

OBČINA
BREŽICE
OBČINSKI SVET

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DOBOVO
SEVER – skrajšani postopek**

BREŽICE, MAREC 2012
14. REDNA SEJA

POBUDNIK: Občina Brežice

• datum pobude: 25. 05. 2011

PREDLAGATELJ: ŽUPAN

IZDELOVALEC: GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto

POTEK POSTOPKA: REDNI POSTOPEK – predlog za skrajšani postopek

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov Sveta

UVODNIČAR: URŠKA KLENOVŠEK

PRILOGE:

- Sklepa in obrazložitev
- Usklajen predlog Odloka
- Grafična priloga
- Pravilnik za izvajanje zazidalnega načrta »Dobova – sever«

Šifra: 3505-6/2011
Datum: 27.02.2012

OBČINSKI SVET OBČINE BREŽICE

Zadeva: **Usklajen predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za Dobovo-sever**

V prilogi vam na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Ur. l. RS, št. 10/09, 3/10) pošiljam in obravnavo in sprejem Usklajen predlog Odloka o zazidalnem načrtu za Dobovo-sever.

Občinskemu svetu predlagam v sprejem naslednja

SKLEPA:

- Sprejme se usklajen predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za Dobovo-sever**

OBRAZLOŽITEV:

Na pobudo Oddelka za prostorsko načrtovanje in razvoj Občine Brežice se je pristopilo k pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za Dobovo-sever (Ur.l. SRS 14/79, 17/80, Ur.l. RS 57/96, 66/00 – Odločba US; v nadaljevanju »SDZN«). Poglavitni razlog za spremembe je zastarelost oz. neažurnost določb predmetnega Zazidalnega načrta (ZN), saj je ta stopil v veljavo že pred 33 leti. V tem času so se spremenile družbeno gospodarske razmere v prostoru, prav tako se je bistveno spremenilo področje prava in prostorske zakonodaje. Veljavni prostorski akt opredeljuje le novogradnje, ne pa tudi meril in pogojev za vzdrževanje, rekonstrukcijo in dograditev obstoječih objektov. Prav tako ne dovoljuje postavitve dvoriščnih objektov, zato postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov po sedaj veljavnem ZN ni mogoča.

Predmet SDZN se nanaša le na najnujnejše spremembe v prostoru, tako da se bodo z ostalim delom občine izenačile vsaj najnujnejše prostorske potrebe prebivalstva. Celoviteje in podrobneje se bo območje reševalo in načrtovalo po sprejetju novega občinskega prostorskega plana (OPN) z novimi izvedbenimi akti, kot predvideva veljavna zakonodaja.

SDZN se nanašajo na:

- merila in pogoje za obstoječe objekte ter
- določitev možnosti gradnje nezahtevnih/enostavnih objektov (vrste, oblikovna merila).

Na spremembe grafičnega dela akta se SDZN ne nanašajo.

Župan je dne 13. 07. 2011 sprejel Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za Dobovo – sever, v katerem je opredeljen postopek priprave in sprejemanja predmetnega akta. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 59/2011. Izdelovalec akta GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto je izdelalo osnutek SDZN, na podlagi

katerega so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora, v skladu s katerimi je izdelovalec kasneje dopolnil in izdelal dopolnjen osnutek SDZN.

V skladu z izdano odločbo Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-178/2011/4 z dne 27. 10. 2011 v postopku ni bilo potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Dopolnjen osnutek akta je bil javno razgrnjen od 17.11.2011 do vključno 19.12.2011 na Občini Brežice in v KS Dobova. Dne 30.11.2011 je bila v prostorih Občine Brežice izvedena javna obravnava. V času javne razgrnitve in javne obravnave na predmetni akt ni bilo podanih nobenih pripomb in predlogov, zato je izdelovalec pripravil predlog SDZN, ki je bil dne 21.12.2011 posredovan nosilcem urejanja prostora v podajanje mnenj, za katere zakonsko predpisan rok znaša 30 dni.

Pridobljena so bila vsa pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora, razen Telekom Slovenije in KS Dobova, ki nam v roku 30 dni niso podali mnenj, kar pomeni, da se skladno s prvim odstavkom 61. člena Zakona o prostorske načrtovanju nadaljuje s pripravo SDZN. Izdelovalec je tako pripravil usklajen predlog SDZN za sprejem na Občinskem svetu.

Glede na to, da v javni razgrnitvi ni bilo podanih nobenih pripomb in predlogov, Občinskemu svetu predlagamo, da se na podlagi 119. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za Dobovo sever sprejme po skrajšanem postopku.

V primeru sprejema predmetnega Odloka, se le ta po pridobitvi usklajene dokumentacije od izdelovalca prostorskega akta objavi v Uradnem listu RS.

Pripravil:
Dejan Rostohar,
Višji svetovalec III

Vodja oddelka za
prostorsko načrtovanje in razvoj:
Urška Klenovšek



Župan Občine Brežice:
Ivan Molan

Na podlagi petega odstavka 61. člena v povezavi s sedmim odstavkom 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/07, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C) in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur.l.RS št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10 in 84/10-odl. US) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Ur.l.RS, št. 10/09, 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na ... redni seji dne sprejel

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DOBOVO – SEVER

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju Dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Brežice (Ur.l.SRS, št. 41/87, 8/88, 13/91 (z dne 29. 3. 1991), Ur.l.RS, št. 37/94, 29/96, 77/97, 79/97, 47/98, 61/98, 10/99, 59/00, 27/01, 50/01, 4/02, 55/02, 110/02, 42/03, 58/03, 99/04, 104/04, 123/04, 59/08, 78/08, 104/09) sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Dobova sever (Uradni list SRS, št. 14/79, 17/80, Ur.l.RS 57/96, 66/00 - Odločba US), ki jih je izdelalo podjetje GPI d.o.o. v _____ 2011 pod št. OPPN-32/2011, v nadaljevanju »odlok o SDZN«.

2. člen

SDZN se nanašajo na spremembe Pravilnika za izvajanje Zazidalnega načrta Dobova – sever (v nadaljevanju Pravilnik), ki je sestavni del zazidalnega načrta, in vsebujejo priloge z naslednjo vsebino:

- a) Tekstualni del: Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za Dobovo – sever,
- b) Priloge: izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, prikaz stanja prostora, strokovne podlage za pripravo SDZN, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, obrazložitev in utemeljitev SDZN in povzetek za javnost.

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

3. člen

(1) V drugem stavku prvega odstavka 4. člena Pravilnika se črta besedilo »prepovedana vsakršna gradnja« in se nadomesti z besedilom »dopustna gradnja pod pogoji in v soglasju pristojnih nosilcev urejanja.« Črta se tretji stavek istega odstavka z besedilom: »Spremembe namenske izrabe površin mora potrditi občinska skupščina.«

(2) Dodata se nov 2. odstavek, ki glasi:

»Na območju zazidalnega načrta so dopustne naslednje vrste gradenj: gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta, kar vključuje tudi vzdrževalna dela in spreminjanje namembnosti ali rabe objektov znotraj določb akta. Dopustno je preoblikovanje terena (nasipavanje in druge rekonstrukcije), dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin in dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

Doda se nov 3. odstavek, ki glasi:

Dopustne so dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo - bivanje s prepletanjem dopustnih dejavnosti, ki niso moteče za osnovno rabo in ki zagotavljajo vse potrebne ureditve (parkirna mesta) znotraj parcele objekta.«

III. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN

4. člen

Črta se besedilo 5. člena Pravilnika, ki določa o protipotresni varnosti in se z 32. členom odloka o SDZN prestavi v četrti odstavek 34. člena Pravilnika.

5. člen

Črta se besedilo 6. člena Pravilnika. Vsebina tega člena je določena s petim odstavkom 32. člena odloka o SDZN.

6. člen

V drugem stavku 7. člena Pravilnika se črta besedilo »pri izdelavi lokacijske dokumentacije«.

7. člen

Črta se besedilo 8. člena Pravilnika in se nadomesti z naslednjim besedilom:

»Poleg manj zahtevnih objektov je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z veljavnimi predpisi.

Dopustna je gradnja naslednjih nezahtevnih objektov:

- Objekti za lastne potrebe
- Ograje
- Pomožni infrastrukturni objekti
- Začasno objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi

Dopustna je gradnja naslednjih enostavnih objektov:

- Objekti za lastne potrebe
- Pomožni infrastrukturni objekti: pomožni cestni objekti, pomožni energetske objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave
- Pomožni kmetijsko gozdarski objekti od tega poljska pot, ribnik, vrtina ali vodnjak
- Vadbeni objekti namenjeni športu in rekreaciji
- Spominska obeležja
- Urbana oprema.«

8. člen

(1) V 9. členu pravilnika se črta prva alineja, ki glasi: »- Vsi objekti morajo biti zidani,«.

Dodata se nova prva in druga alineja, ki glasita:

- »dopustno je dodajanje in odvzemanje manjših kubusov na osnovni podolgovat tloris (L, T ipd. oblike). Dodajanje kubusov je lahko tudi konzolno,
- oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti podrejeno kvalitetam oblikovanja osnovne stavbe,«

Dosedanja druga alineja postane tretja alineja istega člena.

(2) Na koncu tretje alineje istega člena iz prejšnjega stavka se dodata besedi »ter mansarda«.

(3) Črta se besedilo tretje alineje, ki glasi : »- stropovi morajo biti masivni« in se nadomesti z novo četrto alinejo z besedilom, ki glasi:

»- neznačilni arhitekturni elementi kot so ločne arkade, večkotni izzidki (pomoli), stolpiči ipd. niso dovoljeni,«

(4) Za peto alinejo istega člena se dodata novi šesta in sedma alineja, ki glasita:

»- dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru dozidav in izzidkov, pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov za avto in pred vhodom,

- izhajajoč iz značaja naselja (urbano naselje) so dopustne tudi:

- enokapne strehe z nižjim naklonom nad objekti sodobne tipologije,
- kombiniranje z ravnimi strehami v primerih kot pri dvokapnicah,
- ravne strehe z minimalnim naklonom s skritim v vencu objekta,
- zazelenjene strehe,«

Dosedanja peta alineja postane osma alineja istega člena.

(5) Črtata se zadnji dve dosednji alineji, ki glasita:

- »kanalizacija objektov mora biti priključena na mestno kanalizacijo,
 - bivalni prostori morajo biti pravilno orientirani.«
- in se nadomestita z novo deveto alinejo:

»- na strešinah se dopusti namestitev sončnih sprejemnikov, ki ne smejo presegati slemena streh. V primeru izvedbe le teh na ravni strehi, se morajo le ti vizualno skriti za vencem ravne strehe.«

9. člen

(1) Na koncu prvega stavka 10. člena Pravilnika se pika nadomesti z vejico in doda besedilo »pri tem morajo odmiki od mej sosednjih zemljišč omogočiti uporabo, vzdrževanje stavbe in upoštevati varstvene pogoje (požarni, sanitarni, svetlobno tehnični pogoji, intervencijske poti).«

(2) B riše se drugi stavek istega člena, ki glasi: »Natančne mere morajo biti podane v lokacijski dokumentaciji.«

10. člen

(1) Na koncu prvega stavka 11. člena Pravilnika se pika nadomesti z vejico in doda besedilo »razen kadar je garaža grajena kot nezahtevni objekt.«

(2) Na koncu istega člena se doda nov drugi odstavek, ki glasi:

»V primeru dodatne dejavnosti v objektu, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči parceli.«

11. člen

Črta se 12. člen Pravilnika z besedilom: »Po stanovanjskih cestah ni dovoljeno prevažanje z težkimi vozili /tovornjaki, mopedi/, vsaj v nočnem času.«

12. člen

(1) Črta se prvi stavek 13. člena Pravilnika.

(2) Za drugim stavkom istega člena se doda stavek, ki glasi »Dopustna je kombinacija z oblogami.«

(3) Na koncu istega člena se doda nov drugi odstavek, ki glasi: »Fasade naj bodo v odtenkih toplih, zemeljskih barv. Dovoljene so (med seboj usklajene) barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade (izzidki, vhod). Intenzivnejši barvni toni (NCS nad 50) niso

dovoljeni (npr. signalne barve kot so citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd).«

13. člen

Besedilo 14. člena Pravilnika, ki določa zbiranje odpadkov se črta in se z 28. členom odloka o SDZN prestavi v 30. člena Pravilnika.

14. člen

(1) V 15. členu se doda nov prvi odstavek, ki glasi: »(1) Funkcija, lega, arhitekturna zasnova in materiali nezahtevnih in enostavnih objektov v sklopu posameznih parcel pripadajočim stavbam morajo biti usklajeni z osnovno stavbo ali pa so preprostih kubusnih oblik lahkih transparentnih konstrukcij in so posledica funkcije objekta.«

ter nov drugi odstavek, ki glasi: »(2) Objekti za lastne potrebe: Zgrajeni so lahko kot posamična gradnja ali tako, da se stikajo oziroma imajo skupne konstrukcijske elemente.«

(2) Dosedanji prvi odstavek postane tretji odstavek.

V prvi alineji tega odstavka istega člena se vejica za besedo »ograja« nadomesti z besedico »ali«. V drugi alineji tega odstavka istega člena se številka »1,0« nadomesti s številko »1,5«. Črta se četrta alineja tega odstavka istega člena, ki se glasi »meje med sosednjimi parcelami se ne ograjujejo, oziroma so le primerno ozelenjene.«. Na koncu tega odstavka se doda nova alineja z besedilom »od meje sosednjega zemljišča morajo biti oddaljene najmanj 0,5 m, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča je lahko odmik tudi manjši oziroma se jih lahko postavi na parcelno mejo. Vstopna in uvozna vrata se obvezno odpirajo proti parceli, namenjeni gradnji in ne proti cesti. V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika.«.

(3) Na koncu istega člena se doda nov četrti odstavek, ki glasi: »Priporočen maksimalni faktor zazidanosti $F_z=0,4$ - razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji in je povzet po Prostorskem redu Slovenije. Nanaša se na čista oz. splošna stanovanjska območja. Faktor zajema poleg osnovnega tudi nezahtevne in enostavne objekte, vendar pri tem ni zajeta utrjena dostopna površina s parkirišči.«

15. člen

Črta se besedilo 16. člena Pravilnika in se nadomesti z naslednjim besedilom:

»Parcela, namenjena gradnji se določa kot minimalno zemljišče, ki služi objektu glede na njegovo namembnost in velikost, potrebne zelene površine in dostope do objekta, potrebne površine za postavitve pomožnih objektov ter potrebne površine za izravnavo terena (brežine).

Velikosti parcel so določene v zazidalnem načrtu oz. pri določitvi velikosti parcele namenjene gradnji je treba upoštevati tudi: obstoječe posestne meje, oblikovanost terena, lego sosednjih objektov, potek infrastrukturnih vodov, katera bo v javni in zasebni lasti, lokacije infrastrukturnih objektov in naprav, sanitarno tehnične in požarno varstvene zahteve.

Vsak posamezen objekt mora imeti neposreden dostop do javne ceste in možnost direktne priključitve na javno komunalno infrastrukturo.«

16. člen

Črta se besedilo 17. člena Pravilnika in se nadomesti z naslednjim besedilom:

»Posegi na obstoječe objekte se izvedejo skladno s tem aktom. Dopustna je gradnja skladno s 4. členom Pravilnika (tudi dogradnja, nadgradnja, redno in investicijsko vzdrževanje) ob upoštevanju pogojev, določenih v 9. členu Pravilnika. Površina dozidave stanovanjskih stavb

ne sme presegati s tem aktom določenih odmikov (10. člen Pravilnika) in faktorja zazidanosti (15. člen Pravilnika).«

IV. POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUGO INFRASTRUKTURO

17. člen

Črta se besedilo 18. člena Pravilnika.

18. člen

Črta se besedilo 19. člena Pravilnika.

19. člen

Črta se besedilo 20. člena Pravilnika.

20. člen

Za besedilom 21. člena Pravilnika se dodata nov drugi odstavek, ki glasi:

(1) »Objekti, ki bodo izgrajeni pred izgradnjo skupne kotlovnice, imajo individualno ogrevanje.«

ter nov tretji odstavek, ki glasi: (2) »V stavbah je potrebno zagotavljati delež moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo pridobljen z obnovljivimi viri energije skladno s predpisi.«

21. člen

(1) Besedilo drugega stavka 22. člena Pravilnika in se nadomesti z besedilom, ki glasi: »Obvezen priklop na kanalizacijo velja tudi za obstoječe objekte. Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno.«

(2) Besedilo drugega odstavka 22. člena Pravilnika se nadomesti z besedilom, ki glasi: »Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, zbiralniki vode...). Padavinske vode s streh se odvajajo preko lokalnih zbiralnikov deževnice v ponikalnice. Zbirajo se ločeno v kapnicah za zalivanje, sanitarno vodo, pranje ipd... Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin (z vozišč, parkirišč 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 povoznih površin je treba pred izpusti predhodno očistiti na standardnih lovilcih olj (SIST EN 858-2).«

22. člen

Besedilo 23. člena Pravilnika se nadomesti z naslednjim besedilom, ki glasi: »Vodovodna infrastruktura se gradi v infrastrukturnih koridorjih ali tako, da ne ovira gradnje predvidene po ZN.«

23. člen

V 25. členu Pravilnika se na koncu stavka pika nadomesti z vejico in se doda naslednje besedilo, ki glasi: », pri čemer se upoštevajo predpisi s področja javne razsvetljave in svetlobnega onesnaževanja.«

24. člen

V 26. členu Pravilnika se besedi »telefonsko napeljavo« nadomestita z besedama »komunikacijsko infrastrukturo« in se mu doda nov stavek, ki glasi: »Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti projektne pogoje in soglasje k posameznim posegom v prostor.«

25. člen

Besedilo 27. člena Pravilnika se nadomesti z naslednjim besedilom, ki glasi: »Obvezna je priključitev na cesto v javnem dobru, na vodovod, kanalizacijo in na elektroenergetsko omrežje. Obvezen priklop na kanalizacijo velja tudi za obstoječe objekte.«

26. člen

Besedilo 28. člena Pravilnika se nadomesti besedilom, ki glasi:
»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. Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju ZN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z odstopanji morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja in občina.«

27. člen

Črta se besedilo 29. člena Pravilnika.

28. člen

Doda se nov 30. člen Pravilnika, ki glasi, ki se s tem Odlokom črta v 14. členu Pravilnika in se dopolni tako, da se glasi: »Vsaka stanovanjska hiša mora imeti predpisano posodo za smeti. Pri zunanji ureditvi je treba predvideti primeren prostor za shranjevanje posod oziroma mora biti urejeno prevzemno mesto. Pristojna komunalna organizacija mora skrbeti za redno odvažanje odpadkov na določeno deponijo.«

V. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

29. člen

Doda se nov 31. člen Pravilnika, ki glasi:

»Na območju obravnave se nahaja evidentirana enota kulturne dediščine Dobova-Arheološko najdišče, Ešd 9804.

Izvedejo se predhodne 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.

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.

Obveznost pridobivanja kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev, obveznosti financiranja predhodnih raziskav, ravnanje ob posegih v zemeljske plasti, ravnanje v primeru najdb izjemnega pomena, pogoji za pridobitev pravice do nadomestila in drugo je opredeljeno s področnim zakonom.«

30. člen

Doda se nov 32. člen Pravilnika, ki glasi:

»Območje se nahaja na območju podzemnih voda Brežiškega polja.

Na območju ZN se predvidijo predhodni ukrepi za varstvo površinskih voda in podtalnice skladno z veljavno zakonodajo. Območje se priključi na kanalizacijsko omrežje z ustreznim načinom odvajanja in čiščenja.

Vodovodni in kanalizacijski vodi se izvedejo vodotesno.«

31. člen

Doda se nov 33. člen Pravilnika, ki glasi:

»Na območju obravnave se predvidijo predhodne rešitve in ukrepi zavarovanje okolja, naravnih virov in trajnostno rabo naravnih dobrin skladno z veljavno zakonodajo. Poseg v okolje je dopusten le, če ne povzroča čezmerne obremenitve.

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje.

Območje sodi po veljavnih predpisih med območja III. stopnje varstva pred hrupom, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa. Glede na določene mejne vrednosti kazalcev hrupa za območje III. stopnje varstva pred hrupom, obremenitev s hrupom na območju ne sme presegati 60dBA za dan L(dvn) in 50dBA za noč L(noč).

Povzročitelji odpadkov morajo upoštevati veljavne predpise, ki določajo ravnanje z odpadki. Med gradnjo bodo nastali predvsem gradbeni odpadki. Predvsem je potrebno med gradnjo uvesti sistem ločenega zbiranja odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij.

Mejne vrednosti obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja ne smejo biti presežene, pri čemer je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Pri razsvetljavi gradbišč, objektov za oglaševanje je potrebno upoštevati mejne vrednosti in ukrepe pred škodljivim delovanjem svetlobnega onesnaževanja skladno z veljavnimi predpisi, ki predpisujejo tudi način osvetljevanja. Osvetljevanje fasad objektov ni dovoljeno.«

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

32. člen

Doda se nov 34. člen Pravilnika, ki glasi:

»Projektiranje ureditev mora biti skladno z veljavnimi predpisi, smernicami in priporočili s področja obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (poplave, erozija, potres, požar) ter varovanja zdravja ljudi in kvalitetnega okolja bivanja.

Območje obravnave se ne nahaja ne na poplavnem in ne na erozijsko ogroženem območju zato ni potrebnih posebnih ukrepov za poplavno ali erozijsko varnost. Na območju so prisotne podzemne vode Brežiškega polja.

Pogoji v zvezi z obrambnimi potrebami:

Zaklonišč, zaklonilnikov 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.

Protipotresna varnost:

Vsak objekt, ki ima več kot 2 etaži nad kletjo je pred gradnjo treba izvršiti preiskavo geomehanskih lastnosti terena in izsledke preveriti po odpiranju gradbene jame. Temelji morajo biti izvedeni po navodilih geomehanika.

Pri gradnji objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih s projektnim potresnim pospeškom tal (g) je 0,225. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.«

33. člen

Doda se nov 35. člen Pravilnika, ki glasi:

»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 požarno-varstvenimi 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. Za stavbe, za katere ta študija ni predpisana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz elaborata »zasnova požarne varnosti«, vendar v tem primeru soglasje pristojnega soglasodajalca v fazi izdelave PGD dokumentacije ni potrebno.«

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

34. člen

Doda se nov 36. člen Pravilnika, ki glasi:

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

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

VIII. OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV GRADITVE OBJEKTOV

35. člen

Doda se nov 37. člen Pravilnika, ki glasi:

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

Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet projektne dokumentacije PGD.«

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

36. 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.

37. 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).

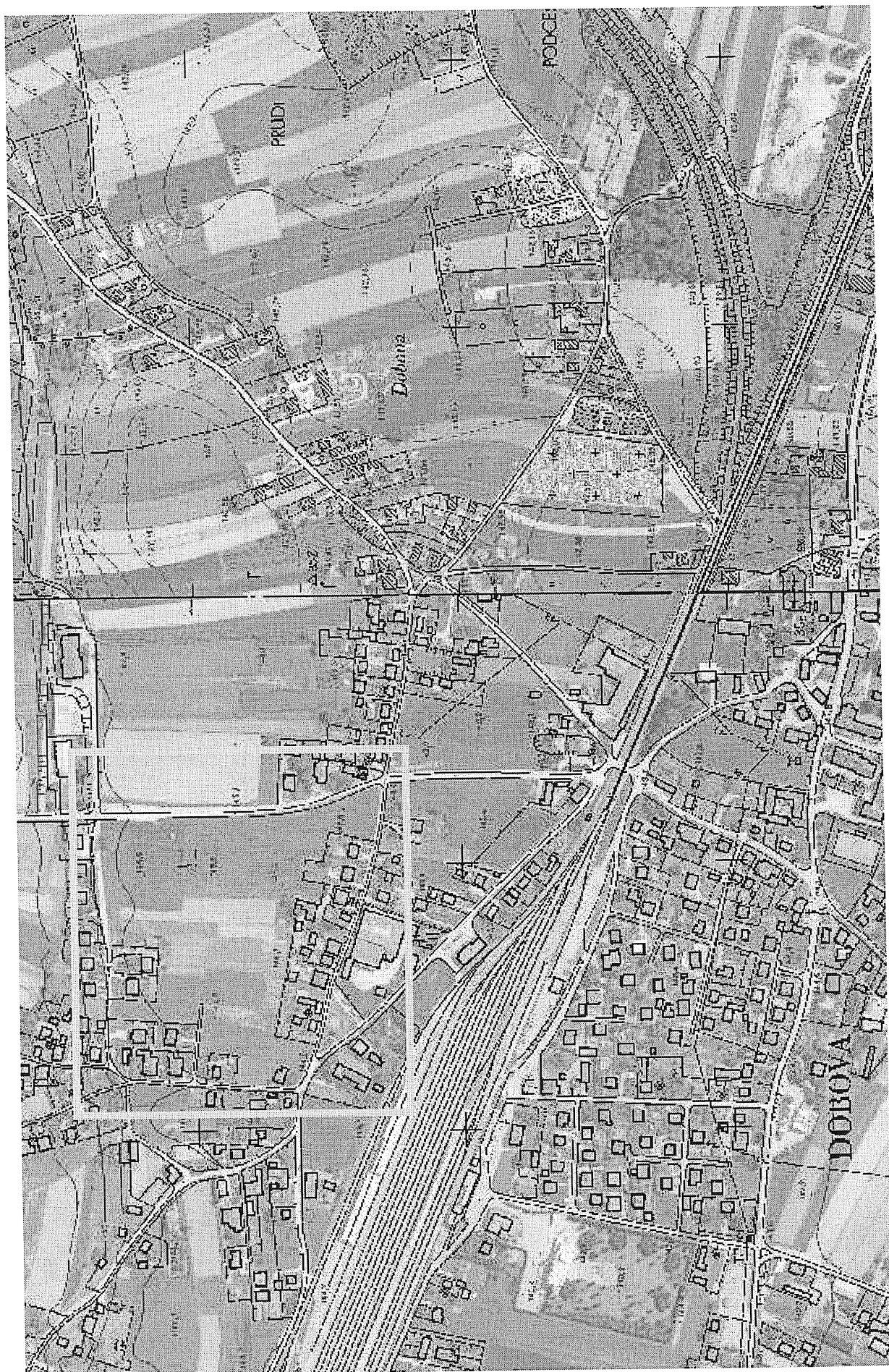
38. člen

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

Številka: 3505-6/2011

Datum:

Župan Občine Brežice
Ivan Molan



P R A V I L N I K

za izvajanje zazidalnega načrta "Dobova - sever"

čl. 1

Pravilnik je sestavni del zazidalnega načrta "Dobova - sever", ki ga je izdelal Projektivni biro REGION, p.o. Brežice v februarju 1976, št. proj. 813/U-72

čl. 2

Pravilnik velja za območje, ki ga sestavljajo te parc. št.:

170 del, 591/2 del, 591/1, 592, 590, 589, 588/1, 588/2, 258/2, - del, 258, 257/2, 257/1, 256, 255, 254/1, 253, 252, 251/1, 250/1, 250/2, 249, 248, 183 del, 247, 246, 245, 244/2, 244/1, 244/4, 244/3, 259, 808, 290, 291/1, 587, 585, 586, 576/3, 572, 579/3, 583, 3, 583/1, 583/2 del, 580, 571/3 del, 571/2 del, 592/1 del, 292/2 del, 582, 581, 583, 587/2.

čl. 3

Pravilnik se nanaša na gradnjo objektov, terenska in ureditvena dela na obravnavanem zazidalnem območju. Upošteva veljavne gradbeno tehnične in higiensko varnostne predpise. Tolmači gradbeni načrt in detajle, ki v zazidalnem načrtu ne morejo biti prikazani.

čl. 4

Površine se smejo uporabiti samo za namen, za katerega so po zazidalnem načrtu določene. Na površinah, ki so namensko zaš-

čitene /zaščitni pasovi/ je prepovedana vsakršna graxnja. Spremembe namenske izrabe površin mora potrditi občinska skupščina.

čl. 5

Vsak objekt, ki ima več kot 2 etaži nad kletjo je pred gradnjo treba izvršiti preiskavo geomehanskih lastnosti terena in izsledke preveriti po odpiranju gradbene jame. Temelji morajo biti izvedeni po navodilih geomehanika.

čl. 6

Pri projektiranju, dimenzioniranju in gradnji objektov je treba upoštevati tehnične predpise za gradnjo na potresnih področjih VIII. in IX. stopnje po skali Mercalli - Caneani Lieberg /Ur. list SFRJ, št. 39/64, z dne 30.9.1964/.

čl. 7

Vsi objekti na obravnavanem zemljišču morajo biti situirani in orientirani tako kot to določa zazidalni načrt. Odstopi so možni samo, če se pri izdelavi lokacijske dokumentacije ugotovi, da manjše spremembe ne prizadenejo celotne urbanistične ureditve. Tlorisna zasnova in oblika zgradb naj se prilagodi meram, ki so v zazidalnem načrtu.

čl. 8

V zazidalnem območju je prepovedano postavljati dvoriščne objekte. V nobenem primeru ni dopustno graditi objektov za rejo prašičev, drobnice, perutnine ali za druge namene.

čl. 9

Glede načina zazidave se predpisuje sledeče:

- vsi objekti morajo biti zidani,
- višina objektov največ visoko pritličje in ena etaža,
- stropovi morajo biti masivni,
- streha mora biti v naklonu $30 - 35^{\circ}$, smer slemena po zazidalnem načrtu,
- kritina mora biti iz enotnega materiala in enake barve,
- kanalizacija objektov mora biti priključena na mestno kanalizacijo,
- bivalni prostori morajo biti pravilno orientirani.

čl. 10

Odmiki zgradb se določajo po zazidalnem načrtu. Natančne mere morajo biti podane v lokacijski dokumentaciji.

čl. 11

Garaže v enodružinskih hišah so v sklopu objekta. Dovozi morajo biti urejeni enotno z ostalo zunanjo ureditvijo. Večstanovanjski objekti imajo skupinske garaže /tripleks/.

čl. 12

Po stanovanjskih cestah ni dovoljeno prevažanje z težkimi vozili /tovornjaki, mopedi/, vsaj v nočnem času.

čl. 13

Višina vhoda mora biti v skladu z zazidalnim načrtom, eventualne korekture so možne z lokacijsko dokumentacijo. Vsi objekti morajo biti ometani z izbranimi harmoničnimi barvami ometov. Na isti fasadi naj se ne uporablja večje število barv ometa.

čl. 14

Vsaka stanovanjska hiša mora imeti predpisano posodo za smeti. Pri zunanji ureditvi je treba predvideti primeren prostor za shranjevanje posod. Pristojna komunalna organizacija mora skrbeti

za redno odvažanje odpadkov na določeno deponijo.

čl. 15

Zemljišča enodružinskih hiš se smejo ograjevati pod sledečimi pogoji:

- da je ograja, živa meja oddaljena od roba ceste 1,0 m oziroma pločnika 0,5 m,
- da je visoka največ 1,0 m,
- pri določeni urbanistični grupaciji individualnih ali vrstnih hiš naj bo ograja oblikovana enotno,
- meje med sosednjimi parcelami se ne ograjujejo, oziroma so le primerno ozelenjene.

čl. 16

Vsaki stanovanjski stavbi in javnemu posloju se v odlobči o lokaciji določi funkcionalni del zemljišča, skladno z zazidalnim načrtom in lokacijsko dokumentacijo.

čl. 17

Funkcionalno zemljišče, ki ga uporabljajo posamezni lastniki ali najemniki stanovanjskih objektov, vzdržujejo ti na svoje stroške. Zunanja ureditev je pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja.

čl. 18

Za ureditev in vzdrževanje zelenic ter zaščitenih pasov ob javnih prometnih poteh skrbi občinska skupščina preko svojih organov in pooblašćene organizacije za urejanje mestnega zemljišća.

čl. 19

Vsak stanovanjski objekt se mora vključiti v skupno zaklonišće, ki je predvideno v družbenih objektih.

čl. 20

Obstoječi objekti, javni objekti ter šola morajo zgraditi skupno zaklonišče.

čl. 21

Ogrevanje mora biti centralno iz skupne kotlovnice.

čl. 22

Vsak objekt mora biti priključen na kanalizacijsko mrežo. Nikakor niso dopustne individualne greznice.

Pri izvedbi kanalizacije se upoštevajoi idejni načrti za kanalizacijo, ki so sestavni del zazidalnega načrta.

čl. 23

Vodovodno inštalacijo je treba položiti v skladu z idejnim načrtom za vodovod, ki je prav tako sestavni del zazidalnega načrta.

čl. 24

Vsi vodi električne inštalacije v zazidalnem okolišu morajo biti kablirani.

čl. 25

Ulična razsvetljava mora biti izvedena s kandelabri.

čl. 26

Naselje mora biti opremljeno s telefonsko napeljavo.

čl. 27

Urbanistično politiko je možno izvajati pod pogojem, da bo za vse gradnje na obdelanem območju izdelana lokacijska dokumenta-

cija, ki bo upoštevala vse pogoje, ki so podani s pravilnikom.

čl. 28

Za manjše spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta in pravilnika, ki so se pokazale med izvajanjem umestne, mora dati soglasje pristojni upravni organ skupščine občine.

čl. 29

Nadzorstvo nad izvajanjem pravilnika opravlja skupščina občine preko svojih inšpekcijskih služb.