OBČINA BREŽICE

OBČINA BREŽICE

Digitalno podpisal OB-FS.BREZICE.SI
DN: c=SI, st=Slovenija, 2.5.4.97=VATSI-34944745, o=OBČINA BREŽICE, serialNumber=2457755110032, cn=OB-FS.BREZICE.SI
Datum: 2023.09.28 13:28:31 +02'00'

Cesta prvih borcev 18
p.p. 132
8250 BREŽICE

Telefon: 07 6205503
Telefax: 07 4990052

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

ŽUPAN

Številka: 9001-12/2023
Datum: 20.9.2023

5. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 10.10.2023

ZADEVA: **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Sela pri Dobovi, del EUP SEL-02; 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 stanovanjsko gradnjo Sela pri Dobovi, del EUP SEL-02.**

Ivan MOLAN
Župan

Priloge:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Sela pri Dobovi, del EUP SEL-02, z obrazložitvijo
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Sela pri Dobovi, del EUP SEL-02
- Povzetek za javnost z grafičnim prikazom
- Elaborat ekonomike

OBČINA BREŽICE

Cesta prvih borcev 18
p.p. 132
8250 BREŽICE

Telefon: 07 6205503
Telefax: 07 4990052

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

ŽUPAN

Številka: 3505-5/2020
Datum: 20.9.2023

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Sela pri Dobovi, del EUP SEL-02

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 stanovanjsko gradnjo Sela pri Dobovi, del EUP SEL-02.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Sela pri Dobovi, del EUP SEL-02.

OBRAZLOŽITEV

Občina Brežice na pobudo lastnikov zemljišč vodi postopek izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo Sela pri Dobovi, del EUP SEL-02 (v nadaljevanju: OPPN). Postopek se vodi v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, v nadaljevanju: ZUreP-3).

Območje predmetnega OPPN se nahaja v severnem delu naselja Sela pri Dobovi ob treh lokalnih cestah, ter zajema posamezne dele nepozidanega stavbnega zemljišča med obstoječo pozidavo v velikosti pribl. 2,3 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 del enote urejanja prostora z oznako SEL-02 in je opredeljena z namensko rabo prostora SK (površine podeželskega naselja). V skladu z določili OPN je za enoto urejanja prostora EUP SEL-02 predvidena izdelava OPPN za enodružinsko stanovanjsko gradnjo v okviru sanacije razpršene gradnje.

Predmet OPPN se glede na izkazano investicijsko namero nanaša na izgradnjo stanovanjskih stavb z možnostjo umeščanja pomožnih spremljajočih objektov in potrebnih infrastrukturnih ureditev.

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 3. redni seji Občinskega sveta, dne 29.5.2023 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 do zaključne faze pred sprejemom akta na Občinskem svetu.

V razpravi svetnikov je bilo izpostavljeno vprašanje obnove vodovodnega omrežja na obravnavanem območju, v povezavi s preostalimi območji občine, kjer je potrebno zagotavljati vodovodno omrežje. Obrazloženo je bilo, da bo obnova tega območja zagotavljana, ko bodo za to namenjena sredstva v proračunu Občine Brežice. V fazi pridobivanja mnenj na predlog OPPN je bilo namreč od pristojnega nosilca urejanja prostora pridobljeno mnenje, s katerim določajo, da je rekonstrukcija obstoječega vodovoda, ki delno poteka po lokalni cesti LC 024283 zaradi dotrajanosti nujna, obstoječi vodovod, ki delno poteka po javni poti JP 525442, pa glede na kapaciteto ne omogoča vzpostavitve predvidenega hidrantnega omrežja.

Po prvi obravnavi smo na osnovi usklajevanj s pristojnimi nosilci urejanja prostora gradivo dopolnili tako, da se zagotavljajo kapacitete vezane na vodovodno omrežje znotraj obstoječih vodov, rekonstrukcije pa se izvedejo, ko bodo za to zagotovljena sredstva. Kot rešitev je bila podana dopolnitev, da se za zagotavljanje požarnega varstva na predmetnem območju do izgradnje predvidenega hidrantnega omrežja oz. rekonstrukcije vodovodnega omrežja, požarna voda zagotavlja iz gasilskih cistern in zadrževalnikov odpadnih padavinskih voda na posamezni gradbeni parceli. Za odstopanje od predpisanih požarno-varstvenih predpisov je bilo s strani pristojnega nosilca urejanja prostora (Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje) dne 12.9.2023 pridobljeno pozitivno mnenje na dopolnitev usklajenega predloga OPPN. Glede na to, da se bo požarno varstvo zagotavljalo kot navedeno, je bilo z upravljavcem gospodarske javne infrastrukture usklajeno, da je z njihovim soglasjem na gradbenih parcelah ob javni poti JP 525442 dovoljeno priključevanje novih objektov na obstoječe infrastrukturne vode.

Vneseni popravki in dopolnitve v odlok ne vnašajo novih vsebin, temveč omogočajo le večjo fleksibilnost pri izvedbi predvidenih infrastrukturnih ureditev. 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**
14. člen (8) Za potrebe zagotavljanja požarne vode se postavijo nadzemni hidranti.	14. člen (8) Za potrebe zagotavljanja požarne vode se postavijo nadzemni hidranti. Do izgradnje hidrantnega omrežja ob javni poti JP 525 442 Sela – križ se požarna voda zagotavlja skladno z določili pete alineje drugega odstavka 30. člena tega odloka.	Popravek na podlagi strokovne dopolnitve 30 člena.
25. člen (2) Požar: – Za zagotavljanje požarne vode se zgradi hidrantno omrežje.	25. člen (2) Požar: – Za zagotavljanje požarne vode se dogradi obstoječe hidrantno omrežje, ob upoštevanju pete alineje drugega odstavka 30. člena tega odloka.	Popravek na podlagi strokovne dopolnitve 30 člena.
30. člen	30. člen (2) Infrastruktura: *Na koncu besedila se doda nova peta alineja, ki glasi:* – Do izgradnje novega hidrantnega omrežja ob javni poti JP 525442 Sela – križ se požarna voda zagotavlja iz gasilskih cistern in zadrževalnikov odpadnih padavinskih voda, ki so na vsaki posamezni parceli.	Strokovna dopolnitev na podlagi usklajevanja s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

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 ima za občino finančne posledice. Ocena vrednosti investicije, ki se nanaša na izgradnjo oziroma obnovo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je razvidna iz priloženega gradiva elaborata ekonomike (Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o OPPN Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi, del EUP SEL-02, št. 2/2023, Espri d.o.o., maj 2023, Novo mesto).

Okvirna vrednost investicije, ki se nanaša na rekonstrukcijo dela obstoječega vodovodnega omrežja s postavitvijo novih cevi iz ustreznega materiala in ustreznega profila, ki omogoča priklop novih objektov in postavitev hidrantnega omrežja, je ocenjena na 172.800,00 eurov. Finančna sredstva se bodo zagotovila v občinskem proračunu na postavki 00563 - Obnova vodovodnih omrežij. Predvidena izvedba se bo uskladila s finančnimi plani v letih 2024-2025 oz. v skladu s finančnim planom Občine Brežice v naslednjih letih odvisno od razpoložljivosti sredstev.

Investicije v izgradnjo oz. dograditev ostale komunalne opreme (širitev cestnih površin, ureditev odvodnjavanja padavinskih voda), ki so predvidene v OPPN, se trenutno ne bodo izvedle. K realizaciji predvidenih infrastrukturnih ureditev in konkretni obravnavi ocene investicij se bo pristopilo, ko bodo za to izkazane potrebe in investicije uvrščene v finančni plan občine.

Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje), ki so okvirno obravnavane v elaboratu ekonomike, niso strošek občine, ampak njihovih upravljavcev.

Pripravile:
Tadeja Ogorevc
Svetovalka za prostorsko načrtovanje

Tanja Rus
Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

Mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan MOLAN
Župan

Na podlagi 124. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21,18/23 – ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP) ter 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na …. seji dne …….. sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
»Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošne določbe)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi del EUP SEL-02« (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Proplan, Ivanka Kraljić s.p., pod številko OPPN-04/20.

(2) OPPN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 3094.

2. člen
(vsebina OPPN)

OPPN vsebuje besedilo, kartografski del in priloge z naslednjo vsebino:

(A) Izjavo odgovornega prostorskega načrtovalca
(B) Odlok o OPPN
(C) Kartografski del
- Izsek iz občinskega prostorskega načrta občine Brežice M 1:5000
- Geodetski načrt s certifikatom M 1:1000
- Geodetski načrt z mejo območja urejanja M 1:1000
- Katastrski načrt z mejo območja urejanja M 1:1000
- Situacija obstoječega stanja M 1:1000
- Ureditvena situacija M 1:1000
- Prerez A-A, B-B, C-C, D-D M 1: 500
- Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo M 1:1000
- Načrt parcel z zakoličbo M 1:1000
- Zbirna situacija infrastrukture M 1:1000
- Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami M 1:1000
- Vplivi in povezave s sosednjimi območji M 1:1000

(D) Spremljajoče gradivo
- Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- Prikaz stanja prostora
- -Strokovne podlage
- Mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave
- Mnenja nosilcev urejanja prostora
- Povzetek za javnost - zloženka
- Obrazložitev in utemeljitev OPPN
- Elaborat ekonomike

II. UREDITVENO OBMOČJE

3. člen
(ureditveno območje)

(1) Območje OPPN obsega parcelne številke: *166, 818/1, 1067/31, 1067/32, 1067/36-del, 1067/37-del, 1067/223, 1067/242, 1067/282-del, 1067/284-del, 1067/279, 1067/286, 1067/287, 1068/56-del (cesta), 1068/58-del (cesta), 1162/1-del (cesta), 1163-del (cesta), 1164-del (cesta) in 5567-del, vse k.o. 1285 Sela.

(2) Skupna površina območja OPPN je 2,3 ha.

(3) Območje OPPN na severu meji na travnike, na zahodu na javno pot JP 525442, Sela - križ, na vzhodu na travnike in lokalno cesto LC 024283, Pistače – Sela (križ), na jugu na javno pot JP 525431, Sela – vas, in na lokalno cesto LC 024283, Pistače – Sela (križ).

4. člen
(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

Zaradi izgradnje infrastrukture vplivno območje obsega dele naslednjih parcelnih številk:

- elektrika: 818/64, 818/65, 818/77, 818/93, 818/95, 818/96, 818/97, 600 in 813/2, vse k.o. 1285 Sela,
- meteorna kanalizacija: 817/1 in 1164, obe k.o. 1285 Sela,
- vodovod: 818/77, 818/66, 818/73, 1162/1, 1068/58, 1067/272, 1067/273, 1163, 1164, 817/10, 817/5, 817/6, 817/7, 817/8, 817/9, 818/2, 818/4, 818/6, 818/7, 818/73, 818/66, 818/77, 818/65, 818/64, 818/100, 818/88, 818/79 in 818/61, vse k.o. 1285 Sela,
- telekomunikacije: 1162/1, k.o. 1285 Sela.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen
(pomen izrazov)

(1) Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med zazidano površino vseh stavb in celotno površino gradbene parcele.

(2) Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele.

(3) Glavni objekt je objekt, ki pomeni osnovni namen gradnje. Na območju OPPN je glavni objekt stanovanjska stavba.

(4) Pomožni objekt je objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavne obstoječe oziroma načrtovane stavbe tako, da izboljšuje in dopolnjuje njihove bivalne, delovne oziroma obratovalne pogoje, lahko je samostoječi ali se glavne stavbe dotika, vendar z njo ni konstrukcijsko povezan, po velikosti ne presega glavne stavbe in zanj niso potrebni novi komunalni in drugi priključki.

(5) Gradbena linija je črta, na katero morajo biti s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.

(6) Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti s svojo fasado ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

(7) Gradbena parcela stavbe obsega zemljišče pod stavbo in pripadajoče zemljišče ob stavbi, ki je trajno namenjeno redni rabi stavbe oziroma objekta.

(8) Kolenčni zid je višina zunanjega/obodnega zidu v podstrešju, merjeno od nosilne konstrukcije (npr. ab plošča) do strešne konstrukcije stavbe. Na območju OPPN je v višino kolenčnega zidu všteta tudi višina kapne lege.

(9) Obstoječi teren je naravni (raščen) teren brez nasutja ali odkopavanja.

(10) Površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami, ali gradbenimi mejami in gradbeno linijo, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Na površini za razvoj objekta(ov) je dovoljena postavitev vseh vrst objektov ter vseh zunanjih ureditev. Stavbišča predvidenih in obstoječih objektov prav tako predstavljajo površino za razvoj objekta(ov).

(11) Zelena streha je večslojna streha, ki se zaključuje z rastlinsko plastjo.

6. člen
(vrste gradenj)

Na območju OPPN je dovoljena:
- gradnja novega objekta (tudi prizidava (dozidava in nadzidava) in legalizacija),
- rekonstrukcija objekta (tudi manjša rekonstrukcija),
- sprememba namembnosti objekta,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist.

7. člen
(vrste objektov)

(1) Na območju OPPN so glede na veljavne predpise o razvrščanju objektov dovoljeni manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

(2) Glavni objekti so stanovanjske stavbe in sicer samo, kot manj zahtevni objekti.

(3) Pomožni objekti so lahko nestanovanjske stavbe, gradbeni inženirski objekti, in sicer kot manj zahtevni, enostavni in nezahtevni objekti. Pomožni objekti so lahko tudi večnamenske stavbe. Na posamezni gradbeni parceli je dovoljeno postaviti največ tri samostojne pomožne stavbe.

(4) Na območju OPPN so glede na veljavne predpise o klasifikaciji vrst objektov dovoljene naslednje vrste objektov:

a) Stanovanjske stavbe
   - 111 Enostanovanjske stavbe – samostojne stavbe, kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene
   - 1121 Dvostanovanjske stavbe – samostojne stavbe, kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene.

b) Nestanovanjske stavbe
   - 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (do 25 m²)
   - 12203 Druge poslovne stavbe
   - 12301 Trgovske stavbe – samo trgovine dnevne oskrbe in specializirane trgovine (do 50 m²)
   - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti – razen avtomehanične delavnice in avtopralnice
   - 12420 Garažne stavbe
   - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe – samo rezervoarji in cisterne za vodo do 20 m² in rezervoarji za plin do 5 m²
   - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo – samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje
   - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – samo specializirane ambulante
   - 12650 Stavbe za šport (do 50 m²)
   - 12712 Stavbe za rejo živali (do 20 m²)

- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – ute, letne kuhinje, nadstrešnice in podobno.

c) Gradbeni inženirski objekti
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste – ceste in ulice, drevoredi v varovalnem pasu cest, peš poti in cone za pešce, kolesarske steze, pristopi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih ipd.
- 21122 Parkirišča izven vozišča (do 120 m²)
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja in sicer:
- 2221 Lokalni (distribucijski) plinovodi
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- 22223 Vodni stolpi in vodnjaki – samo vodnjaki
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 22232 Čistilne naprave (z zmogljivosti do 50 PE)
- 2224 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, razen baznih postaj in telekomunikacijskih stolpov
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – otroška igrišča, parki, trgi, bazen za kopanje
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – samo ograje v skladu z 10. členom tega odloka.

(5) Poleg dopustnih enostavnih objektov, navedenih v četrtem odstavku tega člena, so dovoljeni tudi naslednji: priključek, vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine, ekološki otok, objekt za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah.

8. člen
(vrste dejavnosti)

(1) Območje OPPN je namenjeno za stanovanjske površine/bivanje. Poleg stanovanj so dovoljene tudi druge spremljajoče poslovne dejavnosti, in sicer:
- 35.119 Druga proizvodnja električne energije – samo preko sončnih panelov/celic na strehi stavb
- 47 Trgovina na drobno, razen motornih vozil – dovoljeno je vse razen 47.3 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z motornimi gorivi, 47.8 Trgovina na drobno na stojnicah na tržnicah
- 49.42 Selitvena dejavnost
- 55 Gostinske nastanitvene dejavnosti – dovoljeno je 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom, 55.209 Druge nastanitve za krajši čas, 56.104 Začasni gostinski obrati, 56.2 Priložnostna priprava in dostava jedi ter druga oskrba z jedmi
- 58.2 Izdajanje programja
- 59.2 Snemanje in izdajanje zvočnih zapisov in muzikalij
- 60 Radijska in televizijska dejavnost
- 61 Telekomunikacijske dejavnosti
- 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti
- 63 Druge informacijske dejavnosti
- 65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti
- 68 Poslovanje z nepremičninami
- 69 Pravne in računovodske storitve
- 70 Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje
- 71 Arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in analiziranje
- 73 Oglaševanje in raziskovanje trga
- 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti
- 77.2 Dajanje športne opreme in izdelkov za široko rabo v najem in zakup
- 78 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti
- 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice
- 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti
- 85.59 Drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje
- 86.23 Zobozdravstvena dejavnosti
- 86.9 Druge dejavnosti za zdravje

- 87.9 Drugo socialno varstvo z nastanitvijo
- 88 Socialno varstvo brez nastanitve
- 93.130 Obratovanje fitnes objektov
- 93.299 Drugje nerazvrščene dejavnosti za prosti čas
- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo
- 96 Druge storitvene dejavnosti

(2) Dovoljene so dejavnosti glede na vrste dopustnih objektov iz 7. člena tega odloka.

(3) Dovoljene so dejavnosti, ki ne generirajo tovornega prometa in je na gradbeni parceli zagotovljena površina za obratovanje takšnega objekta ter z zadostnimi parkirnimi površinami.

9. člen
(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje glavnih in pomožnih objektov, kot manj zahtevnih objektov)

Za gradnjo glavnih in pomožnih objektov, ki so manj zahtevni objekti, veljajo naslednji pogoji:

a) Lega objektov:
   - gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objekta(ov), ki je razvidna na grafičnih prikazih (Ureditvena situacija), ob upoštevanju gradbene meje in gradbene linije,
   - proti cesti se lahko gradita stanovanjska in/ali pomožna stavba, ki ni v povezavi s kmetijsko dejavnostjo.
b) Tipologija zazidave: samostojne stavbe.
c) Velikost in zmogljivost objekta:
   - Horizontalni gabariti: objekti so v osnovi pravokotne tlorisne oblike, dovoljeno je dodajanje in odvzemanje volumnov, prikazi v grafičnih prilogah so informativni. Potrebno je upoštevati četrti odstavek 5. člena tega odloka.
   - Vertikalni gabariti: etažnost objekta je največ (K)+P+M, oziroma ne sme presegati višino 10,50 m merjeno od najnižje kote obstoječega terena, neposredno ob objektu. Potrebno je upoštevati četrti odstavek 5. člena tega odloka.
d) Oblikovanje zunanje podobe objekta:
   - Kota pritličja: prilagaja se koti vozišča ceste, s katere je dostop na gradbeno parcelo, lahko je največ 60 cm nad koto obstoječega terena, razen pri parcelah št. 18, 19, 20 in 21, kjer je lahko največ 60 cm nad koto nasutega terena, ki je določena v tretji alineji, petega odstavka tega člena.
   - Kolenčni zid: skupaj z višino kapne lege do vključno 1,50 m.
   - Streha: dvokapna, večkapna, možna je kombinacija z ravno streho; naklon streh je od 35°do 40°; pri neizkoriščenem podstrešju je naklon od 30°do 40°, na strešinah streh je dovoljena izvedba strešnih oken, različnih oblik frčad, razen trapeznih, čopi niso dovoljeni, na vseh strehah je dovoljena postavitev sončnih zbiralnikov in panelov/celic pod pogojem, da ne presegajo slemena strehe in so vzporedni s streho.
   - Smer slemena: glavno sleme je vzporedno ali pravokotno na cesto ali dostopno pot.
   - Kritina: temno rjave, temno sive ali rdeče barve, različnih materialov z drobno strukturo v vzorcu strešnikov, prepovedana je uporaba svetlih in odbojnih materialov kritine (npr. glazirana kritina), dovoljena je delno (manj kot polovica površine strehe) tudi transparentna kritina.
   - Fasada: dopustna je kombinacija več medsebojno usklajenih materialov, uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo vijoličasta, živo zelena, živo modra, turkizno modra in podobno, je prepovedana. Na ulične fasade ni dopustno postavljati klimatskih naprav, razen če te niso izpostavljene pogledom s ceste.
e) Ureditev okolice stavbe:
   - peš površine so tlakovane z drobnimi tlakovci ali travnate,
   - dostopna pot in parkirišče na gradbeni parceli sta asfaltirani, tlakovani z drobnimi tlakovci ali izvedeni s travnatimi ploščami,
   - na parcelah št. 18, 19, 20 in 21 je kota nasutega terena 162.30 m.n.v.
   - višinske razlike na zemljišču se urejajo s travnatimi brežinami,
   - zunanje enote toplotnih črpalk ne smejo biti izpostavljene pogledom s ceste.
f) Stopnja izkoriščenosti zemljišč:
   - faktor zazidanosti gradbene parcele: maksimalno 0,35,
   - faktor zelenih površin minimalno 0,20.

10. člen
(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje pomožnih objektov, kot nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Nezahtevni in enostavni objekti, ki so po definiciji stavbe:

a) Lega objektov:
   - postavljajo se na celotni gradbeni parceli v odmiku najmanj 1,5 m od meje sosednje gradbene parcele, lahko tudi manj ob soglasju lastnika sosednje gradbene parcele, razen kjer je določena gradbena linija,
   - zunaj gradbene linije se lahko postavljajo le pergole in nadstrešnice, ki se direktno navezujejo na stanovanjsko stavbo in so izključno namenjene za vhode v stavbe ali/in za bivanje na odprtem prostoru ter niso daljše od 1/3 dolžine fasade,
b) Tipologija zazidave: samostojne stavbe, lahko se dotikajo glavnega objekta ali medsebojno,
c) Velikost in zmogljivost objekta:
   - upoštevajo se določila veljavne uredbe o razvrščanju objektov, če v tem odloku ni drugače določeno,
   - horizontalni gabariti so pravokotne tlorisne oblike,
d) Oblikovanje zunanje podobe objekta:
   - oblika in naklon strehe, kritina, barva fasade ter kota pritličja so enaki ali usklajeni s stanovanjsko stavbo, pri strehah je dovoljena tudi ravna ali zelena streha, pri kritini zimskega vrta, senčnice ipd., je lahko tudi transparentna,
   - v primeru gradnje dveh stavb na dveh parcelah, ki se dotikata z eno fasado, morata biti konstrukcija in oblikovni elementi poenoteni.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti, ki po definiciji niso stavbe (npr. ograja, komunalni priključki, parkirišče, dostopi, bazen..):

- gradijo se na celotni gradbeni parceli,
- od meje sosednje gradbene parcele so oddaljeni najmanj 0,5 m, od parcele ceste pa najmanj 1,5 m,
- dovoljeni so manjši odmiki ob soglasju lastnika sosednje gradbene parcele ali upravljavca ceste.

(3) Ograje:

- medsoseska ograja je v obliki žive meje iz avtohtonih grmovnic ali kovinska transparentna, višina ograje je od obstoječega ali urejenega terena do 1,20 m,
- ograja med gradbeno parcelo in javno cesto je živa meja iz avtohtonih grmovnic, ki je lahko v kombinaciji s kovinsko transparentno ograjo, s tem da je živa meja zasajena proti javni cesti, visoka je do 1,0 m,
- odmik in višina ograj ob javni cesti in na cestnih priključkih morata zagotavljati ustrezno preglednost.

(4) Zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok) se postavi na betonsko podlago, ogradi se z ograjo, višine do največ 2,50 m, ki se lahko zakrije z ozelenitvijo.

11. člen
(pogoji za obstoječe stanovanjske in nestanovanjske stavbe)

(1) Legalno zgrajene stavbe se ohranjajo.

(2) Pri dozidavah in rekonstrukcijah legalno zgrajenih stavb se upoštevajo oblikovni pogoji iz 9. in 10. člena tega odloka, oziroma dozidave se lahko oblikovno prilagajajo obstoječi legalno zgrajeni stavbi.

(3) V primeru porušitve obstoječe stavbe in nove gradnje se upoštevajo oblikovni pogoji iz 9. in 10. člena tega odloka.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

12. člen
(pogoji za prometno urejanje)

(1) Splošni pogoji:
- na vseh gradbenih parcelah se zagotovi obračanje vozil na parceli, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto,
- infrastrukturni vodi v cestnem telesu se napeljejo v posebnih ceveh, ki omogočajo popravila in obnovo brez naknadnih prekopov,
- dovozi na parcele se utrdijo, asfaltirajo ali tlakujejo na način, da se prepreči onesnaževanje ceste.

(2) Motorni promet:
- obstoječe ceste: JP 525442 (Sela – križ), JP 525431 (Sela - vas) in LC 024283 (Pistače – Sela (križ)) – dopustna je rekonstrukcija ceste za dvosmerni promet in gradnja hodnika za pešce, ki je lahko v nivoju vozišča ceste.
- dostopna cesta: asfaltira se dostopna cesta, ki je širine 3,5 m z obojestranskima bankinama širine najmanj 0,5 m. V primeru, da je dostopna cesta le do ene gradbene parcele se uredi dostop, ki je lahko asfaltiran, tlakovan, izveden s travnatimi tlakovci ali v peščeni izvedbi in je širine 3,5 m.

(3) Mirujoči promet:
- vsaka stanovanjska enota mora zagotavljati najmanj dve parkirni mesti
- v primeru dodatne dejavnosti v objektu se na gradbeni parceli objekta, poleg parkirnih mest za stanovanjske namene, zagotovi zadostno število parkirnih mest za izvajanje dejavnosti.

(4) Kolesarski promet: odvija se po vozišču cest.

(5) Peš promet: odvija se po hodnikih za pešce.

13. člen
(splošni pogoji za komunalno, energetsko in telekomunikacijsko urejanje)

(1) Na mestih poteka infrastrukturnih vodov (vodovoda, elektrike, telefona ipd.) pod povoznimi površinami se vode položi v zaščitno cev, ki sega najmanj 2,0 m čez obe strani roba ceste.

(2) Dimenzije, materiali in natančni poteki javnega infrastrukturnega omrežja se določijo v projektni dokumentaciji.

(3) Posegi v varovalnem pasu objekta gospodarske javne infrastrukture se izvajajo pod strokovnim nadzorom pristojnega upravljavca.

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

(5) Potrebno je upoštevati predpisane odmike med posameznimi vodi javne gospodarske infrastrukture.

14. člen
(vodovodno in hidrantno omrežje)

(1) Obstoječ primarni vodovod AC Ø80 mm, ki delno poteka po lokalni cesti LC 024283, in obstoječ sekundarni vodovod PEØ63, ki delno poteka po javni poti JP 525442, iz katerih se napajajo obstoječi in novi objekti, ki so znotraj območja OPPN, se rekonstruirata s postavitvijo novih cevi iz ustreznega materiala in ustreznega profila, ki omogoča postavitev hidrantnega omrežja.

(2) Novi objekti se priključijo na rekonstruiran vodovod, ki poteka znotraj in zunaj območja OPPN, po javni poti JP 525442 Sela – Križ in ob lokalni cesti LC 024283 Pistače – Sela (Križ).

(3) Novi cevovodi v največji možni meri potekajo po javnih površinah.

(4) Vodomerni jašek se izvede zunaj stavbe, na vedno dostopnem mestu in ne na parkirnih ali prometnih površinah.

(5) Meritev porabe vode za stanovanjski in poslovni del objekta mora biti opravljena ločeno.

(6) Minimalni odmik cevi vodovoda od spodnjega roba podzemnih temeljev ali podzemnih objektov ne sme biti manjši od 1,5 m.

(7) Razdalja med temenom vodovodne cevi in niveleto terena je:
- v voznih površinah min 1,2 m, max 2,0 m,
- v nevoznih površinah min 1,0 m max 2,0 m,
- pri vodovodnih priključkih 0,8 m.

(8) Za potrebe zagotavljanja požarne vode se postavijo nadzemni hidranti. Do izgradnje hidrantnega omrežja ob javni poti JP 525 442 Sela – križ se požarna voda zagotavlja skladno z določili pete alineje drugega odstavka 30. člena tega odloka.

15. člen
(kanalizacijsko omrežje)

(1) Izvede se ločen sistem kanalizacije.

(2) Po izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja je priključitev objektov nanj obvezna.

(3) Komunalna odpadna voda se vodi v male komunalne čistilne naprave, ki so na vsaki posamezni parceli.

(4) Padavinske odpadne vode:
- s cestnih površin se odvajajo v obstoječe obcestne jarke, ki so odprti, pod uvozi na gradbene parcele in pod hodnikom za pešce so v ceveh zadostnega profila in globine polaganja,
- s streh objektov se na vsaki posamezni parceli zbirajo v zadrževalniku odpadnih padavinskih voda, preko katerih se vodijo v obstoječe odprte odvodnike ali cevi, ki so ob obstoječih cestah, dopustno je tudi zbiranje v cisternah za lastno uporabo,
- odprte obcestne odvodnike padavinske odpadne vode je dovoljeno graditi na novo, poglabljati ali zasipavati obstoječe, pod pogojem, da se odvod odpadne padavinske vode ustrezno reši,
- z utrjenih površin ter parkirišč na parcelah se razlivajo po terenu,
- natančna ureditev se določi pri pridobivanju mnenj upravljavca v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

16. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Za napajanje območja OPPN se ob lokalni cesti LC 024283 Pistače – Sela (Križ) zgradi nova transformatorska postaja (TP), ki se preko novega podzemnega SN 20 KV električnega kabla poveže na obstoječe zračno 20 KV električno omrežje, ki je na drogu št. D 4079, na vzhodni strani in zunaj območja OPPN.

(2) Od nove TP se NN električni razvod vodi v podzemni izvedbi do vsake nove parcele.

(3) Na vsaki posamezni parceli se postavi prostostoječa električna omarica ali se jo vgradi na fasado stavbe. Dovoljena je postavitev skupne omarice za največ 4 parcele.

(4) Javna razsvetljava: dopustna je rekonstrukcija in nadgradnja obstoječe javne razsvetljave.

17. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Območje OPPN se priključi na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo, ki poteka po/ob obstoječih javnih cestah.

(2) Nova kabelska kanalizacija poteka po/ob javnih površinah in se izvede s PVC cevmi Ø 110 mm. Iz kabelske kanalizacije se do posameznih parcel izvedejo posamezni odcepi v zaščitni PEHD cevi Ø 50 mm, na globini 0,8 m.

(3) Posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice.

(4) Pri poteku trase v cestišču oziroma drugih povoznih površinah se PEHD cevi dodatno ščiti z PVC cevmi Ø 125 mm.

(5) Nad kabelsko kanalizacijo ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov.

18. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnih mest ob cesti. Prevzemno mesto mora biti opremljeno s posodo za odpad in na lokaciji po navodilih upravljavca.

(2) Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, lesni odpadki in drugo), steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), se zbirajo ločeno v zabojnikih in se jih odvaža v nadaljnjo predelavo.

(3) Na območju OPPN se obstoječa zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok) prestavi zunaj območja OPPN in zunaj križišč obstoječih cest. Znotraj območja OPPN je dovoljena postavitev novih zbiralnic po navodilih upravljavca.

19. člen
(ogrevanje)

(1) Ogrevanje je individualno. Lahko se uporabljajo različni energenti, skladno z zakonodajo. Cisterne za utekočinjeni naftni plin ali olje morajo biti postavljene na lokacijah, ki niso izpostavljene pogledom s ceste. Dovoljeni so tudi obnovljivi viri energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, ipd.).

(2) Na območju OPPN je dovoljena tudi izvedba plinskega omrežja.

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

20. člen
(varovanje okolja)

(1) Varstvo vode in podtalnice:

- Območje OPPN ni vodovarstvenem območju. Odpadna komunalna voda se vodi v male komunalne čistilne naprave. Po izgradnji novega javnega kanalizacijskega omrežja je obvezna priključitev nanj.

(2) Varstvo zraka:

- Na območju OPPN se ne sme presegati dovoljenih vrednosti emisij onesnaževanja ozračja.
- Stanovanjsko območje nima vplivov na zrak, ki bi presegali dovoljene vrednosti po zakonu.

(3) Varstvo pred hrupom:

- Območje OPPN se uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

(4) Varstvo plodne zemlje:

- Pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter se uporabiti za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin.

(5) Odstranjevanje odpadkov:

- Na območju urejanja se uredi organizirano zbiranje odpadkov po posameznih odjemnih mestih. Gradbeni odpadki se odstranjujejo, transportirajo in odlagajo skladno z veljavnimi predpisi.

21. člen
(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot.

22. člen
(varstvo kulturne dediščine)

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine.

23. člen
(varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Spreminjanje nivelete naravno oblikovanega terena z nasipavanjem in/ali odkopavanjem je dopustno samo za gradnjo objektov.

(2) Za zasaditev živih mej, drevoredov in druge vegetacije se uporabi avtohtone rastlinske vrste.

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

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

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

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

(1) Potres:

- Pri načrtovanju novih objektov ter potrebnih ureditev se upoštevajo določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. stopnje intenziteta EMS. Projektni pospešek tal je 0,275 g.

(2) Požar:

- Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja se uredi v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in evakuacijo ter za razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik živali, ljudi in premoženja.
- Za zagotavljanje požarne vode se dogradi obstoječe hidrantno omrežje, ob upoštevanju pete alineje drugega odstavka 30. člena tega odloka.
- Pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo odmiki stavb od parcelnih mej, ki so določeni z gradbenimi mejami in gradbeno linijo (površino za razvoj objekta(ov)), s čimer je omejeno širjenje požara med objekti. Medsebojna oddaljenost med objekti je najmanj 6,00 m, v primeru manjšega razmika se morajo upoštevati ukrepi za preprečitev prenosa požara z objekta na objekt.

(3) Obramba:
- Na območju OPPN niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(4) Poplave:
- Območje OPPN se ne nahaja na poplavno ogroženem območju.

(5) Plazovitost in erozija:
- Območje OPPN se ne nahaja na erozijsko ogroženem območju, niti ne na plazljivem ali plazovitem območju.

VII. NAČRT PARCELACIJE

26. člen
(parcelacija)

(1) Načrt parcelacije in koordinate zakoličbenih točk parcel in objektov so prikazani v grafičnem delu OPPN.

(2) 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.

27. člen
(javno dobro)

Status javnega dobra imajo vse ceste ter parcele objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture. Status javnega dobra dostopne ceste se po potrebi uskladi in dogovori s pristojno občinsko službo.

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

28. člen
(etapnost gradnje)

(1) V prvi fazi se zgradi/postavi nova transformatorska postaja.

(2) Dovoljena je izvedba dela območja OPPN, kot funkcionalno zaključene celote.

(3) Na parceli morajo biti zgrajene najmanj dostop do javne ceste, vodovodni in električni priključek ter mala komunalna čistilna naprava.

(4) Objekte (stavbe in gradbeno inženirske objekte) je možno graditi fazno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto.

(5) Infrastrukturne vode je možno graditi fazno, kot zaključene celote, ki nemoteno napajajo določeno območje, dimenzionirani pa morajo biti na končno število uporabnikov.

29. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

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

(3) Zaradi omogočanja dostopa funkcionalno oviranim osebam se površine v javni rabi morajo načrtovati brez grajenih komunikacijskih ovir

30. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Oblikovanje objektov in zunanja ureditev parcel:

- Tolerance za horizontalne gabarite objektov so podane znotraj površine za razvoj objekta(ov), pri tem je potrebno upoštevati druga določila tega odloka (faktor zazidave ipd.).
- Pri stanovanjskih (glavnih) objektih, ki sledijo gradbeni liniji, je dovoljeno odstopanje od gradbene linije objektov za največ ±1,40 m (zunaj ali znotraj gradbene linije), vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta (npr. poudarjen vhod), dopustno je tudi odstopanje za gradnjo pergol in nadstrešnic, ki so v neposredni povezavi/funkciji s stanovanjsko stavbo (del manj zahtevnega objekta), in sicer največ v širini 4 m in v dolžini 1/3 dolžine fasade stanovanjske stavbe.
- Ob lokalni cesti LC 024283, na parcelah št. 8, 9 in 10 je dovoljeno, da se nova stavba le z eno točko drži gradbene linije.
- Dovoljena so odstopanja od določitve lokacije in števila vhodov v objekt oziroma na gradbeno parcelo, dovoljeno je tudi združevanje dostopov za več parcel skupaj.
- Dostopi na parcelo so dovoljeni tudi zunaj površine za razvoj objekta.
- Odstopanja od višine objekta so dovoljena v primeru gradnje dimnikov in podobnih tehnično-tehnoloških elementov, potrebnih za funkcioniranje stavbe (npr. toplotna ali akustična zaščita stavbe ipd.).
- V primeru izvedbe zelene strehe je dovoljeno odstopanje od določenega naklona strehe.
- Dovoljuje se drugačna zunanja ureditev na parceli od prikazane v grafičnem delu OPPN.
- Na celotnem območju je dopustna gradnja kleti, upoštevajoč vpliv podtalnice, stabilnost objektov in geomehanske razmere.

(2) Infrastruktura:

- Pri objektih in trasah prometne, komunalno-energetske infrastrukture, sistema zvez in odvzemnih mest za odpadke je dovoljeno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmogljivosti, materialov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma posamezno parcelo ipd., če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, spremenjene parcelacije ali ustreznejše tehnološke rešitve, manjših finančnih stroškov ipd..
- Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je dovoljeno prilagoditi v primeru tehnično ustreznejše rešitve.
- Pri gradnji cest je dovoljeno manjše odstopanje od poteka trase ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi lastništva ali terenskih pogojev vendar v skladu s predpisi.
- Ob soglasju upravljavcev gospodarske javne infrastrukture je dovoljena priključitev novih objektov na obstoječe infrastrukturne vode, tudi na obstoječo transformatorsko postajo.

- Do izgradnje novega hidrantnega omrežja ob javni poti JP 525442 Sela – križ se požarna voda zagotavlja iz gasilskih cistern in zadrževalnikov odpadnih padavinskih voda, ki so na vsaki posamezni parceli.

(3) Parcelacija:

- Dovoljena je dodatna parcelacija (npr. prilagajanje mejnikom v naravi) ali korekcija parcelne meje ob soglasju lastnika sosednje gradbene parcele, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel.
- Dovoljeno je odstopanje od parcelacije, določene s tem odlokom, v primeru izvedbe zemeljskih del pri gradnji prometne infrastrukture (vkopi, nasipi ipd.), pri spremembi trase ceste ipd.
- Dopustno je odstopanje od parcelacije pri delitvi parcel za potrebe gradnje javne infrastrukture.
- Dovoljeno je združevati največ dve gradbeni parceli v eno, pri čemer se združita tudi površini za razvoj objekta(ov).
- V primeru združevanj gradbenih parcel št. 9, 11, 12, 13, 14 in 15 se dostopna cesta spremeni v dostop do ene gradbene parcele ali se uredijo novi variantni dostopi, ki so prikazani v grafičnem delu OPPN. Vsak nov dostop se uredi na način, da ima vsak koristnik novega dostopa pravico njegovega nemotenega koriščenja.
- Do realizacije prometne ureditve skladno z drugim odstavkom 12. člena tega odloka se pri določanju meje gradbene parcele stavbe, ki tangira javno cesto, upošteva meja obstoječe parcele javne ceste.

31. člen
(začasna namembnost zemljišč)

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

32. člen
(vpogled v akt)

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

33. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

IX. KONČNA DOLOČBA

34. člen
(uveljavitev)

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

Št. 3505-5/2020
Brežice, dne …….

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan

ESPRI d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto
T: 07 39 35 700
GSM: 041 537 040
@: blaz.malensek@espri.si

ELABORAT EKONOMIKE
za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«

Novo mesto, maj 2023

PROJEKT:	Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«
PREDMET PROJEKTA:	Gradnja 19 novih stanovanjskih stavb
FAZA OPPN:	Predlog
NAROČNIK:	Bukovinski Benjamin
PRIPRAVLJAVEC OPPN:	Občina Brežice Cesta prvih borcev 18 8250 Brežice
IZDELAL:	Espri d.o.o. Novi trg 11, 8000 Novo mesto
NOSILEC NALOGE:	mag. Blaž Malenšek
ŠTEVILKA NALOGE:	02/2023
IZDELANO:	maj 2023

Direktor:

mag. Blaž Malenšek

Espri, d.o.o. Novo mesto
8000 NOVO MESTO, Novi trg 11

žig in podpis

VSEBINA

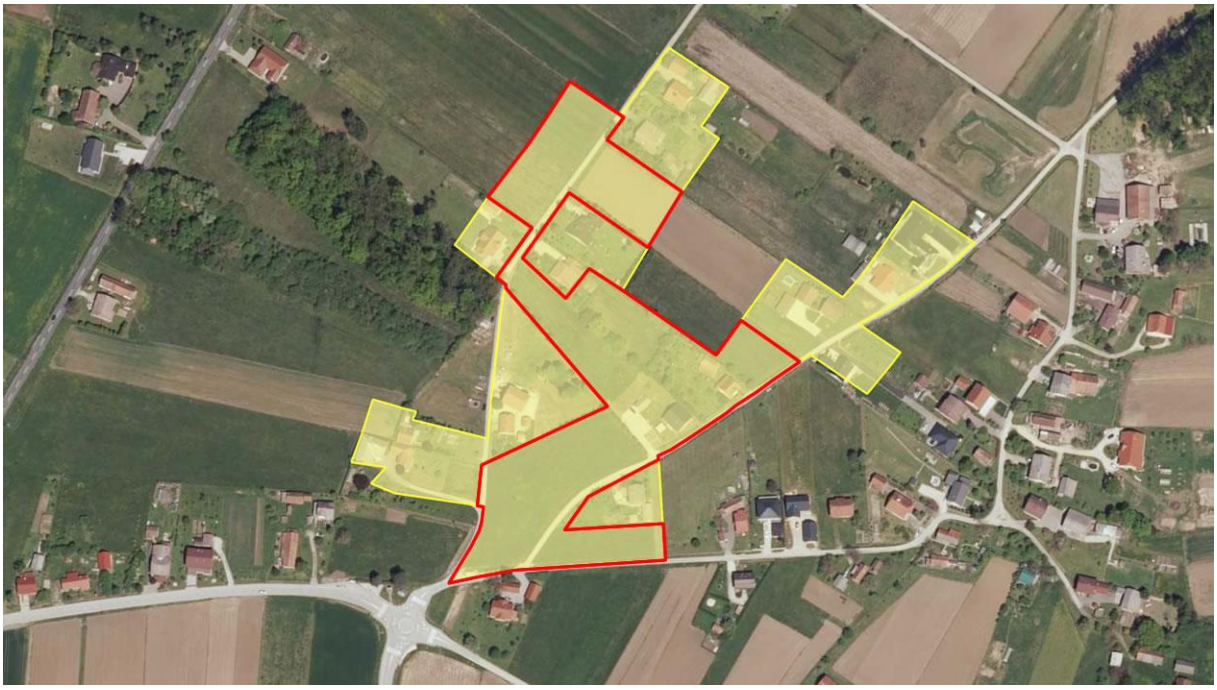
1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV 4
2 NAMEN IN CILJI NALOGE 7
3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN 8
4 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE 9
4.1 Pravne podlage 9
4.2 Vsebinske podlage 10
5 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM 12
5.1 Predvidena gradnja 14
6 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA 16
6.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura 16
6.1.1 Prometna ureditev 16
6.1.2 Mirujoči promet 17
6.1.3 Vodovod 17
6.1.4 Odvajanje komunalnih odpadnih vod 17
6.1.5 Odvajanje padavinskih vod 17
6.1.6 Oskrba z elektriko 18
6.1.7 Omrežje elektronskih komunikacij 18
6.1.8 Ravnanje z odpadki 18
6.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo 18
6.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo 21
6.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture 22
7 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA 23
7.1 Analiza stanja družbene infrastrukture v občini Brežice 24
7.1.1 Osnovni demografski podatki o prebivalstvu Občine Brežice 24
7.1.2 Obstoječa družbena infrastruktura 25
7.1.2.1 Vrtci 25
7.1.2.2 Osnovne šole 26
7.1.2.3 Zdravstveno varstvo 28
7.1.2.4 Športni objekti lokalnega pomena 30
7.2 Ocena in način zadovoljevanja potreb po družbeni infrastrukturi na območju ureditvenega načrta 31
7.2.1 Vrtci 31
7.2.2 Osnovne šole 31
7.2.3 Zdravstveni domovi 31
7.2.4 Pokriti športni objekti 32
7.2.5 Nepokriti športni objekti 32

1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja gospodarnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02« (v nadaljevanju OPPN), s katerim nameravajo zasebni investitorji oziroma lastniki zemljišč uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju aktivirati nove površine za gradnjo novih stanovanjskih hiš s spremljajočimi pomožnimi objekti.

Slika 1: Območje EUP SEL-2 (rumeno) in območje OPPN (rdeče) na ortofoto posnetku



Vir: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«, PROPLAN, Ivanka Kraljić s. p., maj 2023 in portal eTerra, www.eterra.si, maj 2023

Obravnavano območje se nahaja v občini Brežice, vzhodno od občinskega središča Brežic in v severnem delu naselja Sela. Za naselje je značilna razložena in obcestna pozidava individualnih stanovanjskih ter spremljajočih pomožnih, kmetijskih objektov. Parcele lastnikov zemljišč, pobudnikov delnega OPPN, so umeščene ob lokalni cesti LC 024283 Pistače - Sela (križ), javni poti JP 525431 Sela - vas in ob javni poti JP 525442 Sela (križ) - vas.

Območje OPPN je velikosti cca 2,3 ha in obsega parc. št.: *166, 818/1, 1067/31, 1067/32, 1067/36-del, 1067/37-del, 1067/223, 1067/242, 1067/282-del, 1067/284-del, 1067/279,

1067/286, 1067/287, 1068/56-del (cesta), 1068/58-del (cesta), 1162/1-del (cesta), 1163-del (cesta), 1164-del (cesta) in 5567-del, vse k.o. Sela.

V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – UPB in 80/21) je območje del enote urejanja prostora z oznako EUP SEL-02, ki sodi med območja stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi pa je to območje stanovanj in sicer površine podeželskega naselja (SK).

Slika 2: Obstoječe stanje obravnavanega območja (pogled iz jugovzhodne smeri)



Vir: Google Maps, https://www.google.com/maps/, maj 2023

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Z OPPN je načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- prometne površine – cca 5.300 m²,
- vodovodno omrežje – cca 960 m + 3 hidranti,
- odprti obcestni odvodniki (poglobitev) – cca 100 m,
- elektroenergetsko omrežje (SN) – cca 120 m,
- elektroenergetsko omrežje (NN) – cca 660 m,
- telekomunikacijsko omrežje – cca 380 m.

Na območju OPPN je na voljo skupno cca 17.056 m² zemljišč za gradnjo stavb. Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture v obravnavanem območju je 817.830 EUR oziroma 47,95 EUR/m².

Kot družbena infrastruktura je po Pravilniku o elaboratu ekonomike v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- 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).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo načrtovanih sprememb prostorskih ureditev na obravnavanem območju.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da se zaradi predvidenih sprememb prostorskih ureditev na obravnavanem območju OPPN bodoče potrebe po družbeni infrastrukturi ne bodo spremenile do take mere, da bi bilo samo zaradi sprejema odloka treba zagotoviti dodatne kapacitete.

2 NAMEN IN CILJI NALOGE

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in poudarijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah tako, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določijo primerno etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Cilj elaborata ekonomike je izboljšanje kakovosti prostorskega načrtovanja, na način, da se načrtuje celostno in vsestransko ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj pravilno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

V juliju 2019 je začel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

V času priprave tega elaborata (maj 2023) je sicer že začel veljati Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O), ki v procesu sprejema prostorskih aktov malce drugače obravnava elaborat ekonomike, vendar ga mi, glede na to, da je bil sklep o pripravi OPPN sprejet v času veljavnosti ZUreP-2, obravnavamo po določilih slednjega.

3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudniki izdelave OPPN so zasebni investitorji oziroma lastniki zemljišč, ki nameravajo z OPPN uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju aktivirati nove površine za gradnjo novih stanovanjskih hiš s spremljajočimi pomožnimi objekti.

Pobudniki so izkazali investicijski interes, ker želijo na lastnih parcelah graditi stanovanjske in spremljajoče pomožne objekte. Tovrstna gradnja je na podlagi prostorskih aktov dopustna, saj je območje predvideno za stanovanjsko gradnjo podeželskega naselja, kar pomeni, da investicijska namera ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine Brežice.

Prostorski akt, ki ureja obravnavano območje je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – UPB in 80/21). Glede na veljavni občinski prostorski načrt leži območje v enoti urejanja prostora, z oznako EUP SEL-02, ki sodi med območja stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi pa je to območje stanovanj in sicer površine podeželskega naselja (SK). Občinski prostorski načrt določa, da je za gradnjo stanovanjskih hiš na obravnavanem območju potrebno izdelati in sprejeti OPPN, ki je podlaga za izdelavo projektne dokumentacije in pridobitev gradbenih dovoljenj.

Občina Brežice je po prejetju posameznih pobud pozvala vse lastnike zemljišč na območju OPPN, da izkažejo interes za izdelavo OPPN, temu pozivu se je odzvala večina lastnikov zemljišč, vendar ne vsi, zato je Občina Brežice pristopila k izdelavi delnega OPPN, ki je velikosti cca 2,3 ha.

Pravna podlaga za izdelavo delnega OPPN je opredeljena v 3. odstavku 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), kjer je določeno, da se podrobni načrt izdela za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu. Podrobni načrt se lahko izdela za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v občinskem prostorskem načrtu in se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta. Potreba je izkazana kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

4 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

4.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19; v nadaljevanju: pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je ZUreP-2. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve neposredno vplivajo na vsebino elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

(1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
   - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
   - oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
   - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

(2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Elaborat ekonomike je podlaga za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.

(4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.

(5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

(1) Komunalna oprema je del gospodarske javne infrastrukture, ki jo sestavljajo:
   - 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.

(2) Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.

(3) Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ter v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo.

4.2 Vsebinske podlage

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva ter dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN;
- predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«, PROPLAN, Ivanka Kraljić s. p., maj 2023.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzeta po predlogu OPPN.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katero se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

5 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Obravnavano območje OPPN leži v južnem delu naselja Brežice, vzhodno od občinskega središča Brežic in v severnem delu naselja Sela. Za naselje je značilna razložena in obcestna pozidava individualnih stanovanjskih ter spremljajočih pomožnih, kmetijskih objektov. Parcele lastnikov zemljišč, pobudnikov delnega OPPN, so umeščene ob lokalni cesti LC 024283 Pistače - Sela (križ), javni poti JP 525431 Sela - vas in ob javni poti JP 525442 Sela (križ) - vas.

Slika 3: Območje občine Brežice in lokacija območja OPPN

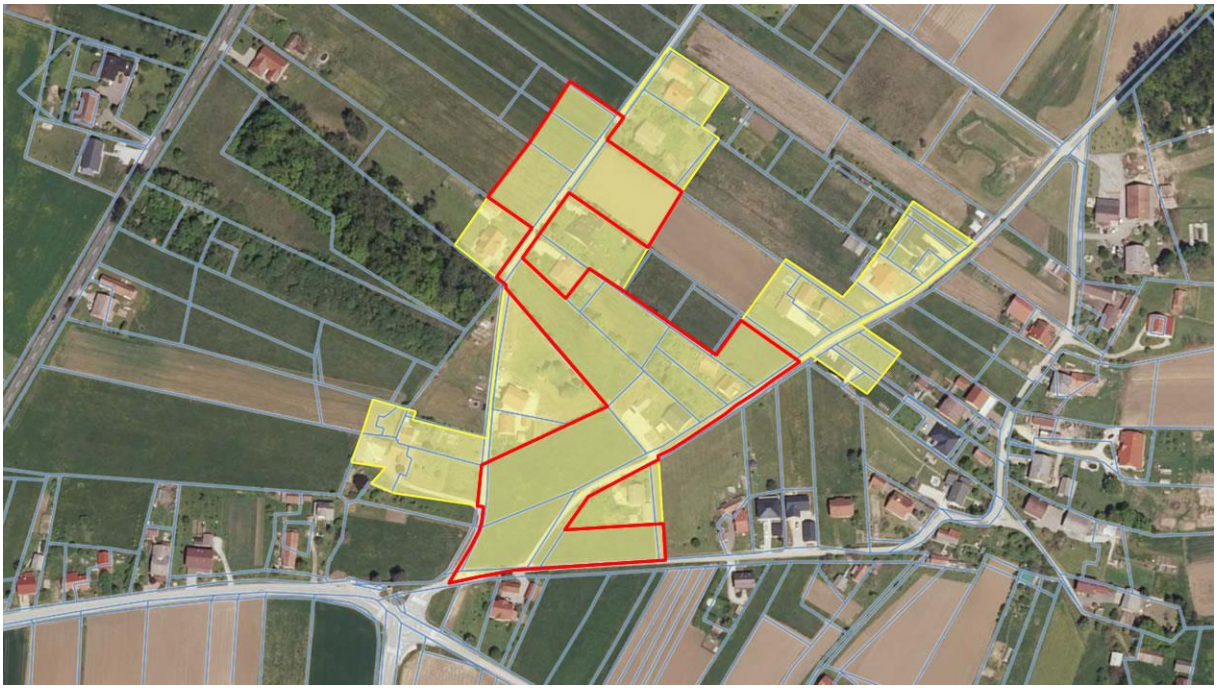


Vir: portal eTerra, www.eterra.si, maj 2023

Območje OPPN je velikosti cca 2,3 ha in obsega parc. št.: *166, 818/1, 1067/31, 1067/32, 1067/36-del, 1067/37-del, 1067/223, 1067/242, 1067/282-del, 1067/284-del, 1067/279, 1067/286, 1067/287, 1068/56-del (cesta), 1068/58-del (cesta), 1162/1-del (cesta), 1163-del (cesta), 1164-del (cesta) in 5567-del, vse k.o. Sela.

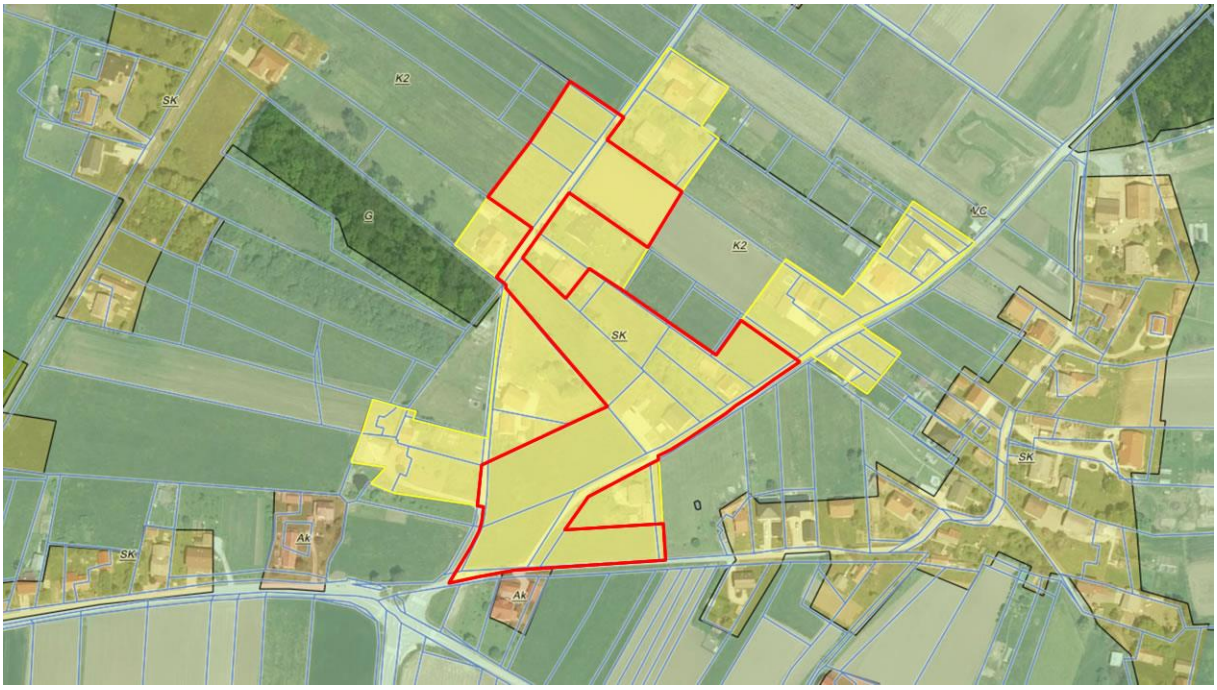
V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – UPB in 80/21) je območje del enote urejanja prostora z oznako EUP SEL-02, ki sodi med območja stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi pa je to območje stanovanj in sicer površine podeželskega naselja (SK).

Slika 4: Prikaz območja EUP SEL-2 in obravnavanega območja OPPN na ortofoto posnetku



Vir: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«, PROPLAN, Ivanka Kraljić s. p., maj 2023 in portal eTerra, www.eterra.si, maj 2023

Slika 5: Prikaz obravnavanega območja OPPN in namenske rabe



Vir: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«, PROPLAN, Ivanka Kraljić s. p., maj 2023 in portal eTerra, www.eterra.si, maj 2023

Prostorski akt, ki velja na obravnavanem območju je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – UPB in 80/21).

5.1 Predvidena gradnja

Na obravnavanem območju je predvidena ureditev 19 novih gradbenih parcel, ki bodo velike od cca 630 m² do cca 1.200 m², s čimer se sledi velikostim obstoječih parcel izven območja OPPN, ki so velikosti od cca 600 m² do 3.500 m². Zaradi možnosti opravljanja dodatnih dejavnosti in želja samih investitorjev je dovoljeno združevanje največ dveh gradbenih parcel v eno, s čimer se združuje tudi površina, ki je namenjena za gradnjo in razvoj objektov. Parcele bodo namenjene gradnji stanovanjskih objektov z možnostjo postavitve pomožnih in spremljajočih objektov ter ureditvi potrebne infrastrukture in zunanjih ureditev.

Na območju OPPN so tako predvideni naslednji posegi v prostor:

- stanovanjske stavbe (enostanovanjske in dvostanovanjske samostojne stavbe), kot glavne stavbe,
- nestanovanjske stavbe, kot pomožni, spremljajoči objekti k stanovanjski gradnji,
- enostavni in nezahtevni objekti, kot pomožni, spremljajoči objekti k stanovanjski gradnji,
- gospodarski (kmetijski) objekti, ki omogočajo spravilo orodja, rejo manjših domačih živali ipd.,
- rekonstrukcija obstoječih cest z dodatkom hodnika za pešce,
- infrastrukturno opremljanje obravnavanega območja.

Območje OPPN je namenjeno predvsem stanovanjski gradnji in bivanju. Poleg bivanja je dovoljeno tudi opravljanje spremljajočih dejavnosti, ki ne povzročajo negativnih vplivov na okolje (npr. hrup), ne generirajo večjega prometa in za katere se mora na parceli zagotoviti potrebno število parkirnih mest. Na ta način se omogoča samozaposlitev enega ali več družinskih članov, s čimer se zadržuje prebivalstvo na območju podeželja in se zaradi možnosti opravljanja storitvenih dejavnosti (trgovina, frizerstvo, šiviljstvo…) dviguje standard bivanja podeželskega prebivalstva. Dejavnosti se lahko opravljajo v delu stanovanjske stavbe in v pomožnih stavbah. Pomožne stavbe so lahko manj zahtevni, enostavni ali nezahtevni objekti in so po funkciji in oblikovanju podrejene stanovanjski stavbi, ki je glavni objekt na parceli.

Nove stavbe bodo umeščene med že obstoječo pozidavo. Obstoječa pozidava je večinoma linijska, ob obstoječih cestah, v manjšem delu gre za zapolnitev zaledja obstoječe pozidave. Obcestno pozidavo bo določala gradbena linija, ki bo sledila gradbeni liniji obstoječih stavb oziroma bo na novo določena z odmikom od ceste, ki bo zagotavljal nepozidan, zeleni pas med stavbo in cesto, ki se lahko nameni za rekonstrukcijo obstoječih cest, parkovno ureditev in/ali lažji ter bolj varen izhod z vozilom na cesto, oziroma vhod s ceste na parcelo. Ob gradbeni liniji se bodo gradile nove stavbe, in sicer stanovanjske stavbe in/ali pomožne stavbe, ki ne bodo namenjene kmetijski dejavnosti, kot npr. garaža, trgovina, s čimer se bo ustvarila ulična fasada in red v prostoru.

Z dostop do parcel bo ohranjeno obstoječe prometno omrežje in sicer, javna pot na severu (JP 525442), zahodu (JP 525442) in jugu (JP 525431) območja OPPN in lokalna cesta (LC 024283) na vzhodu in jugovzhodu območja urejanja. Vse obstoječe ceste imajo prostorske možnosti za rekonstrukcijo, s tem da je z OPPN določen najmanjši prečni profil ceste in sicer: vozišče za dvosmerni promet 3,5 m, enostranski hodnik za pešce 1,6 m in obojestranski bankini širine 0,75 (ob vozišču) in 0,5 m (ob hodniku za pešce). Rekonstrukcija obstoječega prometnega omrežja je potrebna zaradi povečanja motornega in peš prometa. Predvsem je treba zagotoviti varen promet za pešce, ki jih bo z gradnjo novih hiš več, kot do sedaj. Hodniki za pešce so načrtovani na strani vozišča, ob kateri je večje število obstoječih in novih stanovanjskih hiš.

Do štirih novih gradbenih parcel, ki so v osrednjem delu območja OPPN in ki nimajo neposredne navezave na javne ceste se uredi nova dostopna pot, široka 3,5 m. Vse ostale nove gradbene parcele imajo že urejen neposreden dostop z javnih cest.

Ob rekonstruiranih cestah bo zasajena živa meja in drevored visokih dreves iz avtohtonih vrst, s čimer se bo nadaljevala obstoječa zasaditev, povečala kvaliteta bivanja in ohranjalo »zeleno« podeželsko naselje.

V novo pozidavo je na območju načrtovana gradnja 19 novih stanovanjskih enot v katerih bo po predvidevanjih stanovalo cca 76 prebivalcev.

6 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

6.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

Obravnavano območje OPPN je komunalno že opremljeno oziroma urejeno, je pa zaradi z OPPN načrtovanih gradenj treba komunalno opremo in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo dograditi, saj obstoječa infrastruktura nima zadostnih kapacitet.

Na območju je tako treba urediti prometne površine, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in dograditi obstoječe telekomunikacijsko omrežje.

Novi komunalni vodi v notranjosti območja OPPN bodo predvidoma potekali v cestnem telesu ali neposredno ob njem oziroma v zelenih površinah in se bodo priključevali na že obstoječo infrastrukturo v ali izven območja OPPN.

Z OPPN je načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- prometne površine – cca 5.300 m²,
- vodovodno omrežje – cca 960 m + 3 hidranti,
- odprti obcestni odvodniki (poglobitev) – cca 100 m,
- elektroenergetsko omrežje (SN) – cca 120 m,
- elektroenergetsko omrežje (NN) – cca 660 m,
- telekomunikacijsko omrežje – cca 380 m.

6.1.1 Prometna ureditev

Obravnavano območje OPPN bo prometno dostopno preko lokalne ceste LC 024283 Pistače - Sela (križ), ki poteka v osrednjem delu območja urejanja, preko javne poti JP 525431 Sela - vas, ki je na jugu območja urejanja in preko javne poti JP 525442 Sela (križ) - vas, ki je na zahodni in severni strani območja urejanja.

Lokalna cesta Pistače - Sela (križ) se na jugozahodu navezuje na lokalno cesto LC 024291 Sela (lipa) - Sela (križ), ki se na oddaljenosti cca 400 m od območja OPPN priključuje na državno regionalno cesto R1/1224 Bizeljsko - Čatež.

Za potrebe z OPPN predvidenih gradenj bodo rekonstruirane obstoječe ceste in urejeni hodniki za pešce. Za potrebe dostopa do gradbenih parcel bo urejena dodatna dostopna cesta širine 3,5 m v središču obravnavanega območja.

Kolesarski promet na obravnavanem območju se bo odvijal po vozišču cest.

6.1.2 Mirujoči promet

Mirujoči promet bo urejen individualno. Parkirna mesta za posamezno gradbeno parcelo bodo zagotovljena na gradbeni parceli sami in sicer najmanj dve parkirni mesti na vsaki parceli.

V primeru, da se v objektu odvija dodatna dejavnost je treba temu primerno prilagoditi tudi število parkirnih mest.

Na gradbenih parcelah bodo urejena tudi obračališča, s čimer bo preprečeno vzvratno vključevanje vozil na cesto.

6.1.3 Vodovod

Za izvedbo stanovanjske gradnje je treba rekonstruirati javni vodovod, kar predvideva izgradnjo novega vodovoda s postavitvijo novih cevi iz ustreznega materiala in ustreznega profila, ki bo omogočal priključitev novo zgrajenih objektov. Novo vodovodno omrežje na obravnavanem območju bo priključeno na obstoječe javno vodovodno omrežje.

Na območju OPPN bo zgrajeno tudi hidrantno omrežje s hidranti, ki bodo priklopljeni na vodovodno omrežje. Postavitev hidrantov bo izvedena v skladu z veljavnimi predpisi in bo zagotavljala zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara.

6.1.4 Odvajanje komunalnih odpadnih vod

Obravnavano območje bo imelo urejeno ločeno odvajanje komunalne odpadne vode iz objektov in padavinske vode s streh objektov ter utrjenih površin in cest.

Komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov bodo odvajane v male komunalne čistilne naprave, ki bodo na vsaki posamezni parceli.

6.1.5 Odvajanje padavinskih vod

Padavinske vode iz cestnih površin se bodo odvajale v obstoječe odprte cestne jarke. Za potrebe odvajanja padavinskih voda bo saniran/poglobljen obcestni jarek v dolžini cca 100 m na severnem delu obravnavanega območja.

Padavinske vode s streh objektov se na vsaki posamezni parceli zbirajo v zadrževalniku odpadnih padavinskih voda, preko katerih se vodijo v obstoječe odprte odvodnike ali cevi, ki so ob obstoječih cestah. Dopustno je tudi zbiranje v cisternah za lastno uporabo.

Padavinske vode z utrjenih površin ter parkirišč na parcelah se razlivajo in ponikajo po terenu.

Natančna ureditev odvajanja padavinskih voda se določi pri pridobivanju mnenj upravljavca v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

6.1.6 Oskrba z elektriko

Za napajanje obravnavanega območja OPPN je predvidena izgradnja nove transformatorske postaje, do katere bo zgrajen nov srednje napetostni vod.

Iz nove transformatorske postaje bodo izvedeni nizko napetostni vodi za napajanje predvidenih objektov.

6.1.7 Omrežje elektronskih komunikacij

Na obravnavanem območju OPPN je obstoječe telekomunikacijsko omrežje na katerega se bodo priključevali načrtovani objekti. Za potrebe priključitve novih objektov bo treba telekomunikacijsko omrežje na posameznih mestih dograditi.

6.1.8 Ravnanje z odpadki

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. Za odvoz komunalnih odpadkov iz obravnavanega bodo urejena prevzemna mesta umeščena na stalno dostopnih točkah ob cestah.

Obstoječa zbiralnica ločenih frakcij odpadkov (ekološki otok) bo prestavljena izven območja OPPN in izven križišč obstoječih cest. V primeru dodatnih potreb po ločenem zbiranju komunalnih odpadkov je znotraj območja OPPN dovoljena postavitev novih zbiralnic po navodilih upravljavca.

Urejenost zbirnih in prevzemnih mest ter dostop komunalnim vozilom bo urejeno skladno s predmetnimi predpisi.

6.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

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

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture 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 namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN, in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oziroma nepopolno, pravilnik določa, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, tj. na način, kot je omogočen s četrtim odstavkom 6. člena pravilnika.

Območje, ki ga obravnava OPPN, infrastrukturno ni urejeno na način, ki bi omogočal predvideno pozidavo, zato je z OPPN predvidena ureditev prometnih površin, vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo, elektroenergetskega omrežja, plinovoda, telekomunikacijskega omrežja in javne razsvetljave.

Tabela 1: Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v EUR)

Oprema	Vrednost	DDV	Skupaj
1. Komunalna oprema			
- odkup zemljišč	40.000	22,00%	48.800
- cestne površine	318.000	22,00%	387.960
- vodovodno omrežje	172.800	0,00%	172.800
- odprti obcestni odvodniki (poglobitev)	2.500	22,00%	3.050
- hidrant	3.000	0,00%	3.000
2. Druga gospodarska javna infrastruktura			
- elektroenergetsko omrežje (SN)	14.400	0,00%	14.400
- elektroenergetsko omrežje (NN)	52.800	0,00%	52.800
- transformatorska postaja	50.000	0,00%	50.000
- telekomunikacijsko omrežje	38.000	0,00%	38.000
3. Dokumentacija			
- projektna dokumentacija, nadzor (5%)	38.541	22,00%	47.020
Skupaj			**817.830**

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za maj 2023. V tej fazi gre samo za grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez kakršnekoli podrobnejše tehnične dokumentacije, na podlagi trenutno veljavnih cen. V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj kot za oceno stroška za okviren velikostni razred.

Upoštevane so naslednje odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz predloga OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov o primerljivih gradnjah na širšem območju regije v zadnjem času.

Tabela 2: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme (KO) in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI) na območju OPPN na enoto mere (v EUR)

Postavka	Enota	Vrednost
Gradbene parcele na območju OPPN	m²	17.056
Stroški komunalne opreme in druge GJI	EUR	817.830
Stroški KO in GJI na m² gradbene parcele	**EUR/m²**	**47,95**

Na območju OPPN je na voljo skupno cca 17.056 m² zemljišč za gradnjo stavb. Stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na m² zemljišča za gradnjo stavb znašajo 47,95 EUR/m².

6.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira 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 prispevek.

Kadar občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni treba čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor mora poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oziroma občino.

V tem konkretnem primeru način financiranja komunalne opreme še ni dorečen. Možno je financiranje iz občinskega proračuna, obstaja pa tudi opcija podpisa pogodbe o opremljanju s zasebnim investitorjem.

6.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture

Skladno z OPPN se lahko zgradi katerikoli del OPPN, po pogojem, da posamezna etapa predstavlja funkcionalno zaokroženo celoto, da je možno komunalno opremljanje parcele in da so infrastrukturni vodi dimenzionirani za končno število uporabnikov. Etapnost izvedbe se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela gospodarske javne infrastrukture, da se zagotavlja funkcioniranje posameznih objektov in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

V prvi fazi se stavbe lahko priključujejo na obstoječe NN električno omrežje, ki se napaja iz obstoječe transformatorske postaje - TP Sela, ko bodo te kapacitete zasedene, je potrebno postaviti novo transformatorsko postajo.

Tudi stavbe in gradbeno inženirski objekti se lahko gradijo fazno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto.

7 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

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 katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr...).

V nadaljevanju preverjamo, katera družbena infrastruktura je v bližini območja urejanja in ocenjujemo potrebe za dograditev obstoječe ali gradnjo nove posamezne vrste družbene infrastrukture ali ustrezno drugačno zagotavljanje kapacitet za povečano povpraševanje po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Na območju OPPN je predvidena gradnja 19 stanovanjskih objektov. Ocenjujemo, da bo po zaključeni ureditvi na območju OPPN bivalo 76 oseb, od tega 6 predšolskih otrok in 11 šoloobveznih otrok. Glede na to, da pobuda o izdelavi OPPN in aktivaciji zemljišč za stanovanjsko gradnjo prihaja s strani lastnikov zemljišč, predvidevamo, da bo večina novih stanovalcev (80 %) občanov Brežic, ki se bodo na območje preselili iz drugih delov občine, ostali novi stanovalci (20 %) pa bodo prišli iz drugih, predvsem bližnjih občin.

Osnovo za preverjanje ustreznosti obstoječe družbene infrastrukture tako predstavlja:

- 15 novih občanov (20 % od 76 novih stanovalcev v območju OPPN),
- 3 novi otroci v občini Brežice, od tega 2 osnovnošolca in 1 predšolski otrok.

Poudariti velja, da ti stanovalci ne bodo prišli hkrati, ampak bodo razporejeni skozi daljše časovno obdobje, odvisno od dinamike izgradnje objektov na območju. Ocenjuje, da bo to časovno obdobje dolgo cca 3 - 5 let, kar pomeni, da bo že tako majhna dodatna obremenitev družbene infrastrukture zelo postopna.

7.1 Analiza stanja družbene infrastrukture v občini Brežice

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo ureditvenega načrta oziroma z realizacijo načrtovane gradnje.

Zato je najprej pripravljena kratka analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe na novo zgrajenih stavb na obravnavanem območju.

7.1.1 Osnovni demografski podatki o prebivalstvu Občine Brežice

Občina Brežice se razprostira na 268 km² in leži ob reki Krki in Savi. Spada med večje Slovenske občine in je imela leta 2022 po podatkih Statističnega urada RS 24.286 prebivalcev, ki živijo v 109 naseljih oziroma v 20 krajevnih skupnostih. Občina ima zelo pomembno geostrateško lego. Tu poteka pomembna cestna in železniška povezava. Tudi meja je pomemben dejavnik, ki predstavlja desetino vse meje s sosednjo državo Hrvaško.

Statistični podatki za občino Brežice v letu 2022 kažejo naslednjo sliko (vir: Statistični urad RS, maj 2023):

- Občina je imela 24.286 prebivalcev. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 90,6 prebivalcev.
- V letu 2022 je bila povprečna starost občanov 45,4 let (moški 43,8 let, ženske 47,1 let).
- Starostna struktura prebivalcev je bila sledeča: delež prebivalcev starih 0-14 let je znašal 13,92 %, delež prebivalcev starih 15-64 let je znašal 62,68 %, delež prebivalcev starih 65 let ali več je znašal 23,40 %.
- V programe predšolske vzgoje je bilo v šolskem letu 2021/22 vključenih 860 otrok.
- V osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo 2.060 učencev.
- V srednjih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo 806 dijakov.

V naslednji tabeli so prikazani demografski podatki za občino Brežice za obdobje od leta 2013 do leta 2022:

Tabela 3: Osnovni demografski podatki za občino Brežice za obdobje 2013-2022

Leto	0 let	1-5 let	6-14 let	15-64 let	65 + let	Skupaj
2013	227	1.153	1.921	16.364	4.646	24.311
2014	237	1.151	1.940	16.193	4.709	24.230
2015	205	1.167	1.951	16.069	4.833	24.225
2016	212	1.138	1.992	15.902	4.972	24.216
2017	213	1.122	2.011	15.709	5.088	24.143
2018	205	1.101	2.033	15.475	5.275	24.089
2019	203	1.091	2.092	15.378	5.393	24.157
2020	191	1.092	2.105	15.350	5.512	24.250
2021	189	1.067	2.125	15.286	5.679	24.346
2022	203	1.045	2.144	15.178	5.716	24.286

Vir podatkov: Statistični urad RS, maj 2023.

7.1.2 Obstoječa družbena infrastruktura

7.1.2.1 Vrtci

Predšolsko vzgojo v vrtcih izvajajo javni in zasebni vrtci. V vrtce se vključujejo otroci od enega leta starosti do vstopa v šolo. Predšolska vzgoja ni obvezna. Zagotavljanje predšolske vzgoje je ena od temeljnih nalog občine, zato vrtce ustanavljajo in financirajo občine.

Vrtci nimajo določenega vrtčevskega okoliša na način, kot velja za osnovne šole, ampak lahko starši izberejo katerikoli vrtec. V splošnem velja pravilo, da naj bi otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. Večinoma se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu njihovega stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti oziroma v bližini njihovega delovnega mesta.

Po podatkih Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport (https://paka3.mss.edus.si/) v občini Brežice delujejo naslednji vrtci:

- Osnovna šola Artiče, Vrtec Ringa Raja,
- Osnovna šola Bizeljsko, Enota Vrtec,
- Osnovna šola Cerklje ob Krki, enota Vrtec Pikapolonica,
- Osnovna šola dr. Jožeta Toporišiča Dobova, Vrtec Najdihojca,
- Osnovna šola Globoko, Enota Vrtec,
- Osnovna šola Maksa Pleteršnika Pišece, Enota Vrtec,
- Vrtec Mavrica Brežice,

- Vrtec Mavrica Brežice, Vrtec Oblaček,
- Vrtec Mavrica Brežice, Vrtec Zvezdica,
- Vrtec Najdihojca pri OŠ dr. Jožeta Toporišiča Dobova, Enota Sonček, Kapele,
- Vrtec pri Osnovni šoli Velika Dolina.

Tabela 4: Delež vključenih otrok v vrtce v Občini Brežice

Šolsko leto	1. starostno obdobje (%)	2. starostno obdobje (%)	Skupaj (%)
2012/13	55,2	84,7	72,4
2013/14	50,1	80,3	68,5
2014/15	53,2	81,6	70,2
2015/16	54,4	85,4	73,5
2016/17	58,6	86,7	75,8
2017/18	63,2	87,6	78,1
2018/19	64,3	86,7	77,9
2019/20	63,8	87,8	78,3
2020/21	60,9	86,3	76,6
2021/22	68,4	87,0	80,0

Vir: Statistični urad RS, maj 2023

Najbližji vrtec območja, ki ga obravnava OPPN je Vrtec Najdihojca, Kapelska cesta 24, Dobova, ki je enota Osnovne šole dr. Jožeta Toporišiča Dobova.

Tabela 5: Zasedenost in prosta mesta Vrtca Najdihojca

Starostno obdobje	Oznaka oddelka	Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
1. starostno obdobje	1-2	1	14	0	2
	1-3	1	12	0	
2. starostno obdobje	3-4	1	19	0	0
	5-6	1	24	0	
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja	3	52	0	0
	Otroci 2. star. obdobja			1	
Skupaj		**7**	**121**	**1**	**2**

Vir: Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, https://paka3.mss.edus.si/, maj 2023

7.1.2.2 Osnovne šole

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. V tem elaboratu ekonomike obravnavamo samo osnovne šole. Po podatkih Ministrstva za

izobraževanje, znanost in šport (https://paka3.mss.edus.si/) v občini Brežice deluje devet osnovnih šol in sicer:

- Osnovna šola Artiče,
- Osnovna šola Bizeljsko,
- Osnovna šola Brežice,
- Osnovna šola Cerklje ob Krki,
- Osnovna šola dr. Jožeta Toporišiča Dobova,
- Osnovna šola dr. Jožeta Toporišiča Dobova, Podružnična šola Kapele,
- Osnovna šola Globoko,
- Osnovna šola Maksa Pleteršnika Pišece,
- Osnovna šola Velika Dolina,

V Brežicah deluje tudi Glasbena šola Brežice.

Po Zakonu o osnovni šoli in Uredbi o merilih za oblikovanje javne mreže osnovnih šol, javne mreže osnovnih šol in zavodov za vzgojo in izobraževanje otrok in mladostnikov s posebnimi potrebami ter javne mreže glasbenih šol imajo starši pravico vpisati otroka v javno osnovno šolo ali zasebno osnovno šolo s koncesijo v šolskem okolišu, v katerem otrok prebiva, javna osnovna šola oziroma zasebna osnovna šola s koncesijo v tem okolišu pa je dolžna na željo staršev otroka vpisati. V drugo osnovno šolo lahko starši vpišejo otroka, če ta šola s tem soglaša. Seznam otrok iz šolskega okoliša, ki jih je javna ali zasebna šola s koncesijo dolžna vpisati v 1. razred, si šola pridobi iz evidence šoloobveznih otrok, ki jo vodi ministrstvo.

Tabela 6: Vključenost otrok v osnovne šole v Občini Brežice

Šolsko leto	Št. učencev	Šole in podružnice
2012/13	1.840	10
2013/14	1.835	10
2014/15	1.885	10
2015/16	1.893	10
2016/17	1.934	9
2017/18	1.938	9
2018/19	1.993	9
2019/20	2.011	9
2020/21	2.039	9
2021/22	2.060	9

Vir: Statistični urad RS, maj 2023

V ustanovitvenem aktu javne osnovne šole se v skladu z merili za organizacijo javne mreže določi območje, na katerem imajo starši pravico vpisati otroka v to osnovno šolo (šolski okoliš). Obravnavano območje OPPN spada v šolski okoliš Osnovne šole dr. Jožeta Toporišiča Dobova.

Tabela 7: Vpis Osnovne šole dr. Jožeta Toporišiča Dobova v šolskem letu 2022/23

Razred	Oddelki	Št. učencev
1. razred	1	20
2. razred	2	29
3. razred	1	23
4. razred	1	19
5. razred	2	36
6. razred	1	26
7. razred	2	30
8. razred	1	21
9. razred	2	28

Vir: Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, maj 2023

7.1.2.3 Zdravstveno varstvo

Mreža zdravstvenega varstva na primarni ravni je pomembna za zdravstveni sistem, saj ne opredeljuje le ponudbene strani v zdravstvu, pač pa odločilno vpliva tudi na racionalnost povpraševanja po zdravstvenih storitvah. Na primarni ravni je in mora biti mreža čim bližje prebivalstvu, da se omogoča hitra in enostavna dostopnost, pri čemer upoštevamo geografsko razporeditev, razporeditev osnovnih dejavnosti primarnega zdravstvenega varstva in ustrezno časovno dostopnost zdravstvene službe. Primarno raven zdravstvenega varstva zagotavljajo zdravstveni domovi s službami splošne medicine – specialisti splošne in družinske medicine.

Pri dimenzioniranju zdravstvenega doma je treba upoštevati:

- gravitacijsko število s številom prebivalcev,
- značilnosti populacije, ki gravitira na zdravstveni dom (zdravstveno stanje, starostna in socialna struktura),
- letno število pregledov, posegov oziroma zdravljenj,
- vsebino programov in na njihovi podlagi opredeljeno strukturo in število osebja za njihovo izvedbo,
- strukturo in število osebja medicinskih, paramedicinskih, servisnih, administrativnih, tehničnih služb,
- urnik delovanja posameznih služb.

Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvenih domovih (ZD) in zdravstvenih postajah, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

V Občini Brežice je osrednja zdravstvena institucija na primarni ravni Zdravstveni dom Brežice, ki zagotavlja osnovno zdravstveno varstvo za prebivalcev občine Brežice. Poleg Zdravstvenega doma skrbijo za zdravstveno oskrbo občanov skrbita tudi Splošna bolnišnica Brežice in Lekarna Brežice.

Zavod izvaja zdravstveno dejavnost na sedežu zavoda – Černelčeva cesta 8, 8250 Brežice. Izvajanje zdravstvene dejavnosti je organizirano v organizacijskih enotah:

- splošna medicina in referenčne ambulante v sklopu ambulant družinske medicine;
- medicina dela, prometa in športa;
- ambulanta v socialnem zavodu;
- otroški in šolski dispanzer;
- dispanzer za mentalno zdravje;
- ginekološka ambulanta;
- zdravstvena in zobozdravstvena vzgoja;
- preventivna in kurativna zobozdravstvena dejavnost;
- laboratorijska in druga diagnostika;
- ambulanta za zdravljenje odvisnosti;
- patronaža in nega na domu;
- psihiatrični dispanzer;
- nujni in ne nujni reševalni prevozi;
- prevozi na in iz dialize;
- sanitetni prevoze;
- neprekinjena nujna medicinska pomoč.

Osnovna zdravstvena dejavnost, ki jo opravlja zdravstveni dom, obsega:

- spremljanje zdravstvenega stanja prebivalcev in predlaganje ukrepov za varovanje;
- krepitev in zboljšanje zdravja ter preprečevanje, odkrivanje, zdravljenje in rehabilitacijo bolnikov in poškodovancev;
- preventivno zdravstveno varstvo rizičnih skupin in drugih prebivalcev v skladu s programom preventivnega zdravstvenega varstva in z mednarodnimi konvencijami;
- zdravstveno vzgojo ter svetovanje za ohranitev in krepitev zdravja;
- preprečevanje, odkrivanje in zdravljenje ustnih in zobnih bolezni ter rehabilitacijo;
- zdravstveno rehabilitacijo otrok in mladostnikov z motnjami v telesnem in duševnem razvoju;
- zdravstveno varstvo žensk, otrok in mladine;
- patronažne obiske, zdravstveno nego, zdravljenje in rehabilitacijo bolnikov na domu ter oskrbovancev v socialnovarstvenih in drugih zavodih;
- nujno medicinsko pomoč in reševalno službo;
- zdravstvene preglede športnikov;
- ugotavljanje začasne nezmožnosti za delo;
- laboratorijske, diagnostične in terapevtske storitve.

Naloga zavoda je tudi povezovanje in sodelovanje s koncesionarji in z drugimi zdravstvenimi ter s socialnovarstvenimi, vzgojno izobraževalnimi In drugimi zavodi, podjetji, organizacijami,

društvi ter posamezniki z namenom oblikovanja in izvajanja programov za krepitev, ohranitev in povrnitev zdravja.

Druge naloge s področja zdravstva ter zdravstvene storitve v skladu z Zakonom o zdravstveni dejavnosti:

- koordinacija organizacije zdravstvenega varstva in zagotavljanje stabilnosti delovanja javne mreže;
- organizacija in koordinacija izvajanja nujne medicinske pomoči in dežurne službe;
- izvajanje mrliško pregledne službe;
- ne nujni reševalni prevozi ter prevozi dializnih bolnikov;
- programi za zdravo življenje;
- pedagoške naloge;
- diagnostične in terapevtske storitve za zasebnike, koncesionarje in samoplačnike;
- prodaja zdravstvenih storitev na trgu;
- izobraževanje in organizacija seminarjev s področja zdravstva.

7.1.2.4 Športni objekti lokalnega pomena

Vrste športnih objektov in površin za šport v naravi (Uradni list RS, št. 29/17) opredeljuje Zakon o športu. Tovrstnih objektov je veliko vrst in namembnosti. Pomembni športni objekti lokalnega pomena so tudi vse šolske športne telovadnice ter otroška igrišča.

Za javne športne objekte v občini Brežice skrbi Zavod za šport Brežice. Med pomembnejše športne objekte s katerimi upravlja zavod sodijo:

- Atletska pokrita dvorana – Balon Brežice,
- Atletski stadion Brežice,
- Nogometni stadion Brežice,
- Športna dvorana Brežice,
- Športna dvorana Dobova in
- Zunanja športna igrišča Dobova.

Najbližje športne površine obravnavanega območja so športno igrišče OŠ Brežice, Atletska pokrita dvorana – Balon Brežice in Športna dvorana Brežice.

Po podatkih Zavod za šport Republike Slovenije Planica (Pregled športa v Republiki Sloveniji v obdobju od leta 2016 do 2021, november 2021) je sicer v občini Brežice 18 pokritih športnih objektov (od teh jih je 14 vpisanih v razvid) in 10 nepokritih športnih objektov (od teh so 4 vpisani v razvid). To skupaj predstavlja 38.378 m² vadbenih prostorov oziroma 1.596 m² vadbenih prostorov na 1.000 prebivalcev.

7.2 Ocena in način zadovoljevanja potreb po družbeni infrastrukturi na območju ureditvenega načrta

Glede na predvideno ureditev obravnavanega območja in glede na znano demografsko strukturo prebivalstva ocenjujemo, da sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02« ne bo tako pomembno vplival na bodoče potrebe po družbeni infrastrukturi, da bi bilo samo zaradi sprejema odloka treba zagotoviti dodatne kapacitete.

7.2.1 Vrtci

Območje, ki ga obravnava OPPN je najbližje Vrtcu Najdihojca, ki je enota Osnovne šole dr. Jožeta Toporišiča Dobova, vendar dejansko lahko starši vpišejo svoje malčke v katerokoli enoto ali vrtec. Glede na demografske podatke, ki kažejo, da je Občina Brežice ta hip po številu prebivalcev sicer na demografskem vrhuncu, da pa se število novorojenih otrok v občini Brežice iz leta v leto počasi znižuje in bo predvidoma v času, ko bodo stanovanjski objekti dejansko zgrajeni še nižje kot danes, ocenjujemo, da zagotovitev dodatnih mest v vrtcih samo zaradi načrtovane gradnje na obravnavanem območju ne bo potrebna. Velja tudi poudariti, da bo po oceni pretežni del prebivalcev v novih stanovanjskih objektih občanov Občine Brežice, ki se bodo preselili iz drugih bližnjih krajev (notranja migracija) in njihov prihod in njihovi otroci ne bodo pomenili dodatne obremenitve kapacitet, ampak samo prerazporeditev.

7.2.2 Osnovne šole

Območje, ki ga obravnavamo v elaboratu ekonomike, leži v šolskem okolišu Osnovne šole dr. Jožeta Toporišiča Dobova. Podatki o vpisu kažejo, da se število učencev v posamezni generaciji znižuje. Podatki o številu otrok v vrtcih in novorojenih otrocih pa kažejo na to, da se ta trend tudi v prihodnjih letih ne bo spremenil, zato ocenjujemo, da zaradi načrtovane gradnje na obravnavanem območju ne bo treba zagotoviti dodatnih mest v osnovnih šolah, sploh ob predpostavki, da se novi stanovalci ne bodo preselili hkrati, temveč bodo razporejeni skozi daljše časovno obdobje, ki je odvisno od dinamike izgradnje objektov na območju.

7.2.3 Zdravstveni domovi

Obstoječe kapacitete zdravstvenega doma in število zaposlenih so glede na število prebivalcev, zadostne. Glede na to, da bo po ocenah večina prebivalcev nove soseske prišla iz drugih delov občine Brežice, ocenjujemo, da zaradi načrtovane gradnje v obravnavanem območju predvidoma ne bo treba zagotoviti dodatnih kapacitet za zagotavljanje osnovnega zdravstvenega varstva na primarni ravni.

7.2.4 Pokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014–2023 je zagotavljanje 0,35 m^2 pokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene oziroma razmeščene.

V dokumentu Pregled športa v Republiki Sloveniji v obdobju od leta 2016 do 2021, ki ga je novembra 2021 izdelal Zavod za šport RS Planica, je v občini Brežice 6.018 m^2 pokritih športnih površin, pri čemer preračun na št. prebivalcev pokaže 0,25 m^2 pokritih športnih površin na prebivalca. To je sicer pod državnim strateškim ciljem in tudi pod siceršnjim trenutnim državnim povprečjem 0,28 m^2 / prebivalca.

To pomeni, da že za obstoječe število prebivalcev v občini Brežice ni zagotovljenih zadostnih kapacitet pokritih športnih objektov, ki jih priporoča Resolucija o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014–2023.

Ocenjujemo, da bodo na dolgi rok potrebna dodatna vlaganja v pokrite športne objekte, vendar pa bo pri tem šlo za projekte, ki bodo imeli širši občinski, morda celo regijski značaj, in bodo kot taki bistveno presegali območje in vpliv, ki ga bo imelo na potrebe po športnih objektih obravnavano območje.

Za oceno teh investicij je treba s samostojno, namensko opredeljeno strokovno podlago izdelati podrobnejšo analizo obstoječe športne infrastrukture in analizo potreb, ustrezno oceniti pričakovane dodatne potrebe ter na podlagi te analize in ocene natančneje načrtovati potrebne površine, njihovo strukturo in prostorsko razmestitev ter potrebne investicije za njihovo izvedbo.

7.2.5 Nepokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o Nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014–2023 je zagotavljanje 0,50 m^2 nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko razmeščene in umeščene.

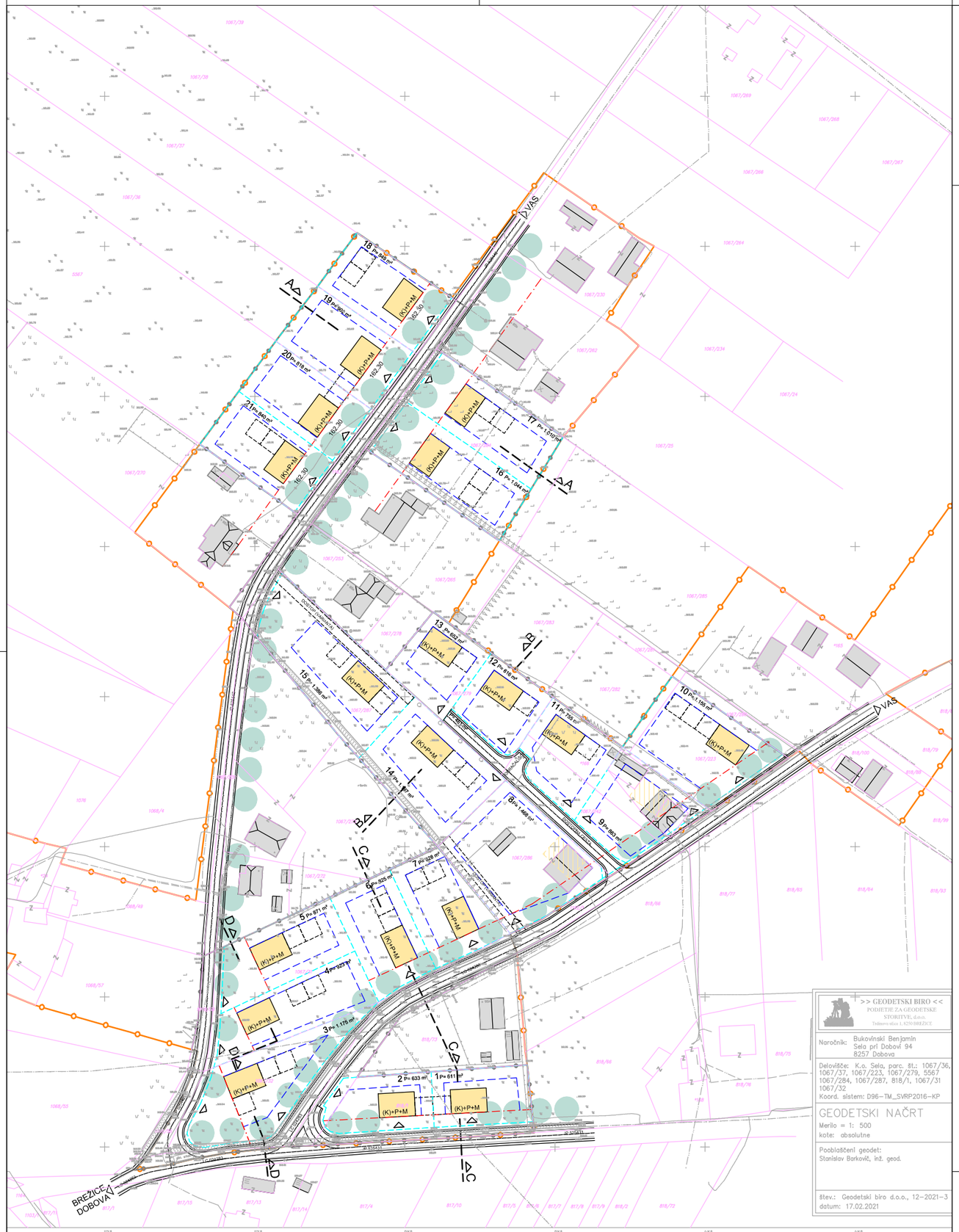
V dokumentu Pregled športa v Republiki Sloveniji v obdobju od leta 2015 do 2020, ki ga je oktobra 2020 izdelal Zavod za šport RS Planica, je v občini Brežice 32.360 m^2 nepokritih športnih površin, pri čemer preračun na št. prebivalcev pokaže 1,34 m^2 pokritih športnih površin na prebivalca, kar je več od usmeritve iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014–2023.

Na podlagi sedanjega stanja in tudi na podlagi dodatnih potreb, ki jih bo ustvarila ureditev obravnavanega območja, ocenjujemo, da dodatna vlaganja v nepokrite športne objekte ne bodo potrebna.

PRILOGE

- Priloga 1: Prikaz območja OPPN
- Priloga 2: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture
- Priloga 3: Prikaz posamezne vrste družbene infrastrukture

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT STANOVANJSKA GRADNJA SELA - DEL EUP SEL-02



- MEJA CELOTNEGA OBMOČJA OPPN PO OPN
- MEJA DELNEGA OPPN
- OBSTOJEČE STAVBE
- PREDVIDENE STANOVANJSKE STAVBE
- PREDVIDENE NADOMESTNE STAVBE
- PREDVIDENE POMOŽNE STAVBE
- GRADBENA MEJA
- GRADBENA LINIJA
- PREDVIDENE CESTE
- LC 024283 OBSTOJEČE CESTE
- DOSTOP NA PARCELO
- 162.30 KOTA NASUTEGA TERENA
- DREVORED
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE
- PREDVIDENA MEJA GRADBENE PARCELE
- (K)+P+M (KLET), PRITLIČJE, MANSARDA

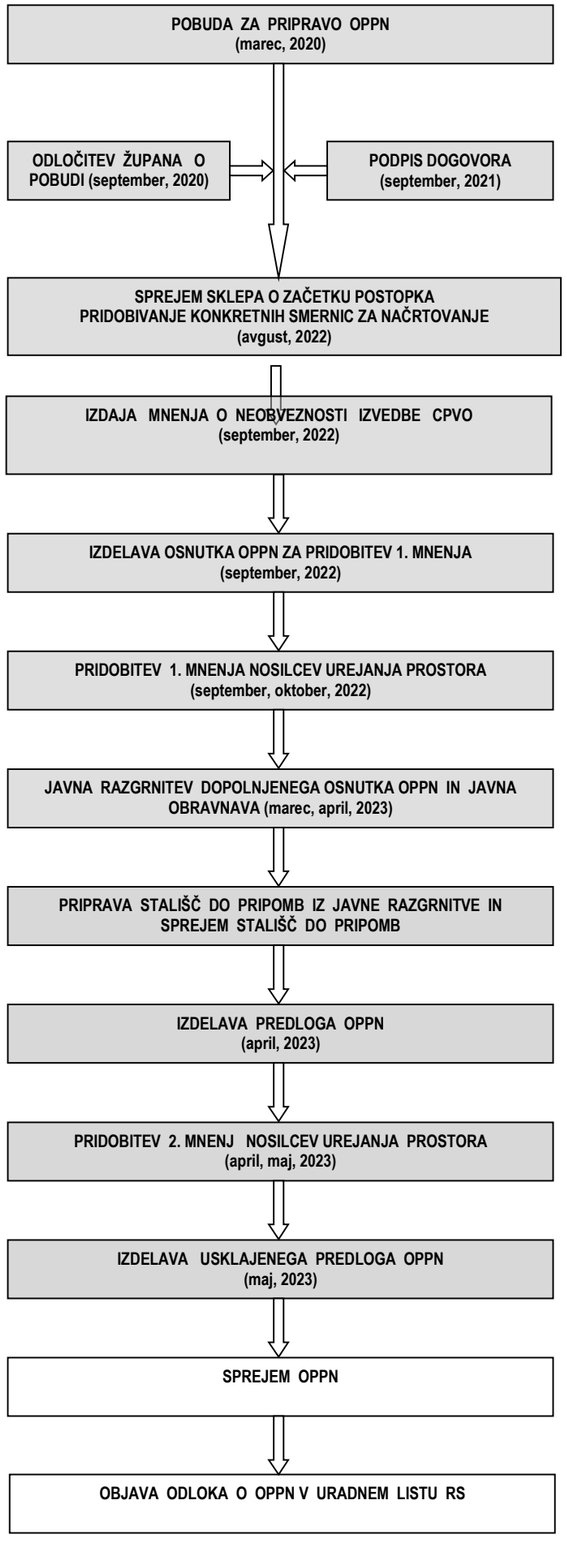
OPOMBA: PREDVIDENE STAVBE SO VRISANE INFORMATIVNO
OPOMBA: NA PARCELAH ŠT. 8 IN 9 SE PRI DOZIDAVAH IN REKONSTRUKCIJAH UPOŠTEVA GRADBENA MEJA KI JE RISANA PREKO GRADBENE LINIJE
OPOMBA: NA PARCELAH ŠT. 8, 9 IN 10 SE NOVA STAVBA LAHKO Z ENO TOČKO DRŽI GRADBENE LINIJE

Projektant	PROPLAN	Urejanje prostora, arhitektura Ivanka Kraljič s.p. Kovinarska 9, 8270 Krško	T: 05 99 28 156 M: 031 27 27 62 E: ivanka.kraljic@siol.net		
Investitor	**PRIVATNI INVESTITORJI**				
Prostorski akt	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT STANOVANJSKA GRADNJA SELA - DEL EUP SEL-02				
Vrsta prost. akta	OPPN	Odgovorni vodja	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb. PA PPN ZAPS 0916		
Faza	USKLAJEN PREDLOG	Poob. prost. načrtovalec	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb. PA PPN ZAPS 0916		
ID prostor. akta	3094	Strokovni sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.		
Št. projekta	OPPN-04/20	Datum	MAJ, 2023	Št./List	

UREDITVENA SITUACIJA

1:1500

A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA »STANOVANJSKA GRADNJA SELA PRI DOBOVI – DEL EUP SE-02« (OPPN)



B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

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

Razlogi: interes lastnikov zemljišč po gradnji stanovanjskih hiš in komunalnem opremljanju gradbenih parcel za lastno gradnjo ali prodajo. OPPN se izdeluje na podlagi Občinskega prostorskega načrta za občino Brežice, ki narekuje, da se za območja stanovanjske gradnje izdela OPPN.

Programska izhodišča: upošteva se obstoječe stanje v naravi in v čim večji možni meri obstoječa parcelacija ter program investitorja – gradnja stanovanjskih hiš.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN se nanaša na parc. št. *166, 818/1, 1067/31, 1067/32, 1067/36-del, 1067/37-del, 1067/223, 1067/242, 1067/282-del, 1067/284-del, 1067/279, 1067/286, 1067/287, 1068/56-del (cesta), 1068/58-del (cesta), 1162/1-del (cesta), 1163-del (cesta), 1164-del (cesta) in 5567-del, vse k.o. Sela. Skupna površina območja je cca 2,3 ha. Območje OPPN je nepozidano zemljišče, znotraj obstoječe pozidave. Na severu območje OPPN meji na travnike, na zahodu na javno pot JP 525442, Sela - križ, na vzhodu na travnike in lokalno cesto LC 024283, Pistače – Sela (križ), na jugu na javno pot JP 525431, Sela – vas, in na lokalno cesto LC 024283, Pistače – Sela (križ).

Dejavnosti: Območje OPPN je predvsem namenjeno za stanovanjske namene. Poleg bivanja se omogoči opravljanje spremljajočih dejavnosti, ki ne povzročajo negativnih vplivov na okolje (npr. hrup), ne generirajo večjega prometa in za katere se na parceli mora zagotoviti potrebno število parkirnih mest. Na ta način se omogoča samozaposlitev enega ali več družinskih članov, s čem se zadržuje prebivalstvo na območju podeželja in se zaradi možnosti opravljanja storitvenih dejavnosti (trgovina, frizerstvo, šiviljstvo…) dviguje standard bivanja podeželskega prebivalstva. Dejavnosti se lahko opravljajo v delu stanovanjske stavbe ali v pomožnih stavbah. Pomožne stavbe so lahko manj zahtevni, enostavni ali nezahtevni objekti in so po funkciji in oblikovanju podrejene stanovanjski stavbi, ki je glavni objekt na parceli. Poleg stanovanj (vsaj polovica uporabne površine stavbe se uporablja za stanovanjske namene) so dovoljene tudi spremljajoče poslovne dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil (npr. frizerstvo, kozmetične in pedikerske dejavnosti, čevljarstvo, popravila hišnih aparatov, odvetništvo, projektantske in druge tehnične storitve, računalništvo, elektrotehnika, dekoraterstvo, fotografska dejavnost, oglaševanje, zavarovalništvo, vse pisarniške dejavnosti, kemične čistilnice). Dovoljena je tudi proizvodnja električne energije preko sončnih panelov/celic na strehi objekta.

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

- stanovanjske stavbe, kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene, in sicer dovoljene so enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe (npr. samostojne stavbe), na zahtevo Občine na območju OPPN niso dovoljene stanovanjske stavbe, kot nezahtevni objekti;
- nestanovanjske stavbe, kjer se vsaj polovica stavbe uporablja za dejavnosti, ki so predvidene na območju OPPN (npr. poslovne, gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev do 25 m², trgovine dnevne oskrbe in specializirane trgovine do 50 m², storitvene stavbe, garažne stavbe, rezervoarji in cisterne za vodo do 20 m², rezervoarji za plin do 5 m³, stavbe za neinstitucionalno izobraževanje, specializirane ambulante, stavbe za šport do 50 m², kmetijske stavbe za rejo živali do 20 m², kmetijske stavbe spravilo kmetijskega orodja, stavbe za funkcionalno dopolnitev (ute, letne kuhinje, nadstrešnice…),
- gradbeni inženirski objekti: dovoljeni so objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, čistilne naprave do 50 PE, otroška igrišča, bazeni za kopanje, ograje ipd..

Na območju OPPN so glede na veljavne predpise o razvrščanju objektov dovoljeni manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti. Poleg zgoraj navedenih objektov, ki se lahko gradijo kot manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti, na območju OPPN se lahko gradijo tudi naslednji enostavni objekti: priključek, vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine, ekološki otok, objekt za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah. Dovoljeni so tudi drugi gradbeni posegi, kot npr.: utrjene površine, nasutja, izkopi in odkopi, ki so v povezavi z gradnjo objektov.

Prostorske rešitve: Z novimi stavbami se dopolnjuje obstoječa pozidava, ki je večinoma linijska. Nove parcele so ob obstoječih cestah, manjšim delom v notranjosti obstoječe pozidave. Obcestno pozidavo določa gradbena linija, ki sledi gradbeni liniji obstoječih stavb ali se je na novo določi z odmikom od ceste, ki zagotavlja nepozidan, zeleni pas med stavbo in cesto, ki se lahko nameni za rekonstrukcijo obstoječih cest, parkovno ureditev in/ali lažji ter bolj varen izhod z vozilom na cesto, oziroma vhod s ceste na parcelo. Ob gradbeni liniji se gradijo nove stavbe, in sicer stanovanjska stavba in/ali pomožna stavba, ki ni namenjena kmetijski dejavnosti, kot npr. garaža, trgovina, s čem se ustvarja ulična fasada in red v prostoru.

Ohranja se obstoječe prometno omrežje in sicer, javna pot na severu (JP 525442), zahodu (JP 525442) in jugu (JP 525431) območja OPPN in lokalna cesta (LC 024283) na vzhodu in jugovzhodu območja urejanja. Vse obstoječe ceste imajo prostorske možnosti za rekonstrukcijo, s tem da je najmanjši prečni profil ceste: vozišče za dvosmerni promet 3,5 m, enostranski hodnik za pešce 1,6 m in obojestranski bankini širine 0,75 (ob vozišču) in 0,5 m (ob hodniku za pešce). Rekonstrukcija je potrebna zaradi povečanja motornega in peš prometa, predvsem je potrebno zagotoviti varen promet za pešce, ki jih bo z gradnjo novih hiš več, kot do sedaj. Hodniki za pešce so planirani na strani vozišča, ob kateri je večje število obstoječih in novih stanovanjskih hiš. Do štirih novih gradbenih parcel, ki so v osrednjem delu območja OPPN in ki nimajo direktne navezave na javne ceste se uredi nova dostopna pot, široka 3,5 m. Vse ostale nove gradbene parcele imajo direkten dostop z javnih cest. Ob rekonstruiranih cestah se zasadi živa meja in drevored visokih dreves iz avtohtonih vrst, s čem se nadaljuje obstoječa zasaditev, povečuje kvaliteta bivanja in ohranja »zeleno« podeželsko naselje.

Na območju OPPN je predvideno 19 novih gradbenih parcel, ki so velikosti od cca 630 m² do cca 1.200 m², s čem se sledi obstoječim parcelam, ki so zunaj območja OPPN, vendar direktno v povezavi z območjem OPPN, in so velikosti od cca 600 m² do 3.500 m². Zaradi možnosti opravljanja dejavnosti in želja samih investitorjev se omogoči združevanje največ dveh gradbenih parcel v eno, s čem se združuje tudi površina, ki je namenjena za gradnjo in razvoj objektov.

Stanovanjske (glavne) in nestanovanjske (pomožne) stavbe: Tloris je v osnovi pravokotne oblike, na njega je možno dodajati ali odvzemati manjše volumne. Višina objekta se prilagaja obstoječi pozidavi in je največ 10,50 m nad najnižjo koto obstoječega terena ob stavbi, etažno se lahko zgradi klet, pritličje in mansarda, s tem, da se ob gradnji kleti mora upoštevati morebitni dvig podtalnice. Kota pritličja se prilagaja koti vozišča ceste oziroma dostopa in je največ 60 cm nad koto obstoječega ali nasutega terena. Streha je dvokapna ali večkapna, možna je kombinacija z ravno streho. Naklon strehe je od 35°do 40°, pri stavbi z neizkoriščenim podstrešjem je naklon od 30°do 40°.Na strehi se lahko izvedejo strešna okna, frčade različnih oblik, razen trapeznih, čopi niso dovoljeni, možna je postavitev sončnih zbiralnikov in celic. Kolenčni zid je skupaj z višino kapne lege največ 1,50 m. Kritina je temno rjave, temno sive ali rdeče barve, lahko je iz različnih materialov z drobno strukturo v vzorcu strešnikov, glazirana in reflektirajoča nista dovoljeni. Na fasadah se lahko uporabljajo različni, vendar medsebojno usklajeni materiali, uporaba izrazito motečih, »živih« oziroma »izstopajočih« in neavtohtonih barv, je prepovedana. Stavbe se umeščajo na površino za razvoj objekta(ov), na kateri je možna umestitev več stavb, upoštevajoč faktor zazidanosti, ki je 0,35.

Nezahtevni in enostavni objekti (pomožni objekti): Gradijo se lahko na celotni gradbeni parceli v odmiku 1,5 m od meje sosednje gradbene parcele oziroma tudi manj ob soglasju lastnika sosednje gradbene parcele. V primeru gradnje dveh samostojnih objektov za dve parceli skupaj, ki se stikata z eno fasado, oblikovni pogoji morajo biti enotni za oba objekta. Zunaj gradbene linije (proti cesti) se lahko postavljajo le pergole in nadstrešnice, ki se direktno navezujejo na stanovanjsko stavbo in so izključno namenjene za vhode v stavbe ali/in za bivanje na odprtem prostoru ter niso daljše od 1/3 dolžine fasade. Oblika, naklon strehe, kritina in barva fasade ter kota pritličja so enaki, kot pri stanovanjski stavbi, dovoljena je tudi ravna ali zelena streha, pri senčnici, zimskem vrtu ipd. objektih se lahko uporabi transparentna kritina. Nezahtevni in enostavni objekti, ki po definiciji niso stavbe (npr. ograja, komunalni priključki, parkirišče, bazen...) se gradijo na celotni gradbeni parceli, od meje soseda so oddaljeni najmanj 0,5 m, od ceste pa najmanj 1,5 m, dovoljeno je tudi manj ob soglasju soseda. Medsoseska ograja je v obliki žive meje iz avtohtonih grmovnic ali kovinska transparentna, višina ograje je od obstoječega ali urejenega terena do 1,20 m. Ograja med gradbeno parcelo in javno cesto je živa meja iz avtohtonih grmovnic, ki je lahko v kombinaciji s kovinsko transparentno ograjo, s tem da je živa meja zasajena proti javni cesti, visoka je do 1,0 m. Odmik in višina ograj ob javni cesti in na cestnih priključkih morata zagotavljati ustrezno preglednost.

Zunanje ureditve se izvedejo na čim bolj naraven način. Razlike v višini terena se urejajo z brežinami. Parkirišča in dostopne poti so lahko asfaltirane, tlakovane z drobnimi tlakovci ali urejene s travnatimi ploščami, peš površine so lahko tlakovane z drobnimi tlakovci ali travnate.

Infrastruktura:

PROMETNO OMREŽJE: Obstoječe ceste se rekonstruirajo, prečni profil je vozišče 3,5 m, hodnik za pešce 1,6 m, bankina ob hodniku za pešce 0,5 m, ob vozišču pa 0,75 m. Do parcel v notranjosti pozidave se uredi dostopna ceste, širine 3,5 m. Na vsaki parceli se uredita najmanj 2 parkirna mesta in obračališče za osebno vozilo. Peš promet se odvija po hodniku za pešce, kolesarski pa po vozišču ceste.

VODOVODNO OMREŽJE: nove stavbe se priključijo na rekonstruirano obstoječe vodovodno omrežje.

HIDRANTNO OMREŽJE: ob prometnicah se postavijo nadzemni hidranti.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE: izvede se ločen sistem kanalizacije. Odpadne padavinske vode se s ceste vodijo v odprte obcestne odvodnike. S streh stavb se preko zadrževalnikov vodijo tudi v cestne odvodnike. Komunalne vode se vodijo na male komunalne čistilne naprave.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE: nove stavbe se, do zapolnitve prostih mest v obstoječi transformatorski postaji (TP) priključujejo na njo. Ko se izkoristijo kapaciteti obstoječe TP se zgradi nova, ki je zunaj območja OPPN in ki se prav tako zunaj območja OPPN poveže na obstoječi drog zračnega daljnovoda SN 20 KV. Od nove TP se zgradi novi nizkonapetostni električni razvod do novih stavb.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE: nove stavbe se priključujejo na obstoječe TK omrežje.

OGREVANJE: koristijo se energenti, ki so dovoljeni z zakonodajo in obnovljivi viri energije.

ODPADKI: na območju OPPN je urejen individualen odvoz z odjemnih mest posameznih parcel, ki so opremljeni s posodami po navodilu upravljavca. Zunaj območja OPPN je urejena zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok).

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

Naročnik: PRIVATNI INVESTITORJI

Investitor: PRIVATNI INVESTITORJI

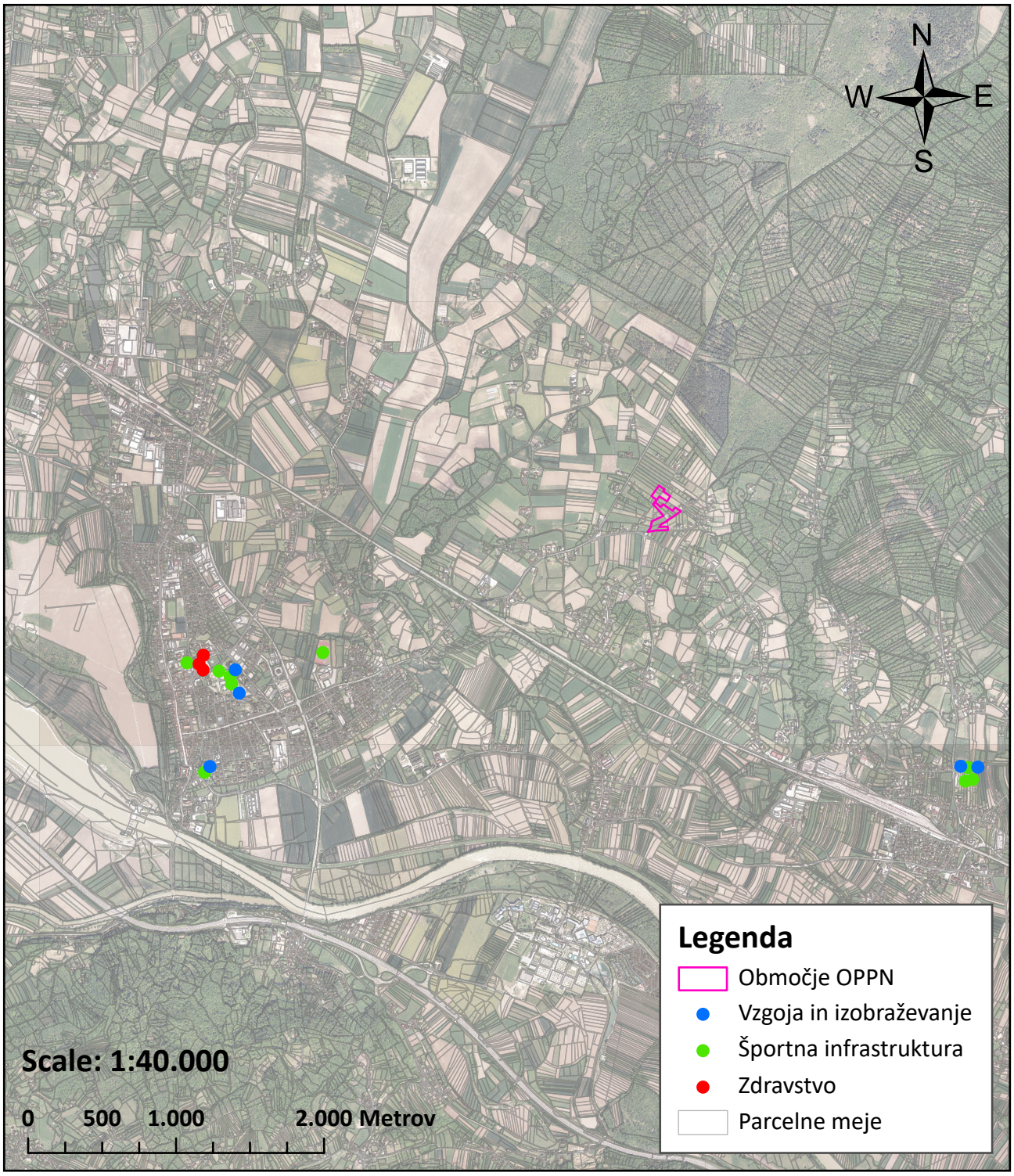
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT »STANOVANJSKA GRADNJA SELA PRI DOBOVI – DEL EUP SE-02«

POVZETEK ZA JAVNOST

kartografska podlaga: 1: 1000
Datum: maj, 2023

Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«

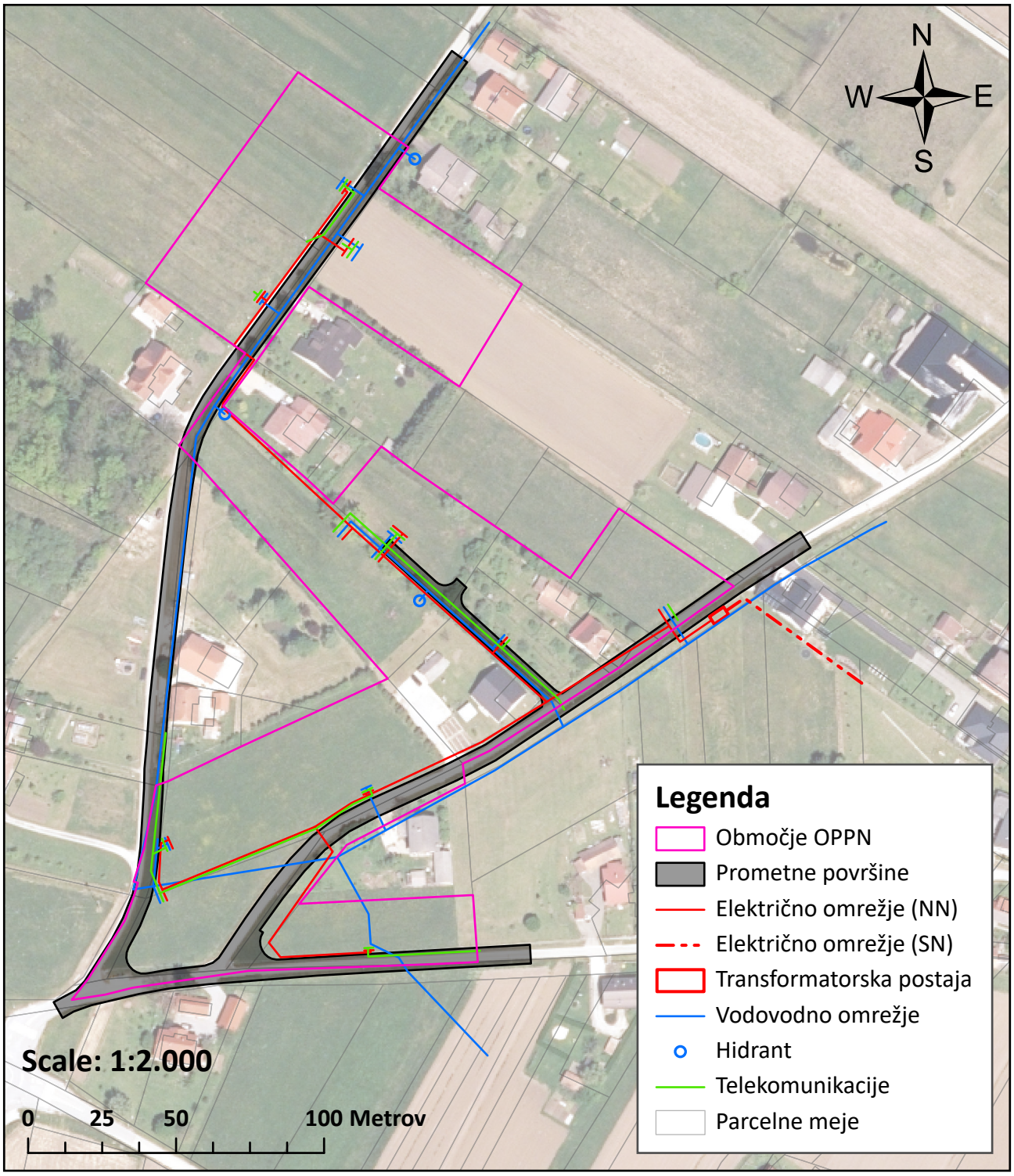
Naziv grafičnega prikaza:Prikaz družbene infrastrukture
Pripravljavec: Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto



Viri podatkov: Geodetska uprava RS, Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«

Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«

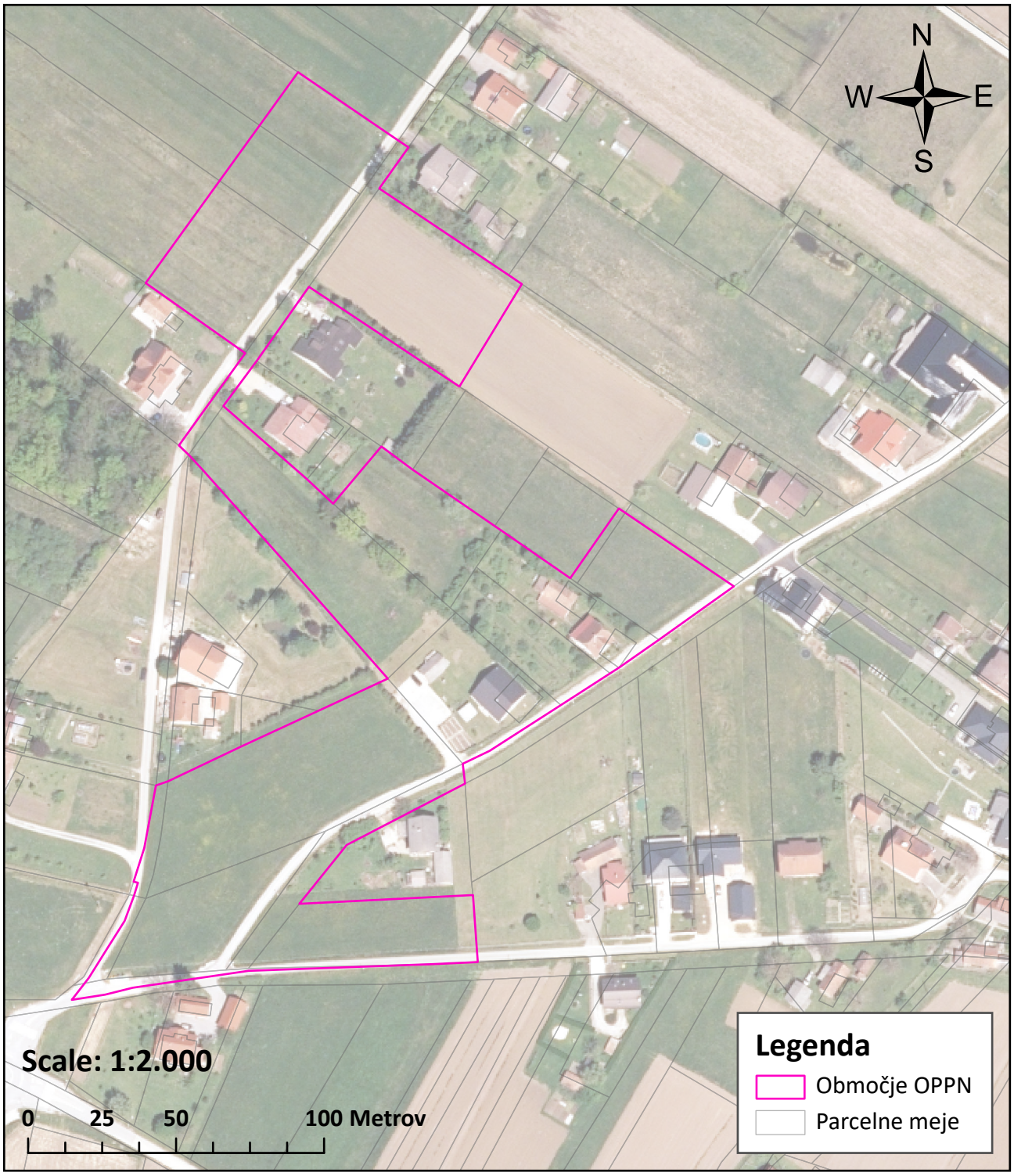
Naziv grafičnega prikaza:Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture
Pripravljavec: Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto



Viri podatkov: Geodetska uprava RS, Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«

Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«

Naziv grafičnega prikaza:Prikaz območja OPPN
Pripravljavec: Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto



Viri podatkov: Geodetska uprava RS, Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska gradnja Sela pri Dobovi - del EUP SEL-02«