

ŽUPAN

Številka: 901-3/2014
Datum: 4.7.2014

29. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 21.7.2014

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA TRNJE – KREGARJEVA ULICA (OPPN), 1. obravnava

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE IN RAZVOJ

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: Redni postopek

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov Sveta

UVODNIČAR: Mag. Urška Klenovšek

PREDLOG SKLEPOV: Sprejme se predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem za Trnje – Kregarjeva ulica (OPPN) in stališča do pripomb z javne razgrnitve OPPN.



Župan
Ivan MOLAN

Priloge:

- Predlog sklepa z obrazložitvijo
- predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem za Trnje – Kregarjeva ulica (OPPN)
- stališča do pripomb
- povzetek za javnost (priloga 1)
- grafični prikaz (priloga 2)
- pripombe z javne razgrnitve (priloga 3)

Številka: 3505-1/2012

Datum: 4.7.2014

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Trnje – Kregarjeva ulica (OPPN), 1. obravnava

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v sprejem in obravnavo:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Trnje – Kregarjeva ulica (OPPN), skupaj s stališči do pripomb z javne razgrnitve OPPN.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem za Trnje – Kregarjeva ulica (OPPN) in stališča do pripomb z javne razgrnitve OPPN.

OBRAZLOŽITEV:

Območje ureditve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Trnje - Kregarjeva (v nadaljevanju OPPN) se nahaja v jugovzhodnem delu mesta Brežic, na območju Trnja, severno in južno od Kregarjeve ulice na območju nepozidanih stavbnih zemljišč. Skupna površina OPPN obsega cca. 2,2 ha. Pobudo za izdelavo predmetnega OPPN je podala občina, saj gre za območje kvalitetnega stanovanjskega dela mesta, kjer se pozidava v skladu s sedaj veljavnim prostorskim aktom »Novelacija zazidalnega načrta Trnje – Brežice« od njegovega sprejetja v letu 2000 pa do danes ni izvedla. Akt je nerealiziran v delu, kjer so vzhodno od Prežihove oz. južno od trafo postaje Trnje predvidene garaže in parkirni prostori za večstanovanjske objekte Prežihove 11, 13, 15 in 17, južno od Kregarjeve, kjer je predviden otroški vrtec, znotraj obravnavanega območja pa so ostale nepozidane tudi površine večjih parcel, namenjenih stanovanjski gradnji. Občina je preverila in ugotovila, da za gradnjo omenjenih garaž ni investicijskega interesa, saj je parkiranje zagotovljeno na parkiriščih med omenjenimi stanovanjskimi bloki in Prežihovo ulico. Prav tako občina nima interesa po gradnji novega otroškega vrtca, saj je varstvo predšolskih otrok zagotovljeno znotraj obstoječih kapacitet vrtca Mavrica.

Na podlagi navedenih ugotovitev je občina sprejela odločitev o pripravi novega prostorskega akta, ki bo na predmetnem območju omogočil gradnjo za potrebe individualne stanovanjske gradnje. Več informacij o predmetnih ureditvah so v prilogi Povzetek za javnost in grafični prilogi.

Uradni postopek OPPN se je pričel s Sklepom o začetku priprave OPPN, ki ga je župan sprejel dne 4.1.2013 in v katerem je opredeljen postopek priprave in sprejemanja predmetnega akta. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 5/2013. Za izdelavo predmetnega akta je bilo v postopku javnega naročila izbrano podjetje M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p, Artiče 54i, 8253 Artiče.

Območje OPPN v vzhodnem delu vključuje tudi območje varovalnega koridorja visokonapetostnega kablovoda, ki se ureja z DPN-jem za HE Brežice. V tem delu so že danes locirani vrtniki okoliških stanovalcev in tudi z OPPN-jem je predvidena ohranitev vrtov z ustrezno ureditvijo. Občina lahko na območju iz DPN-ja načrtuje prostorske ureditve iz svoje pristojnosti na podlagi 43. člena Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Uradni list RS, št. 80/10 (106/10 popr.) in 57/12, v nadaljevanju ZUPUDPP), če s tem soglaša vlada in če z načrtovanimi ureditvami ne onemogoča izvedbo in uporabo z DPN določenih prostorskih ureditev. V ta namen je v skladu z ZUPUDPP najprej potrebna uskladitev načrtovanih ureditev z investitorjem DPN ureditev, kar pa je bilo v konkretnem primeru zelo težavno, saj investitorja kablovoda še ni bilo znanega. V ta namen so bila potrebna številna časovno zamudna usklajevanja z vsemi potencialnimi investitorji, t.j. Eles d.o.o., Elektro Slovenija d.o.o., Infra d.o.o. in HESS d.o.o. Po teh uskladitvah je predvideni investitor kablovoda ELES d.o.o. podal pozitivno mnenje o predhodni uskladitvi načrtovanih ureditev OPPN za Trnje – Kregarjeva, ki deloma posega na območje DPN za HE Brežice (št. 949/594/vk, z dne 12.5.2014), v skladu z dogovorom z omenjenih usklajevanj pa je potrebno pridobiti še pozitivno mnenje Ministrstva za infrastrukturo in prostor. Na podlagi teh dveh mnenj občina v nadaljevanju postopka, vendar do sprejema OPPN, pridobi tudi soglasje vlade.

Vzporedno s temi usklajevanji je potekala priprava OPPN, katerega osnutek je bil dne 15.11.2013 posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora v podajanje smernic. V okviru pridobivanja smernic je bila pridobljena tudi Odločba Ministrstva za okolje in prostor (št. 35409-421/2013/3, z dne 25.11.2013), v skladu s katero je bilo odločeno, da v postopku priprave OPPN izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) ni potrebna. Na podlagi prejetih smernic nosilcev urejanja prostora je izdelovalka akta pripravila dopolnjeni osnutek OPPN za javno razgrnitev.

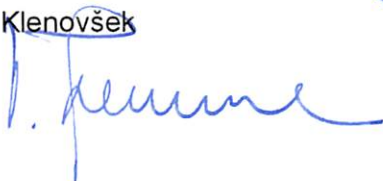
Javna razgrnitev dopoljenega osnutka OPPN je potekala od 29.5.2014 do vključno 27.6.2014 na Občini Brežice in v KS Zakot – Bukošek - Trnje. Dne 11.6.2014 je bila na Občini Brežice izvedena tudi javna obravnava tega akta. V času javne razgrnitve so bile podana pripombe s strani enega lastnika (ene pripombe pa so bile podane v obliki pojasnil, ki ne zahtevajo zavzemanja stališč). Pripombe in stališča do katerih sta se izdelovalec akta in strokovna služba občine opredelili, so v prilogi tega gradiva.

Na podlagi sprejetih stališč Občinskega sveta bo akt ustrezno dopolnjen in posredovan v pridobivanje mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora ter nato predložen v drugo obravnavo in sprejem na občinskem svetu.

Pripravila:
Tanja Rus
Svetovalka II



Vodja oddelka:
Mag. Urška Klenovšek



Župan
Ivan MOLAN



Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - Skl.US), 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) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice naredni seji dne sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA TRNJE – KREGARJEVA ULICA

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen podlaga in predmet za OPPN

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Trnje – Kregarjeva ulica (v nadaljevanju »OPPN«), ki ga je izdelalo podjetje M Mundus Mateja Sušin Brencce s.p., pod št. projekta PA-1204.

(2) Sprejme se ob upoštevanju Dolgoročnega in srednjeročnega plan Občine Brežice za obdobje 1986–2000 (Uradni list SRS, št. 41/87, 8/88, 13/91 (z dne 29. 3. 1991) in Uradni list RS, št. 37/94, 29/96, 77/97, 79/97, 47/98, 61/98, 10/99, 59/00, 27/01, 50/01, 4/02, 55/02, 110/02, 42/03, 58/03, 99/04, 104/04, 123/04, 59/08, 78/08, 104/09) in Uredbe o državnem prostorskem načrtu za območje hidroelektrarne Brežice, Uradni list RS, št. 50/12 (v nadaljevanju: »DPN«).

(3) Na območju OPPN se načrtuje gradnja enostanovanjskih stavb s spremljajočimi stavbami in pripadajočo infrastrukturo ter urbani vrtovi.

2. člen pomen izrazov

(1) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji (FZ) je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FZ se upoštevajo poleg manj zahtevnih stavb tudi nezahtevni in enostavni objekti, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi.

(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 oddaljene v notranjost zemljišča.

(3) Gradbena linija je črta, na katero morajo biti s fasado ali delom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.

(4) 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.

(5) Kubus pomeni volumen oblike kvadra oz. kocke.

(6) Parcela objekta 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 v 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. Stavbišča predvidenih in obstoječih objektov prav tako predstavljajo površino za razvoj objekta(ov).

(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) Prilgičje (v nadaljevanju P) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu.

(12) 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.

(13) Stavba je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.

(14) Zazelenjena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.

3. člen vsebina

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

(2) Vsebina odloka določa:

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

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

1. Območje OPPN in DPN na izseku iz OPN (M 1: 5 000), na DOF-u (M 1: 2 000) in na TTN (M 1: 10 000)

1_1 Območje OPPN na geodetskem načrtu

M 1: 1 000

2. Vplivi in povezave	M 1: 500
3. Ureditvena situacija	M 1: 500
4. Prometne ureditve	M 1: 500
5. Infrastruktura	M 1: 500
6. Parcelacija	M 1: 500
7. Obramba ter varstvo pred narav. in drugimi nesrečami	M 1: 500

(4) 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. Glede na z OPPN-jem načrtovane ureditve in varovanja okoljsko poročilo za postopek celovite presoje vplivov na okolje ni bilo potrebno. Program opremljanja ni izveden v postopku priprave tega OPPNja.

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

4. člen območje urejanja

(1) Območje OPPN se nahaja v JV delu mesta Brežic, na območju Trnja, S in J od Kregarjeve ulice na območju nepozidanih stavbnih zemljišč.

(2) Obravnavano območje zajema zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: *47, *69, del 229, 1/117, del 1/118, 1/223, 1/224, 1/225, 1/226, del 1/381, 210/15, del 210/16, 29/14, 29/15, 29/16, 29/17, 29/18, del 29/19, 29/2, del 29/20, 29/21, 29/3, 29/5 del, 29/6, 29/7, del 36/22 del 36/23, del 36/24, 36/5, del 36/6, 36/7 del, 36/73, 36/75, 36/76, 36/77, 36/78, 36/79, 36/80, 36/81, 38/1, 38/4, 38/7, del 48/17, del 48/29, del 48/30, vse k.o. Trnje.

(3) Skupna površina obravnavanega območja znaša 2,18 ha.

(4) Vzhodni pas območja priprave OPPN zajema tudi območje DPN v presečni površini v velikosti 3180m² in zajema del parcel št. 210/15, 210/16, 36/6, 36/79, 36/80, 38/1, 48/29, 48/30 in celo parc.št. 36/81 vse k.o. Trnje.

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

(6) Za zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti območja je potrebno izven območja OPPN izvesti nov vod iz TP Zakot 2 in sicer po parcelah št.: 1/330, 1/300, 1/23, 1/326, 229, 1/108, 38/3, 38/2, 38/5 k.o. Trnje.

5. člen vplivi in povezave

(1) Teren je ravninski z minimalnim padcem proti J, kjer teži naravni rob mesta Brežice.

(2) Dostopnost do območja je zagotovljena po obstoječem prometnem omrežju.

(3) Objekti v neposredni bližini OPPN so priključeni na vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje ter TK in plinovodno omrežje. Preko območja poteka daljnovod do RTP Brežice in z DPN načrtovan nov kablovod do HE Brežice.

(4) OPPN ne posega niti na območje kulturne dediščine niti na območje ohranjanja narave niti na območje varstva voda ali območje ogroženosti.

(5) Predvideni poseg ne bo obremenilno vplival na obstoječo rabo prostora in ne bo predstavljal bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno in komunalno

energetsko infrastrukturo v širšem območju. Vplivov novogradnje na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito in na varnost pri uporabi ter pred hrupom upoštevajoč ustrezne ukrepe ni oziroma se stanje z izvedbo posegov ne poslabšuje.

(6) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz načrta 2 grafičnega dela »Prikaz vplivov na sosednja območja«.

6. člen vrste gradenj

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

7. člen vrste objektov glede na namen po klasifikaciji objektov

(1) Dopustna je gradnja vrste objektov, skladno z namensko rabo.

Po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

11100 Enostanovanjske stavbe

12420 Garažne stavbe (kot spremljajoč samostojen objekt v funkciji stanovanjske stavbe)

12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje in sicer pomožne stavbe: drvarnica, lopa, ropotarnica, letna kuhinja, ute.

24110 Športna igrišča od tega bazen

(2) Dopustna je izgradnja infrastrukturnih objektov:

21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

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

(3) Dopustna je gradnja objektov za namen rabe obnovljivih virov energije (2302 energetski objekt). Tovrstni objekti in naprave se umeščajo kot spremljajoča dejavnost za potrebe območja obravnave in širše. Fotovoltaični sistemi se lahko izvedejo le kot del strehe ali fasade obstoječih objektov.

8. člen dopustne dejavnosti

(1) Dopustne so vrste dejavnosti skladno z osnovno rabo prostora (stanovanjska raba) s prepletom spremljajočih ter dopolnilnih dejavnosti in sicer oskrbne, storitvene, poslovne in servisne dejavnosti, dejavnosti zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- dovolj velika parcela, namenjena gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami,
- 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.

(2) Gostinska dejavnost ni dopustna.

(3) Spremljajoče dejavnosti lahko obsegajo do 30% vseh površin.

9. člen
vrste objektov glede na zahtevnost

V območju OPPN je poleg manj zahtevnih objektov dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s 13. členom tega odloka.

III. MERILA IN POGOJI NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

10. člen
zasnova in ureditvene enote

- (1) Območje se nameni za gradnjo enostanovanjskih stavb.
- (2) Zasnova izhaja in obstoječe prometne mreže (Kregarjeva), parcelne strukture in koridorja daljinskih elektrovodov ter zapolnjuje nepozidan del znotraj strnjene pozidave Trnja. Koncept, ki izkazuje urbanost, sledi sodobnim trendom arhitekture in bivalne kulture. Kvaliteta bivanja se dviguje tudi z doseganjem čim večjega deleža zelenih površin.
- (3) Določiti se fleksibilna zasnova še nepozidanega območja z robnimi pogoji in površinami za razvoj objektov ter merila in pogoji za urejanje obstoječih objektov.
- (4) Na Območju OPPN se določijo nekaj posebnih ureditvenih enot, kjer je omejeno dopustno poseganje in sicer: UEso, UEuv, UEzp, UEzd in varovalni pas elektrovodov.
- (5) Poleg enostanovanjskih stavb je na parceli objekta dopustna gradnja spremeljajočih stavb in objektov, ter nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (6) Severno od Kregarjeve se na območju DPN izven varovalnega pasu elektrovodov določijo posebna ureditvena enota UEso, kjer je dopustna gradnja spremeljajočih objektov obstoječih stanovanjskih stavb (garaža, bazen, uta, lopa, senčnica, letna kuhinja), lahko tudi kot enostavni in nezahtevni (majhna stavba, majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, ograja) pod pogoji tega odloka.
- (7) Južno od Kregarjeve se na območju DPN določijo posebna ureditvena enota UEuv, kjer se uredijo urbani vrtovi in spremeljajoče ureditve. V severnem delu območja je dopustna gradnja spremeljajočega objekta za spravilo orodja z nadstreškom (12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje in sicer pomožne stavbe: drvarnica, lopa, ropotarnica, letna kuhinja, ute in podobno), klopi, igrala, parkirišče, ograja po obodu območja ipd. Uredi se skupno odlaganje bio odpadkov in odvoz na deponijo. Uredi se zagotavljanje vode na vrtovih.
- (8) V varovalnem pasu elektrovida je dopustna gradnja objektov skladno z veljavnimi predpisi in sicer nezahtevnih in enostavnih objektov, kot je določeno v 13. členu tega odloka ter naslednjih infrastrukturnih objektov:
 - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 22210 distribucijski plinovodi
 - 22221 distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo
 - 22231 cevovodi za odpadno vodo
 - 22240 distrib. elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja
 - 24110 športna igrišča
 - 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti časV varovalnem pasu kablovoda 110kV ni dovoljeno graditi stavb, saditi dreves, izvajati izkopov ter zniževati koto terena.

(9) Na območju zelenega pasu (UEzp) na parceli, funkcionalno pripadajoči obstoječim večstanovanjskim objektom je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih stavb za namen druženja stanovalcev in sicer uta, senčnica, letna kuhinja, postavitve klopi, igral ter gradnja infrastrukturnih vodov.

(10) Območje UEzd je namenjeno zelenim površinam, na katerih je dopustna gradnja, ki dopolnjuje stanovanjski objekt – terasa, letna kuhinja, ograja in druge ureditve za funkcioniranje stanovanjskega objekta (vkopana čistilna naprava, zbiralnik deževnice, vkopan del stavbe ipd.)

(11) Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Stavbe prikazane v grafičnem delu so simbolne narave.

11. člen
lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov

- (1) Gradnja objektov je dopustna na površinah za razvoj objekta.
- (2) Površina za razvoj objekta je odmaknjena od parcelne meje parcele, namenjene za gradnjo objekta 4m. Manjši odmiki ali poseganje do parcelne meje so označeni v grafičnem delu.
- (3) Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditve utrjenih dvorišč ter nezahtevnih in enostavnih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka.
- (4) Vrstne hiše in dvojčke je mogoče graditi do ali na parcelni meji s sosednjim zemljiščem, kadar gre tudi na sosednjem zemljišču za gradnjo iste vrste objekta in sicer na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednega zemljišča predmetne parcelne meje.
- (5) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanžarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta.
- (6) Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta. V kolikor so spodnje etaže obstoječe stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. Načrtovani objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, če več kot polovica dolžine fasadnega oboda obstoječe stanovanjske stavbe leži znotraj območja, ki ga določata premici, ki potekata pod kotom $\pm 45^\circ$ od smeri severa, od točk skrajnih južnih, vzhodnih in zahodnih vogalov fasade novo predvidenega objekta.
- (7) V kolikor pride do gradnje stanovanjskega objekta S od s tem OPPN načrtovane površine za razvoj objektov, umestitev in velikost le tega ne sme onemogočati gradnje v dopustnih gabaritih skladno s tem odlokom na parceli južneje v povezavi s prejšnjim odstavkom tega člena. Izpolnjevanje tega pogoja s prikazom pozicije objekta južneje mora biti izkazano v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in na prikaz pridobljeno soglasje lastnika parcele južneje. Zaradi zagotavljanja izpolnjevanja pogoja iz 6. točke tega člena, je potrebna umestitev objekta na GP 10,16,17,26 na skrajni S rob območja za razvoj objektov – na gradbeno linijo.
- (8) Osnovni, stanovanjski objekt se umesti na S del parcele, namenjene gradnji, od koder je praviloma predviden tudi dostop na posamezno parcelo. Takšna umestitev

objekta na parcelo omogoča oblikovanje zelenega vrta na J, bivalne prostore orientirane na V in Z stran, predvsem pa servisne prostore na S stran.

- (9) **Velikost objektov** se zaradi vodila fleksibilnosti določi z robnimi pogoji in sicer na površini za razvoj objekta, upoštevajoč gradbene meje in faktor zazidanosti.
- Višina novega objekta ne sme presegati najvišjega objekta enake namembnosti na širšem območju OPPN - do 150m od meje območja OPPN, izključujoč večstanovanjske objekte.
 - Največja dovoljena etažnost je (K)+P+M pri dvokapni in ali (K)+P+1 pri enokapni ali ravni strehi.
 - Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki in sicer maksimalne višine 2,50m.
 - Maksimalna etažna višina pritličja in prvega nadstropja je 3,00m.
 - Maksimalna višina kolenčnega zidu je 1,50 m.
 - Kota pritličja na ravnem terenu je lahko največ 0,5 m nad terenom na mestu vhoda.
- (10) **Spremljajoče stavbe** so lahko v sklopu osnovnega objekta ali ob njem ali kot samostojni, vendar pod pogoji tega odloka za gradnjo objektov.
- V primeru potrebe po več vrst stavb iz te skupine (garaža, nadstrešek namenjen zaščiti osebnih avtomobilov, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, lopa ipd.), morajo biti funkcije le teh združene v enovito spremljajočo stavbo.
 - Spremljajoče stavbe so lahko le prtilične izvedbe (maksimalna svetla višina 2,50m), lahko tudi podkletene.
 - Maksimalna zazidana površina spremljajoče stavbe je 50m².
- (11) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo: Maksimalni faktor zazidanosti (Fz) je 0,3 pri parcelah manjših od 500 m² in 0,25 pri parcelah večjih od 500m².
- (12) Lokacijski pogoji in dopustni gabariti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Uredrvena situacija«.

12. člen pogoji za oblikovanje objektov in površin

- (1) Tipologija zazidave enostanovanjskih stavb: samostojne hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše ali dvojčki.
- (2) **Oblika osnovnega stanovanjskega objekta:**
- Pravokotni objekt, praviloma podolgovat v razmerju stranic 1:1,2 do 1:1,5.
 - Dopustno je dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni podolgovat tloris (L, T ipd. oblike). Dodajanje kubusov je lahko tudi konzolno.
 - Dopustna je gradnja objektov tudi v razmerju 1:1 do 1:1,2 in 1:1,5 do 1:2, s tem da mora biti volumen objekta razbit z dodajanjem ali odzemanjem manjših kubusov.
 - Orientacija daljše stranice (sleme strehe) v smeri Kregarjeve ulice.
 - Oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti podrejeno kvaliteta oblikovanja osnovne stavbe. Pri nadzidavah se varuje situeta naselja.
- (3) **Streha:**
- Simetrična dvokapna streha z naklonom 30°-40° ali enokapnica z naklonom do 20°. Smer slemena v vzdolžni smeri objekta, osnovni objekt v smeri JZ-SV.
 - Ravne strehe z minimalnim naklonom skrišm v vencu objekta.
 - Dopustno je kombiniranje dvokapnih in enokapnih streh z ravnimi in/ali transparentnimi strehami.
 - Barve kritin (izjeme so ravne strehe) morajo biti temne (sive do grafitno sive, rjave ali opečne barve). Prepovedana je uporaba svetlobo odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina).

- Strehe dozidanega in spremljajočega objekta morajo biti oblikovno skladne z obstoječim objektom (enak naklon ali ravna streha).
- Dopustne so zazelenjene strehe in terase.
- Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi okni, terasami, kubusnimi izzidki, ložami, svetlobniki in pravokotnimi frčadami (max. 1 frčada na eni strešini), ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenoteno oblikovane.
- Čopi niso dopustni.

(4) **Oblikovanje fasad**

- Material: kombinacija maksimalno dveh materialov.
- Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtín in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.
- Prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoči in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, lo ki..) in na strehah objektov (kritine, frčade drugih oblik 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, citronske rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, modra, turkiško modra).

(5) **Postavitve 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. Pri ravnih strehah oziroma strehah z najmanjšim naklonom se postavijo pod največjim mogočim kotom in najboljšo mogočo orientacijo, praviloma skrite za fasadni venec oz. morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.
- 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.

(6) **Spremljajoče stavbe iz 11. člena tega odloka**

- Naklon strehe in kritina morata biti enaki naklonu strehe in kritini osnovnega objekta na isti parceli.
- Če je stavba prostostoječa, mora biti sleme v smeri daljše stranice.
- Dopustna je enokapnica istega naklona kot streha osnovnega objekta, v kolikor je to bolj smiselno glede na funkcijo in velikost objekta, kar je potrebno obrazložiti v gradbenem dovoljenju.
- Dopustna je tudi ravna ali zazelenjena streha.
- Ločne strehe niso dopustne.
- Streha nadstreškov in zimskih vrtov je lahko v celoti transparentna.
- Za vse spremljajoče objekte veljajo druga oblikovalna določila smiselno enaka kot za stanovanjsko gradnjo.
- Dovoljena je izvedba dveh spremljajočih stavb za dve parceli skupaj, ki se stikata s fasado lahko z zamikom, vendar skupna tlorisna velikost takega objekta ne sme presegati 80m². Konstrukcija in oblikovni elementi obeh objektov morajo biti medsebojno poenoteni.

(7) **Za spremljajoči objekt za spravilo orodja z nadstreškom na UEuv veljajo enaki pogoji kot za spremljajoče objekte.**

(8) **Uvozi in utriene površine:**

- Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin in zaradi različnih velikosti parcel, namenjenih gradnji, se utrjene tlakovane površine načrtujejo v najmanjši možni velikosti, ki še izpolnjuje funkcijo – dovoz, parkirišča.
- Dovozi na parcele se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,5 m, s poglobljenimi robniki in/ali ustreznimi uvoznimi radiji.
- Parcele z izvozi na Kregarjevo ulico morajo zagotavljati obračnanje vozil na parceli objekta, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto. Zaradi težnje po čim večjem deležu zelenih površin drugod obračnanje vozil na parceli ni obvezujoče, je pa priporočljivo.
- Med javno cesto in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje, razen če upravljavec soglaša z drugačnimi pogoji. Na maloprometnih cestah (MP) ta pogoj ni zavezujoč, v kolikor ustavljeno vozilo ne moti sosednjih uvozov.
- Parkirišča so lahko asfaltirana, tlakovana ali izvedena s travnatimi rešetkami. Vsaka stanovanjska enota mora imeti 2 parkirni mesti. Praviloma se zagotovi še tretje parkirno mesto, ki je sestavni del hortikulture ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje).
- V primeru dodatne dejavnosti v objektu, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči parceli.

(9) Nepozidane in neutrjene površine

- Postavitev ograj je določena v 13. členu tega odloka.
- V primeru gradnje dvojčka ali vrstne hiše so lahko zunanje površine ločene z zidcem, ki je sestavni element arhitekture objekta.
- Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora.
- Rastlinske vrste na zelenih površinah s koreninami ne smejo segati v območje komunalnih vodov. Sajenje dreves v varovalnih območjih infrastrukture je dopustno pod pogoji, navedenimi v 15. členu tega odloka.
- V SZ delu območja OPPN se predvidi zeleni pas kot cenzura do obstoječih večstanovanjskih objektov, znotraj katerega je določena UEzp.
- Izvede se izravnave terena na mestih, kjer je to potrebno zaradi navezave na cestno omrežje. Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja. Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami.

13. člen

pogoji za nezahtevne in enostavne objekte

(1) Dopustna je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

1. Majhna stavba (garaža, drvarnica oz. pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitness, zimski vrt)
2. Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (lopa, uta, nadstrešek, senčnica, letna kuhinja, vetrolov, manjša drvarnica, savna, zimski vrt)
3. Pomožni objekt v javni rabi (objekt za razsvetljavo, drog, urbana oprema, pomožni cestni objekti)
4. Ograja
5. Podporni zid
6. Mala komunalna čistilna naprava pod pogoji tega odloka
7. Rezervoar za vodo
8. Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja

9. Pešpot

10. Pomožni komunalni objekt

14. Objekti za akumulacijo vode od tega vodni zbiralnik, bazen za kopanje, grajen ribnik, okrasni bazen

(2) V varovalnem pasu elektrovoda je dopustna gradnja objektov skladno z veljavnimi predpisi in sicer tudi naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

Nezahtevni in enostavni objekti:

I. Objekti za lastne potrebe:

- a. nadstrešek
- e. zbiralnik za kapnico
- g. utrjena dvorišča

II. Pomožni infrastrukturni objekt

1.c. objekt javne razsvetljave

6.a. nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje

6.e. priključni plinovod za male kuhinje naprave v enostanovanjskih stavbah

8.a. vodovodni priključek na javno vodovodno omrežje

8.c. kanalizacijski priključek na javno kanalizacijsko omrežje

8.g. cestni priključek na javno občinsko cesto

VI. Vadbene objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem

1.a. igrišče za šport in rekreacijo na prostem

VII. Urbana oprema

f. večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik

g. montažna sanitarna enota

i. otroško igrišče

(3) K posameznem osnovnem objektu je dopustna postavitve samo enega objekta iste namembnosti.

(4) Lega in oblikovnost nezahtevnih in enostavnih objektov se izvaja smiselno pod pogoji o legi spremljajoče stavbe, navedenimi v 11. členu in o oblikovnosti spremljajoče stavbe, navedenimi v 12. členu, v kolikor ni drugače navedeno v tem členu.

(5) Lega nezahtevnih in enostavnih objektov na zemljišču

- Lega, velikost in oblikovnost nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so po definiciji stavbe v sklopu posameznih parcel pripadajočim stavbam, morajo izkazovati sekundarno funkcijo – manjši gabariti, oblikovno skromnejše.
 - Najbolj izpostavljen del novih nezahtevnih ali enostavnih objektov, ki so po definiciji stavbe, mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 1,5 m, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra.
 - Dopusten je manjši odmik stavb prejšnje alineje, v kolikor površina za razvoj objektov pri parcelah velikosti manj kot 500m² ne dopušča zadostne površine za postavitve zelenih nezahtevnih in enostavnih objektov ali v kolikor se na takšen način zagotavlja kvalitetnejše bivanje (funkcijska povezava, morfologija, odprtost prostora). Če so odniki nezahtevnih in enostavnih objektov od meja sosednjih parcel manjši od odmkov določenih v drugi alineji tega odstavka tega člena, je potrebno podati obrazložitev razlogov in pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.
 - Odmik manjši od 1,50m na meji s prometnico ni dopusten.
 - Gradnja nezahtevnih in enostavnih stavb na območju zelenega pasu (izven UEzp) v delu parcel, pripadajoči enostanovanjski gradnji, ni dopustna.
- (6) Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča v primeru gradnje objekta tudi na sosednjem zemljišču (lopa, nadstrešnica ipd.) na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjega zemljišča predmetne parcelne meje, razen ob prometnicah.

(7) Ograje:

- Medsoseske ograje se praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, 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 ograj od cestišča ne sme biti manjši od 1,50m.
- Medsoseske ograje so maksimalne višine 1,50.
- V križiščih ograje ne smejo ovirati pragednega trikotnika.
- Dopustne so le zazelenjene ograje, lahko z žičnato ograjo v zelenju. Zazidane ograje in zasaditev meja s cipresami niso dopustni.

(8) Podporni zid

- Izravnave terena se praviloma izvedejo z brežino.
- V primeru gradnje podpornega zidu, mora biti ta zazelenjen.
- Postavitev betonskih škarpnikov je dopustna le, če se zagotovi vizualna enovitost s terenom. Na robu naselja v barvi naravnega betona škarpniki niso dopustni zaradi vizualne izpostavljenosti.

(9) Male čistilne naprave, zbiralnik za vodo ipd. ne smejo biti postavljeni prostostoječe in vidno.

(10) Zbralnica ločenih frakcij (ekološki otok) je oblikovana kot del urbane o preme naselja. Postavi se na betonsko podlago, ogradi se z netransparentno ograjo, ki mora biti višja od zabožnikov. Ograja je lahko lesena, iz vlaknocementnih fasadnih plošč ali iz perforirane pločevine, ki se lahko zakrije z visokim in nizkim gmričevjem. Dovoljeno je nadkritje z ravno streho na višini, ki omogoča normalno funkcijo.

14. člen
pogoji za obstoječe objekte

(1) Objekti na parcelah *47, *69, 1/118, 1/225 in 1/226 se odstranijo.

(2) Za obstoječe legalno zgrajene stavbe (na parc.št. 29/2, *69 in 1/381 k.o. Trnje) in novogradnje na istih parcelah (dozidava, nadzidava, rekonstrukcija obstoječega objekta) veljajo oblikovni pogoji, kot za nove stavbe z dopustnimi odstopanji in prilaganjem že zgrajenim objektom na parceli (na parc.št. 29/2, *69 in 1/381 k.o. Trnje).

(3) V kolikor se ugotovi statična ustreznost in izpolnjevanje drugih osnovnih zahtev obstoječega objekta na GP7, se lahko le ta rekonstruira ali dogradi skladno z določili tega akta.

(4) Gradnja objekta na GP25 ali rekonstrukcija, dozidava, nadzidava, novogradnja obstoječega objekta je dopustna na površini za razvoj objekta, prikazani v grafiki. Dopustna so odstopanja in prilaganja že zgrajenemu objektu na parceli. V primeru rekonstrukcije, dozidave, nadzidave obstoječega objekta ne velja pogoj o razmerju stranic in so dopustna odstopanja od pogojev kote pritličja, ki se lahko prilagodi kot obstoječe konstrukcije, v kolikor se ugotovi statična ustreznost in izpolnjevanje drugih osnovnih zahtev objekta. V primeru novogradnje, je gradnja dopustna na površini za razvoj objektov prikazani v grafiki.

(5) Obstoječ objekt na GP26 se predvidi za odstranitev, saj gre za vkopan objekt, ki ga ni moč sanirati z dograditvijo na način, da bi se približal določilom tega odloka in da bi zagotavljal kvaliteto bivanja. Zahodni del parcele GP26 se priključuje k parceli Kosovelove 5 in služi kot pripadajoča zelena površina objektu na omenjenem prostoru, kot je prikazano v grafiki.

(6) V kolikor se ugotovi da se lahko na podlagi obstoječega stanja na GP26 tvori samostojen objekt statične ustreznosti in da le ta izpolnjuje druge osnovne zahteve samostojnega objekta, se izjemoma dopusti sanacija izgrajenega objekta na način:

- Da se ohrani del kleti obstoječega objekta (S del, ki je bil izveden naknadno se odstrani), katerega etažna višina se izvede skladno s tem odlokom (v maksimalni višini 2,50m. Zasuje se tako, da se vidni del skriva v teren ali zazeleni. Zaključni se z ravno zazelenjeno streho ali s teraso. V primeru sanacije kleti na takšen način, se površina kleti ne šteje v Fz.
- Da se saniran objekt na način iz prve alineje tega odstavka tega člena uporabi kot terasa oz. zunanja zelena površina novega stanovanjskega objekta, postavljenega na površini za razvoj objektov skladno s tem odlokom.
- Da se združijo parcele GP25, GP26, GP26a in se pri tem združijo tudi površine za razvoj objektov. Obstoječa objekta se lahko uredita kot samostojen stanovanjski objekt skladno z merili in pogoji tega odloka, pri čemer je možno dopustno odstopanje od kote pritličja, skladno z 4.odstavkom tega člena in razmerja stranic zaradi prilaganja obstoječem stanju.
- Skladno z drugo alinejo desetega odstavka 11.člena v primeru sanacije kleti gradnja spremljajočega objekta, garaže, lope, drvarnice, pokritega skladišča za lesna goriva za potrebe GP26 na GP26a ni dopustna.
- Izven površine za razvoj objektov proti obstoječi stanovanjski stavbi na Kosovelovi 5, na območju prikazanem v grafiki, ni dopustna gradnja nezahtevnihi ali enostavnih objektov, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi.
- V primeru novogradnje, je gradnja dopustna na površini za razvoj objektov.

IV. POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUGO INFRASTRUKTURO

15. člen
infrastruktura splošno

(1) Zasnova predvideva racionalno zožitev koridorja za elektrovođe - prestavitev in kablanje obstoječih daljnovodov v obstoječo kabelsko kanalizacijo. Skupaj z novo predvidenim daljnovodom za potrebe Hidroelektrarne tvorijo infrastrukturni koridor.

(2) Na območju dostopne ceste v južnem delu se izvedejo tudi vsi ostali infrastrukturni vodi za potrebe infrastrukturne opremljenosti zemljišč (elektro vodi, kanalizacija, vodovod, Tk, odvodnjevanje ceste, javna razsvetljava).

(3) Praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. Pri tem je treba posebno pozornost nameniti zadostnim in ustreznim odmikom od obstoječih vodov in naprav.

(4) Zemljišča za gradnjo se priklopijajo na obstoječo infrastrukturo v neposredni bližini - po obstoječih cestah in po novih prometnicah, ki so hkrati infrastrukturni koridor.

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

(6) 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.

(7) Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture ni dovoljeno, oziroma mora znašati odmik dreves od posameznih vodov najmanj 1,50 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,00 m.

(8) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov.

(9) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet projektne dokumentacije PGD.

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

(11) Potek komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

16. člen prometna infrastruktura

(1) Območje je dostopno iz obstoječega prometnega omrežja, ki se nadgradi z maloprometnimi cestami, namenjenimi dostopu manjšem številu stanovanjskih enot.

(2) Obstoječa cestna razsvetljava je zadovoljiva in se vzdržuje skladno s splošnimi pogoji cestne razsvetljave.

(3) Parkirna mesta za posamezno parcelo, namenjeno gradnji, se zagotavljajo na parceli, namenjeni gradnji tega objekta upoštevajoč določbe 12. člena tega odloka..

(4) Nove ločene površine namenjene peš prometu se predvidijo le kot enostranski pločnik na območju infrastrukturnega koridorja. Nove površine namenjene kolesarskemu prometu niso predvidene.

(5) Glavne dostope do objektov, primarne površine za pešce, parkirne prostore, druge površine in objekte je treba urediti tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

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

17. člen vodovod in hidrantno omrežje

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

(2) Na območju urejanja se na vseh delih, kjer ni zagotovljena javna infrastruktura, izvede gradnja novega sekundarnega cevovoda, na katerega se priključijo predvideni objekti.

(3) Na območju se izvede hidrantna mreža z nadzemnimi ali podzemnimi 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.

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

18. člen odvajanje voda

(1) Območje se priklopi na obstoječ kanalizacijski sistem. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.

(2) Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijo. Objekti, ki se ne morejo gravitacijsko priključiti na kanalizacijo, se priključijo preko prečrpavališč in tlačnih fekalnih cevovodov.

(3) V kolikor priklopa na kanalizacijsko omrežje ni mogoče izvesti zaradi lastniških ali drugih pogojev ter ekonomske neupravičenosti se z ustrežno utemeljitvijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja dopusti gradnja male čistilne naprave.

(4) Pri gradnji objektov je treba zagotoviti ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin.

(5) Padavinske vode s streh se odvajajo v lokalni zbiralnik deževnice, ki se lahko uporablja za zalivanje in sanitarno vodo. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice oz. v javno meteorno kanalizacijo. Pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

(6) Padavinske vode s cest se spelje preko cestnih požiralnikov in lovincev olj v ponikovalnico.

(7) Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno.

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

19. člen energetska infrastruktura

Električna energija

(1) Čez območje potekata prostozračna, distribucijska elektroenergetska voda nazivne napetosti 20kV (RTP Brežice -Dobova in Mokrice). Oba se prestavita v obstoječo kabelsko kanalizacijo.

(2) Na vzhodnem delu S od Kregarjeve poteka 20kV kablovod.

(3) Na podlagi DPN se v območju infrastrukturnega koridorja izgradi 2x110kV+2x20kV kablovod RTP Brežice – HE Brežice.

(4) Za napajanje objektov z električno energijo se izvede nov vod iz TP Zakot 2. Kjer dopušča lokacija na obstoječih vodih ali v kolikor zaradi časovnega zamika investicij, priklop na nov električni vod ni mogoč, je dopusten priklop na obstoječe omrežje. Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omaric, ki so locirane pod pogoji 15. člena. Dovoljuje se postavitev skupnih omaric za največ 3–4 odjemna mesta.

Plin

(5) V bližini območja OPPN je že zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje delovnega tlaka 4bar, odsek R238-PE90, R239-PE90, R239-PE90, R240-PE90.

(6) Objekti na območju OPPN se priključijo na obstoječe plinovodno omrežje. Obnovljivi viri

(7) Za ogrevanje in drugo uporabo je možno tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije.

Daljninsko ogrevanje

(8) Dovoljena je gradnja omrežja in naprav za daljinsko ogrevanje ob upoštevanju tega OPPN.

(9) Potek elektroenergetskega in plinovodnega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

20. člen TK omrežje

(1) Objekti na območju OPPN se priključijo na obstoječe TK omrežje. Na območju površine za razvoj objektov se po potrebi prestavi obstoječi TK vod.

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

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

21. člen zbiranje in odvoz odpadkov

(1) Zbirno mesto za komunalne odpadke je pri novogradnjah lahko v objektu ali na parceli objekta, h kateremu pripada. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto.

(2) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnih mest ob cesti, ki morajo biti opremljena s posodo za odpad po navodilih upravljavca.

(3) Odjemno mesto za zabojnike in smetnjake se uredi skladno z določili 13. člena tega odloka. Odjemno mesto, kjer so nameščene posode, mora omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov in drugih odpadkov, hkrati pa mora biti dostopno posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

(4) V podaljšku obstoječe JP 528625 se ne zagotovi obračališča za smetarsko vozilo, zato se predvidi skupno odjemno mesto.

(5) Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, lesni odpadki in drugo, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), se zbirajo ločeno v zabojnikih in se jih odvažajo v nadaljnjo predelavo. Na območju OPPN se na javni površini postavi najmanj ena zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok).

V. PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI

22. člen parcelacija in prostorski ukrepi

(1) Predvidene parcele namenjeni gradnji so določene glede na obstoječo parcelno strukturo z zagotavljanjem dostopov do javnega cestnega omrežja.

(2) Dopustno je združevanje parcel pod pogojem, da se ne onemogoči dostop do drugih predvidenih objektov.

(3) Dopustna je delitev parcel v primeru gradnje dvojčkov ali vrstnih hiš, vendar mora biti posamezna parcela najmanj velikosti 350m². v primeru gradnje samostojne stanovanjske hiše pa 450m² pod pogojem, da se dostop do obeh parcel zagotovi direktno iz javnega dobra oz. na podlagi pridobljene pravice dostopa do parcele ali znotraj parcele, ki se deli.

(4) 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.

(5) Nove dostopne ceste se načrtujejo kot grajeno javno dobro lokalnega pomena.

(6) Parcelacija je razvidna iz načrta 6 grafičnega dela OPPN »Parcelacija«.

(7) Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

VI. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

23. člen ohranjanje kulturne dediščine in narave

(1) Na območju OPPN se ne nahaja evidentirana enota kulturne dediščine. Skladno z veljavno zakonodajo je potrebno ravnati skladno s splošnimi določili glede varstva arheoloških ostalin.

(2) Območje obdelave ne posega v zavarovana območja, ekološko pomembna območja, območja Nature 2000, niži na območje naravnih vrednot.

24. 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.

(2) Predvideni so predhodni ukrepi za varstvo površinskih voda in podtalnice skladno z veljavno zakonodajo - ustrezen način odvajanja in čiščenja padavinskih in odpadnih vod, lovici olj in maščob, v primerih, določenih v veljavni zakonodaji, ponikalnice, zbiralnik za vodo.

25. člen varovanje okolja

(1) Na območju OPPN in v njegovi neposredni okolici ni pomembnejših virov zračnih emisij. 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 po veljavnih predpisih 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. Območje se lahko razvrsti v II. območje varstva pred hrupom na način in pod pogoji, ki jih določajo veljavni predpisi.

(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 in glede 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

26. člen varstvo pred nesrečami

(1) Projektiranje ureditev mora biti skladno z veljavnimi predpisi, smernicami 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) Zaklanjanje:

V objektih, ki so določeni s predpisi se gradijo zaklonišča, V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

(4) Ukrepi ogroženih območij:

Območje obravnava se ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju, ne na erozijsko ogroženem območju in ne na plazljivem ali plazovitem območju.

(5) 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 0,225. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

27. 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 po predvidenih prometnih površinah v območju. Izvedba intervencijskih poti mora biti skladna z veljavnimi predpisi. Vse povozne površine morajo biti dimenzionirane na 100 kN osnega pritiska. Dovozi do posameznih objektov na območju zazidave so urejeni tako, da omogočajo dovoz gasilskim in interventnim vozilom, delovno površino za intervencijska vozila in izpolnjujejo pogoje za varen umik.

(3) Požarno zaščito objektov je treba zagotoviti z zunanjim hidrantnim omrežjem in ustreznim številom hidrantov.

(4) Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz načrta 7 grafičnega dela OPPN »Rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

VIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

28. člen etapnost izvedbe prostorske ureditve

(1) Izvede se lahko katerikoli del OPPN kot funkcionalna celota pod pogoji tega odloka z izgradnjo infrastrukture, dimenzionirane na končno število uporabnikov.

(2) Infrastrukturne vode je možno graditi fazno skupaj s cesto, kot zaključene celote, ki nemoteno napajajo določeno območje, dimenzionirani pa morajo biti na končno število uporabnikov.

(3) Objekte je možno graditi tudi fazno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto.

29. člen dopustna odstopanja

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

(2) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom. Z odstopanji morajo soglašati pripravljavec OPPN in organi ter organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

(3) Gradnja objektov:

- Tolerance za horizontalne gabarite objektov so podane znotraj površine za razvoj objekta(ov), pri tem je potrebno upoštevati druga določila tega odloka (faktor zazidanosti, odmiki ipd.).
- Odmiki manj zahtevnih objektov od parcelne meje ne smejo biti manjši od prikazanih v grafiki, razen v primeru gradenj dvojčkov in vrstnih hiš. Premik gradbene meje je dopusten pri GP26 in GP25 do odmika, označenega v grafiki, s soglasjem sosedu.
- Prav tako ni dopusten pomik gradbene meje na zeleni pas.
- Kljub dopustnim odstopanjem o legi objektov, morajo biti razmiki med stavbami najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne parcele objekta.
- Odstopanje od oblikovnih pogojev zaradi umeščanja montažnega objekta iz vnaprej izdelanih konstrukcijskih elementov ni dopustno.

(4) Infrastruktura:

- Pozicija infrastrukturnega koridorja se prilagodi koridorju obstoječe kableske kanalizacije in novih elektrovodov za potrebe HE Brežice, ter prestavilvi obstoječih

daljnovodov v koridor. V koridorju se izvedejo poleg prometnih površin tudi drugi infrastrukturni vodi za potrebe opremljanja zemljišč.

- Dopustna so odstopanja od grafičnega prikaza infrastrukturnih vodov in priključkov na objekte v območju OPPN in na objekte v neposredni bližini, saj se le ti natančneje določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta pod pogoji soglasodajalcev in občine.
- Pri objektih in trasah prometne, komunalno-energetske infrastrukture, sistema zvez in odvzemnih mest za odpadke je dovoljeno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmogljivosti, materialov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma posamezno parcelo ipd., če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, spremenjene parcelacije ali ustrežnejše tehnološke rešitve, manjših finančnih stroškov ipd.
- Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je dovoljeno prilagoditi v primeru tehnično ustrežnejše rešitve.

(5) Parcelacija

- Dopustna so odstopanja od parcelacije, prikazane v grafičnem delu v primeru manjših prilagajanj obstoječi parcelaciji, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov, ureditev parcel, zagotavljanja dostopa in infrastrukturne opremljenosti
- Parcele, namenjene gradnji je možno združevati, in sicer največ po dve parceli namenjeni gradnji objektov s kupaj. Ob tem se združita tudi površini za razvoj objekta(ov). Zunanja ureditev se smiselno prilagodi novi parceli.
- Dopustno je združevanje parcel na robu območja s parcelami izven območja OPPN.
- Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih parcel objektov v skladu z določili tega odloka.
- Pri določanju parcele objekta ni dopustno deliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele objekta.
- Znotraj zasnove je dopustna delitev parcel, namenjenih za gradnjo v primeru gradnje dvojčkov.
- Del parcele 1/381 k.o. Trnje (GP25), kjer se nahaja obstoječi objekt, lahko tvori svojo parcelo oz. tvori zemljišče, pripadajoče k obstoječem stanovanjskem objektu na tej parceli.
- V primeru združevanja parcel GP16 in GP17 ali GP18 in GP19 je potrebno zagotoviti neovirano infrastrukturno opremljenost celotnega območja – uskladitev predstavitev predvidenih vodov v infrastrukturni koridor.
- Navedena določila za delitev parcele o najmanjši velikosti parcel ne veljajo za delitev parcel za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami izgradnje javnega infrastrukturnega objekta.

30. 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 opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, načrtovano s tem OPPN, sprejme občina program komunalnega opremljanja, ki bo tudi podlaga za odmero komunalnega prispevka.

(3) Občina Brežice lahko gradnjo komunalne opreme iz programa opremljanja s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku. Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vso

načrtovano komunalno opremo in pridobi potrebna zemljišča in to neodplačno prenese na Občino Brežice.

(4) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če:

- se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju,
- investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme (čistilna naprava ipd.).

31. člen obveznosti udeležencev graditve objektov

(1) Udeleženci graditve objektov morajo ravnati skladno z izdanimi mnenji za načrtovanje k tem prostorskem aktu in skladno z obveznostmi določenimi v projektni dokumentaciji. Njihove obveznosti se nanašajo predvsem na zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti zemljišč in na varovanje okolja, narave, vode, zdravja in kvalitete javnega prostora.

(2) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet projektne dokumentacije PGD.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

32. člen dopustni posegi pred izvedbo ureditev

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

33. člen prenehanje veljavnosti

Z dnem veljavnosti tega akta preneha veljati Odlok o novelaciji zazidalnega načrta Trnje Brežice (Uradni list RS, št. 54/00, 4/02, 69/10, 72/10 – popr.).

34. člen vpogled akta in nadzorstvo

(1) OPPN je v času uradnih ur na vpogled na Oddelku za prostorsko načrtovanje in razvoj Občine Brežice.

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

35. 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 izvedene pogoje (PIP) v občinskem prostorskem načrtu (OPN).

**36. člen
uveljavitev**

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

Številka: 3505-1/2012
Brežice,

**ŽUPAN OBČINE BREŽICE
Ivan Molan**

Šifra: 3505-1/2012

Datum: 4.7.2014

Zadeva: Stališča do pripomb in predlogov podanih v postopku javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) »za Trnje – Kregarjeva ulica«

Na osnovi sprejetega sklepa o začetku priprave OPPN (Ur adni list RS, št. 05/13) ter javnega naznanila o javni razgrnitvi in javni obravnavi z dne 12.05.2014 (objavljenega 22.5.2014) sta bili izvedeni javna razgrnitev (29.05.-27.06.2014) in javna obravnava (11.06.2014) dopolnjenega osnutka OPPN, v okviru katerih je bila dana možnost podajanja pripomb in predlogov k predmetnem aktu.

V skladu s 60. členom v povezavi s šestim odstavkom 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju sta izdelovalec OPPN in strokovna služba za prostorsko načrtovanje občine proučili pripombe in predloge javnosti ter zavzeli naslednja stališča, kot je navedeno spodaj.

PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE:

- I.) Po pošti oziroma v vložišče sta bili podani 2 pripombi (od tega 1 pojasnilo).
- II.) V knjigi pripomb na Občini Brežice ni bilo podanih pripomb.
- III.) V knjigi pripomb na Krajevni skupnosti Zakot – Bukošek Trnje ni bilo podanih pripomb.
- IV.) Na javni obravnavi ni bilo pripomb in predlogov.

V gradivu je priloga pripomb, na podlagi katerih je strokovna služba skupaj z izdelovalcem zavzela naslednja stališča.

STALIŠČA DO PRIPOMB Z OBRAZLOŽITVAMI:

Edine pripombe so bile podane s strani lastnika oz. pooblaščenca na parc. št. GP9, GP10, GP14, GP26a, GP26, kot sledi v nadaljevanju:

Pripomba št. 1

Predlaga se dopustnost združevanja večih parcel (več kot 2) in s tem tudi površin za razvoj objekta.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 1

Glede na določbe o velikosti parcel, namenjene gradnji, zaradi racionalne rabe zemljišč, večje združevanje ni smiselno. Ob predstavitvi pobudniku pa je le ta ugotovil, da tudi ni potrebno. Dopusti se le možnost združevanja parc. GP26, GP25 in GP26a, pri tem se ohranja javno dobro.

Določi se max. velikost vseh zazidanih površin stavb =250m² (osnovni objekt + spremljajoči objekt + nezahtevne in enostavne stavbe). Objekt v velikosti nad 200m² mora biti členjen (ali vizualno s členitvijo fasad ali z dodajanjem in odzemanjem volumnov).

GP26a se nameni spremljajočim ureditvam tudi za objekt na GP14.

V primeru združevanja parcel, se objekti umeščajo v S del združene parcele.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Pripomba št. 2

Odmik stavb od parcelnih mej naj ne bo manjši od 4 metrov (s soglasjem lastnika sosednje parcele je odmik lahko manjši).

Obrazložitev stališča do pripombe št. 2

Obrazložitev odmikov je podana v prilogi OPPN št. 5.3.4 Lega objektov. Ob usklajevanju s pobudnikom se predlagajo naslednje korekture OPPN:

- V primeru združevanju parcel so vsi odmiki od parcelnih mej 4m (velja za celoten OPPN).
- V primeru združevanja parcel GP10 in GP14 površina za razvoj objektov na S strani ne omejuje gradbena linija ampak gradbena meja.
- Odmiki na parc. št. GP26a se ob spremembi parcele (del parcele se pripoji h GP14) smiselno enako določijo kot odmiki od parcelnih mej, določeni v dopolnjenem osnutku.
- Na željo pobudnika površino za razvoj objektov na GP26 na S strani ne omejuje gradbena linija ampak gradbena meja. S tem lastnik sprejema, da v tem primeru ne velja določba 7. odstavka 11.člena odloka, ki se nanaša na zagotavljanje pogoja o legi objektov iz 6. odstavka istega člena.
- Odmik gradbene meje na GP25 se v smeri proti GP26 izvede v odmiku 2,75m in ne 1,5m. S soglasjem lastnika lahko 1,5m.
- Predvidi se parc. ceste ustreznih dimenzij po pravilniku (3,5m+2x0,75m) do parc.št. GP26, GP26a in GP25.
- Pri GP11, GP12, GP16, GP17, GP18, GP19 je dopusten odmik v smeri V-Z do 1,5m od sosednje parcele s soglasjem lastnika (razen V stran GP17 in GP19 zaradi koridorja infrastrukture).
- Ostala določila in grafičen prikaz o odmikih in površinah za razvoj objektov ostanejo enaka.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Pripomba št. 3

Predlaga se možnost dodatne terasne etaže. Terasna etaža naj bi obsegala npr. 50 % etaže pod njo in naj bi se stikala z maksimalno tremi stranicami stavbnega volumna.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 3

Na parc.št. GP9, GP10 in GP14 se dopušča na ravni strehi objekta v odloku določene etažnosti (K)+P+1 izhod na strešno zazelenjeno teraso s spremljajočim prostorom. Ta terasna nadgradnja mora biti locirana na severnem delu objekta z odmikom 1.5m od zunanjšega roba S dela objekta zaradi zmanjševanja percepcije volumna, lahko poteka po celotni dolžini objekta, vendar največ v velikosti 35% površine zadnje etaže, upoštevajoč zunanje robove (bruto površina), kar zajema tudi nadstrešek, senčnice ipd. Izvedena mora biti v transparentni stekleni fasadi, ki pa je na S delu lahko tudi v drugem materialu. Fasada objekta mora biti členjena. Poleg steklenih fasad je dopustna kombinacija maksimalno še dveh materialov. V primeru terasne nadgradnje je najvišja točka objekta do 8,90m nad koto terena gledano s S strani objekta. Pri sanaciji nelegalne gradnje na GP26 se pogoji višinskih gabaritov prilagodijo obstoječemu stanju kleti. Vhod v objekt se predvidi na SZ delu (bo prikazan v grafiki), kjer se lahko izpolnjuje pogoj višinske kote pritličja (max 1,40m nad koto terena). Predvidi se sanacija na način, da se odstrani (ali rekonstruira) gradnja nad kletno etažo. Izvede se pritličje v odmiku kot je prikazano v grafiki dopolnjenega osnutka (brez pogoja gradbene linije) s terasno nadgradnjo pod enakimi pogoji, kot navedeno zgoraj. Najvišja točka objekta je do 6,90m nad koto terena gledano s skrajne SZ strani objekta.

V primeru združevanja objekta na GP25 in GP26 se gradnja nad kletno ploščo izvede v dveh volumnih – členitev zaradi zmanjšanja volumnov, ki sta lahko povezana z transparentnim komunikacijskim hodnikom. Odmik objekta na nad kletno ploščo GP25 je 4 m od Z parcelne meje.

Stališče: Pripomba se **smiselno upošteva**.

Pripomba št. 4

Predlaga se, da so ograje vsaj deloma (npr. 25% celotne dolžine ograje) tudi polne/neprosojne in ne le žičnate oz. zazelenjene.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 4

- Ograje ob uličnem prostoru in dostopnih cestah so dopustne le kot zazelenjene ograje, lahko z žičnato ograjo v zelenju. Dopusti se kombinacija z drugimi materiali na mestu samega vhodnega dela ograje, na odjemnem mestu smeti, elektroomarice ipd. infrastrukture, vendar skupaj ne več kot 25% dolžine obcestne ograje.
- Morebitne ograje na južnem robu območja OPPN ob naravnem zelenem robu – morajo biti v celoti transparentne.
- Zazidane ograje in zasaditev meja s cipresami niso dopustni.

Stališče: Pripomba se **upošteva**.

Pripomba št. 5

Predlagana je sprememba velikosti parcele GP 26a.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 5

Del parcele se pripne h GP14.

Stališče: Pripomba se **upošteva**.

Pripomba št. 6

Predlaga se sprememba razmerja med namembnostjo površin.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 6

Namenska raba je skladna z OPN in je OPPN ne more spreminjati.

Stališče: Pripomba se **ne upošteva**.

Dopustni so še redakcijski popravki s ciljem doseganja še boljšega razumevanja odloka v času uporabe.

Stališča, ki jih sprejme občinski svet, se v skladu z veljavno zakonodajo objavijo na krajevno običajen način (objava na občinski oglasni deski pristojnega oddelka in na občinski spletni strani), lastnike zemljišč pa se s stališčem do njihove pripombe seznanijo pisno.

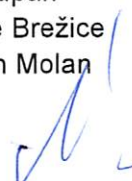
Pripravila:
Tanja Rus,
Svetovalka II



Vodja oddelka za prostorsko
načrtovanje in razvoj
mag. Urška Klenovšek



Župan
Občine Brežice
Ivan Molan





M MUNDUS, Mateja Sušin Brencce s.p.
 Prostorsko planiranje, arhitekturno načrtovanje, notranja oprema in inženiring,
 Tel.: 07/ 49 66 779, mob.št.: 041/ 386 572, e-mail:mateja.mundus@amis.net

Datum: Maj 2014, faza: dopolnjen osnutek, javna razgrnitev

OPPN za Trnje - Kregarjeva

UREDITVENA SITUACIJA

UVOD

S predlogi dopolnitve osnutka OPPN za Trnjo poskušamo za obravnavano območje doseči arhitekturno in oblikovno celovito potezo in hkrati urbanistično uklajenost s predlaganim osnutkom OPPN. Glede na to, da gre za znanega naročnika, z ambicijo ureditve večjega dela znotraj območja OPPN, je takšen pristop smotern. Predlagane dopolnitve znotraj določil OPPN stremijo k optimizaciji funkcionalnosti ureditve in k omogočanju večje fleksibilnosti pri oblikovanju stavbnih volumnov in k doseganju višje ravni kvalitete bivanja.

Znotraj obravnavanega območja sta vključena tudi obstoječa objekta na parcelah GP 25 in GP 26, katera z rekonstrukcijo nadzemnih delov oblikovno usklajujemo z določili OPPN Trnje.

Obravnavano območje vključuje tudi ureditveno enoto spremljajočih objektov (UEso), katere površino usklajujemo s funkcionalnostjo sosednjih parcel.

POVZETEK PREDLAGANIH POBUD DOPOLNITVE PREDLOGA OPPN ZA TRNJO:

PARCELACIJA

Predlagamo dopustnost združevanja večih parcel (več kot 2) in s tem tudi površin za razvoj objekta. Na ta način je omogočena večja fleksibilnost pri umestitvi objekta na parcelo in s tem doseganje boljših bivanjskih kvalitet in racionalnejše rabe zemljišča.

ODMIKI

Odmik stavb od parcelnih mej naj ne bo manjši od 4 metrov (s soglasjem lastnika sosednje parcele je odmik lahko manjši). Izjema je lahko le odmik od parcelnih mej, ki mejijo na prometnico, vendar ne manj od 1,5 metra.

OBLIKOVANJE STAVBNEGA VOLUMNA

Menimo, da za vizualno usklajenost naselja definiranje števila etaž ni nujno potrebno. Za usklajenost stavbnih volumnov zadostuje določilo o faktorju zazidave zemljišča in maksimalni višini stavbe. Volumne, predlagane na parcelah GP 9, GP 10, GP 14 in GP 25, oblikujemo znotraj gabaritov določenih z OPPN, vendar z manjšimi etažnimi višinami. Na ta način je poleg predpisane etažnosti omogočena tudi terasna etaža. Z razgledi po krajinsko pestri okolici, dostopom na teraso, večjo pestrostjo ambientov, bivanjem na zraku itd. zagotavljamo večjo kvaliteto bivanja. Terasna etaža dopušča oblikovanje z ravno streho in hkrati omogoča zadovoljiv izkoristek z OPPN-jem določenega razpoložljivega volumna/gabarita stavbe. Terasna etaža naj bi obsegala le npr. 50 % etaže pod njo in naj bi se stikala z maksimalno tremi stranicami stavbnega volumna.

Omenjeno skladnost z gabariti, ki so predlagani po OPPN, prikazujemo s primerjanjem prečnih prerezov tipičnega stavbnega volumna.

OGRAJE

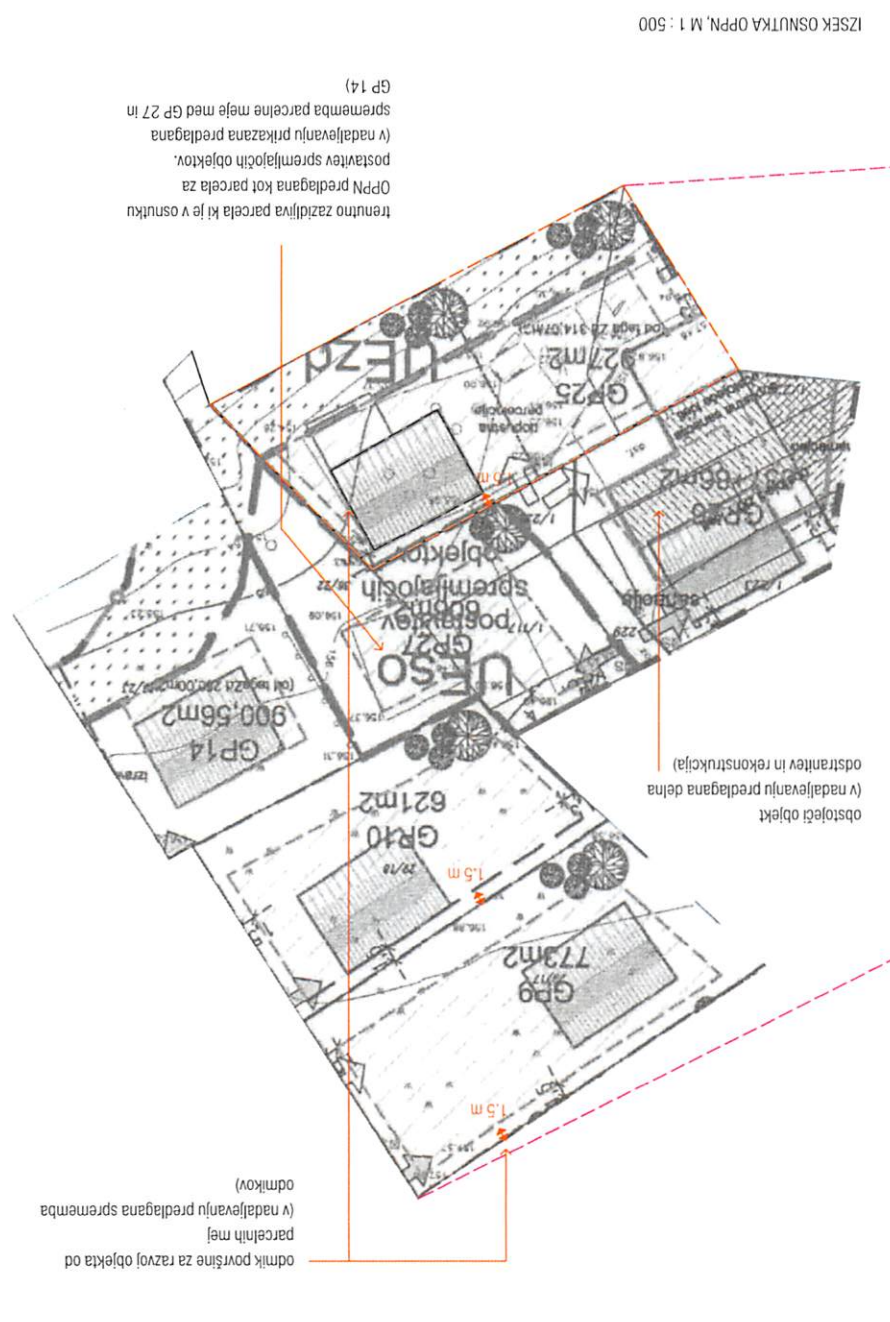
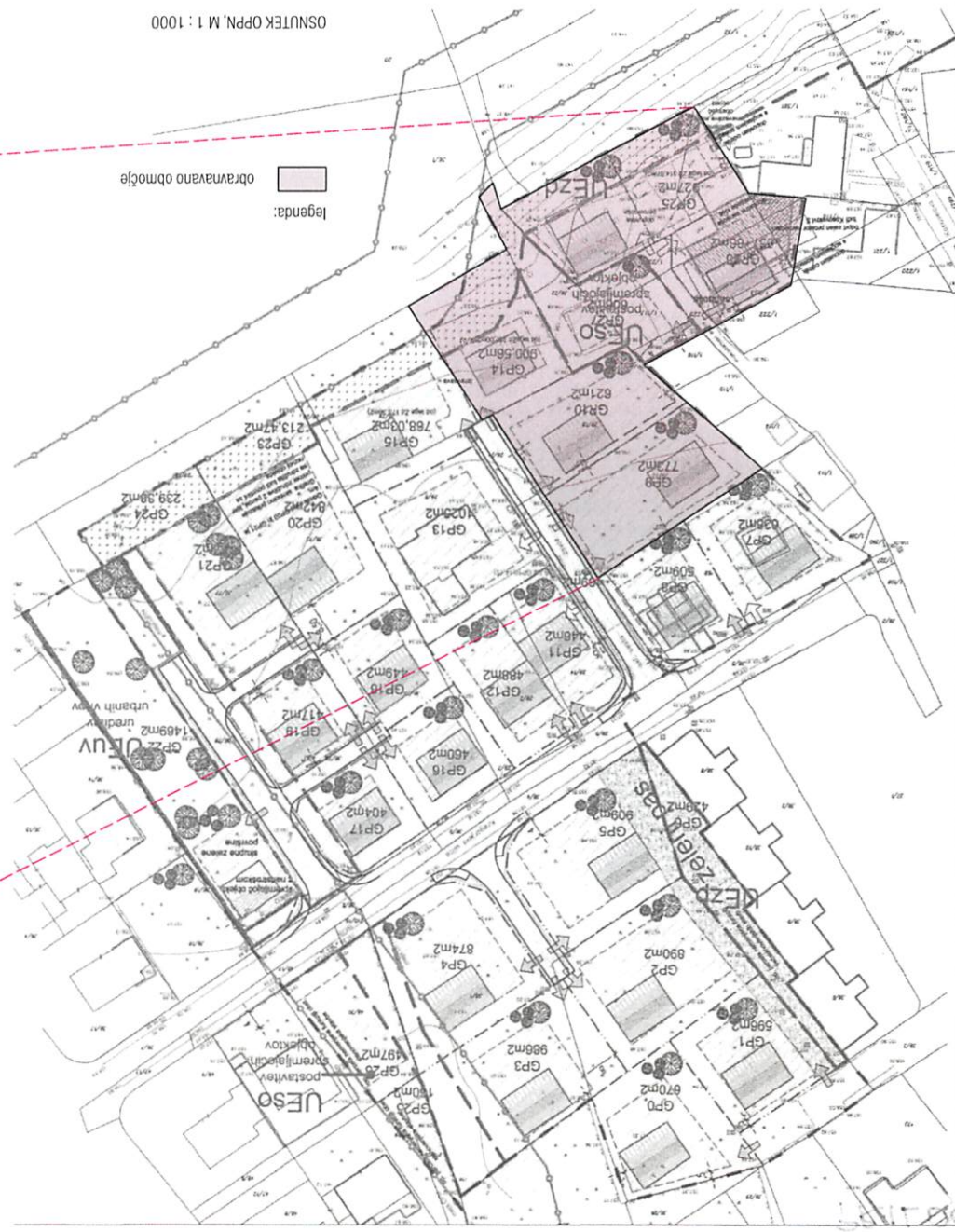
Za zagotavljanje minimalne zasebnosti predlagamo, da so lahko ograje vsaj deloma (npr. 25% celotne dožine ograje) tudi polne/neprosojne in ne le žičnate oz. zazelenjene.

OBSTOJEČI OBJEKTI NA GP 25 IN GP 26

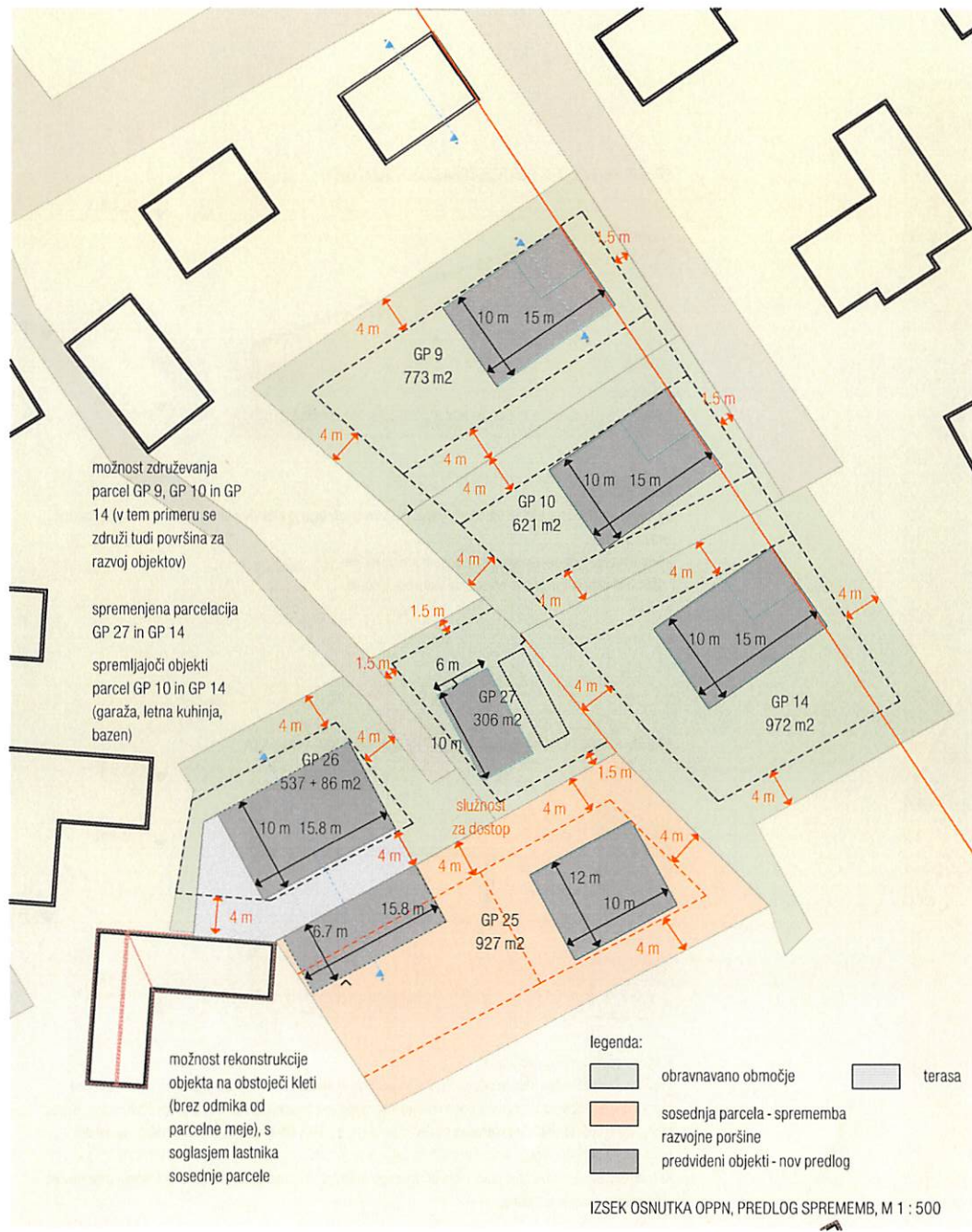
Kletni del obeh obstoječih objektov zaradi padca terena in delne vkopanosti kleti ne predstavlja vizualne motnje in neusklajenosti s predvidenim novim naseljem. Neustrezno pritličje oz. nadzemni del obstoječih objektov se jih odstrani oz. se jih lahko rekonstruira s 4 metriskim odmikom od parcelnih mej (razen v primeru soglasja s strani lastnika sosednje parcele je lahko ta odmik tudi manjši). Pri rekonstrukciji obstoječega z upoštevanjem 4 metrskega odmika ustvarjamo cezuro med objekti in na ta način volumen členimo, ga vizualno zmanjšamo ter ga usklajujemo z morfologijo, ki jo predvideva OPPN in z obstoječo zazidavo širšega območja.

UEso - UREDITVENA ENOTA ZA SPREMLJAJOČE OBJEKTE

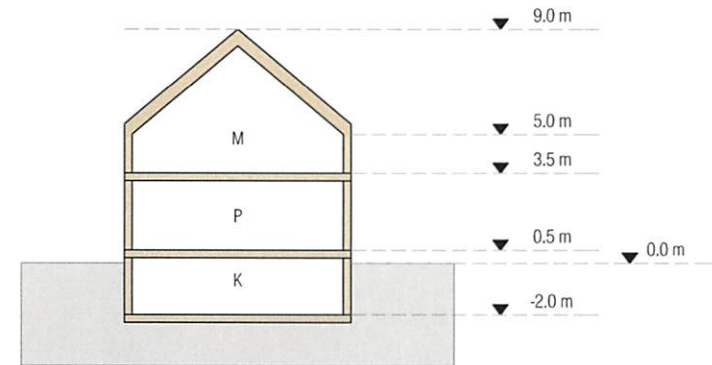
Predlagana je sprememba velikosti parcele GP 26a. Spremenili smo razmerje med namembnostjo površin in del parcele priključujemo k parceli GP 14. Na ta način omogočamo tvorjenje stavbne linije stavb ob ulici (stavbe na parcelah GP 8, GP 9, GP 10 in GP 14) in celovitejšo urbanistično potezo. Poleg omenjenega gre v tem primeru za zazidljivo parcelo v zasebni lasti, ki bi, v primeru spremembe namembnosti (predlagane po osnutku OPPN), izgubila večji del svoje vrednosti.



B. Peterkoc



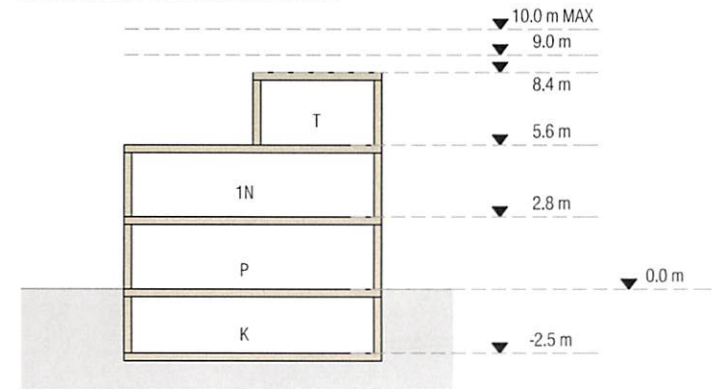
PREČNI PREREZ A - A TIPIČNEGA OBJEKTA GLEDE NA OSNUTEK OPPN



Osnutek OPPN določa sledečo velikost stavbe:

- Faktor zazidanosti: 0,3 (pri parcelah do 500m²) oz. 2,5 (pri parcelah nad 500 m²)
- Etažnost: K + P + M (pri dvokatni stehi) oz. K + P + 1N (pri enokatni ali ravni stehi)
- Maksimalne višine etaž: K = 2,5 m; P = 3,0 m (dovoljen vohod do 0,5m nad koto terena); 1N = 3,0 m; M = višina kolenčnega zidu 1,5 m;
- Naklon strehe: 30° - 40° (dvokatna streha); do 20° (enokatna streha)

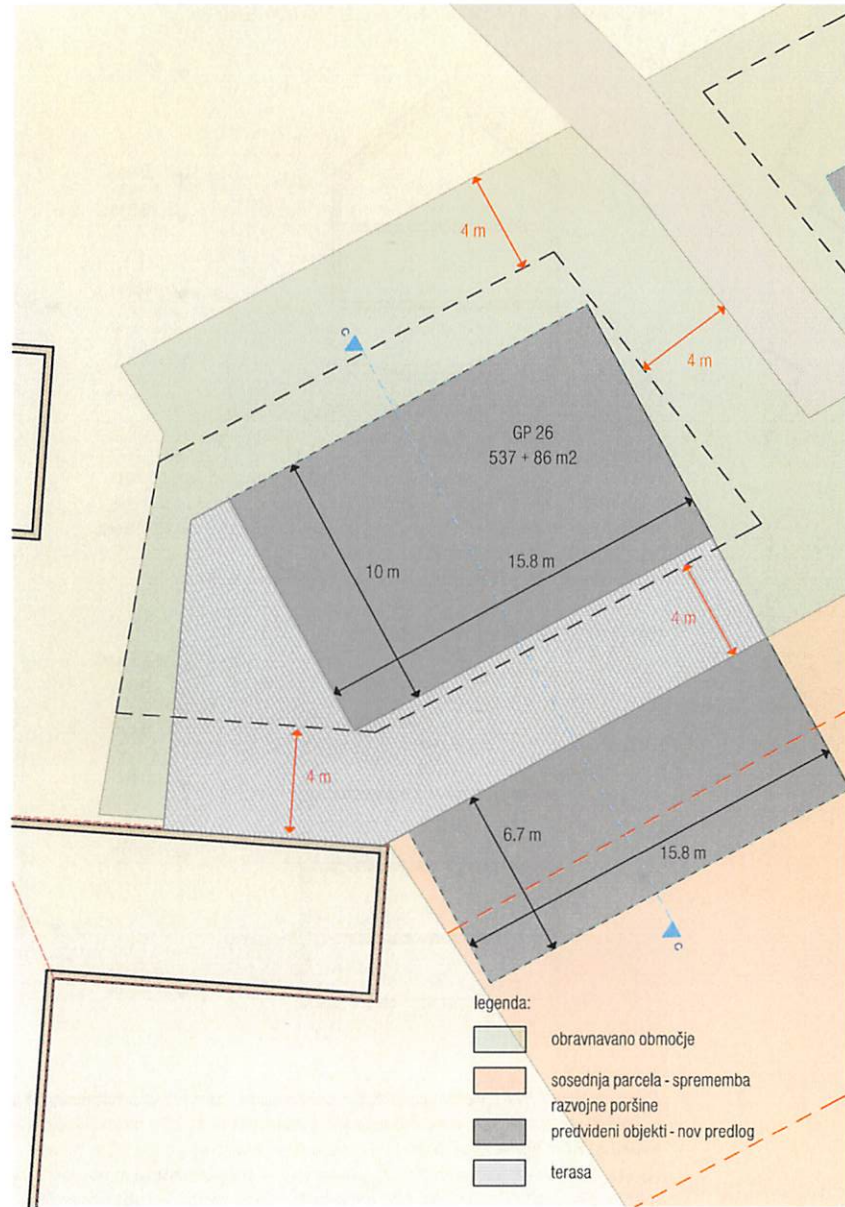
PREČNI PREREZ B - B PREDLAGANIH OBJEKTOV



Razlaga volumna:

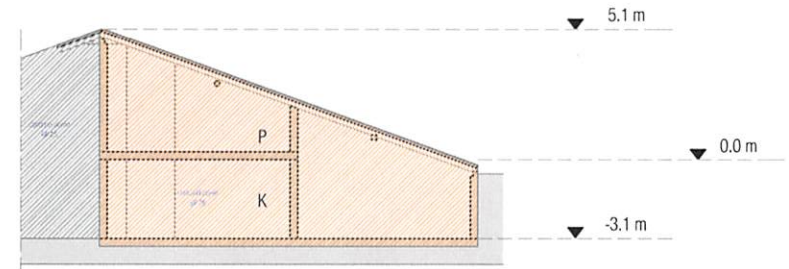
Z oblikovanjem volumna z manjšimi bruto etažnimi višinami lahko v gabarit, ki ga predlaga osnutek OPPN za Trnje - Kregarjeva, umestimo dodatno etažo. Svetla višina etaže znaša 2,5m, tako bruto etažna višina ne presega 2,8m. Tipična višina objekta bi tako znašala med 8,4m in maksimalno 9,0 m. Pri zasnovi objektov z ravno streho je smiselna umestitev terasne etaže, ki poleg posebnih bivanjskih kvalitiet (razgled, slik z zunanostjo ipd.) omogoča izhod na pohodno streho (teraso) objekta. Terasna etaža je lahko pozidana do 50%.

01.25.13.17_L_01.426.07.19_m_04.19.2014_e_dok.povzetek@arhitekti.si_www.arhitekti.si



IZSEK OSNUTKA OPPN, PREDLOG SPREMEMB, M 1 : 200

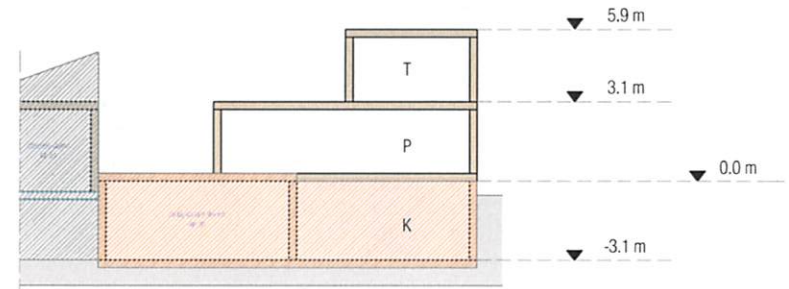
PREČNI PREREZ C - C OBSTOJEČEGA OBJEKTA NA GP26



Obstoječa stavba:

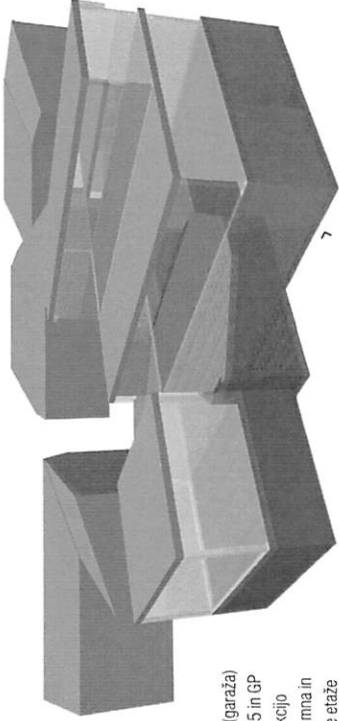
- V celoti podkletena, klet je delno vkopana. Na severnem delu je klet vkopana, na južnem delu je mogoč uvoz z vozilom.
- Stena na južnem delu je skupna s sosednjim objektom.
- Sleme dvokapne strehe je na skupni steni obeh stavb.

PREČNI PREREZ C - C PREDLAGANEGA PREOBLIKOVANEGA OBJEKTA



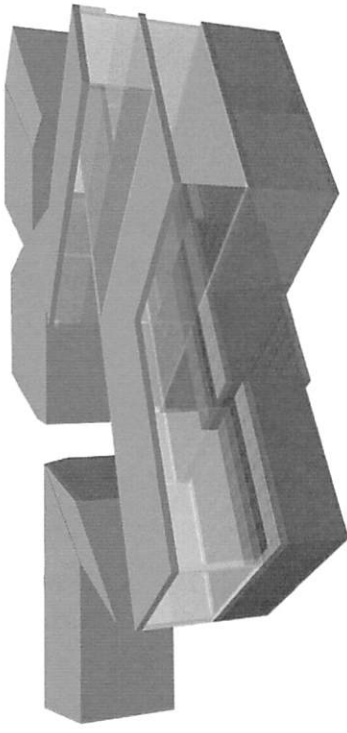
Razlaga predlaganega volumna:

Predlagamo ohranitev kleti in odstranitev sten pritličja in strehe. Tako lahko zagotovimo 4m odmik od parcelnih mej. Nov nadzemni volumen oblikujemo skladno z že predstavljenimi principi oblikovanja, torej z nižjo etažno višino pritličja in terasne etaže, ki ne presega 50% tlorisa pritličja. Na ta način je novi del poenoten z objekti na sosednjih parcelah in ustreza pravilom predlaganega osnutka OPPN za Trnje - Kregarjeva ulica, ter hkrati z novimi cezurami zagotavlja ločitev obstoječih predimenzioniranih objektov na posamezne manjše volumne.

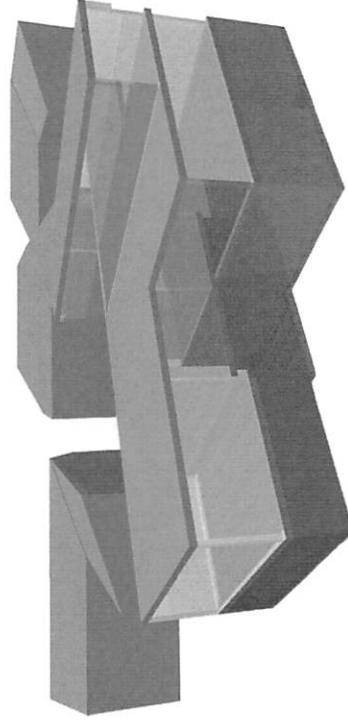


ohranjena klet (garaža) stavbe na GP 25 in GP 26 z rekonstrukcijo prilitnega volumna in dodane terasne etaže (stavbni volumen je členjen in tvori cezuro do objekta na GP 25)

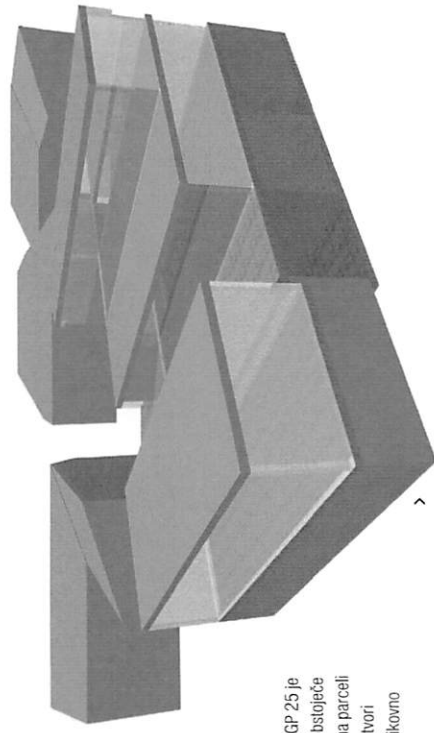
VARIANTA 1



VARIANTA 2



VARIANTA 3



klet stavbe na GP 25 je razširjena do obstoječe stavbne linije na parceli GP 26 in z njo tvori zaključeno oblikovno celoto.

VARIANTA 4