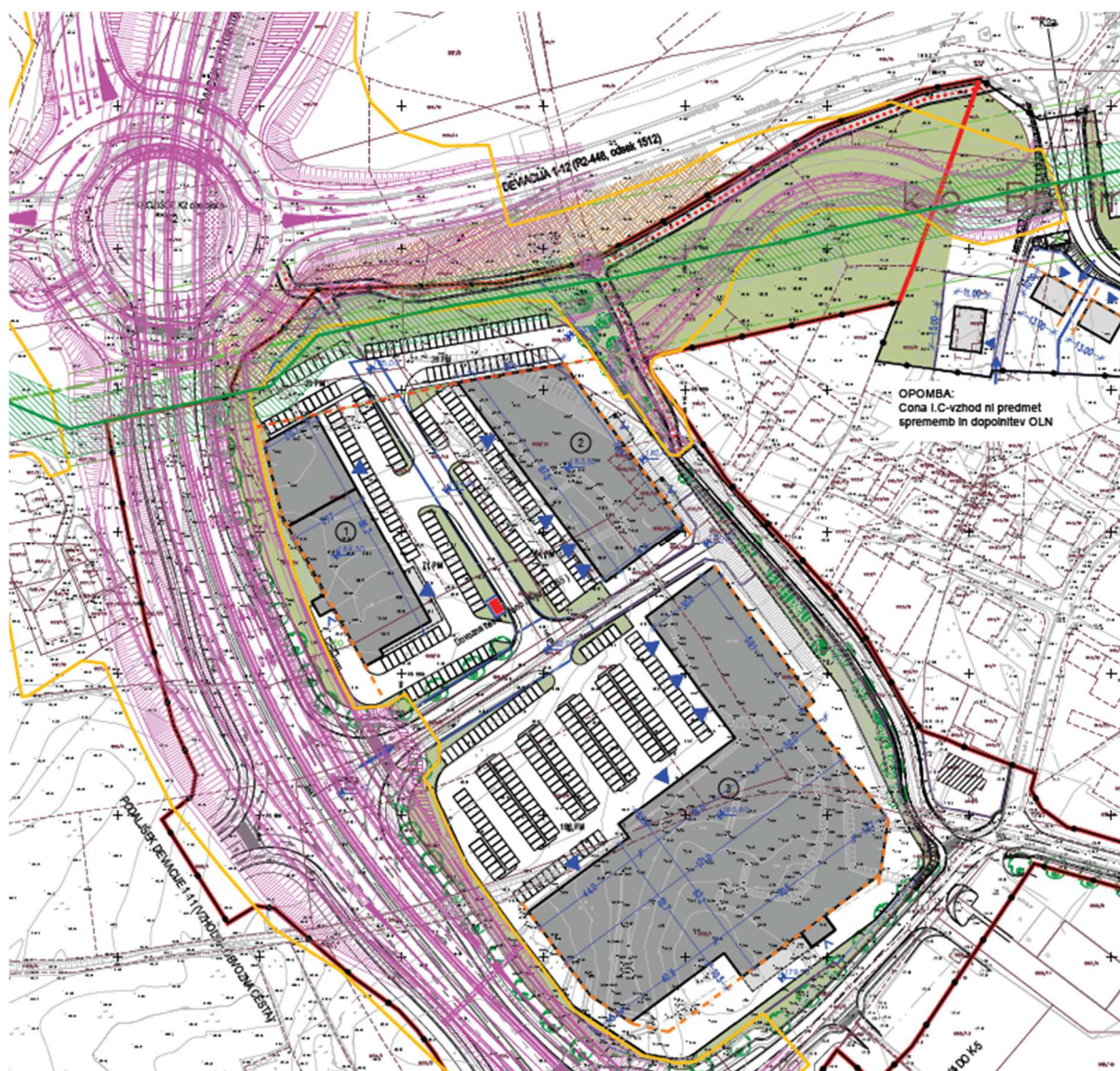
Gradbena linija: Določene so gradbene linije na zahodni, vzhodni, severni in južni strani objekta.....

- *Oddaljenost od parcelne meje: Zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta ali niza objektov.*
- *Oddaljenost od sosednjega objekta: Oddaljenost je določena z lego posameznih objektov, ki je določena v kartografskem delu OLN na listu 3.2 Ureditvena situacija.«*

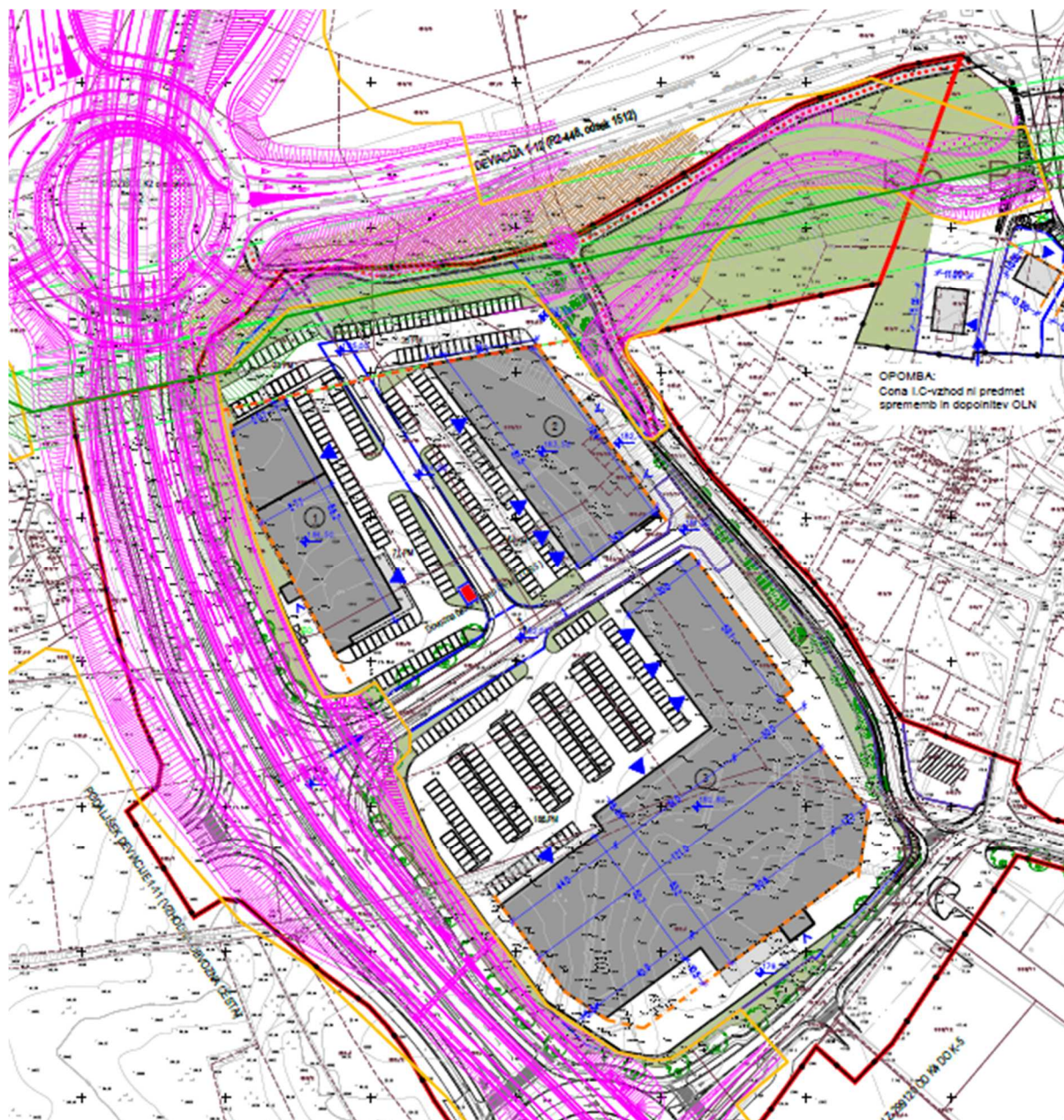


Slika 3: Izseka iz Ureditvene situacije v veljavnem OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 s prikazom območja cone 1.A-jug - spremembe in dopolnitve (levo: končno stanje in desno - 1. faza)

V letu 2012, ko je bil OLN že uveljavljen, je bil sprejet **DPN za državno cesto** od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline, ki je moč posegel v območje PSC Mačkovec - 1. S tem DPN je načrtovana hitra cesta kot 4-pasovnica z izvennivojskimi križanji, medtem ko je bila v OLN predvidena mestna vpadnica z nivojskimi križanji; med drugim je bil v OLN načrtovan vstop v območje PSC Mačkovec – Cona 1.A-jug s te ceste. Zato so se z uveljavitvijo DPN za 3. os razmere za realizacijo prostorskih ureditev, načrtovanih z OLN PSC Mačkovec – 1, bistveno spremenile in to na način, da **se je zmanjšalo razpoložljivo območje** za načrtovanje cone 1.A-jug. Kot je razvidno s spodnje slike, so z DPN načrtovane ureditve hitre ceste povsem približane objektom, predvidenim v coni 1.A-jug, zlasti pa objektu 1.



Slika 4: Izsek iz Ureditvene situacije v veljavnem OLN (spremembe in dopolnitve 2012 - končno stanje) s prikazom hitre ceste, načrtovane v DPN za 3. os. Oranžna linija je meja DPN, rdeča pa meja OLN. Na SV robu je načrtovana dostopna cesta v cono 1.A-jug iz krožnega križišča K2a.

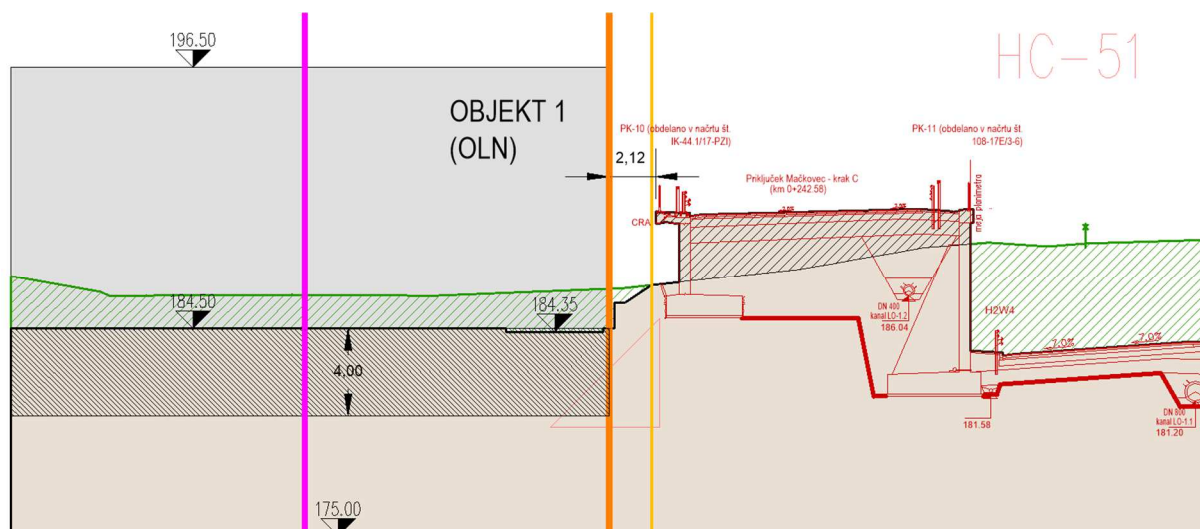


Slika 5: Izsek iz Ureditvene situacije v veljavnem OLN (spremembe in dopolnitve 2012 - končno stanje) s prikazom hitre ceste, načrtovane v PZI za 3. os; načrtovana je tudi dostopna cesta iz krožnega križišča K2a. Rdeča linija je meja OLN.

Podroben pregled rešitev pokaže, da so rešitve v **PZI za hitro cesto** še nekoliko bolj kot DPN posegle v območje cone 1.A-jug. Predvideni posegi (vkopne brežine ter ograja 4-pasovnice, ki poteka praktično po meji DPN) so povsem približani lokacijama stavbe 1 in stavbe 3, ki skladno z določili OLN ležita na gradbeni liniji.

Vzdolž vozišča hitre ceste je na tem delu načrtovan še krak C avtocestnega priključka Mačkovec, ki se mimo poteka hitre ceste niveletno dviga proti krožnem križišču K2, tako da plato cone 1.A-jug ostaja na nekaj metrov nižji koti terena; na območju objektov 1 in 3 ta višinska razlika znaša 1,50 m– 5,00 m, merjeno od kote pritličja.

Na najbolj utesnjem delu je gradbena linija objekta 1, določena v OLN, od priključne ceste, katere rob predstavlja zunanji rob ureditev, načrtovanih z DPN, oddaljena samo 1,90 m.

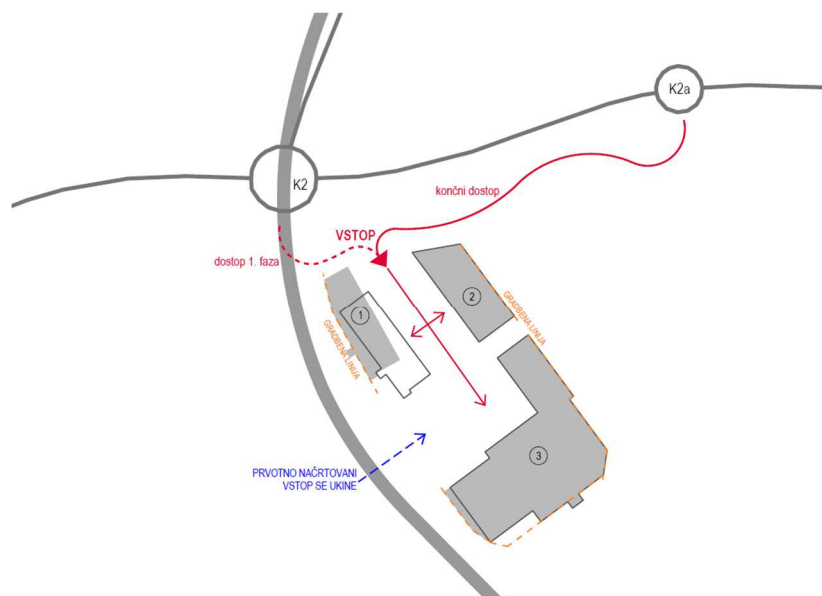


Slika 6: Na prerezu prek območja načrtovane hitre ceste in OLN za PSC Mačkovec – 1 je razviden položaj objekta 1 v odnosu do meje DPN, do predvidene hitre ceste oziroma priključne ceste Mačkovec – krak C ter do gradbena linije, določene v OLN (temno oranžna črta).

Posledično **so potrebne prilagoditve nekaterih rešitev, načrtovanih z OLN** Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 in sicer: preureditev vstopa v območje, sprememba predvidene situacije stavb in posledična preureditev parkirnih in drugih zunanjih površin, vključno s pripadajočimi ureditvami gospodarske javne infrastrukture. Večina teh preureditev je skladna z dopustnimi odstopanji od določil OLN in tudi z določili uredbe o DPN o dopustnih ureditvah na območju DPN, **zaradi približanja ureditev hitre ceste pa je potreben tudi premik objekta 1 v OPN, kar pa bi predstavljajo odklik od gradbene linije**, ki ga veljavni OLN ne dopušča.

2.2. Opis posega

Opis posega je povzet po Idejni zasnovi preureditve območja Poslovno storitvene cone Mačkovec – 1 v coni 1.A-jug, ACER Novo mesto d.o.o., februar 2022, dopolnjeno april 2022.

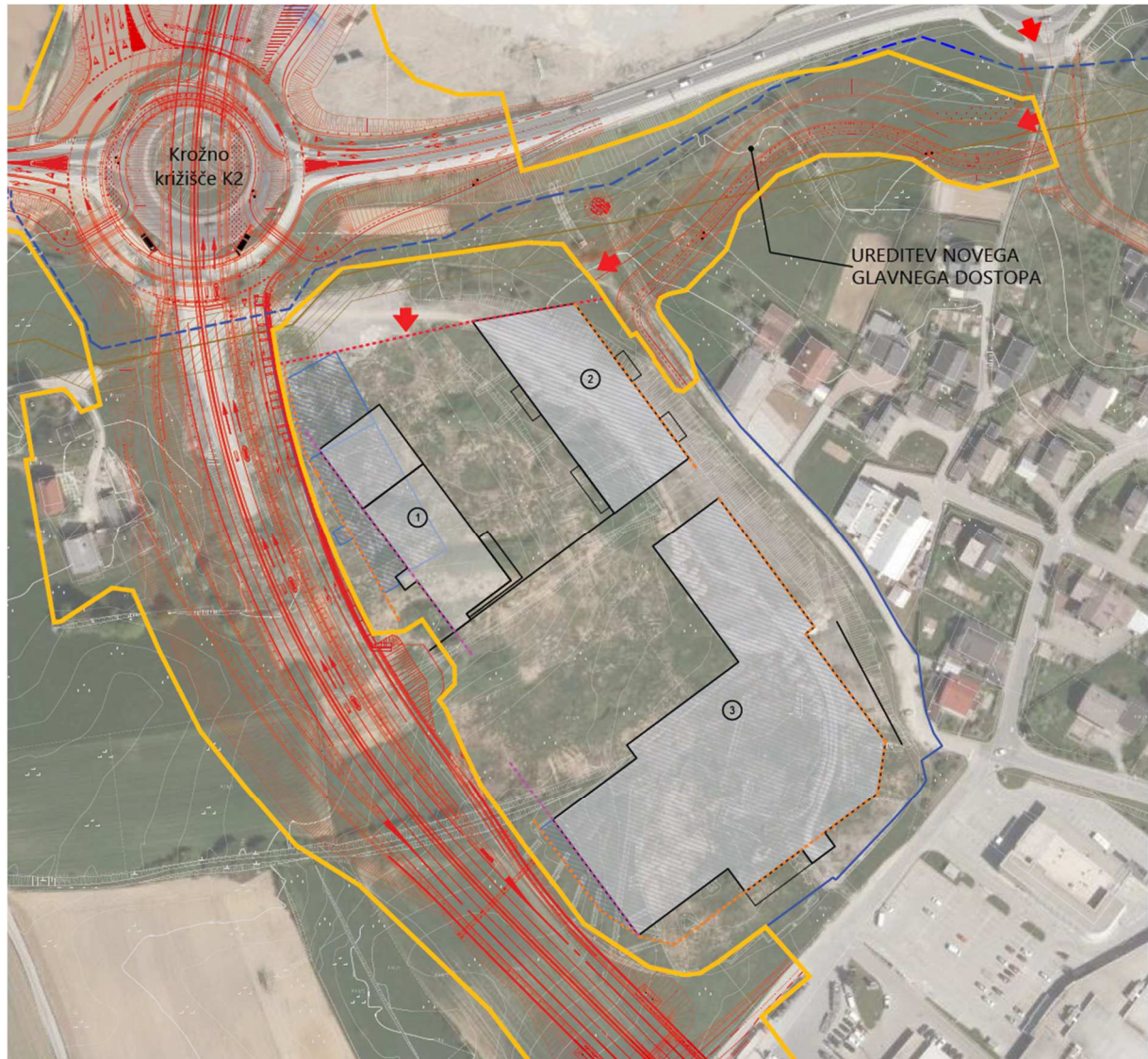


Slika 7: Shema načrtovanih preureditev v Poslovno storitveni coni Mačkovec – 1 v coni 1.A-jug

Območje načrtovanih ureditev obsega površine cone 1.A-jug v OLN, delno pa posega na območje DPN (stično območje med robom načrtovanih ureditev in mejo DPN).

Na severni strani cone 1.A-jug je predvidena ureditev novega vstopa v območje ter (pre)ureditev parkirnih površin z zelenicami. Predvidena je tudi ureditev prometnih poti okoli vseh stavb.

Predvidena je prestavitev stavbe 1 in sicer njen premik v notranjost cone 1.A-jug, tako da bo zagotovljen odmik stavbe najmanj 7,30 m od priključne ceste Mačkovec – krak C, ki je najbližji zunanji rob posega ureditev, načrtovanih z DPN.



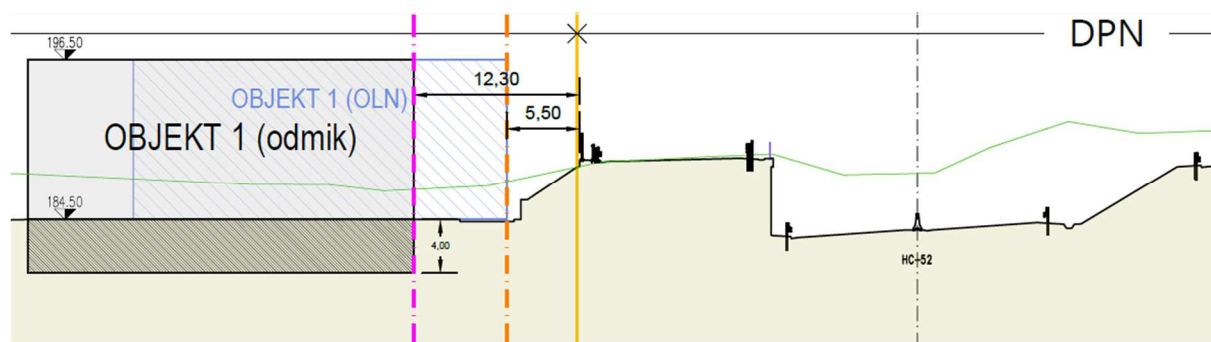
Slika 8: Prikaz predlagane preureditve cone 1.A-jug s prikazom stavb, predvidenih v veljavnem OLN (svetlo modra šrafura) – razviden je premik stavb 1 in 3 in s tem njun odmik od gradbene linije, določene v OLN (oranžno črtkano), proti vzhodu (magenta). Z modro linijo je prikazano območje OLN za PSC Mačkovec 1.

S tem bodo lahko vzpostavljena ustrežnejša prostorska razmerja in bo omogočena ureditev (urgente) prometne povezave ter manipulacijskih oz. funkcionalnih površin stavbe. Smer postavitve stavbe prispeva k oblikovanju skladne celote objektov v coni in kljub premiku smiselno sledi smeri poteka hitre ceste, ki bo – v primerjavi z nivojsko cestno povezavo, predvideno v OLN - imela drugačen nivoletni

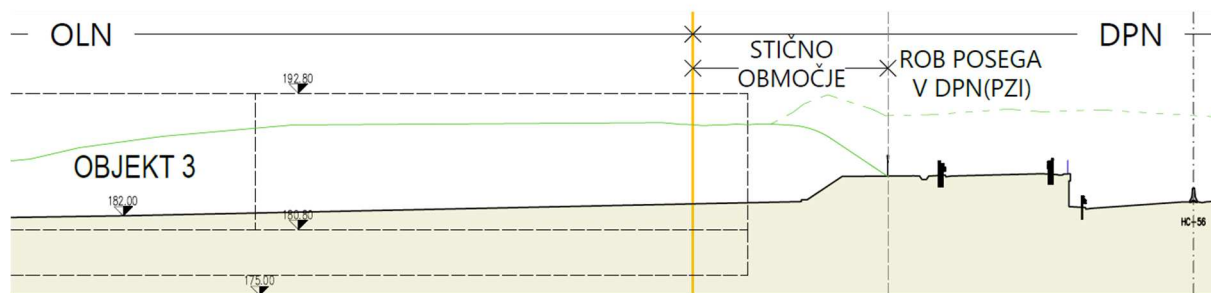
potek in bo tudi sicer v drugačni funkcionalni povezavi z obravnavanim območjem, saj ne bo več omogočena neposredna prometna navezava cone 1.A-jug.

V sklopu zunanjih ureditev se uredijo dostopne ceste ter manipulacijske površine in parkirne površine s skupno 376 PM, kar je ob zmanjšanju števila PM iz OLN za samo 11 PM primerljivo situaciji iz veljavnega OLN.

Glede na to, da je obravnavana cona na zelo vidno izpostavljenem območju, je pomembno, da se vse fasade oblikujejo kakovostno in nikakor ne zgolj kot zadnje, servisne fasade. Višinski gabariti stavb in drugi elementi urejanja območja cone 1.A-jug se izvedejo skladno z veljavnim OLN.

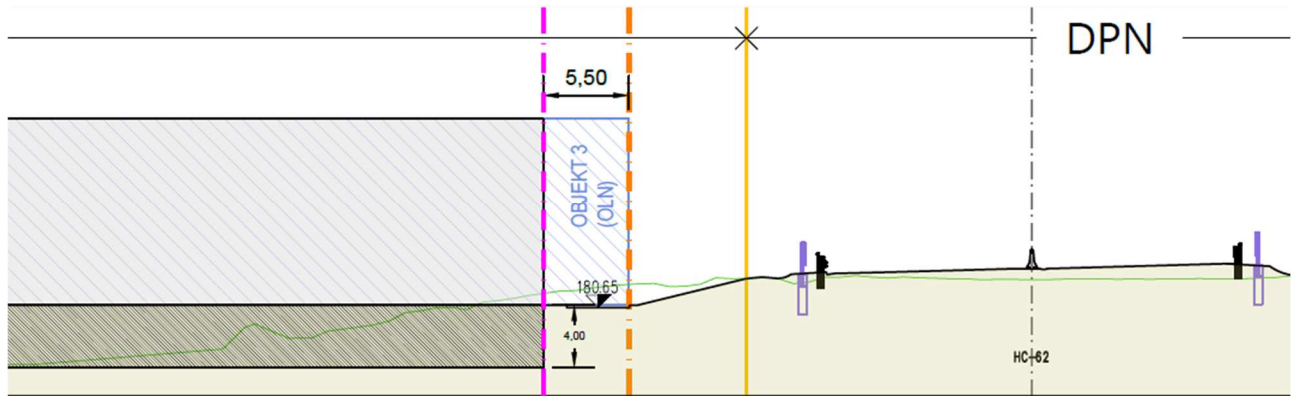


Slika 9: Na prerezu prek območja načrtovane hitre ceste in OLN za PSC Mačkovec – 1 je razviden položaj objekta 1 v odnosu do meje DPN (rumena polna črta) ter do predvidene hitre ceste oziroma priključne ceste Mačkovec – krak C ter do gradbena linije, določene v OLN (oranžna črtkana črta). V modri šrafuri je prikazana lokacija objekta 1 iz OLN, v sivi barvi pa predvidena nova pozicija objekta 1.

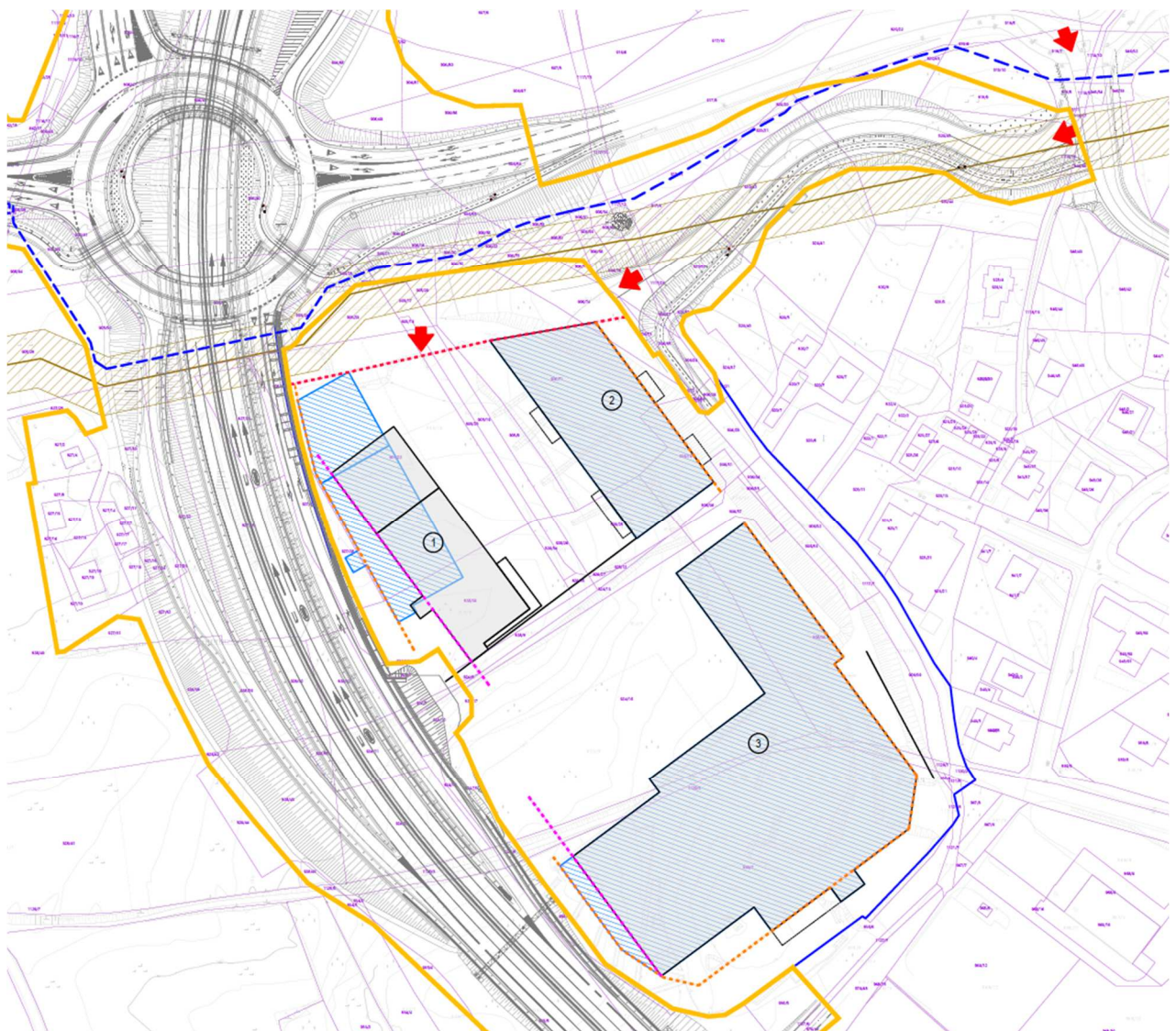


Slika 10: Na prerezu prek območja načrtovane hitre ceste in OLN je razviden položaj platoja in zunanjih manipulacijskih površin v odnosu do meje DPN ter do predvidene hitre ceste in priključne ceste – krak C.

Predviden je tudi odmik (oziroma zmanjšanje) objekta 3 tako, da se jugozahodni del objekta izravna in zmanjša, s čimer se zagotovi nemotena izvedba rešitev hitre ceste, predvsem portala ter ureditev dostopne in intervencijske poti.



Slika 11: Na prerezu prek območja načrtovane hitre ceste in OLN za PSC Mačkovec – 1 je razviden položaj objekta 3 v odnosu do meje DPN (rumena polna črta) ter do predvidene hitre ceste ter do gradbena linije, določene v OLN (oranžna črtkana črta). V modri šrafuri je prikazana lokacija objekta 3 iz OLN, v polni sivi barvi pa predvidena nova pozicija objekta 3.



Slika 12: Prikaz odkikov stavbe 1 in stavbe 3 od gradbenih linij, določenih v OLN (oranžno črtkano); premaknjeni gradbeni liniji sta v barvi magenta

Razen predvidenega premika objekta 1 in objekta 3 oziroma njunega odmika od gradbene linije, določene v OLN, so vse predvidene preureditve v coni 1.A-jug skladne:

- z dopustnimi odstopanji, navedenimi v odloku o OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 9/11 – OPPN, 62/10, 28/12, 102/12 DPN)
- in z določili uredbe o DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17) glede dopustnih ureditev na stičnem območju.

Za realizacijo predlaganega premika objekta 1 in objekta 3 **se z lokacijsko preveritvijo omogoči odstopanje od določil odloka o OLN, tako da se omogoči odmik stavbe 1 za 4,0 m do 14,0 m in stavbe 3 za cca 6 m od gradbenih linij na njuni zahodni strani**, določenih za ta objekta v OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1.

3. SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE, SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI TER DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

3.1. Skladnost z javnim interesom in s cilji prostorskega razvoja občine

Skladnost ureditev na tem območju z javnim interesom je bila preverjana v okviru postopka OLN, z javnimi razgrnitvami in predstavitvami. Ker gre pri tem individualnem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev iz OLN le za zamik objektov 1 in 3, ne gre za odstopanje, ki ne bi bilo skladno z javnim interesom.

Na obravnavanem območju velja Občinski prostorski načrt 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, 46/14 - teh. popr. In 16/15 ter Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17 - obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177), v katerem so zapisani cilji prostorskega razvoja občine (strateški del OPN, 8. člen), med drugimi tudi sledeča cilja prostorskega razvoja občine:

(1) Uravnotežen prostorski razvoj Novega mesta in drugih naselij glede na njihovo vlogo v omrežju naselij se zagotavlja z ustreznimi prostorskimi možnostmi za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti predvsem v Novem mestu in v drugih večjih naseljih glede na njihov pomen v omrežju naselij, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z GJL.

....

(3) Izboljšanje dostopnosti in prometne opremljenosti naselij, gospodarskih con in turističnih območij se zagotavlja z izgradnjo sistema povezovalnih cest Novega mesta, z gradnjo drugih novih cest, s prenovami obstoječih prometnic (cest, železniške proge, kolesarskih poti) in z zagotavljanjem ustreznih prometnih ureditev v naseljih za povečanje prometne varnosti in za potrebe javnega potniškega prometa. Prometne ureditve se načrtujejo po načelih trajnostne mobilnosti. ...

Glede na to, da gre pri nameravani gradnji za dopustitev individualnega odstopanja od PIP zaradi omogočanja gradnje dveh stavb, načrtovanih z OLN, ter zagotavljanja dostopnosti stavb in funkcionalnosti območja, je nameravani odmik objektov 1 in 3 od gradbene linije **skladen s cilji prostorskega razvoja občine**.

3.2. Skladnost s pravnimi režimi

a) Varstveni režimi

Na obravnavanem območju ni območij ohranjanja narave, vodovarstvenih območij ali erozijskih območij. Obravnavano območje leži na enoti kulturne dediščine Novo mesto - Arheološko najdišče Brezovica, EŠD 15643). Poseganje na navedeno enoto kulturne dediščine je bilo usklajeno s pristojnim zavodom že v fazi priprave OLN. Na tem območju so že bile izvedene arheološke raziskave (Poročilo o arheoloških izkopavanjih na arheološkem najdišču PSC Mačkovec, Cona 1A-JUG/faza 1,2 – september 2012 in faza 3 – november 2012; PJP d.o.o.).

Premik objektov 1 in 3, zaradi katerih je izdelan ta elaborat lokacijske preveritve, ne spreminja vpliva na navedeno arheološko najdišče.



Slika 13: Prikaz območij varstva kulturne dediščine (vir: PISO, november 2021)

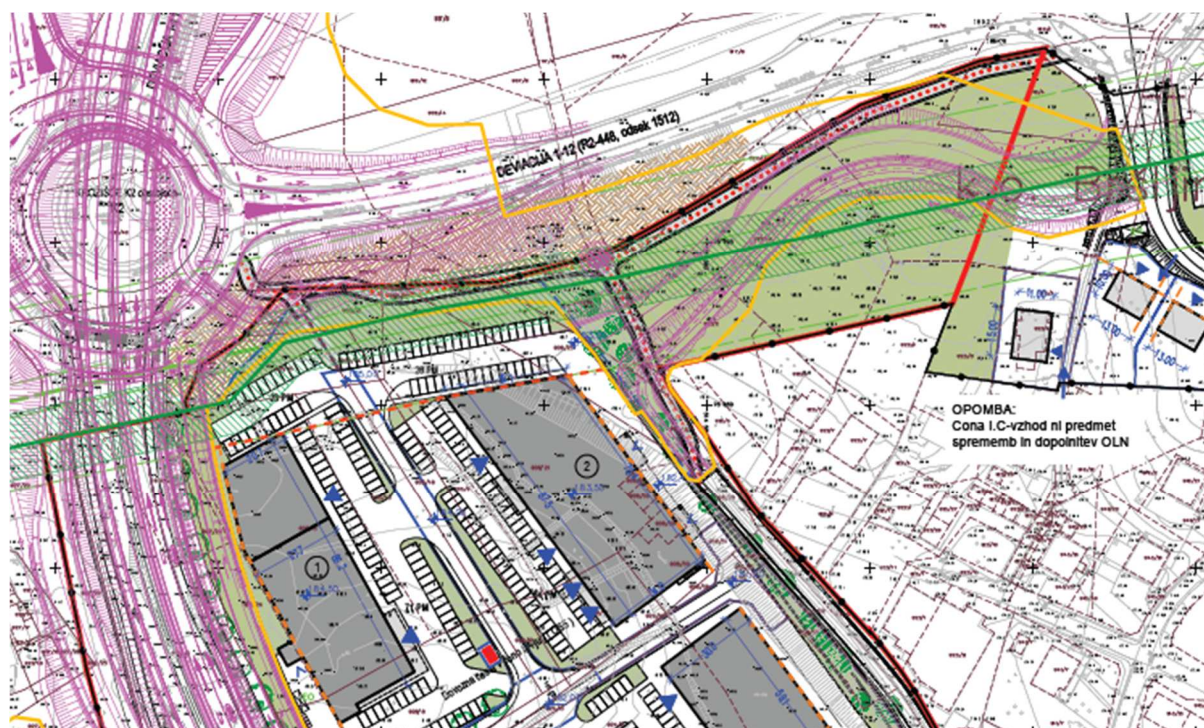
Nameravani odmik objekta 1 in objekta 3 od gradbenih linij na njuni zahodni strani **ni v neskladju s pravnimi režimi.**

b) Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

Zemljišče je navezano na omrežja gospodarske javne infrastrukture.



Slika 14: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju (vir: PISO, november 2021) Po severnem robu območja poteka plinovod prenosni plinovod M4, MRP Krško - MRP Novo mesto s premerom 400 mm in tlakom 50 bar, ki se zaradi gradnje krožnega križišča K2 (po DPN) prestavi, kot je razvidno s spodnje slike.



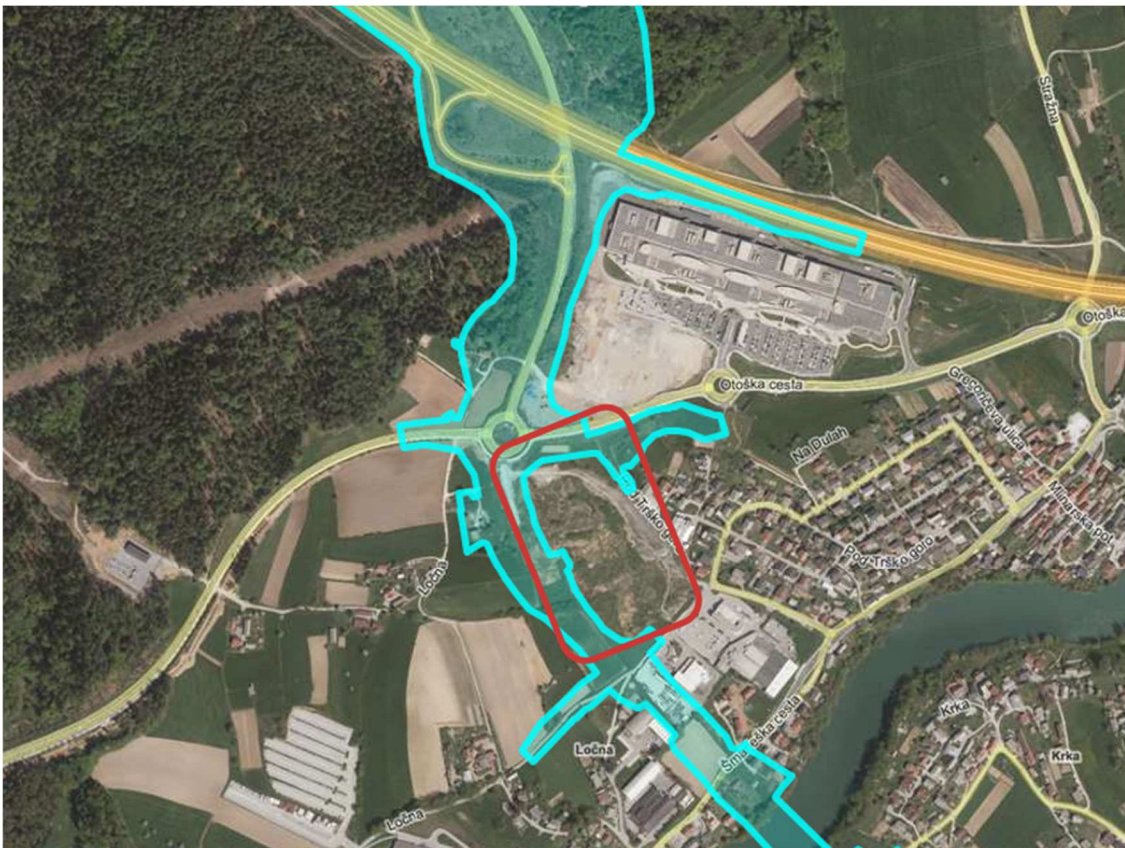
Slika 15: Podrobnejši prikaz varovalnega pasu (2x10 m. zelena šrafura prestavljenega plinovoda na Ureditveni situaciji iz OLN s prikazom hitre ceste, načrtovane v DPN za 3. os. Oranžna linija je meja DPN, rdeča pa meja OLN. Rdeča črtkana linija predstavlja »maksimalno gradbeno linijo, kot jo določa OLN.

Nameravana odmika objekta 1 in objekta 3 od gradbenih linij, določenih v OLN, **ne bosta imela vpliva na obstoječa in načrtovana omrežja GJI.**

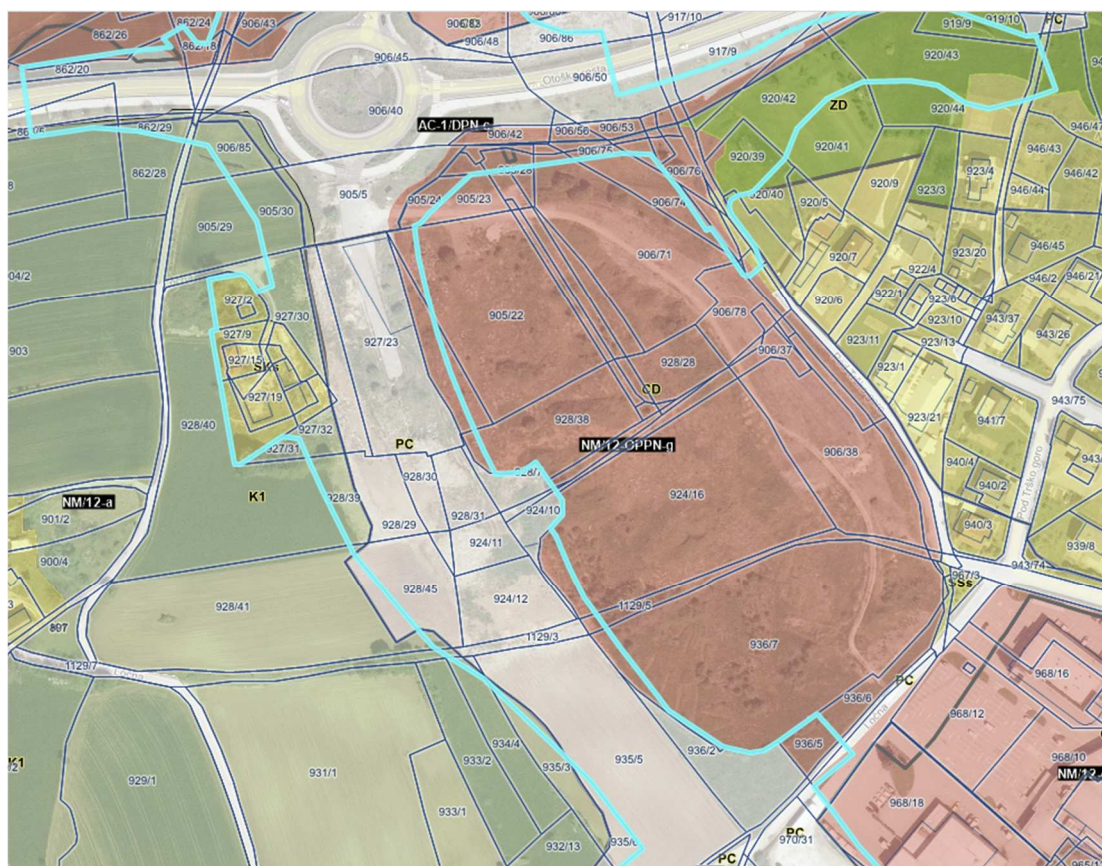
c) Državni prostorski izvedbeni akti

Območje OLN se prekriva z veljavnim DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17), s katerim je bil OLN spremenjen in dopolnjen, saj je prekril velik del območja OLN in zmanjšal območje za umeščanje objektov in povezanih ureditev, ki so bile predmet OLN. Kot je navedeno v poglavju 2.1 Veljavni prostorski akti in izdelana dokumentacija, so bile z DPN tudi spremenjene funkcionalne povezave na območju, saj je bil predviden nov vstop v območje (iz krožnega križišča K2a). Uredba o DPN tudi dopušča ureditev navezave na krožno križišče K2 v času do izgradnje hitre ceste, poleg tega pa navaja dopustne ureditve lokalnega pomena v DPN na stičnem območju, to je med robom posega in mejo DPN.

Ob tem pa so v PSC Mačkovec-1 ostala v veljavi določila OLN glede gradbenih linij, ki jim morajo slediti vsi trije objekti v coni 1.A-jug, glede katerih odlok o OLN ne dopušča odstopanj. Zaradi uveljavitve DPN se izkazuje, **da gradbeni liniji za postavitev objekta 1 in objekta 3 dejansko ne omogoča postavitve in rabe te stavbe**, kar je vzrok za dopustitev individualnega odstopanja s to lokacijsko preveritvijo.



Slika 16: Prikaz območja DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (DPN za 3. os) na DOF (vir: PISO, november 2021)



Slika 17: Prikaz območja DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (DPN za 3. os) na prikazu parcelnega stanja (vir: PISO, marec 2022)

Nameravani odmik objektov 1 in 3 od gradbenih linij **ni v neskladju s sprejetimi državnim prostorskim načrtom, ki je v neposredni bližini obravnavanega območja.**

Rešitve zunanje ureditve na območju OLN PSC Mačkovec 1- cona 1. A-jug, na stičnem območju med DPN in OLN (v nadaljevanju stično območje), bodo določene v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Investitor PSC Mačkovec je dolžan projektne rešitve na stičnem območju uskladiti z DARS, d. d. in pridobiti njegovo pisno soglasje. Uskladitve morajo biti takšne, da ne bodo povzročale dodatnih del ali stroškov investitorju/upravljavcu hitre ceste in jih bo možno izvesti v okviru dopustnih manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja. V primeru sočasne gradnje se delitev stroškov in obveznosti investitorjev uredi v sporazumu med obema investitorjema.

V primeru, da gradnje PSC Mačkovec časovno ne bo možno uskladiti z gradnjo hitre ceste na tem območju, se zunanja ureditev PSC Mačkovec izvede z upoštevanjem izvedenega stanja hitre ceste.

3.3. Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta

Gradbeni namen OLN je na tem območju izgradnja objektov in pripadajočih zunanjih ureditev v coni 1.A-jug. Z dopustitvijo predlaganega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev bo gradbeni namen lahko dosežen, saj bosta tako lahko zgrajena dva objekta, ki bosta imele zagotovljene ustrezne odmike od hitre ceste in ustrezne funkcionalne površine.

Ob premiku objekta 1 in objekta 2 je posledično prišlo še do nekaterih sprememb glede na situacijo iz OLN (preureditev vstopa v območje, sprememba predvidene situacije stavb in posledična preureditev parkirnih in drugih zunanjih površin, vključno s pripadajočimi ureditvami gospodarske javne

infrastrukture). Razen odmika od gradbenih linij na zahodni strani obeh objektov načrtovana gradnja upošteva vse druge prostorsko izvedbene pogoje iz veljavnih prostorskih aktov.

Vse navedene spremembe (razen odmika od gradbenih linij) so skladne z določili odloka o OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 9/11 – OPPN, 62/10, 28/12, 102/12 DPN) v 39. členu, kjer so navedena **dopustna odstopanja**, med katerimi je v kontekstu te lokacijske preveritve pomembna prva alineja, ki se glasi:

»(1) Znotraj posameznih gradbenih parcel so dovoljeni manjši premiki objektov zaradi boljše funkcionalnosti, pri čemer pa morajo biti gradbene linije, določene s tem OLN, v celoti upoštevane. Vplivi na okolje sosednjih objektov zaradi teh odstopanj ne smejo poslabšati pogojev, določenih s tem OLN.«

Navedene spremembe so tudi skladne z določili uredbe o DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17), ki v 49. členu navaja **dopustne posege do začetka gradnje** prostorskih ureditev na tem območju: »(2) Do začetka gradnje hitre ceste in posameznih etap, določenih v 43. členu te uredbe, je dopustna gradnja dostopne ceste iz krožnega križišča K2 na glavni cesti G2 105/0254 za priključevanje Poslovno-storitvene cone Mačkovec - 1 (cone I.A-jug - NM/12-OPPN-g).«

Poleg tega uredba o DPN v 21. členu (**ureditve na stičnem območju** načrtovanih ureditev z ureditvami lokalnega pomena) tudi določa:

»(1) Stična območja načrtovanih ureditev z ureditvami lokalnega pomena so površine med robom načrtovanih ureditev in mejo državnega prostorskega načrta, ki mejijo na ureditve lokalnega pomena.

(2) Na stičnem območju ob hitri cesti so na odseku od km 0,730 do km 1,580 dopustne ureditve za obstoječo in predvideno Poslovno-storitveno cono Mačkovec - 1 (NM/12-OPPN-b, NM12/-OPPN-g) in Poslovno-storitveno cono Mačkovec - 2 (NM12/OPPN-c), ki vključujejo:

- nasipavanje terena, tako da se izvedejo zvezno oblikovane površine med objekti, zunanjimi ureditvami in navedenimi cestami,
- dostope in dovoze ter utrjene površine ob objektih v poslovni coni brez neposrednih navezav na hitro cesto in priključne ceste,
- gospodarsko javno infrastrukturo,
- gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov (ograje, škarpe in podporni zidovi, pomožni infrastrukturni objekti in urbana oprema),
- zasaditev drevoredov ali druge vegetacije.

Iz tega sledi, da so na območju DPN na površinah med robom načrtovanih ureditev in mejo DPN dopustne ureditve lokalnega pomena, v tem primeru ureditve za potrebe cone 1.A-jug v PSC Mačkovec - 1.

V OLN določena gradbena linija na zahodu je sledila takrat načrtovani cestni povezavi, ki je v loku potekala po zahodnem robu cone 1.A-jug. Trasa ceste in navezava na obstoječe krožišče K2 je potekala po terenu, z nje pa je bil na zahodni strani nivojsko urejen glavni vstop v cono 1.A-jug.

Z umestitvijo hitre štiripasovne ceste z izvennivojskimi križanji in priključnimi cestami (DPN) na trasi nekdanje cestne povezave so se precej spremenila prostorska razmerja in funkcionalne povezave v prostoru. Poglavitna sprememba je, da se cona 1.A-jug na hitro cesto na zahodni strani ne more več navezovati. Trasa hitre ceste in priključne ceste je funkcionalno in niveletno v odnosu do cone 1.A-jug povsem mimobežna. Glavni vhod v cono je zato že v DPN predviden preko nove ceste iz krožišča K2a z vzhodne strani.

Odmik objekta 1 in objekta 3 od gradbene linije za umestitev objektov 1 in 3 je potreben zato, da se zagotovi oziroma omogoči zadosten odmik od hitre ceste oziroma priključne ceste (Mačkovec – Krak C)

zaradi zagotavljanja funkcionalnih površin obeh objektov, predvsem urgentne oz. dostavne poti okoli stavb.

S tem se zagotovi ustrežnejše prostorsko razmerje med objektoma 1 in 3 in predvideno traso hitre ceste oziroma priključno cesto, od katere sta gradbeni liniji, določena v OLN za objekt 1 na najožjem delu oddaljena samo 1,90 m.

Kljub odmiku objektov 1 in od gradbenih linij se v coni 1.A-jug še vedno ohranjajo prostorska razmerja, oblikovna zasnova in funkcionalne povezave.

Odmik objekta 1 in objekta 3 od gradbenih linij teh objektov, določenih v OLN, v širšem prostoru ne bo poslabšal prostorskih razmerij.

Nameravani odmik od gradbenih linij objektov 1 in 3 **je skladen z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta in ne bo zmanjšal možnosti pozidave sosednjih zemljišč.**

Zaradi predvidenega odmika načrtovanih stavb (objekta 1 in objekta 3) od gradbenih linij, določenih v OLN, **se ne bo bistveno spremenil načrtovani videz območja, vpliv na podobo naselja in krajine ne bo moteč, bivalne in delovne razmere na tem ali širšem območju se ne bodo poslabšale.**

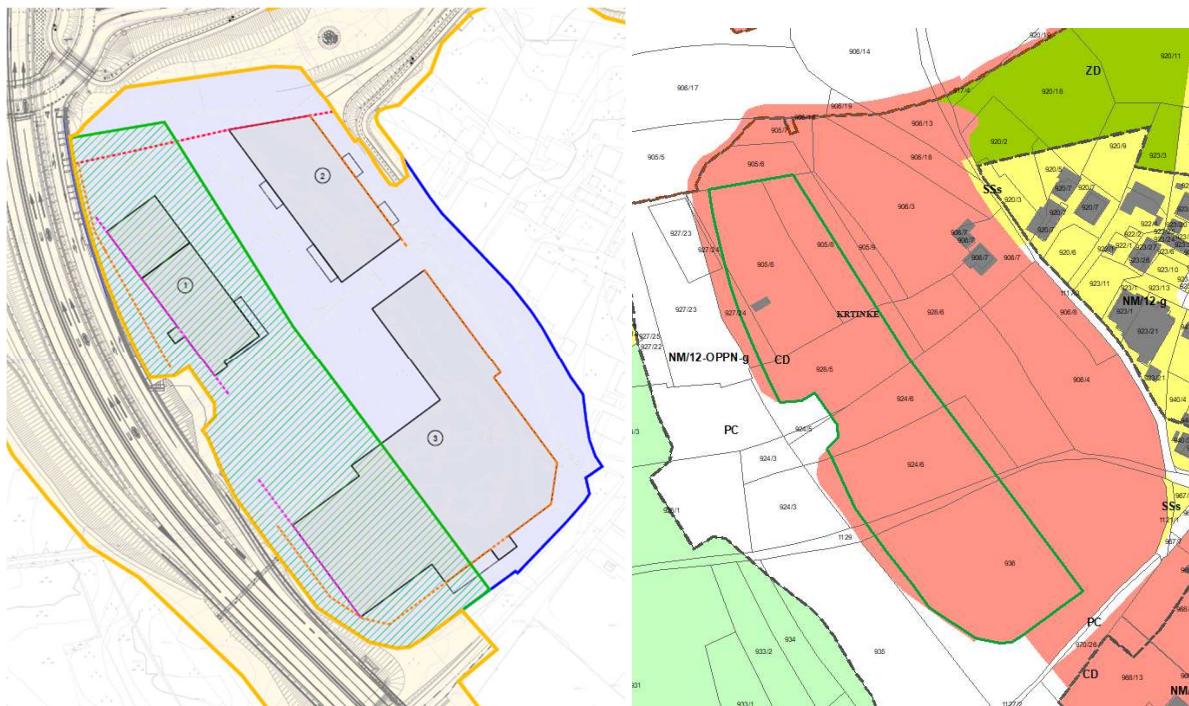
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-2 GLEDE NA NAMEN

Obravnavano odstopanje je skladno z ZUreP-2 in je dopustno, saj, kot je bilo že pojasnjeno v zgornjih poglavjih:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- bo z njim lahko dosežen gradbeni namen OLN ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev v tem aktu, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je omejeno na območje PSC Mačkovec 1,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi in državnim prostorskim načrtom, ki veljajo na obravnavanem območju.

5. PREDLOG ODPSTOPANJ OD PIP V TEKSTUALNEM IN GRAFIČNEM DELU ODLOKA

V okviru obravnavanega individualnega odstopanja se na območju, ki ga sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 905/22, 924/8, 924/13, 924/16, 927/28, 928/9, 928/37, 928/38, 936/7 in 1129/5, vse k.o. Bršljin, **dopusti odstopanje od gradbenih linij na zahodni strani območja cone 1. A - jug, tako da se** dopusti odmik objekta 1 za 4,0 m do 14,0 m in objekta 3 za cca 6,0 m od gradbenih linij na njuni zahodni strani, določenih za ta dva objekta v OLN Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1.



Slika 18: Prikaz območja lokacijske preveritve (zeleno): na levi na izseku iz ureditvene situacije OLN in na desni na izseku iz namenske rabe v veljavnem OPN MO Novo mesto.

Dopustno odstopanje se nanaša na prostorske izvedbene pogoje za cono 1.A - jug, ki so zapisani v tekstualnem delu OLN in sicer v 15. členu (Pogoji in usmeritve za nestanovanjske stavbe), pod alineo (1) - objekt 1 in – objekt 3 v povezavi z grafičnim delom OLN in sicer grafični prikaz list 3.2 Ureditvena situacija – spremembe in dopolnitve, končno stanje.

Investitor PSC Mačkovec lahko izvede ustrezne prilagoditve terena na območju OLN ob meji DPN, tudi če bi začel z gradnjo objektov sočasno ali po začetku gradnje oziroma po končani gradnji hitre ceste; na ta način se uskladijo prostorske rešitve, načrtovane z OLN in z DPN.

6. VIRI

- 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, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177),
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec – 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 62/10, 9/11 – OPPN PUSP, 28/12 -OPPN PSC Mačkovec -1/2, 102/12 DPN in 16/18-OPPN PSC Mačkovec-2),
- Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17),
- PGD, PZI: Državna cesta Novo mesto – priključek Maline, 3. razvojna os – južni del, Prvi del: etapa 1 in 2, od priključka NM – vzhod do priključka Osredok, BPI d.o.o. in PNZ d.o.o. oktober 2021,
- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št. 12/10, 45/11 in 17/14 – EZ-1),
- Prostorsko informacijski sistem občin (<http://www.geoprostor.net/piso>) (september 2019),
- Idejna zasnova preureditve območja Poslovno storitvene cone Mačkovec – 1 v Coni 1.A-jug. Acer Novo mesto, februar 2022, dopolnjeno april 2022.