

Slika 1: Območje obravnave s prikazom enklav E1 in E2



Slika 2: Shema postopka



Razlogi za sprejem akta

Potreba po pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS št. 74/02, 80/12 in Dolenjski uradni list, št. 25/20, v nadaljnjem besedilu: SDZN 3) izhaja iz pobude investitorjev v območju, da se v enoti urejanja prostora NCV_03/01_OPPN, veljavni odlok spremeni in dopolni v tekstualnem delu. Grafični del odloka ostaja nespremenjen.

Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo SDZN 3:

- Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS, Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2, 199/21-ZureP-3),
- Zakon o urejanju prostora (ZureP-3, Uradni list št. 199/21 in 18/23-ZDU-10),
- Regionalni razvojni program regije Jugovzhodna Slovenija (2021-2027, 16. junij 2022),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2, 199/21-ZureP-3, v nadaljevanju Pravilnik),

- Trajnostna urbana strategija Novo mesto 2030, Novo mesto »Mesto zgodovine in prihodnosti«, Novo mesto, MONM, oktober 2015,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list št. 24/22-UPB, v nadaljevanju OPN).

Obrazložitev ključnih vsebin prostorskega akta

Celotno območje SDZN 3 obsega cca 23,6 ha površin, spremembe in dopolnitve pa se dotikajo le enklave E1 in E2, enot T9 in T11 ter osrednje cestne zanke. Gre za zemljišča s parc. št. 2075/157, 2075/160, 2075/164, 2075/208, 2079/4, 2080/11, 2075/14, 2080/17, 2075/203, 2075/193, 2075/84, 2075/163 in 2075/166, vse k.o. 1447-Gorenja Straža.

V SDZN 3 se predlaga naslednje spremembe odloka:

- dopolnitev odloka z opredelitvijo faktorja zazidanosti v območju enklav E1 in E2, ki bo skladen tako s hierarhično višjimi akti, kot tudi s konceptom veljavnega ZN,
- dopolnitev odloka z dodatnimi pojasnili glede možnosti združevanja kleti posameznih objektov tudi v enklavah (npr. za potrebe parkiranja),
- dopolnitev odloka z možnostjo gradnje vrtca v enotah T9 in T11,
- dopuščanje ureditve dodatnih parkirnih mest v okviru osrednje cestne zanke.

Predlagana določila iz prve in druge alineje na delu veljavnega akta že veljajo oz. so dopustna posredno (preračun dopustnih gabaritov objektov na določeni parceli), v predlaganih spremembah bi veljale tudi v območju enklav E1 in E2.

Strokovne podlage so pokazale, da je predlagano nekoliko večjo izrabo zemljišč (povečanje dopustnega FZ na 0,37 oz. 0,40), mogoče upravičiti z vidika usklajenosti s hierarhično višjimi akti in sicer predvsem z vidika racionalne izrabe stavbnih zemljišč ter dopustne izrabe prostora na podrobni namenski rabi, ki je določena na območju obeh enklav. Prav tako je sprememba mogoče zagovarjati z vidika usklajenosti z dopustno izrabo prostora na ostalem območju ZN. Ob dejstvu, da se z načrtovanimi gradnjami ne posega v gozdni rob, ki so sesesko Podbreznik loči od kmetijskih površin in povezuje z gozdom v neposredni okolici in pogoju, da bo krajinska ureditev neločljiv del urbanistične zasnove, ki bo omogočala prehajanje zelenega sistema med grajeno strukturo, je predlagano spremembo mogoče zagovarjati.

Tako v primeru zagotavljanja parkirnih mest v kletnih etažah objektov, kot tudi pri umeščanju parkiranja na terenu, je mogoče odprte površine enklav zasnovati tako, da so členjene z vegetacijskimi prvinami, zelenicami, grmovnicami, v primeru parkiranja na terenu tudi s skupinami dreves ali posameznimi drevninami, primernimi za urbane površine (avtohtone, nealergene, nestrupene, itd.). V tem smislu se v SDZN 3 dodatno pojasni tudi dopustne možnosti za združevanje kletne etaže posameznih objektov v enklavi glede na površino parcele oz. površino za razvoj objektov.

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



POVZETEK ZA JAVNOST

Spremembe in dopolnitve Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik (SDZN 3)

ID št. 3438

JAVNA RAZGRNITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA

od 30.5.2023 do 28.6.2023

Javna obravnava

sreda 14.6.2023, ob 16:00

sejna dvorana Mestne občine Novo mesto
Glavni trg 7, Novo mesto
(Rotovž, 1. nadstropje)

Naročnik:	Privatni
Pripravljalavec:	Mestna občina Novo mesto, Seidlova 1, Novo mesto
Izdovalec:	SAPO d.o.o., Ulica pod lipo 15 8340 Črnomelj
Številka:	OPPN-3/2022