



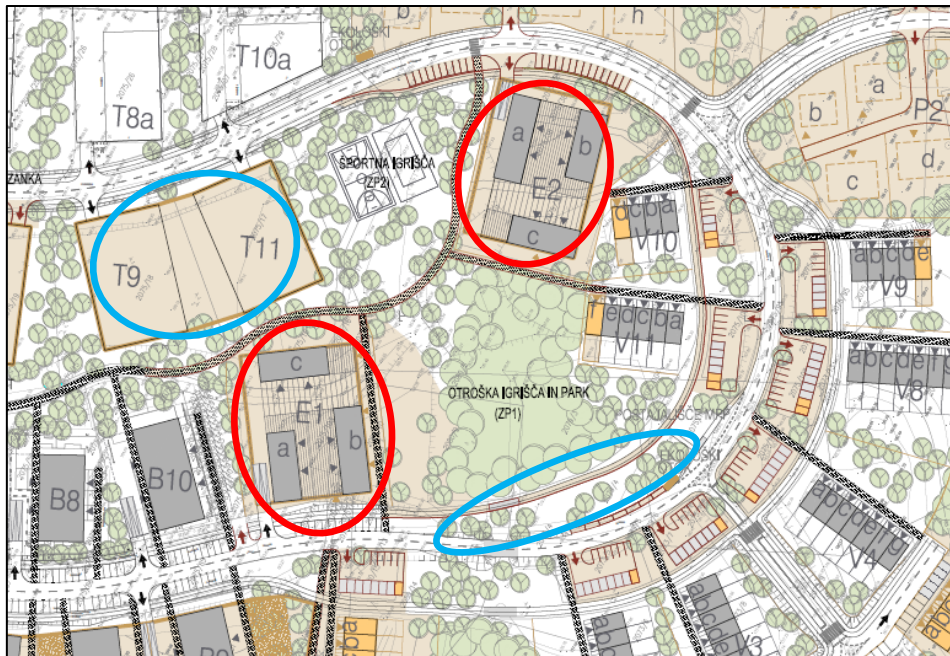
Številka: 350-0002/2023  
Datum: 5. 7. 2023

## SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU PODBREZNIK (SDZN 3)

### STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik

Območje SDZN 3 se nahaja na zahodnem delu naselja Novega mesta in v osrednjem delu soseske Podbreznik, na katerem je v veljavi Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02, 80/12 in 102/12 – DPN, Dolenjski uradni list, št. 25/20 in 24/22 – OPN UPB).

Predmet SDZN 3 je del območja znotraj Zazidalnega načrta Podbreznik, ki obsega enote enklav E1 in E2, Tehnološkega parka T9 in T11 ter v manjši meri gradbeno parcelo osrednje cestne zanke.



*Slika: Prikaz enot, ki so predmet SDZN 3 na izseku iz veljavnega Zazidalnega načrta*

Pri izdelavi zazidalnih preizkusov za enklavi E1 in E2 se je izkazalo, da je faktor zazidanosti (FZ) gradbenih parcel, ki je določen posredno (dopustni tlorisni gabariti objektov z odstopanjem in grafično opredeljene gradbene parcele), manjši kot na nekaterih ostalih delih veljavnega akta. Glede na zahteve trga in potrebe po stanovanjih (oskrbovanih, javnih najemnih in za trg) je težnja

investitorjev, da se faktor zazidanosti poveča in s tem približa določilom za tovrstne podrobne namenske rabe prostora in pri tem še vedno upošteva osnovni koncept samega zazidalnega načrta, ki poudarja pomen zelenih površin in krajinskih ureditev v območju. Pri projektiranju se je izkazalo, da je določila glede dopustnega gabarita kleti smiselno dopolniti na podoben način, kot že veljajo za nekatere stanovanjske bloke, kjer je dopustno združevanje kletnih etaž dveh do največ treh objektov. Ker območje ZN Podbreznika s prevladujočo stanovanjsko pozidavo izkazuje potrebe po predšolskem varstvu, se dejavnost vrtca predvidi tudi v okviru tehnološkega parka, konkretnije v enotah T9 in T11. Zaradi pomanjkanja parkirnih površin se v okviru gradbene parcele osrednje cestne zanke poleg že načrtovanih parkirnih mest dopusti urediti dodatna parkirna mesta.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik (SDZN 3) je bila izvedena na podlagi 122. člena ZureP-3, ki določa, da se javnosti omogoči dajanje pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni. Dopolnjen osnutek SDZN 3, ki ga je pod št. OPPN-3/2022, maj 2023, izdelalo podjetje SAPO d.o.o., Črnomelj, je bil javno razgrnjen od 30. 5. 2023 do vključno 28. 6. 2023. Javna razgrnitev je potekala v prostorih Mestne občine Novo mesto, na Seidlovi cesti 1, v Novem mestu (v nadaljevanju MONM). V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 16. 6. 2023, ob 16. uri, v sejni dvorani Rotovža na Glavnem trgu 7, Novo mesto. V času javne razgrnitve je bil dopolnjeni osnutek SDZN 3 objavljen tudi v elektronski obliki na spletni strani Mestne občine Novo mesto: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2023032414424239/>. V skladu s Statutom Mestne občine Novo mesto je predlog odloka po predhodni obravnavi na pristojnih odborih obravnaval Občinski svet MONM na 6. redni seji, dne 8. 6. 2023.

V času javne razgrnitve in javne obravnave s strani zainteresirane javnosti ni bila prejeta nobena pobuda ali pripomba.

Na 4. seji za Odbora za okolje, prostor, komunalo in promet dne 5. 6. 2023 sta bili s strani članov odbora izpostavljeni vprašanji o zagotavljanju zadostnega števila parkirnih mest ter kakšne so rešitve glede odvajanja komunalne in padavinske odpadne vode (slednja bi se z akumulacijo lahko uporabljala za zalivanje parkovnih površin in gašenje ob morebitnem požaru).

V razpravi je bilo s strani občinske uprave pojasnjeno, da je z Zazidalnim načrtom Podbreznik za vsak objekt glede na njegovo namembnost predpisana ureditev minimalnega števila parkirnih mest. Predpisano minimalno število parkirnih mest izhaja iz normativov hierarhično višjega prostorskega akta tj. Občinskega prostorskega načrta MONM. Odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode je predvideno v ločenem sistemu, ki je že zgrajen in po kapaciteti prilagojen za potrebe trenutno zgrajenih objektov. Kanalizacijski sistem se pod nadzorom in pogoji upravljavca skladno s predvideno faznostjo gradnje sproti nadgrajuje. Možnost akumulacije padavinske vode za potrebe vzdrževanja zelenih parkovnih površin in zagotavljanja požarne vode je pri gradnji gospodarske javne infrastrukture izvedljivo v sklopu dopustnih odstopanj.

Občinski svet Mestne občine Novo je gradivo dopolnjenega osnutka SDZN 3 obravnaval na 6. redni seji, dne 8. 6. 2023. V razpravi je svetnik občinskega sveta dr. Janez Povh podal naslednjo pobudo: »V 6. členu odloka SDZN 3, kjer se predlaga sprememba 13. člena Zazidalnega načrta Podbreznik, se sprememba iz 200 m na 300 m popravi iz 200 m na 500 m. S tem bi se rešil pomemben problem v Podbrezniku, da bi lahko poslovne stavbe koristile parkirne površine, ki so predvidene pri bazenu ali pri velodromu in uvedli hibridni model mobilnosti, da bi tam parkirali zaposleni iz poslovnih stavb, ki nimajo parkirišč. Ker je pri poslovnih stavbah vedno večji problem parkirišč, bi s tako rešitvijo lahko prosta parkirišča v dopoldanskem času koristili zaposleni, popoldan pa obiskovalci velodroma in bazena.

**Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA**

**Obrazložitev:** Veljavni Zazidalni načrt Podbreznik določa, da se parkirna mesta za stanovalce in za Tehnološki park ter poslovno-oskrbni center zagotovijo v okviru gradbenih parcel posameznega objekta. Pri tem je manjši delež parkirnih površin za obiskovalce predviden tudi v okviru javnih površin ob osrednji cestni zanki. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene do največ 200 m, pri čemer se v izračun skupnega števila

*parkirnih mest lahko vključijo tudi parkirna mesta v javni rabi. Predlog, da se oddaljenost manjkajočih parkirnih mest iz 200 m poveča na 300 m, je bil podan, da se parkirišča lahko zagotovijo tudi v širšem območju, vendar še vedno v območju soseske, ki se ureja z Zazidalnim načrtom Podbreznik.*

*Skladno s smernicami za urejanje prostora in normativi za gradnjo objektov se parkirna mesta praviloma zagotavljajo v okviru gradbene parcele posameznega objekta. Izjeme so dopustne kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest. V primeru ureditev parkirišč na oddaljenih lokacijah je potrebno s prostorskimi akti določiti pogoje, s katerimi se v projektni dokumentaciji za gradnjo objekta natančno definira način uporabe in katera parkirišča izven območja prostorskega akta v določenem trenutku (časovnemu obdobju) pripadajo posameznemu objektu.*

*Pobuda, da se oddaljenost parkirišč za poslovne objekte Tehnološkega parka poveča iz veljavnih 200 m na 500 m in da je ob tem parkirišča možno zagotavljati tudi izven območja Zazidalnega načrta Podbreznik (v območju velodroma in bazena – OPPN ŠRP Češča vas), se smiselno upošteva. Besedilo odloka se smiselno dopolni s pogojem, da mora investitor oz. uporabnik poslovnega objekta v Tehnološkem parku, ki nima možnosti zagotoviti zadostnega števila parkirnih mest v območju Zazidalnega načrta Podbreznik, z lastnikom oz. upravljavcem parkirišč izven Zazidalnega načrta Podbreznik skleniti ustrezen pravni akt, ki mu bo skladno z normativi o potrebnem številu parkirnih mest za njegov objekt zagotavljal nemoteno uporabo zahtevanega števila parkirišč.*

Stališča do pripomb in predlogov so pripravili:

Tomaž Praznik, višji svetovalec  
Mojca Tavčar, podsekretarka in občinska urbanistka  
Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor

Danijela Kure Kastelc, u.d.i.a.  
SAPO d.o.o., Črnomelj

**mag. Gregor Macedoni**  
**župan**