



## Članicam in članom občinskega sveta Občine Straža

Šifra: 351-6/2015

Datum: 12.06.2017

**Zadeva:** Odlok o prvih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Zalog (SD01 OPPN GC Zalog)-**obrazložitev**

**Namen:** Obravnava in sprejem v prvi obravnavi

**Pravna osnova:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (SD OPPN) Gospodarske cone Zalog (Uradni list RS, št. 63/16)

- Statut Občine Straža (Uradni list RS, št. 07/07, 27/08-sprememba in 38/13-sprememba)

**Predlagatelj:** Dušan Krštinc, župan

**Poročevalec:** predstavniki podjetja Struktura d.o.o.  
Manica France Klemenčič, višji svetovalec za okolje in prostor

### **O b r a z l o ž i t e v :**

#### **1. UVOD**

Na podlagi lastniških sprememb in posledičnih revidiranj dela koncepta OPPN in posameznih ureditev je Občina Straža v letu 2015 pričela z aktivnostmi za prve spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu GC Zalog (SD OPPN GC Zalog). Na podlagi tega spremembe in dopolnitve prinašajo uskladitev starih in novih lastnikov z dejanskimi gospodarskimi potrebami, na drugi strani pa pridobljen PGD za GJI in druge potrebe v gospodarski coni, ugotovljene s strani občine. Prinašajo manjšo modifikacijo samega koncepta OPPN v osrednjem delu in posledično reorganizacijo nekaterih GE oziroma spremembo namembnosti.

SD01 OPPN GC Zalog bo izdelan na osnovi izhodišč, ki so jih posredovali investitorji in naročnik (Občina Straža), planskih izhodišč, smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora in stališč do pripomb iz javne razgrnitve.

Območje SD01 OPPN se nahaja severno od naselja Loke in zahodno od naselja Zalog, tik ob lokalni cesti Straža - Zalog. V veljavnem OPN je območje opredeljeno pretežno kot območje industrije (IG). Velik del območja pa je opredeljen tudi kot območje za šport in rekreacijo (SZ). Ker se s tem aktom spremeni le del celotnega OPPN, in sicer prostorska enota »pe« I in deloma tudi prostorski enoti »pe«

II in »pe« III, je opredeljena meja SD01 OPPN manjša od celotnega območja OPPN. Sprememba OPPN je skladna z nadrejenimi prostorskimi akti in drugimi razvojnimi dokumenti občine.

### 1.1. Ocena stanja in razlogi za sprejem akta

#### *Ocena stanja*

V naravi je zemljišče, za katerega se pripravljajo spremembe in dopolnitve OPPN, delno že pozidano v vseh prostorskih enotah. V osrednji prostorski enoti »pe« I se nahajajo starejši objekti, ki so v funkciji in se jih večinoma sanira oziroma se nadomestijo z novogradnjami. Gre za najbolj vitalen del gospodarske cone, ki se tudi najbolj pospešeno razvija. S predvidenimi spremembami posameznih gradbenih enot in prostorsko izvedbenih pogojev v njih bodo omogočene možnosti razvoja za investitorje. Del OPPN predstavljajo tudi opuščeni in izkoriščeni glinokopi, katerih prostorska enota »pe« II se s temi spremembami in dopolnitvami nekoliko razširi. Prav tako se s temi spremembami in dopolnitvami spreminja prometni koncept ter rešuje odvodnjavanje meteornih voda izven meja OPPN.

#### *Pravne podlage*

Območje je v planskem aktu občine (Občinski prostorski načrt Občine Straža, Ur.l.RS št. 105/12, 46/14-sprememba, 9/15 – tehnični popravek) opredeljeno z oznako –ZAL-OPP2 kot samostojna enota.

Postopek priprave podrobnega prostorskega načrta je bil začel na osnovi 56.a in 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 109/2012, 35/13 (skl. US )) in podzakonskih predpisov ter na podlagi Statuta Občine Straža (Ur. l. RS, št. 7/07, 27/08-sprememba, 38/13-sprememba). Na tej osnovi je župan Občine Straža sprejel Sklep o začetku priprave prvih sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Gospodarske cone Zalog (Ur. l. RS, št. 63/2016 z dne 7.10.2016). Pri izdelavi akta se upošteva Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l. RS, št. 99/07 z dne 30. 10. 2007).

#### *Razlogi za spremembe in dopolnitve akta*

Operativni razlog za pripravo SD01 OPPN je pojav novih interesentov z novimi oziroma ponekod le modificiranimi dejavnostmi oziroma že obstoječi akterji v prostoru, ki imajo nove interese. Pri izdelavi projektne dokumentacije se je tudi izčistil lastniški aspekt in zato je prišlo do modifikacij gospodarske javne infrastrukture. SD01 OPPN sicer praviloma v celoti ohranja izhodiščni koncept ureditve – koncept se torej ne spreminja v bistvenih programskih izhodiščih, ohranijo se tudi izhodišča morfološko-prostorske ureditve. SD01 OPPN se izdeluje predvsem za zahodni, vzhodni in osrednji del območja OPPN. Sprememba je potrebna tudi zaradi uskladitve s konkretiziranimi projektnimi rešitvami GJI, za katere je že pridobljeno gradbeno dovoljenje.

#### *Pomen akta*

Občina kot odgovoren nosilec načrtovanja prostorskega razvoja, urejanja gospodarske javne infrastrukture v prostoru in stanja okolja mora zagotoviti ustrezne pogoje za razvoj gospodarstva v okviru urejenih in komunalno opremljenih zemljišč. Pri tem je občina v vlogi skrbnika prostora dolžna skrbeti za varovanje javnega interesa.

Ključni pomen SD OPPN je, da bodo z njim vzpostavljeni ustrezni strokovni in pravni pogoji za ureditev prostorskih enot »pe« I, »pe« II in »pe« III. Skozi uresničitev akta oz. izgradnjo bodo zagotovljene prostorske možnosti za investicije v novo infrastrukturo in dejavnosti. S sprejemom akta bodo podani pogoji za posege v prostor ter pravna osnova za pridobivanje gradbenih dovoljenj.

## 1.2. Postopek priprave in sprejemanja akta

Postopek priprave akta je bil začet v septembru 2016, s sprejemom sklepa o začetku priprave akta. Pripravljen osnutek SD01 OPPN je bil posredovan v pridobitev smernic naslednjim nosilcem urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska 47, 1000 Ljubljana,
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto,
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
4. Ministrstvo za promet, Direktorat za infrastrukturo, za področje železnic, Langusova ul. 4, 1535 Ljubljana,
5. Javna agencija za civilno letalstvo Republike Slovenije, Kotnikova 19 a, 1000 Ljubljana,
6. Zavod za gozdove Slovenije, OE Novo mesto, Gubčeva ulica 15, 8000 Novo mesto,
7. Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva 2, 8000 Novo mesto,
8. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto,
9. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto,
10. Telekom Slovenije, Poslovna enota Novo mesto, Novi trg 7a, 8000 Novo mesto,
11. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto,
12. Istrabenz plini d.o.o. PE Osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto,
13. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1001 Ljubljana,
14. Občina Straža, organ pristojen za področje občinskih cest, za področje javnih površin in javne razsvetljave,
15. Drugi nosilci urejanja prostora, organi ali organizacije, za katere se v postopku izkaže, da jih je v postopek potrebno vključiti.

V 30 dnevnom roku smo prejeli naslednje smernice: MORS, Uprava za zaščito in reševanje; MzI, Direktorat za infrastrukturo, za področje železnic; Zavod za gozdove, OE Novo mesto; ZRSVN, OE Novo mesto; Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto; Telekom Slovenije, PE Novo mesto in Plinovodi d.o.o. Po roku so prispale še smernice: MOP, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje; MOP, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save; Javna agencija za civilno letalstvo Republike Slovenije; Komunala Novo mesto d.o.o.; Istrabenz plini d.o.o., PE Osrednja Slovenija in Ministrstvo za kulturo. Občina Straža smernic ni podala saj so vzporedno potekali usklajevalni sestanki, na katerih so bile podane pripombe ustrezno obravnavane.

Po pridobljenih smernicah je bil v decembru 2016 pripravljen dopolnjen osnutek akta, ki je bil javno razgrnjen v času od 16. januarja do 16. februarja 2017. V okviru javne razgrnitve je bila izvedena javna obravnava 25. januarja ob 17.00 v sejni sobi Občine Straža. V obdobju javne razgrnitve so bile podane tri pripombe od katerih je ena vsebovala več točk. Stališča so bila s strani občine potrjena aprila 2017 in nato smiselno integrirana v akt.

Predlog akta je bil 19. aprila 2017 poslan vsem zgoraj navedenim NUP. Večino pozitivnih mnenj smo prejeli v zakonsko določenem 30 dnevnom roku. Usklajevanja so potekala s Plinovodi d.o.o., Ministrstvom za kulturo in MOP, Direkcija za vode.

S Plinovodi d.o.o. je potekalo usklajevanje glede prikaza obstoječega plinskega voda in zapisom v tekstualnem delu. Na zahtevo Ministrstva za kulturo je bilo dodano določilo o izvedbi predhodnih arheoloških raziskavah na določenih zemljiščih, medtem ko je z MOP, Direkcija za vode potekalo usklajevanje okoli novo predvidene retenzije izven območja OPPN.

Dne 05.06.2017. Junija so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja in gradivo je bilo pripravljeno za obravnavo na občinskem svetu.

### *Celostna presoja vplivov na okolje (CPVO)*

Okoljsko poročilo za predmetno območje je bilo v okviru OPPN GC Zalog izdelano v februarju 2010 (CHRONOS, okoljske investicije, d.o.o.) in dopolnjeno v aprilu 2011 (BOSON, trajnostno načrtovanje, d.o.o.). Na podlagi predmetnega okoljskega poročila presoja vplivov na okolje glede na odločbo MOP (CPVO) št. 35409-299/2016/5 z dne 17.11.2016 ni potrebna.

### **1.3. Način priprave akta**

Pri prevzemu naloge je izdelovalec akta prejel vprašalnike in idejne koncepte novih objektov, projekt GJI v območju GC Zalog – 1. faza, izsek iz veljavnega prostorskega planskega akta, geodetske podlage in druge prostorske podatke. Pomembna vhodna gradiva, ki jih je potrebno ob tem upoštevati, so bila sprejeti dokumenti in akti občine ter druga gradiva strokovne narave.

V postopku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta gospodarske cone Zalog (v nadaljevanju SD OPPN GC Zalog) so deloma dopolnjene strokovne podlage s katerimi se ugotavlja stanje v prostoru, njegove zmogljivosti in omejitve ter preveri razvojne težnje in možnosti za razvoj dejavnosti na posamezni lokaciji znotraj območja urejanja. Po pridobitvi smernic in ob upoštevanju okoljskih omejitev bo v nadaljevanju postopka rešitev prostorske ureditve optimizirana z upoštevanjem vseh možnih prostorskih in razvojnih vidikov ter potreb znanih investitorjev.

### *Vključevanje javnosti*

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je bila izvedena v času od 16. januarja do 16. februarja 2017. Gradivo je bilo javno razgrnjeno v prostorih občine, v digitalni obliki pa objavljeno na spletnih straneh občine <http://www.obcina-straža.si/>. Občani, pravne osebe, investitorji, lastniki zemljišč, družbene organizacije in organi občine ter druga zainteresirana javnost so lahko v času javne razgrnitve na razgrnjeno gradivo podali pripombe, mnenja in predloge. Po zaključku javne razgrnitve je izdelovalec akta zavzel stališča do podanih pripomb in jih uskladal z občino. Občina je stališča potrdila s Sklepom, izdelovalec pa jih je nato smiselno integriral v predlog akta.

### **1.4. Obrazložitev ključnih vsebin akta**

#### *Opis in obseg območja urejanja*

Območje sprememb in dopolnitev OPPN GC Zalog zajema južni in vzhodni del opuščenih glinokopov s sekundarnim močvirskim biotopom v njegovem zaledju ter osrednji kompleks obstoječih objektov z vitalnimi podjetji s kmetijskimi površinami med njimi. Razteza se na skupno 17,6 ha zemljišč. V osrednjem delu kompleksa že delujejo in se razvijajo obrtne in proizvodne dejavnosti. Vstopno območje v cono sicer označuje dotrajana stavbna struktura opuščene opekarske dejavnosti in prometno neurejeno vozlišče pomembne lokalne ceste ob železniški progi, ki pa ne spada v območje SD OPPN. Prav tako se s predmetnim aktom ureja odvodnjavanje iz območja, ki pa sega na zemljišča izven OPPN.

Proizvodno območje GC Zalog je umeščeno v prostoru odmaknjenem od naselja Straža in njenega širšega poselitvenega zaledja. Straža se razvija v pomembno lokalno središče z ugodno prometno lego v odnosu do regionalnega središča Novega mesta in drugih lokalnih središč, kot so Dolenjske Toplice, Semič, Dvor in Žužemberk. GC Zalog je s svojo vpetostjo med Novim mestom in Stražo pomemben povezovalni člen širšega gospodarskega prostora za proizvodnjo, storitve in poslovne dejavnosti, ki so razmeščeni od avtoceste do Straže na levem bregu reke Krke in jih bo s 3. razvojno osjo povezovala zahodna obvoznica Novega mesta.

Velik del, cca. tretjino, območja OPPN obsega prostor izkoriščenih glinokopov, ki so opuščeni, deloma ojezerjeni kot sekundarni vodni biotopi in deloma zarasli, v manjšem obsegu pa tudi sanirani. Obdaja ga še območje na katerem se ohranjajo zelene površine z avtohtonim rastjem, ki se s temi spremembami in dopolnitvami še nekoliko razširi in po novem meri 4,7 ha.

*Pravno prostorski režim*

Za območje urejanja se s prostorskimi sestavinami plana zahteva priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Del območja opuščena glinokopa je opredeljeno kot del ekološko pomembnega območja (62300) Temenice. Upoštevajo se varstva in usmeritve, kot je podano v 5. členu Uredbe o ekološko pomembnih območjih (Ur. l. RS, št. 48/2004).

Območje Temenice, v katerega je vključeno tudi območje opuščena glinokopa, spada v varovana območja Nature 2000 – Temenica (SI3000049). Gre za vodotoke v nižinskem in montanskem pasu z vodno vegetacijo zvez *Ranuncion fluitantis* in *Callitricho-Batrachion* (3260). Zakonsko osnovo Nature 2000 predstavljata evropski direktivi o pticah in habitatih.

Obravnavano območje SD OPPN GC Zalog se v celoti nahaja znotraj arheološkega območja Zalog (15642). Na zračnih posnetkih je vidnih sedem med seboj povezanih sklopov struktur, ki predstavljajo srednjeveški dvor, domnevne prazgodovinske in antične naselbine ter novoveške glinokope. Arheološko območje leži na poplavni ravnici reke Temenice in na rahlo dvignjenem terenu med železniško progo in letališko stezo severno in severozahodno od naselja. Manjši del območja GC pa predstavlja lokacijo dvorca Brajtenav (750192), ki spada med arheološko dediščino.

*Namen prostorske ureditve*

Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo na:

- spremembo koncepta ureditve GJI, znotraj in zunaj območja ureditve,
- korekcijo ureditve, namenske rabe in obsega posameznih gradbenih enot znotraj OPPN in sicer v celotni prostorski enoti »pe« I ter gradbeni enoti GE III/G1 v »pe« III.
- manjše modifikacije prostorsko izvedbenih pogojev (PIP) glede oblikovanja in organizacije stavb na GE in dovoljenih dejavnosti,
- spremembo namenske rabe prostora v skrajno zahodni enoti gospodarske cone (GE III/G1) iz območja gospodarske cone (IG) v območje zelenih površin za šport in rekreacijo (ZS), v skladu s 56.a členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

*Zasnova prostorske ureditve*

Območja je bilo že v osnovnem OPPN razdeljeno na posamezne gradbene enote (GE), opredeljene glede na obstoječe in predvideno stanje. Ugotavljamo, da je opredelitev teh enot sicer smiselna, vendar se zaradi lastniške strukture in spremenjenega prometnega režima, večina GE v prostorski enoti »pe« I spremeni.

Zasnova gospodarske javne infrastrukture upošteva ureditev potrebne gospodarske javne infrastrukture ob upoštevanju zatečenega stanja. V osnovi se koncept iz OPPN ohranja, tako da se primarna prometna os nahaja v osrednjem delu cone in tvori krožno povezavo s sekundarnimi in terciarnimi prometnicami.

Območje OPPN se navezuje na obstoječo prometnico (lokalno cesto Bršljin-Češča vas-Zalog-Straža) ter železniško progo Novo mesto-Straža. Ocenjujemo, da se bo promet po izgradnji ureditve sicer nekoliko povečal predvsem iz smeri Novega mesta, ne bo pa bistveno vplival na bližnja naselja.

## **2. SPREJEMANJE ODLOKA**

Sprejetje predloga prvih sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Zalog (SD01 OPPN GC Zalog) se sprejme z večino glasov navzočih svetnikov.

**3. FINANČNE POSLEDICE**

Z uveljavitvijo SD OPPN GC Zalog pričakujemo pozitivne učinke na proračun iz naslova prodaje stavbnih zemljišč, saj se bo povečala širitev podjetij, delovnih mest in uporabnikov gospodarskih javnih služb. Obstoječim lastnikom zemljišč bo omogočeno pridobivanje upravnih dovoljenja za gradnjo svojih poslovno proizvodnih objektov.

**4. PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Občine Straža sprejme v prvi obravnavi prve spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Zalog (SD01 OPPN GC Zalog).**

Župan  
Dušan Krštinc l.r.

Priloge:

- Predlog prvih sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Gospodarska cona Zalog (SD01 OPPN GC Zalog) z grafiko