

A. IZHODIŠČE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SD ZN PODBREZNIK

Zazidalni načrt Podbreznik (v nadaljevanju ZN Podbreznik ali osnovni ZN) je bil sprejet v letu 2002, (Uradni list RS, št. 24/02). Od začetka veljavnosti ZN Podbreznik so bili zgrajeni stanovanjski bloki B4, B6, B8 in B10 ter objekti obrtno-proizvodne in storitvene dejavnosti T6a, T8a, T10a in T10b. Gospodarska javna infrastruktura (v nadaljevanju tudi GJI) je večinoma zgrajena, razen na jugu med nizi vrstnih hiš ter v delu izven osrednje cestne zanke med gručami stanovanjskih hiš in znotraj gruč. Prometna infrastruktura je zgrajena le v delu, in sicer na območju tehnološkega parka in na območju zgrajenih stanovanjskih blokov.

Odlok o ZN Podbreznik določa pogoje za gradnjo stanovanjskih blokov, vrstnih in prostostoječih stanova-
njskih hiš, vse na površini približno 15 ha ter določa pogoje za gradnjo objektov v okviru tehnološkega parka na površini približno 8,6 ha. Hkrati predvideva ureditev GJI in ureditve zelenih in utrjenih odprtih površin.

Podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev ZN Podbreznik (v nadaljevanju tudi SD ZN Podbreznik) je Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 – tehn. popr.). Ta določa, da na območju velja Zazidalni načrt Podbreznik, ki ostane v veljavi do preklica. Priprava SD ZN Podbreznik je skladna z veljavno prostorsko zakonodajo: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08-ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

B. POSTOPEK PRIPRAVE SD ZN PODBREZNIK

Priprava SD ZN Podbreznik se je začela na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Podbreznik (SD ZN Podbreznik), Uradni list RS, št. 45/10.

V juliju 2010 je bil pripravljen osnutek SD ZN Podbreznik, ki je bil poslan v pridobitev smernic vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora.

V septembru 2010 so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora in odločba MOP ARSO, da postopek priprave Celovite presoje vplivov na okolje ni potreben.

Po pridobitvi smernic je ob upoštevanju zahtev iz smernic pripravljen pričujoči dopolnjen osnutek SD ZN Podbreznik.

C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve dopoljenega osnutka SD ZN Podbreznik je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami na območju načrtovanih prostorskih ureditev in pridobitev pripomb, do katerih bodo zavzeta stališča, ki bodo podlaga za pripravo predloga v nadaljevanju postopka priprave SD ZN Podbreznik.

D. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV SD ZN PODBREZNIK

Odlok o SD ZN Podbreznik dopolnjuje in spreminja veljavni ZN Podbreznik in določa: ureditveno območje, namembnost prostora, splošne pogoje za izrabo območja in za oblikovanje posegov v prostor, urbanistično – arhitekturne pogoje za objekte, pogoje za zunanje ureditve, pogoje za prometno in komunalno ter drugo ureditev območja, faznost izvajanja, tolerance ter obveznosti investitorjev, izvajalcev in lastnikov zemljišč
SD ZN vsebujejo manjše spremembe programov in splošnih pogojev za oblikovanje ter urbanistično – arhitekturnih pogojev posameznih območij z namenom funkcionalnejše izrabe prostora. Namen SD ZN je tudi oblikovanje možnosti za umestitev spremljajočih dejavnosti, kot vrtec, trgovina, dom za ostarele ipd. ter s tem izboljšanje pogojev za bivanje prebivalcev v novo nastajajočem naselju.

Načrtovane ureditve SD ZN Podbreznik:

- Dejavnosti:** dejavnosti v območju se spreminjajo v manjši meri glede na osnovni ZN Podbreznik:
- Za enoti O1a in O1b (po osnovnem ZN predvideni za dejavnosti trgovina, pošta, banka, gostinski objekt in storitvene dejavnosti), se dopusti združitev z enoto T3, ki je po osnovnem ZN del tehnološkega parka. S tem se predvidenim dejavnostim zagotovijo ustreznejše večje površine.
 - Za enklavi E1 in E2 se dopusti tudi dejavnosti vrtec, dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja. Temu se prilagodi tudi oblikovanje objektov - objekti so lahko nižji. Zunanji gabariti pozidanega območja enklav ostajajo v mejah, kot so določene po osnovnem ZN.
 - V večstanovanjskih blokih B1 in B3 se dopusti ureditev apartmajskih stanovanj (npr. študentski dom), mladinskih prenočišč (hostel), hotela, gostišča in podobnih stavb za nastanitev kot možne ponudbe za športne dejavnosti pri Velodromu.
 - V nizih vrstnih hiš V10 in V11, ki sta poleg enklave, se dopusti tudi oskrbovana stanovanja v pritličju.

- Ureditev objektov in površin:** Lokacije in gabariti objektov ter ureditve površin v območju se prav tako spreminjajo v manjši meri:
- Za območje objekta T4 na območju tehnološkega parka se dopusti sprememba višinskega gabaritov do (K)+P). Dopustitev znižanja višine objekta je potrebno zaradi možnosti umeščanja trgovske dejavnosti, za kar je taka etažnost najprimernejša. Pri tem se z oblikovanjem objekta oz. fasad doseže, da bo usklajen z nizom preostalih objektov v tehnološkem parku. (namestitvev slepe fasade, ki bo optično zvišala objekt ali podobno).
 - Za območje T6b in T8b na območju tehnološkega parka se dopusti sprememba tlorisnih gabaritov – zmanjšanje objekta do minus 30 %, parkiranje se dovoli v vseh etažah objekta. Dopustitev zmanjšanje tlorisnih gabaritov je potrebno zaradi zagotovitve potrebnih parkirnih mest, ki jih samo v kletni etaži ni možno zagotoviti. Parkirna mesta v objektu se lahko namenijo tudi za potrebe sosednjih objektov.
 - Za objekte T9 in T11 ter T5 in T7 v okviru tehnološkega parka se dopusti združevanje, s čimer se omogočijo racionalnejše ureditve objektov in manipulacijskih površin ter dostave.
 - Za stanovanjske bloke B1, B3, B5, B7 in B9 se, za zagotovitev večje funkcionalnosti ureditev, dopusti združevanje kleti (po največ tri skupaj) s skupnim uvozom/izvozom.
 - V enklavah E1 in E2 se dopusti nižjo etažnost objektov, do (K) + P).
 - Nizi vrstnih hiš V5, V6 in V7 se razmaknejo. Korekcija odmikov med nizi vrstnih hiš je potrebna zaradi novih predpisov o požarni

- varnosti stavb. Nizih vrstnih hiš V9, V10 in V11 se podaljšajo za po eno vrstno hišo.
- Za območja gruč enodružinskih stanovanjskih objektov P1, P2, P3, P4 in P5 se predlaga ureditev dovoznih cest do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo vsakega objekta. Zaradi teh sprememb so potrebne tudi spremembe postavitve objektov in parcelacije, pri čemer se zagotovi ohranitev zelenih površin med gručami. Zelene površine med gručami se parcelno razdelijo, vendar se ohranjajo kot gozd ali parkovni gozd.

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)

Med objekti T4 in T6 se varuje koridor za morebitno novo povezovalno cesto, ki se lahko navezuje na predvideno zahodno obvoznico Novega mesta. Državna zahodna obvozna cesta je zajeta v veljavnem OPN Mestne občine Novo mesto. V pripravi je državni prostorski načrt za 3. razvojno os, ki zajema tudi zahodno obvožno cesto. Projektne rešitve še niso dokončne (izvennivojska ali nivojska križanja lokalnih, regionalnih cest z zahodno obvoznico), zato se varuje koridor znotraj območja SD ZN Podbreznik. Omogočeno bo tudi priključevanje objektov T4 in T6 na to povezovalno cesto.

Načrtuje se združevanja objektov na območju tehnološkega parka: T9 in T11 ter T5 in T7 ter O1a in O1b z enoto T3, zato se temu ustrezno prilagodi ureditev uvozov in izvozov. To omogoča tudi speljavo internih cestnih zank v zaledju predvidenih objektov. Pri lociranju uvozov in izvozov naj se v čim večji možni meri oblikujejo štirikraka križišča na osrednji cestni zanki.

Za dostop do enodružinskih stanovanjskih objektov na območju gruč P1, P2, P3, P4 in P5 se uredijo dovozne ceste do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo vsakega objekta.

Notranja cestna zanka mimo enodružinskih hiš na območju med gručami P5 in P4 na jugu se spelje vse do meje območja ZN Podbreznik.

Potek predvidene peš in sprehajalne poti po osrednjem delu območja se delno korigira, tako da poteka severno od območja E1 in južno od območja E2 ter med območjem E2 in območjem vrstnih hiš V10.

Predvidi se nova javna peš na trasi obstoječe poti med blokom B9 in nizom vrstnih hiš V1.

Zagotovi se oskrba z GJI (kanalizacija, vodovod, plinovod, elektrika in elektronske komunikacije) za vse objekte na območju urejanja. Na območju gruč P1, P2, P3, P4 in P5 se infrastrukturni vodi izgradijo v voziščih dovoznih cest.

Kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu. Padavinsko vodo z javnih in ostalih površin se odvaja v padavinsko kanalizacijo. Padavinske odpadne vode iz severnega območja dela tehnološkega parka, južnega dela območja predvidene blokovne gradnje ter iz območja individualnih stanovanjskih objektov, kjer zaradi terenskih razmer gravitacijsko odvajanje padavinske vode v javno padavinsko kanalizacijo ni možno, se zagotovi individualno odvajanje padavinske vode s ponikanjem oz. izpustom po terenu znotraj posamezne parcele. Javne površine na celotnem območju urejanja se opremijo z javno razsvetljavo.

Zmogljivosti omrežij GJI se zaradi vseh navedenih sprememb in dopolnitev ZN Podbreznik ne spreminjajo.

Pripravljavец:	Mestna občina Novo mesto
Investitor in naročnik:	IMOS, d.d., Ljubljana
Načrtovalec:	ACER Novo mesto d.o.o.

Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta Podbreznik (SD ZN Podbreznik)

POVZETEK ZA JAVNOST

faza: dopolnjen osnutek

Datum: januar 2011