



ŽUPAN

Številka: 9001-1/2021
Datum: 5.2.2021

16. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 22.2.2021

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA POSLOVNO CONO
SLOVENSKA VAS, SLV-01 - SEVER; prva obravnava**

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA
PROSTOR

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: Redni postopek

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: mag. Urška Klenovšek, vodja Oddelka za prostor

**PRISTOJNO DELOVNO
TELO:**

- ☒ **Statutarno-pravna komisija**
- ☐ Odbor za družbene dejavnosti
- ☐ Odbor za proračun, finance in občinsko premoženje
- ☐ Odbor za gospodarstvo
- ☐ Odbor za kmetijstvo in razvoj podeželja
- ☒ **Odbor za urbanizem**
- ☐ Odbor za gospodarske javne službe in varstvo okolja

PREDLOG SKLEPA: Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, SLV-
01 - sever

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, SLV-01 - sever, z obrazložitvijo,

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, SLV-01 – sever,
- gradivo z grafičnim prikazom.

Številka: 3505-6/2018

Datum: 5.2.2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, SLV-01 – sever

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, SLV-01 - sever.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, SLV-01 – sever.

OBRAZLOŽITEV:

V letu 2018 je Občina Brežice na podlagi izkazanih interesov posameznih lastnikov zemljišč in investitorjev ter na podlagi usmeritev iz Smernic za pripravo Občinskih podrobnih prostorskih načrtov za celotno območje poslovne cone pristopila k pripravi izvedbenega prostorskega akta Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Slovenska vas, SLV-01 (v nadaljevanju: OPPN). Območje obravnave se je nanašalo na celotno območje poslovne cone, ki je v nadrejenem prostorskem aktu – Občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (v nadaljevanju: OPN) opredeljeno z enoto urejanja prostora z oznako SLV-01.

Predmet OPPN je določitev podrobnejših izvedbenih prostorskih pogojev za severni del obstoječe poslovne cone Slovenska vas in ureditev novega dostopa v cono. Za umeščanje novogradenj na posamezne proste površine se določijo fleksibilna merila in pogoji, s katerimi se zagotavlja racionalno rabo zemljišč ter prostorske možnosti za notranji razvoj cone, urejanje prometnih in drugih odprtih površin ter priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo. Z OPPN se ob upoštevanju dokumentov v pripravi za direktno povezavo cone z avtocestnim omrežjem načrtuje nova vstopna točka na severni strani cone z ustrezno navezavo na obstoječo interno prometno omrežje.

Dne 17.5.2018 je bil sprejet Sklep o začetku OPPN, ki je bil objavljen v Uradnem listu št. 35/18, z dne 25.5.2018. Postopek je bil pričet pred uveljavitvijo sedaj veljavnega prostorskega zakona, Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17, 175/20), zato se v skladu s tretjim odstavkom 273. čl. ZUreP-2, postopek priprave OPPN vodi in konča v skladu z določbami predhodno veljavnega Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - skl. US, 76/14 - odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 - ZUreP-2).

Občina je v letu 2019 v začetni fazi vzpostavila kontakt z vsemi lastniki zemljišč in poslovnimi subjekti ter jih seznanila z nameravano pripravo prostorskega akta, od njih pa pridobila podatke o njihovih potrebah in ureditvah, ki so služila kot izhodišča za pripravo OPPN. Izpeljan je bil tudi postopek javnega naročila za izbor izdelovalca prostorskega akta, v katerem postopku je bilo izbrano podjetje ACER Novo mesto d.o.o.

Sledila so usklajevanja vsebin in priprava osnutka OPPN. Ta je bil izdelan decembra 2019 in posredovan nosilcem urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku priprave, da podajo svoje usmeritve in smernice za pripravo OPPN. V zakonskem roku so bile prejete vse smernice nosilcev urejanja prostora, razen smernic Direkcije RS za vode.

Hkrati z vlogami za pridobitev smernic je bila vloga posredovana tudi na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje za pridobitev odločbe o potrebi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO). S strani Direkcije RS za vode kot enega izmed mnenje dajalcev v postopku CPVO je bila podana zahteva po izdelavi kart poplavne nevarnosti, ker se južni del cone nahaja v območju poplavne ogroženosti. V mesecu juliju 2020 so bila izpeljana usklajevanja s pristojno Direkcijo RS za vode, državno sekretarko Ministrstva za okolje in prostor ter občino. Usklajeno je bilo, da občina nadaljuje s pripravo OPPN-ja na severnem delu cone, ki je izven območja poplavne ogroženosti, na južnem delu pa se OPPN izdelava v drugi fazi po izdelanih zahtevanih hidroloških študijah.

Občina je v mesecu avgustu 2020 postopek nadaljevala s pripravo prostorskega akta za severni del cone (OPPN – sever). Izdelovalec akta je korigiral predhodno izdelan osnutek OPPN in ga izdelal za območje severnega dela cone. Osnutek OPPN – sever je bil posredovan v pridobitev manjkajočih smernic Direkcije RS za vode in v ponovno pridobitev odločbe CPVO. Dne 14.10.2020 je bila pridobljena Odločba CPVO s strani Ministrstva za okolje in prostor, da CPVO ni potrebno izvesti. 5.11.2020 so bile pridobljene tudi smernice Direkcije RS za vode, zato so bili izpolnjeni pogoji, da izdelovalec izdelava dopolnjen osnutek OPPN – sever.

Gradiva dopolnjenega osnutka so bila javno razgrnjena v času od 16.11.2020 do 16.12.2020. V vmesnem času je bila predvidena javna obravnava prostorskega akta, ki jo je občina zaradi ukrepov proti širjenju koronavirusa prilagodila tako, da je bila po predhodnem dogovoru zainteresirani javnosti ves čas trajanja javne razgrnitve dana možnost posamičnega osebnega vpogleda gradiv in podajanja pojasnil.

Ker v času javne razgrnitve na prostorski akt ni bilo podanih pripomb in predlogov, je izdelovalec pristopil k nadaljevanju del in izdelal predlog OPPN – sever, ki je bil dne 28. 12.2020 posredovan nosilcem urejanja prostora, da v zakonskem roku 30 dni podajo svoja mnenja. V zakonskem roku so pridobljena vsa pozitivna mnenja, razen treh: KOP Brežice d.d., Adriaplin d.o.o. in KS Jesenice na Dolenjskem. V primeru molka organa v skladu z veljavno zakonodajo občina lahko nadaljuje s postopkom priprave akta.

Izdelovalec je pristopil k izdelavi usklajenega predloga prostorskega akta OPPN, ki ga Občinskemu svetu predlagamo v sprejem.

Ker v javni razgrnitvi ni bilo podanih nobenih pripomb ter predlogov in Občinski svet ni sprejemal stališč do le-teh, bo besedilo odloka v drugi obravnavi enako besedilu predloga odloka v prvi obravnavi, zato Občinskemu svetu predlagamo, da se na podlagi petega odstavka 111. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice 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. Po en izvod OPPN se posreduje pristojni upravni enoti in ministrstvu pristojnemu za prostor, ves čas veljavnosti bo OPPN na vpogled tudi pri pristojni občinski službi za prostor.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic.

Pripravila:

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan Molan
Župan

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 – skl. US, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) v navezavi s tretjim odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZureP-2; Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20) ter 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) 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

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu

Poslovna cona Slovenska vas, SLV-01 - sever

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju: OPN občine Brežice) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Poslovna cona Slovenska vas, SLV-01 – sever (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o. pod številko IC-03/2019.

(2) Predmet OPPN je določitev pogojev za urejanje severnega dela poslovne cone Slovenska vas.

(3) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 2009.

2. člen (vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del OPPN je določen v tem odloku in vsebuje poglavja:

1. Opis prostorske ureditve,
2. Zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
3. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
4. Etapnost izvedbe prostorske ureditve,
5. Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
6. Drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

(3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične prikaze:

1	Izsek iz OPN občine Brežice - namenska raba prostora s prikazom območja OPPN	M 1:5.000
2	Izsek iz OPN občine Brežice - gospodarska javna infrastruktura s prikazom območja OPPN	M 1:5.000
3	Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1.000
4	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5.000
5	Prikaz omejitev v prostoru	M 1:10.000
6	Ureditveno situacijo	M 1:1.000
7	Zbirna situacijo GJI	M 1:1.000
8	Značilni prerezi območja OPPN	M 1:1.000

9	Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred nesrečami	M 1:2.000
10	Vzdolžni profili ceste	M 1:2.500/250
11	Tipski prečni prerez ceste	M 1:100
12	Načrt gradbenih parcel	M1:1.000

3. člen (obvezne priloge OPPN)

(1) Obvezne priloge OPPN so:

1. izsek iz veljavnega prostorskega plana,
2. prikaz stanja prostora,
3. seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. povzetek za javnost.

(2) Obvezne priloge OPPN so sestavni del OPPN.

4. člen (pomen izrazov)

(1) Ureditvena enota: sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

(2) Gradbena parcela: je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji, oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo temu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile temu objektu.

(3) Objekt gospodarske javne infrastrukture: gradbeni inženirski objekt ali omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

(4) Območje za razvoj objektov: del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo ene ali več objektov in je prikazan v grafičnem delu OPPN (Ureditvena situacija). Območje je določeno z odmiki od meja gradbenih parcel, ki zagotavljajo gradnjo, redno rabo in vzdrževanje objektov in zunanjih površin, požarno varnost, intervencijo, zaščito pred rušitvami itn. Na območju za razvoj stavb je dovoljena tudi gradnja gradbenih inženirskih objektov, enostavnih in nezahtevnih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev (manipulativne površine, parkirišče, zelenice, brežine ipd.).

(5) Faktor zazidanosti parcele objekta (v nadaljevanju FZ) je razmerje med zazidano površino vseh objektov (vključno s tistimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi) in celotno površino parcele objekta.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen (koncept urejanja prostora)

Predmet OPPN je določitev podrobnejših izvedbenih prostorskih pogojev za severni del obstoječe poslovne cone Slovenska vas in ureditev novega dostopa v cono. Za umeščanje novogradenj na posamezne proste površine se določijo fleksibilna merila in pogoji, s katerimi se zagotavlja racionalno rabo zemljišč ter prostorske možnosti za notranji razvoj cone, urejanje prometnih in drugih odprtih površin ter priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo. Z OPPN se za direktno povezavo cone z avtocestnim omrežjem načrtuje nova vstopna točka na severni strani cone, ker poslovna cona nima ustrezne povezave s pomembnejšim cestnim omrežjem. Tovorni promet do cone poteka skozi bližnja naselja, kar z vidika prometne varnosti ni ustrezno. Neustrezen je obstoječi glavni vstop v cono z vzhodne

smeri, saj se nahaja v območju mejnega prehoda Slovenska vas. Z arbitražno razsodbo v letu 2017 se je izkazalo tudi, da glede na novo določitev meje del obstoječe osrednje prometnice poteka po hrvaškem ozemlju, tako da glavni vhod v poslovno cono z vzhodne smeri ni več mogoč. Z OPPN se načrtuje nova vstopna točka na severni strani cone z ustrezno navezavo na obstoječo interno prometno omrežje. Na voljo sta dve varianti dostopa – primarna (preko UE-02) in rezervna varianta (preko UE-05). V primeru ureditve glavne vstopne točke preko UE-02 se ureditvena enota UE-05 lahko združi z ureditvenima enotama UE-08 ali UE-09. S tem se omogoči gradnja na predvidenih površinah za razvoj objektov ob oddaljenosti 5,0 m od meje sosednje gradbene parcele. V primeru ureditve glavne vstopne točke preko UE-05 se ureditvena enota UE-02 lahko združi z ureditvenima enotama UE-07 ali UE-08. S tem se omogoči gradnja na predvidenih površinah za razvoj objektov.

6. člen (območje OPPN)

(1) OPPN se izdeluje za severni del območja, ki je v veljavnem OPN občine Brežice predvideno za urejanje z OPPN in ima oznako SLV-01. Po namenski rabi so tu opredeljene proizvodne dejavnosti – IG.

(2) Območje OPPN meri približno 14,4 ha in zajema zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi št. 55/4, 151/3, 151/9, 151/10, 1990/15, 2020/2, 2020/3, 2020/4, 2020/5, 2021, 2022, 2023, 2025/2, 2025/3, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032/1, 2032/2, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039/2, 2039/3, 2039/4, 2040/2, 2040/3, 2040/4, 2040/5, 2040/6, 2040/7, 2042, 2044, 2045/1, 2045/2, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, vse k.o.1310 Nova vas. Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so dopustni posegi tudi zunaj območja urejanja tega OPPN.

7. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

Območje leži ob državni meji z Republiko Hrvaško, ob naselju Slovenska vas. S severovzhodne strani je dostopno z avtocesto A1 (Ljubljana – Obrežje (Zagreb)) preko regionalne ceste R3 675/1481 Mokrice – Obrežje - Slovenska vas. Območje je v večjem delu pozidano, prek območja je speljana povezovalna cesta, s katere so dostopna vsa zemljišča. Vzhodno od obstoječega vstopa v cono je mejni prehod Slovenska vas. Na delu južnega roba območja, na meji z Republiko Hrvaško, teče vodotok Bregana, relief je na celotnem območju poslovne cone uravnan. Območje za razvoj stavb upošteva potek lokalnih cest.

8. člen (ureditvene enote)

Območje OPPN je razdeljeno na več ureditvenih enot:

- UE-01: območje obstoječe lokalne ceste LC 024203,
- UE-02: območje nove glavne dostopne ceste na območje poslovne cone,
- UE-03 in UE-04: površine gospodarske javne infrastrukture in neposredni dostop do javne ceste,
- UE-05: območje alternativne (glavne) dostopne ceste na območje poslovne cone,
- UE-06: vzhodno območje za razvoj dejavnosti,
- UE-07, UE-08 in UE-09: območja za razvoj dejavnosti,
- UE-10: zahodno območje za razvoj dejavnosti.

9. člen (vrste dopustnih del in gradenj)

Na območju OPPN so dopustne novogradnja, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija, vzdrževalna dela, odstranitev objekta oz. njegovih delov, sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom, ter dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

10. člen
(dopustne dejavnosti)

Na območju OPPN so dopustne proizvodne ter z njimi povezane dejavnosti. Na podlagi predpisa o standardni klasifikaciji dejavnosti so to predvsem:

- predelovalne dejavnosti (C),
- oskrba z električno energijo, plinom in paro (D),
- oskrba z vodo; ravnanje z odplakami in odpadki; saniranje okolja (E) samo kot spremljajoča dejavnost v navezavi z osnovno dejavnostjo,
- trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil (G),
- promet in skladiščenje (H),
- gostinstvo (I): samo 56 (dejavnost strežbe jedi in pijač),
- informacijske in komunikacijske dejavnosti (J),
- druge raznovrstne poslovne dejavnosti (N).

11. člen
(vrste dopustnih objektov)

(1) Dopustni so objekti, namenjeni izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti:

12 Nestanovajske stavbe

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12303 Oskrbne postaje
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 Garažne stavbe
- 12510 Industrijske stavbe
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe

21 Objekti prometne infrastrukture

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 Samostojna parkirišča

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;

- 22121 Daljinski (transportni) vodovodi
- 22130 Daljinsko (hrbtenično) komunikacijsko omrežje
- 22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
- 22223 Vodni stolpi in vodnjaki
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 22232 Čistilne naprave
- 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
- 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti – od teh samo sončne elektrarne in podobno

24 Drugi gradbeni inženirski objekti

- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki – od teh samo odprta skladišča odpadkov, površine za obdelavo odpadkov
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

31 Trajno reliefno preoblikovanje terena

- 31110 Nasipi
- 31120 Izkopi in odkopi
- 31130 Utrjene površine
- 31140 Utrjene brežine

- 32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin
 - 32110 Ekološki otoki
 - 32120 Urbana oprema
 - 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji
- 33 Drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje
 - 33140 Merilna mesta za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja

12. člen (lega objektov)

- (1) Če v okviru posebnih pogojev za posamezne ureditvene enote ni določeno drugače, je gradnja stavb dopustna na območju za razvoj objektov, ki je prikazano v grafičnem delu OPPN (Ureditvena situacija).
- (2) Območje za razvoj objektov je določeno z odmikom min. 5,0 m od meje gradbene parcele. Manjši ali večji odmiki so določeni v grafičnem delu (Ureditvena situacija, Načrt gradbenih parcel). Gradnja objektov z manjšim odmikom od določenega, razen pri obstoječih legalnih objektih, je dopustna ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele ter ob upoštevanju požarnovarstvenih predpisov.
- (3) Izven območja za razvoj objektov je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditev utrjenih dvorišč ter enostavnih in nezahtevnih objektov pod pogoji 14. člena tega odloka.
- (4) Odmiki med stavbami znotraj gradbene parcele niso predpisani, upoštevajo pa se predpisi o varstvu pred požarom in sanitarni predpisi.

13. člen (oblikovanje objektov)

- (1) Objekti so enostavnih pravilnih oblik, dimenzionirani so glede na tehnološke procese. Oblikovanje objektov je enostavno in poenoteno na območju posameznih ureditvenih enot in na celotnem območju. Velikost in etažnost novih objektov kakor tudi širitev obstoječih objektov se lahko razvija znotraj območja za razvoj objektov na način, da so omogočene funkcionalne prometne povezave znotraj območja in navezave na zunanje prometno omrežje ter da so izpolnjene vse bistvene zahteve, katerih obvezno izpolnjevanje določajo gradbeni predpisi, tehnične smernice, standardi oziroma zadnje stanje gradbene tehnike.
- (2) Višina objektov: Največje dovoljene višine stavb v posameznih ureditvenih enotah ne smejo presegati 20 m nad koto pritličja. Izjema sta skrajni vstopni točki na območje poslovne cone na vzhodu (UE-06) in zahodu (UE-10), kjer največja višina objektov ne sme presegati 12 m nad koto pritličja. V višino so vključene tudi tehnične etaže. Največjo dovoljeno višino stavb lahko presegajo le manjši volumni, kot so dimniki, silosi, antene, strelovodi in strojnice dvigal ter logotipi. Izvedba kletnih etaž je dopustna, če to dopuščajo terenske razmere.
- (3) Kote pritličij stavb sledijo nivoleti osrednje interne ceste.
- (4) Strehe so ravne (do 6° naklona). Strehe obstoječih objektov se ohranjajo in po potrebi rekonstruirajo v enakem naklonu kot doslej ali spremenijo v ravne. Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni. Dovoljene so tudi ozelenjene strehe.
- (5) Fasade so nesvetleče, sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov. Plakatiranje in objekti ter naprave za oglaševanje na fasadah objektov niso dovoljeni, dovoljena pa je postavitve logotipov na fasadah in strehah objektov.
- (6) Na posameznih gradbenih parcelah je na območjih za razvoj objektov poleg glavnih/osnovnih stavb dopustna izvedba prizidkov in postavitve pomožnih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost; ti morajo biti oblikovno usklajeni z glavnim objektom in mu biti podrejeni.
- (7) Dopustna je odstranitev vseh obstoječih objektov ali njihovih delov. V primeru izvedbe vstopa na območje poslovne cone preko ureditvene enote UE-02 se odstranijo objekti na zemljiščih s parc. št. 2055 in 2056, obe k.o. Nova vas.
- (8) Vsa določila za oblikovanje objektov veljajo tudi za gradnjo novih objektov na območju odstranjenih obstoječih objektov.

(9) Poleg novogradenj so dopustne prizidave, spremembe namembnosti in rekonstrukcije obstoječih objektov v okviru določil, ki veljajo za novogradnje. Na delu obstoječih legalno zgrajenih objektov izven območij za razvoj objektov je dovoljena le rekonstrukcija in vzdrževalna dela.

(10) Faktor zazidanosti na posamezni gradbeni parceli ne sme presegati 0,80, razen na gradbenih parcelah namenjenih gradnji infrastrukture (GP-03, GP-07, GP-09, GP-11), kjer ta faktor ni določen.

14. člen (enostavni in nezahtevni objekti)

(1) Na posameznih gradbenih parcelah je dopustna postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost. Vrste dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določene v 11. členu tega odloka.

(2) Enostavne in nezahtevne objekte je dopustno postavljati izven območja za razvoj objektov. Minimalni odmik enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so po definiciji stavbe, je 1,5 m od meje sosednje gradbene parcele in 2,0 m od osrednje interne ceste. Dopusten je manjši odmik od določenega ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom. Minimalni odmik ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov od meje gradbene parcele je 0,5 m. Ograje in oporne zidove je dopustno postavljati na oz. ob meji gradbene parcele izven območja preglednosti cestnih priključkov, če s tem soglašata lastnik ali upravljavec sosednje parcele.

(3) Oblikovanje je smiselno skladno z glavnim objektom, kot določa 13. člen tega odloka.

(4) Ograje so maksimalne višine 2,5 m, v primeru varstvenih ali zaščitnih zahtev lahko tudi višje, kar mora biti utemeljeno v projektni dokumentaciji, pri tem pa mora biti višina usklajena s prometno-varstvenimi predpisi glede preglednosti prometnih površin. Ograje so žičnate oz. transparentne in ozelenjene, ograje iz betonskih montažnih elementov je potrebno s strani osrednje napajalne ceste ozeleniti z grmovno in/ali drevesno zasaditvijo.

(5) Oporni zidovi so dovoljeni v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. Premoščanje višinskih razlik z zidovi v skupni višini več kot 2 m je dopustno le v primerih, ko gre za gradnjo javnih objektov in naprav ali kadar gre za ukrep varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali kadar inženirski geolog oziroma geomehanik ugotovi nevarnost rušenja terena in ni možnosti za izvedbo brežin, biološko inženirskih ali drugih ukrepov. Oblikovanje opornih in podpornih zidov, višjih od 2 m (npr. oblikovanje zidu, ozelenitev, materiali, terase, navezovanje na okoliški teren in objekte ipd.), določi arhitekt ali krajinski arhitekt v projektni dokumentaciji, glede na vidno izpostavljenost in skladno z oblikovanjem okoliških ureditev in pozidave.

15. člen (zunanje ureditve)

(1) V UE-01 ob severni lokalni cesti se uredi zelena bariera s pasom grmovne in drevesne listnate vegetacije.

(2) Ob objektih se na lastni gradbeni parceli uredijo dostopi, parkirne in manipulativne ter zelene površine.

(3) Izhodišča za izračun zadostnega števila parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) pri posameznih objektih se povzamejo po OPN občine Brežice. V primeru pomanjkanja prostora morajo biti parkirna mesta zagotovljena na drugih površinah v poslovni coni, to pa mora biti dodatno obrazloženo v projektni dokumentaciji. V primeru, da je glede na naravo dejavnosti potrebnih manj parkirnih mest od zahtevanih, se to utemelji v projektni dokumentaciji.

(4) Območje se zaradi zadrževanja in ponikanja meteornih voda v čim večji meri zatravi in zasadi z avtohtonim drevjem. Parkirne površine se ozeleni z najmanj enim drevesom na 5 PM. Faktor zelenih površin znaša minimalno 0,10.

(5) Premoščanje višinskih razlik terena se prvenstveno ureja z ozelenjevanjem brežin, izjemoma z opornimi zidovi pod pogoji petega odstavka 14. člena tega odloka.

16. člen
(parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom iz grafičnega dela OPPN (Načrt gradbenih parcel), na katerem so s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, določene tudi lomne točke meje območja OPPN.
- (2) Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.
- (3) Za potrebe določitve parcel (razlastitve in omejitve lastninske pravice) v javno korist so dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebni za gradnjo javnih cest in drugih objektov, namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb.
- (4) Posamezne gradbene parcele se lahko združujejo ali delijo na manjše enote tako, da ima nova parcela dostop z javne površine in zagotovljeno infrastrukturno opremo. Ob združevanju oz. delitvi parcel se združijo oz. delijo tudi območja za razvoj objektov, pri tem se ohranja princip določitve območja za razvoj objektov, kot je določeno v drugem odstavku 12. člena tega odloka.
- (5) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so dopustna tudi odstopanja v skladu z določili 36. člena tega odloka.

2. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA
GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

17. člen
(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi)

- (1) Na mestih križanja načrtovanih ureditev z gospodarsko javno infrastrukturo se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posameznih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi gospodarske javne infrastrukture obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.
- (2) Če se med izvedbo ugotovi, da je treba za posamezni obstoječi ali predvideni vod gospodarske javne infrastrukture zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.
- (3) Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti gospodarske javne infrastrukture zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene gospodarske javne infrastrukture.
- (4) V času gradnje se ob prestavitvah in preostalih ureditvah infrastrukturnih vodov zagotovi čim bolj nemotena oskrba oziroma obratovanje gospodarske javne infrastrukture.

18. člen
(prometne ureditve)

- (1) Na območju OPPN je predvidena izgradnja novega vstopnega priključka s severne strani poslovne cone. Novi glavni vstop na območje poslovne cone se lahko izvede na dveh lokacijah (UE-02 in UE-05). Vstop na območje poslovne cone je možen tudi preko obstoječih priključkov na vzhodni in zahodni strani.
- (2) Na območju poslovne cone je predvidena hitrost 30 km/h. Kolesarski promet bo na območju cone potekal na vozišču skupaj z motornim prometom.
- (3) Glavni dostopi do posameznih gradbenih parcel se izvedejo z južne strani z obstoječe osrednje interne ceste. Izjema so dostopi do ureditvenih enot UE-06 in UE-07, kjer je zaradi poteka državne meje in neposredne bližine mejnega prehoda dostop omogočen s severne strani z obstoječe lokalne ceste. Dostop s te ceste se dopušča tudi tam, kjer so izkazane potrebe in to dopušča terenske razmere.

(4) Prečni profil severne dostopne ceste:

- vozni pas	2 x 3,25 m	6,50 m
- pločnik	1 x 1,50 m	1,50 m
Skupaj		8,00 m

(5) Dolžina severne dostopne ceste znaša cca 140 m.

(6) Objekti imajo parkirišča zagotovljena na lastni gradbeni parceli pod pogoji, kot jih določa 15. člen tega odloka.

19. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje območja se zagotavlja preko obstoječega elektroenergetskega omrežja. Elektroenergetsko omrežje znotraj poslovne cone se glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira.

(2) Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, kjer tehnologija to dopušča, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote skladno z varstvenimi režimi. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

20. člen

(cestna razsvetljava)

(1) V sklopu predvidenih cest se uredi cestna razsvetljava. Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo.

(2) Predvidena razsvetljava izpolnjuje zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

21. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

Telekomunikacijske storitve se zagotavljajo preko obstoječega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami.

22. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Oskrba z vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira.

(2) Predvidene objekte se na javno vodovodno omrežje priključuje v ustreznem profilu v skladu s predpisom o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav v Občini Brežice.

(3) Vsaka stavba ali gradbeno inženirski objekt morajo biti na javno vodovodno omrežje priključeni ločeni, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomermom.

23. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Komunalne odpadne vode se odvaja v obstoječo komunalno kanalizacijo.

(2) Padavinske odpadne vode se odvaja v obstoječo padavinsko kanalizacijo. Odvodnjavanje padavinskih voda s strešin novih objektov in manipulativnih površin je potrebno načrtovati tako, da se ne povečujejo količine padavinskih vod na izpustu v vodotok Bregana. Padavinsko vodo je potrebno prioriteto ponikati. V kolikor je zaradi geoloških razmer ponikovanje onemogočeno, je potrebno razliko odtoka 15

minutnega naliva, povratne dobe 20 let, intenzitete 300 l/s*ha, glede na spremenjene odtočne pogoje zadržati. Pred vtokom v kanalizacijo naj se padavinske vode iz prometnih in manipulativnih površin očistijo v lovilcu olj. Novih izpustov v vodotok Bregana ni dovoljeno graditi.

(3) Komunalna in padavinska kanalizacije se glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira.

24. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Brežice.

(2) Uredi se sistem individualnega prevzema komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest ob cesti. Prevzemno mesto je ustrezno urejena površina posameznega objekta oz. gradbene parcele, na kateri povzročitelj odpadkov le te v tipiziranih zabojnikih preda izvajalcu gospodarske javne službe.

(3) V primeru specifičnih odpadkov se v fazi priprave projektne dokumentacije ustrezno obravnava ravnanje z odpadki skladno z veljavno zakonodajo in predpisi.

(4) Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

(5) Predvideti je potrebno ustrezno število ekoloških otokov za zbiranje in odvoz sekundarnih surovin.

25. člen (ogrevanje in priprava tople vode)

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin, lahko kurilno olje ali druga ekološko sprejemljiva goriva oz. z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se upošteva določila OPN občine Brežice glede gradnje in urejanja za potrebe rabe energije.

(2) Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

3. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

26. člen (ohranjanje narave in kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

(2) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine ali razglašeni za kulturni spomenik.

27. člen (varstvo tal in voda)

(1) Za vse objekte je obvezna priključitev na javni kanalizacijski sistem.

(2) V času gradnje so tla pod delovnimi stroji ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev neposredno v tla (podtalnico).

(3) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) je v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

28. člen
(varstvo zraka)

- (1) Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovarov pri transportu).
- (2) Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika, ter zagotovi energetska učinkovitost objektov.

29. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Pri načrtovanju ukrepov za varstvo pred prekomernim hrupom se upošteva, da gre za območje IV. kategorije varstva pred hrupom.
- (2) Za zmanjšanje hrupa v času gradnje se zagotovi uporaba gradbene mehanizacije in transportnih vozil, opremljenih s certifikati o zvočni moči. Hrupna dela se načrtujejo v času med 7. in 19. uro.

30. člen
(ravljanje s plodnim delom tal)

- (1) Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal.
- (2) Tla pod delovnimi stroji morajo biti v času gradnje objektov ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev neposredno v tla.
- (3) Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo. Vse izkopane plasti tal se deponirajo ločeno glede na njihovo sestavo, tako da ne pride do mešanja mrtvice in živice. Plodna zemlja – živica se deponira ločeno od ostalega izkopa v kupih višine največ 2,0 m.

31. člen
(varstvo pred onesnaženjem z odpadki)

- (1) Pri izvajanju gradbenih del se gradbeni odpadki v največji možni meri ločujejo že pri samem postopku nastajanja.
- (2) Na območju urejanja se v času gradnje zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot za komunalne odpadke. Komunalni odpadki se zbirajo ločeno, v za to namenjenih zabojnikih, pri komunalnem podjetju se uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se odpeljejo na ustrezno deponijo oz. se predajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

32. člen
(učinkovita raba in obnovljivi viri energije)

Pri zasnovi objekta in oskrbi z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode se v čim večji meri zagotovita učinkovita raba in izraba obnovljivih virov energije. Pri tem imajo prednost sistemi, ki omogočajo hkratno proizvodnjo več vrst energije (zlasti toplotne in električne energije).

33. člen
(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Na območju OPPN niso potrebni ukrepi s področja obrambe.
- (2) Pri pripravi projektne dokumentacije se upoštevajo predpisi o graditvi objektov.

(3) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti je treba ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

(4) Del območja OPPN (zemljišča s parc. št. 2021, 2022 in 2023, vse k.o. Nova vas) je poplavno ogrožen. Ogroženo območje spada v majhen razred nevarnosti. Pred izdajo gradbenega dovoljenja za objekte na tem območju je potrebno v postopku izdaje mnenja v skladu z veljavno zakonodajo preveriti vpliv nameravane gradnje na poplavne razmere v prostoru. Z načrtovanim posegom se ne sme povečati obstoječa stopnja ogroženosti na območju in izven njega, prav tako veljajo skladno s veljavno zakonodajo omejitve glede dejavnosti v obratih in napravah.

(5) Območje urejanja se ne nahaja na erozijskem območju. Nahaja se na plazljivem območju, kjer je majhna verjetnost pojavljanja plazov. Le ob severnem robu območja, kjer poteka lokalna cesta, leži na območju srednje in velike verjetnosti pojavljanja plazovi.

(6) Predvideni objekti in ureditve se projektirajo za projektni pospešek tal, ki velja na tem območju in znaša 0,225 (g).

(7) V primeru razlitja nevarnih snovi se upoštevajo določila 25. člena tega odloka.

34. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Vsi objekti in ureditve morajo biti projektirani in grajeni tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje gradbene parcele in odmkov med objekti na isti gradbeni parceli omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba uporabiti dodatne arhitekturne in gradbene ukrepe. Dostopne ceste morajo omogočati dostop z vozilom za intervencijo in evakuacijo, za razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja.

(3) Zadostne količine požarne vode se zagotavljajo iz vodovodnega omrežja in drugih virov.

4. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen (etapnost izvedbe)

(1) Izvajanje posegov na posameznih gradbenih parcelah se lahko izvaja neodvisno od urejanja drugih gradbenih parcel.

(2) Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

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

5. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

36. člen (dopustna odstopanja)

(1) Dopustna so odstopanja do $\pm 1,5$ m od predvidenih kot pritličij objektov, ki so navedene v 13. členu tega odloka, zaradi prilagoditve cestam in drugim zunanjim ureditvam.

(2) Dopustna so tudi odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem OPPN, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, če z njimi soglašajo soglasodajalci, v čigar pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(3) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo bistveno spreminjati načrtovanega videza območja in prometne sheme, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi.

(4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.

(5) V primeru spremembe namembnosti in rekonstrukcije pri obstoječih objektih predpisan faktor zelenih površin in faktor zazidanosti ni potrebno upoštevati, če je ta že presežen z obstoječim stanjem.

(6) Na jugu meja OPPN poteka po severnem robu koridorja osrednje interne ceste. Meja posameznih gradbenih parcel z gradbeno parcelo osrednje ceste še ni dokončno določena, zato lahko v nadaljnjih postopkih pride do sprememb poteka meja, katera ureditev je v javno korist.

6. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

37. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za vse posege na državna zemljišča – vodno javno dobro si mora investitor načrtovanih ureditev pridobiti potrebne služnosti, ki jih uredi s sklenitvijo služnostne pogodbe z Direkcijo RS za vode, kot upravljalcem teh zemljišč (izpust v vodotok, prečkanje oziroma križanje vodotoka z vodi gospodarske javne infrastrukture, ipd.).

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

38. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določbe Odloka o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas (Uradni list RS, št. 51/00), ki se nanašajo na območje tega OPPN.

39. člen

(hramba in nadzorstvo)

(1) OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Občine Brežice. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

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

40. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 3505-6/2018
Brežice, dne

Ivan Molan
Župan
Občine Brežice

A. IZHODIŠČE IN NAMEN PRIPRAVE OPPN

Namen občinskega podrobnega načrta (v nadaljevanju OPPN) je določitev prostorsko izvedbenih pogojev za urbanistično-arhitekturno zasnovo območja Poslovne cone Slovenska vas z oznako SLV-01 v občini Brežice. Območje obstoječe poslovne cone Slovenska vas je skoraj v celoti pozidano, vendar delno aktivno. V preteklosti je bilo namenjeno remontnem centru jugoslovanske vojske in se je skozi čas preoblikovalo v gospodarsko cono. V coni se nahajajo predvsem skladiščno-logistične in obrtne dejavnosti, večjih proizvodnih ali industrijskih dejavnosti ni. Lokacija cone ima zaradi bližine mejnega prehoda Slovenska vas in avtoceste izjemen pomen, vendar teh dejavnikov zaradi neustreznih cestnih povezav ni izkoristila. Cona namreč nima direktne povezave s pomembnejšim cestnim omrežjem. Tovorni promet do cone poteka skozi bližnja naselja, za kar z vidika prometne varnosti ni ustrezno. Neustrezen je tudi glavni vstop v cono iz vzhodne smeri, saj se nahaja v območju mejnega prehoda Slovenska vas. Z arbitražno razsodbo v letu 2017 se je izkazalo tudi, da glede na novo določitev meje del obstoječe prometnice poteka po hrvaškem ozemlju, kar je dodaten razlog, da glavni vhod iz vzhodne smeri ni več mogoč.

Z namenom reševanja nastale problematike je Občina Brežice vzporedno s postopkom priprave tega akta pristopila tudi k postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta, ki predstavlja podlago za nadaljnje načrtovanje direktne povezave cone z avtocestnim omrežjem. Z OPPN se ob upoštevanju dokumentov v pripravi za direktno povezavo cone z avtocestnim omrežjem načrtuje nova vstopna točka na severni strani cone z ustrezno navezavo na obstoječo interno prometno omrežje.

Na območju Poslovne cone Slovenska vas je v veljavi Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo), v katerem je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta za celostno zasnovo območja obrtne cone Slovenska vas.

Ker se južni del cone nahaja na ogroženem območju zaradi poplav in je za to območje potrebna izdelava dodatnih študij, ki terjajo daljši čas priprave ter podaljšujejo čas izdelave OPPN, se OPPN zaradi izraženih investicijskih potreb v prvi fazi izdeluje samo za območje severnega dela cone, to je severno od osrednje ceste v coni.

B. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

OPPN za obravnavano območje se je začel pripravljati v maju 2018 s Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Slovenska vas, SLV-01 (Uradni list RS, št. 35/18).

V novembru 2019 je bil izdelan osnutek dokumenta OPPN, ki je bil v decembru 2019 poslan v pridobitev smernic vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora ter v presojo o potrebnosti postopka celostne presoje vplivov na okolje. Zaradi spremembe območja urejanja se je priprava novega osnutka začela pripravljati v avgustu 2020 s Sklepom o spremembi in dopolnitvi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Slovenska vas, SLV-01 - sever (Uradni list RS, št. 113/20).

Konec avgusta 2020 je bil nov osnutek poslan nosilcem urejanja prostora, ki so vključeni v postopek priprave celovite presoje vplivov na okolje. V oktobru 2020 je bila

pridobljena odločba pristojnega ministrstva, da celovita presoja vplivov na okolje ni potrebna.

V novembru 2020 je bil na podlagi pridobljenih smernic izdelan dopolnjen osnutek OPPN kot gradivo za javno razgrnitev. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 16. 11. 2020 do vključno 16. 12. 2020 v prostorih Občine Brežice. V tem času je bila predvidena izvedba javne obravnave dopolnjenega osnutka OPPN dne 25.11.2020 ob 16.00 uri v sejni sobi Občine Brežice. Zaradi ukrepov zaježitve širjenja koronavirusa je bila javna obravnava tega dne odpovedana, zainteresiranim pa je bila hkrati dana možnost, da se posamezno dogovorijo za termin osebnega vpogleda gradiv in informiranja v celotnem času trajanja javne razgrnitve. Javnost je bila o tem seznanjena z javnimi naznanili v lokalnem časopisu Posavski Obzornik oziroma na spletnih straneh občine. Javnega vpogleda gradiv so se udeležile tri osebe, vendar nobena od njih ni podala pripomb in predlogov. Tudi v celotnem času javne razgrnitve ni bilo prejetih nobenih pripomb in predlogov na prostorski akt.

V decembru 2020 je bil izdelan predlog OPPN kot gradivo za pridobitev drugih mnenj NUP.

Na podlagi prejetih pozitivnih mnenj je bil v februarju 2021 izdelan usklajen predlog OPPN za sprejem na občinskem svetu.

C. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

OPPN se izdeluje za severni del območja, ki je v veljavnem OPN predvideno za urejanje z OPPN in ima oznako SLV-01. Po namenski rabi so tu opredeljene proizvodne dejavnosti – IG. Območje OPPN meri približno 14,4 ha in zajema zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi št. 55/4, 151/3, 151/9, 151/10, 1990/15, 2020/2, 2020/3, 2020/4, 2020/5, 2021, 2022, 2023, 2025/2, 2025/3, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032/1, 2032/2, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039/2, 2039/3, 2039/4, 2040/2, 2040/3, 2040/4, 2040/5, 2040/6, 2040/7, 2042, 2044, 2045/1, 2045/2, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, vse k.o.1310 Nova vas. Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so dopustni posegi tudi zunaj območja urejanja tega OPPN.

Območje OPPN je razdeljeno na več ureditvenih enot.

Tlorisni gabariti objektov se lahko razvijajo znotraj območij za razvoj objektov, ki so prikazana v grafični prilogi Ureditvena situacija. Faktor zazidanosti na posamezni gradbeni parceli ne sme presegati 0,80, razen na gradbenih parcelah namenjenih gradnji infrastrukture, kjer ta faktor ni določen. Oblikovanje objektov je enostavno in poenoteno na območju posameznih ureditvenih enot in na celotnem območju.

Kote pritličij stavb sledijo niveleti osrednje interne ceste. Največje dovoljene višine stavb v posameznih ureditvenih enotah ne smejo presegati 20,0 m nad koto pritličja. Izjema sta skrajni vstopni točki na območje poslovne cone na vzhodu (UE-06) in zahodu (UE-10), kjer največja višina objektov ne sme presegati 12 m nad koto pritličja. V višino so vključene tudi tehnične etaže. Največjo dovoljeno višino stavb lahko presegajo le manjši volumni, kot so dimniki, silosi, antene, strelovski in strojnice dvigal ter logotipi.

Strehe so ravne (do 6° naklona). Strehe obstoječih objektov se ohranjajo in po potrebi rekonstruirajo v enakem naklonu kot doslej ali spremenijo v ravne. Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni. Dovoljene so tudi ozelenjene strehe. Fasade so nesvetleče, sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov.

Na posameznih gradbenih parcelah je na območjih za razvoj objektov poleg glavnih/osnovnih stavb dopustna izvedba prizidkov in postavitev pomožnih stavb v skladu s predpisi, ti morajo biti oblikovno usklajeni z glavnim objektom in mu biti podrejeni.

Dopustna je odstranitev vseh obstoječih objektov ali njihovih delov. V primeru izvedbe vstopa na območje poslovne cone preko

ureditvene enote UE-02 se odstranijo objekti na zemljiščih s parc. št. 2055 in 2056, obe k.o. Nova vas. Vsa določila za oblikovanje objektov veljajo tudi za gradnjo novih objektov na območju odstranjenih obstoječih objektov. Poleg novogradenj so dopustne prizidave, spremembe namembnosti in rekonstrukcije obstoječih objektov v okviru določil, ki veljajo za novogradnje.

Izven območij za razvoj objektov je dovoljena le rekonstrukcija in vzdrževalna dela na obstoječih legalno zgrajenih objektih. Gradnja načrtovanih objektov in ureditev se lahko izvaja fazno. Izven površin za razvoj objektov se lahko postavijo gradbeno inženirski objekti.

V okolici načrtovanih stavb se uredijo dostopi ter zunanje manipulacijske in zelene površine. Dovoljene so izvedbe dostopnih poti, parkirišč in postavitve začasnih objektov, ki pa na posamezni zemljiški parceli ne smejo presegati ene tretjine površine. V UE-01 ob lokalni cesti se uredi zelena bariera s pasom grmovne in drevesne listnate vegetacije. Ob objektih se uredijo parkirne in druge utrjene površine ter dvorišča. Zasadi se vsaj eno drevo na 5 PM. Preostale površine se zatravijo in zasadijo. Faktor zelenih površin znaša minimalno 0,10. Pri objektih mora biti zagotovljeno parkiranje na lastni parceli. Terenski prehodi se urejajo kot ozelenjene brežine, izjemoma z opornimi zidovi. Okoli posameznih območij se lahko uredi zaščitna ograja.

Na območju OPPN je predvidena izgradnja novega vstopnega priključka. Novi glavni vstop na območje poslovne cone se lahko izvede na dveh lokacijah (UE-02 in UE-05). Vstop na območje poslovne cone je možen tudi preko obstoječih priključkov na vzhodni in zahodni strani. Na območju poslovne cone je predvidena hitrost 30 km/h. Kolesarski promet bo na območju cone potekal na vozišču skupaj z motornim prometom. Glavni dostopi do posameznih ureditvenih enot se izvedejo z južne strani z obstoječe interne ceste. Izjema so dostopi do ureditvenih enot UE-06 in UE-07, kjer je zaradi poteka državne meje in neposredne bližine mejnega prehoda dostop omogočen s severne strani z obstoječe lokalne ceste.

Napajanje območja se zagotavlja preko obstoječega elektroenergetskega omrežja. Elektroenergetsko omrežje znotraj poslovne cone se glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira. Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Komunalne odpadne vode se odvaja v obstoječo komunalno kanalizacijo. Padavinske odpadne vode se odvaja v obstoječo padavinsko kanalizacijo. Odvodnjavanje padavinskih voda novih objektov in manipulativnih površin je potrebno načrtovati tako, da se ne povečujejo količine padavinskih vod na izpustu v vodotok Bregana. Padavinsko vodo je potrebno prioriteto ponikati. Novih izpustov v vodotok Bregana ni dovoljeno graditi. Komunalna in padavinska kanalizacije se glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira.

Vodovodno omrežje: Oskrba z vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira.

Telekomunikacijsko omrežje: Zagotavljanje komunikacijskih storitev se zagotavlja preko obstoječega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami.

Naročnik in pripravljaivec:

Občina Brežice
Cesta prvih žrtev 18
8250 Brežice

Izdellovalec:

ACER Novo mesto d.o.o.

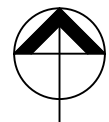
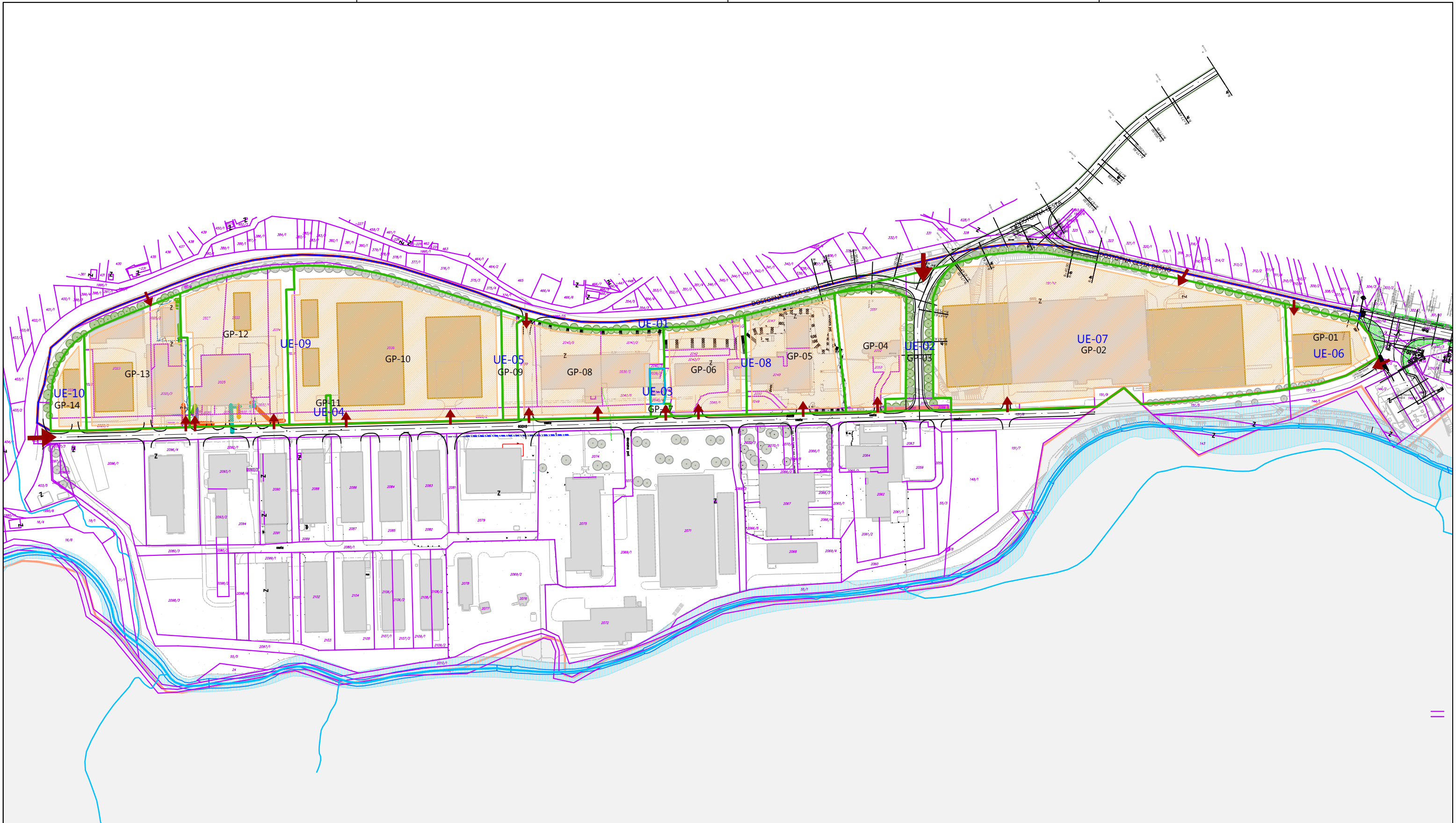
OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT
POSLOVNA CONA SLOVENSKA
VAS, SLV-01 - sever

I.D.: 2009

POVZETEK ZA JAVNOST

Faza: **Usklajen predlog**

Datum: **februar 2021**



0 m 50 m 100 m 150 m 200 m

LEGENDA

- OBMOČJE OPPN
- DRŽAVNA MEJA
- UREDITVENA ENOTA
- PARCELNA MEJA
- VODOTOKI
- GRADBENE PARCELE

- POVRŠINE ZA RAZVOJ OBJEKTOV
- OBSTOJEČE STAVBE
- PREDVIDENE NOVOGRADNJE
- ODSTRANITEV OBJEKTOV
- VODNA ZEMLJIŠČA
- VSTOP NA OBMOČJE POSLOVNE CONE
- INTERNI DOSTOPI DO POSAMEZNIH ENOT

izdelovalec



naročnik

Občina Brežice

naloga

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
Poslovna cona Slovenska vas, SLV-01 - sever

faza

USKLAJEN PREDLOG

februar 2021

grafični prikaz

POVZETEK ZA JAVNOST

merilo

UREDITVENA SITUACIJA

1:3.250

OPOMBA: Vse novogradnje na območju OPPN so narisane informativno!

Podloga: geodetski načrt št. 314-2019-3, Geodetski biro d.o.o., 20.11.2019