

Na podlagi 129. in 124. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12-ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na 3. redni seji dne 29.5.2023 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za obrtno dejavnost v Brežini, EUP BRŽ-186

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga in predmet za OPPN)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za obrtno dejavnost v Brežini, EUP BRŽ-186, ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod št. projekta 2207 in identifikacijsko številko prostorskega akta: 3284.

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

(3) Na območju OPPN se načrtuje izgradnja ključavničarske obrtne delavnice.

2. člen

(pomen izrazov in kratic)

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

Kratika	Pomen kratice
FZ	faktor zazidanosti parcele
FZP	faktor zelene površine
GP	Gradbena parcela
OPN	Občinski prostorski načrt Občine Brežice
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt za obrtno dejavnost v Brežini, EUP BRŽ-186

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

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

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

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

(6) Površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami ali linijami, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok.

(7) Praviloma - izraz pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, vendar je dopustno odstopanje od njih, če jih zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno upoštevati, kar je treba obrazložiti in utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

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

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

3. člen

(vsebina)

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

(2) Z OPPN se podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje 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 in gozdov;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

1. Območje OPPN

1.1 Območje OPPN na OPN	M 1: 5 000, M 1: 1 000
1.2 Območje OPPN na DOF in DKN	M 1: 2 000
1.3 Območje OPPN na geodetskem načrtu	M 1: 1 000

2. Vplivi in povezave

M 1: 2 000

3. Ureditvena situacija

M 1: 500

4, 5. Prometne ureditve in infrastruktura

M 1: 500

(4) OPPN ima naslednje spremljajoče gradivo kot priloge: izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, prikaz stanja prostora, strokovne podlage za pripravo OPPN, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, obrazložitve in utemeljitve OPPN, povzetek za javnost, opredelitev do vplivov na okolje, poročilo o sodelovanju z javnostjo, elaborat ekonomike.

(5) Skladno s 128. členom Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3) in glede na ugotovitve v 6. členu Sklepa o začetku postopka priprave predmetnega OPPN se celovita presoja vplivov na okolje za ta OPPN ne izvede.

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

4. člen

(območje urejanja)

- (1) Območje OPPN se nahaja v severnem delu Brežic na območju Brezine. Območje je del nekdanjega industrijskega kompleksa, v sklopu katerega je bila organizirana betonarna s separacijo, manipulativnim platojem in parkiriščem za tovorna vozila. Danes je to nepozidano zemljišče, ki je zapuščeno in potrebno sanacije.
- (2) Za območje OPPN v OPN ni opredeljen način urejanja z OPPN. K temu se pristopa zaradi ustrezne umestitve dejavnosti na dano lokacijo, ki je prostorsko omejena.
- (3) Območje OPPN je z OPN opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako EUP BRŽ-186, kjer je določena namenska raba CDo – območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt. V območje urejanja z OPPN se vključi tudi območje dostopne ceste, torej tudi del EUP BRŽ-06, kjer je določena namenska raba SK – površine podeželskega naselja in K1 – najboljša kmetijska zemljišča.
- (4) Kot del območja OPPN se obravnava tudi razvojno območje OPPN, ki posega na namensko rabo K1 (najboljša kmetijska zemljišča), EUP PREN-18, kjer se za zaokrožitev območja pogojno dopusti poseganje v prostor.
- (5) Območje OPPN zajema zemljišča s parc. št. 703/2 in večinski del parc.št. 703/3, obe k.o. 1282-Brezina v velikosti 4,5 arov.
- (6) Meja območja OPPN je razvidna iz načrta 1 grafičnega dela »Območje OPPN«.

5. člen

(vplivi in povezave)

- (1) Teren je raven in nasut. Gre za nepozidano območje, ki je povsod obdano s trajnimi travniki in njivami. Na jugovzhodni strani sega območje do lokalne ceste LC 024661 Šentlenart – Glogov Brod.
- (2) Območje OPPN sega v območje državnega prostorskega akta v pripravi, in sicer Državnega prostorskega načrta za cestno povezavo od Krškega do Brežic.
- (3) Dostopnost do območja je zagotovljena preko obstoječe urejene dovozne poti, ki je v lasti investitorja.
- (4) Območje OPPN je delno komunalno opremljeno. Na območju je obstoječi priključek na energetsko omrežje. Za potrebe preostale infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na kanalizacijsko omrežje, ki poteka jugovzhodno od območja, v lokalni cesti LC 024661 Šentlenart – Glogov Brod, navezava na vodovodno omrežje, ki poteka v obstoječi dovozni poti in navezava na komunikacijsko omrežje, ki prav tako poteka čez območje OPPN.
- (5) OPPN posega na vodovarstveno območje – III. varstveni režim. Območje OPPN ne posega na druga varovana območja - ne na območje kulturne dediščine, ne na območja ohranjanja narave ali na ogrožena območja.
- (6) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz načrta 2 grafičnega dela »Vplivi in povezave«.

6. člen

(vrste gradenj)

Na območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj, ki jih opredeljuje veljavni zakon o graditvi.

7. člen

(vrste objektov glede na namen po klasifikaciji objektov)

(1) Skladno z namensko rabo je dopustna gradnja vrste objektov namenjenim manjši obrti.

(2) Po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) glede na namen uporabe je dopustna gradnja naslednjih objektov in njihovih funkcionalnih enot:

- a) Glavni objekti:
 - 12510 Industrijske stavbe, od tega delavnica (manjša obrt za ključavničarsko dejavnost).
- b) Pomožne stavbe:
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, od tega skladiščne stavbe
- c) Objekti kot del zunanje ureditve:
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega nadstrešnice,
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev, od tega ograje in oporni zidovi.

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih enostavnih objektov, ki se ne klasificirajo:

- priključek,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok,
- objekt za oglaševanje in informacijski pano,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

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

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 222 Distribucijski cevovodi, (lokalni) distribucijski elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi.

8. člen

(dopustne dejavnosti)

Območje OPPN je skladno z namensko rabo namenjeno manjši obrtni dejavnosti.

9. člen

(vrste objektov glede na zahtevnost)

V območju OPPN je poleg manj zahtevnih objektov dopustna tudi gradnja nezahtevnih, in enostavnih objektov.

III. MERILA IN POGOJI NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

10. člen

zasnova in ureditvene enote

- (1) Območje OPPN ima eno ureditveno enoto, kjer je predvidena izgradnja objekta za ključavničarsko obrtno dejavnost. Objekt bo programsko razdeljen na obrtni, poslovni in skladiščni del.
- (2) Dostopnost do objekta se zagotavlja preko obstoječe dovozne poti.
- (3) Na robovih območja OPPN je predvidena ureditev zelenega pasu. Na zahodnem robu je zaradi zmanjšanja vizualne izpostavljenosti predvidena vzpostavitev zelene bariere. Ozelenitev se izvede skladno s petim odstavkom 12. točke tega odloka.
- (4) Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

11. člen

(lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov)

- (1) Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objekta, in sicer na zahodni strani gradbene parcele. Površina za razvoj objekta je odmaknjena od meje gradbene parcele stavbe 2 m na severni, severovzhodni in južni strani ter 3 m na zahodni strani. Na severovzhodni strani ob meji razvojnega območja OPPN poteka gradbena meja, kot je razvidno iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.
- (2) Izven površine za razvoj objektov so dopustne gradnje infrastrukturnih vodov in naprav, dostopne ceste, ureditev parkirišč, manipulativnega dvorišča in zelenih površin ter gradnje objektov pod pogoji 13. člena tega odloka.
- (3) Velikost objekta se zaradi vodila fleksibilnosti določi z robnimi pogoji in sicer na površini za razvoj objekta, upoštevajoč gradbene meje in faktor zazidanosti.
 - Etažnost objekta: (K) + P ali (K)+P+1 (lahko tudi le v delu objekta),
 - Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki. Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena in tvori zelene površine ali potrebne utrjene površine objekta, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti,
 - Maksimalna višina objektov je 9,5 m nad koto urejenega terena. Višina je lahko presežena v primeru namestitve klimatov in drugih naprav, ki služijo za delovanje objekta.
- (4) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti $FZ_{max} = 0,4$.
- (5) Lokacijski pogoji in dopustni gabariti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov in površin)

- (1) Oblika objekta: podolgovat tloris, pravokotne oblike, kjer je dopustno dodajanje in odzemanje kubusov.
- (2) Streha objekta je dvokapnica v minimalnem naklonu (do 7°) ali ravna, lahko tudi zazelenjena.

(3) Fasada naj bo v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade. Na fasadi je poleg stekla dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov.

(4) Uvozi in utrjene površine:

- Zunanje manipulativne površine in parkirišča morajo po velikosti zadoščati potrebam objekta. Na območju manipulacije dostavnih tovornjakov mora biti povozna površina ustrezno utrjena.
- Objekt mora zagotavljati minimalno št. parkirnih mest, kot določa tretji odstavek 16. člena tega odloka, parkirna mesta za invalide in parkirna mesta za kolesa ter druga enosledna vozila. Površina parkirnih mest je tlakovana in mora biti vizualno členjena z zasaditvijo avtohtonih dreves naravnoraščenih funkcionalnih krošenj.

(5) Nepozidane in neutrjene površine:

- Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora. Rastline ne smejo posegati v območje preglednostnega trikotnika. Pri sajenju dreves je potrebno upoštevati potek infrastrukturnih vodov in odmike, ki so navedeni v šestem odstavku 15. člena tega odloka.
- Ob vzhodnem in severnem robu območja OPPN je potrebno zagotoviti zelene pasove širine najmanj 2,0 m, ob južnem robu pa najmanj 1,5 m. Ob zahodnem robu se vzpostavi zelena bariera širine najmanj 3,0 m, ki se засadi z visokodebelnimi drevesi in grmičevjem ter po potrebi tudi z vertikalno vegetacijo v smislu zazelenjene ograje. Zasaditev naj bo izvedena z vsaj tremi različnimi rastlinskimi vrstami in prostorastoča (ne strižena). Navedeno mora biti izvedeno na način, da bo predstavljalo vizualno bariero na stiku s krajino.
- Na gradbeni parceli stavbe je potrebno zagotoviti najmanj 25 dreves/ha – kar pomeni na območju OPPN minimalno 11 avtohtonih drevesnih vrst, ki morajo biti enakomerno razporejena po celotni gradbeni parceli. Zasaditev s cipresami ni dopustna.
- Zasaditev mora biti izvedena pred izdajo uporabnega dovoljenja.

13. člen

(merila in pogoji za pomožne stavbe in druge gradbeno inženirske objekte)

(1) Skupni lokacijski pogoji:

- Pomožne stavbe morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjene najmanj 2,0 m, vsi ostali objekti (razen ograj in podpornih zidov) pa 0,5 m. Manjši odmik je dovoljen le s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

(2) Pogoji o velikosti objekta:

- Vertikalni gabarit ne sme presegati višine osnovnega objekta.

(3) Tlorisni gabariti pomožnih stavb morajo zagotavljati FZ. Pogoji za oblikovanje:

- Oblikovani morajo biti enostavno - nečlenjen objekt.
- Streha mora biti oblikovno skladna z obstoječim objektom.

(4) Postavitev zunanjih naprav:

- Na strehe je dovoljeno nameščanje klimatov in drugih naprav, ki služijo za delovanje objekta ter sončnih celic. Pri ravnih strehah oziroma strehah z najmanjšim naklonom se postavijo vzporedno z naklonom strehe ali pod optimalnim naklonom izrabe, skrite za fasadni venec. Od venca morajo biti odmaknjene najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.

(5) Ograje:

- Medsosedska ograja se izvede v žičnati izvedbi in se praviloma postavi na mejo zemljiških parcel, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko

lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

- Odmik ograje od cestišča ne sme biti manjši od 1,5 m.
- Ograje so maksimalne višine 2,0 m, razen na zahodni strani, kjer je predvidena zelena bariera tudi višje.
- Ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika.

(6) Skladiščni objekt kot šotor (proizvod, dan na trg):

- Ločne in polkrožne strehe niso dovoljene.
- Glede oblikovnosti mora izpolnjevati pogoje, ki veljajo za pomožne stavbe, s tem da je možno odstopanje pri naklonu dvokapne strehe zaradi prilagoditve naklonu strehe proizvoda, danega na trg.
- Dopusten le kot pomožni objekt, ki dopolnjuje funkcijo glavnega objekta.

(7) Mesto za zbiranje smeti (zbirno mesto komunalnih odpadkov) se uredi na način, da je vizualno čim manj izpostavljeno.

(8) Objekti za oglaševanje: Dopustno je le oglaševanje dejavnosti v območju OPPN ob upoštevanju predpisov za postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu lokalne ceste in predpisov lokalne skupnosti.

(9) Začasni objekt kot pomožna stavba se ureja skladno z veljavnim predpisom o začasnih objektih. Višinske razlike na zemljišču se prvenstveno urejajo z brežinami. Višine do 0,5 višinske razlike med spodnjim in zgornjim zemljiščem se lahko premoščajo z opornim zidcem.

14. člen

(pogoji za obstoječe objekte)

Znotraj območja OPPN ni obstoječih objektov. Po izgradnji objektov, predvidenih po OPPN, so dopustne vrste gradenj, kot jih določa 6. člen tega odloka.

IV. POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUGO INFRASTRUKTURO

15. člen

(infrastruktura splošno)

(1) Območje OPPN je delno komunalno opremljeno. Na gradbeni parceli je obstoječi elektro priključek. Za potrebe preostale infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje. Zgradijo se novi priključki, ki bodo v večjem delu potekali v koridorju obstoječe dostopne poti.

(2) Praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. Pri tem je treba posebno pozornost nameniti zadostnim in ustreznim odmikom od obstoječih vodov in naprav.

(3) Kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, lastnik posameznega voda pa mora za to od lastnika zemljišča pridobiti služnostno pravico.

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

(5) Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj. Odmiki od cest in infrastrukturnih koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje infrastrukturnih objektov. Kjer bo infrastruktura izvedena v vozišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu. Prečkanja cest, uvozov, dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo. Vse instalacije se izvedejo na ustrezni globini glede na niveleto vozišča ceste. Prav tako se na mestih, kjer so mogoča prečkanja infrastrukture v prihodnje, izvedejo zaščitne cevi.

(6) Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture ni dovoljeno, oziroma mora znašati odmik dreves od posameznih vodov najmanj 1,50 m, od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,00 m, od plinovoda pa v 2,5 m pasu ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

(7) Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na ulični fasadi objektov.

(8) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektni dokumentaciji.

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

(10) Potek infrastrukture je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

16. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Dostop do območja OPPN se zagotavlja preko obstoječe dovozne poti, ki se priključuje na odsek lokalne ceste 024661 Šentlenart – Glogov Brod. Vzdlž dovozne poti se lahko uredijo parkirna mesta za parkiranje obiskovalcev in zaposlenih. Ureditve dovozne poti ne smejo onemogočiti dostopa do hidranta, transformatorske postaje in do lovilcev olj, ki se jih z državnim prostorskim načrtom za cestno povezavo Krško–Brežice v pripravi načrtuje severovzhodno do dovozne ceste, tako med gradnjo kot tudi v času trajanja ureditev po OPPN.

(2) Na območju OPPN se zagotovi zadostno število parkirnih mest, kot to določa OPN oz. veljavni predpis za dejavnost. Parkirna mesta in manipulativne površine se zagotavljajo na pripadajoči gradbeni parceli stavbe upoštevajoč četrti odstavek 12. člena tega odloka.

(3) Cestna razsvetljava ni predvidena. Osvetlitev dostopne ceste se izvede v okviru zunanje ureditve objekta.

(4) Na območju OPPN ni predvidenih posebnih površin za pešce ali kolesarje.

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

17. člen

(vodovod in hidrantno omrežje)

(1) Ob vzhodnem robu območja OPPN, v dovozni poti, poteka obstoječi javni primarni vodovodni cevovod PE Ø 90 mm.

(2) Predvideni objekt se priključi na javno vodovodno omrežje z izgradnjo novega vodovodnega priključka. Priključevanje objektov na vodovodno omrežje je obvezno.

(3) Območje se oskrbi s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega sistema. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.

(4) Na območju se nahaja obstoječi nadzemni hidrant. Hidrantno omrežje mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno z veljavnimi predpisi. Investitor po potrebi zagotovi interno hidrantno omrežje za območje gradbene parcele.

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

18. člen

(odvajanje voda)

(1) Jugovzhodno ob območju, v lokalni cesti 024661 Šentlenart – Glogov Brod poteka obstoječi javni gravitacijski primarni fekalni kanalizacijski cevovod B Ø500 mm.

(2) Za potrebe odvajanja fekalnih odpadnih vod se v dovozni poti izvede nov kanalizacijski priključek s priključitvijo v obstoječem jašku javne kanalizacije z ID 209028 (Hp=152,71m, Hd=149,92m).

(3) Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca. Priključevanje objektov na kanalizacijski sistem je obvezno. Natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se določijo v fazi izdelave projekta komunalnega opremljanja območja.

(4) Padavinske vode s streh posameznega objekta se odvajajo v lokalni zbiralnik padavinske vode, ki bo dimenzioniran tako, da bo imel funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda ter v kapaciteti odvisni od površine strehe in možnosti uporabe padavinske vode v povezavi z vrsto dejavnosti za tehnološko, požarno, sanitarno vodo, za pranje vozil in zunanjih površin ter za zalivanje zelenih površin. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice upoštevajoč geološke razmere. Le te morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in ne bo povzročena škoda tretji osebi. Možnost ponikanja padavinskih voda se ob upoštevanju sestave tal reši v fazi izdelave projektne dokumentacije po potrebi z odvajanjem v bližnji vodotok pod pogoji mnenjedajalca s področja varstva voda.

(5) Odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin (z vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov) se omogoči s prečnimi in vzdolžnimi nakloni preko vtočnih jaškov in kanalizacije za odvod odpadnih padavinskih voda. Padavinske odpadne vode iz ceste, parkirišč in ostalih utrjenih povoznih površin je treba pred izpusti predhodno očistiti na standardnih lovilcih olj oz. na način, da se zagotovi ustrezna čistost vode skladno z veljavnimi predpisi.

(6) Način, dimenzioniranje in tehnične karakteristike odvodnjavanja se dokončno določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije na način, da ne bo vpliva na gradbene parcele stavb.

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

19. člen

(energetska infrastruktura)

(1) Preko območja OPPN poteka nadzemni srednje napetostni (SN) vod ter nizko napetostna (NN) 0,4 kV podzemna voda.

(2) Varovalni pas nadzemnega SN voda znaša 10 m, varovalni pas podzemnega NN 0,4 kV voda pa znaša 1m od osi vodov v obeh smereh.

(3) Na območju OPPN je že izveden sekundarni vod in obstoječa elektro omarica na NN izvodu I05: Betonarna (PP00-A 4x120+2,5mm²), ki se napaja iz obstoječe transformatorske postaje TP Brezina: 085, ki se nahaja jugovzhodno od območja OPPN, ob lokalni cesti 024661 Šentlenart – Glogov Brod.

(4) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je treba upoštevati predpis s področja elektromagnetnega sevanja in predpis o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij ter druge predpise.

(5) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav je treba upoštevati veljavne varnostne in tehnične predpise.

(6) Za napajanje predvidenega objekta se bo uporabil obstoječi elektro priključek na gradbeni parceli.

(7) Za ogrevanje in drugo uporabo se zagotavlja tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije. V ta namen je dopustna postavitev zunanjih naprav in zunanje opreme, ter manjše naprave v skladu z OPN in s predpisom, ki ureja manjše naprave za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije. Fotovoltaični sistemi se lahko izvedejo le kot del strehe ali fasade obstoječih objektov pod pogoji, navedenimi v 13. členu.

(8) Južno od območja OPPN, v lokalni cesti 024661 Šentlenart – Glogov Brod poteka distribucijsko plinovodno omrežje, odsek B8-PE160, z delovnim tlakom 4 bar. V primeru energetske oskrbe območja OPPN za ogrevanje s plinom se lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja do območja OPPN, s priključitvijo na obstoječe plinovodno omrežje.

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

20. člen

(komunikacijsko omrežje)

(1) Obstoječi TK vod poteka čez območje in jugovzhodno ob območju OPPN v lokalni cesti 024661 Šentlenart – Glogov Brod.

(2) Za predvidene ureditve na območju OPPN se predvidi novo elektronsko komunikacijsko omrežje ob dovozni poti z navezavo na obstoječe optično omrežje ob lokalni cesti 024661 Šentlenart – Glogov Brod.

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

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

21. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnega mesta na gradbeni parceli stavbe.

(2) Odjemno mesto, kjer so nameščene posode je oddaljeno največ 5 m od roba prometne poti smetarskega vozila in mora omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov in drugih odpadkov.

(3) Drugi odpadki, ki nastanejo ob izvajanju obrtne dejavnosti se skladno s predpisi, ki urejajo ravnanje s tovrstnimi odpadki zbirajo na znotraj manipulacijskih površin ali znotraj objekta.

(4) Lokacija odjemnega mesta je informativno razvidna iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

V. PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI

22. člen

(parcelacija in prostorski ukrepi)

- (1) Parcelne meje na območju OPPN so urejene.
- (2) Območje OPPN ima eno gradbeno parcelo (GP1).
- (3) Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

VI. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

23. člen

(ohranjanje kulturne dediščine in narave)

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

24. člen

(varovanje voda)

- (1) Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju (III. varstveni režim). Dopustni so posegi ob upoštevanju predpisa o zavarovanju pitne vode in z ukrepi, ki jih le ta določa.
- (2) Na območju se poplave ne pojavljajo in ni površinskih voda.
- (3) Predvideni so predhodni ukrepi za varstvo površinskih voda in podtalnice skladno z veljavno zakonodajo - ustrezen način odvajanja in čiščenja padavinskih in odpadnih vod, ponikalnice, zbiralnik za vodo.

25. člen

(varovanje okolja)

- (1) Na območju OPPN ni pomembnejših virov zračnih emisij. Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetske viri, ki manj onesnažujejo zrak.

(2) Območje centralnih dejavnosti CDo, kjer je predvidena gradnja objekta za obrtno dejavnost, sodi po veljavnih predpisih med območja IV. stopnje varstva pred hrupom. Predvideni objekt ne bo povzročal čezmerne obremenitve s hrupom, zato protihrupni ukrepi ob običajnem obratovanju niso potrebni. Kljub temu se izvedejo omilitveni ukrepi zaradi bližine bivanja na podlagi strokovne ocene hrupa v okolju za obratovanje predvidene ključavničarske delavnice.

(3) Povzročitelji odpadkov med gradnjo in v času obratovanja objektov morajo upoštevati veljavne predpise, ki določajo ravnanje z odpadki.

(4) Mejne vrednosti obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja ne smejo biti presežene, pri čemer je potrebno upoštevati veljavne predpise. Območje OPPN sodi v območje II. stopnje varstva pred sevanjem.

(5) Pri osvetljevanju objektov in pri objektih za svetlobno oglaševanje, ki svetijo, je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi in usmeritve s področja svetlobnega onesnaženja okolja ter zmanjševanja porabe električne energije.

(6) Pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter se uporabiti za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin v občini.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM IN VAROVANJEM ZDRAVJA

26. člen

(obramba in varstvo pred nesrečami)

(1) Predvidene ureditve morajo biti skladne z veljavnimi predpisi, smernicami in priporočili s področja obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (poplave, erozija, potres, požar) ter varovanja zdravja ljudi in kvalitetnega okolja bivanja.

(2) Obramba: Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(3) Ukrepi ogroženih območij: Območje obravnave se ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju, ne na erozijsko ogroženem območju in ne na plazljivem ali plazovitem območju.

(4) Protipotresna varnost: Pri gradnji objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za projektni potresni pospešek tal (g) je 0,30. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

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

27. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo, širjenje požara na sosednje objekte, odmiki med objekti, lega objektov, nosilnost konstrukcije, preprečevanje širjenja požara po stavbah, evakuacijske poti in sistemi za javljanje ter alarmiranje, ukrepi za varen umik ljudi, naprave za gašenje in dostop gasilcev, hidrantno omrežje in drugo, morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in

gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo in se podrobneje določijo v projektni dokumentaciji.

(2) Požarna voda se zagotavlja iz hidrantnega omrežja.

(3) Intervencijske poti se zagotovijo na obstoječih prometnih površinah. Dovozi do posameznih objektov na območju zazidave morajo biti urejeni tako, da omogočajo dovoz gasilskim in interventnim vozilom, delovno površino za intervencijska vozila in izpolnjujejo pogoje za varen umik.

(4) Grafičen prikaz je zajet v načrtu 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

28. člen

(varovanje zdravja)

Dostop do javnih površin mora omogočati dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam skladno s predpisi in dobro prakso.

VIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

29. člen

(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

Etapnost izvajanja se nanaša na zagotavljanje priključkov na komunalno opremo in celovite in funkcionalno zaključene ureditve.

30. člen

(dopustna odstopanja)

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

(2) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom.

(3) V severovzhodnem delu območja OPPN, z namensko rabo K1 (razvojno območje) so dopustni posegi in gradnja pod pogoji tega odloka v primeru, če postane to območje z OPN stavbno zemljišče. V tem primeru pomeni, da se razvojno območje funkcionalno poveže z GP1 in da veljajo na tem območju enaki odmiki gradbenih mej od meje gradbene parcele, kot je navedeno v 11. členu tega odloka, površina za razvoj objekta pa se združi s površino za razvoj objekta na GP1.

31. člen

(zagotavljanje izgradnje infrastrukture)

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

(2) Za zagotavljanje komunalne opremljenosti zemljišča se izvedejo zgolj priključki na obstoječa omrežja. Gradnja javne komunalne infrastrukture ni potrebna.

32. člen

(obveznosti udeležencev graditve objektov)

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

33. člen

(dopustni posegi pred izvedbo ureditev)

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

34. člen

(vpogled akta in nadzorstvo)

(1) OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostor.

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

35. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

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

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

36. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3505-2/2022
Brežice, 29.5.2023

Ivan Molan
Župan Občine Brežice