

OBRAZLOŽITEV AKTA z id. št. 3438**1. Priprava**

Potreba po pripravi SDZN izhaja iz pobude investorjev v območju, da se v enoti urejanja prostora NČV_03/01_OPPN, veljavni izvedbeni akt - Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS št. 74/02, 80/12 in Dolenjski uradni list, št. 25/20, v nadaljevanju ZN) spremeni in dopolni v tekstualnem delu. Grafični del odloka, ostaja nespremenjen.

2. Pravna podlaga

Pravno podlago za pripravo SDZN določajo naslednji zakonski in podzakonski akti ter občinski akti:

- 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).

2.1. Obrazložitev upoštevanja PRS

V predmetnih spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Podbreznik (v nadaljevanju SDZN 3) so upoštevana pravila za urejanje prostora iz PRS, **predvsem pa še:**

- Usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami (1. odstavek 8. člena)

*»Pri prostorskem načrtovanju je treba usklajevati razvojne potrebe z varstvenimi zahtevami v prostoru tako, da se dosega **racionalna raba prostora** glede na kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti ter da se upošteva obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin in prepoznavnost krajine.«*

- Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (6. odstavek 91. člena)

»Območja, kjer je večja izkoriščenost zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu gostota) utemeljena, so:

1. mestna središča z velikim številom delovnih mest, z dobro mrežo javnega potniškega prometa;
2. degradirana urbana območja, katerih obstoječa izkoriščenost zemljišč za gradnjo je nizka, so pa predvidena za celovito sanacijo z gradnjo novih objektov;
3. območja, kjer je izrazito nižja gostota kot v okoliških območjih in je zgostitev izvedljiva in smiselna glede na potrebe naselja, ki bi se sicer širilo navzven.

Obrazložitev: Načrtovana nekoliko višja izraba stavbnih zemljišč je utemeljena z vidika racionalne rabe prostora in povečanja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo v neposredni bližini mestnega središča.

- Načrtovanje območij družbene infrastrukture (2. odstavek 36. člen)

» 6. vrtce in osnovne šole je treba načrtovati tako, da omogočajo peš dostopnost v razdalji od 500–800 m od območij stanovanj ter imajo zagotovljeno varno uporabo in zadostno količino zelenih površin, namenjenih igri in rekreaciji, vzgoji in učenju na prostem ter športni vzgoji...«

Obrazložitev: V okviru SDZN so podane dodatne možnosti za umeščanje programa predšolske vzgoje na območje Podbreznika, in sicer v območju enot T9 in T11, ki sta v neposredni bližini parkov in stanovanjskih površin z bloki ter obeh enklav

2.2 Obrazložitev upoštevanja ZUreP-3

Pri pripravi SDZN 3 so bila upoštevana pravila iz Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/2021 in 18/32-ZDU-10), kot so:

- Načelo trajnostnega razvoja (2. odstavek, 6. člen)

»S trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavljajo kakovost življenja, pravična, racionalna in učinkovita raba prostorskih potencialov, zemljišč in objektov, dostopnost storitev družbenega in gospodarskega pomena ter usklajena in dopolnjujoča razmestitev dejavnosti v prostoru.«

- Načelo identitete prostora (7. člen)

»Pri urejanju prostora se upošteva, ohranja in krepi prepoznavnost naravnih, krajinskih in grajenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, družbenih, gospodarskih in drugih pogojev razvoja določajo identiteto prostora.«

- Načelo usmerjanja poselitve (8. člen)

»Usmerjanje poselitve se izvaja z zagotavljanjem racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti, učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture in z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.«

- Racionalna raba prostora (3. odstavek 21. člena)

»Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.«

- Prepoznavnost naselij in krajine (22. člen)

»Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote in prepoznavne značilnosti krajine ter razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.«

Obrazložitev: Manjše povečanje faktorja zazidanosti je skladno z načelom trajnostnega razvoja in racionalne rabe prostora, ob čemer bodo ohranjeni pogoji za kakovostno in zdravo življenjsko okolje. Identiteto prostora obravnave trenutno določajo večje stavbne mase v gozdnem obroču, kar se bo z načrtovano gradnjo dopolnjevalo. Zelene poteze v prostoru bodo odnosi med masami objektov in odprtim prostorom ohranjali tudi ob manjšem povečanju faktorja zazidanosti.

Dopolnitev glede dodatnih možnosti za umestitev vrtca:

- Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih (2. odstavek 30. člena)

»Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo:

- enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce;
- potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, **varna igra otrok, izobraževanje**, zagotavljanje drugih posebnih funkcij);..«

- Načrtovanje družbene infrastrukture (3. odstavek 31. člena)

» Pri načrtovanju območij in objektov družbene infrastrukture se upoštevajo:

- demografski razvoj ter druge značilnosti in potrebe prebivalstva;
- razporeditev, vloga in funkcija naselij v omrežju naselij;
- obstoječa razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture;
- mobilnost prebivalstva in minimalni standardi dostopnosti do kakovostnih storitev;
- medgeneracijska povezanost.«

Obrazložitev: *Območje Podbreznika izkazuje potrebe po predšolskem varstvu, obstoječi zgrajeni objekti v okviru tehnološkega parka pa niso moteči za bivanje, tako da je smiselno, da se dejavnost vrtca dopušča tudi zunaj območja enklav.*

2.3 Obrazložitev upoštevanja opredelitev v regijskih razvojnih programih

Utemeljitev skladnosti z Regionalni razvojni program regije Jugovzhodna Slovenija (2021-2027, 16. junij 2022, v nadaljevanju RRP)

V okviru ukrepa 1.1. Raziskave, razvoj in inovativna dejavnost v regiji, je kot eden najpomembnejših projektov naveden Podjetniški inkubator Podbreznik. Navedeno je med drugim:

»Podjetniški inkubator Podbreznik (PIP) je v letu 2018 še povečal aktivnosti zadnjih let in to na vseh področjih svojega delovanja. PIP ima skupno površino 4.092 m². Od tega je 540 m² (13 procentov) površin, ki niso namenjena oz. jih ni moč oddati v najem. Od preostale površine 52 odstotkov predstavljajo površine, ki jih najemajo inkubirana podjetja, 15 odstotkov predstavljajo prostori, v katerih se izvajajo delavnice, izobraževanje, coworking dejavnost, 13 odstotkov za svoje delo zaseda Razvojni center Novo mesto d.o.o., 4 odstotke površine pa je še proste. V letu 2018 je bilo tako v inkubatorju v povprečju zasedenih 2.265 m² prostorov.

Število inkubiranih podjetij se je dvignilo na 35, kar pomeni rast za 14 odstotkov glede na predhodno leta. Ravno tako se je povečalo število zaposlenih za 26, tako da jih je bilo konec leta 2018 kar 134. V povprečju se dosega 95 odstotno zasedenost coworking prostorov.«

V okviru cilja 4. Socialna, solidarna in privlačna regija JV Slovenija je navedeno med drugim: *»Cilji in izzivi regije so temeljno povezani z Evropskim stebrom socialnih pravic, saj želimo v prihodnje zagotavljati, da naša regija spodbuja visoko stopnjo zaposlenosti, socialno pravičnost in varstvo, boj proti socialni izključenosti, visoko stopnjo izobraževanja in varovanja človekovega zdravja. Hkrati pa mora biti regija privlačna za bivanje s trajnostnim okoljem za življenje (kultura, šport, ipd.) in delo, zato so ključne usmeritve in cilji prioritete sledeči:*

- ...zadržanje mlade populacije v regiji z zagotavljanjem storitev, ki omogočajo lažje usklajevanje poklicnega in zasebnega življenja...«*

V poglavju 2.1.7 Vzgoja in izobraževanje (2.1.7.1. Predšolska vzgoja) je navedeno, da je v MONM 8 otroških vrtcev in da je 79,2 % vseh predšolskih otrok vključenih v vrtce. Vključenost otrok se še povečuje. Predviden je podukrep 5.1.4.: Družbeno aktivna mesta, med katerimi je tudi zagotavljanja ustrezne infrastrukture (novogradnje, prenove, investicijsko vzdrževanje) za izvajanje predšolskih in šolskih programov na vseh stopnjah izobraževanja.

Obrazložitev: SDZN 3 se ne dotika neposredno Podjetniškega inkubatorja, posredno pa z novimi stanovanjskimi kapacitetami zagotavlja možnost za nakup/najem tako neprofitnih kot tudi tržnih stanovanj, bližina zaposlitvenih središč pa je na območju izrazita. Z zagotovitvijo dodanih možnosti za umestitev kapacitet vrtca na območje ZN Podbreznik, bo tovrstna infrastruktura dobila več možnosti za izvajanje v neposredni bližini območja za bivanje.

2.4. Preveritev ciljev in teženj opredeljenih s Trajnostno urbano strategijo Novo mesto 2030, Novo mesto »Mesto zgodovine in prihodnosti«, Novo mesto, MONM, oktober 2015,

Trajnostna urbana strategija Novo mesto 2030 (v nadaljevanju TUS) območje Podbreznika omeni v poglavju 3.2 Opredelitev območja trajnostne urbane strategije, kjer ga navaja kot območje, ki je del obravnave in se nahaja na meji območja TUS. V poglavju 4.1. navaja ključne ugotovitve na področju prostora, okolja in prometa, kjer Podbreznik prišteva med problematična območja ekonomskega preurejanja. Navaja med drugim tudi: »...to so območja stečajnih postopkov in območja v katerih banke zaradi neodplačevanja hipotekarnih obveznosti postajajo lastnice nepremičnin čeprav niso nosilke razvojnih programov.....Krčenje dostopnih finančnih virov za razvojne projekte povzroča nove probleme, zlasti v območjih kjer so bile investicije že pričete, niso pa zaključene.

TUS navaja statistične podatke za leto 2013, in sicer 23 vrtcev na območju MONM in 1.706 otrok v vrtcih. V poglavju 4.3. Ključne ugotovitve na področju kvalitete življenja in vključujoče družbe navaja, da je 76% predšolskih otrok vključenih v vrtec.

Pod ukrepi III.5.2: Zagotovitev prostorov za varstvo otrok, navaja tudi:

- skrb za zadostne kapacitete za varstvo in razvoj otrok,
- vzpostavitev stimulativnih pogojev za zasebne vrtce in
- umeščanje novih kapacitet vrtcev na lokacijah zgoščevanja naseljenosti.

Obrazložitev: Območje Podbreznika se v zadnjem času ureja, tako da so lastniki nekaterih delov postali nosilci razvojnih projektov, kot sta tudi oba pobudnika SDZN.

Na območju, ki ga lahko uvrstimo med lokacije zgoščevanja naseljenosti, bo podana dodatna možnost za umestitev vrtca in sicer v območju nepozidanega dela tehnološkega parka.

1.2.5 Obrazložitev upoštevanja določil OPN

Strateški del

4. odstavek 8. člena (prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti)

»Prostorske možnosti za gradnjo zadostnega števila ter za različne tipe in velikosti stanovanjskih objektov se zagotavljajo predvsem na območju Novega mesta...in sicer z

načrtovanjem zgostitve in zaokrožitve stavbnih zemljišč v naseljih ter širitve naselij za stanovanja.....Na površinah za gradnjo stanovanj se z bolj strnjeno gradnjo in višjimi gostotami pozidave v urbanih središčih zagotavlja racionalna raba prostora, varčevanje z energijo in varčna raba materialov za gradnjo. Stanovanjsko gradnjo se usmerja v območja, kjer je mogoče zagotavljati komunalno opremljanje in dostopnost«

4. odstavek 36. člena (razvoj dejavnosti po naseljih)

*»Stanovanja in z njimi združljive dejavnosti se umeščajo na območja, ki so pretežno namenjena za stanovanja, spremljajoče in dopolnilne dejavnosti ter na območja centralnih dejavnosti. Deli naselja, ki so ustrezno komunalno opremljeni, se lahko prestrukturirajo v območja centralnih dejavnosti. Na območju Novega mesta in drugih središč se zagotavljajo stanovanjske površine za različne oblike bivanja (**večstanovanjski bloki**, vrstne hiše, atrijske, prostostoječe hiše ipd.), na preostalih delih obline pa se zagotavljajo predvsem avtohtone oblike bivanja v stanovanjskih objektih na domačijah in v prostostoječih hišah. Med posebne oblike stanovanjske gradnje spadajo tudi dijaški domovi, ki se zagotavljajo v Novem mestu, domovi za starejše **in varovana stanovanja** v lahko tudi v drugih središčih, ki imajo urejeno osnovno preskrbo prebivalcev ter imajo dober dostop do zdravstvene oskrbe.«*

2. odstavek 21. člena (mirujoči promet)

»Dogradijo se parkirne kapacitete za osebna vozila in kolesarje ob obstoječih javnih objektih (mestno jedro Novega mesta, stanovanjske soseske ipd.) ter ob spremembah namembnosti obstoječih objektov skladno s potrebami teh objektov in dejavnosti v njih, poleg tega pa se zagotavljajo parkirna mesta tudi za reševanje primanjkljaja parkirnih površin v okolici novih objektov. V ta namen se v čim večji meri uredijo kletne etaže objektov in odprtih javnih površin...«

Obrazložitev upoštevanja: *V strateškem delu OPN je predviden razvoj bivanja na območju Novega mesta. V okviru enklav obravnavanih gradenj so predvidena tudi varovana stanovanja, kar je skladno s strateškim delom OPN.*

V SDZN se predlaga ureditev kletne etaže za potrebe parkiranja in možnost ureditev odprtih javnih površin za parkiranje, kar je skladno z OPN.

Izvedbeni del

Območje SDZN 3 spada v enoto urejanja prostora NČV_03/01_OPPN

Slika 3: Podrobna namenska raba v OPN



Vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=novo_mesto

Podrobna določila v EUP

Oznaka EUP	POSEBNI PIP (Češča vas)
NČV_03/01_OPPN	Območje se ureja z OPPN, Ureditve so načrtovane z Zazidalnim načrtom Podbreznik, Uradni list RS, št. 74/02, 80/12 in 102/12-DPN

2. odstavek 116. člena (podrobnejši PIP za območja stanovanj):

SSo- urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije
<p>Druga merila in pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pri načrtovanju v okviru OPPN na teh območjih se smiselno upoštevajo PIP za SSS in/ali SSv in/ali SSn. Določitev, katere od teh treh PNR se uveljavi v konkretni EUP in kakšno naj bo površinsko razmerje znotraj EUP med njimi, je predpisana s posebnim PIP za posamezno EUP. - Če to razmerje v EUP ni določeno, je treba vsako od predpisanih PNR načrtovati v deležu najmanj 20% celotne EUP.

SSv- urbana večstanovanjska pozidava
1 Tipologija zazidave: točkovni, linijski in mrežni vzorec pozidave
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli: FZ: do 0,50; FI: do 2,00

3 Dopustne dejavnosti:

- a) Osnovne dejavnosti: bivanje, socialno varstvo z nastanitvijo, izobraževanje, od tega le predšolska vzgoja
- b) Dopustne spremljajoče dejavnosti: terciarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za potrebe stanovanjskega območja: razen prodaje, vzdrževanja in popravila motornih vozil, promet in skladiščenje pa le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti; kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za potrebe stanovanjskega območja.

Spremljajoče dejavnosti so dopustne na površini do 100 m² skupne uporabne površine prostorov za dejavnost ob pogoju, da se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna potrebna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah objekta ali v kletnih etažah.

4 Dopustni objekti:

- a) Glavni objekti:

11220 Tri in večstanovanjske stavbe: stolpič, vila blok, blok.

11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji

- 12301 Trgovske stavbe, razen trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil
 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine
 12420 Garažne stavbe
 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje ter osnovno glasbeno in plesno izobraževanje v glasbenih in podobnih šolah
 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: v ambulantah, zdravstvenih posvetovalnicah in veterinarskih ambulantah in klinikah
 12650 Stavbe za šport: za fitnes in drugo vodeno vadbo
 24110 Športna igrišča: za športe na prostem
 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.
 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, gasilski domovi

- b) Spremljajoči objekti

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
 12201 Stavbe javne uprave
 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
 12203 Druge poslovne stavbe
 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtopralnica in avtomehanična delavnica
 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladišča za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti
 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice

- c) Pomožni objekti

- 12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica
 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica
 24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroška in druga javna igrišča
 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, oporni in podporni zid

5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del**6 Merila in pogoji za oblikovanje:**

- a) in b) Glavni in spremljajoči objekti

Tlorisni gabarit:

- dopustno dodajanje tlorisov na osnovni tloris

Višinski gabarit:

- največ 6E + M z višino strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 160 cm ali 6E + T
- računska višina polne etaže je 3,5 m

Streha:

- dopustne so enokapne in/ali ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe
- dopustna je kombinacija dvokapnih in enokapnih streh z ravnimi strehami
- dopusten naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 30° do 40°

<ul style="list-style-type: none"> - dopustno je odpiranje strešin, skladno s splošnimi PIP o velikosti in oblikovanju objektov ob pogoju, da so osnovne strehe in frčade v nizu poenoteno oblikovane, pri čemer dolžina frčad ni predpisana - kritina celotnega niza je enotna <p>Fasade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov so enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu oz. kareju <p>c) Pomožni objekti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - skladno s splošnimi določili za pomožne in začasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor, pri čemer se dopusti izvedba pokritih parkirišč v nizu, kot en objekt
<p>7 Druga merila in pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zagotovi se parkovne in športne površine, ki zavzemajo najmanj 20% gradbene parcele

V 4. odstavku 117. člena je naveden podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti (CD), ki je v območju ZN tudi prisotna:

CD-območja centralnih dejavnosti
1 Tipologija zazidave: točkovni, linijski in mrežni vzorec pozidave
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli: FZ: do 0,50; FI: do 2,00
<p>3 Dopustne dejavnosti:</p> <p>c) Osnovne dejavnosti: 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.</p> <p>d) Dopustne spremljajoče dejavnosti: bivanje, socialno varstvo z nastanitvijo</p> <p>Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.</p>
<p>4 Dopustni objekti:</p> <p>d) Glavni objekti:</p> <p>12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev</p> <p>12112 Gostilne, restavracije in točilnice</p> <p>12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev</p> <p>12201 Stavbe javne uprave</p> <p>12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic</p> <p>12203 Druge poslovne stavbe</p> <p>12204 Konferenčne in kongresne stavbe</p> <p>12301 Trgovske stavbe</p> <p>12302 Sejemske dvorane, razstavišča</p> <p>12303 Oskrbne postaje (bencinski servis)</p> <p>12304 Stavbe za storitvene dejavnosti</p> <p>12420 Garažne stavbe</p> <p>12510 Industrijske stavbe: samo delavnice za obrt ter dejavnosti domače in umetnostne obrti</p>

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice
 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
 12650 Stavbe za šport
 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov
 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče, gasilski dom
 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.

e) Spremljajoči objekti

11100 Enostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 11210 Dvostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 11220 Tri in večstanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladišča za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti

f) Pomožni objekti

2420 Garažne stavbe: čolnarna, garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišče, drvarnica, shramba ozimnice, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica
 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica
 24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: razgledne ploščadi in opazovalnice, bazen za kopanje
 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, oporni in podporni zid

5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del

6 Merila in pogoji za oblikovanje:

b) in b) Glavni in spremljajoči objekti

Tlorisni gabarit:

- tlorisni gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se tlorisni gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado

Višinski gabarit:

- višinski gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se višinski gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste ali druge javne površine ne presegajo 3E + M z višino strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 160 cm ali 3E + T

Streha:

- strehe niso enotno predpisane, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se strehe oblikujejo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado

Fasade:

na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, se fasade oblikujejo tako, da vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado

c) Pomožni objekti:

- skladno s splošnimi določili za pomožne inčasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor

7 Druga merila in pogoji:

- na gradbenih parcelah, ki ne mejijo na javne ceste ali druge javne površine, se gabariti, strehe in fasade oblikujejo tako, da ne izstopajo iz zasnov na gradbenih parcelah, ki mejijo na javno cesto ali javno površino
- zagotovi se parkovne, športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 20 % gradbene parcele

Obrazložitev upoštevanja: V izvedbenem delu OPN je predviden faktor zazidanosti na sorodnih območjih do 0,50, v tem smislu predlagano povečanje faktorja v SDZN ne presega dopustnega na določeni podrobni namenski rabi .

V izvedbenem delu OPN je na podrobni namenski rabi CD dopustna dejavnost socialnega varstva z nastanitvijo ter so dopustni objekti: 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo, tako da je predlagana možnost umestitve vrtca v okvir objektov T5, T7, T9 in T11, skladna s hierarhično višjim aktom.

Elaborat ekonomike

V skladu z ZUreP-3 se kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN izdela elaborat ekonomike. Elaborat ekonomike je del spremljajočega gradiva SDZN 3.

Osnutek, sodelovanje javnosti in prva mnenja nosilcev urejanja prostora

V skladu s sprejetim Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Podbreznik (SDZN 3), št. 350-0002/2023, z dne 10. 3. 2023, se je postopek priprave sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02, 80/12 in Dolenjski uradni list, št. 25/20) začel. Sklep je bil objavljen na spletni strani občine in v prostorskem informacijskem sistemu.

Javnost je bila pozvana, da že v fazi osnutka poda morebitne pripombe, in sicer z **Javnim pozivom za predložitev predlogov in usmeritev javnosti za pripravo sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Podbreznik, št. 350-0002/2023, z dne 11. 4. 2023**. Javnost in zainteresirani deležniki so imeli možnost od 14. 4., do vključno 28. 4. 2023, podati predloge in usmeritve za pripravo osnutka akta. Gradivo je bilo objavljeno na spletni strani občine, vpogled v gradivo je bil mogoče tudi prostorih MONM, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto: <https://www.novomesto.si/postopki/uradne-objave/2023041408474399/predlog-osnutka-sprememb-in-dopolnitev-zazidalnega-nacrta-podbreznik-sdzn-3/>.

Po elektronski pošti, je MONM z dopisom št. 350-0002/2023, dne 12. 4. 2023 pozvala nosilce urejanja prostora k podaji prvega mnenja. V tej fazi se je občina usklajevala s Komunalno Novo mesto d.o.o., po usklajevanju je bilo pridobljeno dopolnilno mnenje.

Dopolnjen osnutek

V skladu s pridobljenimi mnenji nosilcev urejanja prostora, je bil pripravljen dopolnjen osnutek akta, ki bo posredovan v javno razgrnitev, ki bo potekala od 30.5.2023 do 28.6.2023. V okviru javne razgrnitve bo organizirana javna obravnava, in sicer v sredo 14.6.2023, ob 16:00, sejna dvorana Rotovž (1. nadstropje).