



## ŽUPAN

Številka: 901-9/2014  
Datum: 25.11.2014

### 3. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 15.11.2014

**ZADEVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM  
NAČRTU ZA TRNJE – KREGARJEVA ULICA  
2. 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 Odlok o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu za Trnje – Kregarjeva ulica



Župan  
Ivan MOLAN

**Priloge:**

- Predlog sklepa z obrazložitvijo
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Trnje – Kregarjeva ulica
- Povzetek za javnost
- Grafični prikaz

## ŽUPAN

---

Številka: 3505-1/2012

Datum: 25. 11. 2014

### OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

#### **ZADEVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Trnje – Kregarjeva ulica**

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v sprejem in obravnavo Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Trnje – Kregarjeva ulica.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

#### **SKLEP**

**Sprejme se Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Trnje – Kregarjeva ulica.**

#### **OBRAZLOŽITEV:**

Predmet sprejema je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Trnje – Kregarjeva ulica (v nadaljevanju OPPN), kjer je predvidena gradnja enostanovanjskih stavb. Zasnova izhaja iz obstoječe prometne mreže (Kregarjeva ulica), 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. Južno od Kregarjeve ulice se na območju, ki posega v območje urejanja Državnega prostorskega načrta (DPN) za HE Brežice (koridor daljnovoda), določi posebna ureditvena enota UEuv, kjer se uredijo urbani vrtovi in spremljajoče ureditve. Severno od Kregarjeve ulice je znotraj tega koridorja v ureditveni enoti UEso dopustna gradnja spremljajočih objektov k obstoječim stanovanjskim objektom v neposredni bližini. Skupna površina obravnavanega območja OPPN znaša cca. 2,2 ha.

Na 29. redni seji Občinskega sveta, dne 21. 7. 2014 je potekala prva obravnava tega akta, v okviru katere so bili predstavljeni podrobnejši razlogi, namen ter predmet oz. vsebina predmetnega prostorskega akta. Predstavljene so bile tudi vse faze postopka priprave akta do faze javne razglasitve dopolnjenega osnutka OPPN, skupaj s stališči do pripomb z javne razglasitve. Občinski svet je v prvi obravnavi sprejel dopolnjen osnutek OPPN in stališča do pripomb z javne razglasitve tega akta.

Izdelovalec OPPN je po zaključku prve obravnave na Občinskem svetu v skladu s sprejetimi stališči ustrezno dopolnil prostorski akt in pripravil predlog tega akta ter ga dne 20. 8. 2014 posredoval v pridobivanje mnenj pristojnim nosilcem urejanja prostora.

V okviru izdelave tega akta je bilo potrebno zaradi delnega poseganja v varovalni koridor daljnovoda, ki se ureja z DPN za HE Brežice, na podlagi 43. člena Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Ur.l.RS, št.80/10 (106/10 popr.) in 57/12, v nadaljevanju ZUPUDPP) pridobiti tudi soglasje Vlade RS za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN. V ta namen je bilo v skladu z ZUPUDPP najprej potrebno uskladiti ureditve OPPN-ja z investitorjem DPN ureditev, za kar je bilo prejeto pozitivno mnenje Ministrstva za infrastrukturo in prostor, št. 360-3/2011-DE/232 00911288, z dne 7. 7. 2014. Dne 17. 11. 2014 je bil prejet tudi Sklep Vlade RS, št. 35000-15/2014/4 o izdaji soglasja za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju predmetnega DPN.

Na podlagi vseh prejetih pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora in Sklepa Vlade RS je izdelovalec pripravil končni usklajeni predlog prostorskega akta OPPN, ki ga Občinskemu svetu predlagamo v sprejem.

Po sprejemu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Trnje – Kregarjeva ulica se le-ta objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na občinski spletni strani. Po en izvod OPPN se posreduje pristojni Upravni enoti in Vladi RS, OPPN pa bo ves čas veljavnosti na vpogled na pristojnem občinskem oddelku za prostorsko načrtovanje.

Pripravila:  
Tanja Rus  
Svetovalka I



Vodja oddelka za prostorsko  
načrtovanje in razvoj:  
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 in 76/14 - Odl. 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 na .....redni seji dne ..... sprejel

**O D L O K 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 Brence s.p., ..... pod št. projekta PA-1204.

(2) Sprejme se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 61/2014) in Uredbe o državnem prostorskem načrtu za območje hidroelektrarne Brežice, Uradni list RS, št. 50/12 (v nadaljevanju: »DPN«).

(3) Na podlagi predhodne uskladitve s tem OPPN načrtovanih ureditev z investitorjem ureditev po DPN, je Vlada Republike Slovenije je izdala sklep št. 35000-15/2014/4 z dne 13.11.2014, s katerim podaja soglasje za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju DPN.

(4) 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 presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene 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) Pritičje (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)  |
|                                       | 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.

(5) Program opremljanja ni izveden v postopku priprave tega OPPN-ja.

## II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

### 4. člen območje urejanja

(1) Območje OPPN se nahaja v JV delu mesta Brežice, 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 posega tudi na območje DPN v presečni površini v velikosti 3180m<sup>2</sup> in zajema naslednje parcele št. del 210/15, del 210/16, del 36/6, del 36/79, del 36/80, 38/1, del 38/4, del 48/17, del 48/29, del 48/30 in 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 infrastrukture 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 leži 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 kulture 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 soslednjimi območji so razvidni iz načrta 2 grafičnega dela »Vplivi in povezave«.

### 6. člen vrste gradenj

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

### 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, razen vrstnih hiš

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).

### 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 objekta, 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 na območju OPPN. Delež spremljajočih dejavnosti v posameznem objektu je max.100m<sup>2</sup>/objekt.

**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 iz 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) Določi 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 določi nekaj posebnih ureditvenih enot, kjer je omejeno dopustno poseganje in sicer: UEso, UEuv, UEzp, UEzd in UEel.
- (5) Poleg enostanovanjskih stavb je na parceli objekta dopustna gradnja spremljajočih stavb in objektov, ter nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (6) Severno od Kregarjeve na območju DPN izven varovalnega pasu elektrovodov in na GP26, kjer ni dovolj prostora za gradnjo stanovanjskega objekta, se določi posebna ureditvena enota UEso, kjer je dopustna gradnja spremljajočih 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 določi posebna ureditvena enota UEuv, kjer se uredijo urbani vrtovi in spremljajoče ureditve. V severnem delu območja je dopustna gradnja spremljajočega 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 (UEel) 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 čas

V varovalnem pasu kablovoda 110kV ni dovoljena gradnja stavb, sajenje dreves, izvajanje izkopov ter zniževanje kote 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 – ter asa, letna kuhinja, ograja, brežine 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 objekta 4m. Manjši odmiki ali poseganje do parcelne meje so označeni v grafičnem delu. V primeru združevanja parcel so vsi odmiki od parcelnih mej 4 m.
- (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) 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, sanitarni 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 se načrtuje stanovanjski objekt severno, severovzhodno ali severozahodno 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 možnih najbolj neugodnih pozicij južnega objekta na površini za razvoj objektov mora biti izkazano v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. V primeru, da južni objekt še ni izveden oz. zanj ni pridobljenega gradbenega dovoljenja, je razmik iz šestega odstavka tega člena lahko manjši, vendar ne manj kot je določeno v drugem odstavku tega člena. V tem je potrebno strinjanje lastnika južne parcele glede manjšega razmika izkazati s pisnim soglasjem.

- (8) Zaradi zagotavljanja izpolnjevanja pogoja iz šestega odstavka tega člena, se objekte na GP 10,16,17 umesti na skrajni S rob območja za razvoj objektov – na gradbeno linijo. Posebna pozornost medsebojnega umeščanja objektov zaradi izpolnjevanja pogoja iz šestega odstavka tega člena je potrebna zaradi vplivov GP14→GP10, GP10→GP9, GP18→GP16. Za GP25→GP26 v povezavi s sedmim odstavkom a) alineje 14. člena ni potrebno izpolnjevanje pogoja šestega odstavka tega člena.
- (9) Osnovni stanovanjski objekt se umesti na S del parcele objekta, kar velja tudi v primeru združevanja parcel, 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. Zaradi pomanjkanja prostorskih možnosti pri GP14, GP18, GP19, GP25 ni nujna postavitev osnovnega objekta na S del parcele objekta, v kolikor je takšna postavitev potrebna zaradi umestitve parkirnih površin oz. nezahtevnega objekta na severnem delu parcele objekta.
- (10) Velikost objektov se zaradi vodila fleksibilnosti določi z robnimi pogoji in sicer na površini za razvoj objekta, upoštevajoč gradbene meje in faktor zazidanosti.
- Največja dovoljena etažnost je (K)+P+M pri dvokapni in (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.
  - Osnovni in spremljajoči objekti so lahko podkleteni. Površina kleti je lahko večja od tlorisa pritličja. Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.
  - 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.
- (11) Spremljajoče stavbe so lahko v sklopu osnovnega objekta ali ob njem ali kot samostojne, 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 pritlične izvedbe (maksimalna svetla višina 2,50m), lahko tudi podkletene.
  - Maksimalna zazidana površina spremljajoče stavbe je max. 50m<sup>2</sup> oz. manj zaradi izpolnjevanja pogoja Fz.
  - Maksimalna velikost bazena kot manj zahtevnega objekta je 120m<sup>2</sup>.
- (12) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo: Maksimalni faktor zazidanosti (Fz) je 0,3 pri parcelah manjših od 500 m<sup>2</sup> in 0,25 pri parcelah večjih od 500m<sup>2</sup>.
- (13) Vkopan bazen se ne šteje v Fz, medtem ko se pokrit bazen ali bazen dvignjen nad teren šteje v Fz.
- (14) Pri združevanju parcel znaša največja velikost vseh zazidanih površin na parceli, v katere se štejejo površine skladno z določbami prvega odstavka 2. člena tega odloka, 250m<sup>2</sup> oz. manj zaradi izpolnjevanja pogoja Fz.
- (15) Lokacijski pogoji in dopustni gabariti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

## 12. člen pogoji za oblikovanje objektov in površin

- (1) Tipologija zazidave enostanovanjskih stavb: samostojne hiše, vile, atrijske hiše ali dvojčki.
- (2) Oblika osnovnega stanovanjskega objekta:
- V osnovi tloris pravokotne oblike.
  - Dopustno je dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni podolgovat tloris (L, T ipd. oblike). Dodajanje kubusov je lahko tudi konzolno.
  - Pri gradnji objektov v razmerju 1:1 do 1:1,2 in nad 1:1,5 ali v velikosti nad 200m<sup>2</sup> mora biti volumen objekta razbit z dodajanjem oz. odzemanjem manjših kubusov ali vizualno s členitvijo fasad.
  - Orientacija daljše stranice (sleme strehe) mora biti v smeri Kregarjeve ulice.
  - Oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti podrejeno kvaliteta oblikovanja osnovne stavbe. Pri nadzidavah se varuje silhueta 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 skritim 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, sijaj pločevina).
  - Strehe dozidanega in spremljajočega objekta morajo biti oblikovne skladno 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 morajo biti na posamezni strehi poenoteno oblikovane.
  - Čopi niso dopustni.
- (4) Oblikovanje fasad
- Material: poleg stekla je dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov.
  - Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.
  - Prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki..) in na strehah objektov (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, citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, modra, turkizno modra).
- (5) Postavitev zunanjih enot naprav
- Naprave za izkoriščanje sončne energije se na strehe postavijo praviloma vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe. 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 zunanje enote naprave.
- V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto, vidno iz ulice, mora biti le ta vizualno skrita.

(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.
- Na dveh sosednjih parcelah je dovoljena izvedba dveh spremljajočih stavb kot enovit objekt, ki se na parcelni meji stikata s fasado, lahko z zamikom, vendar skupna tlorisna velikost takega objekta ne sme presegati 80m<sup>2</sup>. 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 utrjene površine:

- Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin in zaradi različnih velikosti parcel objektov, se utrjene tlakovane površine načrtujejo v najmanjši možni površini, ki še izpolnjuje funkcijo – dovoz, parkirišča.
- Dovozi na parcele se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,5 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radji.
- Parcele z izvozi na Kregarjevo ulico morajo zagotavljati obračanje vozil na parceli objekta, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto. Zaradi težnje po čim večjem deležu zelenih površin drugod obračanje 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 kdikor 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 so lahko zunanje površine ločene z zidcem max. višine 2m in dolžine 3m, 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 ureditvena enota UEzp.
- Izvedejo se izravnave terena na mestih, kjer je to potrebno zaradi navezave na cestno omrežje. Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotrne preračunljivosti 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, fitnes, 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
11. Objekti za akumulacijo vode od tega vodni zbiralnik, bazen za kopanje, grajen ribnik, okrasni bazen

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

- I. Objekti za lastne potrebe:
    - a. nadstrešek
    - e. zbiralnik za kapnico
    - g. utrjena dvorišča
  - II. Pomožni infrastrukturni objekti:
    - 1.c. objekt javne razsvetljave
    - 6.a. nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje
    - 6.e. priključni plinovod za male kurilne 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 postavitev samo enega objekta iste namembnosti.

(4) Legi 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) Legi 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 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 iz prejšnje alineje, v kolikor površina za razvoj objektov pri parcelah velikosti manj kot 500m<sup>2</sup> 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 odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od meja sosednjih parcel manjši od odklikov 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, pripadajočih enostanovanjski gradnji, ni dopustna.
- 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 pridobjenega soglasja lastnikov sosednjega zemljišča predmetne parcelne meje, razen ob prometnicah.

#### (6) Ograje:

- Medsoseske ograje se praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel, 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.
- Ograje so maksimalne višine 1,50 m.
- V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika.
- Ograje ob uličnem prostoru in dostopnih cestah so dopustne le kot zazelenjene ograje, lahko z zelenjem preraščene žične ograje. Dopusti se kombinacija z drugimi materiali na mestu samega vhodnega dela ograje, na odjemnem mestu smeti, elektroarmatice 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.

#### (7) Podporni zid

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

#### (8) Male čistilne naprave, zbiralnik za vodo ipd. morajo biti vkopani.

(9) Mesta za zbiranje in odjem smeti (zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok), odjemno in zbirno mesto komunalnih odpadkov) se oblikujejo kot del urbane opreme naselja. Postavijo se na utrjeno podlago, ogradijo z netransparentno ograjo, ki mora biti višja od zabojnikov in omogočati neoviran dostop za uporabnike in za transportna vozila. Ograja je lahko lesena, iz vlaknocementnih fasadnih plošč ali iz perforirane pločevine, ki se lahko zakrije z visokim in nizkim grmičevjem. Dovoljeno je nadkritje odjemnih in zbirnih mest 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 k.o Trnje se odstranijo in namenijo gradnji skladno s tem odlokom.

(2) Za obstoječe legalno zgrajene stavbe (na parc.št. 29/2, \*47 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 prilagajanjem že zgrajenim objektom na parceli, kot je konkretnje navedeno v tem odloku .

(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) Novogradnja objekta na GP25 ali rekonstrukcija, dozidava, nadzidava ipd. obstoječega objekta je dopustna na površini za razvoj objekta, prikazani v grafiki. Dopustna so odstopanja in prilagajanja že zgrajenemu objektu na parceli. V primeru rekonstrukcije, dozidave, nadzidave obstoječega objekta so dopustna odstopanja od pogojev kote pritličja, ki se lahko prilagodi kot obstoječe konstrukcije, razmerij tlorišnih gabaritov ter odstopanja smiselno vezana na funkcijsko oz. fizično povezavo z obstoječim objektom na Kosovelovi 7.

(5) Novogradnja objekta na GP26 je dopustna na površini za razvoj objekta, prikazani v grafiki. Zahodni del parcele GP26 se priključi 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, je dopustna sanacija izgrajenega objekta z odstopanji od splošnih določb in sicer na naslednje načine:

- 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. Tako saniran objekt se 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 zaradi prilagajanja obstoječem stanju.
- Pri sanaciji nelegalne gradnje na GP26 se pogoji višinskih gabaritov prilagodijo obstoječemu stanju kleti. Vhod v objekt se predvidi na SZ delu, kjer se lahko izpolnjuje pogoj višinske kote pritličja max. višine 1,40m nad koto obstoječega 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 s terasno nadgradnjo pod enakimi pogoji, kot navedeno v 7. alineji tretjega odstavka 29. člena tega odloka. 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 (odmik volumna na GP26 od J roba parcele GP26 min 4m) - členitev zaradi zmanjšanja volumnov, ki sta lahko povezana s transparentnim komunikacijskim hodnikom. Odmik objekta nad kletno ploščo na GP25 je 4 m od Z parcelne meje.

(7) V vseh primerih sanacije in novogradnje je potrebno upoštevati tudi naslednje pogoje:

- a) V povezavi s šestim in sedmim odstavkom 11. člena tega odloka, ki se nanaša na zagotavljanje pogoja o medsebojni legi objektov, le ti ne veljajo na GP26, na kateri gradnja vezana na navedene določbe v tem odstavku ne sme omejevati gradnje na GP25.
- b) Izven površine za razvoj objektov proti obstoječi stanovanjski stavbi na Kosovelovi 5, na območju prikazanem v grafiki, ni dopustna gradnja nezahtevnih ali enostavnih objektov, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi.
- c) V povezavi z drugo alinejo desetega odstavka 11. člena v primeru sanacije kleti gradnja spremeljajočega objekta, garaže, lope, drvarnice, pokritega skladišča za lesna goriva za potrebe GP26 na GP26a ni dopustna.
- d) GP26a se lahko združena z GP14 nameni spremeljajočim objektom tudi za objekt na GP14.

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

##### 15. člen infrastruktura splošno

(1) Zasnova predvideva racionalno zožitev koridorja za elektrovođe - prestavitev in kabliranje 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 lahko izvedejo tudi vsi ostali infrastrukturni vodi za potrebe infrastrukturne opremljenosti zemljišč (elektro vodi, kanalizacija, vodovod, Tk, odvodnjavanje 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) Parcele objektov se priklaplajo na obstoječo infrastrukturo v neposredni bližini - po obstoječih cestah in po novih prometnicah, ki so hkrati infrastrukturni koridor.

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

(6) Prečkanja lokalnih poti in cest so povsod, kjer to dopušča kategorija zemljine, predvidena s prebojem, sicer pa s prekopom.

(7) 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 ustrežni globini glede na niveleto vozišča ceste. Prav tako se na mestih, kjer so mogoča prečkanja infrastrukture v prihodnje, izvedejo zaščitne cevi.

(8) Nasipavanje ali odvzemanje materiala nad obstoječimi vodi ni dovoljen brez uskladitve upravljavca infrastrukture.

(9) 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.

(10) 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.

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

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

(13) 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 manjšemu številu stanovanjskih enot.

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

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

(4) Nove ločene površine namenjene peš prometu se predvidijo le kot enostranski pločniki 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 priključeni 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 se morajo priključiti na javno kanalizacijo v skladu z veljavnimi predpisi in pod pogoji upravljavca. Objekti, ki se ne morejo gravitacijsko priključiti na kanalizacijo, se priključijo preko prečrpavališč in tlačnih fekalnih cevovodov.

(3) Priključitev na javno kanalizacijo se izvede s priključitvijo v jaških.

(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. Tudi padavinske vode s parkirišč, cest in utrjenih površin se preko lovilcev olj vodijo v ponikalnice. Le te morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin na način, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in ne bo povzročena škoda tretji osebi.

(6) Padavinske vode s cest se spelje preko cestnih požiralnikov in lovilcev 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 »Infrastrukturac«.

#### 19. člen energetska infrastruktura

##### Električna energija

(1) Čez območje potekata prostozračna, distribucijska elektroenergetska voda nazivne napetosti 20kV (RTP Brežice - Dobova in Mokrica). 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 novo plinovodno omrežje z navezavo na obstoječe ali direktno na obstoječe omrežje, kjer je to mogoče.

##### Obnovljivi viri

(7) Za ogrevanje in drugo uporabo je možno tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije. Objekti za namen rabe obnovljivih virov se umeščajo kot spremljajoča dejavnost za potrebe območja obravnave in širše. Fotovoltaični sistemi se lahko izvedejo le kot del strehe ali fasade obstoječih objektov.

##### Daljinsko 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 »Infrastrukturac«.

#### 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 »Infrastrukturac«.

#### 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 odvaža 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 največ po dve parceli objektov skupaj pod pogojem, da se ne onemogoči dostop in infrastrukturna opremljenost do drugih predvidenih objektov, vezano tudi na 29.in 30.člen odloka. Ob tem se združita tudi površini za razvoj objekta(ov). Kjer je določena gradbena linija, se v primeru združevanja parcel površina za razvoj objekta omeji z gradbeno mejo, ki poteka po celotnem obodu združene parcele v odmiku 4m od parcelne meje. Zunanja ureditev se smiselno prilagodi novi parceli.

(3) Dopustna je delitev parcel, vendar mora biti posamezna parcela v primeru gradnje dvojčkov najmanj velikosti 350m<sup>2</sup>, v primeru gradnje samostojne stanovanjske hiše pa 450m<sup>2</sup> pod pogojem, da se dostop do obeh parcel zagotovi direktno iz javnega dobra oz. na podlagi pridobljene pravice dostopa do parcele ali notraj parcele, ki se deli.

(4) 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.

(5) Pri določanju parcele objekta ni dopustno deliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele objekta.

(6) 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.

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

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

(9) 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. Po veljavni zakonodaji 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, niti 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, lovčici 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 obravnave 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 infrastrukture 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. Premik gradbene meje je dopusten pri GP12, GP16, GP17, GP18, GP19, GP25 in GP26 do odmika, označenega v grafiki, s soglasjem sosedu.
- V primeru združevanja parcel GP10 in GP14 ali GP16 in GP17 ali GP16 in GP18 ali GP17 in GP19 površine za razvoj objektov na S strani parcele ne omejuje gradbena linija ampak gradbena meja.
- 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.
- Na parcelah objektov št. GP9, GP10 in GP14 se v primeru gradnje objekta z ravno streho max. etažnosti (K)+P+1 dopušča izhod na strešno zazelenjeno teraso s spremljajočim prostorom. Ta terasna nadgradnja mora biti locirana na severnem delu objekta z odmikom 1.5 m od zunanjega 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). V naveden delež strešne površine se štejejo tudi nadstrešek, senčnice ipd. elementi na terasi. Nadgradnja mora biti izvedena v transparentni stekleni fasadi, ki pa je na S delu lahko tudi v drugem materialu. V primeru terasne nadgradnje je najvišja točka objekta do 8,90m nad koto terena gledano s S strani objekta.

#### (4) Infrastruktura:

- Pozicija infrastrukturnega koridorja se prilagodi koridorju obstoječe kableske kanalizacije in novih elektrovodov za potrebe HE Brežice, ter prestavi obstoječih daljnovodov v koridor. V koridorju se lahko 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.
- V kolikor priklopa na kanalizacijsko omrežje ni mogoče izvesti zaradi lastniških ali drugih pogojev ter ekonomske neupravičenosti, se z ustrezno utemeljitvijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja izjemoma dopusti gradnja male čistilne naprave na GP25 in GP26. Izpust iz te-te je potrebno izpeljati v ponikovalnico na način, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in ne bo povzročena škoda tretji osebi.

#### (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
- Dopustno je združevanje parcel na robu območja s parcelami izven območja OPPN (GP25, GP26, GP27, GP28).
- V primeru združevanja parcel GP16 in GP17 ali GP18 in GP19 ali GP10 in GP14 je potrebno zagotoviti neovirano infrastrukturno opremljenost celotnega območja – uskladišče prestavitve predvidenih vodov v infrastrukturni koridor.
- 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.
- Dopustno je združevanje parc. GP26, GP25 in GP26a in s tem odstopanje od pogoja združevanja max. 2 parcel. Pri tem je potrebno ohraniti javno dobro.

**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) Kjer se objekti priklapljajo na obstoječo infrastrukturo, se komunalni prispevek obračuna na podlagi za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

(4) Občina Brežice lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku. Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu z OPPN oz. s programom opremljanja zgradi vso načrtovano komunalno opremo in pridobi potrebna zemljišča in to neodplačno prenese na Občino Brežice oz. na upravljavca posamezne infrastrukture.

(5) 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.) in izkazuje zadnje stanje gradbene tehnike.

**31. člen**  
**obveznosti udeležencev graditve objektov**

(1) Udeleženci graditve objektov morajo ravnati skladno z izdanimi mnenji za načrtovanje k tem prostorskim aktom 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**  
**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.

**34. 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).

**35. 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

Naročnik:

Občina Brežice  
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

# za Trnje-Kregarjeva ulica

## USKLAJEN PREDLOG POVZETEK ZA JAVNOST

Izdelovalec:



M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje, arhitekturno projektiranje, notranja oprema  
in inženiring,  
Mateja Sušin Brence s.p.  
Artiče 54i, 8253 Artiče

Odgovorni vodja izdelave OPPN:

Mateja Sušin Brence, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0928

Datum: november 2014

### 1. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

**Predmet:** 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 Brence s.p., pod št. projekta PA-1204. (3)

**Ocena stanja in razlogi za pripravo:** Na območju priprave OPPN velja Odluk o novelaciji zazidalnega načrta Trnje Brežice (Uradni list RS 54/00, 4/02, 69/10, 72/10 – popr.), v nadaljevanju »ZN«. Ureditve po veljavnem ZN so v večji meri izvedene. Neizveden je na območju vzhodno od Prežihove in južno od območja namenjenega elektro infrastrukture, kjer je z ZN načrtovana gradnja garaž za potrebe stanovanjskih blokov na Prežihovi 11, 13, 15 in 17, otroški vrtec idr. Občina ugotavlja, da za gradnjo zgoraj omenjenih garaž ni investicijskega interesa. Parkiranje je zagotovljeno na parkirskih med omejenimi stanovanjskimi bloki in Prežihovo ulico, ki so v uporabo tudi za potrebe večstanovanjskega bloka na Prežihovi 10 in 12.

Prav tako občina ugotavlja, da ni investicijskega interesa za izgradnjo v ZN predvidenega vrtca. Varstvo otrok se zagotavlja znotraj obstoječih kapacitet vrtca Mavrica, ki bo s predvideno obnovo zagotovilo zadostne kapacitete tudi v prihodnje.

Občina želi omogočiti gradnjo na omejenem območju za potrebe individualne stanovanjske gradnje, zato je potrebno pripraviti nov prostorski akt.

**Cilji:** Na območju OPPN se načrtuje gradnja enostanovanjskih stavb s spremeljajočimi stavbami in pripadajočo infrastrukturo ter urbani vrtovi.

### 2. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

**Območje:** Območje OPPN se nahaja v JV delu mesta Brežice, na območju Trnja, S in J od Kregarjeve ulice na območju nepozidanih stavbnih zemljišč. Obravnavano območje zajema zemljišča z naslednjimi parcelnimi števkami: \*47, \*69, del 229, 1/11/17, del 1/11/18, 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.

Skupna površina obravnavanega območja znaša 2,18 ha. Vzhodni pas območja priprave OPPN zajema tudi območje DPN v presečni površini v velikosti 3180m<sup>2</sup> 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.

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

11100 Enostanovanjske stavbe  
12420 Garažne stavbe (kot spremeljajoč samostojen objekt v funkciji stanovanjske stavbe)

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

24110 Športna igrišča od tega bazen

**Dopustne dejavnosti:** Dopustne so vrste dejavnosti skladno z osnovno rabo prostora (stanovanjska raba) s prepletom spremeljajočih ter dopolnilnih dejavnosti in sicer oskrbna, storitvena, 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.

Gostinska dejavnost ni dopustna.

Spremljajoče dejavnosti lahko obsegajo do 30% vseh površin.

**Vrste objektov glede na zahtevnost:** Dopustna je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: majhna stavba (garaža, dvarnica oz. pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt), majhna stavba kot dopolnilne obstoječe pozidave (lopa, uta, nadstrešek, senčnica, letna kuhinja, vetrolov, manjša dvarnica, savna, zimski vrt), pomožni objekt v javni rabi (objekt za razsvetljavo, drog, urbana oprema, pomožni cestni objekti), ograja, podporni zid, mala komunalna čistilna naprava pod pogoji tega odloka, rezervoar za vodo, priključek na objekta gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, pešpot, pomožni komunalni objekt, objekti za akumulacijo vode od tega vodni zbirnik, bazen za kopanje, grajen ribnik, okrasni bazen.

**Zasnova pozidave in ureditev:**

Zasnova izhaja in obstoječe prometne mreže (Kregarjeva), parcelne strukture in koridorja daljinskih elektrovirov 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. Dotiči se fleksibilna zasnova še nepozidanega območja z robnimi pogoji in površinami za razvoj objektov ter menia in pogoji za ureditve obstoječih objektov.

Na Območju OPPN se določijo nekaj posebnih ureditvenih enot, kjer je omejeno dopustno poseganje in sicer: UEso, UEUv, UEZp, UEZd in varovalni pas elektrovirov (UEEf).

Poleg enostanovanjskih stavb in na parceli objekta dopustna gradnja spremeljajočih stavb in objektov, ter nezahtevnih in enostavnih objektov.

Severno od Kregarjeve se na območju DPN izven varovalnega pasu elektrovirov določi 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 dopolnilne obstoječe pozidave, ograja) pod pogoji tega odloka.

Južno od Kregarjeve se na območju DPN določi 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: dvarnica, lopa, ropotarnica, letna kuhinja, uta in podobno), klopi, igrala, parkirišče, ograja po obodu območja ipd. Uredi se skupno odlaganje bio odpadkov in odvoz na depozijo. Uredi se zagotavljanje vode na vrtovih.

V varovalnem pasu SN in VN elektrovirov (UEEf) je poleg infrastrukturnih objektov dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov. Nezahtevni in enostavni objekti in sicer: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, zbirnik za kapnico, utrjena dvorišča), vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (igrišče za šport in rekreacijo na prostem), otroško igrišče. V varovalnem pasu kablovoda 110kV ni dovoljeno graditi stavb, saditi dreves, izvajati izkopov ter zniževati koto terena.

(9) Na območju zelenega pasu (UEGp) na parceli, funkcionalno pripadajoči obstoječim večstanovanjskim objektom je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih stavb za namen družbenja 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, zbirnik deževnice, vkopan del stavbe ipd.).

**Lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov:**

Gradnja objektov je dopustna na površinah za razvoj objekta. Površina za razvoj objekta je odmaknjena od parcelne meje parcele, namenjene za gradnjo objekta 4m. Manjši odniki ali poseganje do parcelne meje so označeni v grafičnem delu. 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.

Razniki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta.

Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanji 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 razniki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. Načrtovani objekti 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 ±45° od smeri severa, od točk skrajnih južnih, vzhodnih in zahodnih vogalov fasade novo predvidenega objekta.

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 gabaritah skladno s tem odlokom na parceli južneje v povečavi 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.

Osnovni, stanovanjski objekti 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.

**Velikost objektov:** 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. EVp in EVn= 3,00m. Kol.zid = 1,50 m. Kp največ 0,5 m.

**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, dvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, lopa ipd.), morajo biti funkcije le teh združene v enotno spremeljajočo stavbo iz vedbe (maksimalna svetla višina 2,50m), lahko tudi podklete. Pmax= 50m<sup>2</sup>. **Stignja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:** Fz=0,3 pri parcelah manjših od 500 m<sup>2</sup> in 0,25 pri parcelah večjih od 500m<sup>2</sup>.

**Oblikovanje objektov in ureditev okolice:**

**Tipologija:** samostojne hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše ali dvojkri.

**Oblika osnovnega stanovanjskega objekta:**

- v osnovi črta pravokotne oblike, dopustno dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni podolgovat črti  
- pri razmerju stranic od 1:1 do 1:1,2 in nad 1:1,5 ali v velikosti nad 200 m<sup>2</sup> mora biti volumen objekta razbit z dodajanjem ali odzemanjem manjših kubusov ali vizuelno s črtno fasad.

- Orientacija daljše stranice (sleme strehe) v smeri Kregarjeve ulice.

**Streha:**

Simetrična dvokapna streha z naklonom 30°-40°

Enokapnica z naklonom do 20°

Ravne strehe z minimalnim naklonom skritim v vencu objekta.

Dopustno je kombiniranje dvokapnih in enokapnih z ravnimi in/ali transparentnimi

Barve kritin: temne (sive do grafitno sive, rjave ali opečne barve). Prepovedana je uporaba svetlobo odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina).

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 siemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenotno oblikovane.

Čopi niso dopustni.

**Oblikovanje fasad:** Fasade naj bodo v otenkih 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, turkizno modra).

**Ograje:** Medsoseske ograje se praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. Ograje ob uličnem prostoru in dostopnih cestah so dopustne le kot zazelenjene ograje, lahko z zelenjem preraščene žilne ograje. Dopusti se kombinacija z drugimi materiali na mestu samega vhodnega dela ograje, na odjemnem mestu sme biti elektrovarnice ipd. infrastrukture, vendar skrajno ne več kot 25% dolžine obcestne ograje. Zazidane ograje in zasadištev meja s cipresami niso dopustni.

**Pogoji za obstoječe objekte določeni v 14.členu odloka.**

**Prometno ureditve:** Nadgradi se obstoča cestan mreža z dostopnimi cestami. Infrastruktura: Območje se infrastrukturno opremi.

**Parcelacija:** Dopustno je združevanje parcel največ po dve skupaj pod pogojem, da se ne onemogoči dostop in infrastrukturna opremljenost do drugih predvidenih objektov. Dopustna je delitev parcel v primeru gradnje dvojkov ali vrstnih hiš, vendar mora biti posamezna parcela najmanj veličnosti 350m<sup>2</sup>, v primeru gradnje samostojne stanovanjske hiše pa 450m<sup>2</sup> 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.

**Varstvo kulturne dediščine, narave in okolja:** Na območju cone se ne nahaja evidencirana enota kulturne dediščine. Območje obdela ne posega v zavarovana območja, ekološko pomembna območja, območja Nature 2000, niti na območje naravnih vrednot. Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo.

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



**M MUNDUS, Mateja Sušin Brencs 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: November 2014, faza: usklajen predlog - sprejem

**OPPN za Trnje - Kregarjeva**

**UREDITVENA SITUACIJA**