

Številka: 9001-8/2023

Datum: 11.5.2023

3. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 29.5.2023

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za obrtno dejavnost v Brezini, EUP BRŽ-186; prva 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 Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za obrtno dejavnost v Brezini, EUP BRŽ-186

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za obrtno dejavnost v Brezini, EUP BRŽ-186, z obrazložitvijo
- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za obrtno dejavnost v Brezini, EUP BRŽ-186
- Povzetek za javnost z grafičnim prikazom
- Elaborat ekonomike

ŽUPAN

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

Številka: 3505-2/2022

Datum: 11.5.2023

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za obrtno dejavnost v Brežini, EUP BRŽ-186

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlagam v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za obrtno dejavnost v Brežini, EUP BRŽ-186.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za obrtno dejavnost v Brežini, EUP BRŽ-186.

OBRAZLOŽITEV

Občina Brežice na pobudo lastnika zemljišč vodi postopek izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za obrtno dejavnost v Brežini, EUP BRŽ-186 (v nadaljevanju: OPPN), ki se pripravlja v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, v nadaljevanju: ZUreP-3).

Območje predmetnega OPPN se nahaja na severnem robu naselja Brežina. Območje je del nekdanjega industrijskega kompleksa, v sklopu katerega je bila organizirana betonarna s separacijo, manipulativnimi in parkirnimi površinami. Danes je to nepozidano zemljišče v velikosti 4,5 arov z nasutim terenom in urejenim dostopom, ki je opuščeno in potrebno sanacije.

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 enoti urejanja prostora z oznako BRŽ-186, ki je opredeljena z namensko rabo prostora CDo (druga območja centralnih dejavnosti, namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim in obrtnim dejavnostim), ter manjši del BRŽ-06, ki je opredeljena z namensko rabo SK (površine podeželskega naselja) in K (kmetijska zemljišča).

Predmet OPPN se glede na izkazano investicijsko namero nanaša na izgradnjo ključavničarsko obrtne delavnice s pripadajočimi poslovnimi prostori za lastne potrebe.

V skladu z določili OPN za predmetno območje ni predviden način urejanja prostora z OPPN, vendar se je k pripravi postopka OPPN pristopilo z namenom optimalne izkoriščenosti prostora in racionalne umestitve načrtovanih ureditev. Podlaga za njegovo izdelavo je deveti

odstavek 142. člena OPN, ki določa, da je izdelava podrobnega prostorskega načrta možna za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN.

Z OPPN se določijo 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.

V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je bila dne 10.6.2022 podana pobuda za obrtno dejavnost na območju zemljišč v lasti pobudnika oz. investitorja, ki jo je župan sprejel dne 27.6.2022.

Z javnim pozivom preko občinske spletne strani je bila k sodelovanju pri pripravi OPPN v začetni fazi pobude v času od 6.7. do 4.8.2022 pozvana širša javnost in lastniki sosednjih zemljišč. V skladu z določili ZUreP-3 je občina dne 13.7.2022 pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, da OPPN ne bo imel verjetno pomembnih vplivov na varovana območja in da izvedba presoje sprejemljivosti na varovana območja ni potrebna. Z vlogo so bili dne 29.8.2022 k podaji usmeritev pozvani pristojni nosilci urejanja prostora, v katerih ti konkretizirajo določbe predpisov in dokumentov s svojega delovnega področja za obravnavano območje in za načrtovane posege v prostor.

Dne 16.11.2022 je bil sprejet Sklep o pripravi OPPN, ki je bil objavljen na občinski spletni strani ter dne 25.11.2022 v Uradnem listu RS. Na podlagi poziva občine je bila 21.11.2022 prostorskemu aktu s strani pristojnega ministrstva za prostor dodeljena identifikacijska številka 3284, pod katero se ta akt vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu. Dne 1.12.2022 je bila z namenom priprave predmetnega OPPN med občino, izdelovalko akta M Mundus, Matejo Sušin Brence s.p. in lastnikom zemljišč, ki je pobudnik izdelave predmetnega akta, podpisana pogodba št. 2-2022 o medsebojnih obveznostih pri izdelavi OPPN.

V nadaljevanju je izdelovalka prostorskega akta v mesecu decembru 2022 pričela s pripravo osnutka OPPN. Z javnim pozivom preko občinske spletne strani je bila k sodelovanju pri oblikovanju osnutka OPPN v času od 28.12. 2022 do 12.1.2023 pozvana širša javnost. Prejete so bile tri pripombe z nasprotovanjem umeščanja predmetne ureditve na tej lokaciji. Občina je podala obrazložitve in strokovne utemeljitve, na podlagi katerih je bila sprejeta odločitev za izdelavo tega OPPN ter z njimi seznanila pripombo_dajalce.

Dne 5.1.2023 so bili pristojni nosilci urejanja prostora pozvani, da na podlagi delovnega gradiva osnutka OPPN podajo morebitne podrobnejše usmeritve oz. mnenje k osnutku OPPN. V mnenjih posamezni nosilci urejanja prostora podajo ugotovitve glede upoštevanja smernic in predpisov iz njihove pristojnosti v OPPN oziroma ugotovitve o njihovem neupoštevanju utemeljijo ter podajo usmeritve za odpravo nepravilnosti. Na osnutek OPPN so bila pridobljena vsa mnenja nosilcev urejanja prostora.

Na območju predmetnega OPPN je v pripravi Državni prostorski načrt za cestno povezavo od Krškega do Brežic (v nadaljevanju: DPN). V skladu s šestim odstavkom 93. člena ZUreP-3 pobudnik DPN (Ministrstvo za infrastrukturo) in ministrstvo, pristojno za prostorsko načrtovanje, spremljata pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v območju priprave DPN. V ta namen sta bili omenjeni ministrstvi dne 5.1.2023 seznanjeni s pripravo osnutka OPPN, v nadaljevanju so z naročnikom in izdelovalcem DPN stekla potrebna usklajevanja.

V skladu s 115. členom ZUreP-3 je občina kot pripravljavec prostorskega akta v okviru seznaitve javnosti z morebitnim nasprotjem interesov vseh oseb, ki sodelujejo pri pripravi in sprejemu akta v mesecu februarju 2023 pridobila izjave, ki ne izkazujejo okoliščin morebitnega nasprotja interesov v postopku priprave predmetnega OPPN.

Po prejetih mnenjih je bil v mesecu marcu 2023 pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil objavljen na spletni strani občine. Z javnim naznanilom je bila 1.3.2023 objavljena javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN, ki je potekala od 3.3.2023 do vključno 3.4.2023 na pristojnem oddelku za prostor Občine. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 22.3.2023 v prostorih Občine Brežice izvedena javna obravnava, ki se je poleg predstavnic občine, predstavnice izdelovalca OPPN ter predstavnikov investorjev ni udeležila nobena druga oseba.

V času javne razgrnitve OPPN ni bilo podanih nobenih pripomb in predlogov, zato je prostorska načrtovalka v skladu z zakonodajo nadaljevala s postopkom priprave OPPN. V aprilu 2023 je pripravila predlog OPPN, ki je bil objavljen na spletni strani občine. V skladu z določili ZUreP-3 v primeru, da se gradivo predloga OPPN glede na osnutek OPPN ni spreminjalo in da so bila pridobljena pozitivna mnenja na osnutek OPPN, pristojnih nosilcev urejanja prostora ni potrebno pozvati k podaji dopolnilnih mnenj na predlog OPPN. Dne 14.4.2023 so bili nosilci urejanja prostora obveščeni o objavi gradiva predloga na občinski spletni strani.

V skladu z določili ZUreP-3 sta bili dne 13.4.2023 s fazo izdelave in objave gradiva predloga OPPN seznanjeni tudi pristojni ministrstvi, ki spremljata pripravo občinskih prostorskih aktov v območju priprave DPN. S pobudnikom DPN za cestno povezavo Krško–Brežice so ureditve načrtovane z OPPN usklajene.

Ker v okviru javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb ter predlogov in Občinski svet ni sprejemal stališč do le-teh, bo besedilo odloka v drugi obravnavi enako besedilu predloga odloka v prvi obravnavi, zato Občinskemu svetu predlagamo, da se na podlagi tretjega odstavka 126. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlog odloka sprejme na isti seji tako, da se prva in druga obravnava odloka združita.

Po sprejemu predmetnega Odloka se le-ta objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Občine Brežice. En izvod OPPN se posreduje pristojni upravni enoti in en pristojnemu ministrstvu za prostor, sprejet dokument in gradivo OPPN pa bo ves čas veljavnosti na vpogled pri pristojni občinski službi za prostor.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic, kot je razvidno iz elaborata ekonomike (M Mundus, Mateja Sušin Brence s.p., št. 2207, Artiče, marec 2023).

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 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 ___ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za obrtno dejavnost v Brezini, 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 Brezini, 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 Brezini, 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, obrazložitev in utemeljitev 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 neutrne 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 odvzemanje 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 četrty 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,

Ivan Molan
Župan Občine Brežice

A. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Predmet: S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za obrtno dejavnost v Brezini, 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.

Ocena stanja in razlogi za pripravo: Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 in 80/21) opredeljuje območje OPPN kot enoto urejanja prostora EUP BRŽ-186, ki je opredeljeno z namensko rabo CDo (trgovska, oskrbna, poslovna, storitvena, gostinska dejavnosti, manjša obrt) in manjši del v EUP BRŽ-06 z namensko rabo SK (površine podeželskega naselja). OPN ne opredeljuje načina urejanja z OPPN, a se k temu pristopa z namenom, da se predvidena dejavnost ustrezno umesti na dani lokaciji, ki je prostorsko omejena. S predmetnim OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo, smiselno glede na prostorsko izvedbene pogoje, ki jih določa OPN za namensko rabo CDo. Pobudnik za izdelavo OPPN je lastnik zemljišč na območju OPPN.

B. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: 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.

Pobudnik ima na območju namen zgraditi ključavničarsko obrtno delavnico s pripadajočimi pisarnami za lastne potrebe. Gre za manjšo obrtno dejavnost, kjer se dela po posameznem naročilu glede na povpraševanje in ne gre za serijsko proizvodnjo.

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.

Vrste objektov po KLASIFIKACIJI objektov:

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

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

Glavni objekti:

- 12510 Industrijske stavbe, od tega delavnica (manjša obrt za ključavničarsko dejavnost).

Pomožne stavbe:

- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, od tega skladiščne stavbe

Objekti kot del zunanje ureditve:

- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega nadstrešnice,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsra in ograditev, od tega ograje in oporni zidovi.

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.

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

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

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

Vrste objektov glede na zahtevnost: V območju OPPN je poleg manj zahtevnih objektov dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

Zasnova pozidave in ureditev: 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.

Dostopnost do objekta se zagotavlja preko obstoječe dovozne poti.

Na robovih območja OPPN je predvidena ureditev zelenega pasu. Na zahodnem robu je zaradi zmanjšanja vizualne izpostavljenosti predvidena vzpostavitev zelene bariere.

Lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov: Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objekta, in sicer na zahodni strani gradbene parcele. Površine za razvoj objektov in gradbena meja so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

Oblikovanje objektov in ureditev okolice:

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.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti FZmax= 0,4.

Oblika objekta: podolgovat tloris, pravokotne oblike, kjer je dopustno dodajanje in odvzemanje kubusov.

Streha objekta je dvokapnica v minimalnem naklonu (do 7°) ali ravna, lahko tudi zazelenjena.

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 naravnorashčenih funkcionalnih krošenj.

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 zasadi 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.

Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo: 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.

Prometne ureditve: Dostop do območja OPPN se zagotavlja preko obstoječe dovozne poti, ki se priključuje na odsek lokalne ceste 024661 Šentlenart – Glogov Brod. vzdolž dovozne poti se lahko uredijo parkirna mesta za parkiranje obiskovalcev in zaposlenih.

Vzdolž 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 od dovozne ceste, tako med gradnjo kot tudi v času trajanja ureditev po OPPN.

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

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

Zagotavljanje izgradnje infrastrukture: Za zagotavljanje komunalne opremljenosti zemljišča se izvedejo zgolj priključki na obstoječa omrežja. Gradnja javne komunalne infrastrukture ni potrebna. Investitor bo gradil komunalno infrastrukturo sam na podlagi pogodbe o opremljanju, ki bo sklenjena med njim in občino.

Parcelacija: Parcelne meje na območju OPPN so urejene. Območje OPPN ima eno gradbeno parcelo (GP1).

Varstvo kulturne dediščine, narave in okolja: Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine, niti na območju varovanja narave.

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.

Na območju se poplave ne pojavljajo in ni površinskih voda.

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

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.

OPPN podrobneje obravnava tudi: **rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in varovanjem zdravja, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja, obveznosti udeležencev graditve objektov...**



Prilavljavec in naročnik:

Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

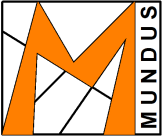
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

Za obrtno dejavnost v Brezini, EUP BRŽ-186

USKLAJEN PREDLOG

POVZETEK ZA JAVNOST

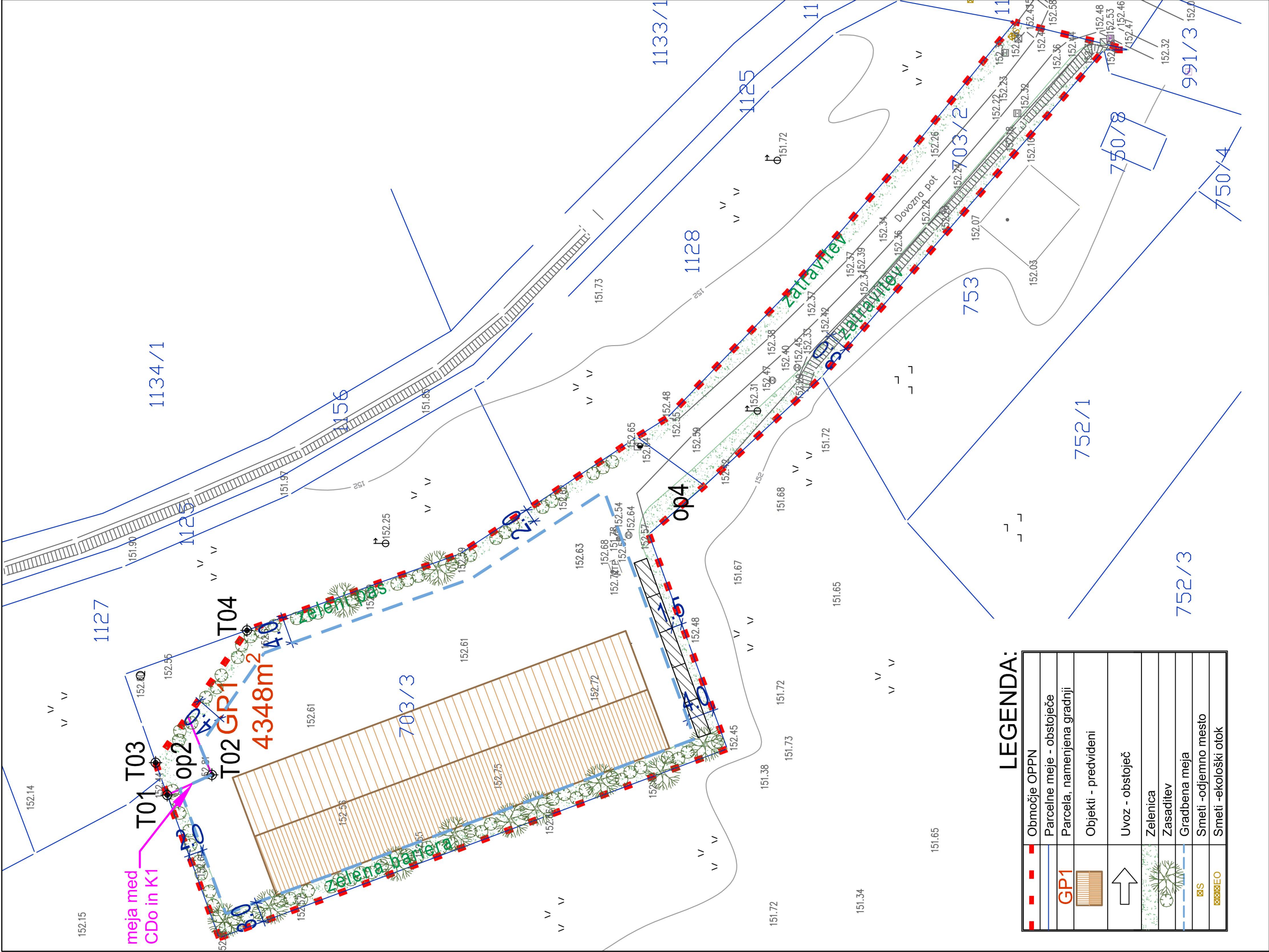
Izdelovalec:



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

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Mateja Sušin Brence, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0928

Datum: Maj 2023



LEGENDA:

	Območje OPPN
	Parcelne meje - obstoječe
	Parcela, namenjena gradnji
	Objekti - predvideni
	Uvoz - obstoječ
	Zelenica
	Zasaditev
	Gradbena meja
	Smeti -odjemno mesto
	Smeti -ekološki otok

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

Datum: Maj 2023, faza: usklajen predlog



Strokovna podlaga

ELABORAT EKONOMIKE

za potrebe priprave

OPPN za obrtno dejavnost v Brezini, EUP BRŽ-186



Izdelovalec:

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

Faza: **Končni izvod**

Št. projekta: **2207**

Kraj in datum: **Artiče, marec 2023**

Št. izvodov: **1 + Digit. (mail)**

Identifikacijska številka PA v zbirki prostorskih aktov, za katerega se izdelava elaborat: **3284**



M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p.

Strokovna podlaga:

Ime:	ELABORAT EKONOMIKE
Za prostorski akt:	OPPN za obrtno dejavnost v Brezini, EUP BRŽ-186
Št. ID PA:	3284
Dosedanje objave:	/
Faza:	Končni izvod
Št. verzije:	V1
Številka projekta:	2207
Kraj in datum:	Artiče, marec 2023

Naročnik:

Lastnik zemljišč na območju OPPN

Izdelovalec:

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

Odgovorni predstavnik podjetja:
Mateja Sušin Brence

Sodelavci:

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



VSEBINA

• TEKSTUALNI DEL

1	UVOD	5
1.1	PREDMET ELABORATA EKONOMIKE	5
1.2	NAMEN ELABORATA EKONOMIKE.....	5
1.3	PRAVNA PODLAGA	6
2	PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE.....	7
2.1.1	Prostorski izvedbeni akti.....	7
2.1.2	Strokovne podlage	8
3	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN.....	9
3.1	OBMOČJE	9
3.2	RAZLOGI ZA PRIPRAVO.....	10
3.3	PREDMET	10
4	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	12
4.1	POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI.....	13
4.1.1	Prometna ureditev	14
4.1.2	Vodovod in hidrantno omrežje.....	14
4.1.3	Čiščenje in odvajanje voda.....	14
4.1.4	Energetska infrastruktura	14
4.1.5	Druga gospodarska javna infrastruktura	15
4.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	15
4.3	VIRI FINANCIRANJA	16
4.4	OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	16
5	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	18
5.1	POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI.....	18
5.2	OCENA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	18
5.3	VIRI FINANCIRANJA	18
5.4	OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	19
6	ZAKLJUČEK	20



6.1	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	20
6.2	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	20
6.3	ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURE	20

• **KAZALO SLIK:**

Slika 1: Izsek iz grafičnega dela OPN – namenska raba prostora.....	7
Slika 2: Območje OPPN na DKN in DOF.....	9
Slika 4: Ureditvena situacija OPPN.....	11
Slika 5: Situacija infrastrukturnih ureditev iz OPPN.....	13

• **GRAFIČNI DEL**

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

TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

1.1 PREDMET ELABORATA EKONOMIKE

Izdela se Elaborat ekonomike za pripravo OPPN za obrtno dejavnost v Brezini, EUP BRŽ-186.

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

1.2 NAMEN ELABORATA EKONOMIKE

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

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

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

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

➤ **Obrazložitev**

Lokalne skupnosti imajo za dograditev ali graditev omejeno višino finančnih sredstev in omejene vire financiranja, zato je bistvena naloga elaborata ekonomike, da preverja, koliko nas stanejo prostorske ureditve, ki se načrtujejo s prostorskim aktom oziroma na kolikšne stroške za komunalno opremo, drugo gospodarsko infrastrukturo in družbeno infrastrukturo je treba računati, če se realizirajo načrtovane prostorske ureditve.

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

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

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

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

1.3 PRAVNA PODLAGA

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

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

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

2 PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

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

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

2.1.1 Prostorski izvedbeni akti

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



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

Prostorska enota:	PREN-18 (Brežice) (in PREN-18A na območju PNRP K1)
Enota urejanja prostora (EUP):	BRŽ-186 in BRŽ-06
Osnovna namenska raba:	Območje stavbnih zemljišč, območje kmetijskih zemljišč



Podrobnejša namenska raba:	CDo - območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt SK – površine podeželskega naselja, K1 – najboljša kmetijska zemljišča (70. člen OPN)
Način urejanja:	PIP*

*Z OPN na predmetnem območju ni predviden način urejanja z OPPN, a se k temu pristopa ker se na prostorsko omejeni površini le na ta način lahko zagotovi optimalna izkoriščenost prostora in racionalna umestitev objektov.

Razvojno območje OPPN:

Prostorska enota:	PREN-18A
Enota urejanja prostora (EUP):	PREN-18A
Osnovna namenska raba:	Območje kmetijskih zemljišč
Podrobnejša namenska raba:	K1 – najboljša kmetijska zemljišča (70. člen OPN)
Način urejanja:	PIP

Zajema tudi razširjeno območje OPPN, ki posega na namensko rabo PC - prometne površine in v manjšem delu tudi na K1 – najboljša kmetijska zemljišča, kjer se za zaokrožitev območja pogojno dopusti poseganje v prostor.

– **OPPN za obrtno dejavnost v Brezini, EUP BRŽ-186** (v pripravi).

2.1.2 Strokovne podlage

Glede na načrtovano infrastrukturo in predviden način financiranja izdelava dodatnih strokovnih podlag za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) ter družbeno infrastrukturo ni potrebna in zato niso bile pripravljene.

Podatki za izdelavo elaborata se povzamejo iz OPPN v pripravi.

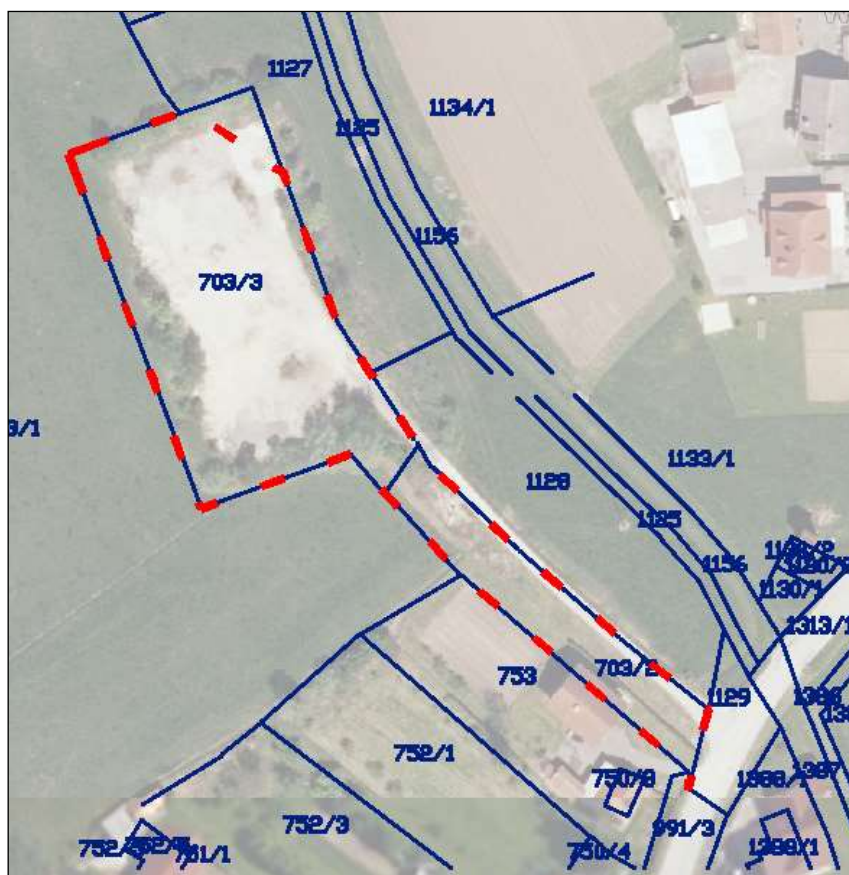
3 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

3.1 OBMOČJE

Območje OPPN se nahaja na območju naselja Brezina. Območje je del nekdanjega industrijskega kompleksa, v sklopu katerega je bila organizirana betonarna z manipulativnim platojem in parkiriščem za tovorna vozila. V naravi je to danes nepozidano zemljišče z urejenim, nasutim terenom in urejenim dostopom. Investitor ima pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja št. 351-213/2021-6202-10 z dne 26.7.2021, in sicer samostojno parkirišče za osebna in tovorna vozila z oznako CC-SI 21122. Območje je zapuščeno in potrebno sanacije.

Območje OPPN je z OPN opredeljeno kot del EUP z oznako BRŽ-186, kjer je določena namenska raba CDo - območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt.

Območje OPPN povsod meji na kmetijska zemljišča s travniki.



3.2 RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Območje OPPN je v OPN opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako BRŽ-186. V OPN ni predpisan način urejanja z OPPN, ampak se k temu pristopa zaradi prostorsko omejene površine, kjer se le na ta način lahko zagotovi optimalna izkoriščenost prostora in racionalna umestitev objektov.

3.3 PREDMET

Na območju OPPN se načrtuje gradnja ključavničarsko obrtne delavnice s pripadajočimi pisarnami za lastne potrebe. Gre za manjšo obrtno dejavnost, kjer se izdelujejo izdelki po posamičnem naročilu glede na povpraševanje in ne gre za serijsko proizvodnjo.

Določijo se robni pogoji za gradnjo, pri čemer so kot izhodišča upoštevani pogoji, smiselno povzeti po PIP iz OPN ter izhodišča pobudnika.

OPPN se izdelava na pobudo lastnika zemljišč na območju OPPN.

Območje OPPN je že delno komunalno opremljeno. Na gradbeni parceli je obstoječi elektro priključek. Dostop do območja se zagotavlja preko obstoječe dovozne poti, ki se priključuje na odsek lokalne ceste 0240661 Šentlenart – Glogov Brod.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo objekta ključavničarsko obrtne delavnice s pripadajočimi pisarnami,
- gradnjo potrebne komunalne in komunikacijske infrastrukture
- rekonstrukcija obstoječe dostopne poti, ki je del gradbene parcele objekta.



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

4 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

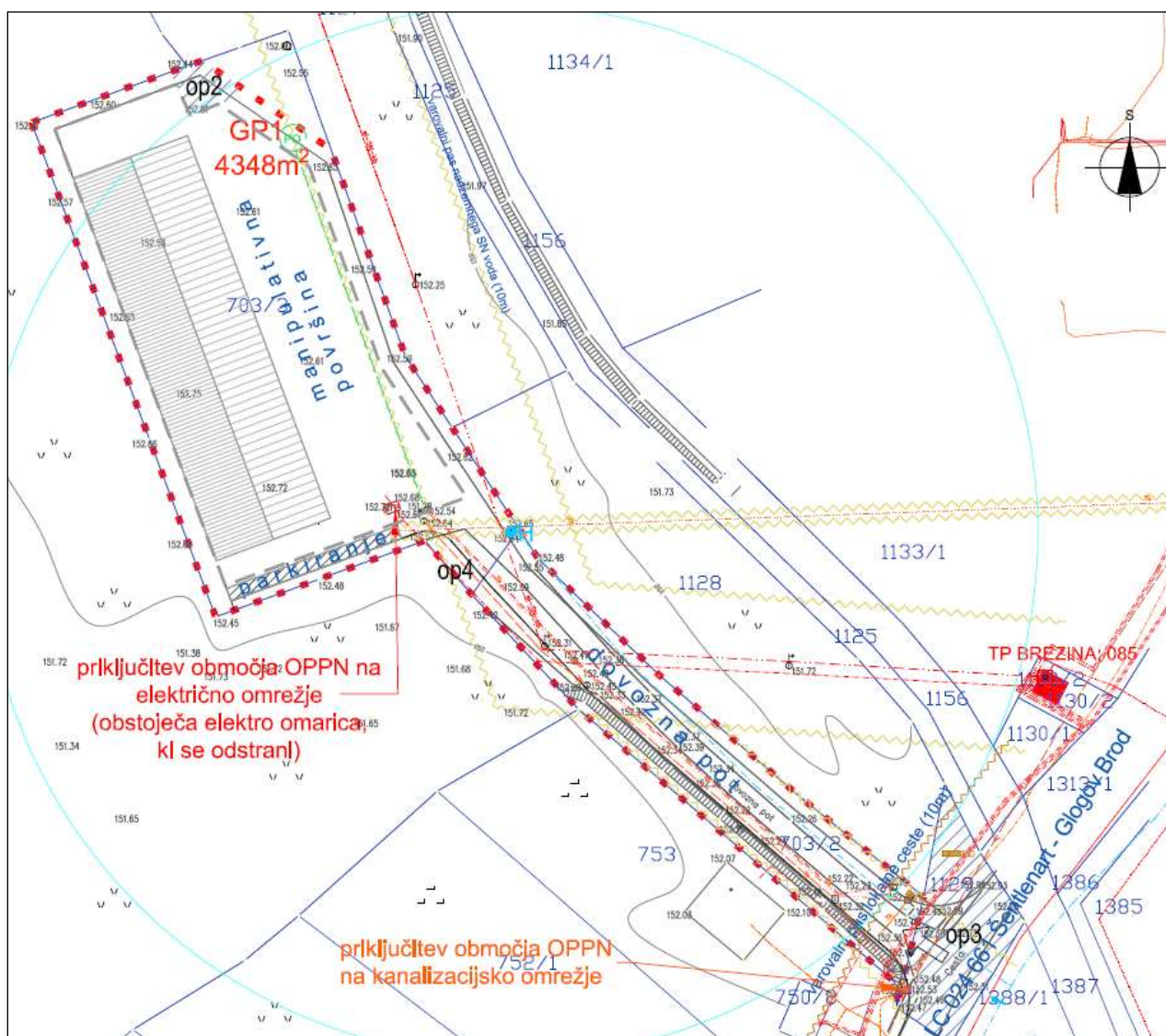
4.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

Območje OPPN je delno komunalno opremljeno.

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

Na gradbeni parceli je obstoječi elektro priključek.

Za potrebe preostale infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje. Za zagotavljanje komunalne opremljenosti zemljišča se izvedejo zgolj priključki na obstoječa omrežja. Gradnja javne komunalne infrastrukture ni potrebna.



Slika 4: Situacija infrastrukturnih ureditev iz OPPN

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



4.1.1 Prometna ureditev

Dostop do območja OPPN se zagotovi preko obstoječe dovozne poti, ki se priključuje na odsek lokalne ceste 024 661 Šentlenart – Glogov Brod, ki poteka južno ob območju OPPN.

Vzdolž dovozne poti se lahko uredijo parkirna mesta za parkiranje obiskovalcev in zaposlenih.

Cestna razsvetljava ni predvidena.

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

4.1.2 Vodovod in hidrantno omrežje

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

Predvideni objekt se priključi na javno vodovodno omrežje z izgradnjo novega vodovodnega priključka.

Na območju se nahaja obstoječi nadzemni hidrant.

4.1.3 Čiščenje in odvajanje voda

➤ Odpadne vode

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

Za potrebe odvajanja fekalnih odpadnih vod se v dovozni poti izvede nov kanalizacijski priključek s priključitvijo v obstoječem jašku javne kanalizacije

➤ Padavinske vode

Padavinske vode s streh posameznega objekta se odvajajo v lokalni zbiralnik padavinske vode. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice upoštevajoč geološke razmere.

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 lovilih olj oz. na način, da se zagotovi ustrezna čistost vode skladno z veljavnimi predpisi.

4.1.4 Energetska infrastruktura

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

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.

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

4.1.5 Druga gospodarska javna infrastruktura

➤ Komunikacijsko omrežje

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

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.

➤ Zbiranje in odvoz odpadkov

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

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

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

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

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

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

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

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

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

Individualni priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh nosi investitor zato se le ti podrobneje v Elaboratu ekonomike ne obdelajo. V elaboratu ekonomike se zajamejo le stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture.

Kot izhaja iz točke 4.1 se za zagotavljanje komunalne opremljenosti zemljišča izvedejo zgolj priključki na obstoječa omrežja. Gradnja nove javne komunalne infrastrukture ni potrebna, zato se posebej ocena stroškov ne izdela.

4.3 VIRI FINANCIRANJA

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

Predmetno območje v okviru občinskih investicij ne spada med prioriteta za izvedbo komunalne opreme, zato v ta namen v sprejetem proračunu pripravljavca ni zagotovljenih finančnih sredstev.

Ker se v OPPN ne predvideva izgradnja nove komunalne infrastrukture in dodatno vlaganje finančnih sredstev ni predvideno, se poseben program opremljanja za predmeten OPPN ne izdela.

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

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

4.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

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



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

5 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

5.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI

Družbena infrastruktura (3. člen ZUreP-3)

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

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

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

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

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

5.2 OCENA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

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

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

Z OPPN predvidena gradnja objekta ne bo imela vpliva oz. ne bo pomenila obremenitve za družbeno infrastrukturo. Za potrebe načrtovanih prostorskih ureditev zadošča obstoječa družbena infrastruktura.

5.3 VIRI FINANCIRANJA

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

Dodanih virov financiranja ni potrebno zagotoviti.



5.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

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

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

6 ZAKLJUČEK

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

6.1 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje OPPN je delno komunalno opremljeno.

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

6.2 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Z OPPN predvidenega gradnja objekta ne bo imela vpliva oz. ne bo pomenila obremenitve za družbeno infrastrukturo. Za potrebe načrtovanih prostorskih ureditev zadošča obstoječa družbena infrastruktura.

6.3 ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURE

Na območju OPPN občina ne izkazuje potrebe po gradnji nove javne komunalne infrastrukture, ki bi bila potrebna za ureditve območja OPPN ali širšega območja. Investitor bo komunalno infrastrukturo (priključke) zgradil sam.

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



GRAFIČNI DEL

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

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

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

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