

OBČINA  
**BREŽICE**  
OBČINSKI SVET

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM  
PROSTORSKEM NAČRTU  
OBRTNA CONA DOBOVA**

**- druga obravnava**

**BREŽICE, SEPTEMBER 2011**  
**10. REDNA SEJA**

**POBUDNIK:** Občina Brežice

• datum pobude: 3. 1. 2011

**PREDLAGATELJ:** ŽUPAN

**IZDELOVALEC:** GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto

**POTEK POSTOPKA:** REDNI POSTOPEK – prva obravnava

**NAČIN SPREJEMA:** z večino opredeljenih prisotnih članov Sveta

**UVODNIČAR:** URŠKA KLENOVŠEK

**PRILOGE:**

- Sklep in obrazložitev
- Usklajen predlog Odloka
- Grafična priloga

## ŽUPAN

Šifra: 3505-9/2010  
Datum: 21.09.2011

### OBČINSKI SVET OBČINE BREŽICE

Zadeva: **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Obrtna cona Dobova - druga obravnava**

V prilogi vam na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Ur.l.RS, št. 10/09, 3/10) pošiljam v obravnavo in sprejem usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Obrtna cona Dobova.

Občinskemu svetu predlagam v sprejem naslednji

#### SKLEP:

1. Sprejme se usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Obrtna cona Dobova v drugi obravnavi.

#### OBRAZLOŽITEV:

Predmet sprejema je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Obrtna cona Dobova (v nadaljevanju OPPN). Na 8. redni seji Občinskega sveta so bili v prvi obravnavi predstavljeni razlogi in namen ter predmet oz. vsebina predmetnega prostorskega akta. Predstavljene so bile tudi vse faze postopka priprave akta do faze javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN, skupaj s stališči do pripomb z javne razgrnitve. Občinski svet je v prvi obravnavi sprejel dopolnjen osnutek OPPN in stališča do pripomb.

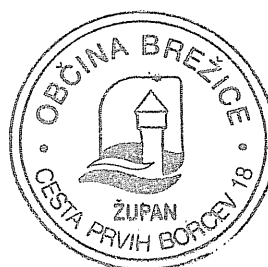
V skladu s prejetimi stališči je bil izdelan predlog predmetnega akta, ki je bil 29.7.2009 posredovan v mnenja nosilcem urejanja prostora. K prostorskemu aktu so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora, na podlagi katerih je izdelovalec izdelal končni usklajeni predlog prostorskega akta, katerega Odlok je predložen v sprejem.

Občinskemu svetu Občine Brežice predlagam, da v drugi obravnavi sprejme usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Obrtna cona Dobova.

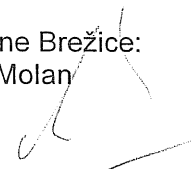
Pripravila:  
Tanja Zupan,  
Svetovalka II



Vodja oddelka za  
prostorsko načrtovanje in razvoj:  
Urška Klenovšek



Župan Občine Brežice:  
Ivan Molan





Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZFPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011-ZKZ-C), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09, 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na ..... seji dne..... sprejel

**ODLOK O  
OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU  
OBRтна CONA DOBOVA**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen  
predmet**

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Obrtno cono Dobova (v nadaljevanju »OPPN«).

(2) Zasnova določa gradnjo objektov za obrt in proizvodnjo s fleksibilnim konceptom parcelacije.

**2. člen  
vsebina**

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del ter priloge z naslednjo vsebino:

(a) Tekstualni del vsebuje:

1. opis prostorske ureditve;
2. območje urejanja;
3. umestitev načrtovanih ureditev v prostor;
4. zasnova projektnih rešitev in pogojev glede vključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
5. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
6. rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
7. način, vrsta in namen prenove naselja ali njegovega dela
8. rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
9. etapnost izvedbe prostorske ureditve
10. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
11. obveznosti udeležencev graditve objektov
12. usmeritve za določanje meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

b) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

1. Območje urejanja M 1: 500
  2. Prikaz vplivov na sosednja območja M 1: 2500
  3. Načrt ureditvene situacije M 1: 500
  - 3.1 Načrt ureditvene situacije – primer pozidave M 1: 500
  - 3.2 Karakteristični prečni prerez M 1: 500
  4. Načrt parcelacije - primer M 1: 500
  5. Načrt prometne infrastrukture M 1: 500
  6. Zbirni načrt infrastrukturnih vodov M 1: 500
  7. Rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred narav. in drugimi nesrečami M 1: 500
- 2) OPPN ima naslednje obvezne priloge: izveščak iz hierarhično višjega prostorskega akta, prikaz stanja prostora, podlage za pripravo OPPN, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, obrazložitev in utemeljitev OPPN in povzetek za javnost.

**3. člen  
območje urejanja**

(1) Območje se nahaja na jugu zahodnega dela naselja Dobova, znotraj območja naselja samega. Vključuje plato južno od obstoječe proizvodne hale VTS Dobova d.o.o. in opuščeno gramoznico, ki je že pozidana. Območje meji na Z in J strani na obstoječo javno pot Štajerkomerc, na S na obstoječo poljsko pot in na V na kmetijska zemljišča - 1. območje.

(2) Obravnavano območje zajema parcele št. 659/1, 659/2, 660/2, 667/3, 669/3, 669/4, 671/2, 672/2, 673, 676/2, 677/2, 678/2, 799/1, 708/5, 704/3, 703/1, 708/4, 704/2, 704/4, 703/2, 702/3, 702/4, 703/3, 704/5, 708/8, 708/1, 708/7, 708/6, 708/2, 708/3, 708/10, 708/14, 708/13, 708/9, 704/6, 703/4, 702/5, 702/6, 703/5, 704/7, 702/7, 703/6, 704/8, 799/3, 702/2, 702/1, 701, 700, 653 in deloma parcele št. 799/2, 679/2, 708/16, 708/15, 710/4, 710/5, 800/1 vse k.o. Gaberje. Skupna površina obravnavanega območja znaša 4,10 ha.

Izven območja je potrebno zaradi zagotavljanja infrastrukturne opremljenosti izgraditi tudi kanalizacijski vod in kabelsko kanalizacijo za TK.

**II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV**

**4. člen  
zasnova**

Zasnova je izdelana na podlagi prikaza stanja, izkazanih investicijskih namer morebitnih investitorjev in lastnikov zemljišč ter javnega interesa izkazanega s strani Občine Brežice in Krajevne skupnosti Dobova upoštevajoč podatke o obstoječi infrastrukturi. Izražene investicijske namere projekt umešča v odnosu do celotnega območja, obstoječe gradnje in pod pogoji varovanj, ki so na tem območju (arheološko območje, poplavno območje, naravne vrednote).

**5. člen  
ureditvene enote**

(1) Območje urejanja je z interno cesto ločeno na dve enoti, za kateri pa veljajo enaka merila in pogoji za urejanje prostora.

(2) Na območju obstoječih objektov med Obrtno ulico in obstoječo interno cesto, ki je v grafiki označeno s P1, so tolerance v zvezi z odmiki in gabariti večje in upoštevajo zadnje spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta UND5 in UND4 Dobova (Uradni list RS št. 103/07 in 24/08 – popr.).

## 6. člen vrste gradenj

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj: gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta. Dopustna so vzdrževalna dela in spreminjanje namembnosti objektov znotraj določb tega akta. Dopustno je preoblikovanje terena (naspavanje in druge rekonstrukcije), dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin in dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

## 7. člen vrste objektov glede na zahtevnost

(1) V območju OPPN je dopustna gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov. Skladno z veljavnimi predpisi (Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost, Ur.l.RS št.37/08 in 99/08) je dopustna tudi gradnja:

(a) Nezahtevnih objektov in sicer:

- Objekti za lastne potrebe
- Ograje
- Skarpe in podporni zidovi
- Pomožni infrastrukturni objekti
- Pomožni kmetijsko-gozdarski objekti - silos
- Začasni objekti, namenjeni priveditvam
- Objekti za telekomunikacijsko opremo

(b) Enostavnih objektov in sicer:

- Objekti za lastne potrebe
- Pomožni infrastrukturni objekti
- Začasni objekti
- Vadbene objekti – kolesarska steza
- Urbana oprema

(2) Dopustna je gradnja ograj kot manj zahtevnih objektov, v kolikor to zahteva specifična dejavnosti.

## 8. člen vrste objektov glede na namen po klasifikaciji objektov

(1) Dopustna je vrsta objektov, skladna s podrobnejšo namensko rabo. Objekti se lahko namenijo tudi za potrebe dopolnitivne programov oz. za potrebe spremljajočih dejavnosti.

(2) Po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

- 121 Gostinske stavbe
- 12203 druge upravne in pisarniške stavbe (za potrebe proizvodnih in logističnih dejavnosti v coni)
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti
- 125 Industrijske stavbe in skladišča
- 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje
- 2112 Lokalne ceste in javne poti
- 221 Prenosni (transportni) cevovodi, prenosna komunikacijska omrežja in prenosni elektroenergetski vodi – z vsemi razredi in podrazredi

- 222 distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja elektroenergetski vodi – z vsemi razredi in podrazredi.

(3) Dopustna je gradnja objektov za namen rabe alternativnih energetskega virov – fotovoltaične elektrarne, kolektorji, geotermalni energetske vihi ipd. Tovrstni objekti se umeščajo kot spremljajoča dejavnost za potrebe območja obravnave in širše skladno z namensko rabo območja.

- 2302 energetske objekti – solarne elektrarne, toplarne - naprave za sproizvodnjo toplote in energetike iz biomase, na bazi geotermalne energije.

## 9. člen dopustne dejavnosti

(1) Dopustne so vrste dejavnosti skladno z namensko rabo prostora - proizvodne dejavnosti.  
(2) Dopustne so tiste dejavnosti, ki nimajo bistvenega vpliva na okolje ali katere vplivi na okolje so v dopustnih mejah. V fazi izdelave projekta za gradbeno dovoljenje se po potrebi presoja vpliv objekta na okolje in predvidijo ustrezni potrebni ukrepi za omilititev vplivov.

(3) V območju proizvodnih dejavnosti se lahko kot dopolnilne dejavnosti umešijo zlasti prometni terminali, trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnosti, manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine, komunalne dejavnosti in distribucija energije. Dopustne dejavnosti morajo na parceli ali drugih površinah zagotoviti zadostno število parkirnih mest za določeno dejavnost. Gostinska in poslovna dejavnost se dovoljuje predvsem za potrebe cone in umeščenih dejavnosti.

(4) V območju cone se ne smejo umešiti stanovanja in spremljajoče dejavnosti, primarna kmetijska proizvodnja in dejavnosti, ki ogrožajo varnost ljudi in premoženja.

(5) Na območju obravnave so dovoljene naslednje vrste dejavnosti povzete po veljavnem predpisu, od katerih se izločijo tiste, ki niso sprejemljive z vidika varstva okolja:

### C. PREDELOVALNE DEJAVNOSTI (upoštevajoč okoljsko sprejemljivost)

- 10 Proizvodnja živil
- 11 Proizvodnja pijač
- 12 Proizvodnja tobačnih izdelkov
- 13 Proizvodnja tekstilij
- 14 Proizvodnja oblačil
- 15 Proizvodnja usnja, usnjenih in sorodnih izdelkov
- 16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva
- 17 Proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja
- 18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa
- 20 Proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov
- 21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov
- 22 Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas
- 23 Proizvodnja nekovinskih mineralnih izdelkov
- 24 Proizvodnja kovin
- 25 Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav
- 26 Proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov
- 27 Proizvodnja električnih naprav
- 28 Proizvodnja drugih strojev in naprav
- 29 Proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic
- 30 Proizvodnja drugih vozil in plovil
- 31 Proizvodnja pohištva
- 32 Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti
- 33 Popravila in montaža strojev in naprav

D OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM IN PARO  
35 Oskrba z električno energijo, plinom in paro  
F GRADBENIŠTVO  
41 Gradnja stavb  
42 Gradnja inženjerskih objektov  
43 Specializirana gradbena dela  
G TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL  
45 Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil  
46 Trgovina in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili  
47 Posredništvo in trgovina na drobno, razen z motornimi vozili  
H PROMET IN SKLADIŠČENJE  
49 Kopenski promet; cevovodni transport  
52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti  
53 Poštna in kurirska dejavnost  
I GOSTINSTVO

55 Gostinske nastanitvene dejavnosti  
56 Dejavnost střebe jedi in pijač  
J INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (praviloma zahtevajo manjše dimenzije objektov, ki jih je možno umestiti v mesto)  
K FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI  
L POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI  
M STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (kot spremljajoče oz. dopolnilne dejavnosti primarni proizvodni dejavnosti, (praviloma zahtevajo manjše dimenzije objektov, ki jih je možno umestiti v mesto)  
N DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI  
77 Dejanje v najem in zakup  
78 Zaposlovalne dejavnosti (praviloma zahtevajo manjše dimenzije objektov, ki jih je možno umestiti v mesto)  
79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorijev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti (praviloma zahtevajo manjše dimenzije objektov, ki jih je možno umestiti v mesto)  
80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti (praviloma zahtevajo manjše dimenzije objektov)  
81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice  
82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti  
S DRUGE DEJAVNOSTI

### III. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN

#### 10. člen lega objekta

- (1) Na zemljiščih, namenjenih gradnji po tem prostorskem aktu se določijo površina za razvoj objektov in regulacijski elementi.
- (2) Površina za razvoj objektov predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta akt. Odmik gradbene meje od mej sosednjih zemljišč je tolikšen, da omogoča uporabo, vzdrževanje stavbe in upošteva varstvene pogoje (sanitarni, požarni pogoji, intervencijske poti ipd.), kar velja tudi v primeru združevanja oziroma deljenja parcel, namenjenih gradnji, kot jih dopušča ta akt. Odmik je 5m od sosednje parcelne meje. Na površini za razvoj objektov je dovoljena postavitev vseh vrst objektov ter vseh zunanjih ureditev (hortikulture in parterne ureditve). Dopuslna je ureditev manipulativnih površin in ureditev parkirnih mest kjerkoli na parceli. V

kolikor delovni proces dopušča, se reprezentativnejši deli objektov umeščajo ob prometnici. Prostorji, namenjeni proizvodnji na prostem, odprta skladišča ipd. se organizirajo v zaledju parcele.

(3) Objekti morajo biti v ustreznem oddaljenosti od prometnic in v medsebojnem oddaljenosti (ki omogoča uporabo, vzdrževanje stavbe in upošteva varstvene pogoje, kot so navedeni v drugem odstavku tega člena). Pri urejanju območja je potrebno upoštevati oddaljenosti od obstoječih oziroma predvidene infrastrukture. Pri umestitvi objektov se je potrebno umikati od nizkonapetostnega voda na parc.št. 708/13 k.o. Gaberje oz. se le ta po potrebi prestavi.

(4) Vsi nadzemni objekti morajo biti oddaljeni od roba cestnega sveta najmanj 2,00 m, ali tudi več, če to zahteva preglednost in varnost na prometnih površinah.

(5) V bližini križišča občinske javne ceste v ravnini in ob cestnih priključkih (pregledni trikotnik) ter na notranjih straneh cestnih krivin (pregledna berm) ni dovoljeno postavljanje kakršnihkoli objektov, ograj ali elementov zunanje ureditve, ki bi okrnili preglednost. Ni dovoljeno saditi visokega rastijsa, dreves, grmovja ali visokih poljskih kultur, postavljati predmetov in naprav ali storiti karkoli drugega, kar bi oviralo oziroma okrnilo preglednost v polju preglednosti.

(6) Dopuslna je gradnja vrstnih stavb. Novo grajeni objekti morajo omogočati ustrezne sanitarne pogoje ostalim stavbam.

(7) Višinska kota pritličja stavb je odvisna od kote dostopne ceste in kote terena in se določa v projektu za gradbeno dovoljenje.

#### 11. člen velikost objektov

(1) Vodilo je fleksibilnost cone in razpoložljive površine za dejavnosti, ki potrebujejo večje površine.

(2) Vertikalni gabariti: Maksimalna višina objektov je 10m nad koto pritličja. Število etaž se lahko znotraj maksimalnega gabarita prosto tvorijo. Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopušča terenske izmere in komunalni priključki. Kleti je lahko več. Objekti so lahko tudi samo deloma podkleteni. Dopuslna je delno vkopavanje objektov zaradi karakteristike terena.

(3) Horizontalni gabariti so določeni z površino za razvoj objektov, regulacijskimi elementi in z dopustno stopnjo izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. Možna je gradnja enega ali več posameznih objektov oziroma več med seboj povezanih objektov na posamezni parceli ali na več parcelah skupaj.

(4) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom določa maksimalni faktor zazidanosti  $F_z=0,8$ , ki pomeni razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji.

(5) Na območju obstoječih objektov med Obrtno ulico in obstoječo interno cesto, ki je v grafiki označeno s P1, je upoštevano izvedeno stanje na terenu v času izdelave prostorskega akta, vendar morajo oddaljenosti med objekti in oddaljenosti od parcelnih mej omogočiti uporabo, vzdrževanje stavbe in upoštevati varstvene in varnostne pogoje (sanitarni, požarni, intervencijske poti, preglednost). Dopuslna je vrsta gradenj in vrsta objektov skladno s tem aktom.

#### 12. člen oblikovanje objektov

- (1) Objekti so preprosti, pravokotnih oblik. Dovoljeno je dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni tloris.
- (2) Oblikovanje fasad:

- a) enostavne, moderne in obložene z lahko, ne svetlečo fasadno oblogo (aluminij, steklo, tekstilne opne ipd.) ali z ometom;
- b) glavne, vhodne fasade orientirane na glavne prometnice in oblikovno poudarjene, dodatno arhitektonsko oblikovane (poudarjeni arhitekturni elementi in členi z barvami, materiali, volumni...);
- c) strukturno se loči poslovni del objekta oziroma posameznega kompleksa od ostalega, industrijskega dela;
- d) fasade naj bodo v odtlenkih zemeljskih barv. Dovoljene so (med seboj usklajene) barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade ali za členitev in poprežitev fasadnih ploskev. Intenzivnejši barvni toni niso dovoljeni razen v detajlih in v primeru napisane imena podjetja oz. logotipa;
- e) dopustna je gradnja nadstreškov nad vhodi v objekte, pri čemer je nadstrešek dovoljen v celotni dolžini stranice fasade;
- f) odprline na fasadah se prosto oblikujejo;
- g) objekti ne smejo reflektirati svetlobe.

(3) Strehe:

- a) Ravna streha z minimalnim naklonom skritim v vencu objekta.
- b) Nakloni nagnjenih (enokapnih ali dvokapnih) streh morajo biti omejeni in naj ne bodo več kot 15 stopinj.
- c) *Naklon streh obstoječih objektov v P1 je večji (približno do 25°), vendar se pri doizidavi, rekonstrukciji ali vzdrževalnih delih sledi usmeritvam oblikovnosti podanih s tem aktom.*
- d) Strehe naj bodo v nesvetlečih kritinah temno sive, rjave, rdeče, opesne barve.
- e) Dopustne so zazelenjene strehe.  
Na strehah stavb je dovoljena postavitev in vgradnja nebesčečih naprav za izkoriščanje sončne energije. Le te se na strehe postavijo vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe. Pri ravnih strehah oz. strehah z minimalnim naklonom se postavijo pod optimalnim kotom ter orientacijo, praviloma skrite za fasadnim vencem.

**13. člen**

**ureditev okolice objektov – utrjene površine**

- (1) Odprte površine se uredijo skladno z delovnim procesom posameznega obrata.
- (2) V kolikor predviden program ne zaseda celotne »globine« razpoložljivega zemljišča, mora dispozicija objektov in organizacija programa na zemljišču ob cesti omogočiti dostop do objekta v drugi liniji oziroma do zemljišča v zaledju parcele.
- (3) Izven območja za razvoj objekta so dopustni dovozi in dostopi, manipulative in parkirne površine. Vse povozne, manipulative in parkirne površine za potrebe dejavnosti morajo biti na pripadajoči parceli in morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi robniki.

**14. člen**

**ureditev okolice objektov – zelene površine in zasaditve**

- (1) Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi zmanjšanja vpliva na krajinsko sliko, kot zaradi zadrževanja in ponikanja padavinske vode. Nepozidane in neutrjene proste površine se uredijo kot zelenice oz. se zasadijo s pokrivalnim grmičevjem. Zasadi se avtohtono dreve in grmovnice in sicer še posebej na naslednjih površinah:
  - a) Brežina med obstoječima platojema terena se zasadi z drevljem ali grmičevjem.
  - b) Ob Obrtni ulici se zasadijo posamezne skupine dreves, v kolikor to dopušča delovni proces.

- c) Lastniki zemljišč na vzhodnem robu območja so dolžni zasaditi zeleni pas.
- d) Ohranijo se zarasti ob okljudkih vodotoka. Vegetativna bariera v naravi že obstaja med obstoječo cesto in vodotokom. Z novo cesto, ki se umika od vodotoka, se ta površina še poveča.
- (2) Rastlinske vrste na zelenih površinah s koreninami ne smejo segati v območje komunalnih vodov. Krošnje dreves ne smejo ovirati tovornega prometa.

**15. člen**

**višinske regulacije terena**

- (1) Izvedejo se izravnave terena na mestih, kjer je to potrebno zaradi navezave na cestno omrežje. Nasipavanje brežin proti Negoti ni dovoljeno.
- (2) Dopustna je gradnja škarp za izdelavo platoja v kolikor ni mogoče z zeleno brežino zagotoviti zadostne površine parcele, namenjene gradnji.

**16. člen**

**javne površine in urbana oprema**

Na površinah javne prometne infrastrukture je dopustna postavitev urbane opreme, sodobnih enostavnih oblik. Postavitve urbane opreme je dopustna tudi na površinah posameznih objektov, namenjenih dostopom javnosti – poljavni prostori.

**17. člen**

**pogoji za nezahtevne in enostavne objekte**

- (1) Funkcija, lega, arhitektura zasnova in materiali nezahtevnih in enostavnih objektov v sklopu posameznih parcel pripadajočim stavbam morajo biti usklajeni z osnovno stavbo ali pa so preprosti kubusnih oblik lahkih transparentnih konstrukcij in so posledica funkcije objekta.
- (2) Nadstrešek je transparenten oziroma oblikovno usklajen z obstoječim oziroma predvidenim objektom, ki mu pripada.
- (3) Dopustna je postavitev ograj, škarp in opornih zidov na oz. ob meji parcele, namenjene gradnji, v kolikor zasaditev oz. postavitev ne ovira poteka infrastrukturnih vodov. Izgradnja ograj ne sme preprečiti izvedbe prometnic s predpisanim uličnim profilom oz. mora biti njihova višina usklajena s prometno-varstvenimi predpisi glede zahtevanih pregledov kotov vozilne.
- (4) Najvišja dovoljena višina ograje je 2m, razen v primerih posebnih varstvenih ali zaščitnih zahtev. Ograja mora biti žična ali rešetkasta ter transparentna, zgrajena iz montažnih elementov. V primeru postavitve ograje iz betonskih montažnih elementov, je potrebno takšno ograjo zazeleniti. Dopustna je tudi živa meja.
- (5) Merila in pogoji za zgoraj navedene objekte se nanašajo tudi, kadar ne izpolnjujejo kriterijev za nezahtevne in enostavne objekte in bi zato sodili med manj zahtevne objekte.

**18. člen**

**obstoječi objekti**

- (1) Posegi na obstoječe objekte se izvedejo skladno s tem aktom. Dopustna so odstopanja pri naklonih streh, kot je navedeno v 12. členu tega odloka.
- (2) Obstoječi objekti med Obrtno ulico in obstoječo interno cesto in posegi na njih, določeni v ZN, ki je veljal na tem območju do sprejetja tega odloka, odstopajo tudi v odmikih in horizontalnih gabaritih, zato ta odlok na tem območju (P1) dopušča večja odstopanja.



Površina za razvoj objekta je celotna površina parcele namenjene gradnji, s tem da je potrebno upoštevati, da morajo odmiki med objekti in odmiki objektov od parcelnih mej na območju P1 omogočiti uporabo, vzdrževanje stavbe in upoštevati varstvene in varnostne pogoje (sanitariji, požari, intervencijske poti, preglednost).

#### IV. POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUGO INFRASTRUKTURO

##### 19. člen zasnova infrastrukture

- (1) Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja je potrebna izgradnja infrastrukture izven območja in sicer – priključitev na TK omrežje in priključitev na kanalizacijski sistem. Objekti se bodo lahko priključevali na komunalno in energetska omrežja v skladu s pogoji upravljavcev posameznih omrežij.
- (2) Pri načrtovanju infrastrukture se upoštevajo smernice, priporočila in mnenja nosilcev urejanja podanih pri pripravi OPPN.
- (3) Komunalno – energetska vodi naj v čim večji možni meri potekajo v koridorjih cest in dostopnih poti - ob cestišču, v cestnem telesu. Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj. Odmiki od cest in infrastrukturnih koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje infrastrukturnih objektov. Kjer bo infrastruktura izvedena v vozlišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu. Prečkanja cest se izvedejo v zaščitenih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo. Vse instalacije se izvedejo na ustrezni globini glede na nivoletno vozlišča ceste. Prav tako se na mestih, kjer so mogoča prečkanja infrastrukture v prihodnje, izvedejo zaščitne cevi.
- (4) Prestavi se obstoječi vod javna razsvetljava, v delu vodovod in hidranti.
- (5) Priključki in interni razvodi potekajo v soglasju z upravljavcem infrastrukture.
- (6) *Pogoj in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet projektno dokumentacije PGD.*

##### 20. člen prometna infrastruktura

- (1) Obodna cesta JP 524621 Štajerkomerc na Z in J Obrtna ulica se rekonstruira v ustrezen profil za merodajno vozilo. Rekonstrukcija ceste ni nujno pogojena z izgradnjo objektov znotraj območja ureditev.
- (2) Na območju javne poti na S robu območja, ki se priklaplja v stacionaži 667 na JP 524621 Štajerkomerc, se v delu vzpostavi dvosmerna cesta. Izhodišče predstavlja S rob zemljiških parcel. Koridor morebitne kasnejše povezave na Selsko cesto II se ohrani, in hkrati služi za dostop do trafó postaje (TP).
- (3) Vzpostavi se nova interna enosmerna cestna povezava S-J. Izhodišče za pozicioniranje so obstoječe parcelne meje. Enosmerna cesta se s severne smeri proti jugu izteka v obstoječo dostopno cesto cone, in na območju le te se dimenzionira kot cesta za dvosmerni avtomobilski promet. Ta se priklopi na Obrtno ulico v stacionaži cca. 440m. Prometni režim se ustrezno označi z vertikalno signalizacijo.
- (4) Zaradi novih ureditev na vzhodnem delu območja se obstoječi dostop do TP iz Obrtne ulice v stacionaži 206m ukline.
- (5) Takšna zasnova zahteva minimalne nove prometne ureditve in komunalno opremljanje, ki omogoča fleksibilnost postavitve stavb in velikosti stavb v coni.
- (6) Zaradi novih ureditev obstoječi dovoz do TP ni več mogoč. Glavni dovoz do transformatorske postaje se predvidi preko nove ceste na S območja, nadalje po poljski poti

(po kateri je v tem delu predviden cestni koridor) in po vzhodnem robu območja. Mikrolokacija se prilagodi pridobljeni pravici graditi.

(7) Na območju ni obstoječih niti predvidenih posebnih ločenih površin namenjenih peš ali kolesarskemu prometu.

(8) Objekti morajo zagotoviti ustrezno število parkirnih mest na pripadajoči parceli glede na vrsto dejavnosti, namembnost objekta in potrebne površine za uvoz vozil. Za parkiranje se predvidijo odprti parkirni prostori, katerih dimenzioniranje se izvede po pridobljeni posameznih programov. Pri projektiranju se upoštevajo veljavni Tehnični normativi.

##### 21. člen javna razsvetljava

Zaradi izgradnje nove infrastrukture se posega na območje, kjer je obstoječa kanalizacija za javno razsvetljavo. Sočasno z ostalo infrastrukturo, se izgradi tudi omrežje javne razsvetljave. Javna razsvetljava ob Obrtni ulici se načrtuje in izvede na način, da ne bo osvečevano območje naravne vrednote - nizki stebri, večje razdalje med stebri, usmerjen snop svetlobe le na cestišče, izklapljanje ponoči in drugi ukrepi.

##### 22. člen vodovod in hidrantno omrežje

(1) Obstoječi objekti na območju so priključeni na javni vodovodni sistem, ki se za potrebe nepozidanega dela nadgradi. V delu na ovinku Obrtne ulice se obstoječi vod prestavi, prav tako nadzemni hidrant. Kota obstoječega terena se nad obstoječim vodovodom brez posebnega soglasja upravljavca ne sme spreminjati.

(2) Načrtuje se vodovod v zanki. V vseh vejah vodovodnega omrežja mora biti zagotovljen pretok vode.

(3) Na območju je izvedena hidrantna mreža z nadzemnimi hidranti, ki so priključeni na vodovodno omrežje. Eden se ukine, ker posega na nov potek obodne ceste, na območju širitve cone pa se sistem dogradi. Postavitve hidrantov je takšna, da je mogoče vsak objekt neposredno gasiti iz najmanj dveh hidrantov. Postavitve hidrantov se izvede v skladu z veljavnimi predpisi. Hidrantno omrežje mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno z veljavnimi predpisi. Glede na dejansko razporeditev objektov se po potrebi hidrantno omrežje razširi z lastnim internim omrežjem posameznega objekta.

##### 23. člen odvajanje odpadnih voda

(1) Zaradi zagotavljanja infrastrukturne opremljenosti je predvidena na celotnem območju urejanja izgradnja sekundarnega kanalizacijskega sistema, z navezavo na obstoječo javno kanalizacijo PE rebrasti Ø40 cm, ki poteka ob regionalni cesti P2 Brežice-Dobove-Rigonice.

(2) Kanalizacija se predvidi v sredini voznega pasu.

(3) Na kanalizacijski sistem za odvod odpadnih voda se priključujejo vsi predvideni in obstoječi objekti znotraj cone. Predvidene objekte bo možno priključiti na novozgrajeno javno kanalizacijo z izvedbo novih kanalizacijskih priključkov v ustreznem profilu s priključitvijo na javni kanalizacijski cevovod.

(4) Vse naprave in objekti se morajo izvesti vodotesno iz materialov, ki ustrezajo veljavnim predpisom in standardom za tovrstna dela.

(5) Sistem je namenjen odvajanju komunalnih in morebitnih tehnoloških vod. Tehnološke odpadne vode iz objektov in naprav morajo biti pred izpustom v kanalizacijo očiščene do predpisane stopnje. V omrežje se priključujejo le odpadne vode, katerih kvaliteta ustreza veljavnim predpisom. Odpadne vode iz objektov, ki so zaradi posameznih dejavnosti bolj

obremenjene, morajo biti pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje predhodno očiščene. Možna mora biti kontrola pred izpustom v javno kanalizacijo.

(6) V vseh prostorih, kjer obstaja možnost razlisa nevarnih snovi morajo biti tla ustrezno kemično odporna in ustrezno tesnjena.

(7) Do izgradnje javne kanalizacije se odpadne vode zbirajo v vodoneprepustnih in nepretočnih greznicah na praznjenje z odvozom na centralno čistilno napravo.

#### **24. člen** **odvajanje padavinskih vod**

(1) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zbiralniki vode...).

(2) Padavinske vode s streh se odvajajo v lokalne zbiralnike deževnice. Zbirajo se ločeno v kapnicah za zalivanje, sanitarno vodo, pranje ipd.. Kjer je mogoče se izvedejo lokalni ponikovalniki, sicer pa se odvečne vode odvajajo direktno v kanalizacijo za odvod padavinskih voda. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, pa se izpuščajo v potok Negot (Nova Gabernica). V primeru izpusta padavinske vode v strugo potoka Negot mora biti izpustna glava poglobljena v brežino struge in obdelana v naklonu brežine. Brežino pod izlivom in vznožje brežine je treba zavarovati s kamnom v betonu.

(3) Odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin (z vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov, garaž in ostalih utrjenih površin) je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni preko vtočnih jaškov in kanalizacije za odvod odpadnih padavinskih voda. Padavinske odpadne vode iz cest, parkirišč in ostalih utrjenih površin je treba pred izpusti predhodno očistiti na standardnih lovilih oij (SIST EN -852-2).

#### **25. člen** **energetska infrastruktura**

(1) Elektroenergetsko omrežje:

(2) Za napajanje območja z električno energijo je predvidena uporaba obstoječe transformatorske postaje. Izgradi se novo omrežje v elektrokabelski kanalizaciji za napajanje še nepozidanega dela v cestnem koridorju.

(3) Plinovodno omrežje: V fazi infrastrukturnega opremljanja območja je potrebno načrtovati koridor za potrebe morebitnega plinovodnega omrežja ali vodov za daljinovodno ogrevanje skladno z veljavnimi predpisi.

(4) Za ogrevanje in drugo uporabo je možno tudi izkoriščanje drugih, alternativnih in obnovljivih virov energije

(5) Za zmanjšanje emisij toplogrednih plinov se lahko predvidi vzpostavitev inovativnega sistema za energetsko oskrbo stavb. Na območju obravnave se lahko vzpostavi kurilnica oz. strojnica za daljinsko ogrevanje objektov v širšem območju tudi izven območja obdelave kot samostojen objekt v okviru meril določenih s tem aktom, ali v kletnih prostorih predvidenih objektov.

(6) Za stavbe z uporabno tlorisno površino nad 1000 m<sup>2</sup> je potrebno izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo.

#### **26. člen** **TK omrežje**

(1) Za oskrbo predvidenih pozidav z novimi telekomunikacijskimi priključki je potrebno dograditi primarno TK omrežje z navezavo na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo. Predvidi se koridor za izgradnjo dvocevne kabelske kanalizacije (1x2 PVC 125mm). Točka navezave je na parc. št. 831/3 k.o. Gaberje oziroma na 129/2 k.o. Mihalovec. Izhodiščne podatke za projektno obdelavo in mikrolokacijo navezave bo podal predstavnik Telekom Slovenije pred posameznim posegom v prostor.

(2) Za zagotavljanje povezav novih stavb je potrebno zgraditi kabelske objekte na novopredvideni kabelski kanalizaciji s pomožnimi kabelskimi jaški s tipskimi litoželeznimi pokrovi. Naročniški kabil na relaciji pomožni kabelski jašek - naročnik, pa naj bodo položeni v zaščitni PEHD 50 cevi na globini 0,8m. Naročniška cev naj bo zaključena neposredno v TK kabelski omarji na fasadi objekta.

(3) Horizontalni odmiki drugih komunalnih vodovod TK kabelske kanalizacije naj bodo 3 m. Nad kabelsko kanalizacijo ni dovoljeno polegati drugih komunalnih vodov. Nad TK kabelsko kanalizacijo (30cm) naj bo položen opozorilni trak z napisom POZOR TELEFON. Električno zaščitno varovanje naj se izvede v kabelskih objektih. Pri potekih trase v cestišču/ oziroma drugih povezovalnih površinah/ je potrebno PEHD cevi ščititi z PVC 125 cevmi.

#### **27. člen** **zbiranje in odvoz odpadkov**

(1) Za odvoz komunalnih odpadkov je potrebno predvideti odjemna mesta za vsakega uporabnika posebej, velikost in tip posod se določijo glede na predvideno količino odpadkov za posamezno dejavnost.

(2) V primeru specifičnih odpadkov se v fazi priprave projektno dokumentacije ustrezno obravnavajo odpadki skladno z veljavno zakonodajo in predpisi. Za odvoz odpadnih surovin od proizvajalce, ki ne spadajo v kategorijo komunalnih odpadkov je potrebno predvideti posebne zabojnike oz. kontejnerje. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

(3) Stojna mesta za zabojnike se primerno uredi. Stojna površina je monolitna ali tlakovana (npr. z betonskimi ploščami), okrog zabojnikov pa je mogoče namestiti enostavno oblikovano ograjo v višini zabojnika ter namestiti nadstrešek. Odjemna mesta, kjer so nameščene posode, mora povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov, hkrati pa morajo biti dostopna posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

#### **28. člen** **obveznosti priključevanja na infrastrukturo**

(1) Obvezna je priključitev na cesto v javnem dobru, na vodovod, kanalizacijo in na elektroenergetsko omrežje. Obvezen priklop na kanalizacijo velja tudi za obstoječe objekte.

(2) Za opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, načrtovano s tem OPPN, sprejme občina program komunalnega opremljanja.

#### **29. člen** **parcelacija**

(1) Parcela, namenjena gradnji se določa kot minimalno zemljišče, ki služi objektu glede na program dejavnosti in njegov razvoj, potrebne zelene površine, velikost objekta, potrebne manipulacijske površine in dostope do objekta, potrebne površine za postavitve pomožnih objektov, potrebne površine za razvoj oz. širitev dejavnosti ter potrebne površine za regulacijo terena.

ravnanje v primeru najdb izjemnega pomena, pogoji za pridobitev pravice do nadomestila in drugo je opredeljeno s področnim zakonom.

### 32. člen ohranjanje narave

Območje obdelave ne posega v zavarovana območja, ekološko pomembna območja, niti na območja Nature 2000, posega pa na območje naravnih vrednot z rekonstrukcijo obstoječe ceste in z odvodnjavanjem padavinske vode v vodotok Negot – ID 8337, hidrološka in ekološka vrednota lokalnega pomena. Ukrepi za varstvo narave se nanašajo na odvodnjavanje in na javno razsvetljavo kot je opredeljeno v tem odloku.

### 33. člen varovanje voda

- (1) Območje se nahaja na območju podzemnih voda Brežiškega polja. V neposredni bližini se nahaja vodotok Negot z Virjo.
- (2) Na območju OPPN so predvideni predhodni ukrepi za varstvo površinskih voda in podtalnice skladno z veljavno zakonodajo (ločen kanalizacijski sistem z ustreznim načinom odvajanja in čiščenja, lovilci olj in masčob, v primerih, določenih v veljavni zakonodaji, merjenje kvalitete izpustov posameznih uporabnikov).
- (3) *Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v PGD označiti in kotirati. Materiale ni dovoljeno odlagati v struge, na brežine, priobalna in poplavna zemljišča vodotokov in nekontrolirano po terenu.*

### 34. člen varovanje okolja

- (1) Poseg v okolje je dopusten le, če ne povzroča čezmerne obremenitve. Pred izdajo dovoljenja za posege v prostor, ki bi lahko prinašali določene obremenitve v okolje, je potrebno izvesti postopek presoje vplivov na okolje za tiste objekte, za katere je predpisano v veljavnih predpisih.
- (2) Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presežati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih v veljavnih predpisi, ki urejajo to področje. Zavezanec za izvajanje ukrepov je povzročitelj emisij sam, ki je dolžan zagotoviti ukrepe, s katerimi na mestih odvodnikov ne bodo presežene mejne emisije, v okolici pa mejne koncentracije delcev v zraku. Ob upoštevanju omilitvenih ukrepov na območju urejanja med obratovanjem ni pričakovati prekomerne onesnaženosti zraka in povečanih emisij toplogrednih plinov.
- (3) Območje proizvodnih dejavnosti sodi po veljavnih predpisih med območja IV. stopnje varstva pred hrupom, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je lahko bolj moteč zaradi povzročanja hrupa. V času gradnje bo hrup povečan zaradi ureditve cest in izgradnje novih objektov.
- (4) Povzročitelji odpadkov med gradnjo in v času obratovanja cone morajo upoštevati veljavne predpise, ki določajo ravnanje z odpadki.
- (5) Mejne vrednosti obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja ne smejo biti presežene, pri čemer je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (6) Pri razsvetljavi gradbišč in pri osvetljevanju objektov (proizvodnih objektov, poslovnih stavb, stanovanj), fasad, objektov za oglaševanje je potrebno upoštevati mejne vrednosti in ukrepe pred škodljivim delovanjem svetlobnega onesnaževanja skladno z veljavnimi predpisi, ki predpisujejo tudi način osvetljevanja. Ustrežno osvetljenost prometnih površin zagotovi občina, zunanjih površin pa lastnik posameznega objekta.

(2) Na posamezni parceli, namenjeni gradnji, je možna gradnja več objektov, prav tako je možno deliti ali združevati parcele. Parcele je možno združevati in deliti tako, da ima nova parcela dostop z javne površine.

(3) Pri določitvi velikosti parcele namenjene gradnji je treba upoštevati: obstoječe posestne meje, oblikovanost terena, lego sosednjih objektov, potek infrastrukturnih vodov, lokacije infrastrukturnih objektov in naprav, sanitarno tehnične in požarne zahteve in možnost razvoja pozidave v ureditveni enoti. Vsak investitor posameznega objekta mora imeti neposreden dostop do javne ceste in možnost direktne priključitve na javno komunalno infrastrukturo. V kolikor predviden program ne zaseda celotnega razpoložljivega zemljišča med javnim dobrom, mora dispozicija objektov in organizacija programa na zemljišču omogočiti dostop do objekta zgrajenega v odmiku od javnega dobra.

(4) Omejitve je le v SV delu cone (na območju parcel GP 14 in GP 15 predvidenih v primeru parcelacije), kjer delitev zemljiških parcel v smeri S-J ni možna, ker ni zagotovljen ločen dostop do zemljišč v skrajnem SV delu cone.

(5) V grafičnemu delu OPPN-ja je prikazan predlog možnih parcelacij, zasnovane in razporeditve objektov. Predlog pomeni predvsem kot pomoč pri dimenzioniranju infrastrukture in trženju zemljišč. Rešitve so lahko tudi drugačne, vendar ne smejo onemogočiti dostopnosti in funkcije na ostalih parcelah. V kolikor umestitev objekta odstopa ali celo ruši zastavljeno zasnovano znotraj območja urejanja, je potrebno predhodno izdelati in uskladiti z občino novo parcelacijsko mrežo in ureditev zagotavljanja infrastrukture.

(6) Vzpostavi se javno dobro na delu prometnega omrežja, ostala infrastruktura se gradi v sklopu cestnega telesa ali na podlagi pridobitve druge vrste pravice graditi.

### 30. člen prostorski ukrepi

- (1) Izgradnja cone je v javnem interesu.
- (2) Občina Brežice lahko v javnem interesu izgradnje cone uveljavlja predkupno pravico in sicer na zemljiščih, na katerih še ni zemljiškoknjižni lastnik in kjer je predvidena gradnja infrastrukture, vključno z morebitnimi EKO otoki, kar velja tudi v primeru dopustnih odstopanj od teh ureditev prikazanih v grafičnem delu OPPN.

## V. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

### 31. člen oхранjanje kulturne dediščine

- (1) Na območju cone se nahaja evidentirana enota kulturne dediščine Dobova-Arheološko območje, EŠd 9804.
- (2) Izvedejo se prehodne arheološke raziskave, s katerimi se določi vsebina in sestava najdišča. *Predhodne raziskave so predpogoj za oceno elementov obsega in načina izvedbe predhodnih arheoloških zavarovalnih izkopavanj. Spreminjanje in odstopanje od metodoloških postopkov se izvaja izključno z vednostjo in soglasjem pristojnega konservatorja.*
- (3) *Predhodne arheološke raziskave je potrebno izvesti v fazi priprave PGD dokumentacije ali pred posegom v prostor pri katerem gradbeno dovoljenje ni potrebno, rezultati raziskave pa se upoštevajo pri pripravi projekta.*
- (4) Obveznost pridobivanja kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev, obveznosti financiranja predhodnih raziskav, ravnanje ob posegih v zemeljske plasti,

(7) Območja opuščenih gramoznic je potrebno ustrezno sanirati. Posegi v tla se morajo izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.

#### VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM IN VAROVANJEM ZDRAVJA

##### 35. člen varstvo pred nesrečami

(1) Projektiranje ureditev mora biti skladno z veljavnimi predpisi, smernicami in priporočili s področja protipotresne varnosti, osončenjeh fasad in odprtih površin, zagotavljanja neoviranega dostopa, požarnega varstva s ciljem varovanja zdravja ljudi, kvalitete okolja bivanja in varstva pred nesrečami. Ker parcelna mreža in lega objektov v OPPN-ju ni dokončno določena, je še posebej pomembno pri določitvi le tega upoštevati s predpisi določene odmike objektov, potrebne površine za intervencijska vozila.

(2) Ukrepi ogroženih območij:

Del območja, ki je že pozidan, se nahaja po obstoječih podatkih na robu območja katastrofalnih poplav, vendar je ukrep za varovanje pred poplavi z nadvišanjem kote južnega dela na 142,50m nadmorske višine že izveden. Območje urejanja se ne nahaja na ogroženem območju druge vrste.

(3) Pogoi v zvezi z obrambnimi potrebami:

Zaklonski, zaklonilnikovi ali drugih zaščitnih objektov za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določbe veljavnega predpisa ni potrebno predvideti.

(4) Protipotresna varnost:

Pri gradnji objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potrebnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. stopnje lestvice Marcalli- Cancan- Seiber. Projektni potresni pospešek tal (g) je 0,225. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov. Na območju zasipavanja gramoznic, je potrebno preveriti stabilnost in nosilnost tal.

##### 36. člen požarnovarstvene zahteve

Požarno varstvo, širjenje požara na sosednje objekte, odmiki med objekti, lega objektov nosilnost konstrukcije, preprečevanje širjenja požara po stavbah, evakuacijske poti in sistemi za javljanje ter alarmiranje, ukrepi za varen umik ljudi, naprave za gašenje in dostop gasilcev, hidrantno omrežje in drugo, morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo in se podrobneje določijo v projektni dokumentaciji.

Potrebne odmike se lahko določi s pomočjo metod požarnega inženirstva. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti, oziroma iz zasnove požarne varnosti.

##### 37. člen varovanje zdravja ljudi

(1) Lega novih objektov v odnosu do ostalih obstoječih stavb v neposredni okolici ne sme povzročiti prekomernega senčenja okolice. Pri organizaciji prostorov v predvidenih objektih je

potrebno zagotoviti dobro osončenost oziroma osvetlitev prostorov, v smislu upoštevanja norm elementov naravne osvetlitve in osončenja delovnih prostorov.

(2) Pri urejanju območja je potrebno smiselno upoštevati veljavne predpise iz področja za zagotavljanje dostopa za funkcionalno ovirane ljudi.

#### VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

##### 38. člen

(1) Določena faznost in etapnost izvedbe infrastrukture omogoča postopno pozidavo območja glede na izkazan interes. Rekonstrukcija obstoječe obodne ceste ni pogojena s širitvijo cone. Poseg je odvisen od izgradnje infrastrukture za nepozidan del cone.

(2) Faznost izvajanja se nanaša predvsem za zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s socialno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta. Dimenzionira se na končno načrtovano kapaciteto.

(3) Izvajanje ostalih posegov se lahko izvaja etapno. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj. Vrstni red ni določen, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene konstrukcijske in funkcionalne celote.

#### VIII. DOPUSTNA ODSTOPANJA

##### 39. člen

(1) Pri realizaciji infrastrukturnega opremljanja območja so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju varnostnih, energetskih, prometnih, geoloških, geomehanskih, seizmičnih, hidroloških, hidravličnih, tehnoloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s hidrološko hidravličnega, energetskega, tehnološkega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenih vidikov.

(2) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega višega območja, ne smejo poslušati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristimi. Z odstopanji morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja in občina.

(3) Poleg dopustnih odstopanj, navedenih v posameznih členih, so znotraj območja OPPN dopustna še naslednja odstopanja:

- Dovoljena so odstopanja od dejavnosti, v kolikor za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje. Navedeni so pogoji, ki jih morajo takšne dejavnosti vseeno upoštevati.

- Tolerance so podane s površino za razvoj objekta in maksimalno višino objektov. Predpisana najvišja dovoljena višina ne velja za postavitev reklamnih tabel, oddajnikov, dimnikov in podobnih instalacijskih elementov ter v primerih, ko to zahteva izvajanje dejavnosti (delovni stroji, silosi, dvigala ipd.).

- Vkopati je možno tudi prostore funkcionalno vezane na objekte, ki sicer odstopajo od pozidane površine objekta. Ti prostori so v parterni ureditvi pohodni in so s tem del zunanje ureditve.

- Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbenih parcel, določenih s tem OPPN, ob upoštevanju določil in meril, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel.

- Odmik objektov od parcelnih mej je lahko manjši od 5m, v kolikor so zagotovljeni varstveni pogoji (sanitarni, požarni pogoji, intervencijske poti ipd.) ter uporaba in vzdrževanje stavbe. V skladu z navedenim, so možna odstopanja od gradbenih mej, določenih v grafičnem delu OPPN-ja.

#### IX. OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV GRADITVE OBJEKTOV

##### 40. člen

(1) Udeleženci graditve objektov morajo ravnati skladno z izdanimi smernicami in mnenji za načrtovanje k tem prostorskim aktu. Njihove obveznosti se nanašajo predvsem na zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti zemljišč in na varovanje okolja, narave, vode, zdravja in kvalitete javnega prostora.

(2) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet projektne dokumentacije PGD.

#### X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

##### 41. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

##### 42. člen

Z dnem veljavnosti tega akta preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu UND5 in UND4 Dobova (Uradni list RS št. 25/89, 57/96, 66/00 – odl. US, 103/07 in 24/08 – popr.)

##### 43. člen

(1) OPPN je stalno na vpogled na Oddelku za prostorsko načrtovanje in razvoj Občine Brežice.

(2) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OPPN opravlja Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto

##### 44. člen

Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati usmeritve in načela kontinuitete arhitektonskega in urbanističnega urejanja kot je opredeljeno v tem odloku. Prenesejo se v prostorsko izvedene pogoje (PIP) v občinskem prostorskem načrtu (OPN).

##### 45. Člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.



**LEGENDA:**

	gradbena meja
	meja ureditvene enote
<b>P1</b>	ureditvena enota
	obstoječe parcelne meje
	uvozi na parcelo
	zasaditev, drevoored
	parcela ceste
	parcela, namenjena gradnji
	obstoječi objekti
	predvideni objekti - primer pozidave
	območje obravnave

**OPN ZA OBRTRNO CONO DOBOVA**  
**NAČRT UREDITVENE SITUACIJE - primer pozidave**



gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.  
 Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto  
 tel.: 07733 77 630, fax. 07733 77 631