

Strokovna podlaga za izdelavo SD OPPN za Trnje - Kregarjeva ulica



Naročnik:
Občina Brežice

Izdelovalec:



Acer Novo mesto d. o. o.

Novo mesto, november 2023

Naslov: **Strokovna podlaga za SD OPPN za Trnje - Kregarjeva ulica**

Številka: IC-4/23

Naročnik: Občina Brežice

Predstavnica naročnika:

Odgovorni vodja: Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1079 PA PPN



Sodelavci: mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Nina Fabjančič, mag. inž. arh.
Blaž Meznarčič, mag. inž. kraj. arh.
mag. Zoran Gajski, univ. dipl. gosp. inž.

Izdelovalec: Acer Novo mesto d. o. o.

Direktorica: Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.



Novo mesto, november 2023

Vsebina

TEKSTUALNI DEL

1	UVODNE OBRAZLOŽITVE.....	4
1.1	Predmet in namen.....	4
1.2	Pravna podlaga.....	5
2	NAČRTOVANA UREDITEV IN OBMOČJE UREJANJA	5
3	ANALIZA STANJA V PROSTORU	6
3.1	Veljavni prostorski akti.....	8
3.2	Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo	12
3.3	Omejitve v prostoru – varstveni režimi.....	13
3.4	Dejansko stanje.....	14
4	PRODROBNEJŠI OPIS PREDLAGANE UREDITVE	15

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 Predmet in namen

Predmet strokovne podlage za pripravo sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Trnje – Kregarjeva ulica (v nadaljevanju SD OPPN) je preveritev in utemeljitev sprememb določil veljavnega OPPN, tako da se opredelijo nekoliko fleksibilnejša določila glede lege in velikosti objektov glede na omejitve v prostoru, s ciljem, da se zaradi ugotovljenih odstopanj glede poteka infrastrukturnega voda elektroenergetskega omrežja (20 kV kablovod) omogoči čim bolj racionalna realizacija gradenj na obravnavanem območju.

Na obravnavanem območju je v veljavi Občinski podrobni prostorski načrt za Trnje – Kregarjeva ulica (Uradni list RS št. 1/15), v katerem je na obravnavanem območju predvidena gradnja stanovanjske soseske z natančno opredeljeno zasnovo pozidave in določili glede lokacijskih, urbanističnih ter arhitekturnih pogojev. Po sprejemu OPPN so bila glede na pridobljene podatke pristojnega nosilca urejanja prostora ugotovljena odstopanja v zvezi s potekom infrastrukturnih vodov elektroenergetskega omrežja, ki onemogočajo izvedbo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev.

Zato se je Občina Brežice odločila, da s spremembami in dopolnitvami tekstualnega dela veljavnega OPPN pristopi k odpravi ugotovljenih odstopanj in pomanjkljivosti ter pripravi fleksibilnejših meril v delu območja veljavnega OPPN ob upoštevanju robnih pogojev, ki jih narekuje stanje v prostoru ter nadrejeni prostorski akti.



Slika 1: Obravnavano območje v širšem prostoru – lega območja v naselju

Namen izdelave te strokovne podlage je, da se na podlagi analize stanja in omejitev v prostoru ter na osnovi urbanističnih in tehničnih preveritev predlaga najustreznejšo rešitev za spremembo določil v veljavnem OPPN za Trnje – Kregarjeva ulica.

Predlagana rešitev:

- sledi kar se da racionalni rabi prostora,
- upošteva omejitve zaradi že zgrajenih objektov in ureditev ter
- zagotavlja oblikovno skladne pozidave na obravnavanem območju.

1.2 Pravna podlaga

Pravno podlago za pripravo OPPN določajo:

- Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP),
- Pravilnik 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),
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt),
- Odlok o OPPN za Trnje – Kregarjeva ulica (Uradni list RS, št. 1/15),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu za območje Občine Brežice (UPB, Uradni list RS, št. 41/19, 80/21)
- in drugi predpisi, ki se nanašajo na vsebino in postopek izdelave SD OPPN.

2 NAČRTOVANA UREDITEV IN OBMOČJE UREJANJA

Vsebina sprememb in dopolnitev OPPN je določena v projektni nalogi naročnika z dne 8. 8.2023.

V SD OPPN se opredelijo spremembe določil odloka za še nepozidano območje v osrednjem delu stanovanjskega območja Trnje, ob Kregarjevi ulici, tako da se določijo fleksibilnejša določila glede lokacijskih pogojev, umeščanja objektov ter spremljajočih ureditev v prostor, glede pogojev o velikosti objektov oz. stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, in predvsem glede pogojev o odstopanjih, povezanih z umeščanjem objektov v bližini vodov elektroenergetskega omrežja.

V nadaljevanju postopka SD OPPN bodo opredeljene morebitne dodatne spremembe in dopolnitve posameznih vsebin, če se izkažejo za potrebne po opravljeni analizi gradiv in tekom usklajevanja rešitev s pristojnimi nosilci urejanja prostora ter lastniki zemljišč na obravnavanem območju.

V okviru SD OPPN bodo po potrebi odpravljene tudi morebitne slovnične napake v odloku in izdelani še drugi tehnični popravki



Slika 2: Prikaz območja veljavnega DPN (rjava) in OPPN (rdeča) in območja predvidene SD OPPN (modra) (PISO, oktober 2023)

Koncept oz. zasnova prostorskih ureditev, ki jih na obravnavanem območju določa veljavni OPPN, se s spremembami in dopolnitvami akta v osnovi ne spremenijo.

3 ANALIZA STANJA V PROSTORU

Območje predvidene SD OPPN obsega cca 0,5 ha in na južnem delu meji na naravni rob naselja, na severnem delu pa na Kregarjevo ulico. Na zahodu meji na obstoječo pozidavo, na vzhodu pa na območje, kjer je v veljavi DPN. Gre za uravnano območje na južnem robu urbane strukture Brežic, ob zgornjem robu ježe reke Save.



Slika 3: Prikaz obravnavanega območja na zemljiškem katastru (PISO, oktober 2023)

Obravnavano območje obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 36/27, 36/28, 36/29, 36/30, 36/31, 36/32, 36/33, 36/34, 36/35, 36/40, 36/73 in 36/77, vse k.o. 1298 – Trnje. Na zemljišču s parcelno številko 36/31 je že zgrajena stanovanjska hiša, preostala zemljišča so nepozidana.



Slika 4: Pogled na obravnavano območje proti jugu s križišča na Kregarjevi ulici



Slika 5: Pogled s Kocbekove ulice, ki se odcepi s Kregarjeve ulice, proti jugozahodu. Na levi je edina novogradnja, zgrajena na podlagi OPPN



Slika 6: Pogled s Kregarjeve ulice proti severovzhodu



Slika 7: Pogled na obravnavano območje (levo) s konca Kocbekove ulice proti severu



Slika 8: Pogled na obravnavano območje s konca Kocbekove ulice proti zahodu, kjer so že realizirane novogradnje izven območja SD OPPN na podlagi OPPN

Lastništvo zemljišč: Zemljišča na obravnavanem območju so delno v lasti Občine Brežice (severozahodni del), delno pa v lasti fizičnih in pravnih oseb (jugovzhodni del).



Slika 9: Grafični prikaz lastništva zemljišč (rumeno: Občina Brežice) (PISO, november 2023)

3.1 Veljavni prostorski akti

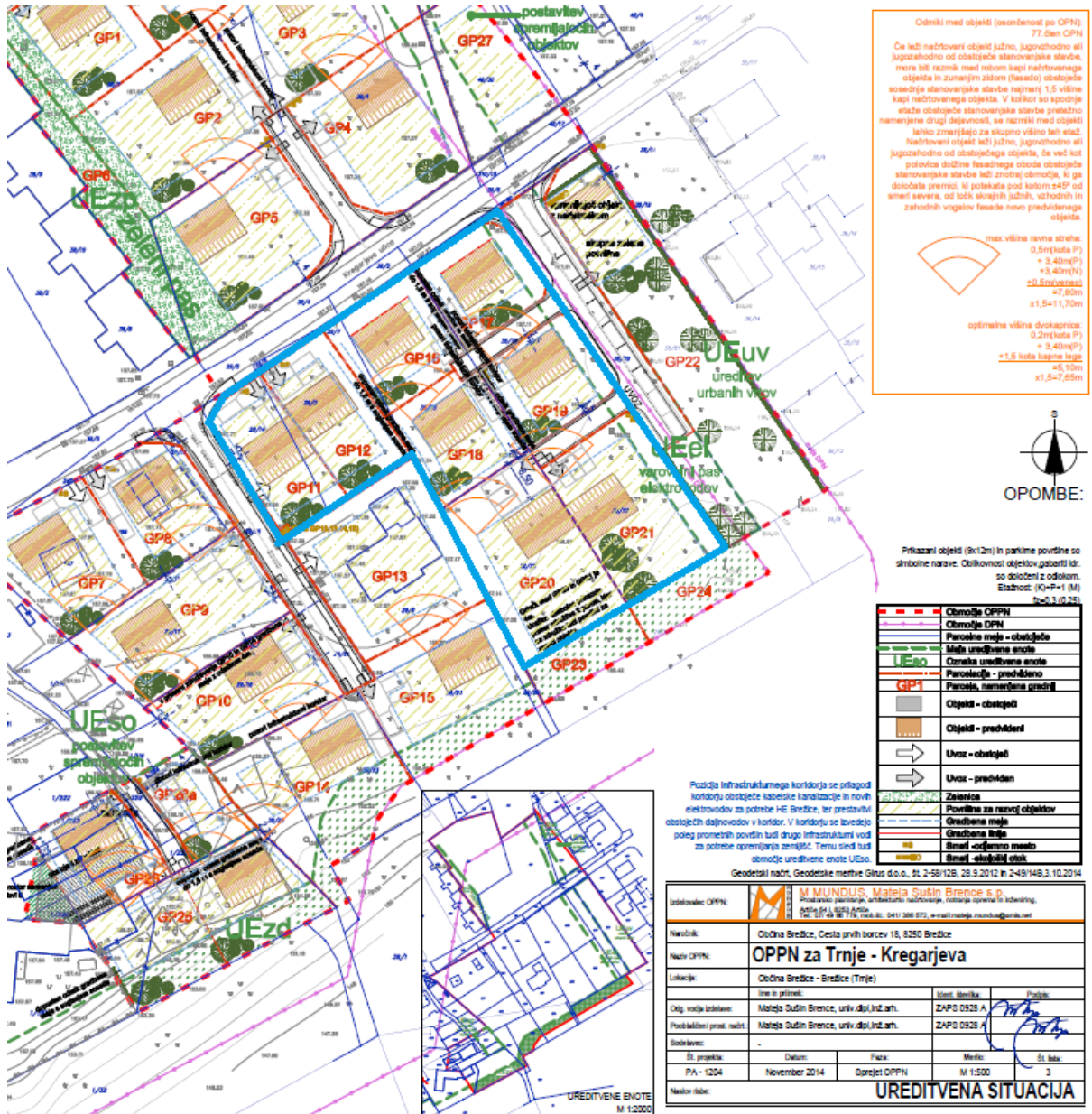
Na obravnavanem območju oz. na stičnem območju so v veljavi:

- Uredba o državnem prostorskem načrtu za območje hidroelektrarne Brežice (Uradni list RS, št. 50/12).
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu za območje Občine Brežice (uradno prečiščeno besedilo – UPB, Uradni list RS, št. 41/19, 80/21) in
- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Trnje – Kregarjeva ulica (Uradni list RS, št. 1/15),

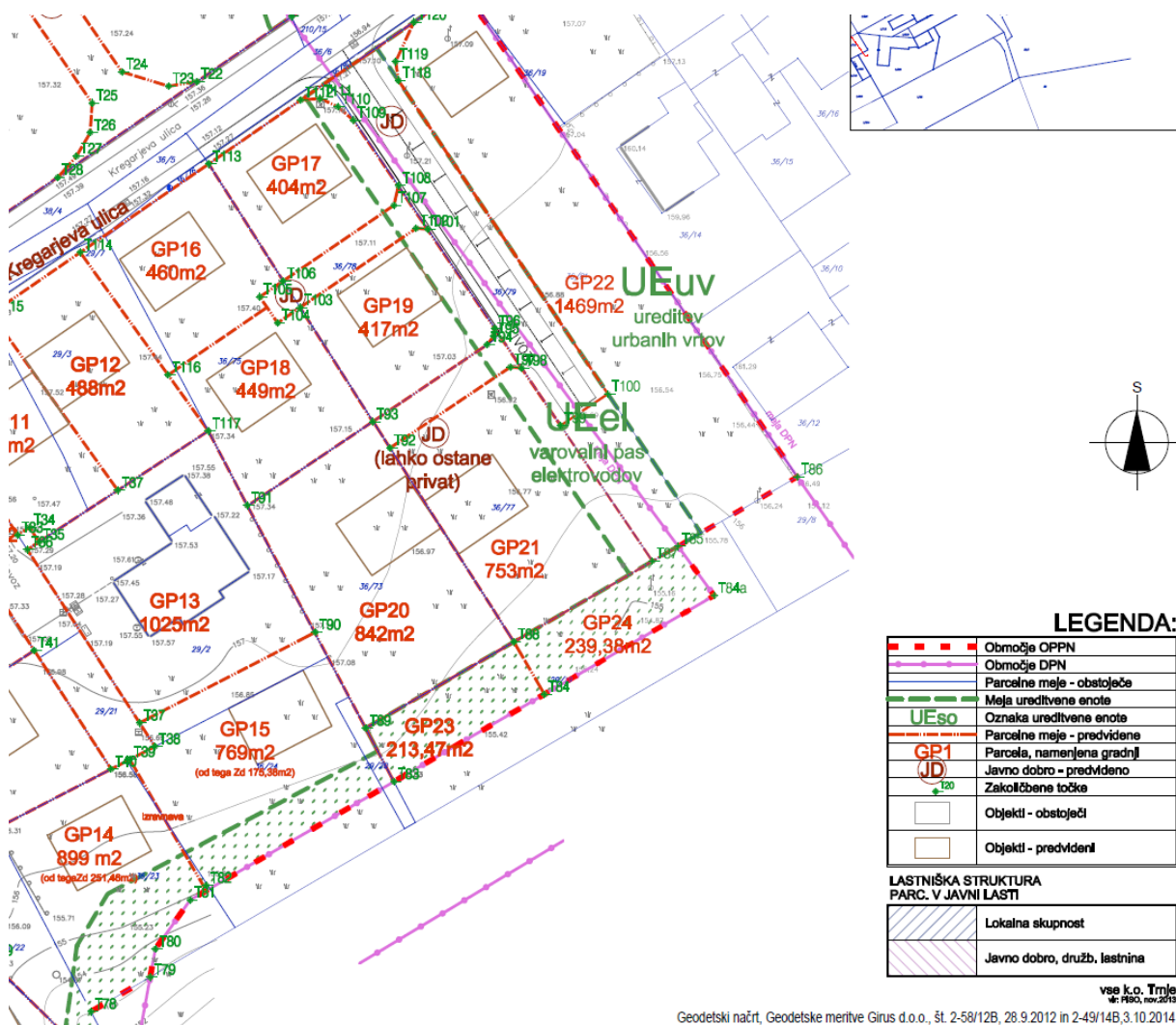
3.1.1 OPPN za Trnje – Kregarjeva ulica

Območje OPPN je namenjeno gradnji stanovanjske soseske z natančno opredeljeno zasnovo pozidave in določili glede lokacijskih, urbanističnih ter arhitekturnih pogojev.

Območje je razdeljeno na gradbene parcele, od katerih so na obravnavanem območju SD OPPN gradbene parcele z oznakami GP 11, GP 12, GP 16, GP 17, GP 18, GP 19, GP 20 in GP 21. Na gradbeni parceli GP 18 je zgrajena stanovanjska hiša, ostale gradbene parcele so nepozidane.



Slika 10: Izsek iz ureditvene situacije OPPN za Trnje – Kregarjeva ulica

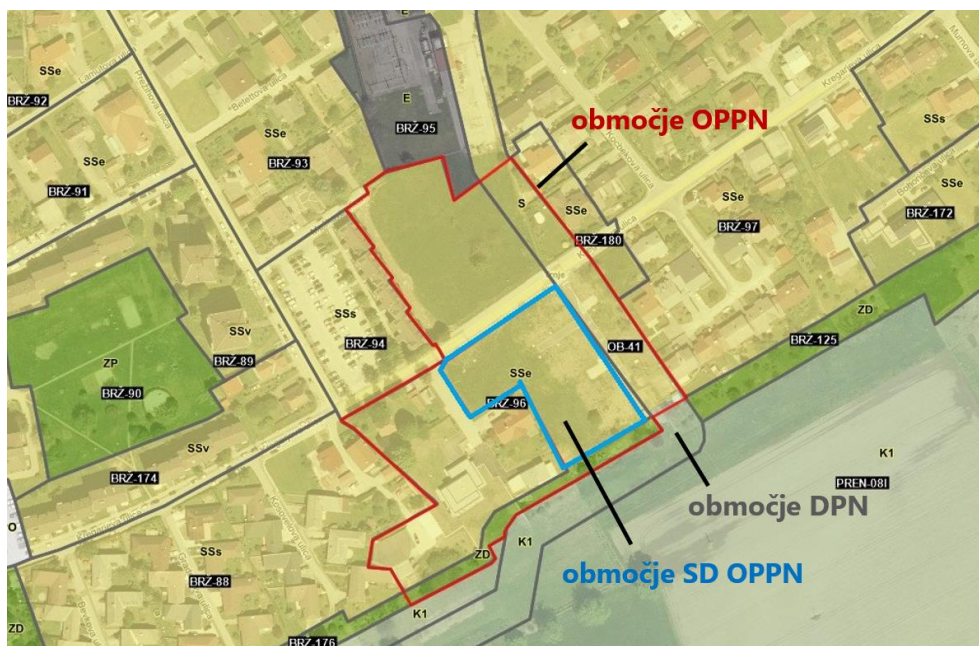


Slika 11: Prikaz parcelacije v OPPN za Trnje – Kregarjeva ulica

3.1.2 Občinski prostorski načrt občine Brežice

Občinski prostorski načrt občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21) za to območje določa:

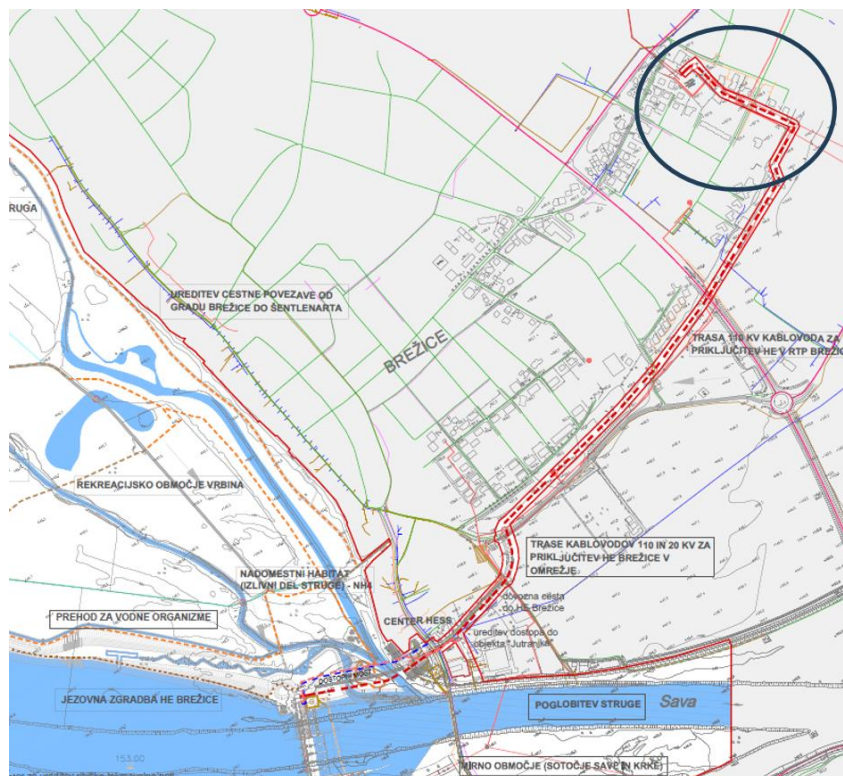
- Enota urejanja prostora: BRŽ-96
- Namenska raba po EUP: SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš
- Način urejanja: OPPN



Slika 12: Območje veljavnih OPPN za Trnje – Kregarjeva ulica (rdeče), DPN za območje HE Brežice in območje SD OPPN (modro) na izseku iz OPN (PISO, oktober 2023)

3.1.3 Državni prostorski načrt za območje hidroelektrarne Brežice

V DPN je bila na tem območju načrtovana izgradnja priključnega kablovoda za vključitev HE Brežice v EE omrežje.



Slika 13: Prikaz obravnavanega območja na izseku iz DPN za območje HE Brežice, kjer je bil načrtovan zaključni del priključnega kablovoda

Načrtovani priključni kablovod je že izveden.

3.2 Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

3.2.1 Prometna infrastruktura

Glavni dostop do območja obravnave je z Kregarjeve ulice (LZ 026081), ki poteka čez severni del območja SD OPPN. Na Kregarjevi ulici je izveden dvostranski pločnik, v severnem delu ulice tudi cestna razsvetljava. V zahodnem delu je dostop do območja obravnave možen preko JP 528625. Notranja mreža prometnic je načrtovana z osnovnim OPPN, na podlagi katerega je že izvedena parcelacija.



Slika 14: Prikaz prometnega omrežja na obravnavanem območju (PISO, oktober 2023)

3.2.2 Okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura

V neposredni bližini je že zgrajena gospodarska javna infrastruktura, razvidna iz spodnjega prikaza. Zgrajeno je vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, telekomunikacijsko in plinovodno omrežje. Na vzhodnem delu območja je z osnovnim OPPN in v skladu z DPN vzpostavljen varovalni pas elektrovodov kot infrastrukturni koridor, znotraj katerega poteka 110 kV priključni kablovod, s katerim se HE Brežice vključuje v EE omrežje. Na območju navedenega infrastrukturnega koridorja naj bi glede na prikaz EE omrežja iz PISO potekal tudi 20 kV kablovod, vendar po zadnjih podatkih upravljavca EE omrežja dejansko izvedeni kablovod poteka zahodneje.



Slika 15: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju (PISO, oktober 2023)



Slika 16: Potek 20 kV SN kablovoda izven predvidene trase na območju SD OPPN (levo DOF in desno izsek iz OPPN)

3.3 Omejitve v prostoru – varstveni režimi

Območje SD OPPN ne posega na varstvena ali vplivna območja kulturne dediščine in tudi ne na območje naravnih vrednot, ekološko pomembna območja ali v zavarovana območja.

Prav tako območje SD OPPN ne posega na območja vodnih virov oz. njihovih varstvenih pasov in se ne nahaja na poplavnem, erozijskem, plazljivem ali plazovitem območju.

3.4 Dejansko stanje

Pregled dejanskega stanja na terenu kaže, da je na obravnavanem območju:

- že zgrajeno cestno omrežje - dostopna cesta v podaljšku Kocbekove ulice, ki se odcepi s Kregarjeve ulice,
- že zgrajena stanovanjska hiša na zemljišču s parc.št. 36/31, k. o. Trnje,
- v izdelavi dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za zemljišče s parc. št. 36/73 in 36/77, k. o. Trnje)
- prek zemljišč s parc. št. 29/19, 36/27, 36/32 in 36/77, k. o. Trnje, to je na zemljiščih, ki so v OPPN označena kot GP 17, GP 19 in GP 21, poteka srednjenapetostni 20 kV kablovod.

Stanje, navedeno v zadnji alineji, ni skladno z veljavnim OPPN. Pregled dejanskega stanja namreč kaže, da je bil pred sprejetjem veljavnega OPPN na tem območju zgrajen srednjenapetostni 20 kV kablovod. Iz prikaza poteka predmetnega kablovoda v portalu PISO in podatki pristojnega nosilca urejanja prostora, ki so bili pridobljeni v postopku priprave osnovnega OPPN, je razvidno odstopanja glede dejanskega poteka izvedenega kablovoda. Glede na zadnje podatke upravljavca EE omrežja izvedeni 20kV kablovod poteka zahodneje, in sicer prek zemljišč s parc. št. 29/19, 36/27, 36/32 in 36/77, k. o. Trnje, ki so v veljavnem OPPN označene z GP 17, GP 19 in GP 21 ter predvidene za postavitev stanovanjskih hiš. Zato na teh zemljiščih izvedeni kablovod (s svojim varovalnim pasom v širini po 1 m levo in desno od osi) zmanjšuje prostorske možnosti za gradnjo stavb, kar je tudi eden od vzrokov za pripravo SD OPPN.



Slika 17: Prikaz dejanskega stanja na terenu; poleg kablovoda (rdeča linija) in stavb, razvidnih na DOF, je na obravnavanem območju zgrajena še ena stanovanjska hiša (zeleni poligon, parc. št. 36/31), poleg tega je za eno na dveh združenih zemljiščih (modri poligon, parc. št. 36/73 in 36/77, k. o. Trnje) je v pripravi PGD

Občina Brežice je nastalo situacijo v preteklosti že poskušala reševati v dialogu z Elektro Celje in na sestanku dne 14. 6. 2023 je bilo po podatkih naročnika ugotovljeno, da prestavitev elektrovida »ni optimalno izvedljiva v nekem doglednem času in v sprejemljivih finančnih okvirjih«. Zato je bilo dogovorjeno, da se z namenom, da se na gradbenih parcelah GP 17, GP 19 in GP 21 omogoči pozidava, v SD OPPN v odlok vnese določilo, da je na teh zemljiščih izjemoma dovoljena gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov znotraj območja infrastrukturnih vodov pod pogoji mnenjedajalca, tako da spodnja kota temeljne plošče ne preseže globine 40 cm.

Ta dogovor je neposredna podlaga za pripravo SD OPPN.

4 PRODROBNEJŠI OPIS PREDLAGANE UREDITVE

Spremembe določil se nanašajo na 11., 13. in 29. člen veljavnega odloka o OPPN za Trnje – Kregarjeva ulica.

Grafični del OPPN se ne spremeni.

a) Lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov, določeni v 11. členu odloka

Prvi odstavek se dopolni z določilom: »Na GP 17, GP 19 in GP 21 je na površinah za razvoj objektov prepovedana gradnja osnovnega stanovanjskega objekta na območju varovalnega pasu zgrajenega 20 kV srednjenapetostnega kablovoda, ki znaša 1 m levo in desno od osi.«

Obrazložitev: S tem je izpolnjena zahteva Elektro Celje.

b) Pogoji za nezahtevne in enostavne objekte, določeni v 13. členu odloka

Doda se nov, deseti odstavek, ki se glasi:

»(10) Na območju varovalnega pasu 20kV srednjenapetostnega kablovoda, ki znaša 1 m levo in desno od osi, je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov znotraj območja infrastrukturnih vodov, pri čemer spodnja kota temeljev ali temeljne plošče ne preseže globine 40 cm pod obstoječim terenom.«

Obrazložitev: S tem je izpolnjena zahteva Elektro Celje.

c) Dopustna odstopanja, določena v 29. členu odloka

Tretji odstavek se dopolni z novimi alinejami, ki se glasijo:

»Na GP 17 je dopustna gradnja stavb tudi na zemljišču v oddaljenosti 2 m od južnega roba površine za razvoj objektov, to je do navidezne linije v nadaljevanju južnega roba površine za razvoj objektov GP 16, ob pogoju, da se upošteva predpisani FZ.

Obrazložitev: S tem se omogoči racionalnejša izraba prostora in poveča možnost gradnje stavb na tej GP, kjer je kablovod vnesel omejitev za gradnjo.

»Na GP19 je dopustna postavitev spremljajočih stavb in objektov tudi v primeru, da se osnovni stanovanjski objekt ne postavi, pač pa služijo stanovanjskim objektom na GP16, GP17 ali GP18.«

Obrazložitev: S tem je podana možnost gradnje zgolj spremljajočih objektov v primeru, da se parcela ne proda za gradnjo stanovanjske hiše in jo npr. kupijo lastniki GP16, GP17 ali GP18.

»Na GP21 je v primeru združitve parcel GP 20 in GP 21 dopustna postavitve samostojne spremljajoče stavbe za spremljajoče dejavnosti, tudi v primeru, da se na GP 21 osnovni stanovanjski objekt ne postavi.«

Obrazložitev: S tem je podana možnost gradnje po željah investitorja, ki združuje obe parceli in ki želi postaviti stanovanjsko hišo na GP 20 in poslovno stavbo na GP 21.

»Pri združevanju parcel GP20 in GP21 znaša največja velikost vseh zazidanih površin na parceli, v katere se štejejo površine skladno z določbami prvega odstavka 2. člena tega odloka, 350m² oz. manj zaradi izpolnjevanja pogoja FZ.«

Obrazložitev: S tem na GP20 in GP21 v primeru njune združitve dopustih 350 m² zazidanih površin namesto 250 m², kot zdaj dopušča odlok v 11. členu (14. odstavek); kar je logično, glede na velikost obeh omenjenih parcel.

»Orientacija daljše stranice in slemena strehe osnovnih stanovanjskih objektov na GP17 in GP19 je lahko pravokotna na Kregarjevo ulico.«

Obrazložitev: S tem se omogočita izkoristek parcele in gradnja arhitekturno skladnih stavb (sleme, vzporedno z daljšo stranico) na parcelah na dveh GP, kjer je kablovod vnesel omejitev za gradnjo.