

ŽUPAN

Številka: 9001-5/2024

Datum: 24. 5. 2024

9. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 10. 6. 2024

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12; prva obravnava

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA PROSTOR

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: mag. Urška Klenovšek, vodja Oddelka za prostor

PREDLOG SKLEPA: Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12, skupaj s stališči do pripomb iz javne razgrnitve.

Ivan MOLAN
Župan

Priloge:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12, z obrazložitvijo
- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12
- Predlog stališč do pripomb

- Priloga 1: Povzetek za javnost z grafičnim prikazom
- Priloga 2: Zapisnik z javne obravnave
- Priloga 3: Elaborat ekonomike

ŽUPAN

Številka: 3505-3/2022

Datum: 24. 5. 2024

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12; prva obravnava

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlagam v obravnavo in sprejem Predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12, skupaj s stališči do pripomb iz javne razgrnitve.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12, skupaj s stališči do pripomb iz javne razgrnitve.

OBRAZLOŽITEV

Razlogi in namen priprave OPPN

Občina Brežice je na podlagi podane pobude lastnika zemljišč in dveh znanih investicijskih namer pristopila k pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12 (v nadaljevanju: OPPN). Območje predmetnega OPPN se nahaja v naselju Jesenice v Krajevni skupnosti Jesenice na Dolenjskem na južnem robu severnega dela naselja in obsega 1,56 ha.

Skladno z nadrejenim prostorskim aktom Občinskim prostorskim načrtom občine Brežice (v nadaljevanju: OPN) je območje zajeto v enotah urejanja prostora z oznako EUP JES-11 in EUP 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).

Območje je vizualno izpostavljeno in se nahaja na območju vstopa v severni del naselja. Območje se deli na dva konceptualna dela, ki sledita podrobnejši namenski rabi prostora. Na zahodnem delu se umeščajo objekti, namenjeni poslovno storitvenim in trgovskim dejavnostim, in sicer manjših dimenzij ter na način, da sooblikujejo prostor med stavbo in javno površino. Na vzhodnem delu, kjer so predvideni objekti za skladiščenje in manjšo obrt, pa se umeščajo objekti večjih dimenzij.

Z namenom, da se vzpostavi mehkejši prehod na odprto krajino ter vzpostavi vizualno urejen zaključek nove cone, je predvidena vzpostavitev zelenih barier in pasov z zasaditvami z avtohtono vegetacijo ob južnem robu območja OPPN na stiku s kmetijskimi zemljišči in ob zahodnem robu, na

meji z lokalno cesto. Zeleni pas kot vegetacijska bariera se predvidi tudi na meji poslovno obrtne cone s stanovanjskim območjem in površinami na severnem in vzhodnem delu.

Za območje OPPN, ki ga tvorita enoti urejanja prostora EUP JES-11 in JES-12, je v OPN skladno s 142. členom OPN v povezavi s 141. členom OPN in Prilogo 2 OPN določen način urejanja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Za obe enoti, ki sta medsebojno povezani, se pripravljata enovit OPPN. Iz območja OPPN je izvzet le manjši del EUP JES-11, in sicer del zemljišča s parc. št. 240/3 k.o. Velika Dolina, ki po dejanskem lastništvu in funkcionalno pripada k obstoječi stanovanjski stavbi in stanovanjskemu delu severno od območja OPPN. Podlaga za sprejem OPPN na posameznih delih EUP je četrti odstavek 142. člena OPN, ki v takem primeru zahteva izdelavo dodatnega dokumenta, t.j. zasnove prostorskih ureditev celotnega območja EUP. To je potrebno predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, da na izvzetem območju ni onemogočena kasnejša realizacija ureditev. Ker izvzeti del predstavlja funkcionalni del sosednje stanovanjske parcele (dvorišče oz. parkirni prostor), ta zasnova prostorske ureditve celotnega območja EUP JES-11 ni potrebna.

OPPN se pripravljata na podlagi analize stanja v prostoru, smiselno upoštevajoč prostorske izvedbene pogoje iz OPN ter drugih nadrejenih prostorskih aktov, izdelanih variant zasnov območja obravnave in strokovnih podlag, usmeritev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter zainteresirane javnosti. V okviru tega delovnega procesa je bilo izvedenih več usklajevanj, ki so potekala med posameznimi deležniki postopka, in sicer investitorji načrtovanih ureditev in pobudnikom OPPN, odgovornimi projektanti idejnih zasnov načrtovanih ureditev, nosilci urejanja prostora, zainteresirano javnostjo, odgovorno prostorsko načrtovalko in občino.

Več informacij o vsebini OPPN in postopku priprave OPPN je obrazloženo v nadaljevanju ter v prilogah tega gradiva (povzetku za javnost, grafični prikaz).

Postopek priprave OPPN

1. V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je bila na Občino Brežice dne 14. 6. 2022 v imenu pooblaščenice prostorske načrtovalke podana pobuda lastnika zemljišč, ki jo je župan sprejel 14. 7. 2022. Pobudnik je za izdelavo OPPN pooblastil prostorsko načrtovalko Matejo Sušin Brencce, M MUNDUS s.p.
2. Z javnim pozivom preko občinske spletne strani je bila k sodelovanju pri pripravi OPPN v začetni fazi pobude v času od 19. 7. 2022 do 29. 8. 2022 pozvana širša javnost. V tem času sta na občino prispeli dve pripombi občanov, ki bivajo v neposredni bližini območja OPPN, stališče Krajevne skupnosti Jesenice na Dolenjskem in pripombe skupine krajanov Jesenic, Obrežja ter okoliških vasi (skupaj 75 podpisnikov).
3. Glede na izražen odziv javnosti z nameravanimi ureditvami je občina skupaj s Krajevno skupnostjo Jesenice na Dolenjskem, dne 20. 9. 2022, v prostorih prostovoljnega gasilskega društva Obrežje organizirala javni posvet, na katerem so bili prisotni seznanjeni s podrobnimi predstavitevami s strani občine in krajevne skupnosti, izdelovalke prostorskega akta, investitorja podjetja Arben, izdelovalke strokovne podlage glede uporabe nevarnih kemikalij ter prejeli podrobna pojasnila na njihova vprašanja.
4. V skladu z določili ZUreP-3 je občina v začetni fazi pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave (št. 3563-0037/2022-2, z dne 22. 7. 2022), da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe OPPN na varovana območja ni potrebno izvesti. Z vlogo so bili dne 29. 8. 2022 k podaji usmeritev pozvani pristojni nosilci urejanja prostora, v katerih ti konkretizirajo določbe predpisov in dokumentov s svojega delovnega področja za obravnavano območje in za načrtovane posege v prostor.
5. V OPPN se ena od potencialnih investicij v okviru svoje dejavnosti ukvarja s kemikalijami (skladiščenje in prepakiranje). Te skladiščene kapacitete so skladno z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 80/20 - ZIUOOPE, 105/20, 152/20 - ZZUOOP, 44/22 - ZVO-2, 121/22 - ZUOKPOE,

78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP) precej pod mejnimi vrednostmi. Celovita presoja vplivov na okolje je potrebna za skladišča kemikalij, v katerih se skladišči več kot 200.000 t kemikalij, kar določa Uredba PVO. Ta ista Uredba PVO določa predhodni postopek za skladišča kemikalij z zmogljivostjo več kot 25.000 t. V okviru OPPN je predvideno skladišče kemikalij s kapaciteto 520 t, kar znaša 0,3 % pragu za presojo oziroma 2 % pragu za predhodni postopek. Zaradi številnih izraženih pripomb in bojazni je občina skladno s četrtem odstavkom 128. člena ZUreP-3, kljub temu zaprosila ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, da poda svoje mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO). Skupaj z vlogo je bila posredovana tudi strokovna podlaga, ki je podrobno opredelila uporabo nevarnih kemikalij, tehnološke postopke in zahtevane zakonske pogoje (v nadaljevanju: Strokovna podlaga Marbo). Na podlagi tega je ministrstvo, pristojno za okolje izdalo mnenje (št. 35409-503/2022-6, z dne 30. 1. 2023), da CPVO pri izdelavi tega OPPN ni potreben. *Naknadno je bilo ugotovljeno, da je ministrstvo v vlogi prejelo osnutek Strokovne podlage, kjer je bila vrednost skladiščnih količin 48 t. Kot opredeljeno predhodno je tudi količina 520 t znatno pod zakonskimi mejnimi vrednostmi, ki določajo obveznost presoje CPVO, vendar bo občina pri pristojnem ministrstvu ponovno preverila ustreznost opredelitev količin v Strokovni podlagi Marbo iz javne razgrnitve.*

6. Dne 17. 4. 2023 je bil sprejet Sklep o pripravi OPPN, ki je bil objavljen na občinski spletni strani ter v Uradnem listu RS, št. 46/23, z dne 21. 4. 2023. Na podlagi poziva občine je bila 14. 4. 2023 prostorskemu aktu s strani pristojnega ministrstva za prostor dodeljena identifikacijska številka 3468, pod katero se ta akt vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu. Dne 20. 4. 2023 je bila z namenom priprave predmetnega OPPN med občino, izdelovalko akta M Mundus, Matejo Sušin Brencce s.p. in lastnikom zemljišč, ki je pobudnik izdelave predmetnega akta, podpisana pogodba št. P-247-2023 o medsebojnih obveznostih pri izdelavi OPPN.
7. V nadaljevanju je izdelovalka prostorskega akta v mesecu maju 2023 pričela s pripravo osnutka OPPN. Dne 4. 5. 2023 so bili pristojni nosilci urejanja prostora pozvani, da na podlagi delovnega gradiva osnutka OPPN podajo morebitne podrobnejše usmeritve oz. mnenje k osnutku OPPN. Pridobljene so bile usmeritve oz. mnenja vseh zaprosenih nosilcev urejanja prostora.
8. V vmesnem času so potekala številna dodatna usklajevanja med sodelujočimi v postopku priprave OPPN, ki so se nanašala na arhitekturne rešitve, umeščanje objektov, zagotavljanje kvalitetnih ureditev zelenih površin, ureditve gospodarske javne infrastrukture ipd.
9. Nato je bila z javnim pozivom preko občinske spletne strani in v lokalnem glasilu Posavski obzornik k sodelovanju pri oblikovanju osnutka OPPN, v času od 4. 9. 2023 do 18. 9. 2023, pozvana tudi širša javnost, da poda svoje predloge in pripombe. Prejeti sta bili dve elektronski sporočili s pripombami in predlogi. Občina je v tej fazi, v sodelovanju s predstavniki Krajevne skupnosti Jesenice na Dolenjskem, ponovno organizirala usklajevalni sestanek s pripombodajci in aktivnimi predstavniki krajanov. Namenjen je bil podajanju podrobnejših pojasnil in informacij ter konstruktivnejši izmenjavi mnenj.
10. V nadaljevanju postopka je izdelovalka prostorskega akta v marcu 2024 pripravila končno gradivo osnutka OPPN, ki je bilo nato objavljeno na občinski spletni strani. Pristojni nosilci urejanja prostora so bili dne 15. 3. 2024 in dne 18. 3. 2024 pozvani, da podajo mnenja z ugotovitvami glede upoštevanja usmeritev in predpisov z njihovih delovnih področij pri pripravi prostorskega akta. Na osnutek OPPN so bila pridobljena mnenja vseh zaprosenih nosilcev urejanja prostora.
11. V skladu s 115. členom ZUreP-3 je občina kot pripravljavec prostorskega akta v okviru seznanitve javnosti z morebitnim nasprotjem interesov vseh oseb, ki sodelujejo pri pripravi in sprejemu akta v mesecu marcu in aprilu 2024 pridobila izjave, ki ne izkazujejo okoliščin morebitnega nasprotja interesov v postopku priprave predmetnega OPPN.

12. Po prejetih mnenjih je bil v mesecu aprilu 2024 pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil objavljen na občinski spletni strani. Z javnim naznanilom na občinski spletni strani (9. 4. 2024) in v lokalnem glasilu Posavski obzornik (11. 4. 2024) je bila objavljena javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN, ki je potekala od 16. 4. 2024 do vključno 16. 5. 2024 na pristojnem oddelku za prostor Občine. V sklopu javne razgrnitve je bila, dne 24. 4. 2024 v prostorih Mestne hiše Brežice, izvedena javna obravnava, ki se jo je poleg predstavnic občine, predstavnice izdelovalca OPPN ter predstavnikov investorjev, udeležila zainteresirana javnost in predstavniki Krajevne skupnosti Jesenice na Dolenjskem.
- V času javne razgrnitve so bila pridobljena tri elektronska sporočila s podanimi pripombami, predlogi in izraženimi mnenji. Po zaključeni javni razgrnitvi je prispelo še eno elektronsko sporočilo s podanimi pripombami in predlogi, ki je bilo ravno tako obravnavano v okviru priprave predloga stališč. V času javne razgrnitve je bilo s strani določenih članov Krajevne skupnosti Jesenice na Dolenjskem podano ločeno mnenje, ki se upošteva kot pripombe in predlogi v javni razgrnitvi.
13. Do podanih pripomb in predlogov sta izdelovalka predmetnega akta in občina pripravili Predlog stališč, ki jih podajamo Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem. Pripombe, prejete v času javne razgrnitve, so vključene v gradivu Predloga stališč.

Na podlagi potrditve dopolnjenega osnutka OPPN in stališč, bo prostorski akt smiselno dopolnjen. V kolikor bi se predlog OPPN glede na njegov osnutek tako spremenil, da bi to vplivalo na področje katerega od nosilcev urejanja prostora, bo od le-tega potrebna pridobitev dopolnilnega mnenja. Če dopolnilnih mnenj ne bo potrebno pridobiti, bo prostorski akt primeren za končni sprejem na občinskem svetu.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic, ker bo investitor komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo financiral sam. Na obstoječo družbeno infrastrukturo načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo.

Več informacij je v Prilogi 3 - Elaborat ekonomike.

Pripravila:
Tanja Rus
Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

Mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan MOLAN
župan

Na podlagi 129. člena in 124. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24), 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 – ZSPDSLS-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 ___ redni seji dne _____ 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 Brencce 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 dejavnosti, storitev, trgovine, manjše obrti in skladiščenja.

2. člen

(pomen izrazov in kratic)

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

Kratice	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 raščnem 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, 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 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 stanovalska 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 Neviodunum-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 dovozne 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 postavitev 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, proizvodne 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 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, postavitve 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 klimatov in drugih 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 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 $11^\circ (\pm 2^\circ)$,
- 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 odprtih 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 oz. 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 m^2 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 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 le-tega lahka in morebitni stavbni ovoj transparenten.

(5) Dodatni pogoj za oblikovanje objektov na 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 oz. 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 odkliku 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 zazidavnosti.
- 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 četrty 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 oz. 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 oz. 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 postavitev opornega zidu z ograjo.

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

(7) Postavitev 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) Uvozi in utrjene 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 oz. 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 je potrebno zagotoviti najmanj 25 dreves/ha avtohtonih drevesnih vrst oz. 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 najmanj 4,0 m na GP2 in 8,0 m na GP3, oblikovane kot določa alineja b) prvega odstavka 14. člena.
 - 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 do TP. 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 barier 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 oz. 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 bariere. V klinu med lamelami objekta na 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 lovorikovec, paciprese in podobno.
 - Zelena bariera se na zahodni strani v dolžini južne fasade stavbe oz. 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 oz. 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 bariere se uporabi drevesne vrste kot npr. maklen, lipa, jelša, brest, hrast, gaber ipd. Uporaba okrasnih vrst ter vrst oz. sort s stebrastimi in kroglastimi krošnjami ni dopustna. Za zasaditve se ne uporablja okrasnih vrst grmovnic, kot so lovorikovec, paciprese in podobno.
- (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 barriere, 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 oz. 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, oz. 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. Parkirna mesta in manipulativne površine se zagotavljajo na pripadajoči gradbeni parceli stavbe upoštevajoč drugi odstavek 14. člena tega odloka in zagotavljanje zazelenitve oz. 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 »Priklučitev 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. Priklučevanje 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, oz. 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 povzroča 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 na vzhodnem delu območja OPPN, vzporedno z obstoječo javno potjo JP 525192 Obrežje-Jesenice-povezava, na zemljišču s parcelno številko 241 k.o. 1308 – Velika dolina. 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 »Priklučitev 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 priklapi 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 sredjenapetostni 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. Solarni sistemi se lahko izvedejo le kot del strehe pod pogoji, navedenimi v 13. členu.

(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«.

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 parcelni številki 239, 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 oz. 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 ni dovoljeno umeščati dejavnosti s pomembnejšimi viri zračnih emisij ozi. 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 energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak.

(3) 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, v smeri proti stanovanjskim območjem naj praviloma ne bo manipulativnih površin (odprta skladišča, prostor za pretovarjanje, ipd.).

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

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

(6) 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.

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

(8) 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.

(9) 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 oz. 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 infrastrukture 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) 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.

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 oz. 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 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 infrastrukturno 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 bariere in pogojev četrtega odstavka 11. člena OPPN.

(8) Zaradi zagotavljanja členjenosti volumna stavbe na GP3 se lahko z manjšim delom južne fasade posega v južni pas zelene bariere, 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 vloženih 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 prostorsko načrtovanje Občine Brežice.

(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,

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan



ŽUPAN

Šifra: 3505-3/2022
Datum: 24.04.2024

**Zadeva: Predlog stališč do pripomb in predlogov podanih v javni razgrnitvi
dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za
poslovno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12**

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12 (v nadaljevanju: OPPN) je potekala od 16.4.2024 do vključno 16.5.2024 na Občini Brežice. Gradivo je bilo objavljeno tudi na spletni strani Občine Brežice www.brezice.si (Sporočila za javnost) ter na Prostorskem portalu Občine Brežice (www.brezice.si/sl/prostorski-portal/). V sklopu javne razgrnitve je bila dne 24.4.2024 izvedena javna obravnava v dvorani Mestne hiše v Brežicah.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi k razgrnjenemu OPPN ter podani predlogi stališč do pripomb v naslednjih sklopih:

- I. pripombe in predlogi, prispeli po pošti
- II. pripombe in predlogi, prispeli po elektronski pošti
- III. pripombe in predlogi, podani v knjigi pripomb

Skladno s 123. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24; v nadaljevanju: ZUreP-3) se do pripomb javnosti pripravi predlog stališč glede načina njihovega upoštevanja, ki se jih potrdi s sklepom občine. V predlogu stališč je za vsako navedeno pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (predlog stališča), v nadaljevanju pa še obrazložitev upoštevanja pripomb in predlogov.

I. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO POŠTI

Po pošti ni bilo prejetih pripomb in predlogov.

II. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO ELEKTRONSKI POŠTI

Vsebina

<input type="checkbox"/>	Uvodno pojasnilo:.....	2
<input type="checkbox"/>	Pripombe št. I.:.....	3
1.	a) Zadostno število parkirnih mest	3
1.	b) Prometne rešitve	4
2.	Sprememba namembnosti objektov.....	4
3.	Načrtovane dejavnosti in vrste objektov	5
4.	Hrup.....	5
5.	SV zelena bariera	6
6.	Manipulativni plato	6
7.	Transformatorska postaja	7
8.	Nadzorstvo zelenih površin	7
9.	Odvodnjavanje meteornih vod	7
<input type="checkbox"/>	Pripombe št. II.:	8
1.	Postopek CPVO.....	8
2.	Določitev skladiščenega blaga.....	10
3.	Mnenje Urada za kemikalije	10
4.	Strokovna podlaga.....	11
5.	Umeščanje v Poslovno cono Brezina	12
6.	Zagotavljanje infrastrukture.....	13
7.	Degradacija območja	13
8.	Nepravilnost in nepopolnost postopka	14
9.	Civilna iniciativa	15
<input type="checkbox"/>	Pripombe št. III.:	15
1.	Kemikalije, hrup	15
2.	Vpliv na ekosistem reke Save, kontaminacija kmetijskih zemljišč	16
3.	Zaposlitveni potencial	17
4.	Zavrnitev dovoljenja na dveh lokacijah.....	17
5.	Melamin.....	17
6.	Civilna iniciativa	18
<input type="checkbox"/>	Pripombe št. IV.:.....	18
1.	Degradacija območja	18
2.	Poslabšanje življenjskega okolja.....	18
3.	Velikost pozidanih zemljišč	18
4.	Dodatna obremenitev lokalne ceste.....	19
5.	Odvajanje meteornih vod	19
6.	Nepravilnost in nepopolnost postopka	19
<input type="checkbox"/>	Pripombe št. V:.....	19
1.	TP.....	20
2.	Meteorna kanalizacija	20
3.	Prestavitev parkirnih mest.....	20
4.	Zelena bariera SK.....	20

V nadaljevanju so pripombe smiselno razdeljene po vsebinskih sklopih in navedene dobesedno.

➤ **Uvodno pojasnilo:**

- Umeščanje z OPPN predvidenih objektov je skladno z namensko rabo, ki jo določa Občinski prostorski načrt občine Brežice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21 - v nadaljevanju: OPN). Le-ta je nadrejeni akt OPPN-ju, ki mora biti v tem delu skladen z OPN. V večjem delu je namenska raba OPPN opredeljena kot gospodarska cona (IG) in ne kot industrijska cona (IP), kot se pojavlja napačno navajanje javnosti in s tem povezano razumevanje obsega posegov.
- Z OPPN-jem se ne umešča skladišče nevarnih, eksplozivnih in odpadnih snovi. Na območju OPPN je na gradbeni parceli GP2 izkazan trenutni investicijski interes podjetja, ki se ukvarja z veleprodajo opreme in repromaterialov za embalažno in tiskarsko industrijo. Objekt bo imel poleg poslovnega dela tudi skladiščni del, v katerem se skladišči različen repromaterial, med drugim tudi proizvode za grafično industrijo ter barve, ki se uporabljajo v grafični industriji oziroma tiskarnah. Med njimi bodo tudi barve, razredčila in topila, ki se razvrščajo med nevarne kemikalije. Za te potrebe se v delu skladišča primerno uredi skladiščenje kemikalij na način, da je zagotovljeno varovanje okolja in zdravja ljudi. Dolgoročno se kaže tudi možnost razvoja dejavnosti, kjer bi se te tekočine prepakirale iz večje embalaže v manjšo embalažo, prav tako ob izvedbi vseh tehničnih varovalnih ukrepov.
- Ves čas postopka priprave OPPN sodeluje pooblaščen inženirka Alenka Markun, univ.dipl.kem., z evidenčno številko pooblaščenega inženirja pri Inženirski zbornici Slovenije T-0618 s podjetja Marbo okolje, projektiranje in svetovanje d.o.o., ki je tudi pripravila obrazložitve v zvezi s skladiščenjem kemikalij in vplivov le-tega na okolje in zdravje ljudi.

➤ **Pripombe št. I.:**

1. a) Zadostno število parkirnih mest

»Na GP 2 z obzirom na prikazano maksimalno velikost objektov na grafiki (ureditvena situacija in prerez) manjka minimalno 30 PM, poleg tega pa ni predvidenega niti prostora za razkladanje in nakladanje, kar pa je nuno za zagotavljanje tekočega prometa na parceli.

Na parceli GP 2 sta prikazana dva poslovna objekta BEP cca. 900 in 800 m² ter trgovska/skladiščna/proizvodna hala BEP cca. 1300 m². Glede na navedeno kvadraturu je treba za poslovne objekte zagotoviti cca. 56 PM, tj. 1PM na 30 m² in za potrebe trgovske /skladiščne/proizvodne hale od 17-27 PM. V predmetni grafiki pa je prikazano zgolj 44 PM. Pri čemer pa v območju 200 m ni prostora, kjer bi se lahko naredila manjkajoča parkirišča. Prosim za obrazložitev prikazane ureditve, ki je v fazi projektiranja ni mogoče realizirati.«

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN. Doda se določba, kot izhaja iz spodnje obrazložitve.

Grafični in tekstualni del sta usklajena. V grafiki gre za prikaze simbolne narave. Primer izračuna parkirnih mest je izdelal projektant in je narejen za trenutni investicijski interes, to je za potrebe veleprodaje s skladiščem brez strank in s poslovnim delom. Zadostno število parkirnih mest se dokazuje v projektni dokumentaciji. V kolikor bi se na to gradbeno parcelo umeščala trgovina, bi glede na naravo trgovine seveda morali zagotoviti potrebno število parkirnih mest glede na velikost trgovskega objekta.

V 17. členu se v četrtem odstavku odloka OPPN za prvim stavkom doda nov drugi stavek, ki se glasi: »V primeru, da je glede na naravo dejavnosti potrebnih manj parkirnih mest od zahtevanih, se to utemelji v projektni dokumentaciji.«

1. b) Prometne rešitve

»Nadalje pa je vprašljiva tudi predvidena prometna ureditev s krožnim prometom z uvozom z lokalne ceste in izvozom na interno cesto, brez predvidenega prostora za manipulacijo tovornih vozil, saj bi lahko v primeru istočasnega dovoza dveh ali več tovornih vozil na parcelo, to pomenilo prometni zamašek na lokalni cesti Ribnica – Jesenice na Dol., ki pa je glavna vpadnica v severni del Jesenic. Tu pa se pokaže tudi problematika ločenega dovoza z lokalne ceste, ki je načrtovan 50 m od predvidenega uvoza na novo interno cesto, ki napaja predvideno obrtno cono, iz katere pa je omogočen dovoz na GP 2. Prosim za obrazložitev ureditve glede na 91 čl. odloka OPN Občine Brežice, ki navaja: »Priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Na javno cesto je treba več objektov praviloma priključevati s skupnim priključkom.« Če bi namreč uvoz in izvoz (tako kot to po navadi je) potekala zgolj po interni cesti, bi morebitni povečan tovorni promet ostal na interni cesti ter tako ne bi povzročal morebitnih prometnih zamaškov na lokalni cesti.

Glede na naveden zahtevamo, da se v grafiki prikažejo: realne maksimalne velikosti objektov, z obzirom na velikost parcele, rezerviran prostor za manipulacijo tovornih vozil (razkladanje/nakladanje) in pravilno določen prostor za parkirne prostore, z obzirom na velikost in predvideno namembnost objektov.

Pri čemer pa naj samo dodamo, da je zelo zaskrbljujoče, da organi Občine Brežice, ki so zadolženi za izdajo mnenj za posege v lokalne ceste, niso prepoznali problematike v predvidenih ureditvah in so na le-te izdali pozitivno mnenje.«

Stališče: Pripomba je že smiselno upoštevana v OPPN.

Obrazložitev:

Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN.

Ob takšni prometni ureditvi ni potrebnega dodatnega prostora za manipulacijo, kar je tudi racionalna raba prostora. Priključek ne bo oviral prometa. Skladno z (a) točko drugega odstavka 14. člena Odloka OPPN se mora na meji z javno cesto omogočiti uvoz na gradbeno parcelo na način, da se vozila ne ustavljajo na javni cesti in da javni promet ne bo oviran. Poleg tega se pri aktualni dejavnosti predvidevajo samo 1-3 tovornjaki na teden.

K OPPN so pridobljena mnenja pristojnih upravljavcev, tako Ministrstva za infrastrukturo kot Občine Brežice.

2. Sprememba namembnosti objektov

»Po odloku osnutka OPPN je možno na obravnavanem območju graditi trgovske, skladiščne ali proizvodne objekte. Ne glede na to, da je trenutno znan investitor, se lahko z leti situacija spremeni, zato je treba prostor urejati dolgoročno in na predmetni parceli že sedaj rezervirati prostor, ki bo omogočal vse ureditve, ki so dovoljene po odloku. Tako kasneje ne bo treba urejati spremembe namembnosti, če bo šlo za objekte iste klasifikacije.«

Stališče: Pripomba je že smiselno upoštevana v OPPN.

Obrazložitev: OPPN določa robna merila in pogoje in je dolgoročno naravnani dokument. V primeru spremembe namembnosti objekta, bo to možno pod pogojem, da bo le-ta skladna z OPPN in da ureditve izpolnjujejo pogoje, ki jih določa OPPN.

3. Načrtovane dejavnosti in vrste objektov

»Občina Brežice je s postavitvijo gospodarske cone v središče vasi, dolžna poskrbeti, da slednja ne bo vplivala na varnost in zdravje ljudi, ki živijo v neposredni bližini obravnavanega območja ter tudi zagotoviti, da dejavnosti na območju ne bodo spreminjale obstoječih razmer na njihovih parcelah. V odloku je tako potrebno omejiti oziroma navesti, da v predvidenih skladiščih ni dovoljeno skladiščiti nevarnih, eksplozivnih in odpadnih snovi. V Sloveniji smo bili namreč že priča kar nekaj primerom, kjer se je v obrtnih conah skladiščilo odpadne snovi, ki pa so zagorele in pri tem povzročile veliko škodo okoliškim prebivalcem.«

Stališče: Pripomba je smiselno že upoštevana v OPPN.

Obrazložitev:

Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN. Predvidene dejavnosti so skladne z namensko rabo. Predvideni so ukrepi za varovanje okolja in zdravja ljudi na nivoju prostorskega načrtovanja (glej zgoraj Uvodno pojasnilo).

V OPPN ne gre za »dovoljevanje« skladišča visoko vnetljivih in nevarnih kemikalij. OPPN opredeljuje merila in pogoje za posege v prostor. Dopustne vrste objektov določa 9. člen odloka, dejavnosti pa 10. člen odloka. V OPPN določene vrste dejavnosti in vrsta objektov so skladni z namensko rabo, njihovo omejevanje pa določata 29. člen OPPN, ki se nanaša na varstvo zdravja ljudi in 26. člen na varovanja okolja (emisije v zrak, hrup ipd.). Predvidene dejavnosti ne smejo imeti prekomernega vpliva na okolje. Po potrebi se predvidijo običajni zaščitni ukrepi za varstvo okolja. 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, kar velja tudi za hrup. Podrobneje merila in pogoje o varovanju okolja določa 26. člen OPPN.

Glej tudi pripombo/stališče II.2.

Obrazložitev Marbo d.o.o.: Kot je navedeno v uvodnem pojasnilu, se bo v delu skladišča skladiščilo proizvode za grafično industrijo ter barve, ki se uporabljajo v grafični industriji oziroma tiskarnah. Med njimi bodo tudi barve, razredčila in topila, ki se razvrščajo med nevarne kemikalije. Primerjava tega skladišča z nesrečo v Melaminu je neprimerljiva, ker se bodo pri tej dejavnosti le prepakirale kemikalije iz večjih embalažnih enot (1000 l ali 200 l) v manjše embalažne enote. V tem delu skladišča ni rezervoarjev za skladiščenje nevarnih kemikalij in zato se tudi ne izvaja pretakanje iz avtocisterne v skladiščne rezervoarje. Prav tako v tem delu skladišča ni možna nesreča zaradi zamenjave kemikalije, saj se iz večjih embalažnih enot kemikalije pretočijo v čisto in prazno embalažo velikosti 1 l, 5 l, 10 l, 20 l, 25 l, 30 l. Požar je v tem delu skladišča možen tako kot v ostalih objektih. Ker se v delu skladišča skladiščijo nevarne snovi, bo tej problematiki posvečena posebna pozornost v času načrtovanja objekta in v času obratovanja objekta. Investitor sam je najbolj zainteresiran, da zgradi objekt, ki bo varen in da v njem ne pride do požara, saj se s požarom uniči njegovo premoženje in dejavnost podjetja, ki ga gradi že celo življenje.

4. Hrup

»V zvezi z navedenim pa se postavlja tudi vprašanje hrupa. Za območje obrtne cone je namreč predvidena IV stopnja hrupa, kot zaščita pa zelena bariera. Da bo predvidena zelena bariera zaživela in lahko opravljala svojo funkcijo pa bo potrebno kar nekaj let (minimalno 5), kakšna zaščita je predvidena do takrat?«

Stališče: Pripomba je smiselno že upoštevana v OPPN.

Obrazložitev: Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN. Zelena bariera z OPPN ni predvidena kot protihrupni ukrep. Kot določa tretji odstavek 26. člena OPPN, 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 izdelata strokovna ocena za hrup v primerih, kot to določajo veljavni predpisi.

Obrazložitev Marbo d.o.o.: Vsak objekt mora biti zgrajen tako, da pri najbližjih sosednjih stanovanjskih objektih ne prekoračuje ravni hrupa, ki so predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom. Zelena bariera ni postavljena zaradi zniževanja ravni hrupa, ampak zaradi zmanjšanja vidne izpostavljenosti predvidenih stavb. Dejavnost investitorja mora izpolnjevati zakonske ravni hrupa pri najbližjih hišah brez upoštevanja zelene bariere.

5. SV zelena bariera

»Poleg navedenega pa je predvidena zelena bariera proti stanovanjski hiši na SV vogalu obravnavanega območja, v širini 4 m, bistveno premajhna. Krošnje dreves, ki so tam predvidena, so namreč širše od 4 m, kar pa posledično pomeni, da bodo segale na sosednjo nepremičnino in lastnika slednje ovirale pri izvajanju svoje lastninske pravice. Pri čemer je treba opozoriti na 1. odst. 73. člena SPZ, ki določa, da »Zaradi sosedstva ali prostorske povezanosti nepremičnin, morajo lastniki teh nepremičnin svojo lastninsko pravico izvrševati tako, da se medsebojno ne vznemirjajo in da si ne povzročajo škode.« Poleg tega pa so predvidena drevesa postavljena na južno in zahodno stran sosednje nepremičnine, ta pa sta splošno znana kot najkakovostnejša in najbolj osončena dela parcele. S čimer pa se povzročajo nedovoljene imisije na sosednji nepremičnini.«

Stališče: Pripomba je smiselno že upoštevana v OPPN.

Obrazložitev: Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN. Zelena bariera ima funkcijo vizualne ločitve dveh namenskih rab. Z ustrezno izbiro drevesnih in grmovnih vrst je zasaditev zelene bariere mogoče izvesti na način, da rastle ne bo segalo na sosednje zemljišče, v kolikor lastnik sosednjega zemljišča meni, da se mu s tem povzroča škoda. Za urejanje tega dela območja OPPN so bile v fazah priprave OPPN podane različne, med seboj izključujoče se pripombe in predlogi javnosti. OPPN predvideva ureditev na način, ki upošteva tako obstoječo pozidavo kot predvideno. Predvidene ureditve so se v tem delu podredile izraženim pripombam javnosti.

6. Manipulativni plato

»Slednje pa bi povzročal tudi načrtovan manipulativni plato, ki ni postavljen v skladu s 3. odst. 26. člena obravnavanega odloka, ki določa: »...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, v smeri proti stanovanjskim območjem naj praviloma ne bo manipulativnih površin (odprta skladišča, prostor za pretovarjanje, ipd.)«

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN. V zvezi z urejanjem tega območja so bile v postopku do dopolnjenega osnutka OPPN podane različne zahteve, ki pa jim hkrati na isti lokaciji ni moč slediti. Zaradi več parametrov umeščanja v prostor (veduta na cerkev, stik s krajino, niveliranje terena in dostopnost zgolj z zahodne strani) se je predviden objekt na podlagi usmeritev strokovne podlage ureditev zelenih površin odmaknil iz vzhodnega roba območja OPPN v notranjost gradbene parcele. Umeščen je v južnem delu parcele, da je zagotovljen čim večji odmik od stanovanjskega objekta. Glede na takšno umestitev objektov, se je v severnem delu GP3 izoblikoval dostop, ki je z vidika rabe prostora ena najmanj obremenjujočih rab. Parkirišča ob tem dostopu so umeščena na severozahodni rob, tako da ne tangirajo sosednjega stanovanjskega objekta, manipulativno dvorišče pa se uredi v jugovzhodnem delu, ki ravno tako ne tangira stanovanjskega objekta. Da ne bi prišlo do napačnega razumevanja namena določila odloka, se besedilo popravi tako, da se namesto« v smeri proti« navede »na meji s«, torej se zadnji del zadnjega stavka tretjega odstavka 26. člena glasi: »na meji s stanovanjskim območjem naj praviloma ne bo manipulativnih površin (odprta skladišča, prostor za pretovarjanje, ipd.)«

7. Transformatorska postaja

»Poleg navedenega manipulativnega prostora pa je na južni meji parc. št. 240/4 (bivša 241), predvidena tudi transformatorska postaja. Prosim za pojasnitev predvidene postavitve, upoštevajoč določilo v Prilogi 2 OPN Občine Brežice za območje JES 11, ki navaja: »Na parceli št. 241, k.o. 1308 je treba zagotoviti tako rabo prostora, ki ne bo povzročala konfliktov za rabo prostora v enoti JES-05 SK« ter upoštevajoč zgoraj omenjeno zakonsko določilo SPZ.«

Stališče: Pripomba se upošteva, v kolikor bo podal pozitivno mnenje na spremembo lokacije tudi pristojni nosilec urejanja prostora.

Obrazložitev: Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN. Ne glede na to, se transformatorska postaja prestavi v notranjost območja ob dostopno cesto, v kolikor bo k drugi lokaciji podal pozitivno mnenje pristojni nosilec urejanja prostora.

Lokacija transformatorske postaje je načrtovana v skladu z veljavnimi predpis in ne povzroča konfliktov, saj je razdalja objektov večja od minimalno dopustne in na bližnjo stanovanjsko gradnjo nima vpliva. Ne glede na to, se od pristojnega nosilca urejanja prostora pridobiva ponovno mnenje za drugo lokacijo, ki se ne nahaja v bližini stanovanjskega objekta.

Obrazložitev Marbo d.o.o.: Postavljena bo transformatorska postaja napetosti 20/0,4 kV, ki že na svojem obodu oziroma zunanjih zidovih povzroča ravni elektromagnetnega sevanja, ki je nižje od mejnih vrednosti, ki so določene za I. stopnjo varstva pred sevanjem, v katerega so razvrščene območja za stanovanja. Elektromagnetno sevanje z oddaljenostjo od transformatorske postaje pada.

8. Nadzorstvo zelenih površin

»Občina Brežice mora poskrbeti, da bo v odloku natančno navedeno, kdo bo pristojen za nadzor nad postavitvijo zelene bariere in tem, da bo slednja dosegala tudi svoj namen. V odloku je sedaj navedeno zgolj, da je to dolžnost investitorja, vendar se je pri tem treba zavedati, da če navedeno ne bo nadzorovano, in hkrati (neizvajanje) tudi sankcionirano, predvidena zelena bariera nikoli ne bo dosegal svojega namena.«

Stališče: Pripomba je že upoštevana v OPPN, v delu nadzorovanja ni predmet OPPN.

Obrazložitev: Točka (k) tretjega odstavka 14. člena investitorju nalaga obvezo vzpostavitve zelenih površin, kar je pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja. Pristojnost nadzorstva posegov v prostor in ukrepanja je razdeljeno med gradbeno, geodetsko, občinsko in druge področne inšpekcijske službe skladno z opredelitvami zakonodaje, na podlagi katere se bo tudi izvajala.

9. Odvodnjavanje meteornih vod

»V osnutku OPPN je predvideno odvajanje meteornih vod v ponikovalnice, v odloku pa navedeno, da se bo v fazi projektiranja preverjalo ali je to sploh mogoče. Glede na to, da na sosednjih poljih, južno od obravnavanega območja, ob vsakokratnih nalivih stoji voda, kar pa nakazuje na zelo visoko podtalnico, je nujno že v tej fazi dokumenta preveriti, ali bi morebitno ponikanje lahko pomenilo še dodatni dvig podzemnih vod, ki bi posledično lahko poplavljal kleti stanovanjskih hiš južno od obravnavanega območja.

Prelaganje reševanja odvoda meteornih vod na fazo nadaljnega projektiranja je izjemno neodgovorno in neekonomično. Na območju so namreč predvidene večje površine utrjenih površin in streh, kar pa pomeni, da bo količina meteornih vod velika, zaradi česar pa je treba že v tej fazi predvideti vzdržno odvajanje meteornih vod z odtokom stran od naseljenega območja. Spomnite se samo poplav 2023, kjer je bila škoda na objektih, v več primerih, ravno posledica slabega urejanja odvoda meteornih vod. Vremenske razmere pa bodo zaradi klimatskih sprememb vsako leto zgolj še slabše, zato je potrebno biti pri načrtovanju prostorskih dokumentov zelo pozoren na to in gledati širšo sliko in ne zgolj posamezne parcele.«

Stališče: Pripomba je že upoštevana v OPPN.

Obrazložitev: V OPPN je ustrezen nivo obdelave odvodnjavanja voda glede na fazo načrtovanja. Predvideni so tudi zbiralniki za vodo, ki bodo dimenzionirani tako, da bodo imeli funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, kar v pripombi ni navedeno. K OPPN je pridobljeno pozitivno mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora – Direkcija RS za vode in Komunala Brežice. Tehnične rešitve so predmet projektne dokumentacije, h kateri bo potrebno ravno tako pridobiti pozitivno mnenje navedenih mnenje dajalcev. Ustrezno izvedeno odvodnjavanje ni le v javnem interesu ampak tudi v interesu investitorjev.

➤ Pripombe št. II.:

1. Postopek CPVO

» - Glede na to, da nobeno pridobljeno mnenje pristojnih resorjev ni zahtevalo mnenja Urada za kemikalije o postavitvi skladišča visoko vnetljivih in nevarnih kemikalij v količini 520 ton v območje stanovanjskih hiš, zato je nujno, da Občina Brežice zahteva celovito presojo vplivov na okolje za OPPN, čeprav to ni nujno, saj je preveč perečih dejavnikov, ki lahko vplivajo na zdravje, varnost in zaščito prebivalcev KS Jesenice na Dolenjskem ter na okolje. Odločevalci na občini Brežice imate nalogo, da zaščitite občane pred nevarnostmi, preprečite dejavnosti, ki bi ogrožale zdravje in varnost, za kar ste tudi kazensko odgovorni. Občino pozivam, da v skladu s 4. odstavkom 128. člena Zakona o urejanju prostora ponovno od pristojnega organa zahteva celovito presojo vplivov na okolje za OPPN, saj je predvidena gradnja velikega skladišča nevarnih kemikalij in da le ti pri oblikovanju mnenja zaprosijo za mnenje tudi Urad za kemikalije in da se upošteva Zakon o kemikalijah. Postavitev skladišča kemikalij, ki se načrtuje s sprejemom OPPN-ja, na lokaciji Jesenic na Dolenjskem sigurno ni bila celovito presojana pri pripravi in sprejetju OPN Občine Brežice za to območje.

128. člen (celovita presoja vplivov na okolje za OPPN)

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena občina v postopku priprave OPPN prosi ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, za mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, če presodi, da se z OPPN načrtujejo prostorske ureditve, ki niso bile celovito presojane že pri pripravi OPN, in gre za take ureditve:

- ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti na varovana območja ali
- ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje.

- Občina Brežice naj poda utemeljeno pojasnilo zakaj mnenje Ministrstva za okolje, podnebje in energijo (v nadaljevanju MOPE), št. 35409-503/2022-6, z dne 30. 1. 2023 ni javno objavljeno, saj bi v skladu s 5. odstavkom 128. člena Zakona o urejanju prostora moralo biti.

(5) Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, o mnenju iz prejšnjega odstavka obvesti občino v 30 dneh po prejetju zaprosila. **To mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi OPPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu.**«

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

- Postopek je voden skladno z veljavno zakonodajo (glej zgoraj Uvodno pojasnilo).

- V OPPN ne gre za »dovoljevanje« skladišča visoko vnetljivih in nevarnih kemikalij. Glej tudi pripombe / stališče I.3.
- Zaradi narave izkazane bojazni javnosti, je občina že v fazi pobude zaradi zaščite javnosti in svojih občanov zahtevala, da se do vplivov na okolje opredeli strokovnjak s tega področja, zato se je izdelala strokovna podlaga, ki se je dopolnjevala - končna verzija Strokovna podlaga za OPPN za namen postavitve skladišča podjetja Arben grafični sistemi d.o.o., št. 24/2-2022, Marbo okolje, projektiranje in svetovanje d.o.o., Lesce, junij 2022, kasneje dopolnjeno marec 2023; v nadaljevanju: Strokovna podlaga Marbo (glej tudi pripombo/stališče II.4), ki podrobneje obravnava vplive morebitne dejavnosti na območju OPPN in širše, med drugim tudi z vidika pogojev 128. člena ZUreP-3. Te vsebine se sicer obravnavajo v fazi projektne dokumentacije. V tem primeru se je ta preverba naredila že v fazi priprave OPPN in ni obvezna strokovna podlaga OPPN-ja, je pa kot taka priložena k OPPN-ju kor spremljajoče gradivo.
- Občina pripravo OPPN vodi skladno s postopkom, ki ga določa ZUreP-3. Skladno s 128. členom ZUreP-3 se za OPPN celovita presoja vplivov na okolje ne izvede, razen v primerih iz tretjega odstavka istega člena, kar pa ni primer tega OPPN. Skladno s četrtem odstavkom 128. člena ZUreP-3 v navedenih primerih občina prosi ministrstvo pristojno za celovito presojo vplivov na okolje Ministrstva za okolje, podnebje in energijo; v nadaljevanju: MOPE) za mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. Kot izhaja iz Strokovne podlage Marbo, OPPN ne izpolnjuje tudi teh pogojev. Občine je zaradi bojazni javnosti ter zaradi zavedanja pomembnosti varovanja okolja in zdravja ljudi kljub temu zaprosila, da poda mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO). V vlogi je bila podana tudi obrazložitev, da se bodo v okviru dejavnosti skladiščile in pretakale nevarne kemikalije, vlogi pa je bila priložena izdelana Strokovna podlaga Marbo. Ker OPPN ne izpolnjuje z zakonom predpisanih pogojev za zaprosilo občine MOPE za izdajo mnenja, nas je le-ta celo pozval k obrazložitvi, zakaj zaprašamo za njihovo mnenje. MOPE se pri odločitvi o obveznosti izvedbe CPVO lahko posvetuje z ministrstvi in organizacijami, pristojnimi za področja, na katera bi plan (o.p. OPPN) lahko pomembno vplival. To vključevanje oz. posvetovanje je skladno Zakonom o varstvu okolja (ZVO-2) v pristojnosti ministrstva in ne občine. Dne 30. 01. 2023 je MOPE izdal mnenje št. 35409-503/2022-6 iz katerega izhaja, da izvedba CPVO za predmetni OPPN ob upoštevanju previdnostnih ukrepov ni potrebna.
- Mnenje je bilo skladno s petim odstavkom 128. člena ZUreP-3 po sprejetem sklepu o začetku postopka OPPN (z dne 17. 4. 2023) objavljeno na občinski spletni strani v rubriki Prostor: Postopki priprave prostorskih aktov. Naknadno je bila občinska spletna stran nadgrajena s Prostorskim portalom Občine Brežice. Mnenje CPVO je danes dostopno na obeh spletnih povezavah: rubrika Prostor: [Prostor - Domov \(brezice.si\)](https://www.brezice.si/si/prostorski-portal/prostorski-akti/2023101809250890/obcinski-podrobni-prostorski-nacrt-za-poslovno-obrtno-cono-jesenice,-eup-jes11-in-eup-jes12): 3. *OPPN za poslovno - obrtno cono Jesenice, 1. Pobuda*, Prostorski portal Občine Brežice: <https://www.brezice.si/si/prostorski-portal/prostorski-akti/2023101809250890/obcinski-podrobni-prostorski-nacrt-za-poslovno-obrtno-cono-jesenice,-eup-jes11-in-eup-jes12>, pod zavihkom Sklep o pripravi.

Obrazložitev Marbo d.o.o.: Del skladišča, ki se nameni skladiščenju kemikalij, ni poseg, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje ali predhodni postopek, ni poseg za katerega bi bilo treba izvesti presojo sprejemljivosti na varovana območja in ni poseg, ki bi lahko pomembneje vplival na okolje, saj nima pomembnih emisij snovi ali energije v okolje.

Celovita presoja vplivov na okolje je potrebna za skladišča kemikalij, v katerih se skladišči več kot 200.000 t kemikalij, kar določa Uredba o posegih v okolje, za katere je potrebna presoja vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 80/20 - ZIUOOPE, 105/20, 152/20 - ZZUOOP, 44/22 - ZVO-2, 121/22 - ZUOKPOE, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP; v nadaljevanju: Uredba PVO), točka C.III.3. Ta ista Uredba PVO določa predhodni postopek za skladišča kemikalij z zmogljivostjo več kot 25.000 t (točka C.III.1.). V okviru OPPN se gradi skladišče kemikalij s kapaciteto 520 t, kar znaša 0,3 % pragu za presojo oziroma 2% pragu za PP postopek.

Pomemben vpliv na okolje nastaja pri t.i. napravah, ki povzročajo onesnaževanje večjega obsega in jih določa Uredba o vrsti dejavnosti in napravah, ki povzročajo industrijske emisije (Uradni list RS, št. 68/22, 121/22; v nadaljevanju: Uredba glede industrijskih emisij). Dejavnost skladišča ne spada med nobeno izmed navedenih dejavnosti iz Priloge 1 citirane Uredbe glede industrijskih emisij.

Pomemben vpliv na okolje bi lahko nastajal tudi v primeru, da bi se skladišče razvrščalo med vire tveganja za okolje zaradi večjih nesreč z nevarnimi kemikalijami, ki jih določa Uredba o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic (Uradni list RS, št. 22/16, 44/22 - ZVO-2, 121/22 - ZUOKPOE, 50/23; v nadaljevanju: Uredba o preprečevanju nesreč). Vrste kemikalij in njihove količine so veliko manjše kot so določene v preglednici 1 in 2 priloge 1 citirane Uredbe o preprečevanju nesreč.

2. Določitev skladiščenega blaga

» - V odloku ni nikjer navedeno kaj se bo skladiščilo v predvidenem skladišču, čeprav je investitor znan in je del dokumentacije javne razgrnitve za sprejem OPPN-ja tudi Strokovna podlaga za OPPN za namen postavitve skladišča podjetja ARBEN GRAFIČNI SISTEMI d.o.o. ([file:///C:/Users/BosnjakM29/AppData/Local/Temp/966e1d74-1bfc-480b-a0e0-dc4bde248653/OPPN%20JES%20dopolnjen%20osnutek%20\(4\).zip.653/OPPN%20JES%20dopolnje%20n%20osnutek/3 spremljajoce gradivo/3 str pod/4 Strokovne podlage za OPPN MARBO.pdf](file:///C:/Users/BosnjakM29/AppData/Local/Temp/966e1d74-1bfc-480b-a0e0-dc4bde248653/OPPN%20JES%20dopolnjen%20osnutek%20(4).zip.653/OPPN%20JES%20dopolnje%20n%20osnutek/3%20spremljajoce%20gradivo/3%20str%20pod/4%20Strokovne%20podlage%20za%20OPPN%20MARBO.pdf))«

Stališče: Ni predmet OPPN.

Obrazložitev:

OPPN ne določa, katero blago se bo skladiščilo v objektih. To je predmet DGD in dovoljenj za opravljanje dejavnosti. Za dovoljevanje le-teh se izdelava projektna dokumentacija, ki mora upoštevati prostorski akt, kot vse ostale predpise, tudi s področja varstva okolja in tudi v zvezi s potrebnimi ukrepi pri umeščanju dejavnosti, ki imajo določene neke specifične. Vse tehnične značilnosti objekta so prav tako predmet projektne dokumentacije. Glej tudi pripombo/stališče I.3.

3. Mnenje Urada za kemikalije

»Občina mora nujno zahtevati mnenje Urada za kemikalije glede skladiščenja in pretakanja snovi v skladišču ter mora pridobiti vse zakonske utemeljitve glede obratovanja takega skladišča v neposredni bližini stanovanjskih hiš, predvsem pa glede pretakanja kemikalij. Prebivalci v neposredni bližini in iz okoliških vasi smo zaskrbljeni in prestrašeni, saj gre za ogromno količino zelo vnetljivih in nevarnih kemikalij (H372 - povzroča poškodbe organov pri dolgotrajni in ponavljajoči se izpostavljenosti, H411 in H412 strupeno in škodljivo za vodne organizme, z dolgotrajnimi učinki, ter druge navedene zelo nevarne kemikalije).«

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Postopek je voden skladno z veljavno zakonodajo, ki v fazi prostorskega načrtovanja vplive na okolje še dodatno preverja s postopkom celovite presoje vplivov na okolje v primeru posegov, kjer se to v skladu z veljavnimi predpisi izkaže za potrebno.

Obrazložitev Marbo d.o.o.: Pravne in fizične osebe, ki opravljajo proizvodnjo kemikalij (pretakanje kemikalij se šteje med proizvodnjo kemikalij), skladiščenje in promet s kemikalijami, morajo za opravljanje navedenih dejavnosti imeti stalno dovoljenje, ki ga izda Urad RS za kemikalije. To dovoljenje se izda pred začetkom opravljanja dejavnosti, torej na nivoju izdaje uporabnega dovoljenja za že zgrajen objekt.

Za skladiščenje kemikalij je v Sloveniji izdan Pravilnik o organizacijskih in tehničnih ukrepih za skladiščenje nevarnih snovi (Uradni list RS, št. 23/18, 123/22), ki pa je bil v celoti upoštevan pri izdelavi strokovne podlage in bo v nadaljevanju upoštevan pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo objekta. Pri izvajanju dejavnosti, torej pri obratovanju objekta pa

morajo imeti tudi svetovalca za kemikalije, ki skrbi za to, da se s kemikalijami ravna na pravilen način ter da pri ravnanju z njimi ne more priti do nesreče.

Smiselno glej tudi pripombo/stališče II.1.

4. Strokovna podlaga

» - Občina naj poda utemeljeno pojasnilo, kako so lahko strokovne službe Občine Brežic za prostor in njeni zaposleni dovolili, da se med dokumentacijo javne razgrnitve OPPN vključi dokument Strokovna podlaga za OPPN za namen postavitve skladišča podjetja ARBEN GRAFIČNI SISTEMI d.o.o., z dne junij 2022, dopolnjeno marec 2023 in s tem dovoli, da bo OPPN dovoljeval izgradnjo tovrstnega skladišča. V osnutku odloka pa ni jasno navedeno kaj se dovoljuje in kaj ni dovoljeno skladiščiti. V dopolnjenem dokumentu (prvotni je bil iz POBUDE izbrisan) gre za dve bistveni spremembi in sicer, iz naslova so brisali skladišče »kemikalij« ter na strani 8 spremenili količino kemikalij. V prvotnem dokumentu je bilo napisano, da bo 48 ton od tega se bo 42 ton razvrščalo v SEVESO razred P5c in 14 ton v razred E2. Po novem je pa predvideno 520 ton od tega se 467 ton razvršča v SEVESO razred P5c in 133 ton v razred E2. Se vam ne zdi to bistvena sprememba na katero bi morali kot varuhi prostora in okolja v občini odreagirati in potencialnega investitorja, oz. pooblaščenega projektanta pozvati k obrazložitvi, oz. takšno skladišče zavrniti. Ker na občini niste strokovnjaki za kemikalije, skladiščenje, pretakanje in vplivanje le teh, bi bilo za pričakovati, da boste zahtevali ali sami poiskali strokovno mnenje uradnega organa, ki je v Sloveniji zagotovljen.

Iz dokumenta je razvidno, da pripravljavec strokovne podlage MARBOOKOLJE ne upošteva Zakona o kemikalijah predvsem poglavje VIII PROIZVODNJA, UPORABA IN PROMET Z NEVARNIMI KEMIKALIJAMI in IX VARSTVO ZDRAVJA LJUDI IN OKOLJA. Občina mora nujno zahtevati mnenje navedenega urada, saj v primeru nesreč in večjih vplivov na okolje boste tako zaposleni v strokovni službi, župan in svetniki občinskega sveta kazensko odgovarjali.«

Stališče: Postopek je voden sklano z veljavno zakonodajo.

Obrazložitev: Postopek je voden sklano z veljavno zakonodajo. Kapacitete kemikalij so skladno z Uredbo PVO precej pod mejnimi vrednostmi. Celovita presoja vplivov na okolje je potrebna za skladišča kemikalij, v katerih se skladišči več kot 200.000 t kemikalij, kar določa Uredba PVO. Ta ista Uredba PVO določa predhodni postopek za skladišča kemikalij z zmogljivostjo več kot 25.000 t. V okviru OPPN je predvideno skladišče kemikalij s kapaciteto 520 t, kar znaša 0,3 % pragu za presojo oziroma 2 % pragu za predhodni postopek. Zaradi številnih izraženih pripomb in bojazni je občina skladno s četrtem odstavkom 128. člena ZUreP-3 kljub temu zaprosila ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, da poda svoje mnenje o obveznosti izvedbe CPVO. Skupaj z vlogo je bila posredovana tudi strokovna podlaga, ki je podrobno opredelila uporabo nevarnih kemikalij, tehnološke postopke in zahtevane zakonske pogoje (v nadaljevanju: Strokovna podlaga Marbo). Na podlagi tega je ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, izdalo mnenje (št. 35409-503/2022-6, z dne 30.1.2023), da CPVO pri izdelavi tega OPPN ni potreben. Naknadno je bilo ugotovljeno, da je ministrstvo v vlogi prejelo osnutek Strokovne podlage, kjer je bila vrednost skladiščnih količin 48 t. Kot opredeljeno predhodno je tudi količina 520 t pod zakonskimi mejnimi vrednostmi, ki določajo obveznost presoje CPVO, vendar bo občina pri pristojnem ministrstvu ponovno preverila ustreznost opredelitev količin v Strokovni podlagi Marbo iz javne razgrnitve.

Po obrazložitvi strokovnjaka, ta sprememba ne presega pragov, določenih v predpisih, kar je konkretnije obrazloženo v nadaljevanju. Glede na podano pripombo bo pristojno ministrstvo za varovanje okolja seznanjeno z javno razgrnjeno strokovno podlago in spremembo le-te. Glej tudi pripombo / stališče II.1., 2., 3.

Obrazložitev Marbo d.o.o.: Pripomba na to, da v Strokovni podlagi ni upoštevano poglavje VII Proizvodnja, skladiščenje in uporaba nevarnih kemikalij ter promet z njimi iz Zakona o kemikalijah je splošna in ne navede konkretno, kaj iz tega poglavja ni upoštevano, da bi lahko dali zadovoljiv odgovor. Strokovna podlaga je izdelana za prvo preverbo zaradi vključevanja javnosti na nivoju prostorskega projektiranja, v VII. Poglavju Zakona o kemikalijah pa so navedene zahteve, ki veljajo za obratovanje tega skladišča: pogoji za izdajo dovoljenja za opravljanje dejavnosti proizvodnje, skladiščenje in prometa s kemikalijami ter obveznost njegove pridobitve pred začetkom obratovanja, imenovanje svetovalca za kemikalije in pogoji zanj ter kdaj ga mora posamezno podjetje imenovati ter navodila o vodenju evidenc in prepovedi izdajanja nevarnih kemikalij, ki pa za obravnavano skladišče ne veljajo. Vse navedene zahteve Zakona o kemikalijah veljajo za obratovanje skladišča in ne za nivo prostorskega načrtovanja. Prav tako poglavje VIII Zakona o kemikalijah ne velja za prostorsko načrtovanje, ampak določa pravila ravnanja za državo Slovenije, kako dovoljuje promet s kemikalijami v Sloveniji.

Celovita presoja vplivov na okolje je potrebna za skladišča kemikalij, v katerih se skladišči več kot 200.000 t kemikalij, kar določa Uredba o posegih v okolje, za katere je potrebna presoja vplivov na okolje, točka C.III.3. Ta ista Uredba določa predhodni postopek za skladišča kemikalij z zmogljivostjo več kot 25.000 t (točka C.III.1.). Na območju OPPN je izkazan trenutni investicijski interes za veleprodajo za oskrbo tiskarskih dejavnosti. Med drugim gre za barve in druge tekočine, za katere se znotraj skladišča vsega repromateriala v delu uredi skladišče, ki bo primerno za skladiščenje kemikalij, in sicer s kapaciteto 520 t, kar znaša 0,3 % pragu za presojo oziroma 2 % pragu za PP postopek.

Pragovi za celovito presojo vplivov na okolje/predhodni postopek so tako veliki, da povečanje skladiščene količine kemikalij iz 48 t na 520 t ni bistvena sprememba, saj so pragovi postavljeni pri 200.000 t oziroma pri 25.000 t skladiščenih kemikalij.

Navedeno pomeni, da odgovor MOPE glede CPVO ne bi bil nič drugačen.

5. Umeščanje v Poslovno cono Brezina

» - Na spletni strani Občine Brežice piše, da se razvoj gospodarstva usmerja predvsem v tri obrtne cone <https://www.brezice.si/sl/obcina-brezice/poslovne-cone/>, to so Industrijsko poslovna cona Brezina, Obrtna cona Dobova ter Industrijska cona Slovenska vas. Prednost vseh treh con je bližina avtoceste, letališč ter hrvaške meje. Za industrijsko cono v Brezini je zapisano, da je pozidana v 30 %, pozidani del cone pa je zaseden v celoti. Cona je v večjem delu komunalno opremljena, komunalno jo je potrebno opremiti še na skrajnem severnem delu. Nahaja se severno od mesta Brežice, od avtocesto je oddaljena 5 km. Tako rekoč je v neposredni bližini Zagreba (oddaljena 50 km) in njegovega letališča. Nahaja se tik ob, severno nad železniško postajo Brežice, v cono vodi tudi industrijski tir, trenutno namenjen potrebam blagovnih rezerv. V fazi načrtovanja je tudi povezovalna cesta Krško – Brežice, ki bo potekala tako, da bo brezinsko industrijsko cono vpela v prometni tok med Krškim in Brežicami ter jo s hitrejšo povezavo navezala na avtocesto. Cona je namenjena industrijskim dejavnostim, kot spremljajoče dejavnosti industrijskim se lahko umeščajo tudi promet in skladiščenje, poslovne, obrtne, trgovske in storitvene dejavnosti ter dejavnost gostinstva, če služijo temu območju. Občino Brežice naj poda utemeljeno pojasnilo in strokovno študijo, zakaj se predvideni investicijski nameri za poslovno obrtno cono Jesenice ne moreta vključiti v industrijsko poslovno cono Brezina, saj je prostora več kot dovolj – zasedeno samo 30% in je primerno komunalno opremljena. Prav tako zahtevam uraden podatek in pojasnilo zakaj je bilo podjetje ARBEN GRAFIČNI SISTEMI d.o.o. zavrnjeno, da ne more postaviti skladišča v Industrijsko poslovni coni Brezina. So mogoče razlog bajeji in visoka podtalnica???»

Stališče: Pripomba ni predmet OPPN.

Obrazložitev: V okviru prostorskega razvoja občine Brežice se gospodarski razvoj skladno s prostorskimi akti in ustrezno opredeljeno namensko rabo zagotavlja na posameznih prednostnih območjih. Med njimi so najpomembnejše tri industrijske in gospodarsko-poslovne cone (v Brezini, Dobovi in Slovenski vasi), kjer je možno umeščanje večjih industrijskih obratov.

Po načelu policentričnega razvoja so po posameznih naseljih določena tudi manjša območja, namenjena manjši gospodarski dejavnosti in obrti. Na ta način preko prostorskih aktov občina usmerja prostorski razvoj po posameznih območjih. Pri tem občina večinoma nima neposredne možnosti usmerjati investicije v za to namenjene cone, saj so zemljišča v velikem delu v zasebni lasti. Občina je v preteklosti imela nekaj zemljišč v IPC Brezina in OC Dobova, ki pa jih je prodala večinoma lokalnim podjetjem, zato trenutno ne razpolaga s komunalno opremljenimi zemljišči, ki bi jih lahko ponujala potencialnim investitorjem. V načrtovanju je komunalno opremljanje zemljišč, katerih lastnica je občina na območju širitve OC Dobova, ki trenutno še niso primerne za prodajo.

Glede zavrnitve podjetja Arben d.o.o. za »postavitev skladišča v IPC Brezina« občina nima tega podatka, investitor se za navedeno gradnjo ni interesiral na občini. Občina je preverila navedeno pri potencialnem investitorju, ki navedeno zavrača in navaja, da podjetje Arben ni iskalo dovoljenja za »postavitev skladišča kemikalij v IPC Brezina«.

6. Zagotavljanje infrastrukture

» - Glede na to, da je predviden priklop obrtno-poslovne cone Jesenice na obstoječo in dotrajano infrastrukturo mora Občina Brežice v odloku jasno in nedvoumno opredeli kdo bo zagotovil denar za ureditev in rekonstrukcijo le te na celotnem območju KS Jesenice na Dolenjskem, saj bo povečana obremenitev vplivala na celotno dotrajano omrežje, ter obdobje izvedbe.«

Stališče: Pripomba je že upoštevana v OPPN, v drugem delu pa ni predmet OPPN.

Obrazložitev: Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN. 32. člen OPPN opredeljuje zagotavljanje izgradnje infrastrukture za potrebe vzpostavitve cone, ki jo določa OPPN. V delu predvidena prestavitev (obnova) vodovoda in kanalizacije. Postavi se nova transformatorska postaja. Pridobljena so vsa pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora.

Spremljajoče gradivo OPPN vsebuje tudi elaborat ekonomike, ki se pripravi v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3). Elaborat je namenjen oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev ter oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev. V nadaljevanju se bo z investitorjem gradenj na območju OPPN sklenila pogodba o opremljanju, s katero se investitorju določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme in način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture ter obseg infrastrukture, ki jo bo investitor po izgradnji predal v upravljanje upravljavcu.

Obstoječa infrastruktura, ki je po mnenju pripombodajalca dotrajana na celotnem območju OPPN, ni predmet OPPN.

Na stanje vodovoda in kanalizacije smo bili opozorjeni v prejšnjih fazah OPPN. K OPPN je pridobljene pozitivno mnenje Komunale Brežice, ki je upravljavec te javne infrastrukture in je nosilec urejanja prostora. Kljub temu, je prostorska načrtovalka ponovno izpostavila to vsebino na Komunalni, ki ostaja na mnenju, da so vsebine OPPN ustrezno rešene. Problematika širšega območja ni predmet OPPN. Reševati jo je potrebno v okviru drugih projektov in financiranja, kar morata dogovoriti Občina in Krajevna skupnost.

7. Degradacija območja

» - V kolikor bosta realizirani obe investicijski nameri bo nedvomno prišlo do degradacije območja in bomo vaščani utrpeli degradacijo lastnin (nepremičnin in kmetijskih zemljišč), saj bo vrednost naših nepremičnin nedvomno padla zaradi prisotnosti izrazito motečih dejavnikov (hrup, smrad, nevarnost hudih nesreč, kontaminacija zraka/zemlje/vode, nevarnost poplav, idr.), zato mora Občina v aktu jasno navesti kdo bo odgovoren za to in kdo bo plačal odškodnine za povzročeno škodo, razvrednotenje nepremičnin, poslabšanje bivanjskih razmer in kratenje ustavne pravico do: - zdravega, čistega in trajnostnega okolja (72. člen Ustave RS),

ohranjanja naravne in kulturne dediščine (73. člen Ustave RS), varstva zemljišč (71. člen Ustave RS).

Težavo bo predstavljal tudi povečan promet, hrup in smrad, ki bo neposrednim prebivalcem in nekoliko oddaljenim, zmanjšal kvaliteto življenja, znižal vrednost nepremičnin, se pravi celostno vplival na človekovo pravico do zdravega življenjskega okolja.

V Sloveniji že imamo sodbo zoper občino na prvi stopnji iz razloga razvrednotenja nepremičnin in kršenje človekove pravice do zdravega življenjskega okolja, kar je bilo razsojeno konec leta 2023. Sodišče je na prvi stopnji ugotovilo, da je Občina s svojimi postopki povzročila degradacijo nepremičnin in poslabšanje bivanjskih razmer občanov. Tožniki so od občine zahtevali odškodnine: za povrnitev škode, ki je nastala v zadnjih petih letih pred vložitvijo tožbe, in tiste, ki jo bodo trpeli v prihodnje, pa tudi nadomestilo za razvrednotenje njihovih nepremičnin.«

Stališče: Pripomba ni predmet OPPN.

Obrazložitev: Izraženo je mnenje, na katerega podajamo obrazložitev.

Glede pripombe o odgovornosti za povzročeno škodo, razvrednotenje nepremičnin, poslabšanje bivanjskih razmer in kratenja ustavnih pravic in degradacije območja pojasnjujemo, da se odškodninska odgovornost ugotavlja v skladu z določili Obligacijskega zakonika in ostale veljavne zakonodaje. Občina v aktu ne more navajati določb s katerimi bo določala odgovornost posameznikov oziroma odgovornost za opravljanje dejavnosti, saj je to urejeno z veljavno zakonodajo.

Obrazložitev Marbo d.o.o.: Pri obratovanju skladišča ne bo nastajal smrad, saj se v skladišču ne bodo skladiščile snovi, ki v okolju povzročajo neprijetne vonjave. Območje OPPN se ne nahaja na poplavnem območju, zato na poplave ne more vplivati.

Padavinska kanalizacija in ponikovalnice se bodo načrtovale skladno s projekcijo prihodnih podnebnih razmer kot jih določa Agencija RS za okolje za predmetno lokacijo. Kontaminacija zraka, zemlje in vode ne bo nastajala. Izpust prepakiranja kemikalij bo v zunanje okolje speljan preko čistilne naprave za odpadni zrak. V vode ne bodo speljane nobene odpadne vode iz objektov. Vse površine, kjer se bo ravnalo z nevarnimi kemikalijami, so zgrajene skladno z zakonodajo na način, da tudi če pride do nesrečnega razlitja, se le te ujamejo v skladiščnih prostorih in ne pride do emisije snovi v okolje. Promet s kamioni in osebnimi avtomobili se bo zaradi obratovanja OPPN nekoliko povečal, vendar pa ne bo smel biti vzrok za čezmerno obremenitve okolja s hrupom. Ocenjujemo, da bo frekvenca prometa zaradi OPPN manjša od frekvence prometa po obstoječih bližnjih cestah. Emisije iz območja OPPN bi lahko negativno vplivale na okolje le če bi bile čezmerne. Zakonodaja določa, kakšne so lahko emisije snovi in energije v okolje, česar se morajo lastniki posameznih objektov držati. Nihče ne sme v Sloveniji povzročiti razvrednotenja okolja, zato tudi imamo zakonodajo. Vnaprejšnje sklepanje, da bo nekdo povzročil razvrednotenje okolja, sploh če gre za skladiščenje blaga in kemikalij, je mnenje pripombodajalca, ki je s strokovnega vidika neutemeljeno. Do razvrednotenja okolja in nepremičnin lahko pride le pri čezmernem obremenjevanju okolja, če se nekdo ne drži pravil ravnanja, ki je zakonsko predpisano.

V skladišču kemikalij lahko pride do nesreče razlitja, ki ne bo prišlo v okolje zaradi zakonsko zahtevanih lovilnih skled in urejenosti skladišč brez iztokov. Naslednja nesreča do katere lahko pride pa je lahko požar kot posledica vžiga zaradi pretakanja vnetljivih snovi. V ta namen bo skladišče kemikalij in prepakiranje kemikalij zgrajeno v eksplozijsko varni izvedbi brez virov vžiga, za kar bo moral investitor pred začetkom obratovanja pridobiti tri certifikate za eksplozijsko varnost: za elaborat, za vgrajeno električno opremo v ex. Cone in za vzdrževanje v ex. Conah.

8. Nepravilnost in nepopolnost postopka

» - Po pregledu gradiv javne razgrnitve je mogoče ugotoviti, da določeni dosedanja postopki za sprejem OPPN Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12 temeljijo na nepravilnostih in nepopolnostih, kar bodo obravnavali pristojni organi, tudi kazenski. V primeru ugotovljene zlorabe službenega položaja bodo podane kazenske ovadbe zoper odgovorne posameznike.«

Stališče: Pripomba se zavrne.

Obrazložitev: Postopek priprave in sprejema OPPN določa ZUreP-3. Ker iz navedenega ni razbrati, katere postopkovne obveznosti občina kot pripravljavec ni izvedla, tudi ni mogoče podati konkretnega pojasnila. Nepravilnosti in nepopolnosti v postopku za pripravo in sprejem OPPN Jesenice se presoja v skladu z veljavno zakonodajo.

Občina je v postopku izvedla številne aktivnosti za uskladitev interesov v prostoru in za zagotavljanje vlog vseh deležnikov v postopkih prostorskega načrtovanja, tudi javnosti, ki presegajo zakonske zahteve.

9. Civilna iniciativa

Pripomba št. II. je podana od krajana(ke), kjer navaja, da je član(ica) civilne iniciative.

Komentar: V fazi pobude je občina prejela pripombe javnosti na OPPN od skupine krajanov, med katerimi je naveden(a) pripombodajalec(ka). Pri obravnavi pripomb se ne upošteva, da gre za pripombo člana(ice) civilne iniciative, saj pripomba ni podana skladno z opredelitvijo v drugi alineji 47. točke 3. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 121/23 - skl. US, 131/23 - ZORZFS, 133/23), niti z opredelitvijo v drugi alineji 18.2 točke 3. člena Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 81/22 - skl. US, 121/22 - ZUOKPOE, 160/22 - skl. US, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24).

➤ Pripombe št. III.:

1. Kemikalije, hrup

»Živim na kmetiji, ki je oddaljena od poslovno obrtne cone le okoli 200 m, zato sem zaskrbljena in prestrašena, kaj mi želite postaviti na pragu mojega doma, saj je iz dokumentacije moč izluščiti, da gre za skladišče enormnih količin zelo vnetljivih in nevarnih kemikalij (520 ton). Poudarim naj, da na kmetiji z domačimi pridelujemo zdravo hrano zase in za naše živali. A močno me je strah, da tisti silni H-ji iz Strokovnih podlag za OPPN za namene postavitve skladišča podjetja ARBEN grafični sistemi d.o.o. ne pomenijo nič dobrega. Naj omenim le H304-pri zaužitju in vstopu v dihalne poti je lahko smrtno, H317 lahko povzroči alergijski odziv kože, H318 in H319 povzročata hude poškodbe oči in hudo draženje oči, H372, ki škoduje organom pri dolgotrajni ali ponavljajoči se izpostavljenosti, H411 in H412 pa sta strupena za vodne organizme, z dolgotrajnimi učinki. Ker to potencialno lahko pomeni smrt ali hude poškodbe na ljudeh, se sprašujem, kaj pa to pomeni za naše živali. Enak problem povzroča hrup, ki je za območje obrtne cone predviden IV stopnje, kot zaščita pa zelena bariera, ki bo morda zaživela čez dobrih 5-10 let. In kaj to pomeni za živali, ki imajo zelo izostren sluh, bodo znorele? Zakon o zaščiti živali (v nadaljevanju ZZZiv, Uradni list RS, št. 38/13 s spremembami in dopolnitvami) pod kazenskimi sankcijami skrbi za varnost živali. V 4.členu ZZZiv določa, da je mučenje živali vsako ravnanje ali opustitev ravnanja, storjeno naklepno ali iz malomarnosti, ki živali povzroči hujšo poškodbo ali dalj časa trajajoče ali ponavljajoče trpljenje, ali škodi njenemu zdravju. V 2. alineji 15. člena istega zakona pa je prepovedano ravnanje - izpostavljanje živali ognju, vročim, jedkim ali strupenim sredstvom ter drugim fizikalnim ali kemičnim učinkom v nasprotju z določbami tega zakona.

Zahtevam, da Občina Brežice pridobi strokovno mnenje Uprave za varno hrano, veterinarstvo in varstvo rastlin ter NIJZ, kaj pomeni postavitve skladišča kemikalij za varno bivanje ljudi, domačih in prostoživečih živali .«

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Obrazložitev Marbo d.o.o.: Kemikalije, ki se skladiščijo v zaprtih embalažnih enotah, ne morejo vplivati na okolje, še manj na živali v 200 m oddaljeni kmetiji tako, da bi bilo ogroženo njihovo zdravje ali življenje, saj je embalaža tesno zaprta že zato, da se izdelek ne pokvari. Prav tako prepakiranje nekaterih kemikalij, ne more vplivati na zdravje živali ali ljudi, saj se bo ves odpadni zrak iz prostora za prepakiranje kemikalij odsesaval preko čistilne naprave za odpadni zrak. Za čistilno napravo za odpadni zrak je v fazi obratovanja skladno z zakonodajo treba določiti odgovorno osebo, ki jo stalno nadzoruje in s tem skrbi, da obratuje pri projektiranih vrednostih. Vsa nadzorovanja čistilne naprave je treba vpisovati v obratovalni dnevnik. Prav tako je treba občasno izvajati meritve emisij snovi v zrak iz čistilne naprave za zrak, s čimer se zagotavlja, da so izpusti snovi v zrak na izvoru manjši od mejnih vrednosti, ki so postavljene z zakonodajo. V kolikor so izpusti snovi v zrak pod mejnimi vrednostmi, ki jih določa zakonodaja, velja, da zdravje ljudi in živali ni ogroženo.

Na razdalji 200 m hrup pade za 46 dBA. Če bi bile na izvoru nameščene naprave, ki bi povzročale hrup višine do 85 dBA, bi pri 200 m oddaljeni kmetiji ravni hrupa znašale manj kot 39 dBA. Raven hrupa ozadja, kjer slišimo peti ptičke, znaša cca okrog 40 dBA, ko se medsebojno pogovarjamo, pa znaša raven hrupa 60 do 65 dBA. Glede na navedeno torej hrup OPPN ne bo povzročil, da bi živali »znorele«. Zelena bariera ni postavljena zaradi preprečevanja in zmanjševanja širjenja hrupa, ampak zaradi vizualne zaščite naselja pred objekti iz OPPN.

Glede pridobivanja stališč različnih vladnih organizacij glej tudi pripombo/stališče II.1.

2. Vpliv na ekosistem reke Save, kontaminacija kmetijskih zemljišč

*»Za predvideno odvajanje meteornih vod v ponikovalnice je v osnutku odloka navedeno, da se bo v fazi projektiranja preverjalo ali je to mogoče, kar je skrajno neresno in pomeni, da bi morebitno ponikanje lahko posledično pomenilo še dodatni dvig podzemnih vod (tudi nivo vode v "Frigelnovi rupi") in posledično poplavljanje tudi kleti stanovanjskih hiš južno od območja ter izliv meteornih voda v porečje reke Save. Strah me je, da bo zaradi pretakanja, lahko prišlo do izpiranja nevarnih kemikalij iz ozračja, kar potencialno lahko pomeni uničenje ekosistema v porečju Save v spodnjem toku in kontaminacijo prsti kmetijskih zemljišč. **Zahtevam, da Občina Brežice pridobi od Ribiške zveze Slovenije oz. varuha reke Save (rib in drugih živali) in Društva za preučevanje rib Slovenije stališče glede predlaganega OPPN-ja in strokovne pripombe ter predloge za zaščito rib ter ostalega življa reke Save. Prav tako zahtevam mnenje Ministrstva za kmetijstvo, kako bo potencialna kontaminacija vplivala na prst in gojenje rastlin.**«*

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Obrazložitev Marbo d.o.o.: V skladišču se kemikalije ne bodo skladiščile v rezervoarjih in se pretakale iz avtocistern v rezervoarje tako kot to delajo v Melaminu. V skladišču se bodo kemikalije prepakirale iz večje embalaže v manjšo embalažo. Pri prelivanju kemikalij iz 1000 l posode v manjše embalažne enote se bodo nastali hlapi odsesavali in čistili v čistilni napravi za odpadni zrak ter prečiščeni zrak se bo spuščal v zunanje okolje. Na izpustu iz čistilne naprave se izvajajo meritve odpadnega zraka in vrednosti emisije snovi v zrak mora biti manjša od zakonsko postavljenih vrednosti. Navedeno pomeni, da ureditev OPPN ne pomeni grožnje za zdravje ljudi, še manj za živali in rastline v rekah, saj se v reke ne izpuščajo nobene odpadne vode iz območja OPPN, kar pomeni, da mnenje Zavoda za ribištvo ni potrebno pridobiti.

Vsa tla skladišč za kemikalije in prostora za prepakiranje kemikalij pa so urejena v vodotesni obliki, odporni na kemikalije, brez odtoka v okolje ali kanalizacijo ter v obliki lovilne sklede z volumnom, ki je 2-krat večji kot največji volumne skladiščenih tekočih kemikalij. Navedeno pomeni, da karkoli se eventualno po nesreči polije v objekti skladišča, se tudi v skladišču zadrži in ne pride v okolje. Navedeno pomeni, da so objekti v OPPN urejeni tako, da tudi ob eventualnih nesrečnih razlitjih ne morejo škoditi rekam, tlom, zemlji, ljudem ali živalim.

Glede pridobivanja stališč različnih nevladnih organizacij glej tudi pripombo/stališče II.1.

2. a) Varstvo okolja

»Nespametno bi bilo pričakovati, da strupeni hlapi kemikalij ne bodo potovali z vetrovi vsepovsod, zato zahtevam, da mora **Občina Brežice poskrbeti za varnost in zdravje ljudi in živali ter ohranitvi vrednosti našega premoženja tako, da v skladiščih ne bo dovoljeno skladiščenje nevarnih, eksplozivnih in strupenih odpadnih snovi.**

Ob tako hudih nesrečah v Sloveniji, naj omenim le Melamin iz Kočevja, kjer je meseca maja 2022 nastala huda eksplozija in je umrlo sedem ljudi ravno v primeru pretakanja nevarnih kemikalij, sem še kako zaskrbljena in prestrašena za domače, naše živali, naše bivalno okolje, zrak in vodo.«

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Občina Brežice se zaveda pomena skrbi za varnost in zdravje ljudi in živali. Glej pripombo/stališče II.1, II.7, III.1.

3. Zaposlitveni potencial

»Investitor bo v našo vas prinesel le nevarno skladišče kemikalij brez zaposlitve domačega prebivalstva, ki bi imeli večjo odgovornost do domačega okolja.«

Stališče: Ni predmet OPPN. Izraženo je mnenje, na katerega podajamo obrazložitev.

Obrazložitev: Skupaj se na območju postopoma predvideva 20-25 delovnih mest. OPPN ne more opredeljevati kadrovske politike poslovnim subjektom, velja pa na splošno, da poslovni subjekti raje zaposlujejo lokalno prebivalstvo ob zagotavljanju ustrezne izobrazbe, delovnih izkušenj, osebnostnih karakteristik ipd.

4. Zavrnitev dovoljenja na dveh lokacijah

»Prejela sem informacijo, da hrvaško podjetje ARBEN ni prejelo dovoljenja za postavitve skladišča kemikalij na Hrvaškem kot tudi ne v industrijski coni Brezina, ki je le 30% zasedena..«

Stališče: Ni predmet OPPN. Izraženo je mnenje, na katerega podajamo obrazložitev.

Obrazložitev: Vir informacij ni naveden, da bi lahko preverili verodostojnost navedenega. Občina je preverila navedeno pri potencialnem investitorju, ki navedeno zavrača in navaja, da podjetje Arben ne obstaja na Hrvaškem in prav tako ni iskalo dovoljenja za postavitve skladišča kemikalij v Poslovni coni Brezina niti ne za gradnjo objektov, kot jih predvideva predmetni OPPN.

5. Melamin

»Morda v razmislek: odločitev civilne iniciative po nesreči v Melaminu Kočevje: "Melamin mora ven iz mesta, v sodelovanju z okoljevarstveno organizacijo ROVO se na vlado RS naslovi pobudo za razveljavitev okoljevarstvenih dovoljenj, ki sta bili Melaminu dodeljeni v preteklosti".«

Stališče: Ni predmet OPPN. Izraženo je mnenje, na katerega podajamo obrazložitev.

Obrazložitev:

Obrazložitev Marbo d.o.o.: Nesreča v Melaminu se je zgodila zaradi prečrpavanja kemikalije iz avtocisterne v napačen rezervoar. Zato je posledično prišlo do reakcije dveh nekompatibilnih kemikalij, kar je povzročilo eksplozijo. To nesrečo primerjati s skladiščenjem kemikalij v območju OPPN je neustrezno iz dveh naslednjih vzrokov:

- V okviru predvidenega skladiščenja nimamo rezervoarjev za nevarne kemikalije, zato posledično nimamo pretakanja kemikalij iz avtocisterne v rezervoar in ne more posledično priti do reakcije dveh nekompatibilnih kemikalij, saj bi zato morali imeti v skladišču najmanj dva rezervoarja kemikalij in ti dve kemikaliji bi morali medsebojno reagirati in povzročiti eksplozijo,
- V skladišču se naj bi v prihodnosti kemikalije prepakirale, kar pomeni, da se iz IBC zabojnika z volumnom 1000 l ali iz soda 200 l kemikalije pretočijo v manjšo embalažo, velikosti 1 l, 2 l, 3 l, 5 l... Embalažne enote, v katere se kemikalije prepakirajo, so prazne in nove, torej v njih ni nič, s čimer bi lahko prišlo do reakcije in posledično do eksplozije.

Glej tudi obrazložitev na pripombo III.2.

6. Civilna iniciativa

Pripomba št. III. je podana od krajana(ke), kjer navaja, da je član(ica) civilne iniciative.

Glej komentar pripombe št. II.9

➤ Pripombe št. IV:

»Štirje člani KS Jesenice na Dolenjskem so v času javne razgrnitve podali glede na podano mnenje KS še svoja dodatna stališča oz. zgolj izpostavljene teme, brez konkretnih pripomb in predlogov. Le-ta se upoštevajo kot pripombe javnosti v javni razgrnitvi, pri tem gre za pripombe, kot so smiselno že podane s strani drugih pripombodajalcev.«

1. Degradacija območja

» • *vprašanje degradacije nepremičnin in kmetijskih površin*«

Stališče: Pripomba ni predmet OPPN. Izraženo je mnenje, na katerega podajamo obrazložitev.

Obrazložitev: Glej pripombe/stališče št. II.7.

2. Poslabšanje življenjskega okolja

» • *vprašanje poslabšanja življenjskega okolja in kvalitete življenja okoliških prebivalcev*

• *umeščanje dejavnosti, ki niso primerne za stanovanjsko naselje, kot je skladiščenje nevarnih kemikalij v velikih količinah (520 ton)*«

Stališče: Pripombi sta že upoštevani v OPPN.

Obrazložitev: Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN. Glej pripombe/stališča št. I.3, II.5 in druge, vezano na varstvo okolja.

3. Velikost pozidanih zemljišč

» • *velikost pozidanih površin*«

Opomba: verjetno je mišljeno, da so površine preveč pozidane.

Stališče: Pripomba se deloma upošteva.

Obrazložitev: Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN. Velikost in lego objektov določa 11. člen odloka, na samo pojavnost stavb v prostoru pa vpliva tudi oblikovanje objektov, ki jih določa 12. člen odloka in zelene površine z opredeljeno zazelenitvijo, kot določa 14. člen OPPN.

Pozidanost je določena s faktorjem zazidanosti (Fz), ki pa je manjši (ali enka) od predpisanih ali priporočenih v nadrejenih aktih, kot izhaja iz spodnje preglednice.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:

	CDo	IG
	FZ	FZ
Prostorski red Slovenije	0,6	0,8
Državni prostorski red	(0,5)*	0,6
OPN	0,4	0,7
OPPN	0,4	0,6

* V DPR za CD priročnik navaja faktorje za objekte družbenih dejavnosti, ki se v tem OPPN ne načrtujejo.

Dopolni se točka (g) tretjega odstavka 14. člena, in sicer na način, da se na območju gradbene parcele GP2 v delu IG poveča zelena bariera (in s tem zmanjša površina za razvoj objektov) iz odmika od parcelne meje 4,0 na odmik 6,5 m. Pri tem, se dopusti manjši poseg objekta na območje zelene bariere, vendar v odmiku najmanj 4,0 m od parcelne meje, za kar se omeji tudi velikost tega posega na npr. 30,0 m².

Dopusti se možnost poseganja v zeleno bariero za ureditev obfasadnega pasu s prodniki v širini največ 1,0 m. V primeru dopustnega manjšega posega objekta v zeleno bariero iz prejšnjega stavka mora biti pas prodnikov odmaknjen od parcelne meje najmanj 4,0 m.

4. Dodatna obremenitev lokalne ceste

» • dodatna prometna obremenitev lokalne ceste«

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN. K OPPN je pridobljeno pozitivno mnenje tako s strani Ministrstva za infrastrukturo kot s strani Občine Brežice. Vsebine vezane na obrazložitev prometa so zajete v spremljajočem gradivu št 1. Obrazložitev, točki 4.1 in 9.16

5. Odvajanje meteornih vod

» • odvajanje meteornih voda, ob dejstvu, da na sosednjih poljih južno od območja ob nalivih stoji voda, kar nakazuje na zelo visoko podtalnico in na potencialno poplavno ogroženost nepremičnin v naselju«

Stališče: Pripomba je že upoštevana v OPPN.

Obrazložitev: Glej pripombe/stališča št. 1.9.

6. Nepravilnost in nepopolnost postopka

»Po podrobnejšem pregledu podatkov, je moč ugotoviti, da določeni dosedanji postopki, ki se prizadevajo za vzpostavitev obrtno poslovne cone, temeljijo na številnih nepravilnostih in nepopolnostih. Kar vse pa bodo v prihodnje obravnavali za to pristojni organi. Tudi kazenski.«

Stališče: Pripomba se zavrne.

Obrazložitev: Glej pripombe/stališča št. 11.8.

➤ Pripombe št. V:

Pripombe so prišle po zaključeni javni razgrnitvi in se v skladu s predpisanim postopkom ne obravnavajo v sklopu faze postopka stališč do pripomb. Glede na vsebino pripomb

ugotavljamo, da so zajete v sklopu že podanih pripomb v času javne razgrnitve in so vsebinsko že obravnavane v postopku.

»Na podlagi pregledane dokumentacije in dejstva da sem prvi sosed območju predvidenega posega in dejstvu da je objekt v katerem živi z ženo, namenjen stanovanjski rabi in bivanju dajem pripombe na dokument OPPN:«

1. TP

»1. da se lokacija transformatorske postaje, ki je predvidena v neposredni bližini mojega stanovanjskega objekta, prestavi znotraj območja planirane cene, oziroma na lokacijo, ki bi bila oddaljena od drugih stanovanjskih objektov«

Stališče: Vsebine pripombe so ustrezno opredeljene v OPPN. Ne glede na to, se transformatorska postaja prestavi v notranjost območja ob dostopno cesto, v kolikor bo k drugi lokaciji podal pozitivno mnenje pristojni nosilec urejanja prostora.

Obrazložitev: glej pripombo št. I.7.

2. Meteorna kanalizacija

»2. da se preveri ustreznost rešitve meteorne kanalizacije s ponikovalnicami in ponikovalnimi polji. Območje pozidanosti je zelo veliko in bo velika tudi predvidena količina meteornih voda. Moj objekt ima vkopano klet in je skrb, da bo podtalnica ali meteorna voda delala škodo.«

Stališče: Pripomba je že upoštevana v OPPN.

Obrazložitev: glej pripombo št. I.9.

3. Prestavitev parkirnih mest

»3. da se v neposredni bližini stanovanjskega objekta prestavijo predvidena parkirna mesta v oddaljene lokacije območja.«

Stališče: Pripomba se ne upošteva v OPPN.

Obrazložitev: Glej pripombo/stališče I.6.

4. Zelena bariera SK

»4. Da se za celotno območje, ki meji med našim objektom in OPPN izvede zelena bariera.«

Stališče: Pripomba je že upoštevana v OPPN.

Obrazložitev: Vaš objekt meji na OPPN samo v delu. OPPN v četrti alineji točke (g) tretjega odstavka 14. člena je na meji s stanovanjskim območjem opredeljena zelena bariera širine 4,0 m.

Dopustno je funkcionalno povezovanje gradbene parcele GP1 z območjem severovzhodno od območja OPPN (EUP JES-05). V tem primeru OPPN v petem odstavku 31. člena določa pogoj, da se ob meji gradbene parcele stanovanjske gradnje vzpostavi zelena bariera. V kolikor se uspe z nosilci urejanja prostora uskladiti premik transformatorske postaje na drugo lokacijo, se tudi v tem delu skladno z odlokom OPPN, ki določa vzhodno bariero, vzpostavi zelena bariera. Severovzhodna zelena bariera ne poteka do ceste vzhodno od območja, saj je ta manjši del zemljišča v lasti pripombodajalca.

III. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI V KNJIGI PRIPOMB

V knjigo pripomb tekom javne razgrnitve in na javni obravnavi ni bilo podanih pisnih pripomb in predlogov.

Pri pripravi predloga OPPN so dopustni še redakcijski popravki in tehnični popravki s ciljem doseganja boljšega razumevanja odloka v času uporabe.

Predlog stališč je sestavni del spisa postopka priprave OPPN in se po sprejemu objavi na občinski oglasni deski Oddelka za prostor Občine Brežice in na spletnem Prostorskem portalu Občine Brežice, lastnike zemljišč pa se s stališčem do njihove pripombe seznanijo pisno.

Pripravili:

M MUNDUS s.p.

Mateja Sušin Brencce s.p., univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 0928

Odgovorna prostorska načrtovalka OPPN

Marbo Okolje d.o.o., projektiranje in svetovanje d.o.o.

Alenka Markun, univ.dipl.kem. T-0618

Tanja Rus

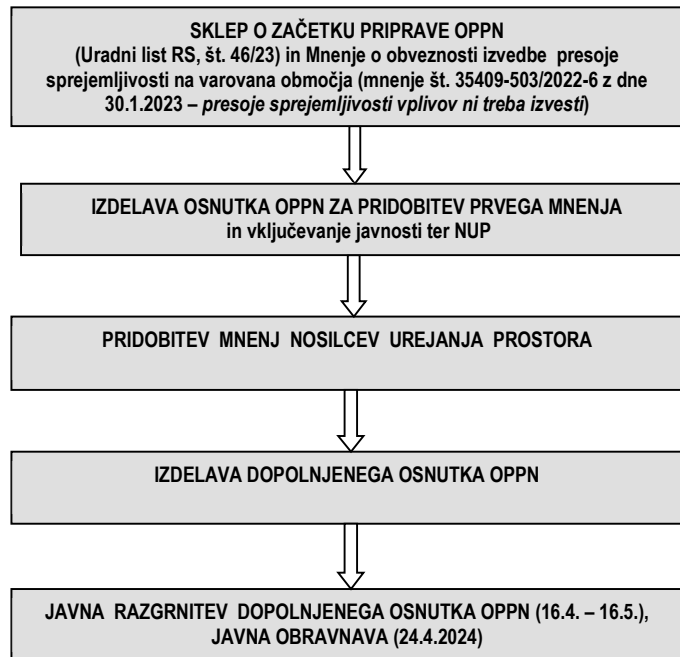
Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

Urška Klenovšek

Vodja oddelka za prostor

Ivan Molan
Župan

POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)



Po javni razgrnitvi bo postopek priprave OPPN potekal v naslednjih fazah:

- zavzetje stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve,
- sprejem stališč do pripomb in prva obravnava odloka na Občinskem svetu,
- izdelava predloga OPPN na podlagi zavzetih stališč do pripomb in predlogov,
- posredovanje predloga OPPN nosilcem urejanja prostora z namenom dopolnitve mnenj na prostorsko ureditev,
- izdelava usklajenega predloga OPPN na podlagi mnenj,
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem,
- objava tekstualnega dela (odloka) v PIS.

A. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Predmet: 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 Brencice s.p., pod št. projekta 2116.

Ocena stanja in razlogi za pripravo: Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 in 80/21) opredeljuje območje OPPN kot enoto urejanja prostora z oznako del EUP JES-11 in EUP JES-12, za katero določa način urejanja z OPPN.

B. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN se nahaja v naselju Jesenice (v KS Jesenice na Dolenjskem), in sicer na južnem robu severnega dela naselja.

Območje OPPN zajema parc.št. 239, 241, 244, 1891/62, 1891/64, vse k.o. 1308 - Velika Dolina v skupni velikosti 1,56 ha in so v lasti pobudnika.

Vrste objektov po KLASIFIKACIJI objektov:

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 zdrsa in ogradiitev, od tega ograje.

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 zdrsa in ogradiitev, od tega ograje in oporni zidovi.

Na celotnem območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih enostavnih objektov: priključek, vrtna 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.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja gradbeno inženjerskih 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.

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

Vrste objektov glede na zahtevnost: V območju OPPN je poleg manj zahtevnih objektov dopustna tudi gradnja nezahtevnih, in enostavnih objektov.

Zasnova pozidave in ureditev: 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. Na vzhodnem delu se predvidijo skladiščni idr. objekti, skladni z namensko rabo.

Legar in velikost objektov:

Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objekta, ki jo določajo gradbene meje, gradbeni linija in koordinatne točke.

Umestitev stavb na gradbeni parceli GP1:

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

Umestitev stavb na gradbeni parceli GP2:

- Višina stavbe na območju namenske rabe CDo je največ 12,0 m na najbolj izpostavljeni fasadi, gledano od točke najvišje višinske razlike, 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 občestni strani najmanj 4,0 m in na vsaj eni od daljših fasadnih ravnin najmanj 2,0 m od fasadne ravnine.
- Višina stavbe na območju namenske rabe IG je največ 10,0 m na najbolj izpostavljeni fasadi, gledano od točke najvišje višinske razlike.
- Usmerjenost stavbe na območju CDo je z vzdolžno osjo pravokotno na javno cesto, na območju IG pa vzporedno z javno cesto.

Umestitev stavb na gradbeni parceli GP3:

- Višina stavbe je največ 10 m na najbolj izpostavljeni fasadi gledano od točke najvišje višinske razlike.
- Usmerjenost 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.

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.

Oblikovanje objektov:

Oblika objektov: podolgovat tloris, pravokotne oblike, kjer je dopustno dodajanje in odzemanje kubusov.

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

Oblikovanje fasad:

- Oblikovanje je enostavno. Prepovedani so nezačetni arhitekturni elementi in podrobnosti 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 otonkih 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.

Pomožni objekti, zunanje naprave in zunanja oprema

Skupni lokacijski pogoji: Izven površine za razvoj objektov in v oddaljenosti najmanj 1,5 m od meje gradbene parcele je višina pomožnih stavb največ 4,0 m. Odmik gradbeno inženjerskih objektov mora biti 0,5 m od meje sosednje gradbene parcele.

Pomožne stavbe: S svojimi gabariti in oblikovnostjo morajo izkazovati sekundarno funkcijo. Pokrite in odprte skladiščne površine ne smejo biti locirane v oblični prostor in ne smejo biti vizualno izpostavljene z uličnega prostora.

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.

Ograje: v žičnati izvedbi. Ograje so maksimalne višine 2,0 m.

Oporni zid: Višinske razlike se lahko premoščajo z opornim zidom maksimalne višine 1,5 m.

Zunanje površine:

Leveliranje terena: S prerazporeditvijo zemeljskih mas se za potrebe stavb in manipulativnih površin oblikujejo platoji za gradbeni parceli GP2 in GP3. Višinske razlike zemljišča na južnem, zahodnem in vzhodnem robu območja OPPN se urejajo izključno z brežinami. Oporni zidovi (razen na območju dovozne ceste in TP) in grajene brežine (škarpniki, zidovi ipd.) niso dopustne.

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

Na območju CDo je potrebno zagotoviti Fzp najmanj 0,3 in na IG najmanj 0,2 ob upoštevanju ostalih določil tega odstavka.

Na posamezni gradbeni parceli 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 8 dreves.

Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na šest parkirnih mest.

Vzpostavijo se naslednje zelene bariere, zasajene z drevesi in grmovnicami, in sicer:

- ob južnem robu območja OPPN širine najmanj 4,0 m na GP2 in 8,0 m na GP3,
- ob vzhodnem robu območja OPPN v širini minimalno 3,5 m od roba vozišča, ter na severovzhodnem delu območja OPPN širine najmanj 4,0 m.

Zasadi se z visokodebelnimi drevesi in grmičevjem. Zasaditev naj bo izvedena s vsaj tremi različnimi rastlinskimi vrstami. Zasaditev v obliki zelenih klinov oziroma posameznih zelenih otkov se izvede tudi med objekti oz. lamelami na posamezni gradbeni parceli, in sicer v globini najmanj 15,0 m od meje gradbene parcele.

Ob zahodnem, obličenem prostoru se vzpostavi zeleni pas širine najmanj 10,0 m, ki se ga zasadi z drevoredom.

Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo: Območje OPPN ni komunalno opremljeno.

Prometne ureditve: 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, v skupni širini 6,0 m. Obstoječi priključek na območju gradbene parcele GP2 se rekonstruira.

Vodovodno omrežje: Do območja in na območju se predvidi izgradnja novega primarnega voda. Sekundarni vod se izvede v koridorju nove dovozne ceste.

Odvajanje vode: Čez območje OPPN poteka glavni kanalizacijski vod, ki se ga prestavi. Na območju urejanja se zgradi novo sekundarno kanalizacijsko omrežje, ki se bo izvedlo s priključitvijo na novi prestavljeni primarni kanalizacijski vod. Padavinske vode s steh posameznega objekta se odvajajo v lokalni zbiralnik padavinske vode. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice na lastnem zemljišču.

Energetska infrastruktura: Predvidena je izgradnja nove transformatorske. Dopustna je postavitve zunanjih naprav in zunanje opreme ter manjše naprave za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije. Solarni sistemi se lahko izvedejo le kot del strehe.

Odpadki: Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnega mesta na gradbeni parceli posamezne stavbe ali iz skupnega odjemnega mesta. 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.

Zagotavljanje izgradnje infrastrukture: 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.

Parcelacija in prostorski ukrepi: Nova dovozna cesta se lahko prenese v javno dobro. Združevanje posameznih gradbenih parcel ni dopustno

Varstvo kulturne dediščine, narave in okolja: Območje OPPN se nahaja na območju kulturne dediščine – arheološko najdišče. Območje ne posega na območja varovanja narave. Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov ali ogroženem območju zaradi poplav.

OPPN podrobneje obravnava tudi: rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in varovanjem zdravja, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja, obveznosti udeležencev graditve objektov...



Pripravlavec in naročnik:

Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

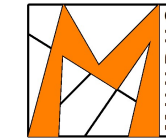
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

Za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12

DOP. OSNUTEK – javna razgrnitev

POVZETEK ZA JAVNOST

Izdelovalec:

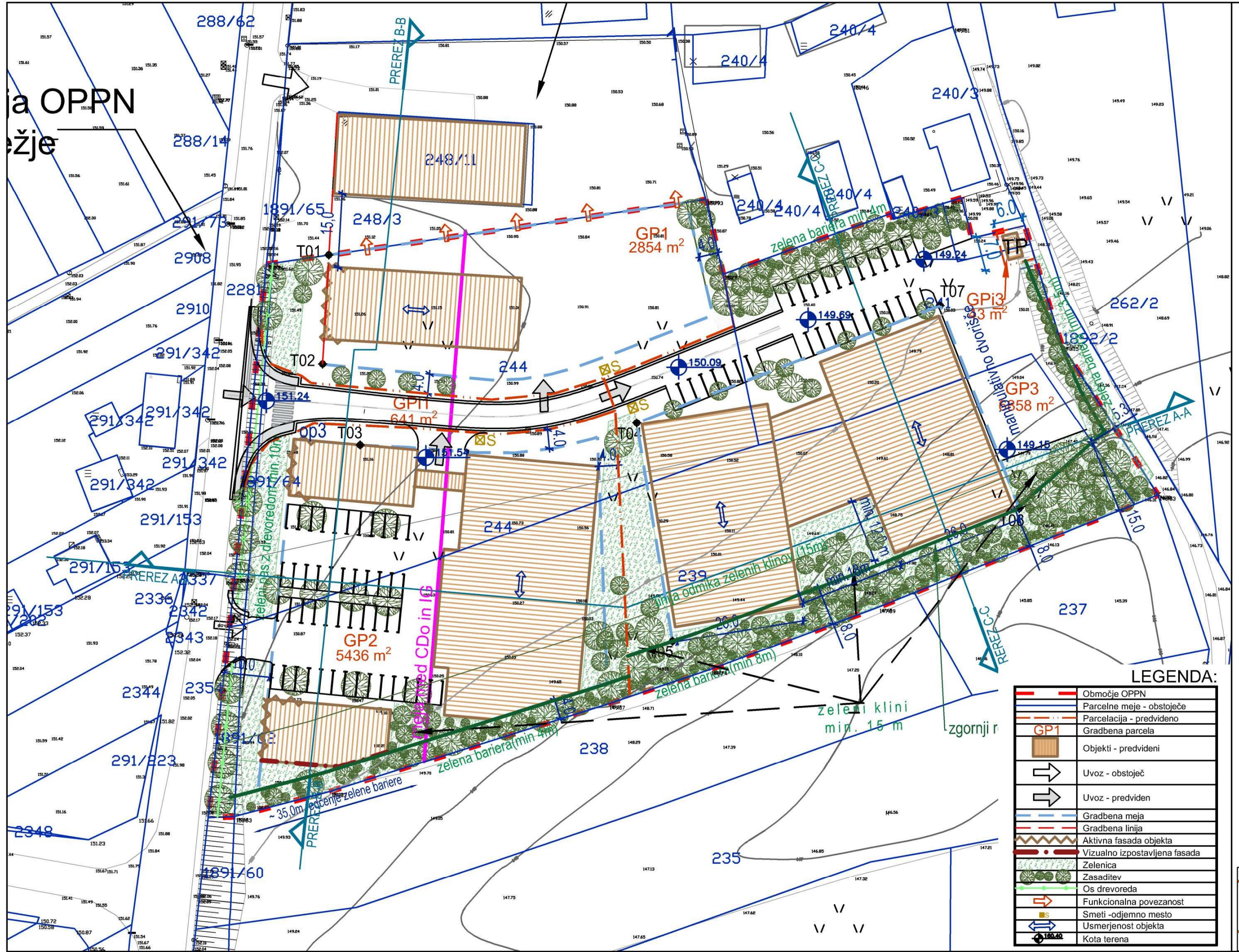


M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brencice s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Mateja Sušin Brencice, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 0928

Datum: April 2024



LEGENDA:

	Območje OPPN
	Parcelne meje - obstoječe
	Parcelacija - predvideno
	GP1
	Objekti - predvideni
	Uvoz - obstoječ
	Uvoz - predviden
	Gradbena meja
	Gradbena linija
	Aktivna fasada objekta
	Vizualno izpostavljena fasada
	Zelenica
	Zasaditev
	Os drevoreda
	Funkcionalna povezanost
	Smeti - odjemno mesto
	Usmerjenost objekta
	Kota terena

M MUNDUS, Mateja Sušin Brencce s.p.

Prostorsko planiranje in arhitekturno načrtovanje
 Artiče 54 i, 8253 Artiče
 mob.št.: 041/ 386 572, e-mail:mateja@mmundus.si, www.mmundus.si



Datum: april 2024, faza: dopolnjen osnutek, javna razgrnitev

UREDITVENA SITUACIJA
OPPN za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12

OBČINSKA UPRAVA

Oddelek za prostor

Številka: 3505-3/2022

Datum: 30.4.2024

Zadeva: Zapisnik javne obravnave dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in JES-12

Občina Brežice je na podlagi 122. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP; ZUreP-3) v okviru javne razgrnitve izvedla javno obravnavo dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12.

Datum: 24.4.2024

Kraj: Mestna hiša Brežice

Prisotni: po priloženi listi prisotnih

Javna obravnava se je pričela ob 16.00 uri.

V uvodu javne obravnave je predstavnica občine kot pripravljavca prostorskega akta prisotnim predstavila namen in postopek priprave OPPN. Predstavnica izdelovalca prostorskega akta je nato podala podrobnejšo predstavitev načrtovanih prostorskih ureditev ter obrazložitve vsebine predmetnega OPPN.

Po uvodni predstavitvi se je nadaljevala razprava. S strani udeležencev so bila izpostavljena vprašanja oz. podane pripombe z naslednjo vsebino:

- a) Načrtovanje dveh dostopov iz lokalne ceste LC 024001 na območje OPPN v oddaljenosti pribl. 50 m je nepotrebno in neracionalno.
Izpostavljeno je bilo vprašanje, ali sta dostopa načrtovana v skladu s prometno-tehničnimi predpisi, ter izražen dvom, da so bila s strani pristojnih nosilcev urejanja prostora pridobljena pozitivna mnenja.
- b) Izraženo je bilo mnenje, da bi bilo potrebno zaradi bližine regionalne ceste RC 1481 v postopek kot upravljavca vključiti Direkcijo RS za infrastrukturo, mogoče zaradi bližine avtoceste Brežice-Obrežje tudi Družbo za avtoceste RS.
- c) Podano je bilo opozorilo, da sena območju GP2 in GP3 glede na grafični prikaz ocenjuje, da je predvidenih premalo parkirnih mest. Ob upoštevanju področnih predpisov in nadrejenih aktov investicije oz. gradnje na podlagi pogojev in meril, ki so opredeljeni v odloku OPPN, je izražen dvom, da tega ni možno realizirati.
- d) Podan je bil predlog, da bi se podrobneje opredelil tip skladišča oz. skladiščenje kot dejavnost (izrecno prepovedati skladiščenje nevarnih snovi).
- e) Poudarjen je bil negativen vpliv hrupa kot posledice predvidenih dejavnosti na okolje in življenje lokalnega prebivalstva na širšem območju naselja Jesenice, potrebna bodo namreč leta, da se predvidena zazelenitev ustrezno razraste in vzpostavijo zelene bariere kot omilitveni dejavniki.
- f) Izpostavljena je bila problematika ponikanja padavinskih voda na območju OPPN in celovitega reševanja odvodnjavanja na širšem območju obravnave.

- g) Podano je bilo mnenje o neustrezni lokaciji in negativnih vplivih nove transformatorske postaje, ki se sicer nahaja na območju OPPN, na obstoječo stanovanjsko pozidavo v neposredni okolici. Predlog glede prestavitve transformatorske postaje je bil podan tudi s strani KS Jesenice na Dolenjskem. Ustreznejšo lokacijo bo potrebno uskladiti s pristojnim upravljavcem GJI.
- h) Izpostavljeno je bilo vprašanje, kdo bo financiral investicije v predvideno prestavitev oz. rekonstrukcijo komunalne infrastrukture za potrebe načrtovanih dejavnosti na območju OPPN. Nedopustno naj bi bilo, da bi investicije bremenile občinski proračun.
- i) Izražena je bila skrb zaradi skladiščenja večjih količin kemikalij oz. kemičnih snovi ter upoštevanja ukrepov s področja varstva okolja in varovanja zdravja ter življenja ljudi, ki bi morali biti jasno opredeljeni tudi v odloku OPPN.
- j) Podano je bilo opozorilo, da v skladu z veljavno zakonodajo obstaja možnost, da lahko prebivalci, ki živijo v okolici območja načrtovane gospodarske cone, zaradi negativnih vplivov na zdravje in življenje ter zniževanja kvalitete bivanja zahtevajo odškodnine.
- k) Izpostavljeno je bilo vprašanje glede možnosti umeščanja pomožnega objekta v zaledju GP1, ki ni prikazan v grafičnem delu OPPN, in dopustnosti povezovanja tega zemljišča s stanovanjskim območjem, ki se nahaja izven območja OPPN.


S strani predstavnika KS Jesenice na Dolenjskem je bilo podano stališče, da so bile njihove pripombe in predlogi, ki so jih podali tekom postopka, v večini upoštevani (zazelenitev, ni dostopa do lokalne ceste v zaledju). Odprta ostajata vprašanje obnove komunalne infrastrukture in problematika odvodnjavanja padavinskih voda na širšem območju, ki zahtevata celovito reševanje na lokalnem nivoju. Prisotne je seznanil, da se je krajevna skupnost posvetovala s prebivalci v neposredni bližini nove poslovne cone, vendar ni bilo izražene nasprotovanja načrtovanim investicijam.

Investitor oz. predstavnik podjetja Arben d.o.o. je podal pojasnilo, da njihovo podjetje deluje transparentno in pri opravljanju dejavnosti izpolnjuje vse zahtevane predpise. Na prvem posvetu v septembru 2022 je bila prisotna tudi izdelovalka strokovne podlage glede vplivov in sprejemljivosti njihove dejavnosti na okolje ter predstavila podrobno vsebino in podala dodatna pojasnila na zastavljena vprašanja.

Udeleženci na javni obravnavi niso podali uradnih pripomb in predlogov na predmetni prostorski akt. Seznanjeni so bili z rokom za podajo pripomb in predlogov, ki je do konca javne razgrnitve tj. do vključno 16.5.2024.

Javna obravnava je bila zaključena ob 18.30 uri.

Pripravila:
Tadeja Ogorevc
Svetovalka za prostorsko načrtovanje



Priloge:
- Lista prisotnih.





ESPRI d.o.o.

Novi trg 11

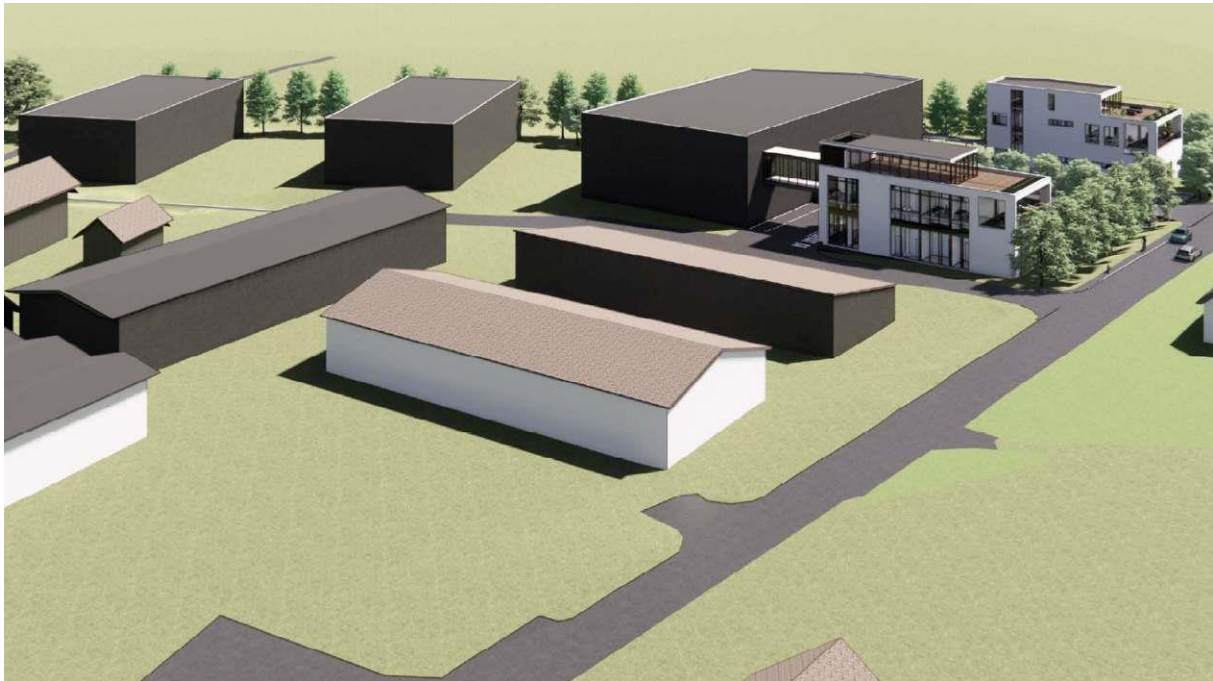
8000 Novo mesto

T: 07 39 35 700

GSM: 041 537 040

@: blaz.malensek@espri.si

ELABORAT EKONOMIKE
za pripravo Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice,
EUP JES-11 in EUP JES-12



Novo mesto, april 2024

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12

PREDMET PROJEKTA: Določitev meril in pogojev za gradnjo, glede na prostorsko izvedbene pogoje, ki jih določa OPN za namensko rabo CD in IG.

FAZA OPPN: Dopolnjen osnutek

NAROČNIK: Ignac Hribar
Pod anteno 22, 6322 Portorož

PRIPRAVLJALEC OPPN: Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

ODGOVORNA OSEBA
PRIPRAVLJAVCA Ivan Molan, župan

IZDELAL: Espri d.o.o.
Novi trg 11, 8000 Novo mesto

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 038/2024

IZDELANO: april 2024

Direktor:

mag. Blaž Malenšek



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Malenšek', written over a horizontal line.

žig in podpis

VSEBINA

1	POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	4
2	NAMEN IN CILJI NALOGE.....	6
3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN	7
4	PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	8
4.1	Pravne podlage.....	8
4.2	Vsebinske podlage.....	9
5	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM.....	11
5.1	Predvidena gradnja.....	13
6	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	14
6.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura	14
6.1.1	Prometna ureditev.....	14
6.1.2	Vodovod.....	14
6.1.3	Odvajanje komunalnih odpadnih vod.....	15
6.1.4	Odvajanje padavinskih vod.....	15
6.1.5	Oskrba z elektriko	15
6.1.6	Omrežje elektronskih komunikacij	16
6.1.7	Javna razsvetljava	16
6.1.8	Ravnanje z odpadki	16
6.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	17
6.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	19
6.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture.....	19
7	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	20

1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Z elaboratom ekonomike v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim so načrtovane prostorske ureditve, preverjamo gospodarnost pri načrtovanju prostorskih ureditev. Hkrati se z elaboratom ekonomike pripravljavci in odločevalci pravočasno informirajo o posledicah, ki jih bo imel sprejet prostorski akt na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za pripravo o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12 (v nadaljevanju OPPN), s katerim namerava lastnik zemljišč oziroma pobudnik priprave OPPN uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju zgraditi objekte za potrebe poslovnih in proizvodnih dejavnosti, storitev, trgovine, manjše obrti in skladiščenja.

Slika 1: Območje OPPN (rdeče) na ortofoto posnetku



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12, M MUNDUS, Mateja Sušin Brencce s.p., april 2024 in portal eTerra, www.etera.si, april 2024

Obravnavano območje se nahaja v občini Brežice in sicer v naselju Jesenice, ki leži v vzhodnem delu občine v neposredni bližini avtoceste in državne meje z Republiko Hrvaško. Naselje je razdeljeno na dva dela. Območje OPPN se nahaja na južnem robu severnega dela naselja.

Območje OPPN je velikosti cca 2 ha in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 239, 241, 244, 1891/62, 1891/64, vse k.o. 1308 - Velika Dolina.

V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – UPB in 80/21) območje leži v enotah urejanja prostora (EUP) JES-11 in JES-12. Po

podrobnejši namenski rabi območje JES-11 spada v območje gospodarskih con (IG), območje JES-12 pa v območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti (CDo).

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Zaradi z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev bo na obravnavanem območju treba zagotoviti naslednjo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo:

- vodovodno omrežje – cca 610 m,
- fekalna kanalizacija – cca 450 m,
- elektroenergetsko omrežje – cca 200 m SN in 240 m NN,
- transformatorska postaja,
- ureditev javne razsvetljave (prestavitvev droga),
- telekomunikacijsko omrežje – cca 120 m.

Na območju OPPN je na voljo skupno cca 15.148 m² zemljišč za gradnjo. Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju je 343.423 EUR oziroma 22,67 EUR/m².

Kot družbena infrastruktura je po Pravilniku o elaboratu ekonomike v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo načrtovanih sprememb prostorskih ureditev na obravnavanem območju.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da se zaradi predvidenih prostorskih ureditev na obravnavanem območju OPPN bodoče potrebe po družbeni infrastrukturi ne bodo spremenile, kar pomeni, da zaradi sprejema prostorskega akta ne bo treba zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.

2 NAMEN IN CILJI NALOGE

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in poudarijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah tako, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določijo primerno etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Cilj elaborata ekonomike je izboljšanje kakovosti prostorskega načrtovanja, na način, da se načrtuje celostno in vsestransko ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj pravilno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) določa, da je elaborat ekonomike del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

V juliju 2019 je začel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudnik izdelave OPPN je zasebni investitor in lastnik zemljišč s parcelnimi števiki 239, 241, 244, 1891/62, 1891/64, vse k.o. 1308 - Velika Dolina, ki namerava z OPPN uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju zgraditi objekte za potrebe poslovnih in proizvodnih dejavnosti, storitev, trgovine, manjše obrti in skladiščenja.

Prostorski akt, ki ureja obravnavano območje je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – UPB in 80/21). Glede na veljavni občinski prostorski načrt obravnavano območje leži v enotah urejanja prostora z oznako JES-11 in JES-12. Po podrobnejši namenski rabi območje JES-11 spada v območje gospodarskih con (IG), območje JES-12 pa v območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti (CDo).

Pravna podlaga za izdelavo OPPN je opredeljena v 3. odstavku 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), kjer je določeno, da se podrobni načrt izdelava za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu.

Podrobni načrt se lahko izdelava za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v občinskem prostorskem načrtu in se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta. Potreba je izkazana kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

4 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

4.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureP-3; v nadaljevanju: pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je ZUreP-3. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve neposredno vplivajo na vsebino elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

- (1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.
- (2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-3 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- (1) Komunalna oprema so:
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
 - javne površine v lasti občine.

- (2) Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta.
- (3) Družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Pravilnik o elaboratu ekonomike podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ter v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo.

4.2 Vsebinske podlage

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva ter dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN;
- Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12, M MUNDUS, Mateja Sušin Brencce s.p., april 2024.

Večina podatkov in rešitev o načrtovanih prostorskih ureditvah je povzeta po dopolnjenem osnutku OPPN.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture 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 ter druge vsebine glede na namen in območje, za katero se OPPN pripravi.

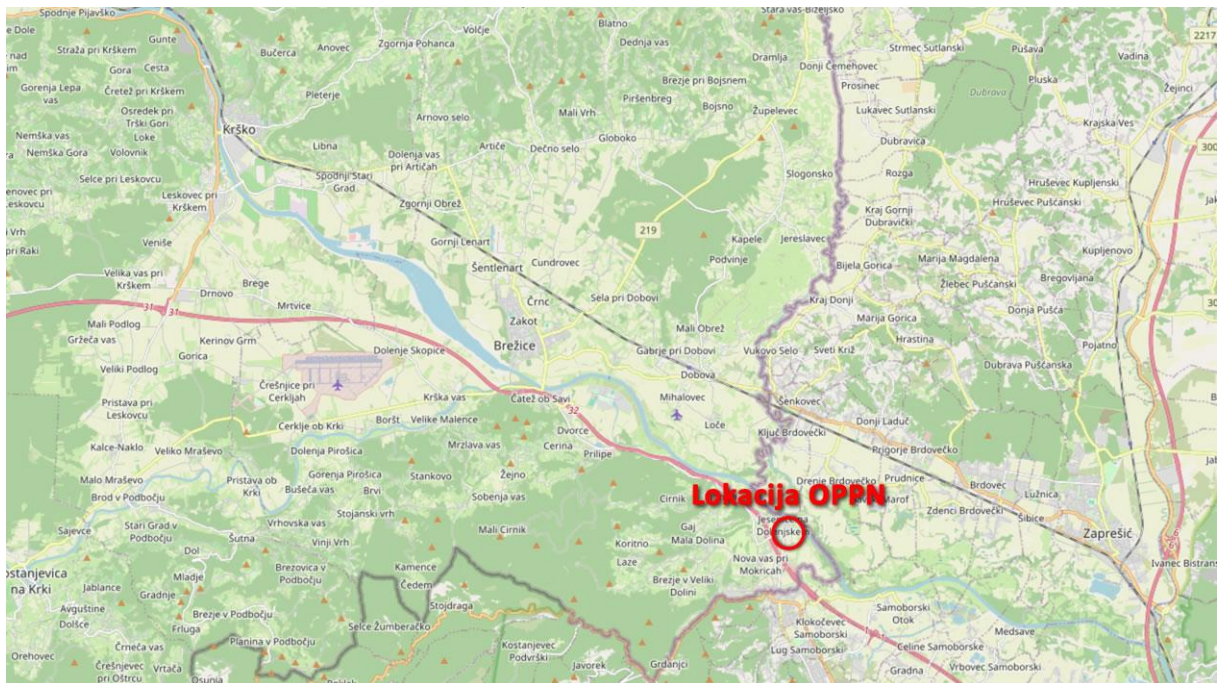
Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

5 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Obravnavano območje se nahaja v občini Brežice in sicer v naselju Jesenice, ki leži v vzhodnem delu občine v neposredni bližini avtoceste in državne meje z Republiko Hrvaško. Naselje je razdeljeno na dva dela. Območje OPPN se nahaja na južnem robu severnega dela naselja.

Občini Brežice leži na vzhodu Slovenije ob slovensko-hrvaški državni meji. Razprostira se na 268 km² in leži ob reki Krki in Savi. Spada med večje občine in je imela v letu 2023 po podatkih Statističnega urada RS 24.417 prebivalcev, ki živijo v 109 naseljih oziroma v 20 krajevnih skupnostih. Občina Brežice ima zelo pomembno geostrateško lego, saj čez njo poteka pomembna cestna in železniška povezava.

Slika 2: Območje občine Brežice in lokacija območja OPPN

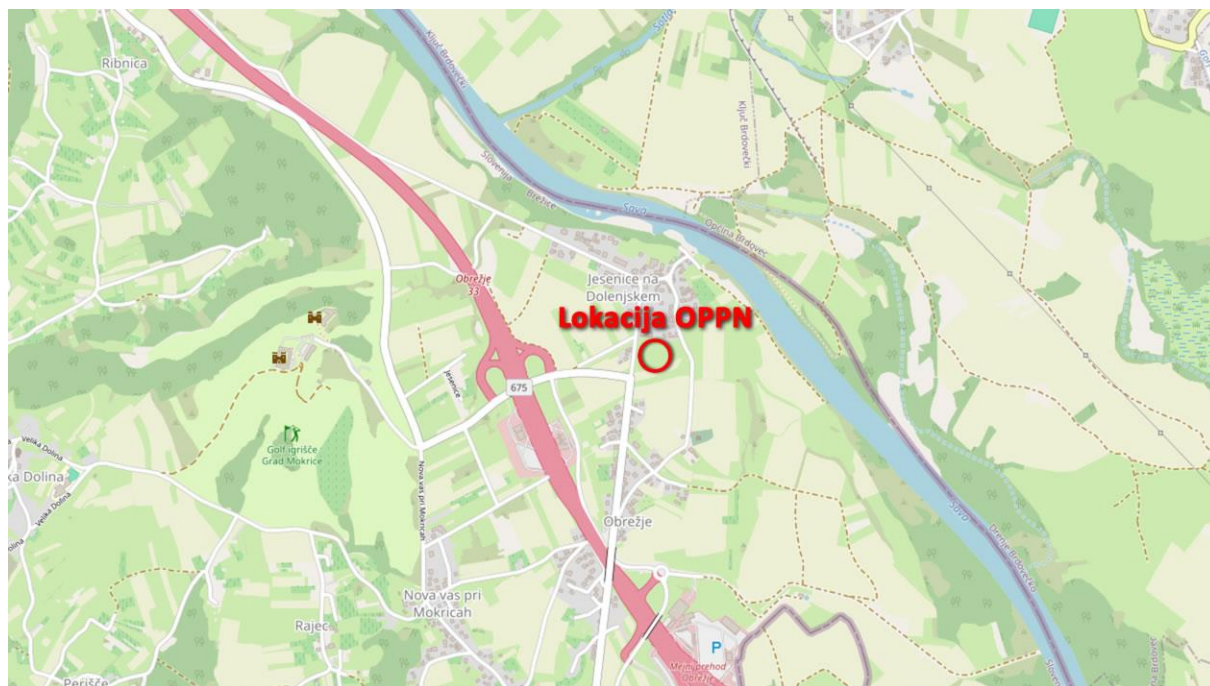


Vir: OpenStreetMap, <https://www.openstreetmap.org/>, april 2024

Obravnavano območje OPPN je velikosti cca 2 ha in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 239, 241, 244, 1891/62, 1891/64, vse k.o. 1308 - Velika Dolina.

V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – UPB in 80/21) območje leži v enotah urejana prostora (EUP) JES-11 in JES-12. Po podrobnejši namenski rabi območje JES-11 spada v območje gospodarskih con (IG), območje JES-12 pa v območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti (CDo).

Slika 3: Območje naselja Jesenice na Dolenjskem in lokacija območja OPPN



Vir: OpenStreetMap, <https://www.openstreetmap.org/>, april 2024

Slika 4: Prikaz obravnavanega območja OPPN in namenske rabe na ortofoto posnetku



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12, M MUNDUS, Mateja Sušin Brencce s.p., april 2024 in portal eTerra, www.etera.si, april 2024

Prostorski akt, ki velja na obravnavanem območju je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – UPB in 80/21).

5.1 Predvidena gradnja

Na obravnavanem območju namerava pobudnik priprave OPPN, ki je hkrati tudi lastnik zemljišč, uresničiti svojo namero in zgraditi objekte za potrebe poslovnih in proizvodnih dejavnosti, storitev, trgovine, manjše obrti in skladiščenja.

Obravnavano območje bo razdeljeno na tri gradbene parcele na katerih je predvidena gradnja objektov in sicer na GP1 (2.854 m²), GP2 (5.436 m²) in GP3 (6.858 m²).

Slika 5: Prikaz prerezov načrtovanih ureditev



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12, M MUNDUS, Mateja Sušin Brencce s.p., april 2024

6 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

6.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

Obravnavano območje OPPN infrastrukturno še ni opremljeno.

Čez območje poteka vod javnega kanalizacijskega omrežja, ki ga je treba zaradi potreb načrtovanih ureditev prestaviti.

Ob obstoječi cesti, ki poteka zahodno od območja, poteka komunikacijski vod.

Z OPPN je načrtovana izgradnja naslednje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture:

- vodovodno omrežje – cca 610 m,
- fekalna kanalizacija – cca 450 m,
- elektroenergetsko omrežje – cca 200 m SN in 240 m NN,
- transformatorska postaja,
- ureditev javne razsvetljave (prestavitvev droga),
- telekomunikacijsko omrežje – cca 120 m.

6.1.1 Prometna ureditev

Dostop do obravnavanega območja OPPN bo omogočen preko obstoječe lokalne ceste LC 024001 Ribnica – Jesenice na Dolenjskem, ki poteka ob zahodni strani območja.

Za dostop do posameznih gradbenih parcel znotraj območja OPPN je predvidena izgradnja nove zasebne dovozne ceste. Uvozi na posamezno gradbeno parcelo bodo načrtovani tako, da bodo zagotavljali zadosten zavijalni radij za merodajno vozilo.

Obstoječi priključek na območju gradbene parcele GP2 bo rekonstruiran.

Za pešce je že urejen hodnik za pešce (pločnik) ob lokalni cesti LC 024001 Ribnica – Jesenice na Dolenjskem. Preko nove zasebne dostopne ceste je predvidena ureditev prehoda za pešce. Znotraj območja OPPN posebne površine za pešce ali kolesarje niso predvidene.

6.1.2 Vodovod

Za oskrbo obravnavanega območja z vodo je predvidena izgradnja novega primarnega voda do območja. Sekundarni vod, ki bo oskrboval posamezne objekte znotraj območja bo potekal v koridorju nove dovozne ceste.

Območje se bo s pitno in požarno vodo oskrbovalo iz javnega vodovodnega sistema. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje bo izvedeno po navodilih in pod pogoji upravljavca.

Na območju bo zgrajena tudi hidrantna mreža s hidranti, ki bodo priklopljeni na vodovodno omrežje.

6.1.3 Odvajanje komunalnih odpadnih vod

Čez območje OPPN poteka glavni kanalizacijski vod, ki bo zaradi potreb načrtovanih ureditev prestavljen.

Za odvajanje odpadnih voda bo na območju OPPN zgrajeno novo sekundarno omrežje, ki se bo priklapljal na novi prestavljeni primarni kanalizacijski vod. Posamezni objekti se bodo na kanalizacijsko omrežje priključevali preko priključnih jaškov, ki bodo urejeni na robu posamezne gradbene parcele.

Priključevanje načrtovanih objektov v območju OPPN na kanalizacijski sistem je obvezno.

6.1.4 Odvajanje padavinskih vod

Padavinske vode iz streh in utrjenih površin bodo odvajane v lokalne zbiralnike padavinske vode, ki bodo dimenzionirani tako, da bodo imeli funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda. Voda iz zbiralnikov se lahko uporabi za tehnološko, požarno, sanitarno vodo, za pranje vozil in zunanjih površin ter za zalivanje zelenih površin. Odvečne vode bodo odvajane v ponikalnice.

Odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin (z vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov) bo urejeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni preko vtočnih jaškov. Padavinske odpadne vode iz cest, parkirišč in ostalih utrjenih povoznih površin bodo pred izpustom očiščene z lovilci olj oziroma tako, da bo zagotovljena ustrezna čistost vode skladno z veljavnimi predpisi.

6.1.5 Oskrba z elektriko

Za potrebe priključitve načrtovanega objekta na elektroenergetsko omrežje bo zgrajena nova transformatorska postaja Jesenice na Dolenjskem, ki bo locirana na vzhodnem delu območja OPPN. Transformatorska postaja bo v obstoječe omrežje priključena z srednjenapetostnim vodom.

Načrtovani objekti se bodo na elektroenergetsko omrežje priključevali preko nizkonapetostnih vodov, ki bodo izpeljani iz nove transformatorske postaje.

Za ogrevanje in drugo uporabo bo zagotovljena tudi energija iz obnovljivih virov energije. V ta namen je dovoljena postavitev zunanjih naprav in zunanje za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije.

6.1.6 Omrežje elektronskih komunikacij

Obstoječi komunikacijski vod poteka neposredno ob zahodni meji obravnavanega območja.

Za potrebe priključevanja načrtovanega objekta na komunikacijsko infrastrukturo je predvidena izgradnja novega internega komunikacijskega omrežja, ki bo potekalo v koridorju nove dovozne ceste.

Skladno z določili OPPN je na obravnavanem območju dopustna tudi gradnja širokopasovnega omrežja in drugih telekomunikacijskih omrežij.

6.1.7 Javna razsvetljava

Javna razsvetljava je že urejena ob lokalni cesti LC 024001 Ribnica – Jesenice na Dolenjskem.

Na območju uvoza na gradbeno parcelo GP2 bo obstoječi drog cestne razsvetljave zaradi načrtovanih ureditev prestavljen. Dodatna javna razsvetljava znotraj območja OPPN ob novi dovozni cesti ni predvidena.

6.1.8 Ravnanje z odpadki

Za odvoz komunalnih odpadkov bodo urejena odjemna mesta na posamezni gradbeni parceli, kjer bodo nameščene posode za zbiranje odpadkov.

Preostali odpadki, ki nastanejo ob izvajanju dejavnosti se skladno s predpisi, ki urejajo ravnanje s tovrstnimi odpadki zbirajo na manipulacijskih površinah ali znotraj objekta.

6.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na obravnavanem območju.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN, in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opremenjeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oziroma nepopolno, pravilnik določa, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, tj. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Območje OPPN infrastrukturno ni urejeno na način, ki bi omogočal predvideno ureditev, zato je z OPPN predvidena dograditev elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja.

Tabela 1: Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v EUR)

Oprema	Vrednost	DDV	Skupaj
1. Komunalna oprema	185.400		185.620
- vodovodno omrežje	85.400	0,00%	85.400
- fekalna kanalizacija	99.000	0,00%	99.000
- Javna razsvetljava	1.000	22,00%	1.220
2. Druga gospodarska javna infrastruktura	130.800		130.800
- elektroenergetsko omrežje (SN)	22.000	0,00%	22.000
- elektroenergetsko omrežje (NN)	21.600	0,00%	21.600
- transformatorska postaja	80.000	0,00%	80.000
- telekomunikacijsko omrežje	7.200	0,00%	7.200
3. Inženiring (7 %)	22.134	22,00%	27.003
Skupaj			343.423

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za april 2024. V tej fazi gre samo za grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez kakršnekoli podrobnejše tehnične dokumentacije, na podlagi trenutno veljavnih cen. V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj kot za oceno stroška oziroma za okvirni velikostni razred.

Upoštevane so naslednje odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz dopoljenega osnutka OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov o primerljivih gradnjah na širšem območju regije v zadnjem času.

Tabela 2: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme (KO) in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI) na območju OPPN na enoto mere (v EUR)

Postavka	Enota	Vrednost
Velikost gradbene parcele na območju OPPN	m ²	15.148
Stroški komunalne opreme in druge GJI	EUR	343.423
Stroški KO in GJI na m² gradbene parcele	EUR/m²	22,67

Na območju OPPN je na voljo skupno cca 15.148 m² zemljišč. Stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na m² zemljišča znašajo 22,67 EUR/m².

6.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

Po ZUreP-3 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov, in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Kadar občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni treba čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor mora poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oziroma občino.

V tem konkretnem primeru bo izgradnjo potrebne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v celoti financiral pobudnik izdelave OPPN oziroma zasebni investitor, ki bo v ta namen z občino sklenil pogodbo o opremljanju.

6.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture

Glede na naravo načrtovanih ureditev se etapnost izvajanja nanaša predvsem na zagotavljanje priključkov na komunalno opremo in drugo gospodarsko infrastrukturo. Z določili OPPN je pogojena sočasna izvedba tolikšnega dela infrastrukture, da se zagotavlja funkcioniranje načrtovanega objekta, a mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

7 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Načrtovane prostorske ureditve so namenjene gradnji skladiščno poslovnega objekta, ki bo namenjen izvajanju poslovne dejavnosti. Načrtovane ureditve ne bodo neposredno vplivale na število prebivalcev, kar pomeni, da tudi ne bodo imele vpliva na potrebe po družbeni infrastrukturi.

Glede na zgornje navedbe ugotavljamo, da zaradi sprejema obravnavanega prostorskega akta in z njim predvidenih prostorskih ureditev ne bo treba zagotoviti dodatne družbene infrastrukture, zato nadaljnja obravnava le te ni potrebna.

PRILOGE

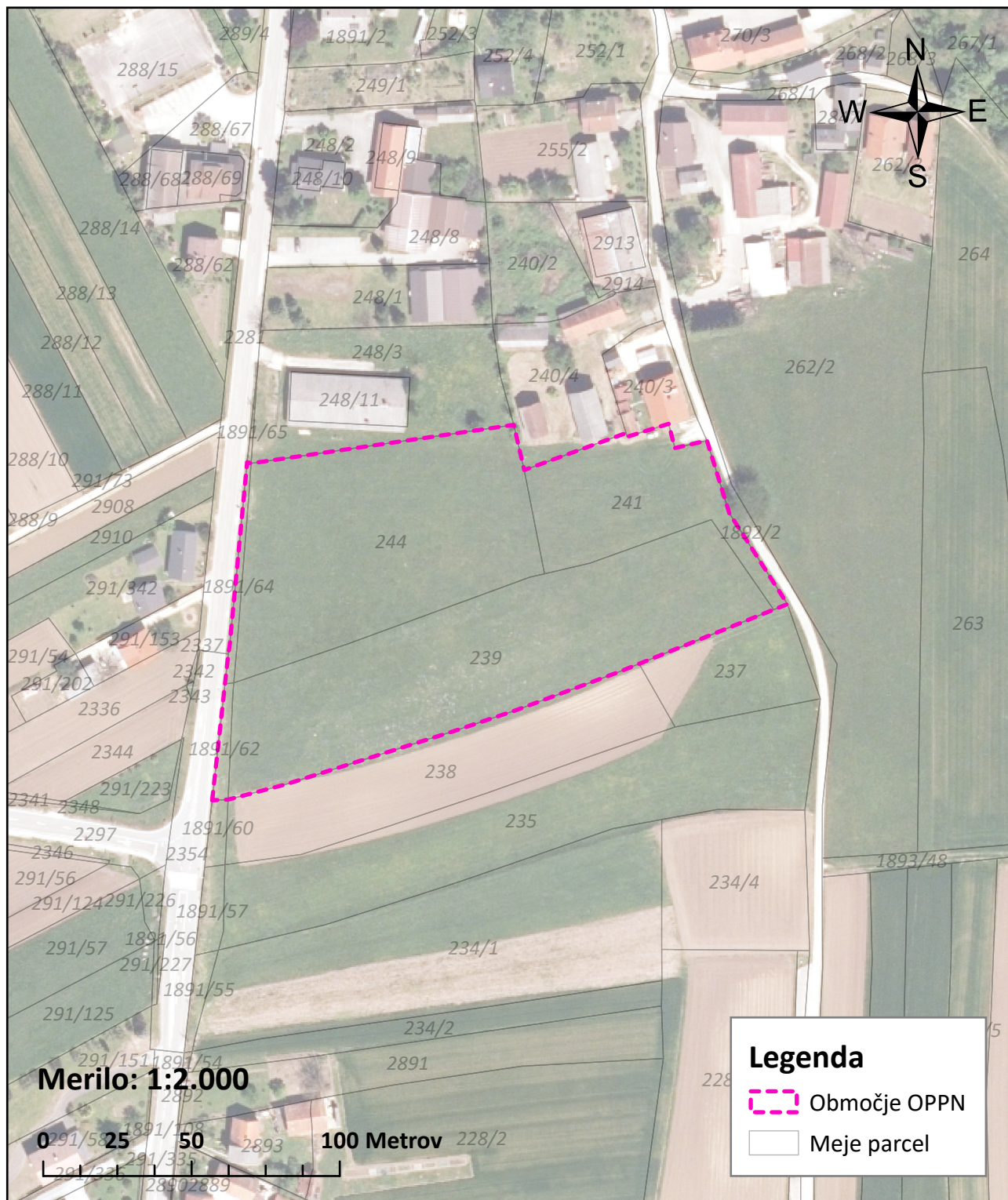
- Priloga 1: Prikaz območja OPPN
- Priloga 2: Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12

Naziv grafičnega prikaza: Območje OPPN

Pripravlavec: Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto



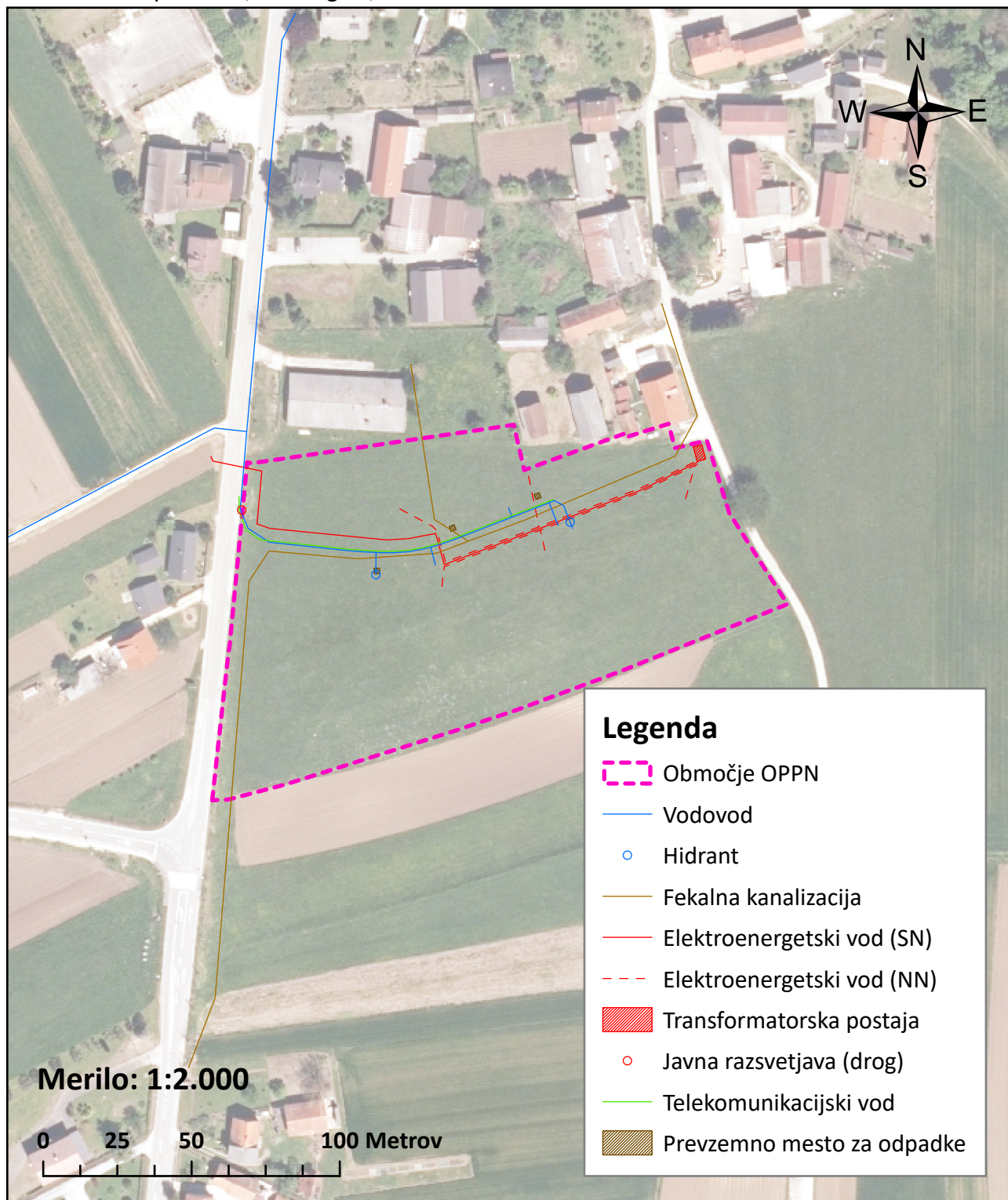
Vir podatkov: Geodetska uprava RS in dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12

Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12

Naziv grafičnega prikaza: Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Pripravljalavec: Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

Izdelaovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto



Vir podatkov: Geodetska uprava RS in dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno obrtno cono Jesenice, EUP JES-11 in EUP JES-12