

Na podlagi 119., 115. in četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US), 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O), 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 – ZSPDSL-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 TOP SOSESKO BREŽICE

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga in predmet za OPPN)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za TOP sosesko Brežice (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., pod št. projekta 2110 in z identifikacijsko št. 2969.

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

(3) Na območju OPPN se načrtuje izgradnja sodobne stanovanjske soseske z večstanovanjskimi in enostanovanjskimi objekti, s prepletom trgovskih, oskrbnih, storitvenih, socialnih, vzgojnih, izobraževalnih in podobnih centralnih dejavnosti, parkovnimi ureditvami ter vso potrebno pripadajočo infrastrukturo.

2. člen

(pomen izrazov in kratic)

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

Kratika	Pomen kratice
EUP	Enota urejanja prostora
GP	Gradbena parcela
K, P, N, M	Klet, pritličje, nadstropje, mansarda
OPN	Občinski prostorski načrt Občine Brežice
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt za TOP sosesko Brežice, EUP BRŽ-191 in del EUP BRŽ-69
PM	Parkirno-a mesto-a
TP	Transformatorska postaja

(2) Enovit pomeni enakih, istovrstnih sestavin (lastnosti).

- (3) 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.
- (4) Faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele.
- (5) Fasadna ravnina je zunanja ravnina pretežnega (več kot 2/3) dela fasade.
- (6) Gradbena linija je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe. Dopustno je preseganje gradbene linije v obsegu, kot to določa veljavni predpis.
- (7) Gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.
- (8) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji objekt vključno z urejenimi površinami, ki služijo temu objektu oziroma na katerem je predviden objekt vključno z urejenimi površinami, ki bodo služila temu objektu. Kot parcela objekta se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov po prejšnjih predpisih.
- (9) Kubus pomeni volumen oblike kvadra oziroma kocke.
- (10) Kolenčni zid je višina zidu v podstrešju, merjeno od nosilne konstrukcije (npr. plošča) do stika poševne strehe in vertikalne zunanje stene, merjeno z notranje strani stavbe. V višino kolenčnega zidu je všteta tudi višina kapne lege.
- (11) 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.
- (12) 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.
- (13) Pritličje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu.
- (14) Stavba je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.
- (15) Utrjene zunanje površine so površine na prekritem delu gradbene parcele stavbe, ki niso prekrile s stavbami in pripadajočimi pomožnimi objekti in so namenjene prometnim, komunalnim in tehničnim površinam ter bivanju.
- (16) 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) Vsebina odloka določa:
1. opis prostorskih ureditev;
 2. območje urejanja;
 3. umestitev načrtovanih ureditev v prostor;
 4. zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
 5. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;

6. rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
7. način, vrsta in namen prenove naselja ali njegovega dela
8. rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
9. etapnost izvedbe prostorske ureditve
10. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
11. obveznosti udeležencev graditve objektov
12. usmeritve za določanje meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

1. Območje OPPN	
1.1 Območje OPPN na TTN	M 1: 10 000
1.2 Območje OPPN na OPN	M 1: 5 000
1.3 Območje OPPN na DOF in DKN	M 1: 2 000
1.4 Območje OPPN na geodetskem načrtu	M 1: 1 500
2. Vplivi in povezave	M 1: 2 000
3.1 Ureditvena situacija	M 1: 500
3.2 Karakteristični prerezi območja	M 1: 1000
4. Prometne ureditve	M 1: 500
5. Infrastruktura	M 1: 500
6. Parcelacija	M 1: 500
7. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1: 1000

(4) OPPN ima naslednja spremljajoča gradiva: izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, prikaz stanja prostora, strokovne podlage za pripravo OPPN, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, obrazložitev in utemeljitev OPPN, povzetek za javnost in elaborat ekonomike.

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

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

4. člen

(območje urejanja)

(1) Območje OPPN se nahaja na južnem delu naselja Brežice, na območju bivšega kompleksa Tovarne pohištva Brežice (TOP). Območje na vzhodni strani meji na Trdinovo ulico, na severu na večstanovanjski kompleks »Trobenica«, na zahodu na Aškerčevo ulico in pozidano območje z enostanovanjskimi stavbami ter na jugu na naravni rob in odprt zelen prostor z njivami in travniki. Območje je pozidano in predstavlja degradirano območje nekdanje tovarne pohištva.

(2) Obravnavano območje zajema zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: 1186/1, 1186/2, 1200/1, 1207/1-del, 1192/1-del, vse k.o. 1300-Brežice in 1/200-del, k.o. 1298-Trnje.

(3) Skupna površina obravnavanega območja znaša 3,2 ha.

(4) Območje OPPN predstavlja del enot urejanja prostora, ki sta v OPN evidentirani z oznako EUP BRŽ-191, ki sodi med osrednja območja centralnih dejavnosti (oznaka podrobnejše namenske rabe CU) in z oznako EUP BRŽ-69, ki sodi med območja večstanovanjske gradnje (oznaka podrobnejše namenske rabe SSv). Manjši del na

vzhodni strani, kjer je predvidena cesta, sega v EUP BRŽ-71 z namensko rabo SSe (območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš).

(5) Meja območja OPPN je razvidna iz načrta 1 grafičnega dela »Območje OPPN«.

5. člen

(vplivi in povezave)

(1) Teren je v večjem delu ravninski s padcem proti jugu, kjer se zaključi z naravnim robom, ki je poraščen z drevjem in nizkim grmičevjem. Jugovzhodni in del vzhodnega območja je od Trdinove ulice dvignjen z brežino.

(2) Predvidena gradnja se nahaja na območju pozidanih zemljišč znotraj naselja Brežice. Z OPPN se sanira degradirano območje bivše Tovarne pohištva Brežice.

(3) Dostopnost do območja je zagotovljena po obstoječem prometnem omrežju, na vzhodu s Trdinove ulice ter na zahodu z Aškerčeve ulice, ki se predvidi kot podaljšek proti jugu in nato naprej proti vzhodu za dostopnost južnega dela območja OPPN.

(4) Na območju OPPN je vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Na območju stoji transformatorska postaja, ki je v lasti investitorja.

(5) OPPN ne posega na varovana območja – ne na območje kulturne dediščine, ne območje ohranjanja narave, niti na območje varstva voda ali ogrožena območja.

(6) Predvideni poseg bo pozitivno vplival na obstoječo rabo prostora, saj se bo z novo ureditvijo saniralo obstoječe degradirano območje. Območje je komunalno že opremljeno, vsa infrastruktura se prilagodi novemu namenu. Vplivov novogradnje na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito in na varnost pri uporabi ter pred hrupom, upoštevajoč ustrezne ukrepe ni, oziroma se stanje z izvedbo posegov ne poslabšuje.

(7) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz načrta 2 grafičnega dela »Vplivi in povezave«.

6. člen

(vrste gradenj)

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

7. člen

(vrste objektov glede na namen po klasifikaciji objektov)

(1) Dopustna je gradnja vrste objektov pretežno namenjenim bivanju.

(2) Na območju pozidave A in B je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov in njihovih funkcionalnih enot:

a) Glavni objekti

- 11220 Tri in večstanovanjske stavbe (več glavnih objektov na skupni gradbeni parceli).

b) Funkcionalne enote, upoštevajoč tudi dopustne dejavnosti, določene v 8. členu tega odloka:

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, od tega slaščičarna, kavarna, bife
- 12203 Druge poslovne stavbe,

- 12301 Trgovske stavbe, od tega manjše prodajalne in butiki, prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, kemične čistilnice, pralnice, popravilnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za predšolsko vzgojo, stavbe za neinstitucionalno izobraževanje
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, od tega ambulate, zdravstvene posvetovalnice,
- 12650 Stavbe za šport, od tega centri za fitnes, jogo in aerobiko,
- 21122 Parkirišča izven vozišča.

c) Objekti kot del skupnih zunanjih ureditev:

- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega nadstrešnice kot del skupne zunanje ureditve ali kot nadstrešnica lokala ob severni fasadi objekta A1,
- 24112 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega otroška in druga javna igrišča,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, od tega ograje na območju atrijev na območju pozidave A in B.

d) Grajena zunanja oprema in zunanje naprave:

- urbana oprema in spominska obeležje.

(3) Na območju pozidave C je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov:

a) Glavni objekti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe.

b) Funkcionalne enote, upoštevajoč tudi dopustne dejavnosti, določene v 8. členu tega odloka:

- 12203 Druge poslovne stavbe, od tega pisarna

c) Pomožni objekti k 11100 Enostanovanjski stavbi:

- 12420 Garažna stavba, od tega garaže,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega ureditev zunanje bivalne površine (nadkrita terasa – nadstrešnica, lahko z letno kuhinjo, senčnico, savno), ureditev servisnega prostora (kot garaža ali lopa lahko z nadstreškom ali nadstrešnica),
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega bazen za kopanje,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, od tega ograje, oporni zidovi (le na GP6 in GPc3).

d) Grajena zunanja oprema in zunanje naprave:

- toplotne črpalke, okrasni bazen.

(4) Na območju pozidave D je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov:

a) Glavni objekt:

- 21122 Parkirišča izven vozišča,
- 12420 Garažne stavbe, od tega pokrita parkirišča.

b) Pomožni objekt k 21122 Parkirišča izven vozišča:

- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega nadstrešnice.

(5) 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,
- urbana oprema,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(6) 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,
- 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega otroška in druga javna igrišča.

(7) Na celotnem območju OPPN je dopustna postavitve naslednje grajene zunanje opreme in zunanjih naprav:

- pergola,
- naprave za razsvetljavo,
- vodnjak, vodometa.

(8) Postavitve začasnih objektov ni dopustna.

8. člen

(dopustne dejavnosti)

(1) Območje OPPN je namenjeno bivanju s prepletom trgovskih, oskrbnih, storitvenih, socialnih, vzgojnih, izobraževalnih in podobnih centralnih dejavnosti.

(2) Na območju pozidave A je v pritlični etaži objekta A1, orientirani na Trdinovo ulico, dopustno izvajanje spremljajočih dejavnosti, in sicer takšnih, ki ne povzročajo večjih vplivov kot bivanje in se odvijajo v zaprtih prostorih. Ureditev gostinskega lokala z nadkrito teraso, katerega dejavnost in delovni čas ne smeta biti moteča za bivanje, je dopustna samo na severni strani objekta A1.

(3) Na območju pozidave B1 je v pritličju dopustna ureditev prostorov za šport in rekreacijo, za varstvo otrok, izobraževanje ali skupnih prostorov za potrebe stanovalcev soseske.

(4) Območje pozidave C je namenjeno izključno bivanju z dopustnim opravljanjem dejavnosti. Te niso moteče za osnovno rabo in imajo značaj pisarniškega dela in ne predstavljajo dela s strankami. Dopusten je obseg do 30 % neto površin stavbe, vendar ne več kot 100 m² na objekt.

9. člen

(vrste objektov glede na zahtevnost)

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

III. MERILA IN POGOJI NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

10. člen

(zasnova in območja pozidave)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na tri območja pozidave:
 - a) Območje pozidave A in B: večstanovanjske stavbe,
 - b) Območje pozidave C: enostanovanjske stavbe,
 - c) Območje pozidave D: parkirišče.
- (2) Območje pozidave A in B
 - a) Načrtovanih je šest lamel večstanovanjskih stavb, in sicer tri lamele pozidave A in tri lamele pozidave B.
 - b) Stanovanjske lamele pozidave A so umeščene v vzhodni del območja, vzporedno s Trdinovo ulico v smeri sever jug. Imajo obliko podolgovatih lamel, (razen objekta A3, ki ima lomljen tloris) in vsaka s svojim komunikacijskim jedrom. Njihova etažnost pada proti jugu.
 - c) Stanovanjske lamele pozidave B so umeščene v zahodni del območja, z lego v smeri severovzhod jugozahod. Imajo obliko podolgovatih lamel in vsaka svoje komunikacijsko jedro. Njihova etažnost pada proti jugu.
 - d) Parkiranje je urejeno v podzemnih garažah in delno na terenu. Pokrita uvozna klančina v podzemno garažo za pozidavo A je neposredno s Trdinove ulice, za pozidavo B pa z Aškerčeve ulice.
 - e) V severnem delu je predvideno parkirišče z interno povezovalno cesto v smeri vzhod-zahod, ki povezuje Trdinovo in Aškerčevo ulico in omogoča dostop do otroških igrišč, drugih zunanjih ureditev in alternativno prečkanje soseske.
 - f) Med stanovanjskimi lamelami so predvidene zelene površine, ki so pretežno namenjene stanovalcem. Ozelenjene so z gostejšo vegetacijo na raščenem terenu in nižjo vegetacijo nad podzemnimi garažami. Umestijo se urejene peš povezave. Zelene površine ob lamelah so namenjene ureditvi atrijev pritličnih stanovanj. V severnem delu sta predvideni dve otroški igrišči, v jugozahodnem delu parkovna ureditev s trgov, v jugovzhodnem delu pa stopnišče in večja klančina s peš in kolesarsko navezavo na Trdinovo ulico. Višinske razlike se prioritetenno uredijo z brežinami, kot določa tretji odstavek 15. člena tega odloka.
 - g) V južnem delu, neposredno ob podaljšku Aškerčeve ulice je predvidena umestitev transformatorske postaje.
 - h) Na območju se uredijo odjemna mesta za zbiranje odpadkov in ekološki otok.
- (3) Območje pozidave C
 - a) Načrtovanih je šest samostojnih enostanovanjskih stavb, ki so umeščene južno od podaljška Aškerčeve ulice.
 - b) Stavbe so postavljene v smeri sever-jug. Uvozi do objektov so urejeni neposredno s podaljška Aškerčeve ulice.
 - c) Parkiranje je urejeno na terenu v sklopu gradbene parcele posamezne stanovanjske stavbe.
 - d) V jugozahodnem delu območja je predvidena javna peš povezava, ki se izven območja OPPN navezuje na Orehovo alejo, znotraj območja OPPN pa na sistem pešpoti.
 - e) Višinske razlike so urejene z brežinami, ob stopnišču, kolesarski rampi in južno od stopnišča ob Trdinovi ulici pa tudi z opornimi zidovi, kot določa tretji odstavek 15. člena tega odloka.
- (4) Območje pozidave D
 - a) Načrtuje se ureditev parkirišča.
 - b) Uvoz do območja pozidave D je predviden neposredno z Aškerčeve ulice.

- c) Parkiranje je namenjeno za potrebe lastniških parkirnih mest soseske in večstanovanjskega kompleksa »Trobentica«.
- (5) Koncept zagotavlja visoko kvaliteto bivanja, s poudarkom na zagotavljanju kvalitetnega zunanjega prostora z zelenimi površinami in primerno osončenost bivalnih prostorov ter okoliških obstoječih stavb. Koncept sledi sodobnim trendom arhitekture in bivalne kulture.
- (6) Določi se fleksibilna zasnova območja z robnimi pogoji in površinami za razvoj objektov.
- (7) Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Stavbe, prikazane v grafičnem delu, so simbolne narave.

11. člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov – območje pozidave A in B)

- (1) Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objektov, ki jo omejujejo gradbene meje in gradbena linija, ki so opredeljene z odmiki od mej gradbenih parcel ter s koordinatnima točkama gradbene linije, kot je razvidno iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.
- (2) Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov in naprav, cestnih povezav, uvozov v garaže, podzemnih garaž, parkovne ureditve, ureditve parkirišč, otroških igrišč, prostorov za odjemna mesta smeti, urbane opreme ter gradnje pomožnih objektov pod pogoji 14. člena tega odloka.
- (3) Objekti znotraj območja pozidave A in B morajo biti oblikovani skladno.
- (4) Pri postavitvi objektov območja pozidave A je potrebno upoštevati gradbeno mejo in gradbeno linijo na ulični strani Trdinove ulice. Ta pogoj ne velja za kleti oziroma podzemne garaže objektov.
- (5) Višinski gabarit večstanovanjskih objektov:
- Kota pritličja se prilagodi kotam terena, le ta pa kotam prometnic. Vhod v pritlično etažo je največ 0,5 m od končne kote terena.
 - Lameli A1 in B1 sta etažnosti P+4, volumen na severni strani lamele A1 se kaskadno spušča proti severu,
 - Lameli A2 in B2 sta etažnosti P+3,
 - Lameli A3 in B3 sta etažnosti P+2,
 - Dovoljena je dodatna etaža, ki pa se lahko uredi samo kot pohodna streha pod pogoji devetega odstavka tega člena.
- (6) Maksimalna etažna višina pritličja, ki je namenjen javnemu programu, je 3,5 m.
- (7) Kletna etaža je lahko izvedena po celotni gradbeni parceli GP8 in je v celoti vkopana z zazelenjeno streho kot del zunanje ureditve. V južnem delu območja pozidave A je dopusten preboj terena s kletno etažo pod pogoji alineje f) tretjega odstavka 15. člena tega odloka.
- (8) Nadkritje uvozne rampe v kletno etažo na območju pozidave B se zazeleni oziroma se izvede na način, da se zelena površina terena nadaljuje na nadkritje uvoza. Nadkritje uvozne rampe v kletno etažo na območju pozidave A se izvede kot del objekta A in tako tudi oblikuje skladno z objektom A. Nadkritje uvozne rampe v garaže pri stavbi A2 se lahko postavi izven gradbene linije.
- (9) Strehe so ravne. Nad zadnjo etažo je dopustna gradnja komunikacijskega jedra - manjšega kubusa za potrebe zagotavljanja dostopa do strehe preko nadkritega stopnišča z možnostjo postavitve manjšega nadkritja (v obliki nadstrešnice ali nadstreška ali pergole) v primeru uporabe strehe kot zelene površine in terase.

Naveden manjši kubus in nadkritje morata biti odmaknjena od fasadne ravnine najmanj 4 m, višine največ 3 m. Nadkritje je v velikosti tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih delov do 30 m² in mora imeti lahko konstrukcijo zaradi čim bolj transparentne pojavnosti v prostoru. Na pohodni strehi se postavi transparentna ograja, odmaknjena od fasadne ravnine najmanj 1,5 m.

(10) Oblikovanje fasad:

- Oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu oziroma kareju.
- Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so večkotni in polkrožni izsidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki idr.).
- Material: poleg stekla in zelenja je dopustna kombinacija maksimalno treh materialov oziroma barv.
- Glavne fasadne ravnine so v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade (dodani ali odvzeti kubusi, vhod). Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. signalne barve, citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, modra, turkizno modra).
- S ciljem izražanja individualnosti so lahko bivalne niše različnih, tudi močnejših barv, kar se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije.
- Za senčenje in zapiranje bivalnih niš se v fazi izdelave projektne dokumentacije kot njen obvezni sestavni del izdelata tudi katalog, s katerim morajo biti skladna tudi kasneje izvedena senčenja ali zapiranja.
- Fasade objektov morajo biti enovito oblikovane.
- Vhod v posamezno lamelo objekta mora biti razpoznaven.
- Nadkritje atrijev se izvede z ravnim nadstreškom, ki lahko sega v širini največ 2,0 m od fasadne ravnine. Nadstreški morajo biti oblikovani enotno v celotnem nizu stavbe.
- Nadstrešek, ki se uporablja za zaščito pred zunanjimi vplivi, mora biti enotno oblikovan po posamezni fasadni ravnini.

(11) Vsaka lamela mora znotraj objekta zagotavljati prostore za shranjevanje koles (kolesarnico).

(12) Atriji pritličnih stanovanj so v velikosti v odmiku največ 6 m od lamele na stiku s tlemi. Ureditev atrijev pritličnih stanovanj na vzhodni strani lamel pozidave A, orientirani proti Trdinovi, ni dopustna.

(13) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru skupne gradbene parcele stavb.

(14) Orientiranost lamel pozidave B je v smeri severovzhod jugozahod. Lamele pozidave A so orientirane vzporedno s Trdinovo ulico. Lamela A3 je lahko pretežno orientirana v smeri severovzhod jugozahod, vendar se mora ena stranica fasade lamele dotikati gradbene linije.

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

(16) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:

- Maksimalni faktor zazidanosti je 0,3.
- Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena in tvori zelene površine ali potrebne utrjene zunanje površine objekta oziroma če je vidni manjši del oblikovan kot del zunanje ureditve (pri lameli A3), se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.

- Minimalni faktor zelenih površin je 0,4.

(17) Lokacijski pogoji in dopustni gabariti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

12. člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov – območje pozidave C)

(1) Gradnja osnovnega volumna stanovanjske stavbe je dopustna na površini za razvoj objekta. Površina za razvoj objekta je dimenzij 9,0 m x 21,0 m in je odmaknjena od meje gradbene parcele na severni strani 6,5 m, na vzhodni in zahodni strani pa 4,0 m, razen pri GP1 in GP6, kjer je ta odmik prilagojen skrajnemu poteku zemljiške parcele. Površina za razvoj objektov in gradbene meje so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

(2) Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov in naprav, uvozov, ureditve utrjenih dvorišč in parkirišč ter pomožnih objektov, postavitve urbane opreme in ureditev prostora za odjem smeti.

(3) Gabariti in oblika enostanovanjske stavbe:

- V osnovi je tloris podolgovate oblike v razmerju najmanj 1 : 1,5.
- Dopustno je dodajanje kubusov k osnovnemu volumnu, pod pogoji o legi, velikosti in oblikovanju, določenimi za pomožne stavbe v 14. členu tega odloka.
- Višinski gabarit viden iz terena na južni strani je dvoetažen (pri ravni strehi in enokapnici P+1, pri dvokapnici P+M). V primeru izvedbe kleti mora le ta biti v celoti vkopana.
- Kote pritličja se prilagodijo koti nove dostopne ceste in niso poenotene. Vhod v pritlično etažo je največ 0,5 m od končne kote terena.

(4) Streha:

- Strehe stanovanjskih objektov morajo biti poenotene. Dovoljene so dvokapne, enokapne ali ravne strehe.
- Naklon simetrične dvokapne strehe je 30°- 40° s smerjo slemena v vzdolžni smeri objekta, s kolenčnim zidom do 1,4 m.
- Naklon enokapne strehe je 10°(±3°) prav tako v vzdolžni smeri s kolenčnim zidom do 1,8 m.
- Uporaba svetlobno odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina) ni dopustna.
- Čopi niso dopustni. Strehe dodanih volumnov so ravne. Dopustne so pravokotne frčade, in sicer največ 1 frčada na eni strešini.
- Dopustne so zazelenjene strehe in terase. Streha nad kletno in/ali pritlično etažo je lahko tudi kot pohodna streha – terasa.

(5) Oblikovanje fasad:

- Oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtín ter oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.
- Material: poleg stekla in zelenja je dopustna kombinacija maksimalno treh materialov oziroma barv.
- Prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki idr.).
- Fasade so v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade (dodani ali odvzeti kubusi, vhod).

- Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. signalne barve, citrnsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, modra, turkizno modra).
- (6) Uvozi in utrjene zunanje površine:
- Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin se utrjene zunanje površine načrtujejo v najmanjši možni velikosti, ki še izpolnjuje funkcijo – dovoz, parkirišča.
 - Dovozi na gradbene parcele se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,5 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radiji.
 - Ograje, odmiki in uvozi na posamezno GP morajo biti umeščeni na način, da ustavljeno vozilo na cesti ne moti sosednjih uvozov in da se zagotavlja preglednostni trikotnik na območju izvozov s posamezne GP.
 - Vsaka stanovanjska enota mora imeti najmanj 2 parkirni mesti. Praviloma se zagotovi še tretje parkirno mesto, ki je sestavni del hortikulture ureditve – travne rešetke, lesen tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonske satovje).
 - V primeru dodatne dejavnosti v objektu, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči gradbeni parceli. Morebiti potrebna dodatna parkirna mesta zaradi potrebe dejavnosti se uredijo na način, kot je določeno v prejšnjem odstavku za tretje parkirno mesto.
- (7) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele objekta.
- (8) Orientiranost objektov je v smeri sever-jug, pravokotno na novo dostopno cesto.
- (9) Velikost objektov se zaradi vodila fleksibilnosti določi z robnimi pogoji, in sicer na površini za razvoj objekta, upoštevajoč gradbene meje, faktor zazidanosti in faktor zelenih površin.
- (10) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:
- Maksimalni faktor zazidanosti je 0,4.
 - Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena in tvori zelene površine ali potrebne utrjene zunanje površine objekta, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.
 - Minimalni faktor zelenih površin je 0,3.
- (11) Lokacijski pogoji in dopustni gabariti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

13. člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov – območje pozidave D)

- (1) Gradnja parkirišč je dopustna na površini za razvoj objektov, ki je omejena z gradbenimi mejami, in sicer na vzhodni strani v odmiku 0,5 m od meje gradbene parcele, na južni strani 20,0 m, na zahodni in severni strani 1,5 m. Na zahodni strani je dopusten v manjši meri tudi manjši odmik, a ne manj kot 3,0 m od roba pločnika.
- (2) Parkirišča se lahko nadkrijejo pod pogoji 14. člena tega odloka.
- (3) Parkirišča se zazelenijo in zasadijo pod pogoji 15. člena tega odloka. Čez južni zazaljeni del gradbene parcele se lahko uredi potka za peš povezavo in postavlja urbana oprema.
- (4) Lokacijski pogoji so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

14. člen

(merila in pogoji za pomožne objekte, zunanje naprave in zunanjo opremo)

- (1) Skupni lokacijski pogoji:
 - a) Pomožne stavbe morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjene najmanj 1,5 m, s tem da ne smejo kakorkoli ovirati preglednosti ceste oziroma priključkov.
 - b) Gradbeno inženirski objekti morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni 0,5 m.
 - c) Manjši odmik je dovoljen le s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.
- (2) Na območju pozidave A in B:
 - a) Postavitev pomožnih stavb v atrijih pritličnih stanovanj na območju pozidave A in B ni dovoljena. Prostor za shranjevanje orodja, zunanje opreme ipd. se zagotavlja v sklopu večstanovanjske stavbe (loža ali dodan kubus).
 - b) Razmejitev atrijev od skupnih zelenih površin se izvede s terenom in zelenjem ali s poenoteno oblikovanimi ograjami, kot to določa peti odstavek tega člena.
 - c) Za potrebe nadkritja terase lokala je na severni fasadi lamele A1 dopustna gradnja nadstrešnice ali nadstreška z ravno streho.
- (3) Na območju pozidave C:
 - a) Na eni gradbeni parceli je dopustno graditi:
 - eno pomožno stavbo za funkcionalno dopolnitev za ureditev zunanje bivalne površine in
 - eno pomožno stavbo za funkcionalno dopolnitev za ureditev servisnega prostora ali eno garažo.
 - b) S svojimi gabariti in oblikovnostjo morajo izkazovati sekundarno funkcijo.
 - c) Vertikalni gabarit je enoten po celotnem nizu območja pozidave C, in sicer do 3,5 m.
 - d) Streha je ravna, lahko zazelenjena.
 - e) Glede na potrebe je lahko stavba za funkcionalno dopolnitev popolnoma zaprta, delno zaprta ali popolnoma odprta (nadstrešek, nadstrešnica, garaža, pergola).
 - f) Stavba za funkcionalno dopolnitev za ureditev zunanje bivalne površine:
 - Po funkciji združuje prostore za bivanje zunaj, kot npr. nadkritje ali senčenje terase, letna kuhinja, savna ipd.)
 - Lokacijski pogoji: umesti se južno, jugovzhodno ali jugozahodno od osnovnega volumna glavnega objekta. Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena je odmik od južne meje gradbene parcele minimalno 4,0 m.
 - Velikost: do 30 m².
 - g) Stavba za funkcionalno dopolnitev za ureditev servisnega prostora:
 - Po funkciji združuje servisne prostore za potrebe parkiranja avtomobilov, shranjevanja koles, motorjev, orodja.
 - Lokacijski pogoji: umesti se severno, severozahodno in severovzhodno od osnovnega volumna glavnega objekta.
 - Velikost: do 50 m².
 - h) Za garažo ali pergolo veljajo enaki pogoji kot za stavbo za funkcionalno dopolnitev za ureditev servisnega prostora.
 - i) V kolikor se funkcija stavbe za funkcionalno dopolnitev objekta ali garaže zagotavlja s kubusom dodanem h glavnemu volumnu glavnega objekta, veljajo za lego tega dela stavbe pogoji prvega odstavka tega člena in tega odstavka, za njegovo oblikovanje pa pogoji tega odstavka.
 - j) Prav tako veljajo pogoji tega odstavka za objekt proizvod dan na trg kot celota.
 - k) Bazen za kopanje, kot del zunanje ureditve, je lahko velikosti do največ 40 m².

(4) Na območju pozidave D se parkirna mesta lahko nadkrijejo samo v severnem in zahodnem delu gradbene parcele (ne na meji z večstanovanjskim kompleksom »Trocentica«), in sicer z enotnim nadstreškom čez celoten niz parkirnih mest, višine do 3,0 m.

(5) Pogoji za postavitev ograj:

- a) Dopustna je postavitev ograj in zasaditev živih mej na območju atrijev pozidave A in B ter na območju pozidave C maksimalne višine 1,8 m.
- b) Zasaditev mej s cipresami ni dopustna.
- c) Ograje in zasaditve atrijev morajo biti oblikovane enotno v celotnem nizu stavbe. Masivne, betonske in polne ograje, razen podstavka oziroma korit do višine največ 80 cm, niso dopustne. Ograja v nizu naj bo členjena, kombinirana z različnimi materiali (največ dvema) in zasaditvijo.
- d) Odmik ograj od cestišča ne sme biti manjši od 1,5 m, pri čemer se ne sme zmanjševati preglednost na cesti. V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednostnega trikotnika. Oblikovnost ograj v nizu ob isti prometnici morajo biti oblikovno poenotene.
- e) Ograja na območju pozidave C lahko v južnem delu gradbene parcele sega do največ južne linije gradbene meje.
- f) Medsosedske ograje na območju pozidave C se praviloma umestijo na mejo gradbenih 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.
- g) Določila prejšnjih dveh alinej veljajo tudi za zasaditev žive meje.
- h) Južno od južne gradbene meje območja pozidave C je dopustna le zasaditev žive meje ob vzhodni in zahodni meji GP. Naravni rob se ne ograjuje. Zasadi se lahko s posamičnimi nižjimi zasaditvami in visokodebelnimi drevesi zaradi ohranitve pogledov.

(6) Pogoji za ureditev zbirnih in odjemnih mest:

- a) Na območju pozidave A in B je zbirno mesto za komunalne odpadke lahko urejeno v sklopu posameznega objekta ali pa je urejeno hkrati tudi kot odjemno mesto in se umesti kot objekt, skladen z oblikovnostjo stavb pozidave A in B ali kot del urbane opreme naselja. V tem primeru se postavi na utrjeno podlago, ogradi se z netransparentno, lahko perforirano ograjo oziroma steno, ki mora biti višja od zabožnikov. Ograja je lahko zelena, lesena, iz vlaknocementnih fasadnih plošč ali iz perforirane pločevine, ki se lahko zakrije z visokim in nizkim grmičevjem. Ograja se ne sme postaviti na notranjih straneh cestnih krivin (pregledna berma) oziroma ne sme kakorkoli ovirati preglednosti ceste oziroma priključkov. Dovoljeno je nadkritje odjemnih in zbirnih mest z ravno ali enokapno streho naklona $10^{\circ}(\pm 3^{\circ})$, in sicer na višini, ki omogoča normalno funkcijo. Na odjemnem mestu se zbirajo tudi odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (papir, steklo, plastika).
- b) Na območju pozidave C se odjemno mesto oblikuje kot del urbane opreme ali kot integriran del skupne enovite ulične ograje in ne sme biti vizualno izpostavljeno.

(7) Pogoji za reklamiranje in oglaševanje - dopustna je namestitev napisa posamezne dejavnosti na vhodnem pritličnem delu fasade ali vhodnem delu ograje.

(8) Postavitev zunanjih naprav:

- a) Na strehe je dovoljeno nameščanje klimatov in drugih naprav, ki služijo za delovanje objekta ter solarnih modulov. Pri ravnih strehah morajo biti naprave skrite za fasadni venec oziroma od venca odmaknjene najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.
- b) Solarni moduli se na poševnih strešinah postavijo na strešino vzporedno z naklonom strehe, pri ravnih strehah pa pod optimalnim naklonom izrabe, a prav

tako skriti za fasadni venec oziroma morajo biti od venca odmaknjene najmanj za višino elementov, ki se nameščajo. Nameščeni solarni moduli na poševne strešine ne smejo presegati slemena streh.

- c) Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov, razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave.
 - d) Postavitev zunanje enote toplotne črpalke se izvede na gradbeni parceli na mesto, ki ni vidno iz ulice oziroma mora biti le ta vizualno skrita.
 - e) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so vir hrupa, se umešča na ali v objekte tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa za nočni čas.
- (9) Rezervoar za vodo ali rezervoar za plin sta dopustna le za lastne potrebe in v podzemni izvedbi.

15. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih ureditev)

(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih utrjenih površin:

- a) Dovozi na gradbene parcele se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,5 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radiji.
- b) Parkirišča so lahko asfaltirana, tlakovana ali izvedena s travnatimi rešetkami oziroma urejena kot del hortikulture ureditve.
- c) Na območju pozidave A in B je lahko velikost tlakovanih površin atrijev pritličnih stanovanj največ 12 m².
- d) Na območju pozidave A in B je potrebno poleg zadostnega števila parkirnih mest za potrebe uporabnikov stavb, za katere je potrebnih več kot deset PM, zagotoviti še PM za kolesa in druga enosledna vozila.
- e) Znotraj območja pozidave A in B se zagotovijo površine za pešce vzporedno z Aškerčevo in Trdinovo ulico ter interno povezovalno cesto.
- f) Zagotovijo se tudi prečne povezave s funkcijo prehodnosti območja OPPN in povezave širšega dela mesta z zelenim sistemom.
- g) Pešpoti in klančine morajo biti utrjene in opremljene z osnovno urbano opremo ter primerno osvetljene ter omogočiti dostope funkcionalno oviranim osebam v skladu s predpisi.

(2) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih zelenih površin:

- a) Kolikor je le mogoče, se ohranja obstoječa vegetacija.
- b) Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi zmanjšanja hipnega odtoka in ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora.
- c) Na gradbeni parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 20 funkcionalnih dreves/ha (pri enostanovanjskih hišah dve drevesi /GP), ki imajo višino debla do krošnje cca. 2,2 m in morajo biti smiselno razporejena po celotni gradbeni parceli, upoštevajoč druge pogoje in omejitve zasaditve. .
- d) Parkirne površine na nivoju terena je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na 6 PM, in sicer tako, da se zagotovi najmanj 30% pokritosti parkirnih površin brez dovozov s krošnjami dreves v polni razrasti. Razporeditev dreves naj bo čimbolj enakomerna, da se zagotovi optimalno osenčenost.
- e) Na območju pozidave D je potrebno zasaditi najmanj 4 drevesa, upoštevajoč pogoj prejšnje alineje.
- f) Pri novih zasaditvah se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne vrste. Izbor rastlin za zasaditve mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve.

- g) Rastlinske vrste na zelenih površinah s koreninami ne smejo segati v območje komunalnih vodov ali preglednostnega trikotnika.
- h) Na območju pozidave A in B ob Trdinovi ulici in na območju pozidave D se zagotovi zeleni pas min. širine 2,0 m od roba cestišča.
- i) V severnem delu območja pozidave A in B, med ograjo obstoječega večstanovanjskega kompleksa »Trobentica« in parkirišči se z namenom vizualne bariere izvede zasaditev. V kolikor lastniki večstanovanjskega kompleksa »Trobentica« ne nasprotujejo, se v tem pasu zasadijo tudi drevesa, ki imajo višino debla do krošnje cca. 2,2 m ter so v oblikovnem in funkcionalnem smislu integralni del prostora.
- j) V območjih zasaditev nad podzemnima garažama je treba zagotoviti primerne rastiščne pogoje za rast nizkega drevja in grmovnic. V ta namen je treba zagotoviti vsaj 40 cm globine zemlje.
- k) Na območju pozidave A in B se zagotovi skupne zelene površine. Min. velikost skupne sklenjene zelene površine je 500 m² oziroma se na stanovanje v večstanovanjski stavbi zagotovi min. 20 m² odprtih bivalnih površin.
- l) Na stanovanje je treba zagotoviti min. 6 m² površin za otroško igro (min. 80 m²) in min. 5 m² površin za šport ter potrebe večjih otrok in mladostnikov (min. 50 m²), pri čemer je najmanjša velikost enovitega območja igralnih površin 200 m².
- m) Ograditev igrišč ni priporočljiva, razen ob mejitvi na nevarna območja (prometnice), pri čemer se prepreke prednostno vzpostavlja z oblikovanjem terena, zasaditvami ali drugimi (večnamenskimi) prvinami. V primeru potrebe ograjevanja naj bo ograja transparentna in do minimalne višine, ki še zagotavlja varno uporabo zemljišča. Posebna pozornost je potrebna tudi pri uporabi ustreznih rastlinskih vrst (zaradi strupenosti in alergenosti).
- n) V predvidenem končnem stanju se zagotovi ustrezno senčenje oziroma pokritost s krošnjami, kar pomeni, da mora biti na vsaj 30 % igrišča v poletnih mesecih in na 80 % območij za sedenje in mirno igro zagotovljena senca (prednostno naravna).

(3) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za premoščanje višin in niveliranje terena:

- a) Izvedejo se izravnave terena na mestih, kjer je to potrebno zaradi navezave na cestno omrežje ali zaradi umestitve objektov v bližini naravnega roba.
- b) Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja.
- c) Višinske razlike na zemljišču se uredijo s travnatimi brežinami.
- d) Kleti objektov na območju pozidave morajo biti v celoti vkopane, zato se višinske razlike, ki nastajajo v južnem delu (na območju pozidave C) na naravnem robu premostijo prav tako z brežinami, ki morajo biti ustrezno stabilizirane.
- e) Izravnava terena na GP6 na meji s Trdinovo ulico in na območju stopnišča ter kolesarske klančine se izvede z opornimi zidovi do višine 1,5 m. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 1,5 m, se izvede v terasah, ki se zazelenijo in zasadijo z vertikalno zasaditvijo ali pa se oporni zidovi posebej oblikujejo (ali obdelajo) kot element, ki tvori ulični prostor Trdinove ulice.
- f) V južnem delu območja pozidave A je dopusten preboj terena s kletno etažo. Vidni del konstrukcije se zazeleni oziroma oblikuje, kot velja za oblikovanje opornih zidov, ki jih določa prejšnja alineja.
- g) Za oporni zid, ki je del objekta in ni vizualno izpostavljen, ne veljajo pogoji tega odstavka o velikosti in oblikovanju opornih zidov. Posegajo lahko izven površine za razvoj objektov, kot velja sicer za umeščanje pomožnih objektov, določeno v prvem odstavku 14. člena tega odloka. Za postavitve ograje na opornem zidu za zaščito pred padcem v globino veljajo pogoji za ograje, kot so navedeni v petem odstavku 14. členu tega odloka.

(4) Na območju OPPN je treba upoštevati tudi druge pogoje za ureditev zunanjih zelenih površin, in sicer:

- a) Stopnišče na gradbeni parceli GPjc3 s svojo zasnovo in podobo služi zbiranju in posedanju ljudi ter bo predstavljalo urbani mestni avditorij.
- b) Ograjevanje in zasaditve medsosedske ograje, ureditev odjemnih mest za odvoz smeti ipd. določa 14. člen tega odloka.
- c) Elementi urbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani usklajeno.

(5) Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Prikaz dreves, pešpoti in otroških igrišč je zgolj informativen. Pozicije dreves, točne lokacije otroških igrišč in pešpoti se določijo v projektni dokumentaciji.

16. člen

(pogoji za obstoječe objekte)

Dovoljena je odstranitev obstoječih objektov znotraj območja OPPN.

IV. POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUGO INFRASTRUKTURO

17. člen

(infrastruktura splošno)

(1) Na območju OPPN poteka obstoječe vodovodno omrežje, mešani kanalizacijski vod ter električno omrežje. Obstoječa infrastruktura se prilagodi novemu namenu. Zgradijo se novi sekundarni vodi s priključki in nova TP.

(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 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 z upravljavcem 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. Vsa infrastruktura se izvede 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 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,0 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«.

18. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Dostop do območja OPPN se zagotavlja:

- na vzhodni strani s Trdinove ulice (LK 027131),
- na zahodni strani z Aškerčeve ulice (JP 528592),
- preko nove dostopne ceste GPjc1, ki je predvidena kot podaljšek Aškerčeve ulice in omogoča dostop do posameznih gradbenih parcel območja pozidave C.

(2) Minimalni karakteristični prečni profil nove dostopne ceste GPjc1 kot podaljška Aškerčeve ulice je: vozni pas $2 \times 2,5 \text{ m} = 5,00 \text{ m}$, na vsako stran zaključen s cestnim robnikom. Vertikalni profil ceste se prilagaja terenu in pada proti vzhodu.

(3) Iz Aškerčeve ulice se predvidi možnost zagotavljanja dostopa do nepozidanega območja zahodno od OPPN ter možnost navezave na Stiplovškovo ulico.

(4) Aškerčeva ulica se zaključi z novo dostopno cesto kot slepo ulico. Predvideno je obračališče (oblika črke »T«), katerega oblika in izvedba se prilagodi terenu in tehničnim zahtevam za potrebe obračanja smetarskega in interventnega vozila.

(5) Lokaciji uvozov v podzemne garaže sta v grafičnem delu informativno prikazani. Mikrolokacija se določi v projektni dokumentaciji za gradnjo na območju pozidave A in B.

(6) Na območju pozidave A in B je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest, kot to določa OPN oziroma veljavni predpis za dejavnost.

(7) Parkirna mesta za območje pozidave A in B se zagotavljajo delno v podzemnih garažah, delno na terenu ob Aškerčevi in Trdinovi ulici in v severnem delu območja pozidave ob interni povezovalni cesti. Parkirna mesta za posamezno gradbeno parcelo objekta na območju pozidave C se zagotavljajo na gradbeni parceli sami. Ob transformatorski postaji se lahko predvidijo nekoliko večja parkirna mesta za parkiranje lastniških avtomobov in večjih vozil.

(8) Znotraj območja OPPN se predvidijo ločene površine namenjene peš prometu. Ločene javne površine za kolesarski promet niso predvidene, razen klančine za povezavo s Trdinovo ulico. Ureditve namenjene pešcem in kolesarjem na območju pozidave A in B določa prvi odstavek 15. člena tega odloka.

(9) Obstoječa cestna razsvetljava se nahaja ob zahodnem robu Trdinove ulice. Obstoječe cestne razsvetljave znotraj območja OPPN ni. Izvede se cestna razsvetljava ob Aškerčevi ulici (GPjc1) in novi dostopni cesti.

(10) Izvede se razsvetljava parkirišč z interno prečno povezavo in otroških igrišč.

(11) Glavne dostope do objektov in primarne površine za pešce je treba urediti tako, da so dostopni tudi za funkcionalno ovirane osebe.

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

19. člen

(vodovod in hidrantno omrežje)

- (1) Obstoječi vodovod poteka severozahodno ob in v območju OPPN.
- (2) Območje OPPN se oskrbi s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega sistema. Na območju OPPN je potrebno zgraditi novo vodovodno omrežje, na katerega se priključijo predvideni objekti. Sekundarni vodi se izvedejo s priključitvijo na obstoječi primarni javni vodovod LŽ Ø 100 mm, ki ga je zaradi dotrajanosti potrebno obnoviti.
- (3) Sekundarni vodi se izvedejo v območju koridorja nove interne povezovalne ceste in v cestnem koridorju Aškerčeve ulice in njenega podaljška. Priključevanje objektov na vodovodno omrežje je obvezno. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.
- (4) Na območju se izvede hidrantna mreža z nadzemnimi ali podzemnimi hidranti, ki so priključeni na vodovodno omrežje. Postavitev hidrantov se izvede v skladu z veljavnimi predpisi. Hidrantno omrežje mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno z veljavnimi predpisi.
- (5) Potek vodovoda in hidrantnega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

20. člen

(odvajanje voda)

- (1) Na območju OPPN se nahaja mešani kanalizacijski sistem. Ukine se obstoječi betonski kanal Ø 400 mm od hišne številke Marof 2 do hišne številke Orehova aleja 2. Na severozahodnem delu območja OPPN se ukine tudi obstoječi betonski kanal Ø 300 mm.
- (2) Obstoječi kanalizacijski vod, ki poteka čez GP1, se v sklopu izgradnje infrastrukturne opreme po potrebi prestavi zahodno na način, da bo potekal izven površine za razvoj objekta.
- (3) Na območju urejanja se zgradi novo kanalizacijsko omrežje, na katerega se priključijo predvideni objekti. Novo fekalno kanalizacijsko omrežje je možno izvesti s priključitvijo na obstoječi javni primarni gravitacijski mešani kanalizacijski cevovod PEHDk Ø 500 mm, z izgradnjo novega priključnega kanalizacijskega jaška med obstoječima jaškoma javne kanalizacije z ID 209765 (Hp=162,45, Hd=159,44) in ID 208587 (Hp=161,41, Hd=158,92, v katerega se izvede priključitev novega kanalizacijskega cevovoda za območje pozidave A in B ter s priključitvijo v obstoječem jašku z ID 208587 (Hp=161,41, Hd=158,92), v katerega se izvede priključitev novega kanalizacijskega cevovoda za območje pozidave C.
- (4) Pri gradnji objektov je treba zagotoviti zadrževanje in ponikanje čim večjega dela meteorne vode s pozidanih in tlakovanih površin. Meteorne in druge morebitne odpadne vode iz parcel in zunanjih ureditev ter priključkov, ne smejo biti speljane na ceste in v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa.
- (5) Meteorne vode s streh se odvajajo v lokalni zbiralnik deževnice, ki se lahko uporablja za sanitarno vodo. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice. Pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in ne bo povzročena škoda tretji osebi. Tehnične rešitve ponikanja meteornih voda s predvidenih površin se ob upoštevanju sestave tal opredelijo v fazi izdelave projektne dokumentacije na podlagi geomehanskega poročila. Če ponikanje ni možno, je treba odvajanje meteorne vode predvideti v skladu z veljavno zakonodajo na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok

meteornih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje meteornih voda.

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

(7) V primeru izgradnje javne meteorne kanalizacije za odvajanje meteorne vode širšega območja, se lahko viški vode odvajajo preko zadrževalnikov tudi v meteorno kanalizacijo na podlagi hidravličnih preračunov.

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

21. člen

(energetska infrastruktura)

(1) Na območju OPPN poteka SN 20 kV in NN 0,4 kV podzemni elektroenergetski vod. Na območju OPPN se nahaja transformatorska postaja TP 20/0,4 kV Brežice tovarna pohištva, ki se jo odstrani. Kablovod SN 20 kV TP Brežice Aškerčeva – TP Brežice tovarna pohištva in kablovod SN 20 kV TP Brežice tovarna pohištva – TP Brežice Župančičeva, ki potekata ob zahodnem delu območja OPPN v Aškerčevi ulici, se ukineta.

(2) Predvidena je izgradnja nove transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Brežice TOP soseska, ki je locirana na južnem delu območja OPPN, vzporedno s predvideno dostopno cesto (podaljšek Aškerčeve ulice). Nova transformatorska postaja se vzanka preko predvidenih kablovodov, ki se položita do obstoječih transformatorskih postaj TP Brežice Aškerčeva in TP Brežice Župančičeva. Iz nove transformatorske postaje TP Brežice TOP soseska se predvidijo NN izvodi za napajanje predvidenih objektov.

(3) Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omaric.

(4) Izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in PZI za izgradnjo elektroenergetske infrastrukture na SN (20kV) napetostnem nivoju je treba naročiti pri Elektro Celje d.d.

(5) Za ogrevanje in drugo uporabo se zagotavlja tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije. V ta namen je dopustna postavitve zunanjih naprav in zunanje opreme, ter manjše naprave v skladu s predpisom, ki ureja manjše naprave za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije. Solarni sistemi se lahko izvedejo le kot del strehe ali fasade objektov pod pogoji, navedenimi v 14. členu.

(6) Ob severozahodnem robu območja OPPN, v Aškerčevi ulici, poteka distribucijsko plinovodno omrežje, odsek R217-PE125 z delovnim tlakom 4 bar. Ob vzhodnem robu območja OPPN, v Trdinovi ulici, pa poteka distribucijsko plinovodno omrežje, odseka T1-PE160 in R221-PE225 oba z delovnim tlakom 4 bar. Dopustna razširitev plinovodnega omrežja po celotnem območju OPPN, s priključitvijo na obstoječe odseke v Aškerčevi in Trdinovi ulici.

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

22. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Obstoječi telekomunikacijski vod poteka zahodno ob in delno v območju OPPN.

- (2) Za predvidene ureditve na območju OPPN se predvidi novo telekomunikacijsko omrežje z navezavo na najbližji telekomunikacijski kabelski jašek ob Aškerčevi ulici.
- (3) Dopustna je gradnja širokopasovnega omrežja in drugih telekomunikacijskih omrežij ob upoštevanju tega OPPN.
- (4) Potek telekomunikacijskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

23. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

- (1) Predviden je individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnih mest, ki so lahko skupna za več GP, in so locirana ob cestah, dostopnih smetarskemu vozilu.
- (2) Odjemno mesto za zabojnike in smetnjake se uredi skladno z določili 14. člena tega odloka. 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) Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (papir, steklo, plastika), se zbirajo ločeno na ekološkem otoku. Ta naj bo integriran v eno od skupnih odjemnih mest. Lokacije odjemnih mest so informativno razvidne iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

V. PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI

24. člen

(parcelacija in prostorski ukrepi)

- (1) Pred gradnjo objektov, ki mejijo na obstoječe ali načrtovane občinske javne ceste ali drugo grajeno javno dobro lokalnega pomena je treba izvesti postopek ureditve meje, parcelacije, nove izmere ali drug postopek s katerim se uredi dejansko stanje in prenese lastništvo občinskih javnih cest ali drugega grajenega javnega dobra lokalnega pomena na občino.
- (2) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele, namenjene gradnji:
- GP1-6: gradbene parcele namenjene gradnji enostanovanjskih stavb območja pozidave C,
 - GP7: gradbena parcela namenjena ureditvi parkirišča,
 - GP8: skupna gradbena parcela namenjena gradnji večstanovanjskih stavb območja pozidave A in B, podzemnih garaž, otroških igrišč, trga, internih pešpoti, parkirišč z interno povezovalno cesto in drugih parkirišč,
 - GPi1: gradbena parcela namenjena gradnji TP,
 - GPjc1: gradbena parcela namenjena gradnji dostopne poti – podaljšek Aškerčeve ulice z obračališčem,
 - GPjc2: gradbena parcela namenjena ureditvi pešpoti,
 - GPjc3: gradbena parcela namenjena gradnji stopnišča, kolesarske klančine in ureditve brežine Trdinove ulice.
- (3) Nova dostopna pot – podaljšek Aškerčeve ulice (GPjc1) se načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena. Prav tako predvidena pešpot (GPjc2) v jugozahodnem delu območja OPPN in GPjc3 v jugovzhodnem delu območja OPPN.
- (4) Natančna opredelitev meje med GP6 in GPjc3 se opredeli v projektni dokumentaciji.
- (5) Površina, namenjena površinam v javni rabi, je lahko tudi otroško igrišče.

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

(7) Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

VI. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

25. 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 oziroma lastnika zemljišča oziroma investitorja oziroma 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.

26. člen

(varovanje voda)

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo in ni površinskih voda.

(2) Predvideni so predhodni ukrepi za varstvo površinskih voda in podtalnice skladno z veljavno zakonodajo - ustrezen način odvajanja in čiščenja meteornih in odpadnih vod, ustrezno dimenzioniranje ponikalnic, zbiralnikov za vodo, zadrževalnikov ipd.

27. člen

(varovanje okolja)

(1) Na območju OPPN ni pomembnejših virov zračnih emisij. Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak. Za zmanjšanje vpliva hrupa naprav je opredeljen način postavitve naprav v 14. členu odloka.

(2) Območje centralnih dejavnosti in območje stanovanj sodi po veljavnih predpisih med območja III. stopnje varstva pred hrupom, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa in je dovoljena mejna raven hrupa 50dBA ponoči in 60dBA podnevi. Območje se lahko razvrsti v II. območje varstva pred hrupom na način in pod pogoji, ki jih določajo veljavni predpisi.

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

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

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

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

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

28. 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) Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju letališča Cerklje ob Krki. Območje se nahaja pod vodoravno ravnino letališča, v kateri so glede na določila zakona, ki obravnava letalstvo, posegi in gradnja objektov nadzorovani zaradi zagotovitve varnosti letenja tako, da se smejo objekti približati manevrskim površinam letališča samo na dovoljeno razdaljo. Vodoravna ravnina letališča Cerklje ob Krki leži 45 metrov nad referenčno točko letališča na nadmorski višini 198 metrov nadmorske višine. Predvidena gradnja objektov z najvišjimi deli konstrukcij ne prebada vodoravne omejitvene ravnine in s svojo višino ne vplivajo na varnost zračnega prometa.

(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) Za opredelitev ustreznih tehničnih rešitev temeljenja, ponikovanja in odvodnjavanja se izdela na podlagi geomehanskega poročila in hidravličnega izračuna. V fazi priprave projektne dokumentacije se za območje izvedejo dodatne geomehanske vrtnice ter sondiranje tal.

(5) 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 0,23. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

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

29. člen

(zaklanjanje)

Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe. Glede na določbo veljavnega predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč na območju ni potrebno predvideti zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvovanji.

30. 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, ki se ga na novo vzpostavi.

(3) Intervencijske poti se zagotovijo na obstoječih in predvidenih 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 7 grafičnega dela OPPN »Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom«.

31. člen

(varovanje zdravja)

(1) Pri umestitvi objektov so upoštevana merila za osvetlitev, osončenje in druge zahteve v skladu s predpisi. Bivalnim stanovanjskim prostorom se z ustreznimi odmiki zagotovi vsaj minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša na zimski solsticij najmanj eno uro, na ekvinokcija pa najmanj 3 ure na dan, kar po veljavnih predpisih velja tudi za obstoječe objekte izven območja OPPN.

(2) 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

32. člen

(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

(1) Gradnja lahko poteka etapno, s tem da mora posamezna etapa predstavljati funkcionalno zaokroženo in gradbeno zaključeno celoto. V primeru faznosti pozidave območja A in B se nepozidan del znivelira in zatravi.

(2) 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 posameznih objektov in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

(3) Izgradnja podzemnih garaž se izvede v več etapah.

(4) Pred ali sočasno z gradnjo stavb v območju pozidave C mora biti izvedena nova dostopna cesta kot podaljšek Aškerčeve ulice s pripadajočo komunalno in energetske infrastrukturo.

33. 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) Lega objektov:

- Dopustno je pomikanje gradbene linije na območju pozidave A pod pogojem, da velja premik za celoten niz pozidave A in da se zagotavljajo vsa ostala merila in pogoji za ureditev območja pozidave A in B.

(4) Zunanje površine:

- Dopustna so odstopanja pri zunanji ureditvi od prikazanega v grafičnem delu vključno s potmi, igrišči, trgom in načrtovanimi zasaditvami z drevesi in grmovnicami glede na danosti terena.
- Dopustna so odstopanja od mikrolokacije predvidenih uvozov v podzemne garaže, na parkirišča in na posamezno gradbeno parcelo.

(5) Parcelacija:

- Vzhodna meja gradbene parcele GP6 in GPjč3 (in s tem v tem delu tudi območje OPPN) je fleksibilna in je odvisna od konkretne rešitve premoščanja višin in oblikovanja brežin z opornimi zidovi, zato se natančneje določi v fazi izdelave projektne dokumentacije. Dopustna je tvorba svoje gradbene parcele za ureditev premoščanja viniške razlike med Trdinovo ulico in nivojem pozidave.
- Dopustna je delitev gradbene parcele GP7 za namen tvorbe posameznih lastniških ali najemniških parkirnih mest.
- Dopustna je delitev gradbene parcele GP8 v smislu formiranja lastnih gradbenih parcel otroških igrišč in površin za pešce kot javnih površin.
- Parcelacija gradbene parcele GPjč2 se lahko izvede naknadno, ko bo zagotovljena izvedba pešpoti v celoti, tudi v delu izven območja OPPN. Do takrat se lahko površina uporablja kot zelena površina, ki funkcionalno pripada GP1, vendar se na površino ne sme posegati z ureditvami za potrebe GP1.

34. člen

(zagotavljanje izgradnje infrastrukture)

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

(2) Za potrebe ureditve območja je potrebna izgradnja nove dostopna ceste, kot podaljšek Aškerčeve ulice, pešpot na jugozahodnem delu ter površine za pešce in kolesarje na jugovzhodnem delu območja OPPN, kar se vzpostavi kot javno dobro. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme in način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture ter obseg infrastrukture, ki jo bo po izgradnji predal v upravljanje upravljavcu.

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

(4) Na območju OPPN se otroška igrišča lahko zagotovijo kot javna igrišča.

35. člen

(obveznosti udeležencev graditve objektov)

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

36. člen

(dopustni posegi pred izvedbo ureditev)

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja dopusti odstranitev obstoječih objektov, niveliranje terena ter zatravitev in zasaditev.

37. člen

(vpogled akta in nadzorstvo)

(1) OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostorsko načrtovanje Občine Brežice.

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

38. 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

39. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3505-6/2021
Brežice, 29.5.2023

Ivan Molan
ŽUPAN OBČINE BREŽICE