



ŽUPAN

Številka: 9001-1/2024
Datum: 24. 1. 2024

7. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 12. 2. 2024

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Dobovi, del EUP DOB-14; prva obravnava

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA PROSTOR

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: mag. Urška Klenovšek, vodja Oddelka za prostor

PREDLOG SKLEPA: Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Dobovi, del EUP DOB-14.

Ivan MOLAN
Župan

Priloge:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Dobovi, del EUP DOB-14, z obrazložitvijo
- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Dobovi, del EUP DOB-14
- Povzetek za javnost z grafičnim prikazom

ŽUPAN

Številka: 3505-1/2023

Datum: 24. 1. 2024

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Dobovi, del EUP DOB-14

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlagam v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Dobovi, del EUP DOB-14.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Dobovi, del EUP DOB-14.

OBRAZLOŽITEV

Občina Brežice na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS) na pobudo lastnika zemljišč vodi postopek izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Dobovi, del EUP DOB-14 (v nadaljevanju: OPPN).

Območje predmetnega OPPN se nahaja v osrednjem delu naselja Dobova v bližini železniške postaje Dobova in obsega zemljišče v velikosti pribl. 895 m². Območje OPPN skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21; v nadaljevanju OPN) obsega del enote urejanja prostora z oznako DOB-14 in je opredeljeno kot območje stanovanjskih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo prostora SSe (območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš).

Predmet OPPN glede na izkazano investicijsko namero opredeljuje spremembo prostorsko izvedbenih pogojev, ki se nanaša na gradnjo prizidave k obstoječi stanovanjski stavbi, možnost postavitve spremljajočih objektov in ureditev pripadajočih površin, z namenom izboljšanja pogojev bivanja. Z OPPN se bodo določila merila in pogoji za gradnjo, skladno s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki jih določa OPN, ter upoštevajoč izraženo investicijsko namero, usmeritve nosilcev urejanja prostora in javnosti. Več informacij o vsebini OPPN in predmetnih prostorskih ureditvah je obrazloženih v prilogah tega gradiva, v povzetku za javnost in grafičnem prikazu.

Pobudnik za izdelavo OPPN je lastnik zemljišč na območju OPPN. Z namenom izboljšanja pogojev bivanja je pobudnik izkazal potrebo po prizidavi obstoječe stanovanjske hiše, ki v okviru veljavnega OPN in danih prostorsko izvedbenih pogojev ni izvedljiva na optimalen način. V skladu s 123. členom OPN je za preseganje oz. spremembo prostorsko izvedbenih pogojev potrebna izdelava OPPN.

Postopek priprave OPPN

V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je bila dne 26. 1. 2023 podana pobuda za stanovanjsko gradnjo oz. prizidavo stanovanjske hiše na območju zemljišč v lasti pobudnika oz. investitorja, ki jo je Občina Brežice sprejela dne 1. 2. 2023.

V skladu z določili ZUreP-3 je občina dne 15. 2. 2023 pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja.

Z namenom priprave predmetnega OPPN je bila dne 13. 3. 2023 med pripravljavcem akta Občino Brežice, izdelovalcem akta podjetjem Proplan, Ivanka Kraljić s.p. in lastnikom zemljišč, ki je pobudnik izdelave predmetnega akta, podpisana pogodba št. P-674-2023 o medsebojnih obveznostih pri izdelavi OPPN.

V začetni fazi priprave osnutka OPPN je bila z javnim pozivom preko občinske spletne strani k sodelovanju pri pripravi OPPN v času od 16. 3. 2023 do 30. 3. 2023 pozvana širša javnost, da se seznanijo z vsebinami prostorskega akta. S strani javnosti ni bilo prejetih usmeritev, pripomb ali predlogov glede načrtovanih prostorskih ureditev. V pripravo osnutka OPPN so v skladu s 121. členom ZUreP-3 vključeni tudi pristojni nosilci urejanja prostora s pozivom, da posredujejo podrobnejše usmeritve, podatke ali strokovne podlage z njihovega delovnega področja, ki se nanašajo na obravnavano območje in načrtovane prostorske ureditve. Pri pripravi osnutka predmetnega OPPN so bile upoštevane usmeritve pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki so bile predhodno pridobljene v okviru priprave projektne dokumentacije za projekt *Prizidave stanovanjske hiše v Dobovi (št. A-03/22, Proplan, junij 2022)*.

Dne 20. 3. 2023 je bil sprejet Sklep o pripravi OPPN, ki je bil objavljen na občinski spletni strani ter dne 29. 3. 2023 v Uradnem listu RS. Na podlagi poziva občine je bila 23. 3. 2023 prostorskemu aktu s strani pristojnega ministrstva za prostor dodeljena identifikacijska številka 3441, pod katero se ta akt vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu.

V nadaljevanju je bil v maju 2023 izdelan osnutek OPPN, ki je bil objavljen na spletni strani občine, dne 6. 6. 2023 so bili pristojni nosilci urejanja prostora pozvani, da na podlagi objavljenega gradiva podajo mnenje k osnutku OPPN. V mnenjih posamezni nosilci urejanja prostora podajo ugotovitve glede upoštevanja smernic in predpisov iz njihove pristojnosti v OPPN oziroma ugotovitve o njihovem neupoštevanju utemeljijo ter podajo usmeritve za odpravo nepravilnosti. Na osnutek OPPN so bila pridobljena vsa mnenja nosilcev urejanja prostora.

V skladu s 115. členom ZUreP-3 je občina kot pripravljavec prostorskega akta v okviru seznanitve javnosti z morebitnim nasprotjem interesov vseh oseb, ki sodelujejo pri pripravi in sprejemu akta pridobila izjave, ki ne izkazujejo okoliščin morebitnega nasprotja interesov v postopku priprave predmetnega OPPN.

Po prejetih mnenjih je bil v mesecu septembru 2023 pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil objavljen na spletni strani občine. Z javnim naznanilom je bila dne 20. 10. 2023 objavljena javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN, ki je potekala od 27. 10. 2023 do vključno 27. 11. 2023 na pristojnem oddelku za prostor Občine. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 15. 11. 2023 v prostorih Občine Brežice izvedena javna obravnava, ki se je razen predstavnice pripravljavca, predstavnikov izdelovalca prostorskega akta ter pobudnika oz. naročnika OPPN ni udeležila nobena druga oseba.

V času javne razgrnitve OPPN ni bilo podanih nobenih pripomb in predlogov, zato je bil v decembru 2023 izdelan predlog OPPN in objavljen na občinski spletni strani. Dne 9.1.2024 so bili pristojni nosilci urejanja prostora pozvani k podaji dopolnilnega mnenja na predlog OPPN. V kolikor se v zakonskem roku 30 dni pridobijo njihova pozitivna mnenja oz. v primeru molka organa, se v skladu z veljavno zakonodajo postopek nadaljuje in Občinskemu svetu predlagamo sprejem OPPN.

V okviru javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb ter predlogov in Občinski svet ni sprejemal stališč do le-teh, besedilo odloka v drugi obravnavi bo enako besedilu predloga odloka v prvi obravnavi, zato Občinskemu svetu predlagamo, da se na podlagi tretjega odstavka 126. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlog odloka sprejme na isti seji tako, da se prva in druga obravnava odloka združita.

Po sprejemu predmetnega Odloka se le-ta objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Občine Brežice. En izvod OPPN se posreduje pristojni upravni enoti in en pristojnemu ministrstvu za prostor, sprejet dokument in gradivo OPPN pa bo ves čas veljavnosti na vpogled pri pristojni občinski službi za prostor.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic.

Na podlagi 68. člena ZUreP-3 se kot strokovna podlaga za pripravo prostorskega akta izdelata elaborat ekonomike. Glede na ugotovitve, ki so bile podane v okviru priprave spremljajočega gradiva OPPN izhaja, da investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo niso potrebne, zato elaborat ekonomike ni priložen.

Pripravila:

Tadeja Ogorevc

Svetovalka za prostorsko načrtovanje

Mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan MOLAN
Župan

Na podlagi 129. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP) in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl. US, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) ter 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na _____ redni seji dne _____ sprejel

ODLOK
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za stanovanjsko gradnjo v Dobovi, del EUP DOB–14

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošne določbe)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo v Dobovi, del EUP DOB–14 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelal PROPLAN, Ivanka Kraljić, s. p., Krško, pod številko projekta OPPN–02/23 in z identifikacijsko številko prostorskega akta 3441.

(2) OPPN se sprejme se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21; v nadaljevanju: OPN).

2. člen
(vsebina OPPN)

OPP N vsebuje tekstualni del, kartografski del in spremljajoče gradivo z naslednjo vsebino:

- a) Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca
- b) Odlok o OPPN
- c) Kartografski del
 - Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Občine Brežice 1:5000
 - Geodetski načrt s certifikatom 1:500
 - Geodetski načrt z mejo območja urejanja 1:500
 - Katastrski načrt z mejo območja urejanja 1:500
 - Situacija obstoječega stanja 1:500
 - Zazidalna situacija, prerez A–A 1:500
 - Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo 1 500
 - Načrt parcel z zakoličbo 1:500
 - Zbirna situacija infrastrukture 1:500
 - Prikaz vplivov na sosednja območja 1:500
 - Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami 1:500
- d) Spremljajoče gradivo
 - Poročilo o sodelovanju javnosti
 - Prikaz stanja prostora
 - Strokovne podlage
 - Mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave
 - Mnenje nosilcev urejanja prostora
 - Povzetek za javnost
 - Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 - Elaborat ekonomike

3. člen **(pomen izrazov)**

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. Faktor zazidanosti parcele (FZ) je razmerje med zazidano površino (stik objekta z zemljiščem po SIST ISO 9836) in celotno površino gradbene parcele. V izračunu FZ se upoštevajo vsi objekti na parceli, ki so po definiciji stavbe.
2. Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino gradbene parcele.
3. Glavni objekt je objekt, ki pomeni osnovni namen gradnje.
4. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti s svojo fasado ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Deli stavbe, kot so napušči, venci, balkoni, lože, pomoli, nadstreški, zunanja stopnišča, rampe/klančine, podesti, deli stavbnega pohištva in podobno lahko segajo preko gradbene meje.
5. Gradbena parcela je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta.
6. Kolenčni zid je višina zunanjega/obodnega zidu v podstrešju, merjeno od nosilne konstrukcije (npr. AB plošča) do strešne konstrukcije (npr. lega) stavbe.
7. Obstoječ teren je naravni (raščen) teren brez nasutja ali odkopavanja.
8. Pomožni objekt je objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavne obstoječe oziroma načrtovane objekte tako, da izboljšuje in dopolnjuje njihove bivalne, delovne oziroma obratovalne pogoje, lahko je samostojeci ali se glavnega objekta dotika, vendar z njim ni konstrukcijsko povezan, po velikosti ne presega glavnega objekta in zanj niso potrebni novi komunalni in drugi priključki.
9. Stavba je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti.
10. Zelena streha je večslojna streha, ki se zaključuje z vegetacijsko plastjo.

II. UREDITVENO OBMOČJE IN PROSTORSKE UREDITVE

4. člen **(obseg ureditvenega območja)**

(1) Območje OPPN se nahaja v osrednjem delu naselja Dobova. V OPN je območje v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako DOB-14.

(2) Območje OPPN se nanaša na parcelni številki 779/3-del in 779/5-del, obe k. o. 1292 Gabrje.

(3) Skupna površina območja OPPN je 895 m².

(4) Severovzhodno meji OPPN na lokalno cesto LK 027551 (Gabrje – Ulica 15. aprila), južno na železniško infrastrukturo, severozahodno na sosednjo zemljiško parcelo.

5. člen **(vplivi in povezave s sosednjimi zemljišči)**

Vplivno območje načrtovane gradnje obsega dele naslednjih parcel:

- 781/2, 781/5 in 798/1 (cesta), vse k.o. 1292 Gabrje (domet ruševin v primeru potresa),
- 798/1 (cesta), k.o. 1292 Gabrje (električni priključek),
- 798/1 (cesta), k.o. 1292 Gabrje (priključek elektro telekomunikacij),
- 798/1 (cesta), k.o. 1292 Gabrje (vodovodni priključek),
- 798/1 (cesta), k.o. 1292 Gabrje (kanalizacijski priključek).

6. člen (vrste gradenj)

Na območju OPPN je dopustna gradnja objektov, ki obsega:

- novogradnjo (prizidavo, legalizacijo),
- rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo,
- spremembo namembnosti,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist.

7. člen (vrste objektov)

(1) Na območju OPPN so glede na veljavno klasifikacijo vrst objektov dopustne naslednje vrste glavnih objektov:

- 1110 – Enostanovanjske stavbe – samostojne hiše, kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene,
- 1121 – Dvostanovanjske stavbe – samostojne hiše, kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene.

(2) Na območju OPPN je glede na veljavne predpise dopustna postavitve pomožnih objektov, in sicer:

- 12203 – Druge poslovne stavbe, do 25 m² površine,
- 12301 – Trgovske stavbe, do 25 m² površine,
- 12420 – Garažne stavbe, do 50 m² površine,
- 12520 – Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, samo rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine do 100 m³ prostornine ter rezervoarji za nafto in plin do 15 m³ prostornine, ki morajo biti vkopani,
- 12640 – Stavbe za zdravstveno oskrbo, do 25 m² površine,
- 12650 – Stavbe za šport, do 25 m² površine,
- 12745 – Stavbe za funkcionalno dopolnitev, do 50 m² površine.

(3) Na območju OPPN je dopustna gradnja naslednjih gradbeno inženirskih objektov:

- 21121 – Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, in sicer ceste, ulice in poti, pešpoti in kolesarske poti,
- 22221 – Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- 22223 – Vodni stolpi in vodnjaki, in sicer arteški in drugi vodnjaki, globine do 30 m,
- 24122 – Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, samo bazen za kopanje do 100 m³ prostornine,
- 24205 – Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, in sicer ograje do 1,5 m nad zemljiščem ter oporni zidovi do 2 m višinske razlike med spodnjim in zgornjim zemljiščem.

(4) Dopustna je postavitve sledečih objektov, ki se ne klasificirajo:

- priključek,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- objekt za oglaševanje in informacijski pano,
- urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

8. člen (vrste dejavnosti)

(1) Območje OPPN je namenjeno za stanovanjske površine/bivanje. Poleg bivanja (vsaj polovica uporabne površine stavbe se uporablja za stanovanjske namene) so dovoljene tudi spremljajoče dejavnosti, ki niso moteče za osnovno rabo, in sicer:

- 35.119 Druga proizvodnja električne energije,
- 47 Trgovina na drobno, razen motornih vozil – dovoljeno je vse razen 47.3 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z motornimi gorivi, 47.8 Trgovina na drobno na stojnicah na tržnicah,
- 49.42 Selitvena dejavnost,
- 55 Gostinske nastanitvene dejavnosti – dovoljeno je 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom, 55.209 Druge nastanitve za krajši čas, 56.104 Začasni gostinski obrati, 56.2 Priložnostna priprava in dostava jedi ter druga oskrba z jedmi,
- 58.2 Izdajanje programja,
- 59.2 Snemanje in izdajanje zvočnih zapisov in muzikalij,
- 60 Radijska in televizijska dejavnost,
- 61 Telekomunikacijske dejavnosti,
- 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti,
- 63 Druge informacijske dejavnosti,
- 65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti,
- 68 Poslovanje z nepremičninami,
- 69 Pravne in računovodske storitve,
- 70 Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje,
- 71 Arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in analiziranje,
- 73 Oglaševanje in raziskovanje trga,
- 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti,
- 78 Zaposlovalne dejavnosti,
- 80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti,
- 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti,
- 85.59 Drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje,
- 86.23 Zobozdravstvena dejavnost,
- 86.9 Druge dejavnosti za zdravje,
- 87.9 Drugo socialno varstvo z nastanitvijo,
- 88 Socialno varstvo brez nastanitve,
- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,
- 96 Druge storitvene dejavnosti.

(2) Dovoljene so dejavnosti, ki ne generirajo tovarnega prometa in za katere so na gradbeni parceli zagotovljene površine za vzdrževanje in obratovanje objekta ter zadostne parkirne in manipulativne površine.

III. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN

9. člen **(stanovanjske stavbe – glavni objekti)**

- (1) Tipologija stavb: individualne samostojne stavbe.
- (2) Velikost in zmogljivost stavb:
- Horizontalni gabariti: v osnovi tloris pravokotne oblike; dovoljeno je dodajanje in odzemanje volumnov.
 - Vertikalni gabariti: etažnost stavb je največ K+P+M, do višine 10,50 m merjeno od najnižje kote obstoječega terena, ki je neposredno ob stavbi. V primeru ravne strehe je maksimalna dovoljena višina le-te 4 m nad koto pritličja. Stavbe, ki so od osi najbližjega železniškega tira odmaknjene manj kot 12 m, so maksimalne višine 5 m merjeno od najnižje kote obstoječega terena.
- (3) Oblikovanje zunanje podobe stavb:
- Kota pritličja: do 1,0 m nad najvišjo koto obstoječega terena ob stavbi.
 - Kolenčni zid: z višino kapne lege do višine 1,4 m.

- Streha: dvokapna, z naklonom 35°- 40°, dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh v primeru dodanih volumnov ali prizidav, pokritih teras ipd.. V primeru ravne strehe je dopusten naklon do 6°. Na dvokapni strehi je dovoljena izvedba čopov, različnih oblik frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitvev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, pod pogojem, da ne presegajo slemena strehe in so vzporedni z ravnino kritine.
- Smer slemena: nad večjim delom osnovne strehe je vzporedna z lokalno cesto.
- Kritina: opečno rdeče ali temno sive barve, prepovedana je uporaba svetlih, reflektivnih ali glaziranih materialov.
- Fasada: osnovni volumen je iz ometa pastelne barve. Na dodanih volumnih so dopustni še drugi naravni materiali, prepovedana je uporaba živih in fluorescenčnih barv. Na ulični fasadi je prepovedano postavljati klimatske naprave.

(4) Lega stavbe: na površini omejeni z gradbeno mejo, ki je razvidna v grafičnem prikazu, list št. 5, Zazidalna situacija.

(5) Ureditev okolice stanovanjske stavbe:

- peš površine so tlakovane z drobnimi tlakovci ali travnate,
- dostopna pot in parkirišče sta asfaltirani, tlakovani ali izvedeni s travnatimi ploščami,
- ostale zunanje površine okoli stavbe se zatravijo, zasadijo z avtohtonimi visokimi drevesi in nizkimi grmovnicami, uredijo se cvetlični in/ali zelenjavni vrtovi,
- v primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto vidno z ulice mora biti le-ta vizualno zastrta,
- drevje je oddaljeno od osi najbližjega železniškega tira najmanj za svojo višino, povečano za 3 m.

(6) Stopnja izkoriščenosti zemljišč:

- Faktor zazidanosti gradbene parcele: do vključno 0,5.
- Faktor zelenih površin: najmanj 0,2.

10. člen (pomožni objekti)

(1) Objekti, ki so po definiciji stavbe:

- odmik od parcelne meje je določen z gradbeno mejo, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele,
- lahko so različne konstrukcije,
- horizontalni in vertikalni gabariti ne presegajo glavnega objekta,
- oblika strehe: ravna, zelena, dvokapna, enokapna,
- kritina: enaka kot pri stanovanjski stavbi; pri zimskem vrtu, senčnici in podobno je lahko tudi transparentna,
- fasade: iz različnih materialov; pri zimskem vrtu, senčnici ipd. so lahko tudi transparentne,
- pri arhitekturnem in urbanističnem oblikovanju pomožnih objektov se upoštevajo ostali pogoji iz 9. člena tega odloka.

(2) Objekti, ki po definiciji niso stavbe:

- postavljajo se lahko na celotni gradbeni parceli, ne upoštevajoč gradbeno mejo,
- od meje sosednje parcele so oddaljeni najmanj 0,5 m, od parcele javne ceste pa najmanj 1,5 m,
- manjši odmiki so dovoljeni ob soglasju lastnika sosednje parcele ali upravljavca ceste,
- podporni zidovi so kamniti ali betonski obloženi s kamnom,
- ograja je v obliki žive meje iz avtohtonih grmovnic, transparentna lesena ali kovinska, višina ograje je do 1,50 m, ob cesti do 1,0 m,
- odmik in višina ograj ob javni cesti in na cestnih priključkih morata zagotavljati ustrezno preglednost.

11. člen **(pogoji za prometno urejanje)**

- (1) Območje OPPN se priključi na lokalno cesto LK 027551.
- (2) Na gradbeni parceli se zagotovi obračanje vozil, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto.
- (3) Mirujoči promet:
 - uredi se parkirišče z obračališčem,
 - stanovanjska enota mora zagotavljati najmanj dve parkirni mesti,
 - v primeru dodatne dejavnosti v objektu se na gradbeni parceli objekta, poleg parkirnih mest za stanovanjske namene, zagotovi zadostno število parkirnih mest za izvajanje dejavnosti.
- (4) Dopustna je ureditev hodnika za pešce in kolesarje.

12. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

- (1) Izvede se ločen sistem kanalizacije.
- (2) Padavinska odpadna voda:
 - s parkirišč in povoznih površin na gradbeni parceli se preko lovilca olj odvajajo v ponikovalnico,
 - čiste vode s strehe stavb se odvajajo v ponikovalnico, lahko se zbirajo v zadrževalniku padavinske vode,
 - ob morebitni kasnejši izgradnji ločenega omrežja javne meteorne kanalizacije se padavinske vode s streh, parkirišč in povoznih površin odvajajo v javno omrežje padavinske kanalizacije.
- (3) Komunalna odpadna voda: se vodi v javno kanalizacijo do komunalne centralne čistilne naprave Brežice.

13. člen **(vodovodno in hidrantno omrežje)**

- (1) Območje OPPN se priključi na javno vodovodno omrežje.
- (2) Vodometrični jašek se izvede izven stanovanjske stavbe, na vedno dostopnem mestu za upravljalca javnega vodovoda, čim bližje priključnemu mestu na javni vodovod in izven ograjenega dela gradbene parcele.
- (3) Na območju OPPN ni zgrajenega hidrantnega omrežja. Požarna voda se zagotavlja iz gasilskih cistern.

14. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Nizkonapetostni razvod (NN): območje OPPN se priključi na javno NN električno omrežje, ki poteka po lokalni cesti. Za potrebe nove gradnje se koristi obstoječa elektro omarica ali po potrebi postavi nova samostojna priključna električna merilna omarica (PEMO).
- (2) Javna razsvetljava: ohranja se obstoječa javna razsvetljava, ki poteka ob lokalni cesti.

15. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

Območje OPPN se priključi na telekomunikacijsko omrežje. Za potrebe nove gradnje se koristi obstoječa telekomunikacijska omarica ali po potrebi postavi nova samostojna priključna telekomunikacijska omarica (PTKO).

16. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Na gradbeni parceli se uredi odjemno mesto za odpadke (OMO) z namenskimi predpisanimi posodami.

(2) Za ločeno zbiranje odpadkov se koristi zbirni prostor v naselju Dobova.

17. člen
(ogrevanje)

(1) Ogrevanje je individualno.

(2) Za ogrevanje se lahko uporabljajo različni energenti, skladno z zakonodajo.

(3) Cisterne za utekočinjen naftni plin ipd. se lahko postavljajo na celotni parceli, če se vkopljejo v teren, če se postavijo na terenu, jih je prepovedano postavljati med stavbo in lokalno cesto.

(4) Dovoljena je uporaba obnovljivih virov energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd.).

**V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE
NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE**

18. člen
(varovanje okolja)

(1) Varstvo vode in podtalnice: območje OPPN ni v varstvenem pasu/coni varovanja pitne vode. Padavinske odpadne vode s prometnih površin se zbirajo preko lovilca olj in maščob ter vodijo v ponikovalnico. Komunalna odpadna voda se vodi v javno kanalizacijo, ki se konča na centralni čistilni napravi Brežice.

(2) Varstvo zraka: objekti ne smejo presegati dovoljenih vrednosti emisij onesnaževanja ozračja. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka. Stanovanjska hiša ne bo imela vplivov na zrak.

(3) Varstvo pred hrupom: skladno s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19) se območje OPPN uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

(4) Varstvo plodne zemlje: Na območju OPPN ne obstaja nevarnost razlitja nevarnih snovi.

(5) Odstranjevanje odpadkov: v naselju Dobova je urejeno organizirano zbiranje odpadkov po posameznih odjemnih mestih. Na gradbeni parceli je urejeno odjemno mesto za odpadke. Gradbeni odpadki se odstranjujejo, transportirajo in odlagajo skladno z veljavnimi predpisi.

19. člen
(ohranjanje narave)

Območje OPPN ni v območju varstva narave.

20. člen
(varstvo kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN je v območju registrirane enote kulturne dediščine Dobova – Arheološko območje (EŠD 9804).

(2) Izvedene so bile predhodne arheološke raziskave in “Poročilo o izvedbi predhodnih arheoloških raziskav v Dobovi na Ulici Marka Šavriča 1 – strojni izkop testnih jarkov na parcelnih številkah 779/3, 779/4 in 779/5, vse k.o. 1292 Gabrje”, koda raziskave 22–0210, izdelalo podjetje PJP d. o. o., Trg Alfoza Šahra 1, 2310 Slovenska Bistrica, maja 2022.

(3) Povzetek ugotovitev raziskave je, da na območju OPPN ni arheoloških najdb.

21. člen
(varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Na območju OPPN se kote objektov prilagajajo obstoječi konfiguraciji terena.

(2) Razlike v nivoju terena se prioritetno rešujejo z brežinami ali podpornimi zidovi.

(3) Znotraj območja OPPN se žive meje in ostala visoka vegetacija izvede z avtohtonimi rastlinskimi vrstami.

22. člen
(način ravnanja s prstjo in odvečno zemljo)

Ob izkopu gradbene jame se odstrani plodna zemlja in se deponira na primernem mestu. Uporablja se za ureditev zelenic ali za sanacijo degradiranega prostora v občini.

**VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED
NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

23. člen
**(rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred
naravnimi in drugimi nesrečami)**

- (1) Potres:
- pri načrtovanju novih objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev, je treba upoštevati določila predpisov, ki urejajo dimenzioniranje in izvedbo objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. stopnje lestvice EMS. Projektni pospešek tal je 0,300 g.
- (2) Nevarne snovi:
- na območju OPPN ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.
- (3) Varstvo pred požarom:
- požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarnostnimi predpisi,

- notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objekta, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in evakuacijo ter za razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik živali, ljudi in premoženja,
- voda za gašenje požara se zagotavlja iz gasilskih cistern, odzivni čas gasilcev, ki so v centru naselja, je 10 min,
- pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo odmiki stavb od parcelnih meja, ki so določeni z gradbenimi mejami, kar je razvidno iz grafičnih prikazov tega OPPN.

(4) Poplave:

- na območju OPPN ni nevarnosti poplav, niti visoke podtalnice.

(5) Plazovitost in erozivnost:

- območje OPPN ni na plazovitem terenu, niti na erozijskem območju.

(6) Obramba:

- na območju OPPN niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

VII. NAČRT PARCELACIJE

24. člen (načrt parcelacije)

Načrt gradbene parcele je razviden v grafičnem prikazu, list št. 8, Načrt parcel z zakoličbo in je identičen meji območja OPPN.

25. člen (javno dobro)

Na območju OPPN ni javnega dobra.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

26. člen (etapnost gradnje)

(1) Etapno se lahko gradi katerikoli del območja OPPN, kot zaokrožena funkcionalna celota.

(2) Objekte je možno graditi fazno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto po pogojih tega odloka.

(3) Parcela mora biti komunalno opremljena, obvezno mora biti zgrajen priključek na javno pot, električni, vodovodni in kanalizacijski priključek.

27. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče in po potrebi zagotoviti čiščenje javnih površin, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.

(2) Po izgradnji objekta do katerekoli gradbene faze je potrebno urediti okolico, izravnati teren, odpeljati odvečno zemljo, gradbeni material in ostale gradbene odpadke.

28. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

(1) Tolerance za horizontalne gabarite objektov so podane znotraj gradbene meje. Pri tem se upoštevajo vsa določila tega odloka (oblika tlorisa, faktor zazidanosti ipd.).

(2) Tolerance za vertikalne gabarite so podane z največjo možno višino objekta, dovoljeni so nižji objekti. Od določene višine objekta lahko odstopajo postavitve dimnikov, anten, inštalaterskih napeljav ipd.

(3) Garažo, nadstrešnico za garažiranje osebnih vozil, nadstrešek nad vhodom v stavbo in oporni zid je dopustno graditi zunaj gradbene meje ob upoštevanju 10. člena tega odloka.

(4) Ograjevanje parcel ni obvezno.

(5) Dovoljena so odstopanja od določitve lokacije in števila vhodov v objekt oziroma na parcelo.

(6) Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel.

(7) Pri objektih in trasah prometne infrastrukture, komunalno-energetske in telekomunikacijske infrastrukture je dovoljeno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmogljivosti, materialov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma na parcelo, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišča ali ustreznije tehnološke rešitve.

(8) Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je možno prilagoditi v primeru tehnično ustreznije rešitve.

29. člen **(začasna namembnost zemljišč)**

Zemljišča, ki ne bodo pozidana v prvi fazi, se lahko uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

30. člen **(vpogled v OPPN)**

OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostor Občine Brežice.

31. člen **(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

IX. KONČNA DOLOČBA

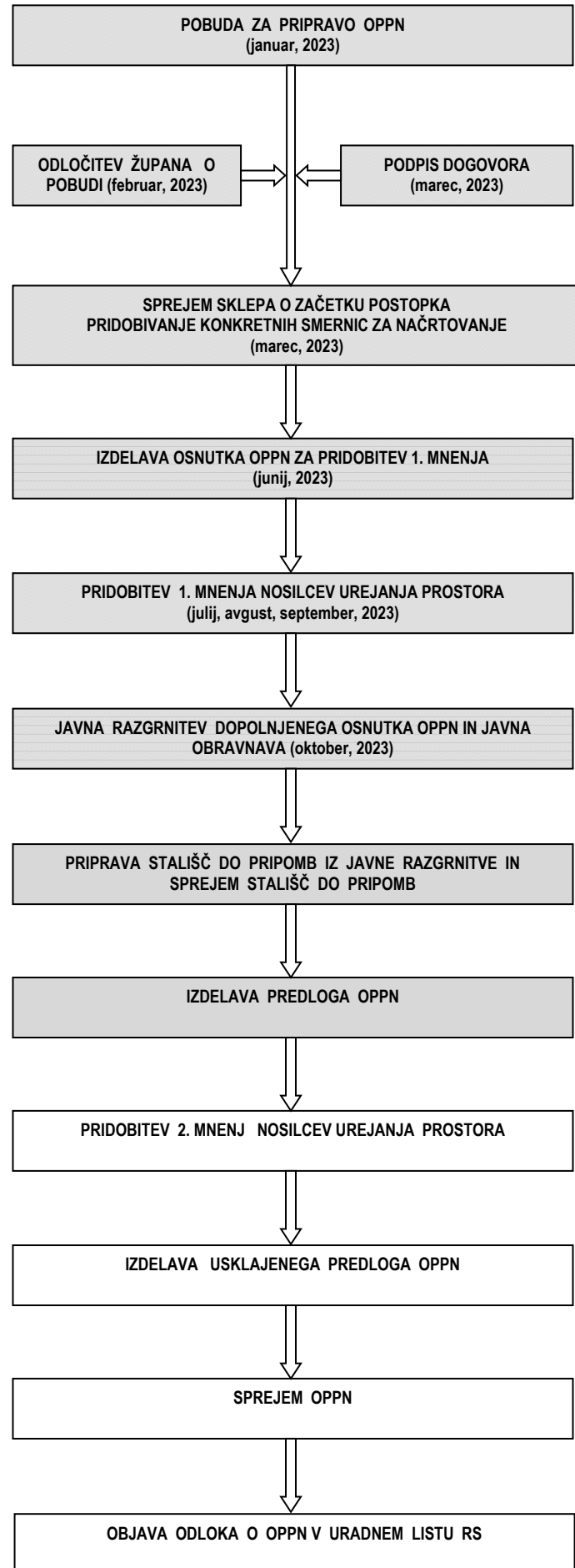
32. člen
(uveljavitev)

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

Št. 3505-1/2023
Brežice, dne

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan

A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA STANOVANJSKO GRADNJO V DOBOVI – DEL EUP DOB-14 (OPPN)



B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

Predmet: izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo prizidave stanovanjske hiše in spremljajočih pomožnih objektov z infrastrukturno ureditvijo območja OPPN.

Razlogi: interes lastnika zemljišča po gradnji prizidave obstoječe stanovanjske hiše za lastno gradnjo. OPPN se izdeluje na podlagi Občinskega prostorskega načrta občine Brežice (OPN) — določbe OPN ne ustrezajo oblikovanju prizidave na način, ki je tako za investitorja kot lokalni prostor optimalen.

Programska izhodišča: upošteva se obstoječe stanje v naravi in oblikovne značilnosti lokalnega prostora ter program investitorja – gradnja prizidave.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN se nanaša na parc. št. 779/3 in 779/5, obe k.o. Gabrje. Skupna površina območja je cca 0,9 ha. Območje OPPN je že pozidano zemljišče, obstoječa stanovanjska hiša in gospodarsko poslopje. Meja OPPN na severovzhodni strani poteka ob lokalni cesti LK 027 551 (Gabrje – Ulica 15. aprila), na jugozahodni strani ob območju železniških tirov, na severozahodni strani meji na obstoječo pozidavo.

Dejavnosti: Območje OPPN je namenjeno za stanovanjske namene. Poleg stanovanj (vsaj polovica uporabne površine stavbe se uporablja za stanovanjske namene) so dovoljene tudi poslovne dejavnosti, kot so spremljajoče dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti (npr. frizerstvo, kozmetične in pedikerske dejavnosti, čevljarstvo, popravila hišnih aparatov, odvetništvo, projektantske in druge tehnične storitve, računalništvo, elektrotehnika, dekoraterstvo, fotografska dejavnost, oglaševanje, zavarovalništvo, vse pisarniške dejavnosti, kemične čistilnice), nastanitve za potrebe turizma ter druge dejavnosti, ki ne generirajo tovarnega prometa in je na gradbeni parceli zagotovljena površina za vzdrževanje objekta ter zadostnimi parkirnimi površinami. Dovoljena je tudi proizvodnja električne energije preko sončnih celic na strehi objekta.

Vrste objektov: Na območju OPPN so glede na veljavno klasifikacijo vrst objektov dovoljene naslednje vrste objektov:

- **glavni objekti:** stanovanjske stavbe, kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene, in sicer dovoljene so enostanovanjske (npr. samostojne hiše, vile) in dvostanovanjske stavbe (npr. samostojne hiše, vile);
- **pomožni objekti:** poslovne stavbe, trgovske stavbe, garažne stavbe, rezervoarji, stavbe za zdravstveno oskrbo, stavbe za šport, otroška in druga igrišča, stavbe za funkcionalno dopolnitev, gradbeni inženirski objekti (dovoljeni so objekti prometne in gospodarskejavne infrastrukture, zelene površine, oporni zidovi, ograje, ipd.)
- **objekti, ki se ne klasificirajo:** priključek, vrtna za toplotno črpalko, objekt za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema, zunanje naprave in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

Dovoljeni so tudi drugi gradbeni posegi, kot npr.: utrjene površine, brežine, izkopi in odkopi. Na območju OPPN so glede na veljavne predpise o razvrščanju objektov dovoljeni manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

Prostorske rešitve: Prizidavo se izvede v eni etaži (P) kot dodani volumen z ravno streho in vmesnim povezovalnim členom (manjši povezovalni volumen med obstoječo hišo in glavnim volumnom prizidave). Prizidavo se zamakne v notranjost parcele, stran od severovzhodne fasadne ravnine obstoječe hiše in s tem ohrani odmik od lokalne ceste.

Na ta način se oblikovno ohrani arhitekturna podoba obstoječe stanovanjske hiše kot tipičen primer starejše avtohtone stanovanjske arhitekture (pravokotni tloris, simetrična fasada na ulico, pokončna oblika oken, čopi, dvokapna streha, naklon 38°, kolenčni zid do 0,40 m) in spoštuje ter sledi kvalitetam obstoječega grajenega kulturnega prostora. Dostop je obstoječ in poteka na severni meji parcele z Ulice Marka Šavriča, vodi do tlakovanega dvorišča namenjenega parkiranju in obračanju osebnih vozil. Zaradi gradnje v bližini železniških tirov se morajo upoštevati pravila gradnje in ureditve okolice tako, da je drevje oddaljeno od osi najbližjega železniškega tira najmanj za svojo višino, povečano za 3 m.

Stanovanjska stavba (glavni objekt):

- tloris stanovanjske hiše je pravokotne oblike; dovoljeno je dodajanje in odvzemanje volumnov,
- višina objekta je največ K+P+M, do višine 10,50 m merjeno od najnižje kote obstoječega terena, ki je neposredno ob stavbi. Etažno se lahko uredi klet, ki je popolnoma vkopana v teren, in pritličje z mansardo, ali samo pritličje. V primeru ravne strehe je maksimalna dovoljena višina le-te 4 m nad koto pritličja. Stavbe, ki so od osi najbližjega železniškega tira odmaknjene manj kot 12 m, so maksimalne višine 5 m merjeno od najnižje kote obstoječega terena,

- kota pritličja je lahko do največ 1,0 m nad koto najvišjo koto obstoječega terena ob stavbi,
- kolenčni zid je lahko višine največ 1,4 m,
- streha je dvokapna, z naklonom 35°–40°, dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh v primeru dodanih volumnov ali prizidav, pokritih teras ipd.. V primeru ravne strehe je dopusten naklon do 6°. Na dvokapni strehi je dovoljena izvedba čopov, različnih oblik frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitvev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, pod pogojem, da ne presegaajo slemena strehe in so vzporedni z ravnino kritine,
- smer slemena nad večjim delom osnovne strehe je vzporedna z lokalno cesto,
- fasada osnovnega volumna je fini tankoslojni omet v svetli pastelni barvi. Na fasadah dodanih volumnov se lahko uporabljajo tudi drugi naravni materiali z možnostjo kombiniranja več kompozicijsko usklajenih materialov.

Nezahtevni in enostavni objekti (pomožni objekti):

- lahko se postavijo/gradijo znotraj gradbene meje,
- višinsko so objekti le pritlični (enoetažni) – objekti morajo biti nižji od stanovanjskega objekta, ki mora ohraniti višinsko dominantno na parceli,
- objekti so lahko različne vrste konstrukcije, kot je lesena, kovinska, betonska ali zidana, ipd.
- oblika strehe je ravna, zelena, simetrična dvokapna, enokapna,
- fasade so lahko različnih materialov; pri zimskem vrtu, senčnici ipd. so lahko tudi transparentne,
- oporni zidovi so kamniti,
- objekti nimajo svojih lastnih infrastrukturnih priključkov, koristijo priključke od stanovanjske hiše,

Zunanje ureditve peš površine so tlakovane z drobnimi tlakovci ali travnate; dostopna pot in parkirišče sta asfaltirani, tlakovani ali izvedeni s travnatimi ploščami; ostale zunanje površine okoli stavbe se zatravijo, zasadijo z avtohtonimi visokim drevesi in nizkimi grmovnicami, uredijo se cvetlični in/ali zelenjavni vrtovi; v primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto vidno z ulice mora biti le-ta vizualno zastrta; drevje je oddaljeno od osi najbližjega železniškega tira najmanj za svojo višino, povečano za 3 m.

Infrastruktura:

PROMETNO OMREŽJE: na gradbeni parceli se zagotovi obračanje vozil, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto.

Mirujoči promet se uredi parkirišče z obračališčem, stanovanjska enota mora zagotavljati najmanj dve parkirni mesti. V primeru dodatne dejavnosti v objektu se na gradbeni parceli objekta, poleg parkirnih mest za stanovanjske namene, zagotovi zadostno število parkirnih mest za izvajanje dejavnosti. Dopustna je ureditev hodnika za pešce in kolesarje.

VODOVODNO OMREŽJE: območje OPPN se priključi na javno vodovodno omrežje. Vodometri jašek se izvede izven stanovanjske stavbe, na vedno dostopnem mestu za upravljalca javnega vodovoda.

HIDRANTNO OMREŽJE: na območju ni zgrajenega hidrantnega omrežja. Požarna voda se zagotavlja iz gasilskih cistem.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE: izvede se ločen sistem kanalizacije. Odpadne padavinske vode se vodijo s streh stavb v ponikovalnico. S parkirišč in povoznih površin na gradbeni parceli se preko lovilca olj odvajajo v ponikovalnico. Ob morebitni kasnejši izgradnji ločenega omrežja javne meteorne kanalizacije se padavinske vode s streh, parkirišč in povoznih površin odvaja v javno omrežje padavinske kanalizacije. Komunalna odpadna voda: se vodi v javno kanalizacijo do komunalne centralne čistilne naprave Brežice.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE: Območje OPPN se priključi na javno NN električno omrežje, ki poteka po lokalni cesti. Za potrebe nove gradnje se koristi obstoječa elektro omarica ali po potrebi postavi nova samostojna priključna električna merilna omarica (PEMO).

Javna razsvetljava: ohranja se obstoječa javna razsvetljava, ki poteka ob lokalni cesti.. **TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE:** stavbe se priključujejo na obstoječe TK omrežje. **OGREVANJE:** ogrevanje je individualno. Koristijo se energenti, ki so dovoljeni z zakonodajo in obnovljivi viri energije.

ODPADKI: na območju OPPN je urejen individualen odvoz z odjemnih mest posameznih parcel, ki so opremljeni s posodami po navodilu upravljavca. Zunaj območja OPPN je urejeno ločeno zbiranje odpadkov.

Pripravljaev: OBČINA BREŽICE
C.P.B. 18
8250 Brežice

Naročnik: PRIVATNI INVESTITORJI

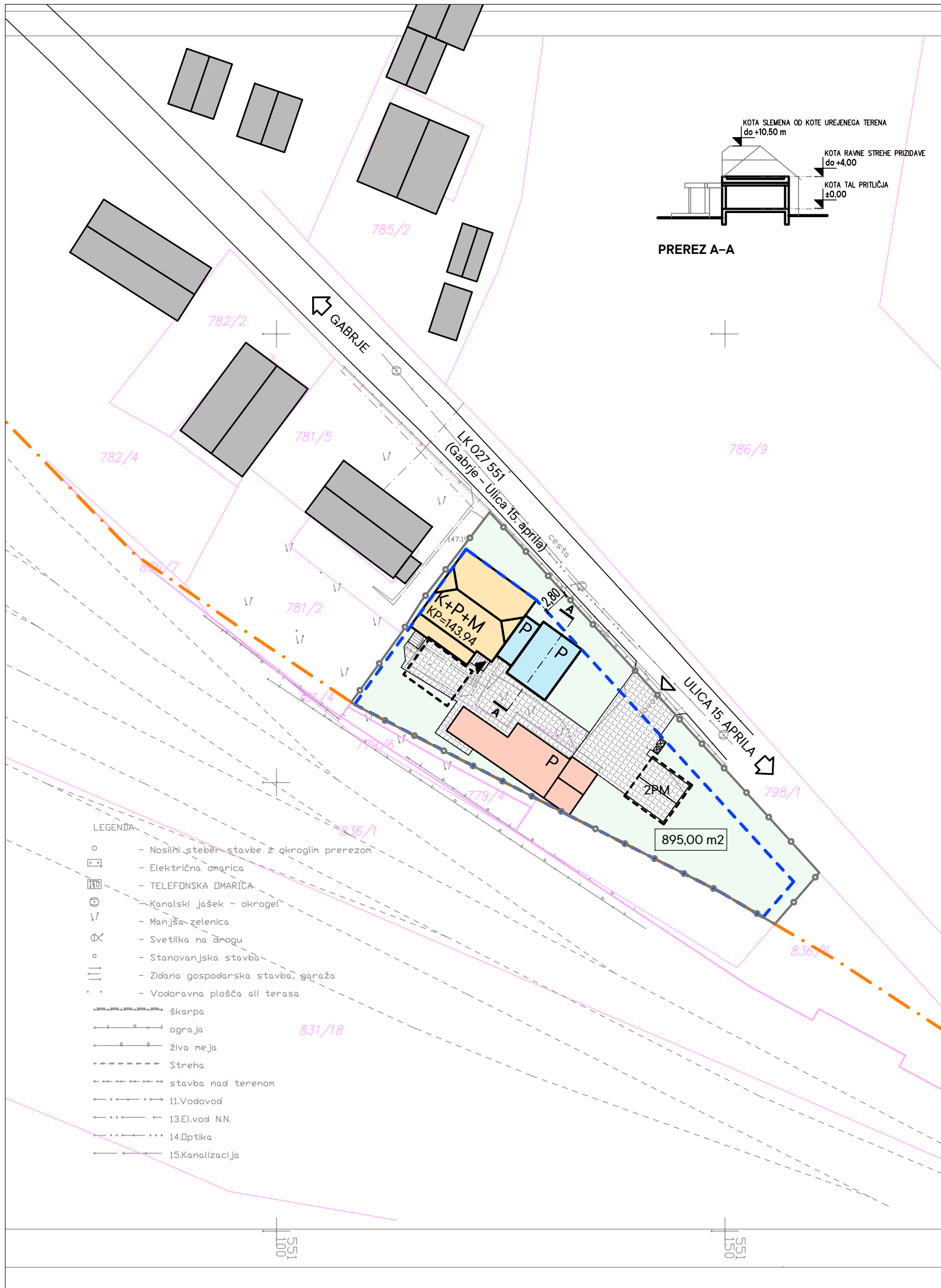
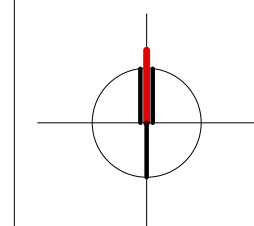
Investitor: PRIVATNI INVESTITORJI

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO V DOBOVI – DEL EUP DOP-14

POVZETEK ZA JAVNOST

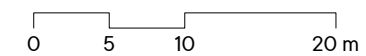
kartografska podlaga: 1: 1000
Datum: januar, 2024

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO V DOBOVI, DEL EUP DOB-14



LEGENDA:

- PARCELNE MEJE
- MEJA OPPN
- MEJA DRŽAVNEGA LOK. NAČRTA ZA MEDNARODNI ŽEL. MEJNI PREHOD DOBOVA, Meja prenešana iz LN, št. proj. 157-LN/2002, načrt št. 5.3, junij 2003, izdelalo podj. URBIS d.o.o. (Ime načrta: Ureditvena situacija LN s prikazom ureditev zaradi programa JŽI)
- GRADBENA MEJA
- STANOVANJSKA HIŠA (OBSTOJEČE)
- POMOŽNI GOSPODARSKI OBJEKT (OBSTOJEČE)
- SOSEDNI OBSTOJEČI OBJEKTI
- PRIZIDAVA STANOVANJSKE HIŠE (NOVOGRADNJA)
- NOVOGRADNJA NADSTREŠNICE, SENČNICE (parkiranje avtomobilov, bivanje na terasi,...)
- DOVOZ IN UREJENE ZUNANJE POVRŠINE
- ZELENICA
- LK 027 551 LOKALNA CESTA
- DOSTOP NA PARCELO
- VHOD V HIŠO
- K+P+M KLET, PRITLIČJE in MANSARDA
- KP=143,94 ABSOLUTNA KOTA PRITLIČJA (m n. v.)
- 2PM 2x PARKIRNO MESTO
- 895,00 m2 POVRŠINA GRADBENE PARCELE



- ### LEGENDA
- Nosilni stebri stavbe z okroglim prerezom
 - Električna omara
 - TELEFONSKA OMARIČA
 - Kanalski jašek - okrogel
 - Manjša zelenica
 - Svetilka na drogu
 - Stanovanjska stavba
 - Zidana gospodarska stavba, garaža
 - Vodoravna plošča ali terasa
 - škarpa
 - ograja
 - živa meja
 - Streha
 - stavba nad terenom
 - 11.Vodovod
 - 13.El.vod N.N.
 - 14.Optika
 - 15.Kanalizacija

Projektant	PROPLAN		Urejanje prostora, arhitektura Ivanka Kraljič s.p. Kovinarska 9, 8270 Krško	T: 05 99 28 156 M: 031 27 27 62 E: ivanka.kraljic@siol.net
Investitor	PRIVATNI INVESTITOR			
Objekt	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO V DOBOVI, DEL EUP DOB-14			
Katastrska občina	Gabrje, št. k. o. 1292	Vodja projekta	IVANKA KRALJIČ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 A	
Vrsta proj. dok.	OPPN	Pooblaščen arhitekt	IVANKA KRALJIČ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 A	
Načrt / Faza	PREDLOG	Strokov. sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.	
Št. projekta	OPPN-02/23	Datum	januar 2024	Št./List 6

ZAZIDALNA SITUACIJA

1:500