



ŽUPAN

Številka: 901-8/2015
Datum: 3. 7. 2015

11.

7. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 20.7.2014

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO NASELJE KAPTOL – DOBOVA (OPPN), 1. obravnava

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

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: Redni postopek

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov Sveta

UVODNIČAR: Mag. Urška Klenovšek

PREDLOG SKLEPOV: Sprejme se predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje Kaptol - Dobova (OPPN) in stališča do pripomb z javne razgrnitve OPPN.



Župan
Ivan MOLAN

Po pooblastilu župana
Irena Rudman
direktorica občinske uprave

Priloge:

- predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje Kaptol - Dobova (OPPN) z obrazložitvijo
- predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje Kaptol - Dobova (OPPN)
- stališča do pripomb
- povzetek za javnost
- grafični prikaz
- pripombe z javne razgrnitve

Številka: 3505-1/2013

Datum: 3. 7. 2015

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje Kaptol - Dobova (OPPN) in stališča do pripomb z javne razgrnitve OPPN, 1. obravnava

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

- predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje Kaptol - Dobova (OPPN), skupaj s stališči do pripomb z javne razgrnitve OPPN.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje Kaptol - Dobova (OPPN) in stališča do pripomb z javne razgrnitve OPPN.

OBRAZLOŽITEV:

Območje ureditve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko naselje Kaptol - Dobova (v *nadaljevanju* OPPN) se nahaja v severnem delu naselja Dobova, in sicer na območju nepozidanih stavbnih zemljišč južno od Kaptolske poti in zahodno od Kapelske ceste. V neposredni bližini se nahaja vrtec z osnovno šolo in pripadajoče zunanje športne površine. Skupna površina OPPN obsega cca. 3,8 ha. Pobudo za izdelavo predmetnega OPPN je podala občina, saj gre za območje kvalitetnega stanovanjskega dela mesta, kjer se pozidava ni realizirala v skladu s prej veljavnim prostorskim aktom Zazidalnim načrtom za Dobovo - sever od njegovega sprejetja v letu 1979 pa do njegove razveljavitve s sprejetjem Občinskega prostorskega načrta Občine Brežice (Ur.l.RS, št. 61/14, v *nadaljevanju*: OPN) v avgustu leta 2014. Razlog so spremenjene družbeno-gospodarske razmere in potrebe v prostoru, kot tudi bistvene spremembe prava in prostorske zakonodaje. Pred pričetkom postopka priprave OPPN je občina preverila tudi interes posameznih lastnikov znotraj območja OPPN, ki so se strinjali z namero po izdelavi novega OPPN in predstavljeno idejno zasnovo. Več zemljišč na tem območju je tudi v lasti občine.

Na podlagi navedenih ugotovitev je občina sprejela odločitev o pripravi novega prostorskega akta, ki bo na predmetnem območju omogočil gradnjo za potrebe individualne stanovanjske gradnje, v delu ob Kapelski cesti pa bo možna tudi umestitev nemotečih centralnih dejavnosti (oskrbnih, storitvenih, poslovnih ipd.). Več informacij o predmetnih ureditvah je v prilogi Povzetek za javnost in v grafični prilogi.

Uradni postopek OPPN se je pričel s Sklepom o začetku priprave OPPN, ki ga je župan sprejel dne 6.11.2013 in v katerem je opredeljen postopek priprave in sprejemanja predmetnega akta. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 99/2013, dne 15.11.2013 in na občinski spletni strani. Za izdelavo predmetnega akta je bilo v postopku javnega naročila izbrano podjetje M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., Artiče.

Prostorska načrtovalka je pripravila osnutek OPPN, ki je bil dne 21.2.2014 posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora v podajanje smernic. V okviru pridobivanja smernic je bila pridobljena tudi Odločba Ministrstva za kmetijstvo in okolje (št. 35409-38/2014/4, z dne 14.3.2014), v skladu s katero je bilo odločeno, da je v postopku priprave OPPN potrebna izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO), za katerega je potrebno izdelati Okoljsko poročilo. S pristojnim ministrstvom je bilo usklajeno, da lahko postopek priprave OPPN ustavimo in počakamo na sprejem nadrejenega planskega akta OPN, saj bo v okviru tega izveden tudi postopek CPVO na nivoju celotne občine. To pomeni, da na podlagi obeh navedenih dokumentov naknadna presoja CPVO za predmetni OPPN ne bo potrebna. V skladu z navedenim je občina postopek priprave OPPN ustavila in ga nadaljevala po sprejemu OPN. Dne 8.9.2014 je bila izdana Odločba pristojnega ministrstva, da izvedba CPVO za predmetni OPPN ni potrebna.

Ker se območje OPPN nahaja znotraj evidentiranega arheološkega najdišča Dobova - arheološko območje (EŠD 9804), je bila v okviru pridobljenih smernic pristojnega ministrstva za kulturo podana tudi zahteva po izvedbi predhodnih arheoloških raziskav na celotnem območju obravnave. Po vseh opravljenih delih, ki so bila zahtevana (pridobitev soglasij, izvedba javnega naročila za izbor izdelovalca, terenska izvedba raziskav, izdelava strokovnega poročila, potrditev poročila s strani odgovornega konservatorja) so bile pridobljene tudi dopolnilne smernice Ministrstva za kulturo (dne 25.3.2015) in postopek priprave OPPN se je lahko nadaljeval.

Izdelovalka akta je na podlagi prejetih smernic nosilcev urejanja prostora pripravila dopolnjeni osnutek OPPN za javno razgrnitev, ki je potekala od 8.5.2015 do vključno 8.6.2015 na Občini Brežice in v KS Dobova. Dne 27.5.2015 je bila na Občini Brežice izvedena tudi javna obravnava akta. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe, do katerih sta izdelovalec akta in občina zavzela stališča. Pripombe in stališča so v prilogi tega gradiva.

Na podlagi potrditve predloga OPPN in stališč, ki jih bo sprejel Občinski svet, bo akt ustrezno dopolnjen in nato posredovan v pridobivanje mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za Občino Brežice nima finančnih posledic.

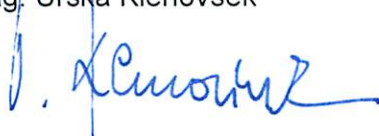
Pripravila:

Tanja Rus
Svetovalka I

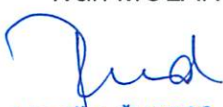


Vodja oddelka:

Mag. Urška Klenovšek



Župan
Ivan MOLAN



Po pooblastilu župana
Irena Rudman
direktorica občinske uprave

OBČINSKI SVET

Številka: 901-8/2015

Datum: 20.7.2015

Na podlagi 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na svoji 7. redni seji, dne 20.7.2015 sprejel

S K L E P

1.

Sprejme se predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje Kaptol – Dobova (OPPN) in stališča do pripomb z javne razgrnitve OPPN.

2.

Sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu.

Ivan Molan,
župan
Občine Brežice

Prejmejo:

- direktorica občinske uprave,
- Oddelek za prostorsko načrtovanje in razvoj, 2x,
- Arhiv, 2x.

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – Z VO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 106/2010-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/2012-ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 - odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) 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 STANOVANJSKO NASELJE KAPTOL-DOBOVA

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

podlaga in predmet za OPPN

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko naselje Kaptol-Dobova (v nadaljevanju »OPPN«), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brencce s.p., pod št. projekta PA-1306.

(2) Sprejme se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu za območje občine Brežice (Uradni list RS št.61/14).

(3) Na območju OPPN se načrtuje gradnja pretežno enostanovanjskih stavb s spremljajočimi stavbami in pripadajočo infrastrukturo ter objekti mešanih centralnih dejavnosti ob Kapelski cesti.

2. člen

pomen izrazov

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

(2) Gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje oddaljene v notranjost zemljišča.

(3) Kolenčni zid je višina zidu v podstrešju, merjeno od nosilne konstrukcije (npr. plošča) do stika poševne strehe in vertikalne zunanje stene, merjeno z notranje strani stavbe. V višino kolenčnega zidu je všteta tudi višina kapne lege.

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

(5) Parcela objekta oz. parcela namenjena gradnji je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji objekt vključno z urejenimi površinami, ki služijo temu objektu oziroma na katerem je predviden objekt vključno z urejenimi površinami, ki bodo služila temu objektu. Kot parcela objekta se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov po prejšnjih predpisih.

(6) 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.

(7) Spremljajoči objekti so po svojem namenu enaki enostavnim in nezahtevnim objektom, po svoji velikosti oziroma zahtevnosti pa sodijo v manj zahtevne objekte.

(8) 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).

(9) 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.

(10) Pritličje (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.

(11) Spremljajoča dejavnost je tista dejavnost, ki ni zajeta v osnovni namenski rabi, a se lahko umešča pod pogojem, da na osnovno namensko rabo nima negativnih vplivov.

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

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

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 kulture 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. o bveznosti udeležencev graditve objektov
12. usmeritve za določanje meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

0. Območje OPPN na izseku iz OPN	M 1: 5 000
1. Območje OPPN	
1.1. Območje OPPN na TTN	M 1: 10 000
1.1. Območje OPPN na DOF	M 1: 2 000
1.1. Območje OPPN na geodetskem načrtu	M 1: 1 000
2. Vplivi in povezave	M 1: 2 000
3. Ureditvena situacija	M 1: 1000

4. in 5. Prometne ureditve in infrastruktura	M 1: 1000
6. Parcelacija	M 1: 1000
7. Obramba ter varstvo pred narav. in drugimi nesrečami	M 1: 1000

(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.

(5) Smiselno se dopolni v dopolnjenem osnutku: Glede na z OPPN-jem načrtovane ureditve in varovanja, okoljsko poročilo za postopek celovite presoje vplivov na okolje ni bilo potrebno.

(6) Program opremljanja se sprejme s posebnim odlokom.

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

4. člen

območje urejanja

(1) Območje OPPN se nahaja v SZ delu naselja Dobova. Območje zajema v večji meri še nepozidani del med Kapelsko cesto na vzhodu, Cvetno ulico na jugu, Gabersko potjo na zahodu in Kaptolsko potjo na severu. Omenjene ceste niso predmet OPPN-ja.

(2) Obravnavano območje zajema zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: *243/1, 244/1, 244/2, 244/3, 244/4, 244/6, 244/7, 245/1, 246/1, 247/1, 250/1, 251/1, 252/1, 252/4, 253/3, 255/1, 255/4, 255/6, 256/1, 256/2, 257/1, 257/12, 257/13, 257/14, 257/2, 258/2, 258/7, 259/5 in dele parcel št. 253/1, 248, 249, 245/2, 246/2, 250/2, 252/5, 256/3 ter manjši del parcel št. 253/2, 252/3, 255/2 vse k.o. Gabrje.

(3) Skupna površina obravnavanega območja znaša 3,81 ha.

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

5. člen

vplivi in povezave

(1) Teren je ravninski z minimalnim padcem proti jugu. Severno meji na brežino Kaptolske ceste.

(2) Dostopnost do območja je zagotovljena po obstoječem prometnem omrežju, vendar so Kaptolska pot, Gabrska pot in Cvetna ulica zelo ozke in zato ne najbolj primerne za dodatne prometne obremenitve.

(3) SV od območja se nahaja Šolski kompleks z vrtcem, južno od območja pa proizvodni kompleks BGS Električna d.o.o.

(4) Objekti v neposredni bližini OPPN so priključeni na vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje ter TK omrežje. Na območju se nahaja TP in avtobusna postaja.

(5) OPPN posega na območje kulturne dediščine – Dobova arheološko območje, ne posega pa niti na območje ohranjanja narave niti na območje varstva voda ali območje ogroženosti.

(6) Predvideni poseg ne bo obremenilno vplival na obstoječo rabo prostora in ne bo predstavljal bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno in komunalno energetska infrastrukturo v širšem območju. Vzpostavljena bo nova prometna zanka

ter interne dostopne poti, ki bodo imele nov neposreden priključek na Kapelsko cesto. 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.

(7) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz načrta 2 grafičnega dela »Vplivi in povezave«.

6. člen

vrste gradenj

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

7. člen

vrste objektov glede na namen po klasifikaciji objektov

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

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

- 11100 Enostanovanjske stavbe, razen dvojčkov
- 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.

(3) Na območju ureditvene enote UEc ob Kapelski cesti, so dopustne tudi:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti

(4) V kolikor bi bile na območju odkrite pomembnejše najdbe, je dopustna

- 12730 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene, pokrita prezentirana arheološka najdišča in ruševine.

(5) 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.

Dopustna je gradnja objektov za namen rabe obnovljivih virov energije (2302 energetska objekti).

8. člen

dopustne dejavnosti

(1) Poleg objektov, namenjenih bivanju, so na območju ureditvene enote UEc ob Kapelski cesti dopustne vrste dejavnosti skladno z osnovno rabo prostora (centralne 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.

(2) Na ostalem območju, namenjenem bivanju so navedene dejavnosti razen gostinske dopustne kot spremljajoče 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,
 - ne generirajo tovornega niti večjega osebnega prometa,
- vendar lahko obsegajo do 30% vseh površin na območju OPPN. Delež spremljajočih dejavnosti v posameznem objektu je max. 100m²/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) Zapolnjuje se nepozidan del znotraj strnjene pozidave Kaptola.

(2) Ob Kapelski cesti v ureditveni enoti UEc so dopustni objekti, namenjeni centralnim dejavnostim manjših dimenzij ter bivanju in z nekoliko večjimi gabariti v ureditveni podenoti UEcj, ki ob javnem prostoru Kapelske ceste kaže na drugačen pomen prostora. Preostali del se nameni za gradnjo enostanovanjskih stavb, ki se v južnem delu na območju parcel GP5-GP13 deli v ureditveno podenoto UEsK, ki ima nekoliko omejene oblikovalske pogoje streh, zaradi vzpostavitve odnosa do obstoječe gradnje značaja podeželskega naselja. Koncept sledi sodobnim trendom arhitekture in kulture bivanja, hkrati pa naj bi ob glavni osi vzpostavil subtilno urbanost v notranjosti pa prostor namenjen bivanju.

(3) Zasnova sledi zagotavljanju dostopa do posamezne parcele objekta, hkrati pa je vodilo fleksibilnost, faznost izvedbe infrastrukture opremljenosti in lastniška struktura. Takšna prometna zasnova se izogne dveh motenj v prostoru – to je neugoden cestni profil obodnih ulic in višinske razlike terena severno od območja.

(4) Koncept izkazuje urbanost ob šolski osi, hkrati pa zagotavlja mirmo in kvalitetno bivanje v preostalem delu. Sledi sodobnim trendom arhitekture in bivalne kulture. Kvaliteta bivanja se dviguje tudi z doseganjem čim večjega deleža zelenih površin.

(5) Določi se fleksibilna zasnova še nepozidanega območja z robnimi pogoji in površinami za razvoj objektov.

(6) Poleg enostanovanjskih stavb je na parceli objekta dopustna gradnja spremljajočih stavb in objektov, ter nezahtevnih in enostavnih objektov.

(7) 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. Dopustni manjši odmiki ali poseganje do parcelne meje so označeni v grafičnem delu in so dopustni, če ne posegajo na območje preglednostnega trikotnika.

(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) Vsi nadzemni objekti morajo biti odmaknjeni od parcele ceste najmanj 1,5 m ali tudi več, če to zahteva preglednost in varnost na prometnih površinah.

(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) Osnovni, stanovanjski objekt se umesti na S del parcele objekta. Ob racionalnem načrtovanju prometnic se, v kolikor je to mogoče izhajajoč iz lokacije, s severa zagotavlja 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.

(7) 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 ali (K)+P+1 ravni strehi. V UEcj so dopustni višji objekti etažnosti (K)+P+1+M ali (K)+P+2, pri čemer je maksimalna višina objekta enaka višini 3 etažnega stanovanjskega objekta, kar pomeni pri strehi z naklonom zgornjo koto kolenčnega zidu praviloma 8,5 m in pri ravni strehi zgornjo koto zadnje stropne plošče 10,0 m od kote pritličja in pri čemer se etažne višine prilagodijo potrebam dejavnosti.
- Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki in sicer maksimalne višine 2,50m. Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena in tvori zelene površine ali potrebne utrjene površine objekta, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.
- Maksimalna etažna višina pritličja je 3,50m, razen v UEcj.
- Maksimalna višina kolenčnega zidu je 1,50 m.
- Kota pritličja na ravnem terenu je lahko največ 0,5 m nad terenom na mestu vhoda.

(8) Pri dopustnem združevanju parcel v UEc znaša največja velikost vseh zazidanih površin na parceli, v katere se štejejo površine skladno z določbami prvega odstavka 2. člena tega odloka, 200m² v ureditveni podenoti UEcj do velikosti 350m² zazidane površine oz. manj zaradi izpolnjevanja pogoja Fz

(9) V primeru gradnje dvojčkov se pri določitvi velikosti objekta smiselno uporabljajo določbe tega odloka za posamezno enoto.

(10) Spremljajoče stavbe so lahko v sklopu osnovnega objekta ali ob njem ali kot samostojni, vendar pod pogoji tega odloka za gradnjo objektov.

- V primeru potrebe po več vrst stavb iz te skupine (garaža, nadstrešek namenjen zaščiti osebnih avtomobilov, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, lopa ipd.), morajo biti funkcije le teh združene v enovito spremljajočo stavbo.
- Spremljajoče stavbe so lahko le pritlične izvedbe (maksimalna svetla višina 2,50m), lahko tudi podkletene.
- Maksimalna zazidana površina spremljajoče stavbe je 50m² oz. manj zaradi izpolnjevanja pogoja Fz.

(11) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo: Maksimalni faktor zazidanosti (Fz) je 0,3 pri parcelah manjših od 500 m² in 0,25 pri parcelah večjih od 500m². V kolikor gre za gradnjo objekta, ki ni pretežno v stanovanjski rabi, je FZ v UEc 0,5.

(12) 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, dvojčki.

(2) Oblika osnovnega stanovanjskega objekta:

- V osnovi tloris podolgovate oblike.
- Dopustno je dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni podolgovat tloris (L, T ipd. oblike). Dodajanje kubusov je lahko tudi konzočno.
- Pri gradnji objektov tudi v razmerju 1:1 do 1:1,2 in 1:1,5 do 1:2 ali v velikosti nad 200m² zazidane površine mora biti volumen objekta razbit z dodajanjem ali odzemanjem manjših kubusov ali vizualno s členitvijo fasad.
- Orientacija daljše stranice (sleme strehe) v smeri V-Z, v UEc dopustna postavitev daljše stranice tudi v smeri Kapelske ceste.
- 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° s smerjo slemena v vzdolžni smeri objekta.
- Ravne strehe z minimalnim naklonom skritim v vencu objekta, ki v UEc niso dopustne.
Dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi in/ali transparentnimi strehami, vendar v UEc na način, da prevladuje videz klasične simetrične dvokapnice.
- Barve kritin (izjeme so ravne strehe) morajo biti temne (sive do grafitno sive, bakreno rjave ali opečne barve). Prepovedana je uporaba svetlobo odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina).
- Strehe dozidanega in spremljajočega objekta morajo biti oblikovno skladne z obstoječim objektom (enak naklon ali ravna streha).
- Dopustne so zazelenjene strehe in terase.
- Osvešitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi okni, terasami, kubusnimi izzidki, ložami, svetlobniki in pravokotnimi frčadami (max. 1 frčada na

eni strešini), ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenoteno oblikovane.

- Čopi niso dopustni.

(4) Oblikovanje fasad

- Material: poleg stekla je dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov.
- Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitev fasadnih odprt in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.
- Prepovedani so n e značilni arhitekturni elementi in d etajli na f asadah (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, citronske rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, modra, turkizno modra).

UEc in objekti centralnih dejavnosti na območju:

- Uporaba materialov in oblikovanje objektov lahko izkazuje njegovo pojavno drugačnost. Slediti mora konceptu urbanosti ob Kapelski cesti in nikakor ne sme asociirati na objekt proizvodnega značaja, za katere so nimenjena druga območja.
- Glavni vhod v stavbo se oblikuje ob javnem prostoru. Taka fasada objekta mora biti urbano oblikovana.
- Servisne stavbe ne smejo biti umeščene ob javnih prostorih.

(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 najboljše mogočo orientacijo, praviloma skrite za fasadni venec oz. morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.
- Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov, razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave.
- V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto, vidno iz ulice, mora biti le ta vizualno skrita.

(6) Spremljajoče stavbe

- 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 oblikovna določila smiselno enaka kot za stanovanjsko gradnjo.

- Na dveh sosednjih parcelah je dovoljena izvedba dveh spremeljajočih stavb kot enovit objekt, ki se na parcelni meji stikata s fasado, lahko z zamikom, vendar skupna tlorisna velikost takega objekta ne sme presegati 80m². Konstrukcija in oblikovni elementi obeh objektov morajo biti medsebojno poenoteni.

(7) Uvozi in utriene površine:

- Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin in zaradi različnih velikosti parcel objektov, se utrjene tlakovane površine načrtujejo v najmanjši možni velikosti, ki še izpolnjuje funkcijo – dovoz, parkirišča.
- Dovozi na parcele se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,5 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radiji.
- Parcele z izvozi na interno zanko, Cvetno, Kaptolsko in Gabersko pot 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 ob zagotovitvi zadostne preglednosti za vzvratno vključevanje vozil na cesto.
- 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 upravitelj soglaša z drugačnimi pogoji. Na maloprometnih cestah (MP) ta pogoj ni zavezujoč, v kolikor ustavljeno vozilo ne moti sosednjih uvozov.
- Parkirišča so lahko asfaltirana, tlakovana ali izvedena s travnatimi rešetkami. Vsaka stanovanjska enota mora imeti najmanj 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), kar velja tudi za vsako nadaljnje PM. Parcele objekta, večje od 850m² morajo imeti najmanj 3PM, pri katerem se tretje prav tako zagotovi pod oblikovalskimi pogoji, navedenimi v tem odstavku. Pogoji oblikovanja za tretje in vsako nadaljnje PM ne veljajo za pretežno nestanovanjske objekte v UEc.
- V primeru dodatne dejavnosti v objektu, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči parceli.

(8) Nepozidane in neutriene 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 ali preglednostnega trikotnika. Sajenje dreves v varovalnih območjih infrastrukture je dopustno pod pogoji, navedenimi v 15. členu tega odloka.
- Izvedejo se izravnave terena na mestih, kjer je to potrebno zaradi navezave na cestno omrežje. Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja. Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami.
- UEc in drugi objekti centralnih dejavnosti: Na parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 20 dreves/ha.

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. Podpomi zid
6. Rezervoar za vodo
7. Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja
8. Pomožni komunalni objekt
9. Objekti za akumulacijo vode od tega vodni zbiralnik, bazen za kopanje, grajen ribnik, okrasni bazen

(2) Na območju UEc tudi:

1. Pomožni objekt v javni rabi
2. Kolesarska pot

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

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

(5) Lega nezahtevnih in enostavnih objektov na zemljišču

- Lega, velikost in oblikovnost nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so po definiciji stavbe v sklopu posameznih parcel pripadajočim stavbam morajo izkazovati sekundarno funkcijo – manjši gabariti, oblikovno skromnejše.
- Najbolj izpostavljen del novih nezahtevnih ali enostavnih objektov, ki so po definiciji stavbe, mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 1,5 m, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra.
- Če so odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od meje sosednjih parcel manjši od odmkov določenih v drugi alineji tega odstavka tega člena, je treba pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.
- Odmik manjši od 1,50m na meji s prometnico ni dopusten.
- Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča v primeru gradnje objekta tudi na sosednjem zemljišču (lopa, nadstrešnica ipd.) na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjega zemljišča predmetne parcelne meje, razen ob prometnicah.

(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 1,50m, zelene ograje (žive meje) lahko tudi do 2,00m.
- V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika.

- Masivne zazidane ograje in zasaditev meja s cipresami niso dopustni.
- Oblikovnost ograj v nizu ob isti prometnici morajo biti oblikovno poenotene ali zazelenjene.

(7) Podporni zid

- Izravnave terena se praviloma izvedejo z brežino.
- V primeru gradnje podpornega zidu, mora biti ta zazelenjen.
- Postavitev betonskih škarnikovni dopustna.

(8) Mesta za zbiranje in odjem smeti (zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok), odjemno in zbirno mesto komunalnih odpadkov) se oblikujejo kot del urbane opreme naselja. Postavi se na betonsko podlago, ogradi se z netransparentno ograjo, ki mora biti višja od zabojnikov. 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 ravn o streho na višini, ki omogoča normalno funkcijo. Odjemno mesto odpadkov ne sme biti ob Kapelski cesti.

14. člen

pogoji za obstoječe objekte

Znotraj območja OPPN ni obstoječih objektov.

IV. POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUGO INFRASTRUKTURO

15. člen

Infrastruktura splošno

(1) Vsi infrastrukturni vodi za potrebe infrastrukturne opremljenosti zemljišč (elektro vodi, kanalizacija, vodovod, Tk, odvodnjavanje ceste, javna razsvetljava) se izvedejo na območju interne prometne zanke in dostopnih cest. Za zemljišča ob obodnih cestah, predvsem za parcele GP5, GP7 ob Gabrski poti in Cvetni ulici se zagotavlja infrastrukturna opremljenost iz obstoječih infrastrukturnih vodov na območju omenjenih obodnih cest.

(2) 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.

(3) Zemljišča za gradnjo objektov se priklapljajo na obstoječo infrastrukturo v neposredni bližini - po obodnih cestah in po novih prometnicah, ki so hkrati infrastrukturni koridor.

(4) Kadar potek 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 zemljišča pridobiti služnostno pravico.

(5) Prečkanja lokalnih poti in cest so povsod, kjer to dopušča kategorija zemljine, predvidena s prebojem, sicer pa s preklopom. Nasipavanje ali odzemanje materiala nad obstoječimi vodi ni dovoljen brez uskladitve upravljavca infrastrukture.

(6) Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj. Odmiki od cest in infrastrukturnih koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje

infrastrukturnih objektov. Kjer bo infrastruktura izvedena v vozišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu. Prečkanja cest, uvozov, dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo. Vse instalacije se izvedejo na ustrezni globini glede na nivoletno vozišča ceste. Prav tako se na mestih, kjer so mogoča prečkanja infrastrukture v prihodnje, izvedejo zaščitne cevi.

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

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

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

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

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

16. člen

prometna infrastruktura

(1) Dostop do območja se zagotavlja preko interne prometne zanke, ki se navezuje na Kapelsko cesto (JC 024271).

(2) Na to prometnico se navezujejo dostopne poti, ki omogočajo dostop do parcel odmaknjenih od prometne zanke in so namenjene dostopu manjšega števila stanovanjskih enot.

(3) Predvidi se koridor za vzpostavitev ustreznega prometnega profila oz. rekonstrukcijo Kapelske ceste – z obojestranskim pločnikom in kolesarsko stezo. Predvidi se tudi koridor za vzpostavitev ustreznega prometnega profila oz. rekonstrukcijo obodnih cest ob območju OPPN. Na območju teh koridorjev so dopustna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah ter gradnja v zvezi s komunalnim urejanjem.

(4) Obstoječa cestna razsvetljava je le ob Kapelski cesti. Ob prometnicah se lahko izvede cestna razsvetljava.

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

(6) Nove ločene površine namenjene peš prometu se predvidijo le kot enostranski pločnik na območju interne zanke.

(7) Nove površine namenjene kolesarskemu prometu, razen ob Kapelski cesti, niso predvidene.

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

(9) Ob Kapelski cesti se ohranja obstoječe avtobusno postajališče javnega prometa.

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

17. člen

vodovod in hidrantno omrežje

- (1) Na območju OPPN za stanovanjsko naselje Kaptol - Dobova poteka javno vodovodno omrežje AC 150 ter AC 100 iz azbestno-cementnih cevi.
- (2) Obstoječa vodovoda, ki prečkata območje, se prestavita v infrastrukturni koridor.
- (3) Območje se oskrbi s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega sistema. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.
- (4) Na območju se izvede hidrantna mreža z nadzemnimi ali podzemnimi hidranti, ki so priklopljeni na vodovodno omrežje. Postavitev hidrantov se izvede v skladu z veljavnimi predpisi. Hidrantno omrežje mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno z veljavnimi predpisi.
- (5) V fazi izdelave projektne dokumentacije za komunalno opremljanje območja je potrebno poleg veljavnih predpisov upoštevati tudi Hidravlične izboljšave vodovodnega sistema na območju občine Brežice - Sekundarni vodovod Cesta svobode - Dobova - Kapele- Župelevec - Bojsno.
- (6) 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, ki poteka po obodnih cestah. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.
- (2) Vsi objekti morajo biti priključeni 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. Priključitev na javno kanalizacijo se izvede s priključitvijo v jaških.
- (3) Pri gradnji objektov je treba zagotoviti ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin.
- (4) Padavinske vode s streh se odvajajo v lokalni zbirnik deževnice, ki se lahko uporablja za zalivanje in sanitarno vodo. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice. Pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in ne bo povzročena škoda tretji osebi. Možnost ponikanja padavinskih voda s predvidenih površin se ob upoštevanju sestave tal reši v fazi izdelave PGD. Če ponikanje ni možno, je treba odvajanje padavinske vode predvideti v skladu z veljavno zakonodajo na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda.
- (5) Odvodnjavanje padavinskih voda s cest se detaljneje reši v fazi izdelave projektne dokumentacije za infrastrukturno opremljenost območja in se spelje preko cestnih požiralnikov in po potrebi glede na prometno obremenitev cest preko lovilcev olj v ponikovalnico – dopustna odstopanja od grafičnega dela pri zagotavljanju infarstrukture.
- (6) V fazi projekta infrastrukture opremljenosti območja se predvidi tudi odvajanje oz. ponikanje zalednih meteornih vod – meteorni vod ob Kaptolski poti.
- (7) Odvodnjavanje odpadnih in padavinskih vod je razvidno iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

19. člen

energetska infrastruktura

- (1) Ob Kapelski cesti na severo-vzhodnem delu se nahaja trafo postaja TP 20/04kV Dobova vrtec, ki ima na NN zbiralkah na razpolago zadostno električno energijo za napajanje tega območja.
- (2) Potrebno je izgraditi nove napajalne NN el.vode.
- (3) Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omaric, ki so locirane pod pogoji 15. člena tega odloka.
- (4) 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.
- (5) Dovoljena je gradnja omrežja in naprav za daljinsko ogrevanje ob upoštevanju tega OPPN.
- (6) Potek elektroenergetskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

20. člen

TK omrežje

- (1) Objekti na območju OPPN se priključijo na obstoječe TK omrežje.
- (2) Dopustna je gradnja širokopasovnega omrežja in drugih telekomunikacijskih omrežij ob upoštevanju tega OPPN.
- (3) Potek TK omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

21. člen

zbiranje in odvoz odpadkov

- (1) Zbirno mesto za komunalne odpadke je pri novogradnjah lahko v objektu ali na parceli objekta, h kateremu pripada. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto.
- (2) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnih mest ob cesti, ki morajo biti opremljena s posodo za odpad po navodilih upravljavca.
- (3) Odjemno mesto za zabojnike in smetnjake se uredi skladno z določili 13. člena tega odloka. Odjemno mesto, kjer so nameščene posode, mora omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov in drugih odpadkov, hkrati pa mora biti dostopno posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.
- (4) Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, lesni odpadki in drugo, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), se zbirajo ločeno v zabojnikih in se jih odvažajo v nadaljnjo predelavo.

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 in zagotavljanja infrastrukturne opremljenosti izhajajoč iz racionalne rabe zemljišč.

(2) Dopustno je združevanje 2 parcel v UEc pod pogojem, da se ne onemogoči dostop in infrastrukturo opremljanje drugih predvidenih objektov. Združita se tudi površini za razvoj objekta(ov).

(3) Pred gradnjo objektov, ki mejijo na obstoječe ali načrtovane občinske javne ceste ali drugo grajeno javno dobro lokalnega pomena je treba izvesti postopek ureditve meje, parcelacije, nove izmere ali drug postopek s katerim se uredi dejansko stanje in prenese lastništvo občinskih javnih cest ali drugega grajenega javnega dobra lokalnega pomena na Občino.

(4) Parcelacija ob obodnih cestah se dokončno določi, ko bodo izdelani projekti za rekonstrukcijo cest. Do takrat se varuje koridor, kot je označen v grafiki.

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

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

(7) Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

VI. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

23. člen

ohranjanje kulturne dediščine in narave

(1) Območje OPPN se nahaja na območju evidentirane enote kulturne dediščine – Arheološko najdišče – Dobova (EŠD 9804).

(2) Na podlagi poročila Predhodne arheološke raziskave območja OPPN za stanovanjsko naselje Kaptol – Dobova, PJP d.o.o., november 2014, koda raziskave 14-0445 mora investitor pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti opraviti nadaljnje predhodne arheološke raziskave pod pogoji pristojnega nosilca urejanja.

(3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja na celotnem območju urejanja tudi splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja oz. lastnika zemljišča oz. investitorja oz. odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(4) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

(5) 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, lovilci 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 in območje centralnih dejavnosti 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

obramba in 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 zdravega ljudi in kvalitetnega okolja bivanja.

(2) Obramba: Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe. V objektih, ki so določeni s predpisi, se gradijo zaklonišča. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Nevarnost razlivanja nevarnih snovi: glede na namenskost stavb se ne predvideva pojavnost tovrstne nevarnosti.

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 alarmanje, 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) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti, oziroma iz zasnove požarne varnosti.

(3) 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.

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

(5) 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«.

28. člen

varovanje zdravja

UEc in objekti centralnih dejavnosti morajo omogočati dostop in uporabo gibalno oviranim osebam skladno s predpisi in dobro prakso.

VIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

29. 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) Prometna ureditev se lahko gradi po posameznih zaključenih fazah.

(3) Infrastrukturne vode je možno graditi fazno skupaj s cesto, kot zaključene celote, ki nemočno napajajo določeno območje, dimenzionirani pa morajo biti na končno število uporabnikov. Cestišče se lahko izvaja fazno, lahko najprej tudi samo z enosmernim voziščem.

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

30. člen

dopustna odstopanja

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

(3) Dopustna odstopanja je potrebno predhodno uskladiti s pripravljavcem OPPN in pridobiti njegovo soglasje v fazi določitve parcele objekta oz. najpozneje v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pripravljavec OPPN ugotavlja dopustnost oz. skladnost odstopanj s prostorskim aktom, na podlagi predloženega gradiva investitorja, ki mora vsebovati najmanj obrazložitev razloga za odstopanje, njegovega vpliva na zasnovo območja in skladnost z OPPN-jem ter grafičen prikaz zasnove območja, na katerega vpliva sprememba (tudi parcelacija, zagotavljanje dostopov in druge infrastrukture, površina za razvoj objektov, navezava na preostali del območja, na katerega sprememba ne vpliva). Z odstopanji morajo poleg pripravljavca OPPN soglašati tudi organi ter organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

(4) Infrastruktura:

a. Zaradi faznosti izvedbe infrastrukture se lahko omogoči začasen dostop do zahodnega dela območja, preko obstoječe ceste iz Gaberske poti. Za nemočno zagotavljanje dostopa do interne prometne zanke se lahko vzpostavi tudi začasen dostop preko GP3, kjer je v grafičnem delu označena rezervacija prostora.

b. 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.

c. Pri objektih in trasah prometne, komunalno-energetske infrastrukture, sistema zvez in odzemnih mest za odpadke je dovoljeno odstopanje od predvidenih tras, lokacij,

višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmožljivosti, 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.

- d. Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je dovoljeno prilagoditi v primeru tehnično ustrežnejše rešitve, za kar ni potrebno pridobiti soglasja iz 3. odstavka tega člena.
- e. V kolikor se v nadaljnji fazi izkaže, da je povezovalno cesto med Kapelsko cesto in interno zanko bolj smiselno umestiti severneje ali južneje, je takšen premik dopusten in se temu primerno prilagodi parcelacija posamezne parcele objekta.

(5) Parcelacija:

- a. Pri določanju parcele objekta ni dopustno deliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele objekta, razen pri parcelah cest.
- b. Dopustna je delitev parcel v primeru gradnje samostojne stanovanjske hiše, vendar mora biti posamezna parcela najmanj velikosti 500m² 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. Zagotoviti je potrebno tudi infrastrukturno opremljenost parcel. Dopustna delitev je označena z oznako »Ds v grafičnem delu, list 6 »Parcelacija«.
- c. V UEc je dopustno tudi:
 - formiranje manjših parcel v primeru gradnje dvojčkov, vendar mora biti posamezna parcela najmanj velikosti 400m² pod pogojem iz prejšnjega odstavka. Dopustna delitev je označena z oznako »Dd v grafičnem delu, list 6 »Parcelacija«.
- d. 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.
- e. Dopustna so odstopanja od parcelacije prikazane v grafičnem delu še na naslednjih lokacijah, označenih z oznako »Do(n) v grafičnem delu, list 6 »Parcelacija«:
 - *Do1: Parcelna meja med GP6 in GP7 se lahko pomakne na obstoječo parcelno mejo, če je že zagotovljen dostop do GP6 preko JD4 ali kako drugače in pod pogojem, da se preostali S del GP7 združi z GP6.
 - *Do2: J del parcele GP10 od linije obstoječe parcelne meje se lahko združuje s parcelami izven območja OPPN. V tem primeru veljajo za GP10 vsi ostali pogoji tega odloka.
 - *Do3: Pod pogoji tega odloka se lahko parcela deli tako, da se del parcele združi s parcelo obstoječega objekta J od območja OPPN.
 - *Do4: Zahodna meja GP15 se lahko pomakne na obstoječo parcelno mejo, v primeru, ko ne bi bilo mogoče zagotoviti lastništva dela zemljišča 245/2 k.o. Gabrje. Pri tem se ta del združi z GP14. Premik parcelne meje med GP14 in JD3 in GP14 in GP15 ni dopusten.
 - *Do5: Meja parcel GP18, GP20, GP22 se lahko pomakne na zahodno mejo parc. 243/1 k.o. Gabrje samo v primeru, ko ne bi bilo mogoče zagotoviti lastništva zemljišča 243/1 k.o. Gabrje. Tako se preostali del parcele 243/1 k.o. Gabrje nameni po potrebi za izgradnjo infrastrukture ali ureditve zelenega pasu.
 - *Do6: V kolikor ni mogoče zagotoviti severnega dela zemljišča GP24, se parcelacija lahko izvede na parcelno mejo 259/5 k.o. Gabrje, lahko se izvede parcelna izravnava, preostali del zemljišča te parcele pa se združuje z GP26.

- *Do7: V kolikor se ukine avtobusno postajališče, se tangirano zemljišče GP AP združi z GP26 in GP29.

- *Do8: Na parcelni meja med GP31 in med GP32 in GP33 je dopustna manjša prilagoditev na obstoječe parcelno stanje.

- *Do9: parcelna meja med GP34, GP35 se lahko prilagodi obstoječi parcelni meji med 255/4 in 253/3.

- *Do10: V kolikor se dostop do GP6 že zagotovi drugače kot po JD4, se parcela JD4 razdeli med GP3 in GP8 po nakazani parcelni linij sosednjih zemljišč.

- *Do11: Parcela GP5 se lahko deli tako, da se del parcele združi s parcelo obstoječega objekta J od območja OPPN.

f. V primerih odstopanja, ki niso konkretno navedeni v tem odstavku, se sprememba parcelacije sprejme po postopku sprememb in dopolnitev OPPN.

g. V primeru združevanja parcel v UEc ali delitve posamezne GP se združijo oz. delijo tudi površine za razvoj objekta(ov). Zunanja ureditev se smiselno prilagodi novi parceli. Enako velja v primeru s tem odlokom dopustnih združevanj parcel na robu območja OPPN oz. dopustnih odstopanj od parcelacije. Prav tako velja v teh primerih dopustna maksimalna velikost objekta, kot določa 11. člen.

31. člen

zagotavljanje izgradnje infrastrukture

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.

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

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

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

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

32. člen

obveznosti udeležencev graditve objektov

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

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

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

33. člen

dopustni posegi pred izvedbo ureditev

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

34. člen

vpogled akta in nadzorstvo

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

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

35. člen

usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN

Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati usmeritve in načela kontinuitete arhitektonskega in urbanističnega urejanja, kot je opredeljeno v tem odloku. Prenesejo se v prostorsko izvedene pogoje (PIP) v občinskem prostorskem načrtu (OPN).

36. člen

uveljavitev

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

Številka:

Brežice,

ŽUPAN OBČINE BREŽICE
Ivan Molan

ŽUPAN

Šifra: 3505-1/2013

Datum: 3.7.2015

Zadeva: Stališča do pripomb in predlogov podanih v postopku javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za stanovanjsko naselje Kaptol - Dobova

Na osnovi sprejetega sklepa o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 94/13) ter javnega naznanila o javni razgrnitvi in javni obravnavi z dne 24.04.2015 (objavljenega 30.4.2015) sta bili izvedeni javna razgrnitev (08.05.-8.6.2015) in javna obravnava (27.05.2015) dopolnjenega osnutka OPPN, v okviru katerih je bila dana možnost podajanja pripomb in predlogov k predmetnem aktu.

V skladu s 60. členom v povezavi s šestim odstavkom 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 106/2010-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/2012-ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 - odl. US in 14/15 – ZUUJFO) sta izdelovalec OPPN in strokovna služba za prostorsko načrtovanje Občine proučili pripombe in predloge javnosti ter zavzeli naslednja stališča, kot je navedeno spodaj.

PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE:

- I.) Po pošti oziroma v vložišče: ni bilo podanih pripomb in predlogov.
- II.) V knjigi pripomb na Občini Brežice: podane 3 pripombe.
- III.) V knjigi pripomb na Krajevni skupnosti Dobova: 1 pripomba.
- IV.) Na javni obravnavi: ni bilo podanih pripomb in predlogov na zapisnik.

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

STALIŠČA DO PRIPOMB Z OBRAZLOŽITVAMI:

Pripomba št. 1

Predvideti otroško igrišče oz. zeleno površino.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 1

V dopolnjenem osnutku OPPN je bilo mišljeno, da se tovrstne površine zagotavljajo znotraj obstoječih igrišč in športnih površin osnovne šole in vrtca, za katere pa se je izkazalo, da so tudi v popoldanskem času zaradi varovanja javnosti nedostopna. Pripomba je smiselna, zato se v akt vnese možnost izvedbe in umestitve tovrstnih površin

Pripomba št. 2

Podano opozorilo na neurejenost V meje parc.št. 245/2 k.o. Gaberje.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 2

Parcela meji na parcelo, ki je v lasti Občine Brežice. Lastnik je bil pozvan in z njim je bilo usklajeno, da sproži postopek ureditve meje na Geodetski upravi oz. pri pristojni občinski službi.

Pripomba št. 3

Del parcel št. 246/2 in 245/2 k.o. Gaberje, ki tvorijo del parcel GP14 in GP15 naj se funkcijsko priključijo k obstoječim objektom v Cvetni ulici.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 3

Navedene parcele se izvzamejo iz območja OPPN, kar pomeni, da je zemljišče še vedno stavbno, vendar je način urejanja določen s PIP-om OPN-ja. Posledično se v tangiranem delu spremeni dostopna cesta JD3 tako, da se premakne do meje

Pripomba št. 4

Predlaga izločitev GP12 iz OPPN. Zagotovi naj se dostop iz interne prometne povezave do obstoječega dvorišča (Cvetna 30).

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 4

Pripombodajalec je solastnik parcele 250/2 k.o. Gaberje, ki v delu tvori novo predvideno parcelo GP13. Preostali del GP13 v večjem delu tvori parcela 251/1 k.o. Gabrje. Njena lastnica je bila pozvana, da se opredeli do ureditve na parceli in tudi sama je zahtevala izvzem parcele iz območja OPPN. Na podlagi te uskladitve se iz območja OPPN izvzame tudi preostali manjši del parcele 252/1 k.o. Gabrje, ki tvori GP13, saj ima ta parcela tako lego in obliko, da je ni mogoče priključiti k območju OPPN.

Izvzem teh zemljišč iz OPPN pomeni, da je zemljišče še vedno stavbno, vendar je način urejanja določen s PIP-om OPN-ja, kar pomeni tudi podlago za dostopno cesto.

Pripomba št. 5

Podana pripomba, da se GP13 izvzame iz OPPN. Naknadno na podlagi usklajevanj podan predlog, da se del GP13 zamenja z občinskim delom GP14.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 5

Po naknadnih usklajevanjih s pripombodajalcem je bilo usklajeno, da se iz OPPN izvzame del GP13 (južni del), ki se funkcijsko pripoji k obstoječi pozidavi na parcelah 249/2, 248 in 249/1 k.o. Gabrje. Za ostali del GP13 (S del) pripombodajalec pristopi k zamenjavi z občinskim zemljiščem na območju GP14 – del parc.št. 247/1 k.o. Gaberje. GP14 ostane v območju in se ureja pod pogoji OPPN.

Izvzem dela zemljišča GP13 iz OPPN pomeni, da je zemljišče še vedno stavbno, vendar je način urejanja določen s PIP-om OPN-ja.

Pripomba št. 6

Predvidi naj se gradnja oskrbnega centra v velikosti 1000m².

Stališče: Pripomba je deloma že vključena v OPPN.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 6

Določbe OPPN so skladne z uvodnimi usklajevanji vseh deležnikov, tudi s KS.

Na podlagi OPPN je dopustna gradnja trgovin, poslovnih in storitvenih objektov, katerih velikost je omejena na 350m² zazidane površine zaradi ohranjanja velikosti strukture, ki je sprejemljiva za to območje glede na grajeno strukturo in značaj poselitve – elementi podeželskega naselja.

Večji oskrbni centri naj bi se usmerjali bolj k centralni poziciji v naselju zaradi dostopnosti storitev prebivalcem. Ta lokacija pa potisne oskrbni center na sam rob naselja in je odročna za prebivalce južno od železniške proge. Pri tem bi (skladno z veljavno zakonodajo) morala imeti prednost prenova pred novogradnjo, kar pomeni, da bi bilo smiselno poiskati možnosti znotraj obstoječega grajenega fonda – sanacija in revitalizacija. Poleg tega je smiselno usmerjanje tovrstnih dejavnosti k obstoječim mestotvornim funkcijam, da se pomembnost centra okrepi, ne pa da se te funkcije razbijajo po naselju in se s tem izgublja značaj naselja in s tem tudi njegova privlačnost. Ta koncept krepitve mestotvornih funkcij je skladen tudi s strateško nadrejenim aktom Urbanističnim načrtom za naselje Dobova, ki oskrbne dejavnosti krepi v osrednjem delu vzhodnega dela naselja, na novo pa jih umešča tudi ob Centralni osi, ki poteka iz osrednjega dela (starega vaškega jedra) ob novi cestni navezavi proti severnem delu naselja in se zaključi s Šolsko osjo (na JV robu območja OPPN).

Kljub temu pa je možno, da se ob konkretno izraženem interesu na pobudo investitorja, pristopi k spremembam in dopolnitvam OPPN na podlagi izdelane idejne zasnove centra. Ker trenutno ni znan konkreten interes, tudi niso konkretizirane potrebe po prostoru (GP18+GP20+GP22 ali celotno območje J od navezave – kar posledično pomeni smiselno določitev zelenih površin, vključitev območja GP14...), zato določitev izključno v ta namen ni smiselna. Takšna sprememba časovno ne bi bistveno vplivala na časovno izvedbo investicijskega interesa, sploh ker je v tem delu lastnica zemljišč občina. Naj pa občina smiselno z izraženo željo po takšnem centru pristopi k prodaji zemljišč na način, da se ohranja skupek prostih parcel, ki bi jih bilo možno združiti za potrebe gradnje večjega centra.

Pripomba št. 7

Opozorilo na odvajanje meteornih voda.

Stališče: Pripomba je že vključena v OPPN.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 7

KS in Občina naj evidentirata obstoječi meteorni vod, ki je bil izpostavljen na javni obravnavi. Kot določa 18. člen odloka, se v fazi projekta infrastrukturne opremljenosti območja predvidi tudi odvajanje oz. ponikanje zalednih meteornih vod – meteorni vod ob Kaptolski poti.

Ostalo:

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

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

Pripravila:

Tanja Rus,
Svetovalka I



Vodja oddelka za prostorsko
načrtovanje in razvoj
mag. Urška Klenovšek

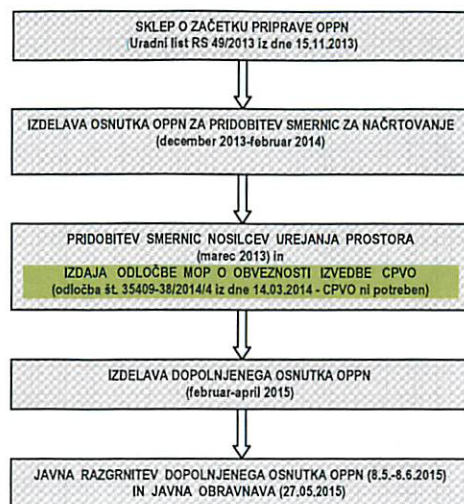


Župan
Občine Brežice
Ivan Molan



Po pooblastilu župana
Irena Rudman
direktorica občinske uprave

A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)



Po javni razgrnitvi bo postopek priprave OPPN potekal v naslednjih fazah:

- zavzete stališče do pripomb in predlogov z javne razgrnitve
- sprejem stališča do pripomb in prva obravnava odloka na Občinskem svetu
- izdelava predloga OPPN na podlagi zavzetih stališč do pripomb in predlogov
- posredovanje predloga OPPN nosilec urejanja prostora z namenom pridobitve mnenj na prostorsko ureditev
- izdelava usklajenega predloga OPPN na podlagi mnenj
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem
- objava tekstualnega dela (odloka) v Uradnem listu RS.

B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Predmet: (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko naselje Kaptol-Dobova (v nadaljevanju »OPPN«), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brenca s.p., pod št. projekta PA-1306.

Ocena stanja in razlogi za pripravo: Na območju priprave OPPN je do sprejetja OPN veljal Odlok o zazidalnem načrtu za Dobovo - sever (UI SRS 14/79, 17/80, UI RS 57/96, 66/00 - Odločba US, 27/12), v nadaljevanju »Zn«, ki pa je s prejetjem OPN občine Brežice tudi razveljavljen. Potrebno je sprejeti nov izvedbeni prostorski akt – OPPN.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN se nahaja v SZ delu naselja Dobova. Območje zajema v večji meri še nepozidani del med Kapelsko cesto na vzhodu, Cvetno ulico na jugu, Gabersko potjo na zahodu in Kaptolsko potjo na severu. Omenjene ceste niso predmet OPPN-ja.

Obravnavano območje zajema zemljišča z naslednjimi parcelnimi številami: 243/1, 244/1, 244/2, 244/3, 244/4, 244/6, 244/7, 245/1, 246/1, 247/1, 250/1, 251/1, 252/1, 252/4, 253/3, 255/1, 255/4, 255/6, 256/1, 256/2, 257/1, 257/12, 257/13, 257/14, 257/2, 258/2, 258/7, 259/5 in dele parcel št. 253/1, 248, 249, 245/2, 246/2, 250/2, 252/5, 256/3 ter manjši del parcel št. 253/2, 252/3, 255/2 vse k.o. Gabrje. Skupna površina obravnavanega območja znaša 3,81 ha.

Vrste objektov po KLASIFIKACIJI objektov: Po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI)

je dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

11100 Enostanovanjske stavbe, razen dvorčnih in vrstnih hiš
12420 Garazne stavbe (kot spremljajoč samostojen objekt v funkciji stanovanjske stavbe)

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

Na območju ureditve enote UE ob Kapelski cesti, so dopustne tudi:

11100 Enostanovanjske stavbe, razen vrstnih hiš

12120 Dvostanovanjske stavbe

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

12203 Druge poslovne stavbe
12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti

Dopustne dejavnosti: Poleg objektov, namenjenih bivanju, so na območju ureditve enote UE ob Kapelski cesti dopustne vrste dejavnosti skladno z osnovno rabo prostora (centralne 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.

Na ostalem območju, namenjenem bivanju so navedene dejavnosti razen gostinske dopustne kot spremljajoče dejavnosti pod določeni pogoji.

Vrste objektov glede na zahtevnost: Dopustna je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: majhna stavba (garaža, dvravnica oz. pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitness, zimski vrt), majhna stavba kot dopolnitev obstoječih pozidave (lopa, uta, nadstrešek, senčnica, letna kuhinja, vetrolov, manjša dvravnica, savna, zimski vrt), pomožni objekt v javni rabi (objekt za razsvetljavo, drog, urbana oprema, pomožni cestni objekt), ograja, podporni zid, rezervoar za vodo, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, pomožni komunalni objekti, objekti za akumulacijo vode od tega vodni zbiralnik, bazen za kopanje, grajen ribnik, okrasni bazen. Na območju UEc tudi pomožni objekt v javni rabi in kolesarska pot. Določeni so pogoji o legi in oblikovitosti teh objektov.

Zasnova pozidave in ureditev:

Ob Kapelski cesti v ureditvi enoti UEc so dopustni objekti, namenjeni centralnim dejavnostim manjših dimenzij ter bivanju in z nekoliko večjimi gabariti v ureditvi podenoti UEcj, ki ob javnem prostoru Kapelske ceste kaže na drugačen pomen prostora. Preostali del se nameni za gradnjo enostanovanjskih stavb, ki se v južnem delu na območju parcel GP5-GP13 deli v ureditveno podenoto UEsk, ki ima nekoliko omejene oblikovalske pogoje streh, zaradi vzpostavitve odnosa do obstoječih gradnje značaja podeželskega naselja. Koncept sledi sodobnim trendom arhitekture in kulture bivanja, hkrati pa naj bi ob glavni ulici vzpostavil subtilno urbanost v notranjosti pa prostor namenjen bivanju.

Zasnova sledi zagotavljanju dostopa do posamezne parcele objekta, hkrati pa je vodilo fleksibilnost, faznost izvedbe infrastrukturne opremljenosti in lastniška struktura. Takšna prometna zasnova se izogne dveh motenju v prostoru – to je neugodni cestni profil obodnih ulic in višinske razlike terena severno od območja. Koncept izkazuje urbanost ob šolski osi, hkrati pa zagotavlja mimo in kvalitetno bivanje v preostalem delu. Sledi sodobnim trendom arhitekture in bivalne kulture. Kvaliteta bivanja se dviguje tudi z doseganjem čim večjega deleža zelenih površin. Določi se fleksibilna zasnova še nepozidanega območja z robnimi pogoji in površinami za razvoj objektov.

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

Lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov:

Gradnja objektov je dopustna na površinah za razvoj objekta, ki je odmaknjena od parcelne meje parcele objekta 4m. Dopustni manjši odniki 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 določenimi pogoji.

Osnovni, **stanovanjski objekt se umesti na S del parcele objekta.** Ob racionalnem načrtovanju prometne se, v kolikor je to mogoče izhajajoč iz lokacije, s severa zagotavlja 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 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 ali (K)+P+1 ravni strehi. V UEcj so dopustni višji objekti etažnosti (K)+P+1+M ali (K)+P+2, pri čemer je maksimalna višina objekta enaka višini 3 etažnega stanovanjskega objekta, kar pomeni pri strehi z naklonom zgornjo koto kolenčnega zidu cca. 8,5 m in pri ravni strehi zgornjo koto zadnje stropne plošče 10,0 m od kote pritličja in pri čemer se etažne višine prilagodi potrebam dejavnosti. Kletne etaže so dovoljene pod določenimi pogoji.

Pri dopustnem združevanju parcel v UEc znaša največja velikost vseh zazidanih površin na parceli 200m² oz. manj zaradi izpolnjevanja pogoja Fz oz. v ureditvi podenoti UEcj do velikosti 350m² zazidane površine.

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, dvravnica, 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 50m² oz. manj zaradi izpolnjevanja pogoja Fz.

Oblikovanje objektov in ureditev okolice:

Tipologija: samostojne hiše, vile, atrijske hiše, dvojčki.

Oblika osnovnega stanovanjskega objekta:

V osnovi floris podolgovate oblike. i. Dopustno je dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni podolgovat floris (L, T ipd. oblike). Pri gradnji objektov tudi v razmerju 1:1 do 1:1,2 in 1:1,5 do 1:2 ali v velikosti nad 200m² zazidane površine mora biti volumen objekta razbit z dodajanjem ali odzemanjem manjših kubusov ali vizualno s členitvijo fasad.

Orientacija daljše stranice (sleme strehe) v smeri V-Z. v UEcj dopustna postavitev daljše stranice tudi v smeri Kapelske ceste.

Streha:

Simetrična dvokapna streha z naklonom 30° - 40° s smerjo slemena v vzdolžni smeri objekta.

Ravne strehe z minimalnim naklonom skritim v vencu objekta, ki v UEsk niso dopustne.

Dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi in/ali transparentnimi strehami, vendar v UEsk na način, da prevladuje videz klasične simetrične dvokapnice. Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi okni, terasami, kubusnimi izzidki, ložami, svetlobniki in pravokotnimi frčadami (max. 1 frčada na eni strešini), ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi ponoteno oblikovane. Čopi niso dopustni.

Oblikovanje fasad:

Material: poleg stekla je dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov. Prepovedani so nezahtevni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpci, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loži...) in na strehah objektov (kritine, frčade drugih oblik ipd.).

Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo:

Vsi infrastrukturni vodi za potrebe infrastrukture opremljenosti zemljišč (elektro vodi, kanalizacija, vodovod, TK, odvodnjavanje ceste, javna razsvetljava) se izvedejo na območju interne prometne zanke in dostopnih cest. Za zemljišča ob obodnih cestah, predvsem za parcele GP5, GP7 ob Gabrski poti in Cvetni ulici se zagotavlja infrastruktura opremljenost iz obstoječih infrastrukturnih vodov na območju omenjenih obodnih cest.

Prometne ureditve: Dostop do območja se zagotavlja preko interne prometne zanke, ki se navezuje na Kapelsko cesto (JC 024271). Na to prometnico se navezujejo dostopne poti, ki omogočajo dostop do parcel odmaknjenih od prometne zanke in so namenjene dostopu manjšega števila stanovanjskih enot. Predvidi se koridor za vzpostavitev ustreznega prometnega profila oz. rekonstrukcijo Kapelske ceste – z obojestranskim pločnikom in kolesarsko stezo. Predvidi se tudi koridor za vzpostavitev ustreznega prometnega profila oz. rekonstrukcijo obodnih cest ob območju OPPN. Nove ločene površine namenjene peš prometu se predvidijo le kot enostranski pločnik na območju interne zanke. Nove površine namenjene kolesarskemu prometu, razen ob Kapelski cesti, niso predvidene. Ob Kapelski cesti se ohranja obstoječe avtobusno postajališče javnega prometa.

Zagotavljanje izgradnje infrastrukture: Za opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, načrtovano s tem OPPN, sprejme občina program komunalnega opremljanja, ki bo tudi podlaga za odmero komunalnega prispevka. Občina Brežice lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo odda zavezanцу za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku. Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vse načrtovano komunalno opremo in pridobi potrebna zemljišča in to neodplačno prenese na Občino Brežice oz. na upravljalca posamezne infrastrukture.

Parcelacija: Predvidene parcele namenjeni gradnji so določene glede na obstoječo parcelno strukturo z zagotavljanjem dostopov do javnega cestnega omrežja in zagotavljanja infrastrukturne opremljenosti izhajajoč iz racionalne rabe zemljišč. Dopustno je združevanje 2 parcel v UEc pod določenimi pogoji.

Varstvo kulturne dediščine, narave in okolja: Območje OPPN se nahaja na območju evidentirane enote kulturne dediščine – Arheološko najdišče – Dobova (EŠD 9804). Na podlagi poročila Predhodne arheološke raziskave območja OPPN za stanovanjsko naselje Kaptol – Dobova, PJP d.o.o., november 2014, koda raziskave 14-0445 mora investitor pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti opraviti nadaljnje predhodne arheološke raziskave pod pogoju pristojnega nosilca urejanja. Območje obdelave 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, obveznosti udeležencev graditve objektov...



Pripravljenec in naročnik:

Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

ZA STANOVANJSKO NASELJE KAPTOL-DOBOVA

JAVNA RAZGRNITEV POVZETEK ZA JAVNOST

Izdovalec:



M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brenca s.p.
Artiče 541, 8253 Artiče

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Mateja Sušin Brenca, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0928

Datum: maj 2015

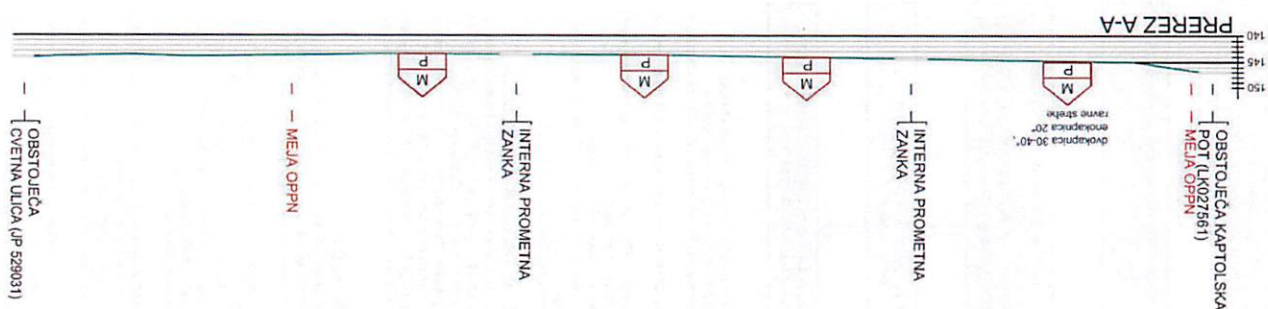


M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc s.p.
Prostorsko planiranje in arhitekturno načrtovanje.

Tel.: 071 49 66 779, mob. št.: 041 386 572, e-mail: mateja.mundus@amis.net

Datum: Maj 2015, faza: dopolnjen osnutek, javna razgleditev

UREDITVENA SITUACIJA za stan. naselje Kaptol Dobova



PRIPOMBA/PREDLOG/MNENJE

na dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Stanovanjsko naselje
»KAPTOL - DOBOVA«

v času javne razgrnitve od 08.05.2015 do 08.06.2015

Ime in priimek: Kopinc Branko - odt. 280 274

Naslov: Cvetna ulica 24

Lastnik parcele na obravnavanem območju (obkroži) ☒ DA ☐ NE

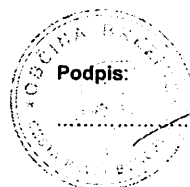
PRIPOMBA

①

Pripomba/predlog: 1.) Glede na število obtoječih hiš in predvidenih novih (pribl. 40) hiš pogrešam otroško igrišče oz. zelena površina. Pri tem pripomnim, da šolska igrišča v grednji ni predvidena za uporabo t. t. otroške igrišče 2.)

(opomba: prosimo, pišite čitljivo)

Datum: 18.05.2015



Morebitna priloga: stran 2 - priloge 1

PRIPOMBA/PREDLOG/MNENJE

na dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Stanovanjsko naselje
»KAPTOL - DOBOVA«

v času javne razgrnitve od 08.05.2015 do 08.06.2015

Ime in priimek: BRANKO KOPINC

Naslov:

Lastnik parcele na obravnavanem območju (obkroži) ☒ DA ☐ NE

PRIPOMBA

②

Pripomba/predlog: ① Opozorjam na neujamnost V svoj par. št. 245/2 k.o. Gubej, za kat. je pobelno izločiti vrtne potopke na graditki upravi. ② Vzam od izdelane projektne načrta p. v št. delu območja razpisu opremljajo objekt.

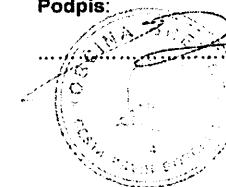
PRIPOMBA

③

③ Del parcel v svoj listi na par. št. 246/2 in 245/2 k.o. Gubej, ki tvorijo del parcel GP.14 in GP.15. Delim, da n. funkcije p. k. p. obtoječim objektu v. Cvetni ulici. (opomba: prosimo, pišite čitljivo)

Datum: 27.05.2015

Podpis:



Morebitna priloga:

PRIPOMBA/PREDLOG/MNENJE

na dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Stanovanjsko naselje
»KAPTOL - DOBOVA«

v času javne razgrnitve od 08.05.2015 do 08.06.2015

Ime in priimek: ŽUDI LEVEC

Naslov: CVEJNA 30 DOBOVA

Lastnik parcele na obravnavanem območju (obkroži) DA NE

PRIPOMBA Pripomba/predlog:

④ @ izločitev GP 12 iz prototipnega načrta oz. OPPN in
zagotovi dostop in intenzivno prometno zvezo do obstoječega
dvorišča (Cvetna 30)

(opomba: prosimo, pišite čitljivo)

Datum: 27.5.2015

Morebitna priloga:



PRIPOMBA/PREDLOG/MNENJE

na dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Stanovanjsko naselje
»KAPTOL - DOBOVA«

v času javne razgrnitve od 08.05.2015 do 08.06.2015

Ime in priimek: ANDREJ ZLAŽINC

Naslov: CVEJNA 26 DOBOVA

Lastnik parcele na obravnavanem območju (obkroži) DA NE

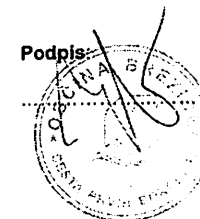
PRIPOMBA Pripomba/predlog:

⑤ *IZLOČITEV GP 13 iz OPPN

(opomba: prosimo, pišite čitljivo)

Datum: 27.5.2015

Morebitna priloga:





KRAJEVNA SKUPNOST
DOBOVA

Ulica bratov Gerjovičev 48
8257 DOBOVA

Telefon: 07 4967 014
Gsm: 041 764 265
E-pošta: ksodobova@amis.net

SVET KS

Številka: 01-161/2015

Datum: 05.06.2015

OBČINA BREŽICE

ŽUPAN

CPB 18

8250 Brežice

ZADEVA: Pripomba KS Dobova na dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta za
Stanovanjsko naselje Kaptol- Dobova.

PRIPOMBA

⑥

Po natančnem pregledu dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Stanovanjsko naselje Kaptol- Dobova št.: 3505-2/2013 z dne 24.04.2015 ugotavljamo, da v le tem ni predvidene lokacije za postavitev trgovskega oskrbnega centra, ki ga v Dobovi še kako potrebujemo. V zvezi z zadevo smo pripombo že podali na sami razgrnitvi prostorskega načrta, ki se je odvijal na občini Brežice z dne 27.05.2015. Ker z odgovorom pripravljavcev prostorskega načrta nismo povsem zadovoljni, saj za oskrbi center, ki ga Dobova potrebuje, ne zadostuje površina 300 m². Sleherni investitor (z nekaterimi smo se o zadevi že pogovarjali) za postavitev ustreznega centra potrebuje minimalno površino 1000 m². Zato prosimo izdelovalca podrobnega prostorskega načrta, da v le tem zagotovi primeren prostor za te namene. Še posebej na tem vztrajamo zato, ker je ob spremembi prostorskih planskih dokumentov občine prišlo do prekategorizacije območja stare livarne v Dobovi, s čimer sami nismo bili seznanjeni. Prav to območje pa je bilo tisto za kar smo sami že poizkušali najti investitorja. Zavaljo tega je bil ob prestativti regionalne ceste v Dobovi tudi do prej omenjene lokacije zgrajen pločnik in kolesarska steza.

PRIPOMBA

⑦

K le temu le še to. Na obdelovanem območju dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko naselje Kaptol- Dobova je pozornost potrebno nameniti odvodni meteornih vod, ki na tem delu povzroča nemalo težav.

Lep pozdrav.

Tajnik KS Dobova:

Břanko Proselc



Predsednik Sveta KS Dobova:

Mihael Boranič