

Številka: 9001-8/2023

Datum: 12.5.2023

3. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 29.5.2023

ZADEVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod); druga obravnava

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA PROSTOR

PREDLAGATELJ: župan Ivan Molan

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: mag. Urška Klenovšek, vodja Oddelka za prostor

PREDLOG SKLEPA: Sprejme se Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod)

Ivan Molan
župan

Priloge:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod), z obrazložitvijo
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod)
- povzetek za javnost z grafičnim prikazom
- elaborat ekonomike

ŽUPAN

E-pošta: obcina.brezice@brezice.si
www.brezice.si

Številka: 3505-3/2021

Datum: 12.5.2023

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod)

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlagam v obravnavo in sprejem Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod).

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod).

OBRAZLOŽITEV

Občina Brežice na pobudo investitorja vodi postopek izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod) (v nadaljevanju OPPN), katerega postopek izdelave se vodi v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US; v nadaljevanju ZUreP-2), saj se je pričel pred uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O; v nadaljevanju ZUreP-3). Območje predmetnega OPPN se nahaja v jugovzhodnem delu naselja Cerklje ob Krki ob lokalni cesti med regionalno cesto in reko Krko, ter zajema del nepozidanega stavbnega zemljišča znotraj naselja v velikosti pribl. 0,43 ha.

Območje OPPN skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21; v nadaljevanju OPN) obsega zahodni del enote urejanja prostora z oznako CEK-11 in manjši del enote urejanja prostora CEK-10, obe opredeljeni z namensko rabo prostora SSe (območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš). Priprava enotnega podrobnega prostorskega načrta na delih teh dveh enot urejanja prostora je smiselna zaradi zaokrožitve prostorskih ureditev in celostne obravnave ter načrtovanja na zemljiščih v pobudnikovi lasti.

Predmet OPPN se glede na izkazano investicijsko namero nanaša na izgradnjo petih enostanovanjskih stavb s pripadajočimi objekti in potrebnimi infrastrukturnimi ureditvami. Z OPPN se bodo določila merila in pogoji za gradnjo, skladno s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki jih določa OPN, ter upoštevajoč izraženo investicijsko namero, usmeritve nosilcev urejanja prostora in javnosti. Več informacij o vsebini OPPN in predmetnih prostorskih ureditvah je obrazloženih v prilogah tega gradiva, v povzetku za javnost in grafičnem prikazu.

Na 2. redni seji Občinskega sveta, dne 6.3.2023 je potekala prva obravnava OPPN, v okviru katere so bili predstavljeni razlogi za njegovo izdelavo ter podrobnejša vsebina prostorskega akta. Predstavljene so bile vse faze postopka priprave akta vse do zaključne faze pred sprejemom akta na Občinskem svetu. V razpravi svetnikov je bilo izpostavljeno vprašanje organizacije odvoza smeti ter ustreznega dimenzioniranja prometnice za komunalna vozila. Glede na to, da trenutno ni prepoznanega širšega javnega interesa, ni potrebe po opredelitvi javnega dobra, saj gre za cesto internega značaja – slepo ulico. Z določilom o možnosti vzpostavitve javnega dobra se omogoča njena vzpostavitev, ko bo izkazan širši javni interes (nakazana je možnost napajanja širšega stanovanjskega zaledja).

Vneseni popravki v odlok ne vnašajo novih vsebin, temveč omogočajo le večjo fleksibilnost predvidenih ureditev. S tega razloga ponovno pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora ni potrebno, ravno tako ni potrebno ponovno seznanjanje javnosti. V skladu z navedenim Občinskemu svetu predlagamo obravnavo in sprejem predmetnega odloka OPPN.

V spodnji tabeli so prikazane vse spremembe odloka OPPN po prvi obravnavi na občinskem svetu.

Odlok 1. obravnava	Odlok 2. obravnava	Sprememba na osnovi pripombe
10. člen (1) Območje OPPN se deli na pet parcel namenjenih gradnji enostanovanjskih stavb ter dve namenjeni javnemu dobru (v nadaljevanju: GP).	10. člen (1) Območje OPPN se deli na pet parcel namenjenih gradnji enostanovanjskih stavb ter dve namenjeni prometnim in infrastrukturnim ureditvam (v nadaljevanju: GP).	V povezavi s pripombo na OS so vneseni popravki, ki ne vnašajo novih vsebin in omogočajo večjo fleksibilnost.
21. člen (2) Predviden je individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnega mesta ob lokalni cesti, ki mora biti opremljeno s posodo za odpad po navodilih upravljavca.	21. člen (1) Predviden je individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnega mesta. Le-to se lahko umesti tudi kot skupno odjemno mesto ob lokalni cesti. Opremljeno mora biti s posodo za odpad po navodilih upravljavca.	Strokovne dopolnitve na podlagi pripomb svetnikov iz prve obravnave odloka
22. člen (2) Nova dostopna cesta se načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena. Prav tako rezerviran koridor za rekonstrukcijo LC – GPjc2 v širini cca. 2 m. Parcelacija se natančneje določi na podlagi projektne dokumentacije za rekonstrukcijo LC v primeru, če do le te sploh pride. Do rekonstrukcije je GPjc2 pripadajoča parcela GP5.	22. člen (2) Nova dostopna cesta se lahko načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena. Rezerviran koridor za rekonstrukcijo LC – GPjc2 v širini cca. 2 m se prenese v javno dobro. Parcelacija se natančneje določi na podlagi projektne dokumentacije za rekonstrukcijo LC v primeru, če do le-te sploh pride. Do rekonstrukcije je GPjc2 pripadajoča parcela GP5.	V povezavi s pripombo na OS so vneseni popravki, ki ne vnašajo novih vsebin in omogočajo večjo fleksibilnost.
30. člen (4) Priključek nove dostopne ceste na lokalno cesto se lahko izvede fazno, v koliko ne bi bilo mogoče pridobiti pravice graditi na zemljišču, kjer je predviden zavijalni radij na vzhodni strani dostopne ceste. Pri tem se vzpostavi začasna regulacija prometa na način, da se dovoli le uvoz z lokalne ceste s smeri Cerkelj z zavijanjem samo v levo smer in izvoz na glavno cesto z zavijanjem samo v desno smer. V tem primeru se lahko deli GP dostopne ceste na način, da se del parcele, kjer je predviden zavijalni radij, loči.	30. člen (4) Priključek nove dostopne ceste na lokalno cesto se dimenzionira v fazi projektne dokumentacije in lahko odstopa od prikazanega v grafičnem delu. Priključek se lahko izvede fazno, v koliko ne bi bilo mogoče pridobiti pravice graditi na zemljišču, kjer je predviden zavijalni radij na vzhodni strani dostopne ceste. Pri tem se vzpostavi začasna regulacija prometa na način, da se dovoli le uvoz z lokalne ceste s smeri Cerkelj z zavijanjem samo v levo smer in izvoz na glavno cesto z zavijanjem samo v desno smer. V tem primeru se lahko deli GP dostopne ceste na način, da se del parcele, kjer je predviden zavijalni radij, loči.	Strokovne dopolnitve na podlagi pripomb svetnikov iz prve obravnave odloka

Odlok 1. obravnava	Odlok 2. obravnava	Sprememba na osnovi pripombe
31. člen (2) Za potrebe ureditve območja je potrebna izgradnja nove dostopne ceste, ki se vzpostavi kot javno dobro. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme, ki jo bo po izgradnji predal v upravljanje pripravljavcu.	31. člen (2) Za potrebe ureditve območja je potrebna izgradnja nove dostopne ceste, ki se lahko vzpostavi kot javno dobro. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme ter določbe glede predaje zgrajene komunalne opreme v upravljanje pripravljavcu.	V povezavi s pripombo na OS so vneseni popravki, ki ne vnašajo novih vsebin in omogočajo večjo fleksibilnost.

Po sprejemu Odloka OPPN se le-ta objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na občinski spletni strani. En izvod OPPN se posreduje pristojni Upravni enoti in enega pristojnemu ministrstvu za prostor, OPPN pa bo ves čas veljavnosti na vpogled pri pristojni občinski službi za prostor.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic, kot je razvidno iz elaborata ekonomike (M Mundus, Mateja Sušin Brencce s.p., št. proj. 2105 (V2), oktober 2022, maj 2023) v prilogi tega gradiva.

Pripravila:

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan Molan
župan

Na podlagi 119., 115. in četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US), 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12-ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na ___ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ENOSTANOVANJSKO GRADNJO CERKLJE OB KRKI

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga in predmet za OPPN)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., ID 2639, pod št. projekta 2105.

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

(3) Na območju OPPN se načrtuje gradnja petih enostanovanjskih stavb s pripadajočimi objekti in infrastrukturo.

2. člen

(pomen izrazov in kratic)

(1) Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

Kratika	Pomen kratice
EUP	Enota urejanja prostora
Fz	Faktor zazidanosti
Fzp	Faktor zelenih površin
GP	Gradbena parcela
OPN	Občinski prostorski načrt Občine Brežice
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod)

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

(3) Faktor zelenih površin je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine

ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke).

(4) 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 odmaknjene v notranjost zemljišča.

(5) Gradbena parcela 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) 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.

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

(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 prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.

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

3. člen **(vsebina)**

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

(2) Vsebina odloka določa:

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

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

1. Območje OPPN	
1.1 Območje OPPN na TTN	M 1: 10 000
1.2 Območje OPPN na OPN	M 1: 5 000
1.3 Območje OPPN na DOF in DKN	M 1: 2 000
1.4 Območje OPPN na geodetskem načrtu	M 1: 1 000
2. Vplivi in povezave	M 1: 2 000
3. Ureditvena situacija	M 1: 500
4. Prometne ureditve	M 1: 500
5. Infrastruktura	M 1: 500
6. Parcelacija	M 1: 500

(4) OPPN ima naslednje obvezne priloge: izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, prikaz stanja prostora, strokovne podlage za pripravo OPPN, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, obrazložitve in utemeljitve OPPN, povzetek za javnost in elaborat ekonomike.

(5) Glede na z OPPN-jem načrtovane ureditve in varovanja, okoljsko poročilo za postopek celovite presoje vplivov na okolje ni bilo potrebno izdelati, zato ni predmet obveznih prilog.

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

4. člen

(območje urejanja)

(1) Območje OPPN se nahaja v JV delu naselja Cerklje ob Krki, ob cesti, vzporedni med regionalno cesto in reko Krko. Območje na J meji na lokalno cesto, na Z na kompleks osnovne šole z zunanjimi igrišči, na S na trgovino in na V na območje enostanovanjskih hiš. Območje zajema del nepozidanega stavbnega zemljišča znotraj naselja.

(2) Obravnavano območje zajema zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: 5574, 5575, 5576, 5577, 5578, 5579 in 3122/5-del vse k.o. 1302-Cerklje.

(3) Skupna površina obravnavanega območja znaša 0,43 ha.

(4) Območje OPPN predstavlja del enote urejanja prostora, ki je v OPN evidentirana z oznako CEK-11 in sodi med območja stanovanjske prostostoječe gradnje enodružinskih hiš (oznaka podrobnejše namenske rabe SSe). Zaradi celovite obravnave ureditev OPPN zajema tudi manjši del EUP CEK-10 z isto namensko rabo. Spremembo meje OPPN sprejme občinski svet.

(5) 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.

(2) Predvidena gradnja se nahaja na območju še nepozidanega dela naselja Cerklje ob Krki.

(3) Dostopnost do območja je zagotovljena po obstoječem prometnem omrežju, iz obstoječe lokalne ceste Krška vas – Cerklje. Preko nove dostopne ceste znotraj OPPN se predvidi tudi možnost povezave območja vzhodno od OPPN.

(4) V območju in neposredno ob območju OPPN poteka komunikacijsko omrežje in omrežje elektroenergetskih vodov. Vodovodno omrežje in omrežje zemeljskega plina

potekata v obstoječi lokalni cesti. Na območju OPPN in naselja Cerklje ob Krki ni zgrajenega kanalizacijskega omrežja.

(5) OPPN posega na območje kulturne dediščine – arheološko območje Cerklje ob Krki. Ne posega pa na območje ohranjanja narave, niti na območje varstva voda ali območja 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 energetsko infrastrukturo v širšem območju. Vzpostavljena bo nova interna dostopna pot, ki bo imela nov neposreden priključek na lokalno 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, namenjenih bivanju.

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

– 11100 Enostanovanjske stavbe, razen dvojčkov.

(3) V kolikor bi bile na območju odkrite pomembnejše najdbe, je dopustna tudi gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

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

(4) Dopustna je izgradnja infrastrukturnih objektov, in sicer:

– 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.

8. člen

(dopustne dejavnosti)

Območje OPPN je namenjeno izključno bivanju z dopustnim opravljanjem dejavnosti, ki niso moteče za osnovno rabo in ki ima značaj pisarniškega dela in ne predstavlja dela s strankami, in sicer v obsegu do 30 % neto površin stavbe, vendar ne več kot 100 m² na objekt.

9. člen

(vrste objektov glede na zahtevnost)

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

III. MERILA IN POGOJI NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

10. člen

(zasnova in ureditvene enote)

- (1) Območje OPPN se deli na pet parcel namenjenih gradnji enostanovanjskih stavb ter dve namenjeni prometnim in infrastrukturnim ureditvam (v nadaljevanju: GP).
- (2) Koncept zagotavlja mirno in kvalitetno bivanje. Sledi sodobnim trendom arhitekture in bivalne kulture ob upoštevanju značilnosti tradicionalne gradnje na podeželju. Kvaliteta bivanja se dviguje tudi z doseganjem čim večjega deleža zelenih površin.
- (3) Določi se fleksibilna zasnova še nepozidanega območja z robnimi pogoji in površinami za razvoj objektov.
- (4) Poleg enostanovanjskih stavb je na parceli objekta dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov kot pripadajočih objektov.
- (5) 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 na severni strani 2 m, na južni in zahodni strani pa 6 m. Odmik na vzhodni strani parcelne meje je 4 m.
- (3) Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja pripadajočih objektov, ki niso stavbe 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. Takšna umestitev objekta na parcelo omogoča oblikovanje zelenega vrta na J, bivalne prostore orientirane na Z stran. Servisni prostori se prioriteto umeščajo na S obcestno stran.
- (7) Velikost objektov se zaradi vodila fleksibilnosti določi z robnimi pogoji in sicer na površini za razvoj objekta, upoštevajoč gradbene meje, faktor zazidanosti in faktor zelenih površin.
 - Največja dopustna kota slemena je 10 m nad koto pritličja, ki je do 0,5 m nad koto terena na mestu vhoda.
 - Etažnost stavb je (K)+P+M.
 - Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki in sicer maksimalne višine 2,50 m.
 - Maksimalna etažna višina pritličja je 3,50 m.
 - Maksimalna višina kolenčnega zidu je 1,40 m.
- (8) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo: Maksimalni faktor zazidanosti (Fz) je 0,3. Minimalni faktor zelenih površin (Fzp) je 0,3. 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.

(9) 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.

(2) Oblika osnovnega stanovanjskega objekta:

- V osnovi tloris podolgovate oblike v razmerju 1 : 1,5 do 1 : 2.
- Dopustno je dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni podolgovat tloris z upoštevanjem 13. člena tega odloka. Dodajanje kubusov je lahko tudi konzolno.
- Orientacija daljše stranice (sleme strehe) v smeri V-Z.

(3) Streha:

- Simetrična dvokapna streha z naklonom 40°- 45°, s smerjo slemena v vzdolžni smeri objekta.
- Dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi in/ali transparentnimi strehami.
- Barve kritin so poenotene (sive do grafitno sive barve). Prepovedana je uporaba svetlobo odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina).
- Dopustne so zazelenjene strehe in terase.
- Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi okni.
- Čopi niso dopustni.

(4) Oblikovanje fasad

- Material: poleg stekla je dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov.
- Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtih in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.
- Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni in polkrožni izsidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki..) in na strehah objektov (kritine).
- 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 so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. signalne barve, citrsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, modra, turkizno modra).

(5) Postavitev zunanjih enot naprav

- Naprave za izkoriščanje sončne energije se na strehe postavijo praviloma vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe. Pri ravnih strehah oziroma strehah z najmanjšim naklonom se postavijo pod največjim mogočim kotom in najboljšo mogočo orientacijo, praviloma skrite za fasadni venec oz. morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.
- Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov, razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave.
- Postavitev zunanje enote toplotne črpalke se izvede na severnem delu gradbene parcele na mesto, ki ni vidno iz ulice oz. mora biti le ta vizualno skrita.

(6) Uvozi in utrjene površine:

- Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin 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 morajo načeloma zagotavljati obračanje vozil na parceli objekta, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto. Zaradi težnje po čim večjem deležu zelenih površin, 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 upravljavec soglaša z drugačnimi pogoji. Na maloprometnih cestah (MP) ta pogoj ni zavezujoč, v kolikor ustavljeno vozilo ne moti sosednjih uvozov.
- Parkirišča so lahko asfaltirana, tlakovana ali izvedena s travnatimi rešetkami. Vsaka stanovanjska enota mora imeti 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.
- V primeru dodatne dejavnosti v objektu, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči parceli.

(7) Nepozidane in neurtjene površine

- Postavitev ograj je določena v 13. členu tega odloka.
- 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 smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja. Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami, ki naj bodo po potrebi porasle z grmičevjem in drevjem.

13. člen

(pogoji za nezahtevne in enostavne objekte)

- (1) Poleg glavnega volumna enostanovanjske stavbe se lahko na obcestni strani v nadaljevanju uvoza umesti servisni prostor, in sicer ali kot dodan kubus h glavnem objektu ali kot pripadajoč nezahteven ali enostaven objekt. Ta združuje funkcije garaže, kolesarnice, drvarnice, nadstrešnice, lope za spravilo orodja ipd.
- (2) Ob severozahodni strani glavnega volumna enostanovanjske stavbe ali na skrajno jugovzhodni strani proste zelene površine se lahko umesti zunanji bivalni prostor, in sicer ali kot dodan kubus h glavnem objektu ali kot pripadajoč nezahteven ali enostaven objekt. Ta združuje funkcije zunanjega pokritega dnevnega prostora (letne kuhinje, zimskega vrta, senčnice, fitnesa, savne).
- (3) Oba volumna naj izkazujeta sekundarno funkcijo in izpolnjujeta naslednje pogoje:
 - umestitev znotraj površine za razvoj objektov,
 - pritličen vertikalni gabarit (lahko tudi podkleten),
 - ravna streha (lahko zazelenjena, lahko tudi kot terasa),
 - manjših tlorisnih dimenzij, do 50 m² zazidane površine oz. manj zaradi izpolnjevanja pogoja Fz,

- z zamikom glede na glavni volumen, da v relaciji z glavnim volumnom tvorita členjenost celotnega volumna objekta.
- (4) Kot pripadajoč objekt se na zunanje površine lahko umesti vodnjak ali bazen (za kopanje ali okrasen) ali ribnik pod naslednjimi pogoji,
- odmik od parcelne meje je najmanj 1,5m,
 - velikosti največ 40 m².
- (5) Zbiralnik za deževnico, individualno čistilno napravo in morebitni rezervoar za plin se kot pripadajoča objekta izvedeta v podzemni izvedbi.
- (6) Kot pripadajoči infrastrukturni objekti se gradijo v odmiku 0,5 m od meje gradbene najmanj tudi:
- vsi priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture,
 - pomožni komunalni objekt (objekt za razsvetljavo, drog, urbana oprema, pomožni cestni objekti ipd.).
- (7) Dopustna je postavitve ograje pod naslednjimi pogoji:
- Medsosedske 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 1,50 m.
 - Ograje so maksimalne višine 1,50 m, zelene ograje (žive meje) lahko tudi do 2,00 m.
 - V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika.
 - Masivne zazidane ograje in zasaditev meja s cipresami niso dopustne.
 - Oblikovnost ograj v nizu ob isti prometnici morajo biti oblikovno poenotene ali zazelenjene.
- (8) Premoščanje višin terena
- Izravnave terena se praviloma izvedejo z brežino.
 - Postavitev betonskih škarnikov je dopustna do višine 0,5 m.
 - Višine do 0,5 m višinske razlike med spodnjim in zgornjim zemljiščem se lahko premoščajo s postavitvijo lesenih ali kamnitih elementov, betonskih škarnikov ali opornim zidcem. Pri odjemnem mestu za smeti je lahko višina opornega zidu višine do 1,0 m.
- (9) Odjemno mesto za komunalne odpadke se oblikuje kot del urbane opreme naselja. Postavi se na utrjeno podlago, ogradi se z netransparentno ograjo, ki mora biti višja od zabojnikov. Ograja je lahko zelena, lesena, iz vlaknocementnih fasadnih plošč ali iz perforirane pločevine, ki se lahko zakrije z visokim in nizkim grmičevjem. Dovoljeno je nadkritje odjemnih in zbirnih mest z ravno streho na višini, ki omogoča normalno funkcijo.

14. člen

(pogoji za obstoječe objekte)

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, cestna razsvetljava, plinovodno omrežje) se izvedejo v koridorju nove dostopne ceste.
- (2) Obstoječa infrastruktura (elektroenergetski vodo in TK vod), ki potekata čez GP4, se prestavita južneje tako, da potekata od roba gradbene parcele v oddaljenosti cca 3,0 m zaradi možnosti postavitve ograj.
- (3) Praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. Pri tem je treba posebno pozornost nameniti zadostnim in ustreznim odmikom od obstoječih vodov in naprav.
- (4) Gradbene parcele se priklapljajo na novo zgrajeno infrastrukturo v novi dostopni cesti.
- (5) 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.
- (6) Prečkanja lokalnih poti in cest so povsod, kjer to dopušča kategorija zemljine, predvidena s prebojem, sicer pa s prekopom. Nasipavanje ali odzemanje materiala nad obstoječimi vodi ni dovoljen brez uskladitve upravitelja infrastrukture.
- (7) Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj. Odmiki od cest in infrastrukturnih koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje infrastrukturnih objektov. Kjer bo infrastruktura izvedena v vozišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu. Prečkanja cest, uvozov, dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo. Vse instalacije se izvedejo na ustrezni globini glede na niveleto vozišča ceste. Prav tako se na mestih, kjer so mogoča prečkanja infrastrukture v prihodnje, izvedejo zaščitne cevi.
- (8) 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, kanalizacije najmanj 2,00 m in 2,50 m od plinovoda.
- (9) Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na ulični fasadi objektov.
- (10) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektni dokumentaciji.
- (11) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«.
- (12) Potek infrastrukture je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

16. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Dostop do območja se zagotavlja iz obstoječe lokalne ceste Krška vas - Cerklje ob Krki (LC 024691).
- (2) Ob lokalni cesti se predvidi koridor v širini 2,0 m za širitev lokalne ceste.

(3) Na to prometnico se navezuje nova dostopna cesta, ki omogoča dostop do parcel na območju OPPN ter možnost zagotavljanja dostopa do parcel vzhodno od OPPN.

(4) Nova dostopna cesta se priključuje na LC v km 0+2,008. Cesta se dimenzionira za merodajno dvo osno tovorno vozilo z minimalnim karakterističnim prečnim profilom:

Vozni pas:	2 x 2,0 m =	4,00 m
<u>Povozna bankina:</u>	<u>2 x 0,5 m =</u>	<u>1,00 m</u>
Skupaj:		5,00 m

(5) Uvozi na posamezno parcelo se v projektu načrtujejo na način, da zagotavljajo zadosten zavijalni radij za merodajno vozilo.

(6) Iz nove dostopne ceste se predvidi možnost zagotavljanja dostopa do parcel vzhodno od OPPN.

(7) Obstoječe cestne razsvetljave ni. Ob novi dostopni cesti in rekonstrukciji obstoječe lokalne ceste se izven bankine izvede cestna razsvetljava.

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

(9) Nove ločene površine namenjene peš ali kolesarskem prometu se ne predvidijo.

(10) Glavne dostope do objektov, primarne površine za pešce je treba urediti tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

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

17. člen

(vodovod in hidrantno omrežje)

(1) Obstoječi vodovod poteka v cesti južno ob območju OPPN.

(2) Sekundarni vod se izvede v koridorju nove dostopne ceste. Priključevanje objektov na vodovodno omrežje je obvezno. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.

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

18. člen

(odvajanje voda)

(1) Na območju OPPN ni zgrajenega javnega kanalizacijskega sistema.

(2) Čiščenje odpadnih vod se zagotovi z individualnimi čistilnimi napravami. V infrastrukturnem koridorju se predvidi kanalizacijski vod v primeru izgradnje kanalizacijskega sistema v prihodnosti.

(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 zbiralnik 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. Tehnične rešitve ponikanja padavinskih voda s predvidenih površin se ob upoštevanju sestave tal opredelijo v fazi izdelave projektne dokumentacije. 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 detajlneje reši v fazi izdelave projektne dokumentacije za infrastrukturno opremljenost območja in se spelje preko cestnih požiralnikov v ponikovalnico.

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

19. člen

(energetska infrastruktura)

(1) Severno od območja OPPN, poleg trgovine, se nahaja trafo postaja TP Cerklje center: 993.

(2) Obstoječi podzemni NN vod delno poteka preko območja OPPN, v območju predvidene nove dostopne ceste pa prečka GP4. Vod, ki poteka čez GP4, se v sklopu izgradnje infrastrukturne opreme prestavi skupaj s TK vodom v odmiku cca. 3 m od južne meje GP4 na način, da bo omogočena postavitvev (zasaditev) ograj.

(3) V koridorju ceste se izvede sekundarni vod za potrebe priključevanja posamezne GP.

(4) Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omaric, ki so locirane pod pogoji 15. člena tega odloka.

(5) Za ogrevanje in drugo uporabo je možno tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije. Fotovoltaični sistemi se lahko izvedejo le kot del strehe ali fasade obstoječih objektov pod pogoji, navedenimi v 12. členu.

(6) V cesti, južno ob območju OPPN poteka plinovodno omrežje – zemeljski plin od DN 63 do vključno DN 90. V infrastrukturnem koridorju nove dostopne ceste se predvidi izgradnja voda za morebitno priključitev objektov na plinovodno omrežje.

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

20. člen

(TK omrežje)

(1) Obstoječi TK vod delno poteka preko območja OPPN, v območju predvidene nove dostopne ceste in prečka GP4. Vod, ki poteka čez GP4, se v sklopu izgradnje infrastrukturne opreme prestavi skupaj s elektro energetskim vodom v odmiku cca. 3 m od južne meje GP4 na način, da bo omogočena postavitvev (zasaditev) ograj.

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

(3) Objekti na območju OPPN se priključijo na obstoječe TK omrežje.

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

21. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Predviden je individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnega mesta. Le-to se lahko umesti tudi kot skupno odjemno mesto ob lokalni cesti. Opremljeno mora biti s posodo za odpad po navodilih upravljavca.

(2) 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.

(3) 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 in se jih individualno odvažajo na obstoječe ekološke otoke (v oddaljenosti 300 m zahodno od območja OPPN) in nato v nadaljnjo predelavo.

V. PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI

22. člen

(parcelacija in prostorski ukrepi)

(1) 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.

(2) Nova dostopna cesta se lahko načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena. Rezerviran koridor za rekonstrukcijo LC – GPjc2 v širini cca. 2 m se prenese v javno dobro. Parcelacija se natančneje določi na podlagi projektne dokumentacije za rekonstrukcijo LC v primeru, če do le-te sploh pride. Do rekonstrukcije je GPjc2 pripadajoča parcela GP5.

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

(4) 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 – Cerklje ob Krki (EŠD 10562).

(2) V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja je pred posegi v tla na večjem delu območja OPPN potrebno zagotoviti arheološka izkopavanja ter na preostalem delu raziskave ob gradbenih delih pod pogoji pristojnega mnenjedajalca.

(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, ponikalnice, zbiralnik za vodo.

25. člen

(varovanje okolja)

(1) Na območju OPPN 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. Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjeni naftni plin, kurilno olje).

(2) Območje stanovanj sodi po veljavnih predpisih med območja III. stopnje varstva pred hrupom, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa in je dovoljena mejna raven hrupa 50dBA ponoči in 60dBA podnevi. Območje se lahko razvrsti v II. območje varstva pred hrupom na način in pod pogoji, ki jih določajo veljavni predpisi. Postavitev toplotnih črpalk in prezračevalnih naprav, ki povzročajo hrup, naj se v prostor umeščajo stran od spalnih prostorov.

(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 onesnaževanja 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) Predvidene ureditve morajo biti skladne z veljavnimi predpisi, smernicami in priporočili s področja obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (poplave, erozija, potres, požar) ter varovanja zdravja ljudi in kvalitetnega okolja bivanja.
- (2) Obramba: Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe. Glede na določbo Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15), na območju ni potrebno predvideti zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvovanji.
- (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 0,20. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.
- (5) Nevarnost razlitja nevarnih snovi: glede na namenskost stavb se ne predvideva pojavnost tovrstne nevarnosti.

27. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varstvo, širjenje požara na sosednje objekte, odmiki med objekti, lega objektov, nosilnost konstrukcije, preprečevanje širjenja požara po stavbah, evakuacijske poti in sistemi za javljanje ter alarmiranje, ukrepi za varen umik ljudi, naprave za gašenje in dostop gasilcev, hidrantno omrežje in drugo, morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo in se podrobneje določijo v projektni dokumentaciji.
- (2) Požarna voda se zagotavlja iz hidrantnega omrežja.
- (3) Intervencijske poti se zagotovijo na obstoječih in predvidenih prometnih površinah.

28. člen

(varovanje zdravja)

- (1) Pri gradnji stanovanjskih objektov in delovnih prostorov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje in druge zahteve v skladu s predpisi.
- (2) Nove enostanovanjske objekte se lahko na namenskih rabah SSe in SK gradi tudi bližje od odnikov, navedenih v petem odstavku tega člena, če se s študijo osončenosti dokaže, da imajo vse svetlobne odprtine bivalnih stanovanjskih prostorov obstoječega objekta zagotovljen minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša na zimski solsticij najmanj eno uro, na ekvinokcija pa najmanj 3 ure na dan. (77. člen OPN).
- (3) Dostop do javnih površin mora 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)

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) V primeru, da je etažna višina pritličja nižja od določene v 5. alineji sedmega odstavka 11. člena tega odloka, je lahko kolenčni zid višji za nastalo razliko, vendar ne višji kot 170 cm. V tem primeru pomeni etažnost objekta P+1.

(4) Prikluček nove dostopne ceste na lokalno cesto se dimenzionira v fazi projektne dokumentacije in lahko odstopa od prikazanega v grafičnem delu. Prikluček se lahko izvede fazno, v koliko ne bi bilo mogoče pridobiti pravice graditi na zemljišču, kjer je predviden zavijalni radij na vzhodni strani dostopne ceste. Pri tem se vzpostavi začasna regulacija prometa na način, da se dovoli le uvoz z lokalne ceste s smeri Cerkelj z zavijanjem samo v levo smer in izvoz na glavno cesto z zavijanjem samo v desno smer. V tem primeru se lahko deli GP dostopne ceste na način, da se del parcele, kjer je predviden zavijalni radij, loči.

(5) Parcelacija ob lokalni cesti se določi, ko bodo izdelani projekti za rekonstrukcijo ceste. Do takrat se varuje koridor za širitev ceste, kot je označen (GPjc2) v načrtu 6 grafičnega dela OPPN »Parcelacija«.

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 potrebe ureditve območja je potrebna izgradnja nove dostopne ceste, ki se lahko vzpostavi kot javno dobro. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme ter določbe glede predaje zgrajene komunalne opreme v upravljanje pripravljavcu.

(3) Za opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, načrtovano s tem OPPN, se poseben program opremljanja ne izdelava. Komunalni prispevek se obračuna na podlagi splošnega odloka o programu opremljanja, ki velja za območje občine Brežice.

(4) Občina Brežice lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

32. člen

(obveznosti udeležencev graditve objektov)

Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektom.

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: 3505-3/2021
Brežice,

Ivan Molan
ŽUPAN OBČINE BREŽICE

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



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

- zavzetje stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve
- sprejem stališč do pripomb in prva obravnavna odloka na Občinskem svetu
- izdelava predloga OPPN na podlagi zavzetih stališč do pripomb in predlogov
- posredovanje predloga OPPN nosilcem 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: S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod) (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod št. projekta PA-2105.

Ocena stanja in razlogi za pripravo: Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 in 80/21) opredeljuje območje OPPN kot enoto urejanja prostora z oznako EUP CEK-11, za katero določa način urejanja z OPPN. Zaradi celovite obravnave ureditev OPPN zajema tudi manjši del EUP CEK-10. Pobudnik za izdelavo OPPN je investitor izkazanega investicijskega interesa. Pobudnik ima namen zgraditi 5 enostanovanjskih stavb z dostopno cesto in potrebno infrastrukturo.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN se nahaja v JV delu naselja Cerklje ob Krki ob manj prometni cesti vzporedni med regionalno cesto in reko Krko. Območje zajema del nepozidanega stavbnega zemljišča znotraj naselja. Območje OPPN zajema parc.št. 5574, 5575, 5576, 5577, 5578, 5579 in del 3122/5, vse k.o. 1302-Cerklje v skupni velikosti 43 arov.

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

- 11100 Enostanovanjske stavbe, razen dvojčkov.

V kolikor bi bile na območju odkrite pomembnejše najdbe, je dopustna tudi gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

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

Dopustna je izgradnja infrastrukturnih objektov, in sicer:

- 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.

Dopustne dejavnosti: Območje OPPN je namenjeno izključno bivanju z dopustnim opravljanjem dejavnosti, ki niso moteče za osnovno rabo in ki ima značaj pisarniškega dela in ne predstavlja dela s strankami, in sicer v obsegu do 30 % neto površin stavbe, vendar ne več kot 100 m² na objekt.

Vrste objektov glede na zahtevnost:

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

Zasnova pozidave in ureditev: Območje OPPN se deli na pet parcel namenjenih gradnji enostanovanjskih stavb ter dve namenjeni prometnim in infrastrukturnim ureditvam. Koncept zagotavlja mirno in kvalitetno bivanje. Sledi sodobnim trendom arhitekture in bivalne kulture ob upoštevanju značilnosti tradicionalne gradnje na podeželju. Kvaliteta bivanja se dviguje tudi z doseganjem čim večjega deleža zelenih površin. Določa se fleksibilna zasnova še nepozidanega območja z robnimi pogoji in površinami za razvoj objektov. Poleg enostanovanjskih stavb je na parceli objekta dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov kot pripadajočih objektov.

Lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov: Gradnja objektov je dopustna na površinah za razvoj objekta. Površina za razvoj objekta je odmaknjena od parcelne meje parcele objekta na severni strani 2 m, na južni in zahodni strani pa 6 m. Odmik na vzhodni strani parcelne meje je 4 m. Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja pripadajočih objektov, ki niso stavbe. 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.

Osnovni, stanovanjski objekt se umesti na S del parcele objekta. Takšna umestitev objekta na parcelo omogoča oblikovanje zelenega vrta na J, bivalne prostore orientirane na Z stran. Servisni prostori se prioriteto umeščajo na S obcestno stran.

Velikost objektov se zaradi vodila fleksibilnosti določi z robnimi pogoji in sicer na površini za razvoj objekta, upoštevajoč gradbene meje, faktor zazidanosti in faktor zelenih površin.

- Največja dopustna kota slemena je 10 m nad koto pritličja, ki je do 0,5 m nad koto terena na mestu vohoda.
- Etažnost stavb je (K)+P+M.
- Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki in sicer maksimalne višine 2,50 m.
- Maksimalna etažna višina pritličja je 3,50 m.
- Maksimalna višina kolenčnega zidu je 1,40 m.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo: Maksimalni faktor zazidanosti (Fz) je 0,3. Minimalni faktor zelenih površin (Fzp) je 0,3. 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.

Oblikovanje objektov in ureditev okolice:

Tipologija zazidave enostanovanjskih stavb: samostojne hiše.

Oblika osnovnega stanovanjskega objekta:

- V osnovi tloris podolgovate oblike v razmerju 1 : 1,5 do 1 : 2.
- Dopustno je dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni podolgovat tloris z upoštevanjem 13. člena tega odloka. Dodajanje kubusov je lahko tudi konzolno.
- Orientacija daljše stranice (sleme strehe) v smeri V-Z.

Streha:

- Simetrična dvokapna streha z naklonom 40°- 45°, s smerjo slemena v vzdolžni smeri objekta.
- Dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi in/ali transparentnimi strehami.
- Barve kritin so poenotene (sive do grafitno sive barve). Prepovedana je uporaba svetlobo odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina).
- Dopustne so zazelenjene strehe in terase.
- Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi okni.

Oblikovanje fasad

- Material: poleg stekla je dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov.
- Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtín in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.
- Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpci, fasadni pomoli in tipični arhitekturni

elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki...) in na strehah objektov (kritine).

- Fasade naj bodo v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade (dodani ali odvzeti kubusi, vhod).
- Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. signalne barve, citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, modra, turkizno modra).

Uvozi in utrjene površine:

- Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin 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 morajo načeloma zagotavljati obračanje vozil na parceli objekta, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto. Zaradi težnje po čim večjem deležu zelenih površin, 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 upravljavec soglaša z drugačnimi pogoji. Na maloprometnih cestah (MP) ta pogoj ni zavezujoč, v kolikor ustavljeno vozilo ne moti sosednjih uvozov.
- Parkirišča so lahko asfaltirana, tlakovana ali izvedena s travnatimi rešetkami. Vsaka stanovanjska enota mora imeti 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.
- V primeru dodatne dejavnosti v objektu, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči parceli.

Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo: Gre za komunalno opremljanje območja, namenjenega 5 enostanovanjskim stavbam. Objekti se bodo priključevali na obstoječo infrastrukturo na način, kot so priključeni obstoječi objekti. Za potrebe infrastrukturnega opremljanja se bo zgradila dostopna cesta, ki bo hkrati infrastrukturni koridor za izvedbo ostale infrastrukture.

Prometne ureditve: Dostop do območja se zagotavlja iz obstoječe lokalne ceste Krška vas - Cerklje ob Krki (LC 024691). Ob lokalni cesti se predvidi koridor v širini 2,0 m za širitev lokalne ceste. Na to prometnico se navezuje nova dostopna cesta, ki omogoča dostop do parcel na območju OPPN ter možnost zagotavljanja dostopa do parcel vzhodno od OPPN. Uvozi na posamezno parcelo se v projektu načrtujejo na način, da zagotavljajo zadosten zavijalni radij za merodajno vozilo.

Zagotavljanje izgradnje infrastrukture: Na območju OPPN je za potrebe ureditve območja potrebna izgradnja nove dostopne ceste, ki se lahko vzpostavi kot javno dobro. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme ter določbe glede predaje zgrajene komunalne opreme v upravljanje pripravljavcu. Pred pričetkom izvedbe predvidenih ureditev v OPPN investitor s pripravljavcem sklene pogodbo o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme predmetnega območja in način upoštevanja vložnih sredstev v izgradnjo infrastrukture.

Parcelacija: Predvidena parcelacija je razvidna iz načrta 6 grafičnega dela OPPN. Nova dostopna cesta se lahko načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena. Rezerviran koridor za rekonstrukcijo LC – GPjč2 v širini cca. 2 m se prenese v javno dobro. Parcelacija se natančneje določi na podlagi projektne dokumentacije za rekonstrukcijo LC v primeru, če do le te sploh pride. Do rekonstrukcije je GPjč2 pripadajoča parcela GP5.

Varstvo kulturne dediščine, narave in okolja: Območje OPPN se nahaja na območju evidentirane enote kulturne dediščine – Arheološko najdišče – Cerklje ob Krki (EŠD 10562). Pred novogradnjo je potrebno na celotni površini posega izvesti arheološke raziskave ob gradnji pod pogoji soglasodajalca. Izvajalec raziskav pridobi posebno kulturnovarstveno soglasje pri pristojnem ministrstvu, ki je pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za poseg.

OPPN ne posega v zavarovana območja, ekološko pomembna območja, območja Nature 2000 ali območje naravnih vrednot. Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov ali ogrožena območja zaradi poplav.

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...**



Pripravlavec in naročnik:

Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

Za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod)

USKLAJEN PREDLOG POVZETEK ZA JAVNOST

Izdelovalec:



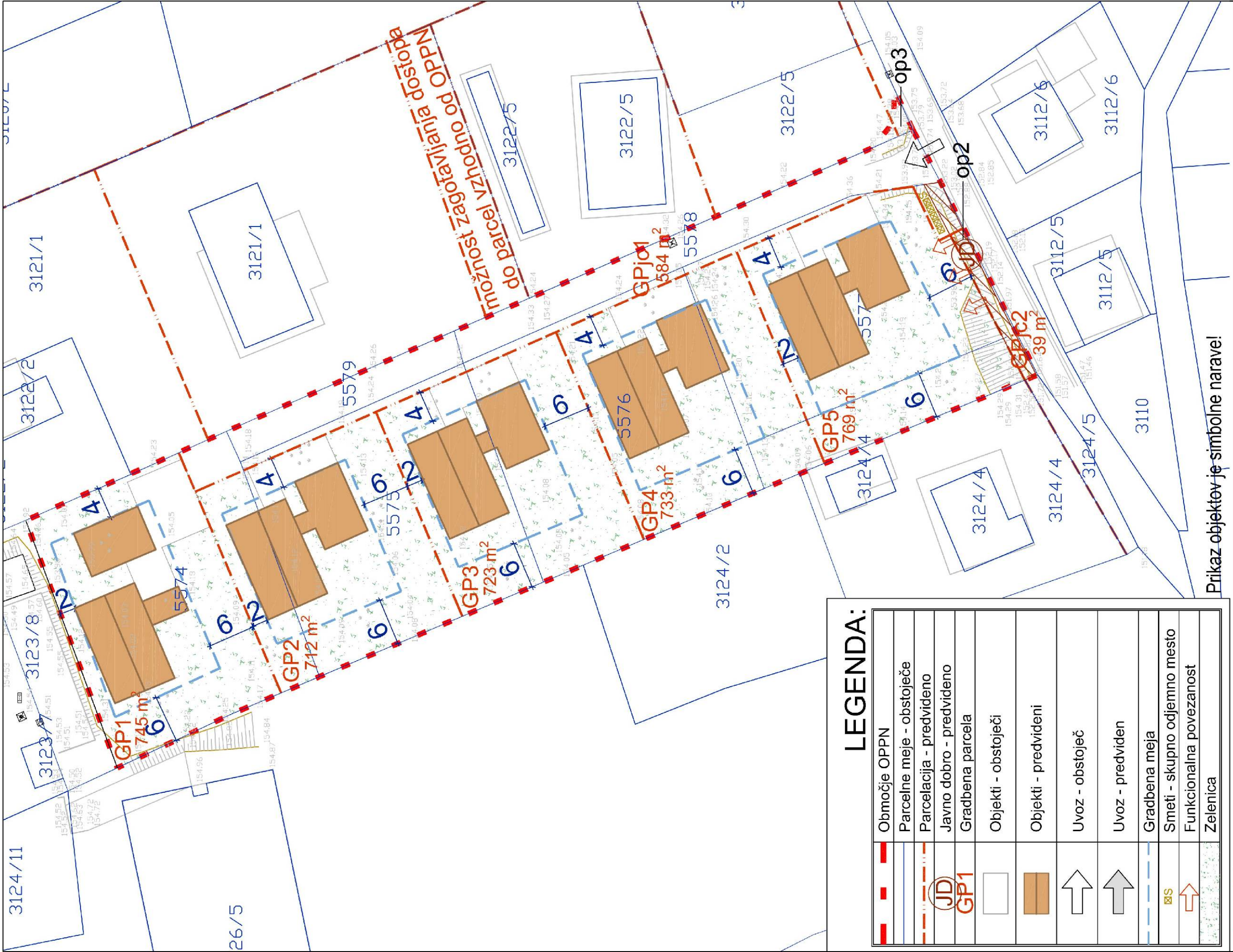
M MUNDUS,

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

Odgovorni vodja izdelave OPPN:

Mateja Sušin Brence, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0928

Datum: maj 2023



Prikaz objektov je simbolne narave!

LEGENDA:

	Območje OPPN
	Parcelne meje - obstoječe
	Parcelacija - predvideno
	Javno dobro - predvideno
	Gradbena parcela
	Objekti - obstoječi
	Objekti - predvideni
	Uvoz - obstoječ
	Uvoz - predviden
	Gradbena meja
	Smeti - skupno odjemno mesto
	Funkcionalna povezanost
	Zelenica



M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p.

Prostorsko planiranje in arhitekturno načrtovanje

Artiče 54 i, 8253 Artiče

mob.št.: 041/ 386 572, e-mail:mateja@mmundus.si, www.mmundus.si

Datum: maj 2023, faza: usklajen predlog

UREDITVENA SITUACIJA OPPN za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11



Strokovna podlaga

ELABORAT EKONOMIKE

za potrebe priprave

OPPN za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP
CEK-11 (zahod)



Izdelovalec:

M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

V2, maj 2023

Faza: **Končni izvod**

Št. projekta: **2105**

Kraj in datum: **Artiče, oktober 2022**

Št. izvodov: **1 + Digit. (mail)**

Identifikacijska številka PA v zbirki prostorskih aktov, za katerega se izdelava elaborat: **2639**



Strokovna podlaga:

Ime:	ELABORAT EKONOMIKE
Za prostorski akt:	OPPN za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod),
Št. ID PA:	2639
Dosedanje objave:	/
Faza:	Končni izvod
Št. verzije:	V2
Številka projekta:	2105
Kraj in datum:	Artiče, oktober 2022, maj 2023

Naročnik:

Lastnik zemljišč na območju OPPN

Izdelovalec:

M MUNDUS, prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče
št. mobilnega tel.: 041/ 386 572, e-mail: mateja@mmundus.si, www.mmundus.si

Odgovorni predstavnik podjetja:
Mateja Sušin Brence

Sodelavci:

Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A – 0928
Mateja Kovačič, univ. dipl. inž. kraj. arh.



VSEBINA

• TEKSTUALNI DEL

1	UVOD	5
1.1	PREDMET ELABORATA EKONOMIKE	5
1.2	NAMEN ELABORATA EKONOMIKE.....	5
1.3	PRAVNA PODLAGA	6
2	PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE.....	7
2.1.1	Prostorski izvedbeni akti.....	7
2.1.2	Strokovne podlage	8
3	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN.....	9
3.1	OBMOČJE	9
3.2	RAZLOGI ZA PRIPRAVO.....	9
3.3	PREDMET	10
4	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	12
4.1	POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI	13
4.1.1	Prometna ureditev	15
4.1.2	Vodovod in hidrantno omrežje.....	15
4.1.3	Čiščenje in odvajanje voda.....	15
4.1.4	Energetska infrastruktura	15
4.1.5	Druga gospodarska javna infrastruktura	16
4.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	16
4.3	VIRI FINANCIRANJA	17
4.4	OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	18
5	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	19
5.1	POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENO POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI.....	19
5.2	OCENA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	19
5.3	VIRI FINANCIRANJA	19
5.4	OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	20
6	ZAKLJUČEK	21
6.1	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	21



6.2	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	21
6.3	ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURE	21

• **KAZALO SLIK:**

Slika 1: Izsek iz grafičnega dela OPN – namenska raba prostora.....	7
Slika 2: Območje OPPN na orto foto	9
Slika 3: Ureditvena situacija OPPN.....	10
Slika 4: Situacija infrastrukturnih ureditev iz OPPN.....	14

• **GRAFIČNI DEL**

Prikaz infrastrukture v vsej potrebni vsebini in obsegu zajet v grafičnem delu OPPN,
- list št. 5 Infrastruktura (M 1: 500)

TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

1.1 PREDMET ELABORATA EKONOMIKE

Izdela se Elaborat ekonomike za pripravo OPPN za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod).

Elaborat ekonomike se v fazi priprave OPPN izdela kot strokovna podlaga za pripravo OPPN, ki se predloži kot spremljajoče gradivo k OPPN.

1.2 NAMEN ELABORATA EKONOMIKE

Elaborat ekonomike je skladno s 2. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21-ZUreP-3) namenjen:

- *oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter*
- *oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPN ali OPPN.*

Osnovni namen izdelave Elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Kadar bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta. Na ta način naj bi bili odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno. Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak jih zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu z ZUreP-2¹ oz. ZUreP-3.

➤ **Obrazložitev**

Lokalne skupnosti imajo za dograditev ali graditev omejeno višino finančnih sredstev in omejene vire financiranja, zato je bistvena naloga elaborata ekonomike, da preverja, koliko nas stanejo prostorske ureditve, ki se načrtujejo s prostorskim aktom oziroma na kolikšne

¹ Postopek OPPN za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod) se pripravlja in sprejema po ZUreP-2.

stroške za komunalno opremo, drugo gospodarsko infrastrukturo in družbeno infrastrukturo je treba računati, če se realizirajo načrtovane prostorske ureditve.

Enako pomembno, kot višino stroškov, je tudi, da se ocenijo možni viri financiranja za gradnjo komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture.

Gradnjo komunalne opreme praviloma zagotavlja občina, financira pa jo iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevki.

Zakon omogoča, da se lahko občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. V tem primeru občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju in v njej določita medsebojne pravice in obveznosti. Investitor nosi stroške izgradnje nove komunalne opreme, ki je določena v pogodbi o opremljanju in na ta način plača komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo, plača investitor tudi pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Elaborat ekonomike poleg ocenjevanja investicij in ocene možnih virov financiranja za komunalno opremo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo ocenjuje tudi vpliv načrtovanih prostorskih ureditev iz prostorskega akta na družbeno infrastrukturo.

1.3 PRAVNA PODLAGA

Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3, (Uradni list RS, št. 199/21) kot spremljajoče gradivo prostorskega akta navaja elaborat ekonomike (drugi odstavek 55. člena). Podrobnejša opredelitev elaborata ekonomike je navedena v 68. členu, ki se glasi:

- »(1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.*
- (2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.*
- (3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.«*

V skladu s tretjim odstavkom 68. člena ZUreP-3 je sprejet **Pravilnik o elaboratu ekonomike** (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21-ZUreP-3), ki natančneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Elaborat ekonomike se lahko v nadaljnjih fazah sprejemanja prostorskega akta ustrezno spremeni in dopolni.

2 PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Skladno s 3. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike so naslednje podlage za izdelavo elaborata ekonomike:

- prostorski strateški akti, občinski prostorski plan; - *točka 2.1.1 tega Elaborata*
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo; - *točka 2.1.2 tega Elaborata*
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture; - *točka 4 tega Elaborata*
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike; - *dodatna dokumentacija ni izdelana*
- investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike; - *investicijska dokumentacija ni posebej izdelana*
- druga razpoložljiva dokumentacija. - *druga dokumentacija ni izdelana*

2.1.1 Prostorski izvedbeni akti

- Občinski prostorski načrt občine Brežice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo, 80/21 - v nadaljevanju: OPN).



Slika 1: Izsek iz grafičnega dela OPN – namenska raba prostora

Prostorska enota:	PREN-09
Enota urejanja prostora (EUP):	CEK-11 (manjši del CEK-10)
Osnovna namenska raba:	Območje stavbnih zemljišč
Podrobnejša namenska raba:	SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš (70. člen OPN)
Način urejanja:	OPPN (CEK-11), PIP (CEK-10)
- <u>OPPN za enostanovanjsko gradnjo Cerklje ob Krki, EUP CEK-11 (zahod)</u> (v pripravi).	



2.1.2 Strokovne podlage

Glede na načrtovano infrastrukturo in predviden način financiranja izdelava dodatnih strokovnih podlag za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) ter družbeno infrastrukturo ni potrebna in zato niso bile pripravljene. Podatki za izdelavo elaborat ase povzamejo iz OPPN v pripravi.

3 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

3.1 OBMOČJE

Območje OPPN se nahaja na jugovzhodnem delu naselja Cerklje ob Krki, ob manj prometni cesti, vzporedni med regionalno cesto in reko Krko. Območje zajema del nepozidanega stavbnega zemljišča znotraj naselja.

Območje OPPN je z OPN opredeljeno kot del EUP z oznako CEK-11, kjer je določena namenska raba SSe – območje stanovanjske prostostoječe gradnje izključno enodružinskih hiš.

Območje OPPN meji:

- na jugu na lokalno cesto LC 024690 Krška vas – Cerklje,
- na zahodu na kompleks osnovne šole z zunanjimi igrišči,
- na severu na trgovino,
- na vzhodu na območje enostanovanjskih hiš.

Območje OPPN zajema zemljišča s parc. št. 5574, 5575, 5576, 5577, 5578, 5579 in del 3122/5, vse k.o. 1302-Cerklje v skupni velikosti 43 arov.



Slika 2: Območje OPPN na orto foto

3.2 RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Območje OPPN je v OPN opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako CEL-11, kjer je predpisan način urejanja z OPPN.

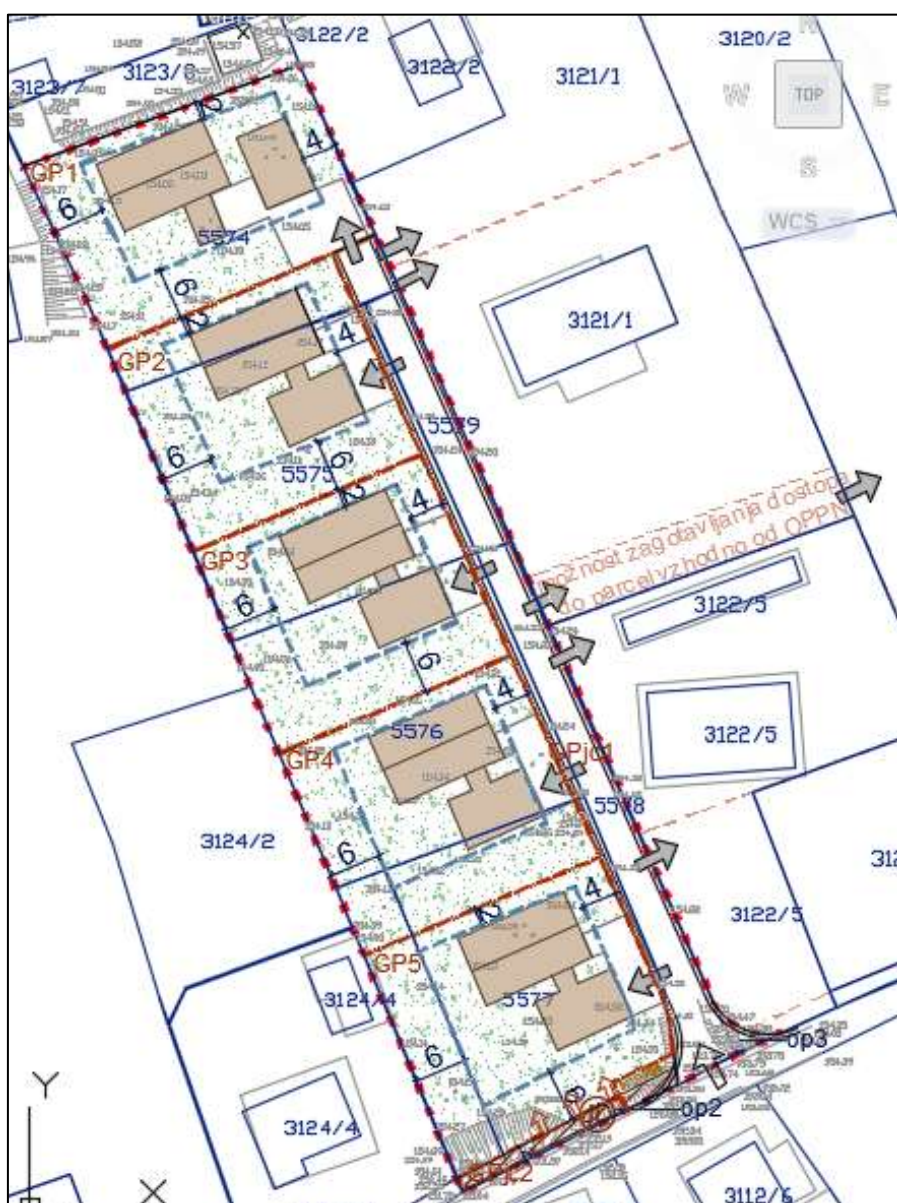
3.3 PREDMET

Na območju OPPN se načrtuje gradnja petih enostanovanjskih stavb z dostopno cesto in potrebno infrastrukturo. Določijo se robni pogoji za gradnjo, pri čemer so kot izhodišča upoštevani pogoji, smiselno povzeti po PIP iz OPN ter smiselno upoštevajoč že sprejet OPPN v enoti urejanja prostora EUP CEK-11 in izhodišča pobudnika.

OPPN se izdelava na pobudo lastnika zemljišč na območju OPPN.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo 5 enostanovanjskih stavb s potrebno zunanjo ureditvijo,
- gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.



Slika 3: Ureditvena situacija OPPN



Ureditev območja s predvidenimi objekti in ureditvami je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

4 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Skladno s 5. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike Elaborat ekonomike se za posamezna območja načrtovanih prostorskih ureditev obravnava:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se uporablja samo za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve;
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se uporablja za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjih območij.

Namen opremljanja zemljišč (147. člen ZUreP-2):

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih.

Namen opremljanja zemljišč (157. člen ZUreP-3):

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz 158. člena tega zakona, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovanje s prostorskimi izvedbenimi akti, izvedejo in se namensko uporabljajo.

Komunalno opremljeno (149. člen ZUreP-2) je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje in
- javno kanalizacijsko omrežje

Opremljeno stavbno zemljišče (159. člen ZUreP-3) je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in za katero je mogoče izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje in
- javno kanalizacijsko omrežje.

Komunalna oprema so (148. člen ZUreP-2):

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.

Komunalna oprema so (158. člen ZUreP-3):

- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine.

Druga gospodarska javna infrastruktura (3. člen ZUreP-2)

so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi.

Druga gospodarska javna infrastruktura (3. člen ZUreP-3)

je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta.

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo je treba zagotoviti pred ali najkasneje vzporedno z izvajanjem načrtovanih prostorskih ureditev oz. investicije. Načrtuje se jo pred ali vzporedno s projektom in ustrezno dimenzionira. Opredeljena je kot pogoj za izvedbo gradnje. Z ustreznimi tehnikami je možno predvideti etapnost gradnje in vsaj približno oceniti višino stroškov in pričakovani okvir za vire financiranja.

4.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

Območje OPPN ni komunalno opremljeno. Gre za komunalno opremljanje območja, namenjenega petim enostanovanjskim stavbam. Objekti se bodo priključevali na obstoječo infrastrukturo na način, kot so priključeni obstoječi objekti.

Za potrebe infrastrukturnega opremljanja se bo zgradila dostopna cesta, ki bo hkrati infrastrukturni koridor za izvedbo ostale infrastrukture.

Podatki o obstoječi infrastrukturi so povzeti po geodetskem posnetku, Prostorsko informacijskem sistemu občin in po podatkih nosilcev urejanja prostora.

Za potrebe komunalnega opremljanja načrtovanih posegov bo potrebno izvesti sekundarne vode in priključke na obstoječa omrežja ter zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN. Potrebna je izgradnja sekundarnih vodov vodovoda, električnega, lahko tudi telekomunikacijskega in plinovodnega omrežja. Naselje nima kanalizacije. V koridorju nove dostopne ceste se predvidi izgradnja kanalizacijskega voda v primeru izgradnje kanalizacijskega sistema v prihodnosti.



Slika 4: Situacija infrastrukturnih ureditev iz OPPN

Obstoječa in načrtovana infrastruktura je razvidna iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

4.1.1 Prometna ureditev

Dostop do parcel znotraj območja OPPN se zagotovi z novo dostopno cesto ob vzhodnem robu območja OPPN, ki se priključi na obstoječo kategorizirano lokalno cesto LC 024690 Krška vas – Cerklje, ki poteka južno ob območju OPPN. Nova dostopna cesta omogoča tudi možnost zagotavljanja dostopa do parcel vzhodno od OPPN.

Novo dostopno cesto se dimenzionira za merodajno dvo osno tovorno vozilo z minimalnim karakterističnim prečnim profilom 5,0 m (vozišče 2 x 2,0 m, povozna bankina 2 x 0,5 m).

Nova dostopna cesta se lahko vzpostavi kot javno dobro.

Ob lokalni cesti Krška vas - Cerklje ob Krki (LC 024691) se predvidi koridor v širini 2,0 m za širitev lokalne ceste.

Obstoječe cestne razsvetljave ni. Ob novi dostopni cesti in rekonstrukciji obstoječe lokalne ceste se izven bankine izvede cestna razsvetljava.

Nove ločene površine namenjene peš ali kolesarskemu prometu se ne predvidijo.

4.1.2 Vodovod in hidrantno omrežje

Na območju OPPN poteka obstoječi javni primarni vodovod AC Ø 125 mm, ki se ukinja po vzpostavitvi v funkcijo že izvedenega vodovoda NL Ø 100 mm, ki poteka ob zahodnem robu lokalne ceste LC 024270, Kapele - Dobova.

Sekundarni vod se izvede s priključitvijo na obstoječi primarni javni vodovod PE Ø 90 mm. Sekundarni vodi se izvedejo praviloma v koridorju novih dostopnih cest.

Na območju ceste GPc1 se predvidi nov podzemni hidrant.

4.1.3 Čiščenje in odvajanje voda

➤ Odpadne vode

Na območju naselja ni javnega kanalizacije. Čiščenje odpadnih vod se zagotovi z individualnimi čistilnimi napravami. V infrastrukturnem koridorju nove dostopne ceste se predvidi kanalizacijski vod v primeru izgradnje kanalizacijskega sistema v prihodnosti.

➤ Padavinske vode

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

Padavinske vode s streh se odvajajo v lokalni zbiralnik deževnice, ki se lahko uporablja za zalivanje in sanitarno vodo.

Odvodnjavanje padavinskih voda s cest se detajlneje reši v fazi izdelave projektne dokumentacije za infrastrukturno opremljenost območja in se spelje preko cestnih požiralnikov v ponikovalnico.

4.1.4 Energetska infrastruktura

(1) Severno od območja OPPN, poleg trgovine, se nahaja trafo postaja TP Cerklje center: 993. Obstoječi podzemni NN vod delno poteka preko območja OPPN, v območju predvidene nove dostopne ceste pa prečka GP4. Vod, ki poteka čez GP4, se v sklopu izgradnje

infrastrukturne opreme prestavi skupaj s TK vodom v odmiku cca. 3 m od južne meje GP4 na način, da bo omogočena postavitvev (zasaditev) ograj.

V koridorju ceste se izvede sekundarni vod za potrebe priključevanja posamezne gradbene parcele.

4.1.5 Druga gospodarska javna infrastruktura

V cesti, južno ob območju OPPN poteka plinovodno omrežje. V infrastrukturnem koridorju nove dostopne ceste se predvidi izgradnja voda za morebitno priključitev objektov na plinovodno omrežje.

➤ Komunikacijsko omrežje

Obstoječi TK vod delno poteka preko območja OPPN in ga v enem delu prečka (GP4). V delu, ki poteka čez GP4 se v sklopi izgradnje infrastrukture opreme prestavi skupaj s elektro energetskim vodom.

Predvideni objekti na območju OPPN se priključijo na obstoječe TK omrežje.

➤ Zbiranje in odvoz odpadkov

Odvoz odpadkov je na območju občine Brežice urejen. Organizirano je ločeno zbiranje odpadkov.

Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnega mesta ob lokalni cesti.

4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Skladno s 6. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v primeru priprave OPPN oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana v OPPN, v kolikor ocene stroškov ni mogoče povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

Skladno s 7. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se izdelava ocena stroškov z upoštevanjem naslednjih podatkov:

- *podrobne namenske rabe prostora na območju načrtovane prostorske ureditve;*
- *površine območja načrtovane prostorske ureditve;*
- *prostorskih izvedbenih pogojev ali usmeritev za izdelavo OPPN, iz katerih je mogoče opredeliti vrsto in kapaciteto pozidave območja načrtovane prostorske ureditve;*
- *posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju načrtovane prostorske ureditve*

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,

- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjena nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Stroški izgradnje električnega omrežja in telekomunikacijskega omrežja so prikazani, sicer pa niso osnova za odmero morebitnega komunalnega prispevka. Izgradnjo in financiranje izgradnje elektro in TK omrežja bodo izvedli neposredno upravljavci teh omrežij (oz. z dogovorom o sovlaganju v sofinanciranju z investitorji), zato to ni predmet proračuna občine in tudi ne bo v upravljanju občine.

Individualni priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh nosi investitor, zato podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni obdelana. V elaboratu ekonomike so zajeti le stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture.

Kot izhaja iz točke 4.3 Viri financiranja, za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture niso predvidena sredstva iz občinskega proračuna, zato se posebej ocena stroškov ni izdelala.

4.3 VIRI FINANCIRANJA

Skladno z 8. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike Elaborat ekonomike določi možne vire financiranja za izvedbo načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

Na območju OPPN je za potrebe ureditve območja potrebna izgradnja nove dostopne ceste, ki se lahko vzpostavi kot javno dobro. Predmetno območje v okviru občinskih investicij ne spada med prioriteta za izvedbo komunalne opreme, zato v ta namen v sprejetem proračunu pripravljavca ni zagotovljenih finančnih sredstev. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme ter določbe glede predaje zgrajene komunalne opreme v upravljanje pripravljavcu.

Ker pripravljavec ne bo investitor izgradnje nove komunalne opreme, se poseben program opremljanja za predmeten OPPN ne izdelata.

Pred pričetkom izvedbe predvidenih ureditev v OPPN investitor s pripravljavcem sklene pogodbo o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme predmetnega območja in način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture.

Za potrebe zagotavljanja elektroenergetske oskrbe se sklene dogovor o investicijskih sovlaganjih.

V spodnji tabeli so prikazani viri financiranja v komunalno opremo, ki je načrtovana s predmetnim OPPN.

Komunalna oprema in druge GJI	Vir financiranja
Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	lastnik zemljišč
Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	lastnik zemljišč
Stroški gradnje nove komunalne opreme - KO, ki je predmet KP	lastnik zemljišč
Stroški gradnje komunalne opreme - druga KO	lastnik zemljišč, upravljavci

4.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

Skladno z 8. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se etapnost izvedbe načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na posameznem območju opredeli glede na predvideno etapnost in druga določila v OPN ali OPPN.

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

5 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

5.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENO POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI

Družbena infrastruktura (3. člen ZUreP-3)

so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Skladno s 9. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se v elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Ker vpliva na družbeno infrastrukturo ni, ni grafičnega prikaza posamezne vrste družbene infrastrukture na pregledni karti (13. člen Pravilnika o elaboratu ekonomike).

5.2 OCENA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Skladno s 9. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se namesto ocene stroškov investicij pripravi opisna ocena, če ocene stroškov investicij v družbeno infrastrukturo v primeru priprave OPN ni mogoče povzeti ali oceniti iz izdelanih strokovnih podlag ali če strokovne podlage niso bile izdelane.

V opisni oceni je treba opredeliti in utemeljiti, ali se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami doseže boljša izkoriščenost obstoječe družbene infrastrukture ali je treba družbeno infrastrukturo zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug ustrezen način. Če je treba zaradi načrtovanih prostorskih ureditev družbeno infrastrukturo zgraditi, dograditi ali zagotoviti na drug način, je treba oceno potreb količinsko opredeliti.

Z OPPN predvidenih 5 novih enostanovanjskih enot ne bo imelo bistvenega vpliva oz. ne bo pomenilo bistvene obremenitve na družbeno infrastrukturo. Za potrebe načrtovanih prostorskih ureditev zadošča obstoječa družbena infrastruktura.

5.3 VIRI FINANCIRANJA

Skladno z 12. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike elaborat ekonomike določi možne vire financiranja za izvedbo potrebne družbene infrastrukture.

Dodanih virov financiranja ni potrebno zagotoviti.

5.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

Skladno z 12. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se Etapnost izvedbe dograditve ali gradnja nove družbene infrastrukture ali boljša izkoriščenost obstoječe družbene infrastrukture opredeli glede na predvideno etapnost in druga določila v OPN ali OPPN.

Za potrebe načrtovanih prostorskih ureditev zadošča obstoječa družbena infrastruktura zato novogradnja ni potrebna.

6 ZAKLJUČEK

Osnovni namen izdelave Elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev zaradi potrebne gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe komunalne opreme in družbene infrastrukture.

6.1 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje v neposredni bližini je komunalno opremljeno.

Na območju OPPN se predvidena nova dostopna cesta lahko načrtuje kot grajeno javno dobro. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme ter določbe glede predaje zgrajene komunalne opreme v upravljanje pripravljavcu.

Za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture niso predvidena sredstva iz občinskega proračuna, zato se posebej ocena stroškov ni izdelala.

Za komunalno opremljanje zemljišč se ne predvideva zagotavljanje finančnih sredstev v občinskem proračunu. Občina Brežice bo gradnjo komunalne opreme s pogodbo oddala zavezancu za plačilo komunalnega prispevka. Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, pridobi tudi potrebna zemljišča za izgradnjo infrastrukture. Za potrebe zagotavljanja elektroenergetske oskrbe se sklene dogovor o investicijskih sovlaganjih.

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

6.2 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Z OPPN predvidenih 5 novih stanovanjskih enot ne bo imelo bistvenega vpliva oz. ne bo pomenilo bistvene obremenitve na družbeno infrastrukturo. Za potrebe načrtovanih prostorskih ureditev zadošča obstoječa družbena infrastruktura.

6.3 ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURE

Na območju OPPN občina ne izkazuje potrebe po gradnji grajene javne infrastrukture, ki bi bila potrebna za ureditve območja OPPN ali širšega območja. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme predmetnega območja in način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture.

Zagotavljanje javne infrastrukture je opredeljeno v 6. členu Pogodbe št. 1/2019 o medsebojnih obveznostih pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo Kaptol – sever, DOB 07 med občino in lastniki zemljišč.

Za opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, načrtovano s tem OPPN, se poseben program opremljanja ne izdelava. Komunalni prispevek se obračuna na podlagi splošnega odloka o programu opremljanja, ki velja za območje občine Brežice

Ureditve nimajo vpliva na družbeno infrastrukturo.

GRAFIČNI DEL

Skladno s 13. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike grafični del vsebuje naslednje prikaze:

- prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture z opredelitvijo etapnosti;*
- prikaz posamezne vrste družbene infrastrukture na pregledni karti v obsegu glede na predmet obravnave.*

- Prikaz infrastrukture je v vsej potrebni vsebini in obsegu zajet v grafičnem delu OPPN, list št. 5 Infrastruktura (M 1: 500)

Ker vpliva na družbeno infrastrukturo ni, ni grafičnega prikaza posamezne vrste družbene infrastrukture na pregledni karti.