

Na podlagi 129. člena in 124. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12-ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 – ZSPDSL-1 in 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na 10. redni seji dne 18. 7. 2024 sprejel

O D L O K
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(podlaga in predmet za OPPN)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod št. projekta 2116 in identifikacijsko številko prostorskega akta: 3468.

(2) OPPN se sprejme ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21; v nadaljevanju: OPN).

(3) Na območju OPPN se predvidi gradnja objektov za potrebe poslovnih in oskrbnih dejavnosti, storitev, trgovine, manjše obrti in skladiščenja.

2. člen
(pomen izrazov in kratic)

(1) Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

Kratika	Pomen kratice
EUP	Enota urejanja prostora
Fz	Faktor zazidanosti parcele
Fzp	Faktor zelene površine
GP	Gradbena parcela
K, P, N, M, T	Klet, pritličje, nadstropje, mansarda, terasna etaža
OPN	Občinski prostorski načrt Občine Brežice
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12
TP	Transformatorska postaja

(2) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. Aktivna fasada je črta, ki označuje potek gradbene linije tam, kjer mora biti zagotovljena visoka stopnja vizualne in/ali fizične in/ali funkcionalne povezanosti med notranjim pritličnim prostorom stavbe in zunanjim odprtim prostorom.
2. Faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med zazidano površino vseh objektov (vključno s tistimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo enega ali več prostorov, in v katere človek lahko vstopi) in celotno površino gradbene parcele.

3. Faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami na raščinem terenu in celotno površino gradbene parcele.
4. Fasadna ravnina je zunanja ravnina pretežnega (več kot 2/3) dela fasade.
5. Gradbena linija je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe. Dopustno je preseganje gradbene linije v obsegu, kot to določa veljavni predpis.
6. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.
7. Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji objekt vključno z urejenimi površinami, ki služijo temu objektu oziroma na katerem je predviden objekt vključno z urejenimi površinami, ki bodo služila temu objektu. Kot gradbena parcela se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov po prejšnjih predpisih.
8. Kubus pomeni volumen oblike kvadra oziroma kocke.
9. Površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami ali linijami, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok.
10. Praviloma - izraz pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, vendar je dopustno odstopanje od njih, če jih zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno upoštevati, kar je treba obrazložiti in utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
11. Stavba je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.
12. Tehnološka zelena streha je ravna streha, na kateri je nameščena zelena tehnologija (npr. fotonapetostne naprave, solarni sistem za ogrevanje vode) ob hkratni ozelenitvi strehe. Streha je zasnovana za zbiranje in shranjevanje padavinske vode.
13. Terasna etaža je zgornja etaža stavbe neposredno nad ravno streho.
14. Vizualno izpostavljena fasada je fasadna ploskev, ki je izpostavljena pomembnim pogledom in jo je treba oblikovati posebej premišljeno.
15. Zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.

3. člen (vsebina)

(1) OPPN vsebuje poleg tekstualnega dela (odlok) tudi grafični del ter spremljajoče gradivo.

(2) Z OPPN se podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
- vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi območji;
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

1. Območje OPPN
 - 1.0 Območje OPPN na TTN M 1: 10 000
 - 1.1 Območje OPPN na OPN M 1: 5 000
 - 1.2 Območje OPPN na DOF in DKN M 1: 2 000
 - 1.3 Območje OPPN na geodetskem načrtu M 1: 1 000

2. Vplivi in povezave	M 1: 2 000
3. Ureditvena situacija	M 1: 500
3.1 Karakteristični prerezi območja	M 1: 500
4. Prometne ureditve	M 1: 500
5. Infrastruktura	M 1: 500
5.1 Priključitev na infrastrukturo izven območja OPPN	M 1: 2 000
6. Načrt gradbenih parcel	M 1: 500
7. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1: 500

(4) OPPN ima naslednja spremljajoča gradiva: obrazložitev in utemeljitev s seznamom veljavnih predpisov, stanje prostora, strokovne podlage in podatki, vplivi na okolje, vključevanje nosilcev urejanja prostora, povzetek za javnost, elaborat ekonomike in poročilo o sodelovanju z javnostjo.

(5) Skladno s 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju ZUreP-3) in 9. členom Sklepa o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12 (Uradni list RS, št. 46/23) se celovita presoja vplivov na okolje za ta OPPN ne izvede.

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

4. člen (območje urejanja)

(1) Območje OPPN se nahaja v naselju Jesenice (v Krajevni skupnosti Jesenice na Dolenjskem v Občini Brežice). Naselje je razdeljeno na dva dela. Območje OPPN se nahaja na južnem robu severnega dela naselja.

(2) Območje OPPN je z OPN zajeto v enotah urejanja prostora z oznako EUP JES-11 in JES-12. Območje EUP JES-12 je v OPN opredeljeno z namensko rabo CDo (območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti), območje EUP-11 pa z namensko rabo IG (gospodarske cone).

(3) Za območje OPPN je v OPN določen način urejanja z OPPN.

(4) Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 239, 241, 244, 1891/62, 1891/64, vse k.o. 1308 - Velika Dolina, v skupni velikosti cca. 2 ha.

(5) Meja območja OPPN je razvidna iz načrta 1 grafičnega dela »Območje OPPN«.

5. člen (vplivi in povezave)

(1) Teren pada proti jugovzhodu, v jugovzhodnem delu območja je depresija. Gre za območje nepozidanih stavbnih zemljišč, ki na severu meji na pozidana zemljišča s stanovanjskimi, poslovnimi in proizvodnimi objekti, na vzhodu na javno pot JP 525192 Obrežje – Jesenice – povezava, na zahodu na lokalno cesto LC 024001 Ribnica – Jesenice na Dolenjskem ter na jugu na odprt zelen prostor s travniki in njivami.

(2) Območje je vizualno izpostavljeno in se nahaja na območju vstopa v severni del naselja in v severovzhodnem delu območja meji na stavbna zemljišča, kjer je namenjena stanovanjska gradnja.

(3) Dostopnost do območja je zagotovljena iz lokalne ceste LC 024001 Ribnica – Jesenice na Dolenjskem, ki poteka ob zahodnem robu območja OPPN.

(4) Območje OPPN ni komunalno opremljeno. Čez območje poteka primarni vod javnega kanalizacijskega sistema, ki se ga prestavi. Delno se prestavi in na novo zgradi tudi primarni vod vodovodnega omrežja. Za potrebe elektroenergetske oskrbe se postavi nova transformatorska postaja. Mesto priključevanja na obstoječe vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje je izven območja OPPN. Predvidi se tudi navezava na komunikacijsko omrežje, ki poteka ob zahodnem robu območja OPPN.

(5) OPPN posega na območje kulturne dediščine – območje arheološkega najdišča Drnovo - Rimska cesta Nevioudunum-Siscia (EŠD 11069). Ne posega pa na območje ohranjanja narave, niti na območje varstva voda ali območja ogroženosti.

(6) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz načrta 2 grafičnega dela »Vplivi in povezave«.

6. člen (zasnova in ureditvene enote)

(1) Območje OPPN se deli na dva konceptualna dela, ki sledita podrobnejši namenski rabi prostora – CDo in IG. Na zahodnem delu se umeščajo objekti, namenjeni poslovno storitvenim in trgovskim dejavnostim, in sicer na način, da sooblikujejo prostor med stavbo in javno površino. Na vzhodnem delu se predvidijo skladiščni idr. objekti, skladni z namensko rabo.

(2) Območje OPPN se ureja celovito in se ne deli na več ureditvenih enot.

(3) Nekatera merila in pogoji za lego, velikost in oblikovnost stavb in zunanjih površin omejujejo investicijske namere, izhajajoč iz danosti prostora – območje vstopa v severni del naselja, meja s krajino, sooblikovanje obuličnega prostora, stik s stanovanjsko gradnjo.

(4) Dostop do posamezne gradbene parcele v območju OPPN se zagotovi z obstoječe lokalne ceste LC 024001 Ribnica – Jesenice na Dolenjskem preko nove dovodne ceste. Dostop do gradbene parcele GP2 je urejen tudi neposredno z lokalne ceste LC 024001 Ribnica-Jesenice.

(5) Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

III. NAMEMBOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

7. člen (vrste gradenj)

Na območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj, ki jih opredeljuje veljavni zakon o graditvi.

8. člen (vrste objektov glede na zahtevnost)

V območju OPPN je poleg manj zahtevnih objektov dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

9. člen (vrste objektov glede na namen)

(1) Na območju z namensko rabo CDo je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) glede na namen uporabe dopustna gradnja naslednjih objektov:

(a) Glavni objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
 - 12301 Trgovske stavbe, od tega samostojne prodajalne,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti.
- (b) Funkcionalne enote, upoštevajoč tudi dopustne dejavnosti, določene v 10. členu tega odloka:
- Objekti iste klasifikacije, kot velja za glavni objekt,
 - 11100 Enostanovanjska stavba, samo kot spremljajoča dejavnost in v sklopu glavnega objekta.
- (c) Pomožni objekti:
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega nadstrešnice,
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev, od tega ograje.

(2) Na območju z namensko rabo IG je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) glede na namen uporabe dopustna gradnja naslednjih objektov:

(a) Glavni objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe, od tega delavnice ipd.,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, od tega skladiščne stavbe in pokrite skladiščne površine,
- 21122 Parkirišča izven vozišča.

(b) Pomožni objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, od tega skladiščne stavbe in pokrite skladiščne površine,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega nadstrešnice,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev, od tega ograje in oporni zidovi.

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih enostavnih objektov, ki se ne klasificirajo:

- priključek,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok,
- objekt za oglaševanje in informacijski pano,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(4) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja naslednjih gradbeno inženirskih objektov:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi.

10. člen **(dopustne dejavnosti)**

(1) Na območju z namensko rabo CDo je skladno z namensko rabo dopustna gradnja vrste objektov za potrebe trgovske, oskrbne, poslovne in storitvene dejavnosti. Na območju gradbene parcele GP2 je v sklopu glavnega objekta dovoljeno bivanje, samo kot spremljajoča dejavnost.

(2) Na območju z namensko rabo IG je skladno z namensko rabo dopustna gradnja vrste objektov za potrebe trgovske in storitvene, poslovne, obrtne dejavnosti, prometa in skladiščenja.

IV. NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN

11. člen (lega in velikost objektov)

(1) Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objektov, ki jo omejujejo gradbene meje, gradbena linija in koordinatne točke. Gradbena linija na gradbeni parceli GP1 izhaja iz umestitve obstoječega objekta severno od območja OPPN in je določena s koordinatnima točkama. Gradbene meje so določene v odmiku 4,0 m od meje gradbene parcele, razen kadar je v grafičnem delu določena gradbena meja ali gradbena linija drugače. Potek gradbenih mej in gradbene linije je razviden iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

(2) Izven površine za razvoj objektov so dopustne gradnje uvozov, parkirišč, manipulativnih dvorišč, infrastrukturnih vodov in naprav, prostorov za odjemna mesta smeti, postavitev urbane opreme, ureditev zelenih površin in pomožnih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka.

(3) Lega in velikost objektov se zaradi vodila fleksibilnosti določi z robnimi pogoji in sicer na površini za razvoj objekta, upoštevajoč gradbene meje, gradbeno linijo in faktor zazidanosti.

(4) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru skupne gradbene parcele stavb.

(5) Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki. Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena in tvori zelene površine ali potrebne utrjene površine objekta, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.

(6) Kota pritličja se prilagodi kotam terena in kotam prometnic in je največ 0,5 m nad novo koto terena.

(7) Maksimalna višina objektov je lahko presežena v primeru namestitve zunanjih naprav, ki služijo za delovanje objekta.

(8) Umestitev stavb na gradbeni parceli GP1:

- Stavba na ulični strani se postavi na gradbeno linijo obstoječega objekta severno od območja OPPN.
- Višina slemena je 8,0 m ($\pm 0,2$ m) od nove kote terena.
- Usmerjenost stavbe (ali dela stavbe) na območju CDo je z vzdolžno osjo pravokotno na javno cesto (vzhod – zahod).

(9) Umestitev stavb na gradbeni parceli GP2:

- Višina stavbe (ali dela stavbe) na območju namenske rabe CDo je največ 12,0 m na najbolj izpostavljeni fasadi, gledano od točke najvišje višinske razlike (od kote novega terena do najvišjega dela stavbe), pri tem pa mora biti zadnja etaža stavbe, ki je nad koto 8,3 m od nivoja novega terena, zasnovana kot terasna etaža.
- Terasna etaža mora biti odmaknjena od zahodne ravnine fasade na obcestni strani najmanj 4,0 m in na vsaj eni od daljših fasadnih ravnin najmanj 2,0 m od fasadne ravnine.
- Višina stavbe (ali dela stavbe) na območju namenske rabe IG je največ 10,0 m na najbolj izpostavljeni fasadi, gledano od točke najvišje višinske razlike (od kote novega terena do najvišjega dela stavbe).
- Usmerjenost stavbe (ali dela stavbe) na območju CDo je z vzdolžno osjo pravokotno na javno cesto, na območju IG pa vzporedno z javno cesto.

(10) Umestitev stavb na gradbeni parceli GP3:

- Višina stavbe je največ 10 m na najbolj izpostavljeni fasadi gledano od točke najvišje višinske razlike (od kote novega terena do najvišjega dela stavbe).

- Usmerjenost stavbe (ali dela stavbe) je z vzdolžno osjo orientirano pretežno v smeri sever – jug, z dopustnim odklonom največ 20°.
- Umestitev objekta mora upoštevati vizualno izpostavljenost južnega roba OPPN in percepcijo prostora uporabnikov vzhodne ceste, kar z oblikovanjem objekta določa 12. člen tega odloka.

(11) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:

- na delu gradbene parcele z namensko rabo CDo je Fz največ 0,4,
- na območju z namensko rabo IG je Fz največ 0,6.

(12) Lokacijski pogoji in informativne velikosti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Prikaz stavb je simbolne narave.

12. člen (oblikovanje objektov)

(1) Oblika objektov: podolgovat tloris, pravokotne oblike (ki se na gradbeni parceli GP2 na južni strani lahko prilagodi poteku gradbene meje), kjer je dopustno dodajanje in odzemanje kubusov.

(2) Streha objektov:

- na gradbeni parceli GP1 simetrična dvokapnica naklona 11° ($\pm 2^\circ$),
- na ostalih gradbenih parcelah ravna, lahko tudi zelena streha ali tehnološka zelena streha.

(3) Oblikovanje fasad:

- Oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni. Prepovedani so neznčilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki idr.).
- Barva fasad objektov ob zahodni cesti na CDo so v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Barve fasad stavb na IG so temnejše ali površinsko obdelane zaradi manjše pojavnosti v prostoru. Intenzivnejše barve so dopustne le kot manjši poudarek.
- Material: poleg stekla je dopustna kombinacija maksimalno treh materialov oziroma barv.
- Fasada stavbe, orientirana na ulično stran, mora biti oblikovana kot aktivna fasada, tako da omogoči vizualni stik med uličnim prostorom in stavbo.
- Pri objektih gabaritov nad 500 m² in/ali višine nad 8 m se volumen členi ali volumensko ali vizualno s fasadnimi barvami/materiali, nadstreški, ipd.

(4) Dodatni pogoji za oblikovanje fasad na gradbeni parceli GP2:

- Zaradi lege ob vstopu v severni del naselja se dodatno pozornost nameni oblikovanju južne vizualno izpostavljene fasade stavbe (ali dela stavbe) na CDo, ki mora biti členjena in ne sme biti slepa fasada.
- Fasada objekta (ali dela objekta) na namenski rabi CDo mora biti členjena. Pri terasni etaži mora na ulični strani in na strani, obrnjeni proti južnem robu OPPN prevladovati steklena fasada. Kjer ni določen odmik terasne etaže od fasadne linije, se zadnja terasna etaža vizualno členi z uporabo barv v temnejših tonih, drugih materialov in/ali drugačne strukture ipd. Ograja terasne etaže mora biti steklena.
- Fasada objekta (ali dela objekta) na namenski rabi IG se vizualno členi.
- Objekt (ali del objekta) na namenski rabi CDo in objekt (ali del objekta) na namenski rabi IG sta lahko med seboj povezana z veznim volumnom, pri čemer mora biti konstrukcija letga lahka in morebitni stavbni ovoj transparenten.

(5) Dodatni pogoj za oblikovanje objektov na gradbeni parceli GP3:

- Ne glede na to, ali gre za glavni objekt, več glavnih ali pomožnih stavb se volumni stavb umestijo na način, da se na južni, vizualno izpostavljeni strani, vzpostavi členjenost volumnov z medsebojnim odklikom najmanj 18,0 m v liniji južne ravnine fasade vzhodnega volumna oziroma lamele, ki je vzporedna z gradbeno mejo, kamor se zajeda zunanja odprta zelena površina objekta (atrij). Umestitev volumnov predstavljata največ dve osnovni lameli, usmerjeni v smeri severozahod – jugovzhod in širine stranic, orientiranih

proti južnem robu območja, največ 26,0 m. Lameli se lahko povežeta z volumnom višine največ 5,5 m in v odmiku od južnega roba fasad najmanj 12,0 m.

13. člen **(pomožni objekti, zunanje naprave in zunanja oprema)**

(1) Skupni lokacijski pogoji:

- Za lego pomožnih stavb veljajo enaki pogoji, kot za glavne objekte. Izven površine za razvoj objektov in v odmiku najmanj 1,5 m od meje gradbene parcele je višina pomožnih stavb največ 4,0 m, ob upoštevanju pogojev za zelene površine, določenih v tretjem odstavku 14. člena tega odloka in ob upoštevanju prometne varnosti.
- Gradbeno inženirski objekti morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni 0,5 m.
- Manjši odmik je dovoljen s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

(2) Pomožne stavbe:

- S svojimi gabariti in oblikovnostjo morajo izkazovati sekundarno funkcijo.
- Skupaj z glavnim objektom ne smejo presegati s tem odlokom določenega faktorja zazidanosti.
- Pri stavbi v velikosti zazidane površine nad 500 m² mora biti fasada oblikovana skladno z zadnjo alinejo tretjega odstavka 12. člena tega odloka.
- Na gradbeni parceli GP1 se lahko gradi stavba ob javni cesti tudi kot pomožna stavba k objektu severno od območja OPPN, vendar pod pogoji 11. in 12. člena tega odloka. V primeru združitve gradbene parcele GP1 z gradbeno parcelo severnega objekta, upoštevajoč četrti odstavek 31. člena tega odloka, se ohranjajo regulacijske linije, kot jih določa 11. člen tega odloka.
- Pokrite in odprte skladiščne površine ne smejo biti locirane v obulični prostor in ne smejo biti vizualno izpostavljene z uličnega prostora.

(3) Skladiščni objekt kot šotor (proizvod, dan na trg):

- Dopusten le kot pomožni objekt, ki dopolnjuje funkcijo glavnega objekta, vendar ne na CDo.
- Glede lege in oblikovnosti mora izpolnjevati pogoje, ki veljajo za pomožne stavbe.
- Lociran ne sme biti tik ob južni in vzhodni zeleni barieri.
- Tlorisno je pravokotne oblike.
- Dopustno je odstopanje pri naklonu dvokapne strehe zaradi prilagoditve naklonu strehe proizvoda, danega na trg. Ločne in polkrožne strehe niso dovoljene.

(4) Ograje:

- Izvede se v žičnati izvedbi.
- Medsosedska ograja se praviloma postavi na mejo zemljiških parcel (razen na območju zelenih barier), s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.
- Odmik ograje od cestišča ne sme biti manjši od 1,5 m.
- Ograje so maksimalne višine 2,0 m.
- Ograje ne smejo ovirati prometne varnosti.
- V primeru ograjevanja gradbenih parcel na meji z javno cesto se mora omogočiti uvoz na gradbeno parcelo na način, da se vozila ne ustavljajo na javni cesti in da javni promet ne bo oviran. Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5,0 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje, razen če upravljavec soglašata z drugačnimi pogoji.
- Postavitev ograj na območju zelenih barier je dopustna na notranjih robovih, gledano z gradbene parcele.

(5) Oporni zid:

- Višinske razlike med posameznimi platoji gradbenih parcel, med dovozno cesto in platoji ter ob platoju TP postaje se lahko premoščajo z opornim zidom, maksimalne višine 1,5 m.
- Dopustna je postavitve opornega zidu z ograjo.

(6) Mesto za zbiranje smeti (zbirno mesto komunalnih odpadkov) se uredi na način, da je vizualno čim manj izpostavljeno.

(7) Postavitve zunanjih naprav: Na strehe je dovoljeno nameščanje klimatov in drugih naprav, ki služijo za delovanje objekta ter modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov. Pri ravnih strehah morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo. Pri strehah z naklonom se postavijo vzporedno z naklonom strehe pod pogojem, da ne presegajo slemena streh.

(8) Objekti za oglaševanje: Dopustno je le oglaševanje dejavnosti v območju OPPN ob upoštevanju predpisov za postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu lokalne ceste in predpisov lokalne skupnosti. Umeščanje objektov za oglaševanje v območje zelenih barier ni dopustno.

(9) Pri izboru urbane opreme se mora upoštevati »Katalog urbane opreme in objektov za oglaševanje v Občini Brežice.

14. člen (zunanje površine)

(1) Niveliranje terena:

- (a) S prerazporeditvijo zemeljskih mas se za potrebe stavb in manipulativnih površin oblikujejo platoji za gradbeni parceli GP2 in GP3. Vodilo pri oblikovanju platojev je prilagajanje koti navezave dovozne ceste na lokalno cesto in dopustnih padcev vzdolžnega profila ceste zaradi oblikovanja vhodnega območja naselja na način, da se plato na gradbeni parceli GP3 spusti čim nižje, vendar ne višje, kot je prikazano v grafičnem delu. Vodilo pri oblikovanju oboda območja, predvsem južnega roba je, ustvariti čim bolj naraven in kontinuiran potek terena. Kot primer niveliranja terena in oblikovanja platojev je prikazan prerez v načrtu 3.1 grafičnega dela OPPN »Karakteristični prerezi območja«.
- (b) Višinske razlike zemljišča na južnem, zahodnem in vzhodnem robu območja OPPN se urejajo izključno z brežinami, moduliranimi na način, da se ustvarijo zložni reliefni prehodi do obstoječega terena. Oporni zidovi (razen na območju dovozne ceste in TP) in grajene brežine (škarpniki, zidovi ipd.) niso dopustne.

(2) Utrjene zunanje površine:

- (a) Med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do uvoza na gradbeno parcelo, je treba zagotoviti prostor, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen uvoz na gradbeno parcelo oziroma se omogoči neoviran uvoz iz javne ceste, razen če upravljavec soglaša z drugačnimi pogoji.
- (b) Zunanje manipulativne površine in parkirišča morajo po velikosti zadoščati potrebam dejavnosti. Na območju manipulacije dostavnih tovornjakov mora biti povozna površina ustrezno utrjena.
- (c) Objekt mora zagotavljati minimalno število parkirnih mest, kot določa četrti odstavek 17. člena tega odloka, parkirna mesta za invalide in parkirna mesta za kolesa ter druga enosledna vozila skladno z veljavnimi predpisi. Površina parkirnih mest je asfaltirana, tlakovana in mora biti vizualno členjena z zasaditvijo, kot določa naslednji odstavek tega člena.
- (d) Parkirna mesta za dve ali več tovornih vozil, ki posamezno presegajo 3,5 t in za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil na območju z namensko rabo CDo niso dopustna. Dopustno je ustavljanje tovornih vozil za potrebe izvajanja dejavnosti.
- (e) Na gradbeni parceli GP3 se parkirna mesta in manipulativne površine uredijo na vzhodnem in severnem delu gradbene parcele.

(3) Zelene površine:

- (a) Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja padavinske vode kot zaradi vizualne omilitve posega ter kakovosti prostora.

- (b) Na območju CDo je potrebno zagotoviti Fzp najmanj 0,3 in na IG najmanj 0,2 ob upoštevanju ostalih določil tega odstavka.
- (c) Rastline ne smejo ovirati prometne varnosti. Pri sajenju dreves je potrebno upoštevati potek obstoječih infrastrukturnih vodov in odmike, ki so navedeni v šestem odstavku 16. člena tega odloka. Na mestih sajenja dreves je potrebno zagotoviti ustrezne rastne pogoje za rast drevnine avtohtonih vrst, značilnih v okoliški krajini. Priprava rastišča za drevesa se izvede po Evropskem standardu za sajenje dreves (EAS 03:2022 EN, 03.2023 SI), kar mora biti razvidno v projektni dokumentaciji.
- (d) Na posamezni gradbeni parceli stavbe je potrebno zagotoviti najmanj 25 dreves/ha avtohtonih drevesnih vrst oziroma več ob upoštevanju ostalih zahtev tega odstavka. Na gradbeni parceli GP1 je potrebno zasaditi najmanj osem dreves.
- (e) Zasaditev s cipresami, pacipresami, kleki in podobnimi vrstami ni dopustna. Drevesa z majhnimi in/ali kroglastimi krošnjami niso dopustna.
- (f) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom avtohtonih dreves naravnoraščenih funkcionalnih krošenj na šest parkirnih mest. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena. Zasadijo se standardne visokodebelne sadike z višino krošnje na 2,2 m, kakovostnega razreda obsega debla 18/20 cm na višini 1 m. Izberejo se vrste dreves s srednje veliko ali veliko krošnjo. Z razporeditvijo dreves po parkirnih površinah se stremi k zagotovitvi najmanj 30% pokritosti parkirnih površin s krošnjami dreves (v časovnem preseku končne razrasti dreves).
- (g) Vzpostavijo se naslednje zelene bariere, zasajene z drevesi in grmovnicami, in sicer:
- Ob južnem robu območja OPPN, kjer gre za stik s kmetijskimi površinami in ki je hkrati vstopna veduta v severni del naselja, in sicer tlorisne širine na gradbeni parceli GP2 najmanj 4,0 m v delu na CDo in najmanj 6,5 m v delu na IG ter 8,0 m na gradbeni parceli GP3, oblikovane kot določa točka b) prvega odstavka 14. člena tega odloka.
 - Na jugovzhodnem vogalnem delu je zelena bariera razširjena zaradi reliefnega prehoda. Potek zgornjega roba brežine je razviden iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.
 - Ob vzhodnem robu območja OPPN, kjer se višinske razlike terena premoščajo z brežino, se vzpostavi zazelenitev, in sicer v širini minimalno 3,5 m od roba vozišča in hkrati zajema celotno brežino. Grmovnice in drevesa se zasadijo znotraj investitorjeve parcele, ostali del je zatravljen, ob upoštevanju zagotavljanja preglednosti ceste in vertikalnega profila ceste ter v obsegu usklajenem z upravljavcem ceste.
 - Na severovzhodnem delu območja OPPN zaradi meje s stanovanjskim območjem, in sicer širine najmanj 4,0 m. Zasadi se z visokodebelnimi drevesi in grmičevjem. Zasaditev naj bo izvedena s vsaj tremi različnimi rastlinskimi vrstami.
 - Visoka drevnina se zasadi v pasu zelenih barrier premenjalno ali organsko (ne v drevoredni vrsti), da se ustvari volumensko neenakomeren, a sklenjen oziroma povezan pas krošenj. Uporabi se različne drevesne vrste, vsaj 90 % dreves je listopadnih. Drevesne sadike so visokodebelne, lahko tudi večdebelne sadike (2-5 debel), sadilne razdalje med drevesi so od 2,5 do 5,0 m. V podrasti se zasadijo prostorastoče grmovnice srednje velikosti/raščavosti v mešani razmestitvi.
 - Zasaditev v obliki zelenih klinov oziroma posameznih zelenih otokov se izvede tudi med objekti oziroma lamelami na posamezni gradbeni parceli, in sicer v globini najmanj 15,0 m od meje gradbene parcele, s čimer se doseže večja členjenost prostora. Zasaditev zelenih klinov je lahko redkejša, kot zasaditev zelene barrier. V klinu med lamelami objekta na gradbeni parceli GP3 se lahko površina uredi kot odprta bivalna zelena površina objekta, parkovna površina atrija. V tem delu se ne ureja striženih živih mej, lahko pa se uporabljajo okrasne vrste, razen lovrikovec, paciprese in podobno. Na območje zelenega klina med poslovnim in skladiščnim delom na gradbeni parceli GP2 lahko posega površina za parkiranje, kot je razvidno iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.
 - Zelena bariera se na zahodni strani v dolžini južne fasade stavbe oziroma dela stavbe centralnih dejavnosti (pomeni dolžino približno 35,0 m od roba pločnika) razredči zaradi prehajanja zasaditve ob cesti v zeleno bariero in vidnega prehajanja grajene strukture (stavbe oziroma dela stavbe centralnih dejavnosti) v zeleno bariero. V tem delu je lahko sadilna razdalja med drevesi 4,0 m – 6,0 m, ohranjati se mora sklenjena grmovna podrast.
 - Za zasaditev zelene barrier se uporabi drevesne vrste kot npr. maklen, lipa, jelša, brest, hrast, gaber ipd. Uporaba okrasnih vrst ter vrst oziroma sort s stebrastimi in

- kroglastimi krošnjami ni dopustna. Za zasaditve se ne uporablja okrasnih vrst grmovnic, kot so lovorikovec, paciprese in podobno.
- Kjer se južna zelena bariera in gradbena meja stikata, je na območju zelene bariere dopusten poseg za vzpostavitev obfasadnega pasu širine največ 1,0 m iz prodnikov.
 - Stavba na gradbeni parceli GP2 v delu IG lahko v manjšem delu posega na območje južne zelene bariere, vendar ne več kot do odmika 4,0 m od južne parcelne meje, kar velja tudi za obfasadni pas prodnikov, in ne več kot 30,0 m².
- (h) Ob zahodnem, obuličnem prostoru se vzpostavi zeleni pas širine najmanj 10,0 m, ki se ga zasadi z drevoredom visokodebelnih avtohtonih dreves srednje velikosti, npr. lipovec, maklen, oreh ali podobno, in sicer v odmiku osi drevoreda cca. 2,0 m od roba pločnika, pri tem pa je potrebno zagotavljati prometno varnost na prometnicah. V kolikor se med izvedbo ugotovi, da potek obstoječih infrastrukturnih vodov odstopa od prikazanih v grafičnem delu na način, da bi oviral saditev dreves drevoreda, se infrastrukturnih vodi prestavijo na način, da se omogoči zasaditev drevoreda. Sadilna razdalja med drevesi je 7,0 m. Tratne površine pod drevesi se lahko zasadijo z nizkimi pokrivnimi grmovnicami. V tem pasu se uredi uvoz in dostopi do posameznega objekta in po potrebi vhodne ploščadi.
- (i) Kjer je mogoče, se zeleni pasovi oziroma otoki uredijo kot zasajeni površinski zadrževalniki meteorne vode.
- (j) Zasaditev mora biti shematsko prikazana v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja do nivoja, da je mogoče utemeljevati skladnost s prostorskim aktom. Izvedena mora biti v celoti pred izdajo uporabnega dovoljenja.
- (k) Lastnik zemljišča je dolžan redno vzdrževati vzpostavljene zasaditve na gradbeni parceli.
- (l) Robni pogoji zelenih površin so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija (os drevoreda, zelene površine, zelene bariere, zeleni klini idr.)

15. člen (obstoječi objekti)

Znotraj območja OPPN ni obstoječih objektov. Po izgradnji objektov, predvidenih po OPPN, so dopustni posegi v prostor, ki sledijo izvedbenemu namenu prostorskega akta, določenem v 6. člen tega odloka, in sicer ob upoštevanju določil tega odloka.

V. GOSPODARSKA JAVNA IN DRUGA INFRASTRUKTURA

16. člen (infrastruktura splošno)

(1) Območje OPPN ni komunalno opremljeno. Kratek opis infrastrukturnega opremljanja je naveden v četrtem odstavku 5. člena tega odloka.

(2) Praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. Nova dovozna cesta predstavlja hkrati infrastrukturni koridor.

(3) Kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, lastnik posameznega voda pa mora za to od lastnika zemljišča pridobiti služnostno pravico.

(4) Prečkanja javnih cest so povsod, kjer to dopušča kategorija zemljine, predvidena s prebojem, sicer pa s prekopom. Nasipavanje ali odvzemanje materiala nad obstoječimi vodi ni dovoljeno brez uskladitve upravljavca infrastrukture.

(5) 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 vozišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu. Prečkanja cest, uvozov, dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo. Vse instalacije se izvedejo na

ustrezni globini glede na niveleto vozišča ceste. Prav tako se na mestih, kjer so mogoča prečkanja infrastrukture v prihodnje, izvedejo zaščitne cevi. Vode se prednostno umešča pod utrjene površine in ne na območja zelenih površin.

(6) Gradnja infrastrukture ne sme onemogočiti s tem odlokom predpisane zasaditve. Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture ni dovoljeno, oziroma mora znašati odmik dreves od posameznih vodov najmanj 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,0 m. Prav tako se infrastruktura umešča v ustreznem odmiku od drevoredne poteze ter usklajeno v odmikih do predvidenih visokih dreves na območju zelenih barier.

(7) Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na ulični fasadi objektov.

(8) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektni dokumentaciji.

(9) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«.

(10) Potek infrastrukture je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

17. člen (prometna infrastruktura)

(1) Dostop do območja OPPN se zagotavlja preko dveh dostopov iz lokalne ceste LC 024001 Ribnica – Jesenice na Dolenjskem. Za dostop do posameznih gradbenih parcel znotraj območja OPPN je predvidena izgradnja nove dovozne ceste. Obstoječi priključek na območju gradbene parcele GP2 se rekonstruira.

(2) Nova dovozna cesta se priključuje na lokalno cesto 024001 Ribnica – Jesenice na Dolenjskem. Cesta se dimenzionira za merodajno vozilo priklopnik – vlačilec z minimalnim karakterističnim prečnim profilom :

Vozni pas:	2 x 2,5 m =	5,0 m
Povozna bankina:	2 x 0,5 m =	1,0 m
Skupaj:		6,0 m.

(3) Uvozi na posamezno gradbeno parcelo se v projektu načrtujejo na način, da zagotavljajo zadosten zavijalni radij za merodajno vozilo.

(4) Na območju OPPN se zagotovi zadostno število parkirnih mest, kot to določa OPN oziroma veljavni predpis za dejavnost. V primeru, da je glede na naravo dejavnosti potrebnih manj parkirnih mest od zahtevanih, se to utemelji v projektni dokumentaciji. Parkirna mesta in manipulativne površine se zagotavljajo na pripadajoči gradbeni parceli stavbe upoštevajoč drugi odstavek 14. člena tega odloka in zagotavljanje zazelenitve oziroma zasaditve, skladno s tretjim odstavkom 14. člena tega odloka.

(5) Obstoječa cestna razsvetljava poteka ob lokalni cesti LC 024001 Ribnica – Jesenice na Dolenjskem. V delu uvoza na gradbeno parcelo GP2 se obstoječi drog cestne razsvetljave prestavi. Cestna razsvetljava ob novi dovozni cesti ni predvidena.

(6) Ob lokalni cesti LC 024001 Ribnica – Jesenice na Dolenjskem je na strani območja OPPN obstoječ pločnik. Predvidi se ureditev prehoda za pešce preko novo predvidene dostopne ceste v območje OPPN. Na območju OPPN ni predvidenih posebnih površin za pešce ali kolesarje.

(7) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«.

18. člen (vodovod in hidrantno omrežje)

(1) Na območju OPPN ni javnega vodovodnega omrežja.

(2) Do območja in na območju se predvidi izgradnja novega primarnega voda NL DN100, ki poteka od obstoječega primarnega vodovoda NL DN150 in naprej do vozlišča primarnih vodov pri obstoječem vodovodnem jašku ID 13130. Potek vodovoda izven območja OPPN je razviden iz načrta 5.1 grafičnega dela OPPN »Priključitev na infrastrukturo izven območja«.

(3) Sekundarni vod se izvede v koridorju nove dovozne ceste. Priključevanje objektov na vodovodno omrežje je obvezno.

(4) Območje se oskrbi s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega sistema. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.

(5) Na območju se izvede hidrantna mreža s hidranti, ki so priklopljeni na vodovodno omrežje. Postavitev 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.

(6) Potek vodovoda in hidrantnega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

19. člen (odvajanje voda)

(1) Čez območje OPPN poteka glavni kanalizacijski vod, ki se ga prestavi, in sicer od revizijskega jaška ID 208174 do revizijskega jaška ID 208192, v skupni dolžini približno 250 m. Potek prestavitve kanalizacijskega voda izven območja OPPN je razviden iz načrta 5.1 grafičnega dela OPPN »Priključitev na infrastrukturo izven območja«.

(2) Na območju urejanja se zgradi novo sekundarno kanalizacijsko omrežje, ki se bo izvedlo s priključitvijo na novi prestavljeni primarni kanalizacijski vod.

(3) Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca. Priključevanje objektov na kanalizacijski sistem je obvezno. Natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se določijo v fazi izdelave projekta komunalnega opremljanja območja.

(4) Za odvajanje padavinskih voda se v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelata geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo, ki bosta podala ukrepe, da z OPPN predvideni posegi ne bodo poslabšali obstoječega stanja. Padavinske vode s streh posameznega objekta se odvajajo v lokalni zbiralnik padavinske vode, ki bo dimenzioniran tako, da bo imel funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda ter v kapaciteti, odvisni od površine strehe in možnosti uporabe padavinske vode v povezavi z vrsto dejavnosti za tehnološko, požarno, sanitarno vodo, za pranje vozil in zunanjih površin ter za zalivanje zelenih površin. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice na lastnem zemljišču. Možnost ponikanja je potrebno računsko dokazati s hidravličnim izračunom ponikovalnic na podlagi geomehanskega poročila, ki poda tudi morebitne druge ukrepe, da z OPPN predvideni posegi ne bodo poslabšali obstoječega stanja.

(5) Odvajanje padavinskih voda s prometnih površin (z vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov) se omogoči s prečnimi in vzdolžnimi nakloni preko vtočnih jaškov. Padavinske odpadne vode iz cest, parkirišč in ostalih utrjenih povoznih površin je treba pred izpusti predhodno očistiti na standardnih lovilcih olj, oziroma na način, da se zagotovi ustrezna čistost vode skladno z veljavnimi predpisi.

(6) Tehnične rešitve odvajanja voda se dimenzionirajo tako, da imajo funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, upoštevajoč geološke

razmere, površino streh in možnosti uporabe padavinske vode v povezavi z vrsto dejavnosti za tehnološko, požarno, sanitarno vodo, za pranje vozil in zunanjih površin ter za zalivanje zelenih površin. Ponikovala polja se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, da se ne ogroža stabilnost zemljišča in povzročča škoda tretji osebi.

(7) Način, dimenzioniranje in tehnične karakteristike odvodnjavanja se dokončno določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije.

(8) Odvodnjavanje odpadnih in padavinskih vod je razvidno iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

20. člen (energetska infrastruktura)

(1) Na območju OPPN ni obstoječih nizkonapetostnih in srednjenapetostnih vodov.

(2) Predvidena je izgradnja nove transformatorske postaje PC Jesenice na Dolenjskem, ki je locirana v osrednjem delu območja OPPN, vzporedno z novo predvideno dostopno cesto. Lastnik ceste bo omogočil vpis služnostne pravice dostopa do transformatorske postaje za potrebe gradnje in vzdrževanja objekta. Predvidena transformatorska postaja se bo v 20 kV omrežje priključila na mestu, ki se nahaja zahodno od območja OPPN in je razvidno v načrtu 5.1 grafičnega dela OPPN »Priključitev na infrastrukturo izven območja«.

(3) Obstoječi 20 kV kablovod, ki poteka v smeri transformatorske postaje TP Jesenice na Dolenjskem, se prekine, podaljša in uvede v predvideno transformatorsko postajo PC Jesenice na Dolenjskem. V transformatorsko postajo PC Jesenice na Dolenjskem se v SN celico C01 priklopi kablovod v smeri RTP Brežice, v SN celico C02 pa kablovod v smeri transformatorske postaje TP Jesenice na Dolenjskem.

(4) Na odseku med mestom priklopa območja OPPN na električno omrežje in transformatorsko postajo PC Jesenice na Dolenjskem se izvede nova elektro kabelska kanalizacija, v katero se vpeljejo srednjenapetostni in nizkonapetostni vodi, ki bodo služili za napajanje objektov znotraj OPPN.

(5) Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omaric.

(6) Glede obvezne postavitve fotonapetostnih naprav in polnilnih mest za električna vozila pri novogradnjah in rekonstrukcijah se upošteva veljavna zakonodaja s področja uvajanja naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije.

(7) Za ogrevanje in drugo uporabo se zagotavlja tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije. V ta namen je dopustna postavitve zunanjih naprav in zunanje opreme, ter manjše naprave v skladu s predpisom, ki ureja manjše naprave za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije. Fotonapetostne naprave se lahko izvedejo le kot del strehe pod pogoji, navedenimi v 13. členu tega odloka.

(8) Potek elektroenergetskih vodov izven območja OPPN je razviden iz načrta 5.1 grafičnega dela OPPN »Priključitev na infrastrukturo izven območja«.

21. člen (komunikacijsko omrežje)

(1) Obstoječi komunikacijski vod poteka neposredno ob zahodni strani območja OPPN.

(2) Za predvidene ureditve na območju OPPN se predvidi novo elektronsko komunikacijsko omrežje, ki poteka v koridorju nove dovozne ceste.

(3) Dopustna je gradnja širokopasovnega omrežja in drugih telekomunikacijskih omrežij ob upoštevanju tega OPPN.

(4) Potek komunikacijskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

22. člen **(zbiranje in odvoz odpadkov)**

(1) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnega mesta na gradbeni parceli posamezne stavbe ali iz skupnega odjemnega mesta.

(2) Odjemno mesto, kjer so nameščene posode je oddaljeno največ 5 m od roba prometne poti smetarskega vozila in mora omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov in drugih odpadkov.

(3) Drugi odpadki, ki nastanejo ob izvajanju obrtne, proizvodne ali skladiščne dejavnosti se skladno s predpisi, ki urejajo ravnanje s tovrstnimi odpadki zbirajo na manipulacijskih površinah ali znotraj objekta.

(4) Lokacija odjemnega mesta je informativno razvidna iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

VI. NAČRT GRADBENIH PARCEL IN PROSTORSKI UKREPI

23. člen **(načrt gradbenih parcel in prostorski ukrepi)**

(1) Pred gradnjo objektov, ki mejijo na obstoječe ali načrtovane občinske javne ceste ali drugo grajeno javno dobro lokalnega pomena je treba izvesti postopek ureditve meje, parcelacije, nove izmere ali drug postopek, s katerim se uredi dejansko stanje in prenese lastništvo občinskih javnih cest ali drugega grajenega javnega dobra lokalnega pomena na občino.

(2) Nova dovozna cesta se lahko prenese v javno dobro.

(3) Združevanje posameznih gradbenih parcel ni dopustno. Dopustna je dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbene parcele GP2, ob zagotavljanju infrastrukturne opremljenosti vsake posamezne novo nastale gradbene parcele in ob upoštevanju meril in pogojev za gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel.

(4) Parcelacija je razvidna iz načrta 6 grafičnega dela OPPN »Načrt gradbenih parcel«.

(5) Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

24. člen **(ohranjanje kulturne dediščine in narave)**

(1) Območje OPPN se nahaja na območju evidentirane enote kulturne dediščine – Arheološko najdišče: Drnovo – Rimska cesta Neviodunum Siscia (EŠD 11069).

(2) Izdelano je Prvo strokovno poročilo o arheološkem testnem izkopu na lokaciji Jesenice na Dolenjskem, na parcelnih številkah 239 in 244 k.o. Velika Dolina, št. 08/2023,

februar 2023, ARHOS d.o.o., Šolska ulica 4, 8250 Brežice, iz katerega izhaja, da bo v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja pred posegi v tla treba na celotnem območju OPPN ornico odstraniti strojno s planirno žlico ob prisotnosti arheološke ekipe. Dokumentiranje ob gradbenih delih bo na določenih delih preraslo v arheološka izkopavanja.

(3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja na celotnem območju urejanja splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja oziroma lastnika zemljišča oziroma investitorja oziroma odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(4) Območje OPPN ne posega v zavarovana območja, ekološko pomembna območja, območja Nature 2000, niti na območje naravnih vrednot.

25. člen (varovanje voda)

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo. V bližini OPPN se površinske vode ne nahajajo.

(2) Predvideni so običajni zaščitni ukrepi za varstvo voda skladno z veljavno zakonodajo - ustrezen način odvajanja in čiščenja padavinskih in odpadnih vod.

26. člen (varovanje okolja)

(1) Predvidene dejavnosti ne smejo imeti prekomernega vpliva na okolje. Po potrebi se predvidijo običajni zaščitni ukrepi za varstvo okolja. Projektiranje ureditev mora biti skladno z veljavnimi predpisi s področja varstva okolja, narave, voda, ipd. Upoštevati je potrebno varstvo naravnih vrednot, varovanje pred onesnaženjem voda - varstvo podtalnice in vodnih virov, varstvo in kvaliteto zraka, varstvo pred hrupom, ravnanje z odpadki, varovanje pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem ipd.

(2) Na območju OPPN se lahko opravljajo osnovne dejavnosti, skladiščenje je dovoljeno v skladu z veljavnimi predpisi (še posebej s področja varstva okolja, varstva pred požarom, eksplozijske varnosti in podobno). Skladiščenje je dovoljeno le v originalnih embalažah, iz katerih ni dovoljeno pretakanje v druge embalaže.

(3) Na območju OPPN ni dovoljeno umeščati dejavnosti s pomembnejšimi viri zračnih emisij oziroma morajo z izvajanjem omilitvenih ukrepov zagotoviti, da emisije snovi ne bodo pomembneje vplivale na okolje. Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. V odvisnosti od tipa vgrajenih naprav se izdelava strokovna ocena vplivov emisije snovi v zrak v primerih, kot to določajo veljavni predpisi. Pri vseh vrstah ogrevanja in delovnih procesov imajo prednost energetske viri, ki manj onesnažujejo zrak.

(4) Območja centralnih dejavnosti CDo in gospodarske cone IG sodijo po veljavnih predpisih med območja IV. stopnje varstva pred hrupom. Na območju OPPN ni dovoljeno umeščati dejavnosti, ki bi povzročale čezmerne obremenitve s hrupom oziroma morajo z izvajanjem omilitvenih ukrepov zagotoviti, da hrup ne bo pomembneje vplival na okolje. V fazi projektne dokumentacije se izdelava strokovna ocena za hrup v primerih, kot to določajo veljavni predpisi. Sicer pa naj se v smeri proti stanovanjskim območjem predvidi manj hrupne dejavnosti, objekte pa razporedi tako, da se v čim večjih meri zmanjša širjenje hrupa v okolje, na meji s stanovanjskim območjem naj praviloma ne bo manipulativnih površin (odprta skladišča, prostor za pretovarjanje, ipd.).

(5) Povzročitelji odpadkov med gradnjo in v času obratovanja objektov morajo upoštevati veljavne predpise, ki določajo ravnanje z odpadki.

(6) Mejne vrednosti obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja ne smejo biti presežene, pri čemer je potrebno upoštevati veljavne predpise. Območje OPPN sodi v območje II. stopnje varstva pred sevanjem.

(7) Pri osvetljevanju objektov in pri objektih za svetlobno oglaševanje, ki svetijo, je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi in usmeritve s področja svetlobnega onesnaženja okolja ter zmanjševanja porabe električne energije.

(8) Pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter se uporabiti za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin v občini.

(9) Skladno z veljavnimi predpisi se v fazi projektne dokumentacije v primerih, kot to določajo veljavni predpisi, izdelajo strokovne ocene posameznega vpliva, izvedejo prve meritve in po potrebi izvajajo monitoringi vplivov.

(10) Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave so integrirani v pogojih umeščanja objektov infrastrukture in drugih ureditev v prostor, kar je razvidno iz načrtov grafičnega dela OPPN 3 »Ureditvena situacija« in 4 »Infrastruktura«.

VIII. OBRAMBA TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM IN VAROVANJEM ZDRAVJA

27. člen

(obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Predvidene ureditve morajo biti skladne z veljavnimi predpisi, usmeritvami in priporočili s področja obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (poplave, erozija, potres, požar) ter varovanja zdravja ljudi in kvalitetnega okolja bivanja.

(2) Obramba: Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(3) Ukrepi ogroženih območij: Območje OPPN se ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju, ne na erozijsko ogroženem območju in ne na plazljivem ali plazovitem območju.

(4) Protipotresna varnost: Pri gradnji objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za projektni potresni pospešek tal (g) je 0,30. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

(5) Nevarnost razlitja nevarnih snovi: pri načrtovanju objektov, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je potrebno predvideti tehnične rešitve in način gradnje, ki bodo preprečili razlitje nevarnih snovi.

(6) V času gradnje in med izvajanjem dejavnosti je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne in površinske vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

28. člen

(varstvo pred požarom)

(1) 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.

(2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(3) Požarna voda se zagotavlja iz hidrantnega omrežja, ki se ga na novo vzpostavi.

(4) V kolikor gre za uporabo ali skladiščenje večjih količin tekočih ali trdnih snovi, za katere velja, da lahko povzročijo onesnaženje voda v primeru izliva ali v primeru, da se z njimi onesnažijo požarne vode, je treba zagotoviti zadrževanje požarnih voda v objektu samem in na zunanjih površinah na način, da požarne vode ne morejo nekontrolirano odteči v okolje, ampak se v celoti zajamejo in po požaru prečrpajo in odpeljejo na ustrezno čiščenje.

(5) Intervencijske poti se zagotovijo na obstoječih prometnih površinah. Dovozi do posameznih objektov na območju zazidave morajo biti urejeni tako, da omogočajo dovoz gasilskim in interventnim vozilom, delovno površino za intervencijska vozila in izpolnjujejo pogoje za varen umik.

(5) Grafičen prikaz je zajet v načrtu 7 grafičnega dela OPPN »Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom«.

29. člen (varovanje zdravja)

(1) Pri gradnji stanovanjskih objektov in delovnih prostorov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje in druge zahteve v skladu s predpisi.

(2) Bivalnim stanovanjskim prostorom je treba z ustreznimi odmiki zagotoviti vsaj minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša:

- dne 21. decembra najmanj eno uro,
- dne 21. marca, 21. junija in 23. septembra najmanj tri ure.

(3) Dostop do javnih površin mora omogočati dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam skladno s predpisi in dobro prakso.

IX. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

30. člen (etapnost izvedbe prostorske ureditve)

Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje priključkov na komunalno opremo, in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta, vendar mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

31. člen (dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju varnostnih, energetskih, prometnih, tehnoloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z energetskega, tehnološkega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenih vidikov.

(2) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom.

(3) Priključevanje na javno pot JP 525192 Obrežje – Jesenice, ki poteka vzhodno od območja OPPN, ni mogoče, tudi ne z dopustnimi odstopanji tega člena.

(4) Dopustno je funkcionalno povezovanje gradbene parcele GP1 z gradbeno parcelo obstoječega objekta severno od območja OPPN (EUP JES-06), ob tem pa se površine za razvoj objektov na območju CDo ne združujejo, razmik med fasadnima ravninama stavb ali med lamelami stavb na območju CDo pa mora biti najmanj 15,0 m. Objekt na gradbeni parceli GP1 se lahko priključuje na infrastrukturo obstoječega objekta severno od območja OPPN.

(5) Dopustno je funkcionalno povezovanje gradbene parcele GP1 z območjem severovzhodno od območja OPPN (EUP JES-05), pri tem se površine za razvoj objektov ne združujejo. V tem primeru se zelena bariera v severovzhodnem delu območja OPPN, ki jo določa alineja g) tretjega odstavka 14. člena tega odloka, smiselno prestavi ob mejo gradbene parcele stanovanjske gradnje. Priključevanje na javno pot JP 525192 Obrežje – Jesenice preko obstoječega priključka skladno s tretjim odstavkom tega člena ni dopustno.

(6) Na gradbeni parceli GP2 je na območju IG dopustno odstopanje od druge alineje enajstega odstavka 11. člena tega odloka, in sicer na način, da je največji dopusten Fz 0,7.

(7) Dopustna je delitev gradbene parcele GP3 na največ dve gradbeni parceli pod pogojem, da se zagotavlja dostop do vsake gradbene parcele in infrastrukturo opremljanje. Ob tem se površina za razvoj objektov, določena znotraj gradbenih mej, ne spreminja. Odmik stavb od tako nastale nove meje gradbene parcele je najmanj 4,0 m, ob hkratnem izpolnjevanju pogoja vzpostavljanja zelenih klinov južne zelene barriere in pogojev četrtega odstavka 11. člena OPPN.

(8) Zaradi zagotavljanja členjenosti volumna stavbe na gradbeni parceli GP3 se lahko z manjšim delom južne fasade posega v južni pas zelene barriere, vendar ne več kot 20,0 m².

32. člen **(zagotavljanje izgradnje infrastrukture)**

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.

(2) Za zagotavljanje komunalne opremljenosti območja je potrebna prestavitev nekaterih vodov in izgradnja nove infrastrukture.

(3) Občina Brežice lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

(4) Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme in način upoštevanja vloženi sredstev v izgradnjo infrastrukture ter obseg infrastrukture, ki jo bo po izgradnji predal v upravljanje upravljavcu.

(5) Za potrebe zagotavljanja elektroenergetske oskrbe se je izdelala idejna rešitev elektrifikacije, na podlagi katere se sklene dogovor o investicijskih sovlaganjih.

(6) Gradnja v območju OPPN bo lahko povzročila dodatno prometno obremenitev na obstoječem prometnem omrežju. Investitorji morajo pred pričetkom obremenitve cest z upravljavcem javnih cest skleniti pogodbo, s katero se opredelijo medsebojne obveznosti v

zvezi z rekonstrukcijo javnih cest po prenehanju obremenitev in povečanim rednim vzdrževanjem cest v času trajanja povečane obremenitve.

33. člen
(obveznosti udeležencev graditve objektov)

(1) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektni dokumentaciji.

(2) Stroške vzdrževanja zelenih površin ob javnih cestah nosi investitor.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

34. člen
(dopustni posegi pred izvedbo ureditev)

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

35. člen
(vpogled akta in nadzorstvo)

(1) OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostor.

(2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

36. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

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 izvedbene pogoje v občinskem prostorskem načrtu.

37. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-3/2022
Brežice, 18. 7. 2024

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan