**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu**

**za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19**

**Neuradno prečiščeno besedilo – NPB 1**

**OPOZORILO**

**Neuradno prečiščeno besedilo odloka predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček**

OPOMBA: Z **modro** barvo je označeno vstavljeno besedilo SD OPPN,

Z **rdečo** barvo je označeno brisano besedilo SD OPPN.

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 vsebuje:

* Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (Uradni list RS, št. 32/17)
* Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (Uradni list RS, št. 100/21)

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - skl. US, 76/14 - odl. US in 14/15 - ZUUJFO), 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, 40/12-ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 - odl. US) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na 19. redni seji dne 12.6.2017 sprejel

Na podlagi 119. člena in v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 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, 30/18 in 61/20 - ZIUZEOP-A) ter 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na 18. redni seji dne 10.6.2021 sprejel

**O D L O K O**

**občinskem podrobnem prostorskem načrtu**

**za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19**

1. **UVODNE DOLOČBE**
2. **člen**

**(podlaga in predmet za OPPN)**

1. S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., junij 2017 pod št. projekta PA-1517.
2. OPPN se sprejme ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (v nadaljevanju: OPN), Uradni list RS, št. 61/14 in 43/16.
3. Na območju OPPN se načrtuje gradnja enostanovanjskih stavb s spremljajočimi stavbami in pripadajočo infrastrukturo. Določijo se merila in pogoji za določitev parcel, namenjenih gradnji vključno z merili in pogoji za poseganje v prostor ter za ureditve na zahodnem območju robnih parcel, namenjenih gradnji spremljajočih objektov.
4. S SD OPPN 1 se na območju parcel GP15-GP19 omogoči gradnja nastanitvenih (apartmajskih) stavb ob upoštevanju vseh drugih meril in pogojev tega odloka. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1. člen**

1. S tem odlokom (v nadaljevanju: SD OPPN 1) se spremeni in dopolni Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (Urani list RS, št. 32/17; v nadaljevanju: OPPN).
2. SD OPPN 1 je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod št. projekta 1938.
3. S SD OPPN 1 se na območju parcel GP15-GP19 omogoči gradnja nastanitvenih (apartmajskih) stavb ob upoštevanju vseh drugih meril in pogojev tega odloka. V manjšem obsegu se SD OPPN 1 nanašajo na določila o dopustnih vrstah objektov ter merila in pogoje za njihovo načrtovanje.
4. S SD OPPN 1 se grafični del ne spreminja. Identifikacijska številka prostorskega akta SD OPPN 1 v zbirki prostorskih aktov: 1740.
5. **člen**

**(pomen izrazov)**

1. Faktor zazidanosti parcele objekta (v nadaljevanju: FZ) je razmerje med zazidano površino (vključno s tistimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi) in celotno površino parcele objekta.
2. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.
3. Kolenčni zid je višina zidu v podstrešju, merjeno od nosilne konstrukcije (npr. plošča) do stika poševne strehe in vertikalne zunanje stene, merjeno z notranje strani stavbe. V višino kolenčnega zidu je všteta tudi višina kapne lege.
4. Kubus pomeni volumen oblike kvadra oz. kocke.
5. Mansarda (v nadaljevanju: M) je prostor pod poševno streho, z višino kolenčnega zidu največ 1,4 m pri dvokapnici ali večkapnici.
6. Parcela objekta oz. parcela namenjena gradnji 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 parcela objekta se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov po prejšnjih predpisih.
7. Spremljajoče stavbe so po svojem namenu enake enostavnim in nezahtevnim objektom, ki imajo enega ali več prostorov, v katerega človek lahko vstopi in sodijo po svoji velikosti oziroma zahtevnosti med manj zahtevne objekte.
8. Spremljajoči objekti so po svojem namenu enaki enostavnim in nezahtevnim objektom, po svoji velikosti oziroma zahtevnosti pa sodijo med manj zahtevne objekte.
9. Površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami, 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. Spremljajoča dejavnost je tista dejavnost, ki ni zajeta v osnovni namenski rabi, a se lahko umešča pod pogojem, da na osnovno namensko rabo nima negativnih vplivov.
12. Stavba je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.
13. Zazelenjena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.
14. **člen**

**(vsebina)**

1. OPPN vsebuje poleg tekstualnega dela (v nadaljevanju: odlok) tudi grafični del ter priloge.
2. Vsebina odloka določa:
3. opis prostorskih ureditve;
4. območje urejanja;
5. umestitev načrtovanih ureditev v prostor;
6. zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
7. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
8. rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
9. način, vrsta in namen prenove naselja ali njegovega dela;
10. rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
11. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
12. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
13. obveznosti udeležencev graditve objektov;
14. usmeritve za določanje meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.
15. Grafični del vsebuje naslednje načrte:

1. Območje OPPN na OPN, DOF in TTN

1. 1. Območje OPPN na geodetskem načrtu

2. Vplivi in povezave                        M 1: 2000

3. Ureditvena situacija           M 1: 1000

3. 1. Karakteristični prerezi M 1: 500

4. Prometne ureditve M 1: 1000

5. Infrastruktura                             M 1: 1000

6. Parcelacija                       M 1: 1000

7. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami M 1: 1000

1. OPPN ima naslednje obvezne priloge: izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, prikaz stanja prostora, strokovne podlage za pripravo OPPN, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, obrazložitev in utemeljitev OPPN in povzetek za javnost.
2. Glede na z OPPN-jem načrtovane ureditve in varovanja, okoljsko poročilo za postopek celovite presoje vplivov na okolje ni bilo potrebno.

**II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV**

1. **člen**

**(območje urejanja)**

1. Območje OPPN se nahaja na severo - vzhodnem robu dela naselja Čatež ob Savi severno od avtoceste Ljubljana – Zagreb ob cesti, ki vodi v Terme Čatež in predstavlja širitev naselja. Razprostira se od omenjene dostopne ceste v Terme Čatež na južni strani do javne poti pod savskim nasipom na severni strani, vzhodno meji na kmetijska zemljišča, na zahodu na obstoječo stanovanjsko pozidavo naselja Savska pot 1.
2. V OPN je območje OPPN označeno kot enota urejanja prostora ČAT-19 in sodi v prostorsko enoto PREN–10K.
3. Območje OPPN zajema parc. št. 20/19, 20/20, 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17 in 20/18 k.o. Čatež, skupaj v velikosti 2,15 ha.
4. Meja območja OPPN je razvidna iz načrta 1 grafičnega dela »Območje OPPN«.
5. SD OPPN 1 se nanaša na celotno območje OPPN. Na ožjem območju JV dela območja osnovnega OPPN določa tolerance.
6. Ožje območje SD OPPN 1 zajema 5 gradbenih parcel ob robu naselja in severno od ceste, ki vodi v Terme Čatež (GP15-GP19 in GPc3), in sicer zajema parc. št. 2802, 2799, 2796, 2793, 2790, vse k.o. 1306 - Čatež, skupaj v velikosti 0,40 ha.
7. **člen**

**(vplivi in povezave)**

1. Zahodno od območja se nahaja strnjena individualna pozidava naselja Čatež ob Savi – naselje Savska pot 1. V neposredni bližini vzhodno od območja OPPN se nahaja kompleks Term Čatež. Na območju stoji le kozolec. V severnem delu je teren v depresiji.
2. Dostop je predviden iz obstoječe lokalne ceste LC 024141 Čatež – Terme Čatež, ki je poimenovana kot Topliška cesta.
3. Objekti v neposredni bližini OPPN so priključeni na vodovodno, kanalizacijsko elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Za zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti območja se izven območja OPPN izvedejo posamezni vodi infrastrukture, ki se priključujejo na obstoječe omrežje. Za elektroenergetsko omrežje se predvidi nov vod iz TP-VGP Čatež. Ob Topliški cesti poteka meteorna kanalizacija. V severnem delu območja poteka TK vod. Ob nasipu severno od OPPN poteka JP 524631 Čatež - Podgračeno (cesta ob nasipu), po kateri je vzhodno od OPPN omejen prometni režim zgolj za dostop uporabnikom zemljišč in kolesarje.
4. OPPN ne posega na varovana območja - ne na območje kulturne dediščine, niti ne na območja ohranjanja narave, varstva voda ali na ogrožena območja. Severni rob OPPN posega na območje priobalnega zemljišča Save s protipoplavnim nasipom.
5. Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz načrta 2 grafičnega dela »Vplivi in povezave«.
6. **člen**

**(vrste gradenj)**

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj: gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta.

1. **člen**

**(vrste objektov glede na namen po klasifikaciji objektov)**

1. Skladno z namensko rabo je dopustna gradnja objektov, namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območju.
2. Po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

* 11100 Enostanovanjske stavbe, razen dvojčkov,
* ~~12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtopralnice ipd.~~
* 12420 Garažne stavbe (kot spremljajoča stavba stanovanjski stavbi),
* 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje in sicer pomožne stavbe: drvarnica, lopa, ropotarnica, letna kuhinja, ute.

1. Dopustna je izgradnja infrastrukturnih objektov:

* ~~21120~~ 21121 lokalne ceste in javne poti,
* 222 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi,~~.~~
* 24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, od tega ograje.

1. Dopustni so drugi gradbeni posegi, od tega:

* 31110 Nasip (na območju depresije v severnem delu območja OPPN),
* 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji.

1. **člen**

**(dopustne dejavnosti)**

1. Območje je namenjeno bivanju. Dopustne so spremljajoče dejavnosti, ki niso moteče za osnovno rabo in sicer storitvene (razen gostinstva), poslovne in servisne dejavnosti, dejavnosti zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

* dovolj velika parcela objekta, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami,
* dejavnosti, ki ne generirajo tovornega niti večjega osebnega prometa,
* brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (npr. povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve in v skladu z dopustnimi mejami določenimi s predpisi.

1. Delež spremljajočih dejavnosti v posameznem objektu je max.100m2/objekt.
2. **člen**

**(vrste objektov glede na zahtevnost)**

1. V območju OPPN je poleg manj zahtevnih objektov dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s 13. členom tega odloka.
2. Na območju ureditvene enote UEzp je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov k obstoječim stanovanjskim stavbam skladno z 13. členom tega odloka.

**III. MERILA IN POGOJI NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN**

1. **člen**

**(zasnova in ureditvene enote)**

1. Območje se zasnuje kot samostojna enota na SV robu naselja Čatež ob Savi.
2. Določena je ureditvena enota zelenih površin (UEzp), ki je funkcionalno vezana na obstoječe objekte naselja Savska pot 1 izven območja OPPN.
3. Zaradi vodila fleksibilnosti OPPN se določijo robni pogoji s površinami za razvoj objektov. Dovoli se uvajanje sodobnih oblikovnih pristopov.
4. Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Prikaz stavb v grafičnem delu je simbolen.
5. **člen**

**(lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov)**

(1) Gradnja objektov je dopustna na površinah za razvoj objekta.

1. Največja dopustna velikost glavnega objekta je 200 m2 zazidane površine.
2. Površina za razvoj objekta je odmaknjena od meje parcele objekta 4m ali več, kjer je označeno v grafičnem delu zaradi odmika od priobalnega zemljišča Save ter do roba območja OPPN, kjer meji na kmetijska zemljišča.
3. Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka.
4. Omejitev posegov v priobalni pas: Na GP9 in GP10 je na območju priobalnega zemljišča, s katerega je umaknjena površina za razvoj objektov, dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki niso nadzemni.
5. Vsi nadzemni objekti morajo biti odmaknjeni od parcele ceste najmanj 2,0 m ali tudi več, če to zahteva preglednost in varnost na prometnih površinah.
6. Stavbe se umestijo na parcelo objekta na način, da se zagotavlja čim večji delež enovitega zunanjega prostora, ki teži k odprti površini na južni strani in stran od prometnice.
7. Velikost objektov se določi z robnimi pogoji upoštevajoč gradbene meje in faktor zazidanosti.
8. Kota slemena do max. 10 m nad koto pritličja. Etažnost znotraj objekta ni določena.
9. Spremljajoče stavbe so pritlične maksimalne svetle višine 3,0 m, brez kolenčnega zidu, lahko tudi podkletene.
10. Kota pritličja je lahko največ 0,5 m nad terenom na mestu vhoda.
11. Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki.
12. Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo: Maksimalni Fz je 0,3, pri parceli objekta manjši od 750m2 pa 0,35. Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena ter tvori zelene površine ali potrebne utrjene površine, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.
13. Lokacijski pogoji in dopustni gabariti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.
14. **člen**

**(pogoji za oblikovanje objektov in površin)**

1. Tipologija zazidave enostanovanjskih stavb: samostojne hiše.
2. Oblika osnovnega stanovanjskega objekta:

* V osnovi podolgovat tloris.
* Usmerjenost daljše osi in slemena strehe v smeri parcelne strukture SZ-JV.

1. Strehe:

* Oblikovanje streh naj bo sodobno in čistih, enostavnih oblik.
* Dopustne so dvokapnice, naklona 30°- 45°.
* Dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami ali terasami. Lom naklona strešine ni dopusten. Sestavljena dvokapna streha je dopustna v primeru sestavljenega tlorisa, kjer je naklon strehe vseh strešin enak, nivo slemena pa ne nujno.
* Barve kritin morajo biti sive, bakreno rjave ali opečne barve. Prepovedana je uporaba svetlobo odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina, pločevina). Strehe so lahko zazelenjene.
* Osvetlitev podstrešnih prostorov preko strešin je dovoljena s:
  1. strešnimi okni,
  2. terasami, ložami,
  3. kubusnimi izzidki oz. ravnimi frčadami ali
  4. večjimi trikotnimi frčadami z naklonom enakim osnovnem naklonu,

pod pogojem, da je na objektu en tip frčad na strešini ene fasade.

* Čopi in frčade drugih oblik niso dopustni.

1. Oblikovanje fasad:

* Material: poleg stekla je dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov.
* Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitev fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.
* Prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki...) in na strehah objektov (omejena oblikovnost frčad ipd.).
* Fasade naj bodo v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade (dodani ali odvzeti kubusi, vhod).
* Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. signalne barve, citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, modra, turkizno modra).

1. Dozidave in nadzidave morajo biti izvedene na način, da je objekt v celoti oblikovan po določilih tega člena in v skupni velikosti objekta, kot določa 11. člen tega odloka.
2. Postavitev zunanjih enot naprav:

* Naprave za izkoriščanje sončne energije se na strehe postavijo praviloma vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.
* Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov, razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave.
* V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto, vidno iz ulice, mora biti le-ta vizualno zastrta.

1. Spremljajoče stavbe:

* Pravokoten tloris z max. enim dodanim kubusom.
* V primeru potrebe po več vrst spremljajočih stavb z namembnostjo kot so garaža, nadstrešek namenjen zaščiti osebnih avtomobilov, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, lopa ipd., morajo biti funkcije le-teh združene v enovito spremljajočo stavbo.
* Uporaba materialov in oblikovanje spremljajočih stavb mora izkazovati njegovo podrejenost osnovnemu objektu. Oblikovno enostaven – nečlenjen objekt v barvah in materialih pod pogoji, enakimi kot za stanovanjski objekt, vendar lahko drugačen od njega.
* Strehe spremljajoče stavbe morajo biti enostavne (sestavljene dvokapne strehe niso dopustne) in oblikovno skladne z obstoječim objektom (enak naklon in kritina) ali z ravno streho. Osvetljevanje je možno preko strešin s strešnim oknom.

1. Uvozi in utrjene površine:

* Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin in zaradi različnih velikosti parcel objektov se utrjene tlakovane površine načrtujejo v najmanjši možni velikosti, ki še izpolnjuje funkcijo – dovoz, parkirišča, manipulativni prostor.
* Dve sosednji GP imata lahko skupni dovoz z manipulativnimi površinami in lastnimi parkirišči.
* Vsaka stanovanjska enota mora imeti najmanj 2 parkirni mesti. Morebitna dodatna parkirna mesta se zagotovijo kot del hortikulturne ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje).
* Število parkirnih mest za spremljajoče storitvene dejavnosti se zagotovi skladno s pogoji OPN.
* Odmik utrjenih parkirnih in manipulativnih površin od meje GP je najmanj 1,5 m, razen v primeru skupne ureditve uvoza za 2 GP in lastnimi parkirišči.
* Med javno cesto in parkiriščem ali garažo ali ograjo je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi.
* Dovozi na parcele objektov se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,0 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radiji.
* V primeru dodatne dejavnosti v objektu, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči parceli objekta.

1. Nepozidane in neutrjene površine:

* Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora. Ob meji GP je potrebno zagotoviti najmanj 1,5 m zeleni pas.
* Na posamezni GP je potrebno zagotoviti najmanj 1 drevo.
* Rastline ne smejo posegati v območje preglednostnega trikotnika. Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture se izvede z odmikom od posameznih vodov najmanj 1,50 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,00 m.
* V severnem delu območja OPPN se depresija obstoječega terena nasipa do višinske kote, ki se prilagodi poteku ceste. Niveliranja terena se izvedejo z brežinami.

1. Zemljišča v UEzp so funkcionalno povezana z obstoječimi izven območja OPPN. Dopustna je gradnja za potrebe izboljšanja kvalitete bivanja, vrtičkarstva, individualnih igrišč in infrastrukturnih vodov, kot je določeno v 9. členu tega odloka.
2. **člen**

**(pogoji za nezahtevne in enostavne objekte)**

1. Dopustna je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
2. Majhna stavba (garaža, drvarnica oz. pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt),
3. Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (lopa, uta, nadstrešek, senčnica, letna kuhinja, vetrolov, manjša drvarnica, savna, zimski vrt),
4. Pomožni objekt v javni rabi (objekt za razsvetljavo, drog, urbana oprema, pomožni cestni objekti),
5. Ograja,
6. Rezervoar za vodo (samo vkopani),
7. Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
8. Pomožni komunalni objekt,
9. Objekti za akumulacijo vode od tega vodni zbiralnik, bazen za kopanje, grajen ribnik, okrasni bazen.
10. K posameznem osnovnem objektu je dopustna postavitev samo enega objekta iste namembnosti, upoštevajoč tudi spremljajoče stavbe. Združevanje funkcij majhnih stavb velja enako, kot je določeno v sedmem odstavku 12. člena tega odloka.
11. Lega nezahtevnih in enostavnih objektov na zemljišču:

* Najbolj izpostavljen del novih nezahtevnih ali enostavnih objektov, ki so po definiciji stavbe in ki so namenjene gospodarjenju (garaža, drvarnica, vrtna lopa ipd.), mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen min. 1,5 m, lahko tudi manj, če s tem soglaša sosed, ostali nezahtevni in enostavni objekti pa 0,5 m.
* Odmik od meje s prometnico določa ~~peti~~ šesti odstavek 11. člena tega odloka
* Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča v primeru gradnje objekta tudi na sosednjem zemljišču na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednje parcele objekta.

1. Velikost in oblikovnost nezahtevnih in enostavnih stavb se izvaja smiselno kot velja za spremljajoče stavbe pod pogoji navedenimi v 11. členu in v sedmem odstavku 12. člena tega odloka.
2. Ograje:

* Medsoseske ograje se postavijo na mejo zemljiških parcel, s čimer morajo lastniki mejnih parcel soglašati. V nasprotnem primeru se ograja postavi največ v odmiku od parcelne meje, ki zagotavlja gradnjo in vzdrževanje ograje na parceli objekta.
* Ograje so maksimalne višine 1,50m, zelene ograje (žive meje) lahko tudi do 2,00m.
* Masivne zazidane ograje in zasaditev mej s cipresami niso dopustni.

1. Mesta za zbiranje in odjem smeti (odjemno in zbirno mesto komunalnih odpadkov) se oblikujejo kot del opreme naselja in uredijo na način, da niso vizualno izpostavljeni.

(7) Objekti za oglaševanje: Dopustno je le oglaševanje dejavnosti v območju OPPN ob upoštevanju predpisov lokalne skupnosti za postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje, na podlagi ustreznega soglasja pristojnega organa.

1. **člen**

**(pogoji za obstoječe objekte)**

Na območju se nahaja obstoječ objekt (kozolec), ki leži ob Topliški cesti na JV delu območja OPPN. Lahko se ohranja v funkciji skupnih površin naselja ali se rekonstruira in nameni spremljajoči dejavnosti. V primeru gradnje novega osnovnega objekta na predmetni parceli, se kozolec odstrani.

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

1. **člen**

**(infrastruktura splošno)**

1. Zemljišča za gradnjo objektov se priklapljajo na obstoječo infrastrukturo v neposredni bližini (ceste, elektrika, kanalizacija, vodovod, telekomunikacije). Plinovodnega omrežja ni.
2. 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. Prečkanja cest, uvozov, dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo.
3. Sajenje dreves v varovalnih območij infrastrukture je dopustno pod pogoji, navedenimi v devetem odstavku 12. člena tega odloka.
4. Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov.
5. Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet projektne dokumentacije.
6. **člen**

**(prometna infrastruktura)**

1. Dostop do območja je načrtovan iz obstoječega prometnega omrežja preko lokalne ceste LC 024141 Topliška cesta, ki vodi proti Termam Čatež. Območje ima tudi navezavo na javno pot JP 524631, ki poteka ob savskem nasipu.
2. Nova cesta ima značaj malo prometne lokalne ceste (MP), za katero velja projektna hitrost 30km/h, z minimalnim normalnim prečnim profilom ceste 5,90 m (vozišče 2 x 2,25 m zaključeno z cestnimi robniki na obeh straneh + enostranski pločnik 1,40 m zaključen z vrtnim robnikom). Uvozi na posamezno parcelo se zagotavljajo v severnem delu parcele objekta.
3. Hkrati s komunalnim opremljanjem območja je potrebno na delu ceste JP524631 ob nasipu na odseku med LK027721 v naselju Savska pot 1 in novo cesto v območju OPPN zagotoviti cestni karakteristični prerez, kot je obstoječ na območju naselja Savska pot 1. Smiselno se prestavi obstoječa prometna signalizacija ceste ob nasipu, ki omejuje promet po cesti ob nasipu vzhodno od območja OPPN.
4. Parkirna mesta za posamezno stavbo in manipulativne površine se zagotavljajo na parceli tega objekta upoštevajoč osmi odstavek 12. člena tega odloka.
5. Posebnih površin namenjenih kolesarjem ali javnem prometu ni predvidenih.
6. Ob Topliški cesti je izvedena cestna razsvetljava. Ob novi cesti na območju OPPN se predvidi nova cestna razsvetljava.
7. Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«.
8. **člen**

**(vodovod in hidrantno omrežje)**

1. Območje OPPN se priključi na obstoječe javno vodovodno omrežje v jašku ob priključku obstoječe dostopne ceste v naselje Savska pot 1 na Topliško cesto. Sekundarni vod se na območju OPPN umesti v infrastrukturnem koridorju. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca v fazi izdelave projekta infrastrukturnega opremljanja območja.
2. Na vodovodno omrežje se lahko postavijo hidranti, če se zagotavlja zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno z veljavnimi predpisi.
3. Potek vodovoda je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.
4. **člen**

**(čiščenje in odvajanje voda)**

1. Območje OPPN se priključi na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje v jašku ob priključku obstoječe dostopne ceste v naselje Savska pot 1 na Topliško cesto. Sekundarni vod se na območju umesti v infrastrukturnem koridorju. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca v fazi izdelave projekta infrastrukturnega opremljanja območja.
2. Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti zadrževanje in ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin. Padavinske vode s streh se odvajajo v lokalni zbiralnik deževnice, ki se uporablja za zalivanje in sanitarno vodo. Odvečne vode se odvajajo na ustrezen način glede na geološko geomehanske lastnosti terena. V primeru ponikalnic morajo biti le te locirane izven vpliva stavb, povoznih in manipulativnih površin, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in ne bo povzročena škoda tretji osebi, v projektni dokumentaciji pa mora biti priložen izračun ponikanja in detajl ponikovalnice.
3. Padavinske vode s ceste se odvajajo usmerjeno v novo meteorno kanalizacijo s ponikanjem na ustrezen način glede na geološko geomehanske lastnosti terena.. Meteorne vode z utrjenih površin parcel objekta se zbirajo preko požiralnikov in kanalet v sistem meteorne kanalizacije z revizijskimi jaški, ki se konča sz ponikovalnico na parceli objekta.
4. Odvodnjavanje odpadnih in padavinskih vod je razvidno iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.
5. **člen**

**(energetska infrastruktura)**

1. Za potrebe napajanja novih objektov je potrebno zgraditi nove napajalne NN električne vode iz TP-VGP Čatež (20/0,4kV) s pripadajočimi podzemnimi elektroenergetskimi vodi v območju infrastrukturnega koridorja. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca. Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omaric, ki so locirane pod pogoji 15. člena tega odloka.
2. Predvidena je gradnja plinovodnega omrežja iz Brežic mimo območja OPPN do Term Čatež. Na območju OPPN se predvidi gradnja sekundarnega voda v infrastrukturnem koridorju. V primeru gradnje plinovoda po izgradnji infrastrukturne opremljenosti, se trasa plinovoda s soglasjem lastnikov zemljišč lahko umesti tudi drugje.
3. Za ogrevanje in drugo uporabo se poleg zemeljskega plina dopusti uporaba obnovljivih virov energije. Fotovoltaični sistemi se lahko izvedejo le kot del strehe ali fasade obstoječih objektov.
4. Daljinsko ogrevanje na območju ni predvideno.
5. Potek elektroenergetskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.
6. **člen**

**(telekomunikacijsko omrežje)**

1. Območje se priključi na obstoječe telekomunikacijsko omrežje (Tk), ki poteka ob Topliški cesti. Potek sekundarnega voda je predviden izven infrastrukturnega koridorja, kot prikazano v grafičnem delu. Obstoječi Tk vod v severnem delu območja se po potrebi prestavi. Pred pričetkom vseh del na območju parcel objektov GP8-GP11 je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega Tk omrežja, ter po potrebi naročiti zaščito oziroma prestavitev tangiranega Tk omrežja.
2. Dopustna je gradnja širokopasovnega omrežja elektronskih komunikacij in drugih telekomunikacijskih omrežij.
3. Potek Tk omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.
4. **člen**

**(zbiranje in odvoz odpadkov)**

1. Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnih mest ob cesti, ki morajo biti opremljena s posodo za odpad po navodilih upravljavca.
2. Odjemno mesto za smetnjake se uredi skladno z določili 13. člena tega odloka. Omogočati mora neovirano odlaganje komunalnih odpadkov in drugih odpadkov, hkrati pa mora biti dostopno posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

**V. PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI**

1. **člen**

**(parcelacija in prostorski ukrepi)**

1. Predvidene parcele objektov so določene upoštevajoč določila o velikosti parcele objektov v OPN smiselno upoštevajoč obstoječo strukturo naselja in zagotavljanje dostopnosti.
2. Nova maloprometna cesta ima status javnega dobra.
3. 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.
4. Parcelacija je razvidna iz načrta 6 grafičnega dela OPPN »Parcelacija«.
5. Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

**VI. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA**

1. **člen**

**(ohranjanje kulturne dediščine in narave)**

OPPN ne posega na območja ohranjanja kulturne dediščine niti na območja varovanja narave.

1. **člen**

**(varovanje voda)**

1. Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo in ni površinskih voda. Severni del območja posega v priobalni pas Save, kamor pa ne posega površina za razvoj objektov in kjer so še dodatno omejeni dopustni posegi skladno s četrtim odstavkom 11. člena tega odloka.
2. Predvideni so predhodni ukrepi za varstvo podtalnice skladno z veljavno zakonodajo - ustrezen način odvajanja in čiščenja padavinskih in odpadnih vod, lovilci olj in maščob, v primerih, določenih v veljavni zakonodaji, ponikalnice, zbiralniki za vodo.
3. **člen**

**(varovanje okolja)**

1. Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje.
2. Območje stanovanj sodi vezano na 112. člen OPN med območja III. stopnje varstva pred hrupom, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa in je dovoljena mejna raven hrupa 50dBA ponoči in 60dBA podnevi.
3. Povzročitelji odpadkov med gradnjo in v času obratovanja objektov morajo upoštevati veljavne predpise, ki določajo ravnanje z odpadki.
4. Mejne vrednosti obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja ne smejo biti presežene, pri čemer je potrebno upoštevati veljavne predpise. Območje OPPN sodi v območje I. stopnje varstva pred sevanjem.
5. 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.
6. Pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter se uporabiti za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin v občini.

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

1. **člen**

**(obramba in varstvo pred nesrečami)**

1. Obramba: Na območju urejanja ni perspektivnih obrambnih območij.
2. Ukrepi ogroženih območij: Območje obravnave se ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju, ne na erozijsko ogroženem območju in ne na plazljivem ali plazovitem območju.
3. 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 0,2. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.
4. Nevarnost razlitja nevarnih snovi: glede na namenskost stavb se ne predvideva pojavnost tovrstne nevarnosti.
5. **člen**

**(požarnovarstvene zahteve)**

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. Intervencijske poti se zagotovijo na obstoječih in novih cestah.
3. **člen**

**(varovanje zdravja)**

Dostop do javnih površin mora omogočati dostop in uporabo gibalno oviranim osebam skladno s predpisi in dobro prakso.

**VIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

1. **člen**

**(etapnost izvedbe prostorske ureditve)**

1. Objekte je možno graditi tudi fazno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto.
2. Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme, 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. Pri realizaciji vzhodnega in zahodnega niza prvih treh objektov (skupaj šest objektov) je možno začasen odjem smeti zagotoviti ob Topliški cesti.
3. **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 okoljevarstvenega vidika.
2. Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom.
3. Na GP15-GP19 je dopustna gradnja večapartmajskih stavb. Na eni GP so v sklopu ene stavbe dopustne največ 4 apartmajske počitniške enote max. kapacitete 5 ležišč, ki so namenjene izključno občasni, kratkotrajni nastanitvi. Skladno z veljavnim predpisom o razvrščanju objektov glede na namen uporabe je v ta namen dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev brez restavracij. Pri tem je potrebno upoštevati vsa ostala merila in pogoje tega odloka in izpolnjevati naslednje dodatne pogoje:

* V primeru gradnje več tovrstnih objektov, morajo biti le-ti grajeni na sosednjih parcelah, začenši s prvo parcelo ob glavni cesti (GP 19);
* Zagotoviti je potrebno 1 parkirno mesto (PM) na 5 ležišč po posamezni apartmajski enoti in dodatno 1 PM na objekt za obiskovalce na stavbo;
* 1 PM na enoto in 1 dodatno PM za obiskovalce se izvede utrjeno (asfaltirano ali tlakovano). V kolikor je potrebnih več PM glede na število ležišč po enotah, se le-ta zagotovijo kot del hortikulturne ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje).

1. **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. Podlaga za odmero komunalnega prispevka je program opremljanja, kot velja za širše območje Čateža ob Savi. Poseben program opremljanja za območje OPPN se ne sprejme.
3. Občina Brežice gradnjo komunalne opreme s pogodbo odda investitorju. Investitor, ki pristopi k opremljanju zemljišč ali načrtovanju objektov, zgradi vso načrtovano komunalno infrastrukturo in pridobi potrebna zemljišča in to neodplačno prenese na Občino Brežice oz. na upravljavca posamezne infrastrukture. Zemljišča, potrebna za parcele javnih cest in druge gospodarske javne infrastrukture, lastniki zemljišč neodplačno prenesejo na Občino Brežice. V primerih, ko odkup ni smiseln in se pravica graditi rešuje s služnostjo za vode in infrastrukturo, ki je v upravljanju Občine Brežice, se na Občino Brežice prenesejo tudi služnostne pravice.
4. **člen**

**(obveznosti udeležencev graditve objektov)**

Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet soglasij k projektom.

**IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

1. **člen**

**(dopustni posegi pred izvedbo ureditev)**

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

1. **člen**

**(vpogled akta in nadzorstvo)**

1. OPPN je v času uradnih ur na vpogled na oddelku, pristojnem za urejanje prostora Občine Brežice.
2. Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.
3. **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 OPN.

1. **člen**

**uveljavitev**

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

Številka: 3505-17/2015

Brežice, dne 12. junija 2017

|  |  |
| --- | --- |
|  | Ivan Molan  ŽUPAN OBČINE BREŽICE |

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (Uradni list RS, št. 100/21) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

**9. člen**

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

Številka: 3505-2/2020

ID PA: 1740

Brežice, 10.6.2021

|  |  |
| --- | --- |
|  | Ivan Molan  Župan |