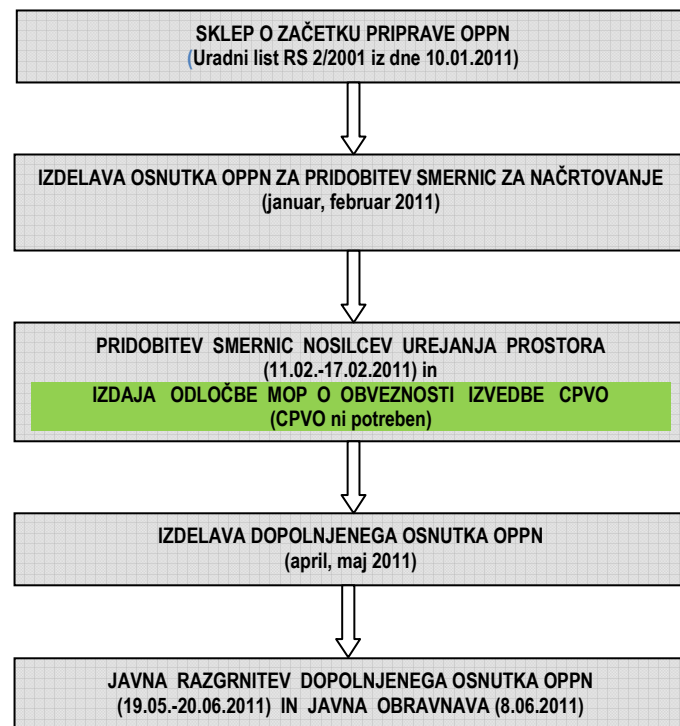


A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA



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 pridobitve 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 Uradnem listu RS.

B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Predmet: Predmet naloge je izdelava OPPN za obrtno cono Dobova na podlagi izdelane idejne zasnove (GPI d.o.o., december 2010).

Ocena stanja in razlogi: Na obravnavanem območju že velja Zazidalni načrt UND5 in UND4 Dobova (UR.I.RS št. 25/89,57/96 in 103/07), ki predvideva umestitev objektov za obrt. Stanje znotraj območja ZN je dokaj neaktivno in tudi okoljsko oporečno (odpadki, odpadni gradbeni material, zaraščanost). Ureditve po veljavnem ZN so deloma že izvedene in sicer v južnem delu. Ostali del cone je kljub interesom, ki so se izkazovali, ostal še vedno neizveden. Razlog za to se kaže v neustreznosti veljavnega prostorskega akta. Akt predpisuje objekte, ki so dostikrat neustreznih dimenzij glede na potrebe dejavnosti – predvideni so objekti za drobno gospodarstvo in obrt. Ker je danes potrebna hitra odzivnost trga in s tem tudi investiranja gospodarstva v razvoj, kar pomeni tudi gradnjo proizvodnih objektov, mora tem trendu slediti tudi prostorski akt. V svoji vsebini mora biti fleksibilnejši, hkrati pa mora zagotavljati trajnostni razvoj, varovanje prvin prostora in pravic uporabnikov prostora.

Cilji: Namen zasnove je uskladitev interesov lastnikov, z optimalno infrastrukturno opremljenostjo in varovanimi režimi. OPPN določa fleksibilno zasnovo še nepozidanega območja z robnimi pogoji v navezavi z že izgrajenim delom ter merila in pogoje za urejanje obstoječih objektov. Hkrati izboljšuje infrastrukturno opremljenost območja.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje se nahaja na jugu zahodnega dela naselja Dobova, znotraj območja naselja samega. Vključuje plato južno od obstoječe proizvodne hale VTS Dobova d.o.o. in opuščeno gramoznico, ki je že pozidana. Višinska razlika med platojema je cca.2 m. Območje meji na Z in J strani na obstoječo javno pot Štajerkomerc, na S na obstoječo poljsko pot in na V na kmetijska zemljišča - 1. območje. Obravnavano območje zajema parcele št. 659/1, 659/2, 660/2, 667/3, 669/3, 669/4, 671/2, 672/2, 673, 676/2, 677/2, 678/2, 799/1, 708/5, 704/3, 703/1, 708/4, 704/2, 704/4, 703/2, 702/3, 702/4, 703/3, 704/5, 708/8, 708/1, 708/7, 708/6, 708/2, 708/3, 708/10, 708/14, 708/13, 708/9, 704/6, 703/4, 702/5, 702/6, 703/5, 704/7, 702/7, 703/6,

704/8, 799/3, 702/2, 702/1, 701, 700, 653 in deloma parcele št. 799/2, 679/2, 708/16, 708/15, 710/4, 710/5, 800/1 vse k.o. Gaberje. Skupna površina obravnavanega območja znaša 4,10 ha. Izven območja je potrebno zaradi zagotavljanja infrastrukturne opremljenosti izgraditi tudi kanalizacijski vod in kabelsko kanalizacijo za TK.

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

Ureditvene enote-členitev prostora: Območje urejanja je z interno cesto ločeno na dve enoti, za kateri pa veljajo enaka merila in pogoji za urejanje prostora.

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

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

Nezahtevnih objektov in sicer: objekti za lastne potrebe, ograje, škarpe in podporni zidovi, pomožni infrastrukturni objekti, pomožni kmetijsko-gozdarski objekti – silos, začasni objekti, namenjeni prireditvam in objekti za telekomunikacijsko opremo.

Enostavnih objektov in sicer: objekti za lastne potrebe, pomožni infrastrukturni objekti, začasni objekti, vadbeni objekti – kolesarska steza, urbana oprema.

Vrste objektov po KLASIFIKACIJI objektov: Dopustna je vrsta objektov, skladna s podrobnejšo namensko rabo. Objekti se lahko namenijo tudi za potrebe dopolnitve programov oz. za potrebe spremljajočih dejavnosti. Po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

121 Gostinske stavbe

12203 druge upravne in pisarniške stavbe (za potrebe proizvodnih in logističnih dejavnosti v coni)

123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

125 Industrijske stavbe in skladišča

12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene druge

2112 Lokalne ceste in javne poti

221 Prenosni (transportni) cevovodi, prenosna komunikacijska omrežja in prenosni elektroenergetski vodi – z vsemi razredi in podrazredi

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

Dopustna je gradnja objektov za namen rabe alternativnih energetskih virov – fotovoltaične elektrarne, kolektorji, geotermalni energetski viri ipd. Tovrstni objekti se umeščajajo kot spremljajoča dejavnost za potrebe območja obravnave in širše skladno z namensko rabo območja.

2302 energetski objekti – solarne elektrarne, toplarne - naprave za soproizvodnjo toplote in energetske iz biomase, na bazi geotermalne energije

Dopustne dejavnosti: Dopustne so vrste dejavnosti skladno z namensko rabo prostora - proizvodne dejavnosti.

Dopustne so tiste dejavnosti, ki nimajo bistvenega vpliva na okolje ali katere vplivi na okolje so v dopustnih mejah. V fazi izdelave projekta za gradbeno dovoljenje se po potrebi presoja vpliv objekta na okolje in predvidijo ustrezni potrebni ukrepi za omilititev vplivov. V območju proizvodnih dejavnosti se lahko kot dopolnilne dejavnosti umestijo zlasti prometni terminali, trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine, komunalne dejavnosti in distribucija energije. Dopustne dejavnosti morajo na parceli ali drugih površinah zagotoviti zadostno število parkirnih mest za določeno dejavnost. Gostinska in poslovna dejavnost se dovoljuje predvsem za potrebe cone in umeščenih dejavnosti. V območje cone se ne smejo umestiti stanovanja in spremljajoče dejavnosti, primarna kmetijska proizvodnja in dejavnosti, ki ogrožajo varnost ljudi in premoženja. Na območju obravnave so dovoljene naslednje vrste dejavnosti povzete po veljavnem predpisu, od katerih se izločijo tiste, ki niso sprejemljive z vidika varstva okolja.

Leg a objektov: Na zemljiščih, namenjenih gradnji po tem prostorskem aktu e določ i površina za razvoj objektov in regulacijski elementi.Površina za razvoj objektov predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejam, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta akt. Na površini za razvoj objektov je dovoljena postavitev vseh vrst objektov ter vseh zunanjih ureditev (hortikulture in parterne ureditve). Dopustna je ureditev manipulativnih površin in ureditev parkirnih mest kjerkoli na parceli. V kolikor delovni proces dopušča, se reprezentativnejši deli objektov umeščajajo ob prometnic. Prostor i, namenjeni proizvodnji na prostem, odprta skladišča ipd. se organizirajo v zaledju parcele. Objekti morajo biti v ustreznem odmiku od prometnic, infrastrukture in v medsebojnem odmiku (min.5m). Odmiki od mej sosednjih zemljišč morajo omogočiti vzdrževanje stavbe in upoštevati varstvene pogoje (sanitarni, požarni, intervencijske poti). Dopustna je gradnja vrstnih stavb. Novo grajeni objekti morajo omogočati ustrezne sanitarne pogoje ostalim stavbam. Višinska kota pritličja stavb je odvisna od kote dostopne ceste in kote terena in se določ i v projektu za gradbeno dovoljenje.

Velikost objektov: Maksimalna višina objektov je 10m nad koto pritličja. Število etaž se lahko znotraj maksimalnega gabarita prosto tvori. Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske izmere in komunalni priključki. Kleti je lahko več. Objekti so lahko tudi samo deloma podkleteni. Dopustno je delno vkopavanje objektov zaradi karakteristike terena. Horizontalni gabariti so določeni z površino za razvoj objektov, regulacijskimi elementi in z dopustno stopnjo izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. Možna je gradnja enega ali več posameznih objektov oziroma več med seboj povezanih

objektov na posamezni parceli ali na več parcelah skupaj. Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom določa maksimalni faktor zazidanosti $F_z=0,8$, ki pomeni razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. Na območju obstoječih objektov med Obrtno ulico in obstoječo interno cesto, ki je v grafiki označeno s P1, so tolerance v zvezi z odmiki in gabariti večje in upoštevajo zadnje spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta UND5 in UND4 Dobova (Uradni list RS št. 103/07). Odmiki med objekti in odmik objektov od parcelnih mej na območju P1 morajo omogočiti vzdrževanje stavbe in upoštevati varstvene in varnostne pogoje (sanitarni, požarni, intervencijske poti, preglednost).

Oblikovanje objektov: Objekti so preprostih, pravokotnih oblik. Dovoljeno je dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni tloris.

Oblikovanje fasad:

a) enostavne, moderne in obložene z lahko, ne svetlečo fasadno oblogo (aluminij, steklo, tekstilne opne ipd.) ali z ometom;

b) glavne, vhodne fasade orientirane na glavne prometnice in oblikovno poudarjene, dodatno arhitektonsko oblikovane (poudarjeni arhitekturni elementi in členi z barvami, materiali, volumni...);

c) strukturno se loči poslovni del objekta oziroma posameznega kompleksa od ostalega, industrijskega dela;

d) fasade naj bodo v otenkih zemeljskih barv. Dovoljene so (med seboj usklajene) barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade ali za členitev in popestritev fasadnih ploskev. Intenzivnejši barvni toni niso dovoljeni razen v detajlih in v primeru napisa imena podjetja oz. logotipa;

e) dopustna je gradnja nadstreškov nad vhodi v objekte, pri čemer je nadstrešek dovoljen v celotni dolžini stranice fasade;

f) odprtine na fasadah se prosto oblikujejo;

g) objekti ne smejo refleksirati svetlobe.

Strehe:

a) Ravna streha z minimalnim naklonom skritim v vencu objekta.

b) Nakloni nagnjenih (enokapnih ali dvokapnih) streh morajo biti omejeni in naj ne bodo več kot 15 stopinj.

c) Naklon streh obstoječih objektov v P1 je večji (približno do 25°), vendar se pri dozidavi, rekonstrukciji ali vzdrževalnih delih sledi usmeritvam oblikovnosti podanih s tem aktom.

d) Strehe naj bodo v nesvetlečih kritinah temno sive, rjave, rdeče, opečne barve. Dopustne so zazelenjene strehe.

e) Na strehah stavb je dovoljena postavitve in vgradnja nebleščečih naprav za izkoriščanje sončne energije. Le te se na strehe postavijo vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe. Pri ravnih strehah oz. strehah z minimalnim naklonom se postavijo pod optimalnim kotom ter orientacijo, praviloma skrite za fasadnim vencem.

Parcelacija: Parcela, namenjena gradnji se določa kot minimalno zemljišče, ki služi objektu glede na program dejavnosti in njegov razvoj, potrebne zelene površine, velikost objekta, potrebne manipulacijske površine in dostope do objekta, potrebne površine za postavitev pomožnih objektov, potrebne površine za razvoj oz. širitev dejavnosti ter potrebne površine za regulacijo terena. Na posamezni parceli, namenjeni gradnji, je možna gradnja več objektov, prav tako je možno deliti ali združevati parcele. Parcele je možno združevati in deliti tako, da ima nova parcela dostop z javne površine. Pri določitvi velikosti parcele namenjene gradnji je treba upoštevati: obstoječe posestne meje, oblikovanost terena, lego sosednjih objektov, potek infrastrukturnih vodov, lokacije infrastrukturnih objektov in naprav, sanitarno tehnične in požarne zahteve in možnost razvoja pozidave v ureditveni enoti. Vsak investitor posameznega objekta mora imeti neposreden dostop do javne ceste in možnost direktne priključitve na javno komunalno infrastrukturo. V kolikor predviden program ne zaseda celotnega razpoložljivega zemljišča med javnim dobrom, mora dispozicija objektov in organizacija programa na zemljišču omogočiti dostop do objekta zgrajenega v odmiku od javnega dobra. V grafičnem delu OPPN-ja je prikazan predlog možnih parcelacij, zasnove in razporeditve objektov.

Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine: Na območju cone se nahaja evidentirana enota kulturne dediščine Dobova-Arheološko območje, Ešd 9804. Izvedejo se prehodne arheološke raziskave, s katerimi se določ i vsebina in sestava najdišča. Predhodne raziskave so predpogoj za oceno elementov obsega in načina izvedbe predhodnih arheoloških zavarovalnih izkopavanj. Spreminjanje in odstopanje od metodoloških postopkov se izvaja izključno z vednostjo in soglasjem pristojnega konservatorja. Predhodne arheološke raziskave je potrebno izvesti v fazi priprave PGD dokumentacije ali pred posegom v prostor pri katerem gradbeno dovoljenje ni potrebno, rezultati raziskave pa se upoštevajo pri pripravi projekta. Obveznost pridobivanja kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev, obveznosti financiranja predhodnih raziskav, ravnanje ob posegih v zemeljske plasti, ravnanje v primeru najdb izjemnega pomena, pogoji za pridobitev pravice do nadomestila in drugo je opredeljeno s področnim zakonom.

Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine:

Na območju cone se nahaja evidentirana enota kulturne dediščine Dobova-Arheološko območje, Ešd 9804. Izvedejo se prehodne arheološke raziskave, s katerimi se določ i vsebina in sestava najdišča. Predhodne raziskave so predpogoj za oceno elementov obsega in načina izvedbe predhodnih arheoloških zavarovalnih izkopavanj. Spreminjanje in odstopanje od metodoloških postopkov se izvaja izključno z vednostjo in soglasjem pristojnega konservatorja. Predhodne arheološke raziskave je potrebno izvesti v fazi priprave PGD dokumentacije ali pred posegom v prostor pri katerem gradbeno dovoljenje ni potrebno, rezultati raziskave pa se upoštevajo pri pripravi projekta. Obveznost pridobivanja kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev, obveznosti financiranja predhodnih raziskav, ravnanje ob posegih v zemeljske plasti, ravnanje v primeru najdb izjemnega pomena, pogoji za pridobitev pravice do nadomestila in drugo je opredeljeno s področnim zakonom.

OPPN podrobneje obravnava tudi: merila in pogoje za ureditve okolice objektov, višinske regulacije terena, pogoji za nezahtevne in enostavne objekte, infrastrukturno opremljanje območja, rešitve in ukrepe zavarovanje okolja, voda, naravnih virov in ohranjanja narave ter trajnostno rabo naravnih dobrin, 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...



Pripravilavec:
OBČINA BREŽICE
Cesta prvih borcev 18,8250 Brežice

Naročnik:
OBČINA BREŽICE
Cesta prvih borcev 18,8250 Brežice

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT Obrtna cona Dobova

JAVNA RAZGRNITEV POVZETEK ZA JAVNOST

Izdelovalec:



Novo mesto, Ljubljanska c.26, 8000 Novo mesto
PE Krško, MDB 2, 8270 Leskovec Pri Krškem

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Mateja Sušin Brencce, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0928

Datum: maj 2011



$Fz=0,8$

P1

LEGENDA:

	gradbena meja
	površina za razvoj objektov
	meja ureditvene enote
	ureditvena enota - območje toleranc robnih pogojev
	obstoječe parcelne meje
	zasaditev
	parcela ceste
	parcela, namenjena gradnji
	obstoječi objekti
	območje obravnave

GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Ljubljana, C. 26. NOVO mesto
SI 1000 77 636, fax 01 253 77 631
Odgovorni vodja projekta: Matej Šušter Brnec, univ. št. 1000 77 636

NAČRT UREDITVENE SITUACIJE
Faza: dopolnjen osnutek
Datum: maj 2011