

Prostorski akt: **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA
POSLOVNO-STANOVANJSKE GRADNJE V DOLENIJH KAMENCAH
(SDZN-2)**

Identifikacijska številka: **3425**

Faza: **SPREJET DOKUMENT**

Številka projekta: **P-01/23**

Pripravljavec: **MESTNA OBČINA NOVO MESTO**
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Organ, ki je akt sprejel: **OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Odgovorna oseba organa: **Župan mag. Gregor MACEDONI**

Naročnik: **VIDIC CENTER D.O.O. NOVO MESTO**
Ljubljanska cesta 91, 8000 Novo mesto

Izdelovalec: **BIRO 8K, arhitektura in prostor**
Marija Prašin Kolbezen s. p., Ulica padlih borcev 5, 8340 Črnomelj

Odgovorna prostorska
načrtovalka: **mag. Marija PRAŠIN KOLBEZEN, univ.dipl.inž.arh.**
PA PPN ZAPS 1911

Predstavnica pripravljavca: **Irena ČEPIN, univ.dipl.inž.kraj.arh.**
višja svetovalka za pripravo prostorskih aktov

Datum sprejema: **5. oktober 2023**

Objava dokumenta v uradnem
glasilu: **Dolenjski uradni list, št. 22 z dne 11. 10. 2023**

Datum: **Črnomelj, oktober 2023**

IZJAVA ODGOVORNE VODJE IZDELAVE PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

Odgovorna vodja izdelave izvedbenega prostorskega akta mag. Marija PRAŠIN KOLBEZEN, univ. dipl. inž. arh.

IZJAVLJAM

da je sprejet dokument **sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah** izdelan v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju obravnavanega prostorskega akta oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Št. projekta: P-01/23

mag. Marija PRAŠIN KOLBEZEN, univ. dipl. inž. arh. PA PPN, ZAPS 1911



MAG. MARIJA
PRAŠIN KOLBEZEN
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
POOBlašČENA ARHITEKTKA,
POOBlašČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1911

Črnomelj, oktober 2023

KAZALO VSEBINE:

A) TEKSTUALNI DEL – ODLOK	4
B) SPREMLJAJOČE GRADIVO	5
1. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA	6
1.1 Opis obstoječega stanja	6
1.2 Gospodarska javna infrastruktura	8
1.3 Varstveni režimi	10
1.4 Veljavni prostorski akti na širšem območju urejanja	10
1.5 Potresna varnost	10
2. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA	11
2.1 Namen in potreba po pripravi SDZN-2	11
2.2 Postopek priprave prostorskega akta	11
2.3 Predmet načrtovanja	12
2.4 Območje načrtovanja	12
2.5 Usmeritve za ureditev parkirišča in oblikovanje objekta za nadkritje dela parkirišča ..	12
2.5.1 Oblikovanje nadkritja	
2.5.2 Prometno omrežje	
2.5.3 Ostala gospodarska javna infrastruktura	
2.6 Temeljna pravila prostorskega načrtovanja in skladnost s prostorskimi akti ter drugimi dokumenti	14
2.6.1 Zakon o urejanju prostora	
2.6.2 Prostorski red Slovenije	
2.6.3 Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve	
2.6.4 Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto	
3. PRAVNE IN STROKOVNE PODLAGE	18
4. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	19
5. MNENJE O OBVEZNOSTI IZVEDBE PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI VPLIVOV	20
NA VAROVANA OBMOČJA NARAVE	
6. POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO	21
7. POVZETEK ZA JAVNOST	22

A) TEKSTUALNI DEL – ODLOK

- ODLOK

- NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

B) SPREMLJAJOČE GRADIVO

1. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

1.1 Opis obstoječega stanja

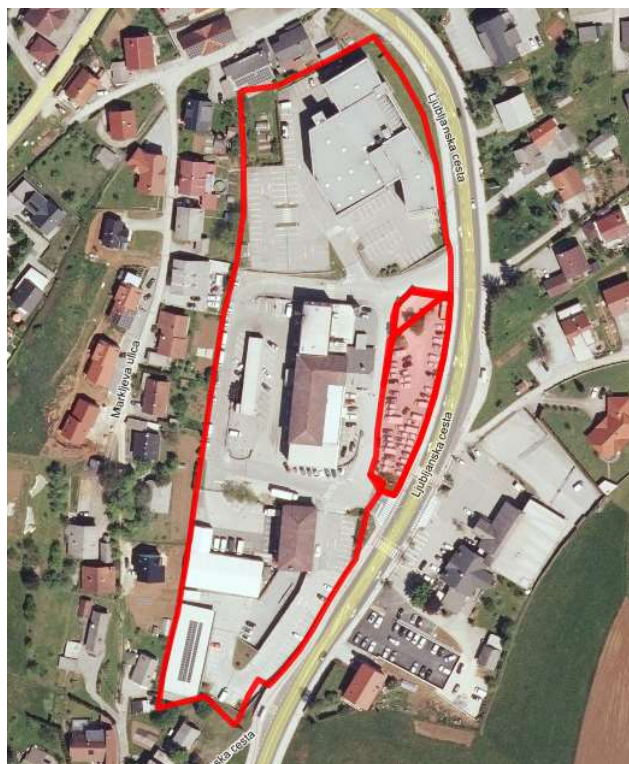
Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju: Občina) je vodila postopek priprave sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (v nadaljevanju: SDZN-2).

Območje načrtovanja s SDZN-2 se nahaja na severnem robu Novega mesta, znotraj obstoječega oskrbno-storitvenega centra med Dolenjimi Kamencami in Veliko Bučno vasjo, na katerem je v veljavi Zazidalni načrt poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96, 57/09, 101/09-OPN, 80/12-LN, 102/12-DPN in Dolenjski uradni list, št. 24/22-UPB1; v nadaljevanju: ZN). Območje na vzhodnem robu meji na Ljubljansko cesto (R3-651/0252), na katero se navezuje z dvema cestnima priključkoma.

Lokacija, ki je bila predmet pobude za pripravo SDZN-2, je parkirišče na vzhodnem robu ZN, ob Ljubljanski cesti. Veliko je 1643 m² in zajema zemljišča s parcelnimi številkami 556/5, 556/12, 556/13, 675/11, 675/20, 675/21 in 675/24, vse k.o. 1454 Daljni vrh. Parkirišče je trenutno v naravi neurejeno in se na njem stihijsko parkira.



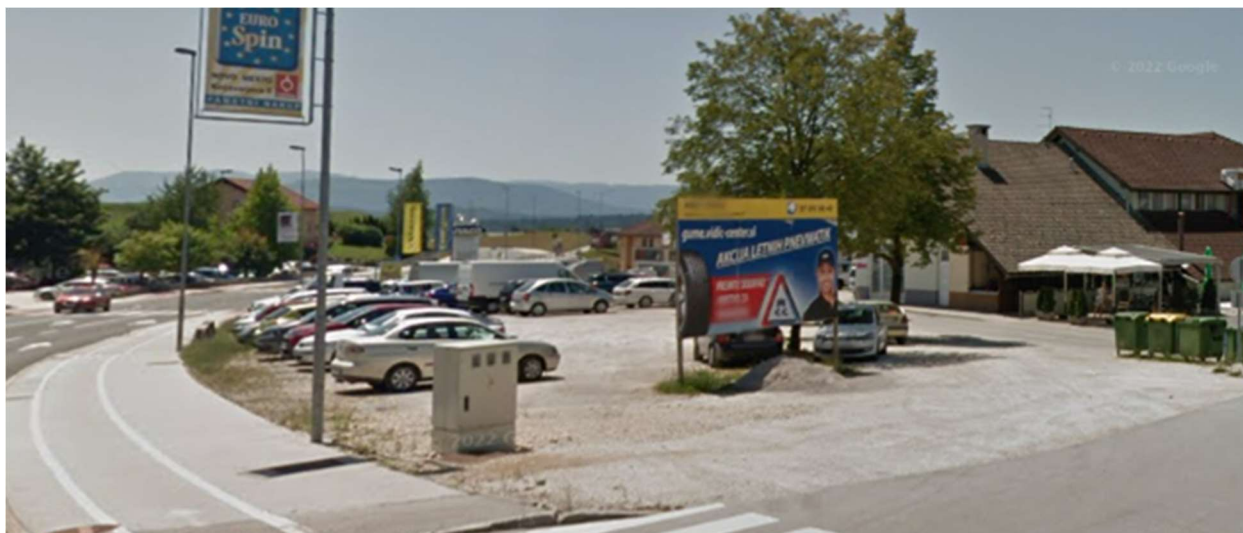
Slika 1: Prikaz ZN v širšem prostoru



Slika 2: Prikaz območja ZN in dela, ki je predmet pobude za SDZN-2

Območje ZN je namenjeno oskrbnim in servisnim dejavnostim, v nadstropjih oziroma mansardah objektov tudi bivanju. Odlok o ZN tudi določa, da so v pasu ob Ljubljanski cesti dovoljeni servisi in trgovine, gostinski objekt, avtosalon ter bencinski servis s spremljajočimi dejavnostmi (avtopralnica, trgovina ipd.).

Območje ZN je že delno pozidano, v prostor pa so tudi umeščene dejavnosti, ki jih dopušča odlok o ZN: avtomehanična delavnica, vulkanizerstvo, skladiščenje, kratkotrajna nastanitev, storitvene dejavnosti in drugo.



Slika 3: Pogled na območje SDZN-2 s severovzhoda, z Ljubljanske ceste, priključek Novo mesto zahod – Novo mesto (Bučna vas). Vir: Google Street, januar 2023.

V neposredni bližini območja, ki je bilo predmet pobude za pripravo SDZN-2, se opravlja več dejavnosti, za katere se izkazujejo potrebe za parkiranje.

Št.	Dejavnost	Šifra dejavnosti po SKD
1.	Trgovina z avtomobili in lahki motornimi vozili	45.110
2.	Nespecializirano posredništvo pri prodaji raznovrstnih izdelkov	46.190
3.	Strežba pijač	56.300
4.	Frizerska dejavnost	96.021
5.	Vzdrževanje in popravila motornih vozil	45.200
6.	Posredništvo pri prodaji goriv, rud, kovin, tehničnih kemikalij	46.120
7.	Kozmetična in pedikerska dejavnost	96.022
8.	Trgovina z avtomobili in lahki motornimi vozili	45.110

Tabela 1: Pregled dejavnosti v neposredni bližini lokacije. Vir: PISO, januar 2023.



Slika 4: Pogled na območje SDZN-2 z jugovzhodne strani, z Ljubljanske ceste, priključek Novo mesto zahod – Novo mesto (Bučna vas). Vir: Google Street, januar 2023.



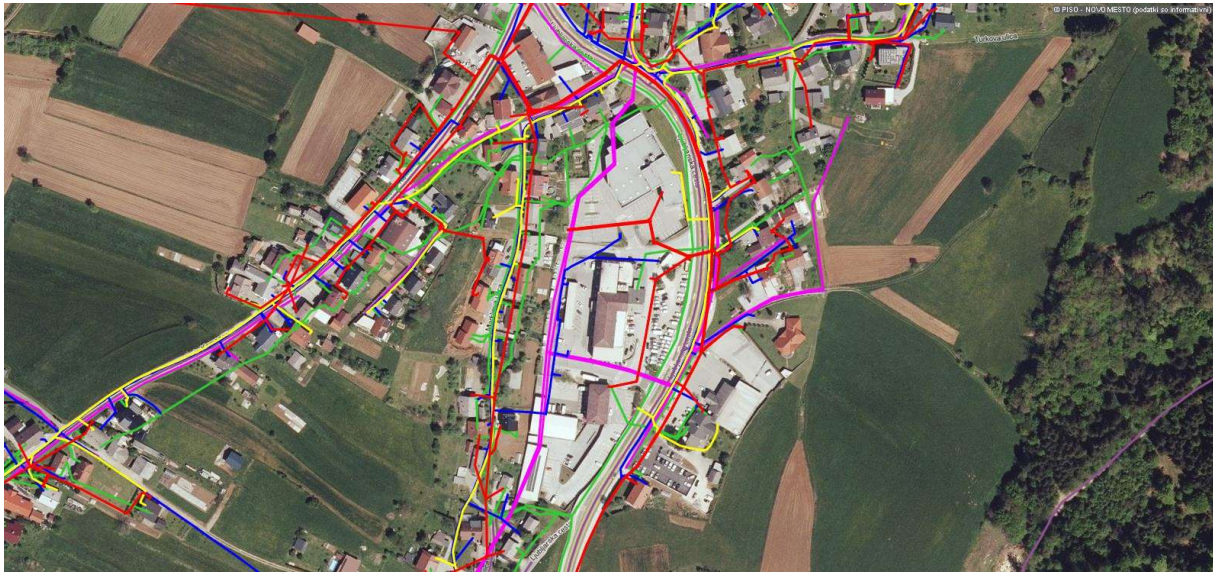
Slika 5: Pogled na območje SDZN-2 z vzhodne strani. Vir: Google Street, januar 2023.

1.2 Gospodarska javna infrastruktura

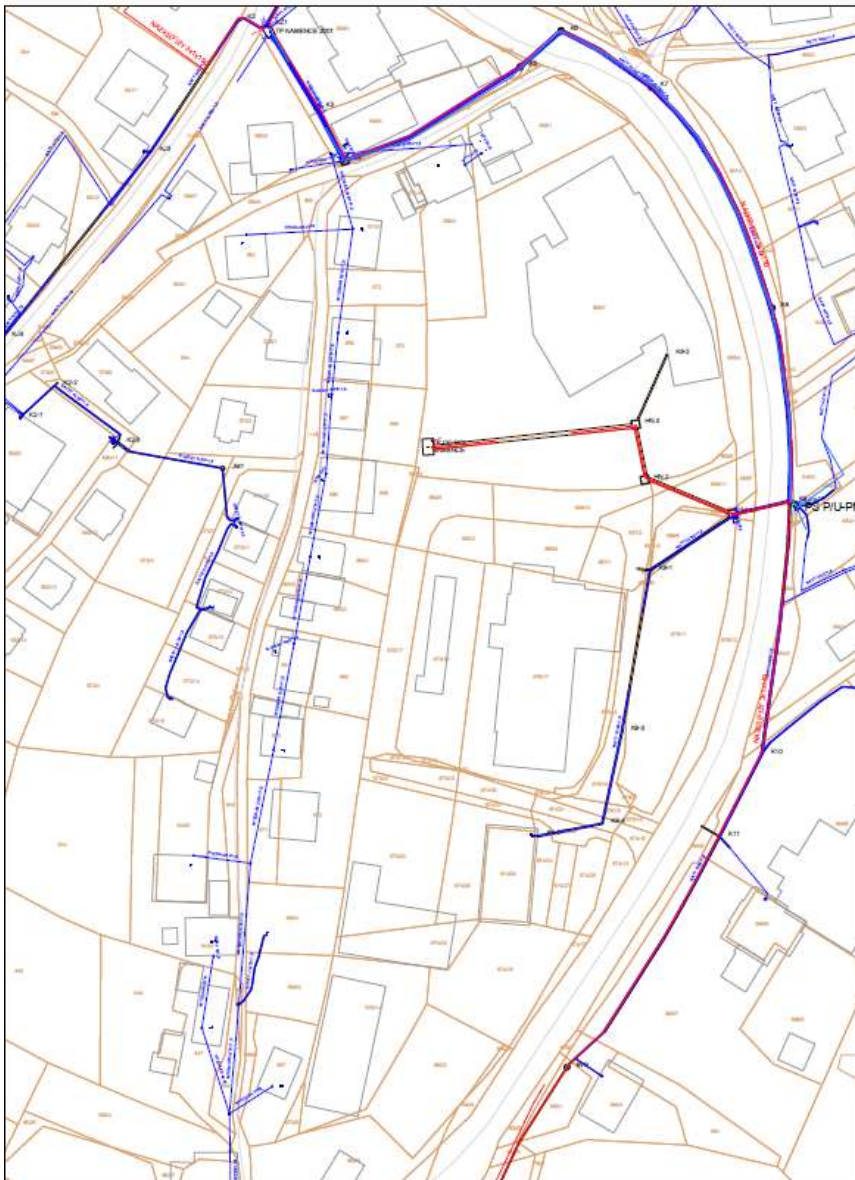
Obravnavano območje je neposredno dostopno z regionalne ceste (Ljubljanske ceste) - priključek Novo mesto zahod – Novo mesto (Bučna vas), preko obstoječih cestnih priključkov. Priključek na severni strani je enosmerni s širokim uvozom. Znotraj območja SDZN-2 ni kategoriziranih javnih cest oz. poti. Interna cesta, ki poteka od trgovine Harvey Norman mimo podjetja Vidic center, je enosmerna.

Z Ljubljansko cesto se območje navezuje na avtocesto preko avtocestnega priključka Novo mesto - zahod, ki je oddaljeno približno 1,7 km, kar omogoča hiter dostop z obravnavanega območja na avtocesto.





Slika 7: Prikaz obstoječe GJI na območju. Vir: PISO, januar 2023.



Slika 8: Prikaz obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav. Vir: Elektro Ljubljana, DE Novo mesto

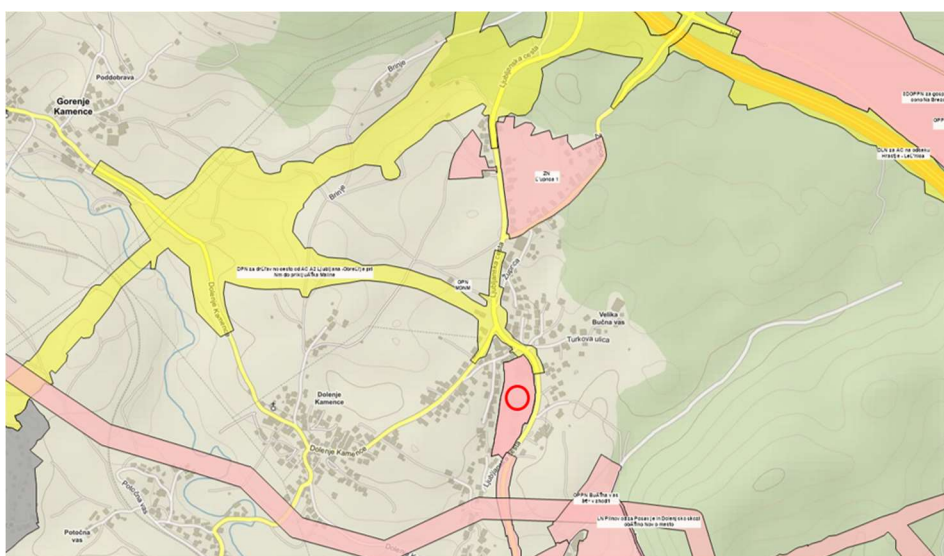
1.3 Varstveni režimi

Iz javno dostopnih podatkov je razvidno, da na obravnavanem območju ni varovanih območij kulturne dediščine, varstva narave, vodovarstvenih območij, poplavnih območij, erozijskih območij, prav tako ni gozdov s posebnim namenom, gozdnih rezervatov in varovalnih gozdov.

1.4 Veljavni prostorski akti na širšem območju urejanja

Hierarhično višji prostorski akt je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22-UPB1).

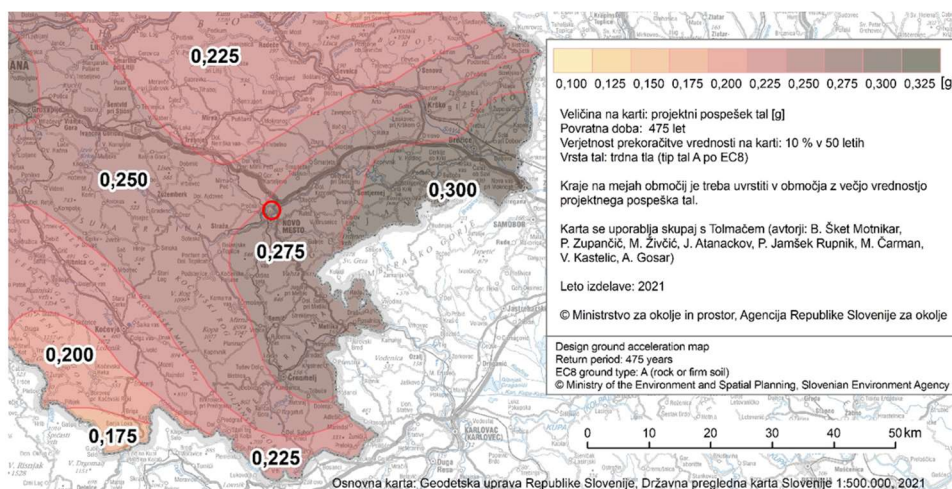
Na severnem delu, v neposredni bližini območja in delno na stiku, se z Državnim prostorskim načrtom za državno cesto od AC A2 Ljubljana - Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline ureja zahodno obvoznico s priključki na regionalne in druge ceste.



Slika 9: Prikaz veljavnih prostorskih aktov na širšem območju. Vir: PISO, januar 2023.

1.5 Potresna varnost

Območje se nahaja na meji dveh pospeškov tal, in sicer 0,250 in 0,275 g, kar je potrebno upoštevati pri načrtovanju gradenj na tem območju.



Slika 10: Grafični prikaz območij potresne ogroženosti.

Vir: https://potresi.arso.gov.si/doc/dokumenti/potresna_nevarnost/Karta_potresne_nevarnosti_2021.jpg, januar 2023.

2. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

Predmet naloge je bila sprememba in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah, ki je bila izvedena po postopku za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta, kot to določa Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/2021 in 18/23 – ZDU-10 – v nadaljevanju: ZUreP-3), in sicer od 128. do 129. člena.

Predhodno je bilo izdelano spremljajoče gradivo, ki je uvodno gradivo in je bilo podlaga za odločitev občine za začetek postopka ter za pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja.

Na podlagi mnenja Zavoda RS za varstvo narave, v katerem je ugotovljeno, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave ni treba izvesti, okoljsko poročilo ni bilo izdelano.

Območje SDZN-2 je komunalno opremljeno in ni potreb za dodatno komunalno opremljanje z javno gospodarsko infrastrukturo ali družbeno infrastrukturo, zato elaborat ekonomike ni bil izdelan. Vse stroške za izvedbo infrastrukture za ureditev parkirišča prevzema zasebni investitor, ki je pobudnik SDZN-2.

Glede na to, da se je s tem postopkom veljavni zazidalni načrt vsebinsko spremenil drugič (prvič leta 2009), se v tem gradivu za obravnavano spremembo uporablja kratica SDZN-2.

2.1 Namen in potreba po pripravi SDZN-2

Potreba po pripravi SDZN-2 izhaja iz pobude zasebnega investitorja in njegove potrebe po zagotavljanju parkiranja ob Ljubljanski cesti za delovanje dejavnosti na lokaciji znotraj ZN in ureditvi parkiranja rabljenih vozil za prodajo ter morebitne postavitve nadkritja parkiranih vozil. Razlog priprave SDZN-2 je bil tudi v tem, da se zagotovi pravno podlago za pridobitev upravnega dovoljenja za ureditev parkirišča do izgradnje bencinskega servisa. Lokacija parkirišča je opisana v točki 2.4.

Po Odloku o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96, 57/09, 101/09-OPN, 80/12-LN, 102/12-DPN in Dolenjski uradni list, št. 24/22-UPB1) je na lokaciji podane pobude za ureditev parkirišča ob Ljubljanski cesti predvidena gradnja bencinskega servisa (objekta 1). Ker zaenkrat ni interesa po gradnji bencinskega servisa in ker je območje neurejeno oz. se na tem zemljišču stihijsko parkira, bi želel investitor do izgradnje bencinskega servisa prostor uporabljati kot urejeno parkirišče. Poleg ureditve tlakovane površine z urejenim odvodnjavanjem je potrebno tudi urediti ustrezno razsvetljava ter z zasaditvijo dreves zagotoviti senčenje parkiranim vozilom.

2.2 Postopek priprave prostorskega akta

Postopek priprave SDZN-2 je potekal po naslednjih fazah:

- sprejem sklepa o pripravi
- izdelava predloga osnutka
- objava predloga osnutka na spletni strani občine, pridobitev predlogov in usmeritev javnosti
- izdelava osnutka
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k osnutku (30 dni)
- izdelava dopolnjenega osnutka za javno razgrnitev
- izvedba javne razgrnitve (30 dni), javne obravnave in prve obravnave na občinskem svetu
- priprava predloga stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na občinskem svetu
- potrditev stališč do pripomb in predlogov s strani župana
- izdelava predloga

- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu (30 dni)
- izdelava usklajenega predloga
- druga obravnava in sprejem na občinskem svetu
- objava sprejetega odloka v uradnem glasilu
- izdelava gradiva sprejetega SDZN-2
- arhiviranje gradiva in objava v prostorskem informacijskem sistemu.

2.3 Predmet načrtovanja

Predmet SDZN-2 je sprememba določil tekstualnega dela ZN, tako da se omogoči ureditev parkirišča ter da se je določilo pogoje za njegovo izvedbo. Poleg tega je v odloku o SDZN-2 dopolnjeno tudi poglavje o dopustnih odstopanjih ter poglavje o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvu pred požarom. Grafični del ZN ni predmet teh sprememb in dopolnitev prostorskega akta oziroma se s SDZN-2 ni spremenil.

2.4 Območje načrtovanja

Območje SDZN-2 se nahaja znotraj obstoječega oskrbno-storitvenega centra med Dolenjimi Kamencami in Veliko Bučno vasjo, na katerem je v veljavi Zazidalni načrt poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah. Območje na vzhodnem robu meji na Ljubljansko cesto (R3-651/0252), na katero se navezuje z dvema cestnima priključkoma.

Izvedba parkirišča, ki je bila predmet pobude za pripravo SDZN-2, je predvidena na vzhodnem delu območja ZN v velikosti 1643 m². Gre za zemljišča s parcelnimi številkami 556/5, 556/12, 556/13, 675/11, 675/20, 675/21 in 675/24, vse k.o. 1454 Daljni vrh. Območje SDZN-2 je v celoti stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo CD – območja centralnih dejavnosti in se nahaja znotraj enote urejanja prostora z oznako NBV_02_OPPN (prikazano na sliki 14).



Slika 11: Lokacija obravnavanega območja v prostoru. Vir: PISO Novo mesto, januar 2023.

2.5 Usmeritve za ureditev parkirišča in oblikovanje objekta za nadkritje dela parkirišča

Obravnavano območje znotraj SDZN-2, ki je predvideno za bencinski servis, se do izgradnje bencinskega servisa uredi kot tlakovano parkirišče z vsemi potrebnimi ureditvami in tehničnimi elementi za parkiranje osebnih avtomobilov. Parkirne površine morajo biti od Ljubljanske ceste (zemljišče s parc. št. 675/12, k.o. 1454-Daljni vrh) oddaljene vsaj 2,0 m, v vmesnem pasu pa se uredi zelena površina, ki je sestavni del ureditve parkirišča na gradbeni parceli. Parkirišče se ozeleni na podlagi določil splošnih prostorskih

izvedbenih pogojev OPN. Zahtevano število dreves (glede na število parkirnih mest) se lahko uredi v obliki drevoreda ob Ljubljanski cesti.

Zelena površina ima minimalno širino 2,0 m in se oblikuje:

- kot drevoredna poteza z drevesi, ki imajo krošnjo najmanj 2,5 m nad višinsko koto površine za pešce ob Ljubljanski cesti ali
- kot zeleni pas z nižjimi grmovnicami do višine 70 cm.

Zasaditev v največji razrasti ne sme segati v prosti profil cestnega telesa Ljubljanske ceste ter poslabšati preglednosti in varnosti v prometu.

Uredi se lahko prostor za ekološki otok ter postavi ustrezna svetila.

2.5.1 Oblikovanje nadkritja

Na južni polovici obravnavanega parkirišča se dopusti postavitve montažnega objekta za nadkritje avtomobilov - nadstrešnice. Oblikovanje objekta je enostavno in transparentnega značaja, zastavljeno modularno ter z ravno streho in atiko, ki ne presega 0,3 m. Objekt za nadkritje je pritličen, z vseh strani odprt, višine do največ 3,5 m ter površine fundusa do največ 350 m². Od zemljišča Ljubljanske ceste (parc. št. 675/12, k.o. 1454-Daljnj vrh) mora biti oddaljen vsaj 5,0 m.

2.5.2 Prometno omrežje

Vsi priključki na javno cestno omrežje so obstoječi in se ne spreminjajo. Za prometno ureditev obravnavanega parkirišča se vzpostavi enosmerni promet z uvozom na severozahodni strani in izvozom na jugozahodni strani. Za varnost pešcev se uredijo prehodi za pešce preko interne ceste, ki poteka med parkiriščem in objekti, uredi se ustrezna prometna signalizacija. Za potrebe osvetlitve parkirišča ter prehodov za pešce se uredi ustrezna razsvetljava.



Slika 12: Koncept interne prometne komunikacije ter lokacija možnega nadkritja osebnih vozil.

2.5.3 Ostala gospodarska javna infrastruktura

Vsi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo so obstoječi in se s SDZN-2 ne spreminjajo.

Meteorne vode se zadržujejo in ponikajo na gradbeni parceli obravnavanega parkirišča, višek se preko lovilcev olj preliva v obstoječo javno meteorološko kanalizacijo. Fekalne in tehnološke vode na obravnavanem parkirišču ne bodo nastajale. Uredi se ekološki otok.

Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja je prikazano na sliki 8. Na severovzhodnem vogalu parkirišča se nahaja jašek elektroenergetskega omrežja, ki ga je potrebno upoštevati pri določanju kote parkirne ploščadi.

2.6 Temeljna pravila prostorskega načrtovanja in skladnost s prostorskimi akti ter drugimi dokumenti

2.6.1 Zakon o urejanju prostora

V sklopu priprave SDZN-2 so upoštevana spodaj navedena temeljna pravila prostorskega načrtovanja, kot jih določa Zakon o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 119/21 in 18/23 – ZDU-10):

– **Racionalna raba prostora in omogočanje začasne rabe – 21. člen**

Z ureditvijo območja, ki je predmet SDZN-2, se dosega racionalna raba prostora. Obstoječe stanje območja je degradirano in se stihijsko uporablja za parkiranje. S SDZN-2 se omogoči začasna raba, ki bistveno ne spreminja lastnosti prostora, hkrati pa se z začasno ureditvijo tudi v prihodnje omogoča izvedba prostorskega izvedbenega akta. Predvidena raba ni v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih dokumentih države in občine. Dejavnost parkiranja se prepleta z obstoječo rabo prostora in je medsebojno združljiva ter ne moti druge rabe. Začasna raba je umeščena tako, da bo zagotovljena učinkovita dostopnost ter tudi povezanost z gospodarsko javno infrastrukturo.

– **Prepoznavnost naselja – 22. člen**

Na območju ni posebnih kakovostnih grajenih in naravnih prvin. S SDZN-2 se predvidi sanacijo neurejenega območja in se ustvari novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi in potrebami prostora. Začasna ureditev bo prilagojena značaju grajenega območja, reliefnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture. Pri tem bodo upoštevani gradniki prostorske in oblikovne identitete.

– **Notranji razvoj naselja – 27. člen**

Pri načrtovanju notranjega razvoja območja bo zagotovljena kakovostna prenova dela naselja, saj bo del območja primerneje izkoriščen, raba razvrednotenega območja bo bolj kakovostna, kar bo tudi omogočalo učinkovito dostopnost, ustvarjena bo prepoznavnost območja, območje bo zadostno povezano z infrastrukturo.

2.6.2 Prostorski red Slovenije

V sklopu priprave SDZN-2 se upoštevajo tudi pravila, ki jih določa Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), in sicer:

– **Načrtovanje poselitve – 23. člen**

Pri načrtovanju SDZN-2 se z novo ureditvijo zagotavlja kakovostno prostorsko strukturo, ki bo prilagojena ne samo potrebam prostora, temveč tudi značilnostim prostora ter njegovim danostim. Zagotovljena bo varčna in učinkovita raba prostora, saj bodo izkoriščena neizkoriščena oz. slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječe meje poselitvenega območja. Pri tem ne bodo uporabljena območja zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov. S predvideno ureditvijo bo sanirano degradirano območje znotraj poselitvenega območja.

– **Notranji razvoj poselitvenih območij – 26. člen**

Notranji razvoj območja se uresničuje z začasno ureditvijo dela območja izrabljenih poseljenih površin, pri čemer se območje, ki je namenjeno za izgradnjo bencinskega servisa, začasno ureja za potrebe parkiranja. Območje urejanja poteka po morfološko in funkcionalno zaokroženem območju in ima vpliv na razvoj ožjega poselitvenega območja. Z začasno ureditvijo se tudi ohranja zastavljena urbanistična zasnova območja.

– **Mešana območja – 34. člen**

Z načrtovano ureditvijo se zagotavljajo površine, namenjene storitvenim dejavnostim, za katere je zaznati pomankanje parkirnih površin. Z ureditvijo območja bo zagotovljena večja privlačnost območja in s tem tudi obiskanost, saj je trenutno stanje precej degradirano.

- **Načrtovanje grajene strukture – 87. - 94. člen**
Pri ureditvi območja se na južni polovici območja dopusti možnost izvedbe nadstrešnice za avtomobile, za katero so podrobnejši pogoji zapisani v poglavju 2.5.1.
- **Načrtovanje površin za mirujoči promet – 97. člen**
Območje, na katerem bo urejeno parkirišče, je namenjeno za gradnjo bencinskega servisa in nima predvidenih zelenih površin oz. drugih javnih odprtih prostorov. Predvideno parkirišče bo služilo potrebam obstoječih storitvenih in drugih dejavnosti v neposredni bližini.
- **Načrtovanje in graditev enostavnih objektov – 99. člen**
Na območju se dopusti gradnjo enostavnih objektov, ki služijo potrebam za ureditev infrastrukture.

2.6.3 Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Ureditev poslovno-stanovanjske gradnje sledi Splošnim smernicam s področja razvoja poselitve (Ministrstvo za okolje in prostor, 29.1.2013), s katerimi je skladna v točki 2.4.3.2. Centralne dejavnosti. Ta med drugim usmerja k naslednjim načelom:

- Zagotavlja se dobro dostopnost do območij centralnih dejavnosti. Vanje so lahko vključene stanovanjske ter druge rabe in dejavnosti, ki preprečujejo pojave monofunktionalnosti, socialne izločenosti in druge oblike urbane degradacije;
- V naselju se oblikuje atraktivna, enakomerno razmeščena in dostopna centralna območja, v katerih se zagotavlja možnosti za razvoj oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti;
- Nova nakupovalna in druga specializirana območja se lahko locirajo na obrobju naselij z dobro prometno dostopnostjo samo ob pogoju, da dopolnjujejo funkcije naselja in ne ogrožajo vitalnosti mestnega središča. Ob pogoju, da zapolnjujejo in zaokrožujejo stavbno tkivo se lahko locirajo na degradiranih in slabo izkoriščenih površinah.

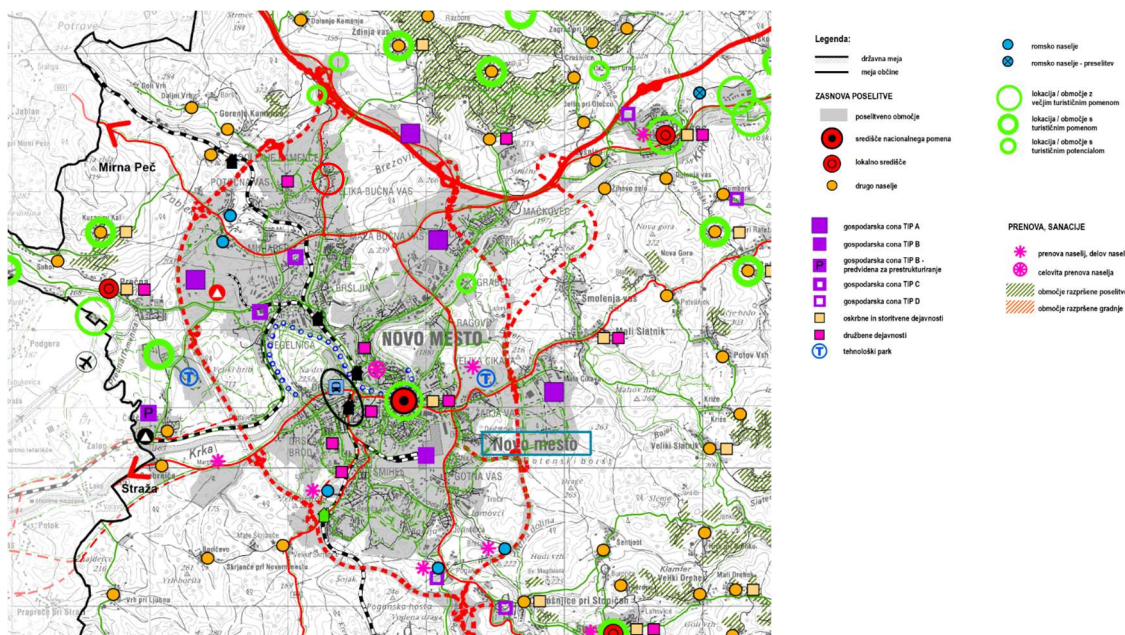
2.6.4 Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto

Strateški del OPN

Strateški del OPN predstavlja temeljni okvir za koordinacijo razvojnih in varstvenih potreb občine ter je podlaga za usmerjanje zasebnih pobud in interesov v smeri uresničevanja sprejetih ciljev. Predlagana prostorska ureditev sledi naslednjim strateškim usmeritvam oz. določilom odloka o OPN:

- 8. člen: za razvoj se prednostno izkoristijo nezadostno ali neprimerno izkoriščene obstoječe površine.
- 32. člen: razvrednotena območja se sanirajo z umeščanjem ustrežnejših rab in dejavnosti, ki se jim prilagodi tudi opremljanje zemljišč. Spodbujajo se spremembe namembnosti in prenove neustrezno izkoriščenih ali opuščenih objektov.
- 36. člen: oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti se usmerjajo v Novo mesto in druga središča, kjer se jim zagotovi možnost dolgoročnega razvoja in dobra dostopnost, v čim večji meri z javnim potniškim prometom, kolesarskimi in pešpotmi.
- 51. člen: zagotavljajo se nočitvene kapacitete v obliki hotelske, motelske ali apartmajske gradnje, ki mora biti kakovostno oblikovana.

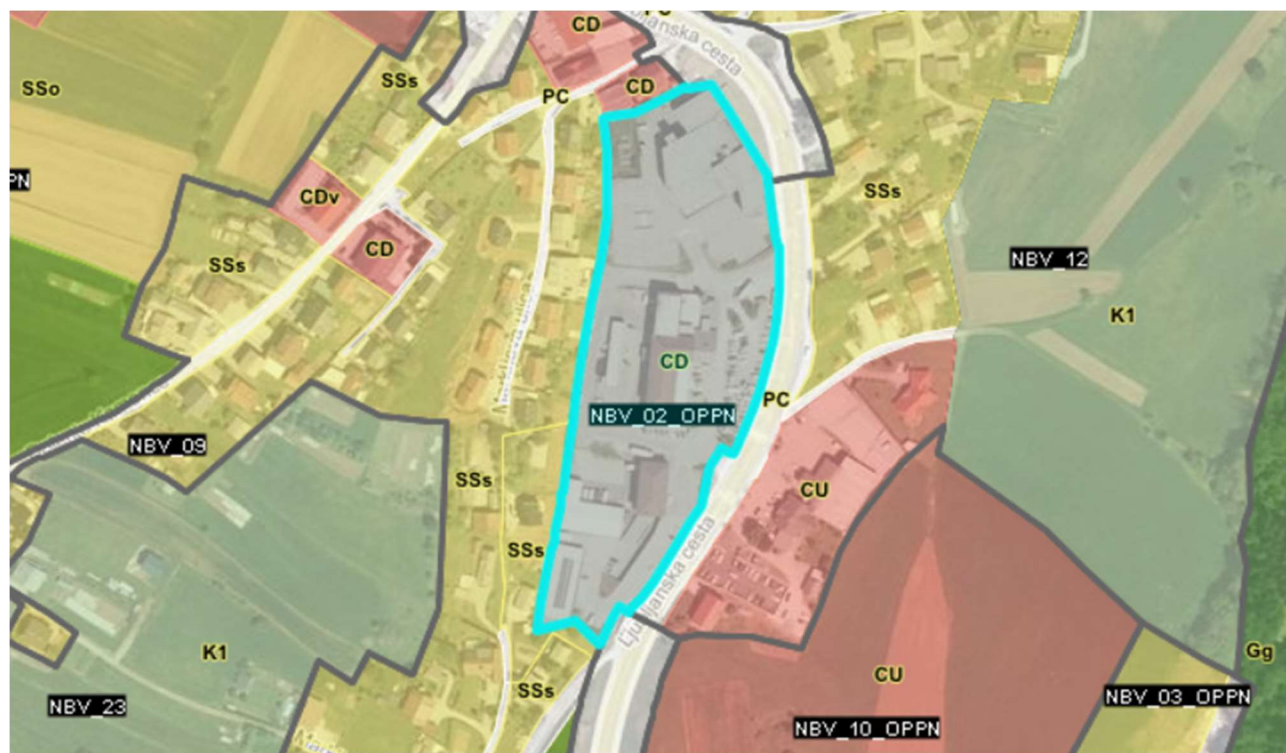
Na območju se izvajajo storitvene, gostinske, prenočitvene in druge dejavnosti. Z ureditvijo degradiranega območja se dejavnostim omogoči boljši izkoristek površin ter zagotovi kakovostno oblikovan prostor, kar je skladno z načeli prostorskega razvoja in bo poleg tega tudi prispevalo h krepitvi urbane strukture naselij.



Slika 13: Prikaz usmeritev za razvoj poselitve na širšem območju obravnavanega območja v strateškem delu OPN. Vir: OPN

Izvedbeni del OPN

V izvedbenem delu OPN je na obravnavanem območju opredeljena enota urejanja prostora NBV_02_OPPN, ki je predvidena za urejanje s prostorskim izvedbenim aktom. Na celotnem območju ZN oz. SDZN-2 so opredeljena stavbna zemljišča z namensko rabo CD – območja centralnih dejavnosti.



Slika 14: Prikaz območja veljavnega ZN na podrobnejši namenski rabi prostora iz OPN. Vir: PISO, januar 2023.

V četrtem odstavku 117. člena (Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti – CD) je določeno:

- **Dopustne dejavnosti:**

- a) Osnovna dejavnost: sekundarne dejavnosti kot obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti, gradbeništvo; terciarne dejavnosti: dejavnosti prometa in skladiščenja so dopustne le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti; kvartarne dejavnosti.
- b) Dopustne spremljajoče dejavnosti: bivanje, socialno varstvo z nastanitvijo
Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

- **Dopustni objekti:**

a) Glavni objekti:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12303 Oskrbne postaje (bencinski servis)
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 Garažne stavbe
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice za obrt ter dejavnosti domače in umetnostne obrti
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.

c) Pomožni objekti:

- 12420 Garažne stavbe: čolnarna, garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče.

V 129. členu OPN je v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih za enoto urejanja prostora NBV_02_OPPN navedeno: »Območje se ureja z OPPN. Prostorske ureditve so načrtovane z Zazidalnim načrtom poslovno - stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96, 57/09, 80/12, 101/09 – OPN in 102/12 – DPN).«

Iz navedenih določil in utemeljitev izhaja, da je predvidena ureditev skladna z določili strateškega in izvedbenega dela OPN.

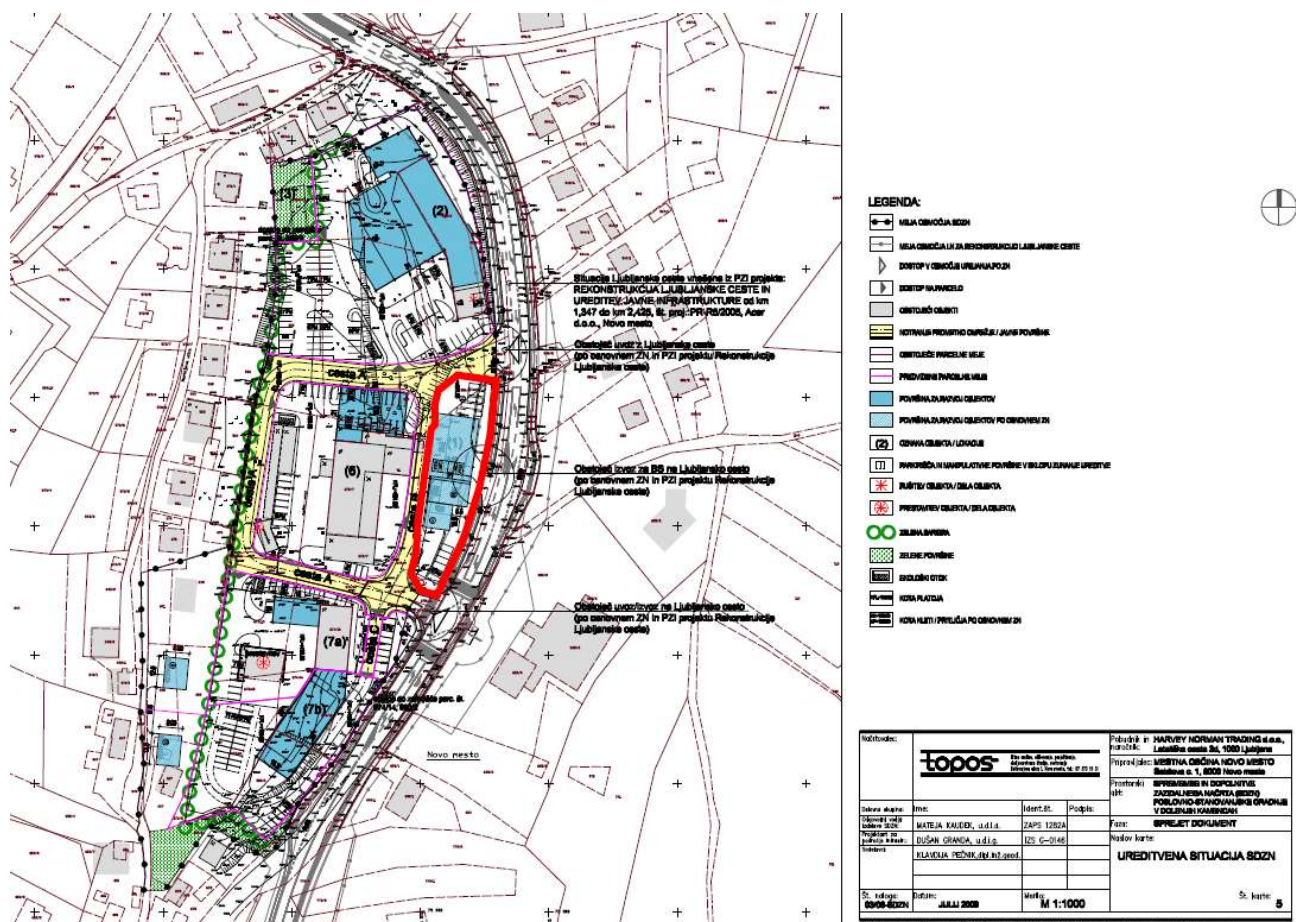
3. PRAVNE IN STROKOVNE PODLAGE

Pravno podlago za pripravo SDZN-2 predstavljajo naslednji zakonski in podzakonski akti ter občinski akti:

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - uradno prečiščeno besedilo) – v nadaljevanju: OPN
- Odlok o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96, 57/09, 101/09-OPN, 80/12-LN, 102/12-DPN in Dolenjski uradni list, št. 24/22-UPB1)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Strokovne podlage za SDZN-2 niso bile izdelane. Gre namreč za že veljavni prostorski akt, za katerega so bile strokovne podlage pripravljene v postopku njegove priprave. Obrazložitev glede elaborata ekonomike in okoljskega poročila je podana v poglavju 2.

Predlagana sprememba na lokaciji parkirišča (na zemljiščih s parcelnimi številkami 556/5, 556/12, 556/13, 675/11, 675/20, 675/21 in 675/24, vse k.o. 1454 Daljni vrh) ne predstavlja posegov v prostor, ki bi imeli posebne vplive na območje urejanja. V veljavnem prostorskem aktu je na obravnavani lokaciji predviden bencinski servis, v SDZN-2 se predlaga zgolj raba istih zemljišč do izgradnje bencinskega servisa za namen parkiranja ter po potrebi možnost gradnje objekta za nadkritje avtomobilov.



Slika 15: Lokacija parkirišča v veljavnem ZN. Vir: Veljavni ZN iz leta 2009.

4. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Na podlagi drugega odstavka 122. člena ZUreP-3 so bila pridobljena prva mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora:

1. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana;
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;
3. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje;
4. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana;
5. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Oddelek za investicijske projekte, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana;
6. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za energijo, Sektor za oskrbo z energijo, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana;
7. Istrabenz plini, d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto;
8. Komunala Novo mesto, d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto;
9. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za komunalne dejavnosti, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto;
10. Elektro Ljubljana, d.d., Distribucijska enota Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto;
11. Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto;
12. Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana;
13. Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj.

Na podlagi tretjega odstavka 123. člena ZUreP-3 so bila pridobljena druga mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora:

1. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana;
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana;
4. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za energijo, Sektor za oskrbo z energijo, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana;
5. Komunala Novo mesto, d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto;
6. Elektro Ljubljana, d.d., Distribucijska enota Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto.

5. MNENJE O OBVEZNOSTI IZVEDBE PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI VPLIVOV NA VAROVANA OBMOČJA NARAVE

Na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora celovita presoja vplivov na okolje za SDZN-2 ni bila izvedena. Skladno z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 je Občina pridobila mnenje Zavoda RS za varstvo narave, v katerem je ugotovljeno, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave ni treba izvesti (mnenje št. 3563-0047/2023-2 z dne 30. 1. 2023). Mnenje je priloženo.

6. POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

Mestna občina Novo mesto je dne 20.3.2023 z objavo Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah v Dolenjskem uradnem listu št. 12/23, na spletni strani občine ter v prostorskem informacijskem sistemu seznanila javnost s pričetkom postopka priprave SDZN-2.

V nadaljevanju postopka je bila javnost vključena v pripravo predloga osnutka SDZN-2 z javno objavo. Predlog osnutka je bil objavljen na spletni strani občine (7 dni). Javnost je bila pozvana, da poda predloge in usmeritve, vendar odziva ni bilo.

Javnost je bila v pripravo SDZN-2 vključena še v fazi dopolnjenega osnutka SDZN-2, ko sta bili izvedeni javna razgrnitev (29. 6. 2023 do vključno 28. 7. 2023) in javna obravnava (19. 7. 2023). Na javni obravnavi sta bili s strani javnosti podani dve pripombi, ki sta zapisani v stališčih do pripomb in predlogov z javne razgrnitve.

Občinski svet občine je sprejel SDZN-2 z odlokom, ki je bil po sprejetju objavljen v Dolenjskem uradnem listu, na spletni strani občine in v prostorskem informacijskem sistemu (PIS).

7. POVZETEK ZA JAVNOST