

ŽUPAN

Številka: 9001-2/2020

Datum: 18. 5. 2020

12. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 1. 6. 2020

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA STOVANJSKO GRADNJO
DOBOVA KAPTOL – SEVER, DOB-07; prva obravnava**

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA
PROSTOR

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: Redni postopek

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 stanovanjsko gradnjo Dobova
Kaptol – sever, DOB-07**

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Dobova Kaptol – sever, DOB-07, z obrazložitvijo
- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Dobova Kaptol – sever, DOB-07
- povzetek za javnost in grafični prikaz
- elaborat ekonomike

ŽUPAN

Številka: 3505-3/2019
Datum: 18. 5. 2020

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Dobova Kaptol – sever, DOB-07

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Dobova Kaptol – sever, DOB-07.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Dobova Kaptol – sever, DOB-07.

OBRAZLOŽITEV:

Občina vodi postopek izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo Dobova Kaptol – sever, DOB-07 (v nadaljevanju: OPPN). Območje OPPN se nahaja na severnem robu naselja Dobova, zahodno od ceste Kapele – Dobova na t.i. območju Kaptola in na zahodu deloma sega v naselje Gabrje pri Dobovi. Območje OPPN zajema večji del enote urejanja prostora z oznako DOB-07 in obsega velikost cca. 0,97 ha.

Območje OPPN ima eno ureditveno enoto, kjer je predvidena gradnja enostanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami. Z OPPN so določena merila in pogoji za gradnjo, pri čemer so kot izhodišča upoštevani pogoji, smiselno povzeti po prostorsko izvedbenih pogojih iz Občinskega prostorskega načrta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju: OPN) in veljavnega Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko naselje Kaptol – Dobova (Uradni list RS, št. 101/15) južno od območja predmetnega OPPN, upoštevajoč izhodišča pobudnikov. Več informacij o vsebini OPPN in predmetnih ureditvah je obrazloženih v prilogah tega gradiva, v Povzetku za javnost in grafičnem prikazu.

V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je bila dne 19.6.2019 podana individualna pobuda za območje zemljišč v lasti pobudnika, ki jo je župan sprejel 20.6.2019. Za območje pobude z oznako DOB-07 je v OPN predpisan način urejanja z OPPN. Zaradi celovitega prostorskega načrtovanja in racionalne rabe prostora je občina v dogovoru s pobudnikom k pripravi akta

povabila tudi ostale lastnike znotraj enote urejanja prostora. Skladno s četrtem odstavkom 142. člena OPN se je izdelala shema ureditev za celotno območje EUP. V območje OPPN so bili vključeni tisti deli zemljišč, katerega lastniki so izrazili pripravljenost sodelovanja pri pripravi OPPN in tisti deli zemljišč, ki je potreben za funkcioniranje zemljišč, vključenih v OPPN. Dne 29. 8. 2019 je bila z namenom priprave predmetnega OPPN med občino, izdelovalko akta M Mundus, Matejo Sušin Brence s.p. in šestimi lastniki zemljišč, ki so financerji izdelave predmetnega akta, podpisana pogodba št. 1-2019 o medsebojnih obveznostih pri izdelavi OPPN.

V skladu s tretjim odstavkom 118. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju: ZUreP-2) je bila dne 30. 8. 2019 podana dopolnjena Pobuda z izhodišči za pripravo OPPN (M Mundus, št. 1918, avgust 2019) za razširjeno območje, ki vsebuje tudi vse elemente 108. in 118. člena ZUreP-2.

Župan je dne 4. 9. 2019 sprejel pobudo z izhodišči ter 19. 9. 2019 Sklep o pripravi OPPN. Oba dokumenta sta bila objavljena na spletni strani občine. Ker predmetna pobuda z izhodišči vsebuje vse elemente izhodišč iz 108. člena ZUreP-2, skladno z Usmeritvami za postopek priprave in sprejetja OPPN (MOP, št. 010-3/2019/141- 10922-01, z dne 9. 5. 2019), izhodišč za pripravo OPPN ni bilo potrebno pripravljati posebej in se je štelo, da so le-ta že izdelana in potrjena hkrati s sprejeto pobudo.

Dne 25. 9. 2020 je bila na podlagi poziva občine prostorskemu aktu s strani pristojnega ministrstva za prostor dodeljena identifikacijska številka 1389, pod katero se bo ta akt vodil v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu.

Na podlagi pobude z izhodišči in sklepa o pripravi OPPN je izdelovalka akta na podlagi pooblastila občine v mesecu oktobru in novembru 2019 pristopila k pridobivanju mnenj o verjetnosti pomembnih vplivov na okolje državnih nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje (Ministrstvo za okolje – Direkcija RS za vode, Ministrstvo za kulturo – Direktorat za kulturno dediščino, Ministrstvo za zdravje). Na podlagi prejetih mnenj o verjetnosti pomembnih vplivov na okolje je ministrstvo pristojno za okolje izdalo odločbo št. 35409-315/2019/4, z dne 4. 12. 2019, v skladu s katero je bilo odločeno, da v postopku priprave OPPN izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) ni potrebno izvesti.

V fazi pridobivanja mnenj o verjetnosti vplivov na okolje so se pridobivale tudi konkretne smernice posameznih tangiranih nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP): Ministrstvo za okolje in prostor – Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Elektro Celje d.d. – PE Krško, Komunala Brežice d.o.o., KOP d.d., v katerih NUP konkretizirajo določbe predpisov in dokumentov s svojega delovnega področja na območje, ki je predmet načrtovanja oziroma v katerem se načrtuje, in na načrtovane posege v prostor ali prostorske ureditve.

V nadaljevanju je prostorska načrtovalka v mesecu januarju 2020 izdelala osnutek OPPN, ki je bil objavljen na spletni strani občine in pozvala pristojne NUP, da na podlagi tega gradiva podajo mnenja. V mnenjih posamezni NUP ugotovijo ali so v OPPN upoštewane smernice in predpisi iz njihove pristojnosti oziroma ugotovitve o njihovem neupoštevanju utemeljijo ter podajo usmeritve za odpravo nepravilnosti. Na osnutek OPPN so bila pridobljena vsa mnenja NUP.

Po prejetih mnenjih je bil pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil z objavo na občinski spletni strani dan v javno razgrnitev, ki je potekala od 16.3.2020 do vključno 15.4.2020. Zaradi ukrepov proti širjenju koronavirusa COVID-19 je Občina Brežice sprejela preventivne ukrepe v skladu z navodili pristojnih državnih institucij, katerim se je prilagodil tudi način izvedbe javne razgrnitve in javne obravnave akta. Izvajali sta se le preko elektronsko objavljenega gradiva, za vse dodatne informacije in pojasnila pa je bila ves čas trajanja javne razgrnitve preko telefona in elektronske pošte dosegljiva predstavnica občine, pristojna za pripravo tega akta.

V času javne razgrnitve OPPN ni bilo podanih nobenih pripomb in predlogov, zato je prostorska načrtovalka v skladu z zakonodajo nadaljevala s postopkom in pripravila predlog OPPN. Dne 17. 4. 2020 je izdelovalka predlog OPPN posredoval NUP v pridobivanje mnenj. Prejeta so bila

vs a mnenja NUP, zato je izdelovalka pristopila k izdelavi usklajenega predloga prostorskega akta OPPN, ki ga Občinskemu svetu predlagamo v sprejem.

Ker v javni razgrnitvi 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 petega odstavka 111. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice 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 občinski spletni strani. En izvod OPPN se posreduje pristojni Upravni enoti in enega pristojnemu ministrstvu za prostor, OPPN pa bo ves čas veljavnosti na vpogled pri pristojni občinski službi za prostor.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic.

V skladu z veljavno zakonodajo se je v okviru priprave OPPN pripravil tudi elaborat ekonomike, s katerim se opredeli komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen, oceni investicije ter določi vir finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje ter etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Na območju OPPN občina ne izkazuje potrebe po gradnji grajene javne infrastrukture, zato se za komunalno opremljanje zemljišč tega območja ne predvideva zagotavljanja finančnih sredstev v občinskem proračunu. Občina bo gradnjo komunalne opreme s pogodbo o opremljanju oddala zavezancu za plačilo komunalnega prispevka, za potrebe zagotavljanja elektroenergetske oskrbe pa se bo s pristojnim upravljavcem sklenil dogovor o investicijskih sovlaganjih. Zaradi izvedbe OPPN se ravno tako ne predvideva bremenitev občinskega proračuna zaradi potreb vlaganj v družbeno infrastrukturo (področje vzgoje in izobraževanja, športa, zdravstva ipd.), saj za potrebe načrtovanih prostorskih ureditev zadošča obstoječa družbena infrastruktura. Več informacij je razvidno iz elaborata ekonomike, ki je v prilogi tega gradiva.

Pripravila:

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan Molan
župan

Na podlagi 119. člena in v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 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 in 61/20 - ZIUZEOP-A) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na ___ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Dobova Kaptol - sever, DOB – 07

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga in predmet za OPPN)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo Dobova Kaptol - sever, DOB – 07 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod ID št- PA 1389.

(2) OPPN se sprejme ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju OPN), in sicer na pobudo lastnikov zemljišč na območju OPPN.

(3) Na območju OPPN se načrtujejo enostanovanjske stavbe s spremljajočimi ureditvami in infrastrukturo. Določijo se robni pogoji za gradnjo, pri čemer so kot izhodišča upoštevani pogoji, smiselno povzeti po PIP prostorskih izvedbenih pogojih iz OPN in veljavnega OPPN južno od območja predmetnega OPPN, upoštevajoč izhodišča pobudnikov.

2. člen

(pomen izrazov in kratic)

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

Kratika	Pomen kratice
EUP	Enota urejanja prostora
FZP	Faktor zelene površine
GP	Gradbena parcela
OPN	Občinski prostorski načrt Občine Brežice
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo Dobova Kaptol - sever, DOB – 07

(2) Etažnost objekta je določena s številom etaž nad terenom, pri čemer se kot etaža štejejo pritličje (P), mansarda (M) in nadstropje (N).

(3) Faktor zazidanosti gradbene parcele stavbe 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 stavbe.

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

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

(5) 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.

(6) Kolenčni zid je višina zidu v podstrešju, merjeno od nosilne konstrukcije (npr. plošča) do stika poševne strehe in vertikalne zunanje stene, merjeno z notranje strani stavbe. V višino kolenčnega zidu je všteta tudi višina kapne lege.

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

(8) Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe. Obsega prostorsko medsebojno povezano zemljišče, na, nad ali pod katerim je predvidena ali se nahaja stavba, in drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo te stavbe. Gradbena parcela stavbe obsega tudi zemljišče, na, nad ali pod katerim je predviden ali se nahaja pomožni objekt stavbe, in zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi tega pomožnega objekta

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

(10) 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.

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

3. člen

(vsebina)

(1) OPPN vsebuje poleg tekstualnega dela (v nadaljevanju: 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. rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
8. etapnost izvedbe prostorske ureditve,
9. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
10. obveznosti udeležencev graditve objektov,
11. usmeritve za določanje meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| 1. Območje OPPN | |
| 1.0 na OPN | M 1: 5000 |
| 1.1 na TTN | M 1: 5000 |
| 1.2 na DOF in DKN | M 1: 2000 |
| 1.3 na geodetskem načrtu | M 1: 1000 |
| 2. Vplivi in povezave | M 1: 2000 |
| 3. Ureditvena situacija | M 1: 1000 |

4. Prometne ureditve	M 1: 1000
5. Infrastruktura	M 1: 500
6. Parcelacija	M 1: 1000

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

(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 severnem robu naselja Dobova.

(2) Območje OPPN je z OPN opredeljeno kot del EUP z oznako DOB-07, kjer je določena namenska raba SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje izključno enodružinskih hiš.

(3) Območje OPPN je opredeljeno upoštevajoč obstoječe funkcionalne celote in izkazan investicijski interes in vključuje tisti del zemljišč, katerega lastniki so izrazili interes in tisti del zemljišč, ki je potreben za funkcioniranje zemljišč, vključenih v OPPN.

(4) Skladno s četrtrim odstavkom 142. člena OPN je bila v fazi pobude in oblikovanja izhodišč izdelana zasnova celotnega območja EUP.

(5) Območje OPPN sega:

- na vzhodu do LC - lokalna cesta 024271, Kapele - Dobova,
- na zahodu do JP - javna pot 529021, odcep Gabrske poti,
- na severu do kmetijskih zemljišč,
- na jugu do obstoječe pozidave.

(6) Območje OPPN zajema zemljišča na parc. št. del 583/3, del 583/4, del 583/9, del 581, 582/1, 582/2, manjši del 289/5 in manjši del 289/4, 808/2, 287/2, 288, večinski del 938, vse k.o. 1292 Gabrje v skupni velikosti cca. 0,97 ha.

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

5. člen

(vplivi in povezave)

(1) Teren na območju OPPN rahlo pada proti jugu. Območje je nepozidano in v kmetijski rabi (trajni travniki).

(2) Območje OPPN je obdano s prometnicami, s katerih se zagotavlja dostop do območja OPPN. Ob lokalni cesti Kapele - Dobova vzhodno od območja je predvidena rezervacija koridorja za kolesarje. Obstoječe javno dobro (pot) znotraj območja OPPN je namenjeno zgolj zagotavljanju dostopa do kmetijskih zemljišč, kar pa po pozidavi območja OPPN ne bo več potrebno.

(3) Območje OPPN meji na obstoječo pozidavo, ki je komunalno opremljena - vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko omrežje. Za potrebe napajanja območja je potrebna izvedba sekundarnih vodov.

(4) OPPN ne posega na varovana območja - ne na območje kulturne dediščine, ne na območja ohranjanja narave, varstva voda, gozdov ali na ogrožena območja in na območja namenjena obrambi.

(5) Predvideni posegi ne bodo obremenilno vplivali na obstoječo rabo prostora in ne bodo predstavljali bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno in komunalno energetska infrastrukturo v širšem območju. Vplivov novogradnje na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi ter na varnost pred hrupom, upoštevajoč ustrezne ukrepe ni oziroma se stanje z izvedbo posegov ne poslabšuje.

(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 gradnji.

7. člen

(vrste objektov glede na namen po klasifikaciji objektov)

Skladno z veljavnim predpisom o razvrščanju objektov glede na namen uporabe je dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

1 Stavbe

11100 Enostanovanjske stavbe, od tega samostojne hiše

12420 Garažne stavbe, od tega garaže kot pripadajoč objekt

2 Gradbeno inženirski objekti (ne glede na zahtevnost objekta)

21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

8. člen

(dopustne dejavnosti)

(1) Območje je skladno z namensko rabo namenjeno bivanju.

(2) Dopustne so tudi spremljajoče dejavnosti, ki niso moteče za osnovno rabo, in sicer: storitvene, poslovne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev, če so izpolnjeni tudi naslednji pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami,
- brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (npr. povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve in v skladu z dopustnimi mejami določenimi s predpisi,
- ne generirajo tovrstnega niti večjega osebnega prometa.

(3) Delež spremljajočih dejavnosti v stanovanjski stavbi je največ 50% bruto etažne površine.

9. člen**(vrste objektov glede na zahtevnost)**

V območju OPPN je poleg manj zahtevnih objektov, navedenih v 7. členu tega odloka dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s 13. členom tega odloka.

III. MERILA IN POGOJI NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN**10. člen****(zasnova in ureditvene enote)**

(1) Območje OPPN ima eno ureditveno enoto, kjer je predvidena gradnja enostanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami. Zasnova sledi zagotavljanju dostopa do posamezne gradbene parcele, hkrati pa je vodilo fleksibilnost, faznost izvedbe infrastrukturne opremljenosti in lastniška struktura. Umestitev infrastrukturnih koridorjev izhaja iz težnje zagotoviti medsebojno kar se da neodvisno izgradnjo infrastrukture.

(2) Določi se fleksibilna zasnova še nepozidanega območja z robnimi pogoji in površinami za razvoj objektov.

(3) Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Stavbe prikazane v grafičnem delu so simbolne narave.

11. člen**(lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov)**

(1) Gradnja objektov je dopustna na površinah za razvoj objekta.

(2) Površina za razvoj objekta je odmaknjena od parcelne meje GP 4,0 m, od parcel cest, namenjenih le dostopu do posamezne parcele (GPc1a-GPc1d) pa 1,0 m, kot je prikazano v grafičnem delu.

(3) Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditve utrjenih dvorišč ter nezahtevnih in enostavnih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka.

(4) Vsi nadzemni objekti morajo biti odmaknjeni od parcele ceste najmanj 1,5 m ali tudi več, če to zahteva preglednost in varnost na prometnih površinah.

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

(6) Glavni, stanovanjski objekt se praviloma umesti na severni del GP. Takšna umestitev objekta na parcelo omogoča oblikovanje zelenega vrta na južnem delu GP.

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

- Največja dopustna velikost glavnega objekta (stanovanjske hiše) je 160 m² zazidane površine brez nadkrite zunanje bivalne terase v pritličju.
- Etažnost je P+M pri dvokapni ali P+1N pri ravni strehi, pri čemer mora biti volumen členjen.
- Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki in sicer maksimalne višine 2,5 m. 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.

- Kota pritličja je največ 0,5 m nad terenom na mestu vhoda.
- Maksimalna etažna višina pritličja je 3,0 m.
- Maksimalna višina kolenčnega zidu je 1,4 m.

(8) Pripadajoče stavbe:

- Velikost pripadajoče stavbe mora izkazovati sekundarno funkcijo – manjši gabariti.
- Pripadajoče stavbe so lahko le pritlične izvedbe (maksimalna svetla višina 2,5 m), lahko tudi podkletene.
- Največja zazidana površina pripadajoče stavbe je 65 m².
- Na posamezni gradbeni parceli je dopustno graditi največ dve pripadajoči stavbi, pri čemer druga ne sme biti večja od 25 m².
- Pripadajoče stavbe, ki se po namenu klasificirajo pod 12420, 12520 se lahko združijo v enovito pripadajočo stavbo, ki v skupni površini ne sme presegati v tem odstavku navedene največje dopustne velikosti.

(9) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo: določena z največjo dopustno zazidano površino objektov oz. površino na stiku s terenom, kot jih določa sedmi in osmi odstavek tega člena, min Fzp=0,3.

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov in površin)

(1) Oblika glavnega objekta – enostanovanjske stavbe:

- V osnovi tloris podolgovate oblike.
- Dopustno je dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni podolgovat tloris (L, T ipd. oblike). Dodajanje kubusov je lahko tudi konzolno.
- Stavbe, ki imajo ravno streho in ki imajo zazidano površino večjo od 100 m², morajo imeti členjene fasade, lahko z volumni (dodajanje, odzemanje, zamiki, terase) ali s fasado (barva fasade ali fasadne obloge) zaradi zmanjšanja pojavnosti volumna v prostoru.
- Orientacija daljše stranice (sleme strehe) v smeri V-Z.
- Z naknadnimi prizidavami je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta.

(2) Streha:

- Enostavna simetrična dvokapna streha z naklonom 30°- 40° s smerjo slemena v vzdolžni smeri objekta. Čopi niso dopustni. Kritina je opečno rdeče do bakreno rjave barve, drobne strukture kot strešniki. Strehe dodanih volumnov so ravne. Dopustne so pravokotne frčade, in sicer največ 1 frčada na eni strešini.
- Ravna streha z minimalnim naklonom skritim v vencu objekta.
- Dopustne so zazelenjene strehe in terase.
- Prepovedana je uporaba svetlobo odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina).

(3) Oblikovanje fasad

- Oblikovanje ter horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtih in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.
- Material: poleg stekla je dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov.
- Prepovedani so neznaki 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 naj bodo v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade (dodani ali odvzeti kubusi, vhod).
- Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. signalne barve, citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, modra, turkizno modra).

(4) Postavitve zunanjih enot naprav

- Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov ob cesti Kapele - Dobova, razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave.
- V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto, vidno iz ulice, mora biti le ta vizualno skrita.
- Fotovoltaični sistemi se praviloma izvedejo le kot del strehe ali fasade ali z umeščenimi elementi v brežino. Naprave za izkoriščanje sončne energije se na strehe postavijo vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe. Dopustna je postavitve prostostojećih manjših enot na terenu kot del brežine, ki premošča višinske razlike terena, in sicer v skupni največji velikosti 40 m² površine panelov.

(5) Pripadajoče stavbe

- Oblikovnost pripadajočih stavb mora izkazovati sekundarno funkcijo – oblikovno skromnejše stavbe, enostaven pravokotni volumen.
- Ravna streha, lahko zazelenjena, lahko transparentna.
- Pogoji za oblikovanje fasad veljajo smiselno enako kot za stanovanjski objekt.
- V kolikor se pripadajoča stavba dotika glavnega objekta, se le ta loči vizualno ali z zamikom iz glavne fasade.
- Na dveh sosednjih parcelah je dovoljena izvedba dveh pripadajočih stavb kot enovita stavba, ki se na parcelni meji stikata s fasado, lahko z zamikom, vendar skupna tlorisna velikost takega objekta ne sme presegati 80 m². Konstrukcija in oblikovni elementi delov stavbe morajo biti medsebojno poenoteni.

(6) Uvozi in utrjene površine:

- Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin, se utrjene tlakovane površine načrtujejo v najmanjši možni velikosti, ki še izpolnjuje funkcijo – dovoz, parkirišča.
- Dovozi na parcele se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,5 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radiji.
- Parkirišča so asfaltirana, tlakovana ali izvedena s travnatimi rešetkami. Vsaka stanovanjska enota mora imeti najmanj 2 parkirni mesti in prostor za ustavljanje vozil. Praviloma se zagotovi še tretje parkirno mesto, ki je sestavni del hortikulture ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje), kar velja tudi za vsako nadaljnje parkirno mesto.
- V primeru dodatne dejavnosti v objektu, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči parceli.

(7) Nepozidane in neutrjene površine

- Postavitve ograj in opornih zidov je določena v 13. členu tega odloka.
- Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora.
- Na posamezni GP je potrebno zagotoviti najmanj 2 drevesi.
- Rastlinske vrste na zelenih površinah s koreninami ne smejo segati v območje komunalnih vodov (odmik dreves od posameznih vodov najmanj 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,0 m) ali preglednostnega trikotnika.

- Izvedejo se izravnave terena na mestih, kjer je to potrebno zaradi navezave na cestno omrežje. Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja. Višinske razlike na zemljišču naj bodo prioriteto urejene s travnatimi brežinami.
- Višinska kota terena na parcelni meji GP9 in GP10 s parcelo ceste se prilagodi višinski koti ceste, kjer je rezerviran koridor za kolesarsko povezavo. Izravnava terena se izvede na navedenih gradbenih parcelah z brežino, in sicer najkasneje ob izvedbi kolesarske povezave.

13. člen

(pogoji za nezahtevne in enostavne objekte)

(1) Skladno z veljavnim predpisom o razvrščanju objektov glede na namen uporabe je dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov s pretežnim namenom, ki so kot pripadajoč objekt k enostanovanjski stavbi, in sicer:

1 Stavbe

11100 Enostanovanjske stavbe, od tega:

- letna kuhinja
- zunanji pokrit dnevni prostor (nadstrešnica, senčnica)

12420 Garažne stavbe, od tega:

- garaže,
- pokrita parkirišča (nadstrešnica)
- kolesarnice

12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, od tega:

- rezervoar za vodo (podzemni, za lastne potrebe),
- rezervoar za plin (podzemni, za lastne potrebe),
- pomožni objekt, namenjen shranjevanju različnih predmetov (npr. kot drvarnica, lopa)

2 Gradbeno inženirski objekti

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega bazen za kopanje (največ 40 m²)

22223 Vodni stolpi in vodnjaki, od tega vodnjaki

24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, od tega:

- ograja
- oporni zid.

32120 Urbana oprema, od tega:

- okrasni bazen do (20 m²)
- objekti za oglaševanje in informacijski panoji

(2) Največjo dopustno velikost pripadajočih objektov in njihovo število na posamezni GP določa osmi odstavek 11. člena tega odloka.

(3) Lega in oblikovnost nezahtevnih in enostavnih objektov se izvaja smiselno pod pogoji o legi pripadajoče stavbe, navedenimi v 11. členu in o oblikovnosti pripadajoče stavbe, navedenimi v 12. členu, v kolikor ni drugače navedeno v tem členu.

(4) Lega nezahtevnih in enostavnih objektov na zemljišču:

- Najbolj izpostavljen del nezahtevnih ali enostavnih objektov, ki so po definiciji stavbe, mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen min. 1,5 m, lahko tudi manj, če s tem soglaša lastnik sosednjega zemljišča. Minimalni odmik ostalih nezahtevnih in enostavnih objektov od parcelne meje je 0,5 m.

(5) Ograje:

- Medsoseske ograje se praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.
- Odmik ograj od cestišča ne sme biti manjši od 1,5 m.
- Ograje so maksimalne višine 1,5 m, zelene ograje (žive meje) lahko tudi do 2,0 m.
- V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika.
- Masivne zazidane ograje in zasaditev meja s cipresami niso dopustni.
- Oblikovnost ograj v nizu ob isti prometnici morajo biti oblikovno poenotene ali zazelenjene.

(6) Oporni zid:

- Oporni zid se lahko 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 oporni zid postavljen največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.
- Dopustna je postavitvev opornega zidu za premostitev višin terena.
- Največja višina opornega zidu je 1,2 m (višinska razlika med spodnjim in zgornjim zemljiščem).
- Pri dolžini opornega zidu, ki je višji od 0,5 m in daljši od 3,0 m, mora biti le ta členjen z zasaditvijo oz. v celoti zazelenjen.

(7) Mesta za zbiranje in odjem smeti (odjemno in zbirno mesto komunalnih odpadkov) ob Kaptolski cesti in cesti Kapele – Dobova se uredijo na način, da niso vizualno izpostavljena. Zbirne posode se postavijo na utrjeno podlago, ogradijo se z netransparentno ograjo, ki mora biti višja od zabojnikov. Ograja je lahko lesena ali iz vlaknocementnih fasadnih plošč ipd. ali pa se odjemno mesto vizualno zakrije z zelenjem.

(8) Objekti za oglaševanje: Dopustno je le oglaševanje dejavnosti v območju OPPN ob upoštevanju predpisov lokalne skupnosti za postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje. Največja velikost oglaševalne table je 0,5 m².

14. člen

(pogoji za obstoječe objekte)

Znotraj območja OPPN ni obstoječih objektov.

IV. POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUGO INFRASTRUKTURO

15. člen

(infrastruktura splošno)

(1) Obstoječe stanje infrastrukturne opremljenosti je navedeno v 5. členu tega odloka. Potrebna je izgradnja sekundarnih vodov vodovoda, kanalizacije, električnega in lahko tudi telekomunikacijskega omrežja.

(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. Kadar potek po 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.

(3) 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.

(4) Sajenje dreves v varovalnih območjih infrastrukture je dopustno pod pogoji, navedenimi v sedmem odstavku 12. člena tega odloka.

(5) Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov.

(6) Priključki posamezne gradbene parcele stavbe so predmet projektne dokumentacije, prav tako tudi pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji.

(7) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«. Potek komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

16. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Dostop do območja OPPN se zagotavlja:

- iz vzhodne strani z LC - lokalne ceste 024271, Kapele - Dobova,
- iz južne strani z LK - mestne ali krajevne ceste 027561, Kaptolska in Gabrska pot in
- iz zahodne strani z JP - javne poti 529021, odcep Gabrske poti I.
- preko internih dostopnih cest GPc1 in GPc2, ki se načrtujejo za potrebe zagotavljanja dostopa do posamezne gradbene parcele.

(2) Karakteristični prečni prerez internih dostopnih cest (GPc1 in GPc2) je 5,0 m (vozišče 1 x 3,50 m, bankina ob vozišču 2 x 0,75 m).

(3) Pri načrtovanju navezave ceste GPc2 na cesto Kapele – Dobova je potrebno upoštevati višinsko koto te ceste, zraven katere je rezerviran koridor za kolesarsko povezavo.

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

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

17. člen

(vodovod in hidrantno omrežje)

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

(2) Sekundarni vod se izvede s priključitvijo na obstoječi primarni javni vodovod PE Ø 90 mm.

(3) Sekundarni vodi se izvedejo praviloma v koridorju novih dostopnih cest. Priključevanje objektov na vodovodno omrežje je obvezno. Način in mesto priklopa ter

dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca. Natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se določijo v fazi izdelave projekta komunalnega opremljanja območja.

(4) Na območju ceste GPc1 se predvidi nov podzemni hidrant.

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

18. člen

(čiščenje in odvajanje voda)

(1) Območje OPPN ni opremljeno z javno kanalizacijo. Obstoječa javna kanalizacija poteka po severnem robu Kaptolske poti.

(2) Do območja in na območju urejanja prostora je potrebno zgraditi novo kanalizacijsko omrežje, na katerega se priključijo predvideni objekti. Novo fekalno kanalizacijsko omrežje je možno izvesti s priključitvijo na obstoječi javni primarni gravitacijski fekalni kanalizacijski cevovod PEHD Ø250 mm, z izgradnjo novega priključnega kanalizacijskega jaška med obstoječima jaškoma javne kanalizacije »ID 208628« (Hpokrova = 147.15 m, Hdna = 145.56 m) in »ID 208629« (Hpokrova = 147.22 m, Hdna = 145.92 m), v katerega se izvede priključitev novega kanalizacijskega cevovoda za predmetno območje.

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

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

(5) Padavinske vode s streh se odvajajo v lokalni zbiralnik deževnice, ki bo dimenzioniran tako, da bo imel funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, ki se lahko uporablja za zalivanje in sanitarno vodo. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice, ki 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.

(6) Odvodnjavanje padavinskih voda s cest se detajlneje reši v fazi izdelave projektne dokumentacije za infrastrukturno opremljenost območja in se spelje preko cestnih požiralnikov in po potrebi glede na prometno obremenitev cest preko lovilcev olj v ponikovalnico.

(7) Uredi se odvajanje zalednih meteornih vod.

19. člen

(energetska infrastruktura)

(1) Električno omrežje:

- Obstoječi objekti v neposredni bližini so priključeni na el. energetska infrastrukturo.
- Predvidi se gradnja NN podzemnega elektro omrežja praviloma v koridorju cest oz. skupaj z drugo infrastrukturo.
- Priključitev stanovanjskih objektov na distribucijsko omrežje je na NN zbiralnicah TP Dobova vrtec. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca. Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omaric, ki so locirane pod pogoji 15. člena tega odloka.

(2) Obnovljivi viri

- Za ogrevanje in drugo uporabo je možno tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije.
- Postavitev elementov za izkoriščanje sončne energije določa četrti odstavek 12. člena tega odloka.

20. člen

(komunikacijsko omrežje)

(1) Do območja OPPN se izvede nova komunikacijska kanalizacija iz obstoječega omrežja izven OPPN.

(2) Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.

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

21. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnih mest, ki so lahko skupna za več GP in so locirana ob cestah, dostopnih smetarskem vozilu. Odjemno mesto je oddaljeno največ 5 m od roba prometne poti smetarskega vozila.

(2) Odjemno mesto za smetnjake se uredi skladno z določili 13. člena tega odloka. Odjemna mesta morajo biti opremljena s posodo za odpad po navodilih upravljavca.

V. PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI

22. člen

(parcelacija in prostorski ukrepi)

(1) Predvidene gradbene parcele so določene glede na obstoječo parcelno strukturo z zagotavljanjem dostopov do javnega cestnega omrežja in zagotavljanja infrastrukturne opremljenosti izhajajoč iz racionalne rabe zemljišč.

(2) Območje GP2 pripada k obstoječim objektom južno od območja OPPN.

(3) Obstoječe javno dobro (pot) znotraj območja OPPN se ukine.

(4) Na območju OPPN ni predvidenih cest kot javno dobro.

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

(6) Prostorski ukrep niso predvideni.

VI. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

23. člen

(ohranjanje kulturne dediščine in narave)

(1) OPPN ne posega na območja ohranjanja kulturne dediščine niti na območja 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 pravili arheološke stroke.

24. člen

(varovanje voda)

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

(2) Predvideni so običajni zaščitni ukrepi za varstvo voda skladno z veljavno zakonodajo - ustrezen način odvajanja in čiščenja padavinskih in odpadnih vod.

25. člen

(varovanje okolja)

(1) Predvideni so običajni zaščitni ukrepi za varstvo okolja.

(2) Na območju OPPN in v njegovi neposredni okolici 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.

(3) Območje stanovanj sodi, vezano na 112. člen OPN, 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 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.

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

(5) 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.

(6) 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.

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

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

(3) 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 0,225. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

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

27. člen

(požarnovarstvene zahteve)

(1) Intervencijske poti se zagotovijo na obstoječih in novih cestah. Izvedba intervencijskih poti mora biti skladna z veljavnimi predpisi. Vse povozne površine morajo biti dimenzionirane na 100 kN osnega pritiska. Dovozi do posameznih objektov na območju zazidave so urejeni tako, da omogočajo dovoz gasilskim in interventnim vozilom, delovno površino za intervencijska vozila in izpolnjujejo pogoje za varen umik.

(2) Požarna varnost območja se zagotavlja z zunanjimi hidranti – obstoječimi in z nadgradnjo javnega vodovodnega sistema z dodatnim podzemnim hidrantom. Do postavitve dodatnega hidranta se požarna voda za zagotavljanje požarne varnosti osrednjega dela območja lahko zagotavlja z gasilskim vozilom s cisterno.

(3) 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.

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

28. člen

(varovanje zdravja)

(1) Pri gradnji stanovanjskih objektov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje in druge zahteve v skladu s predpisi in tem načrtom. Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta.

(2) Dostop do javnih površin mora omogočati dostop in uporabo gibalno oviranim osebam skladno s predpisi in dobro prakso.

VIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

29. člen

(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

(1) 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.

(2) Ob prvi gradnji v območju napajanja preko ceste GPc1 ali ob prvi gradnji v območju napajanja preko ceste GPc2, se cestišče lahko izvaja etapno.

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 okoljevarstvenega vidika.

(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) Površina za razvoj objektov:

- Na meji s kmetijskimi zemljišči, kot je prikazano v načrtu 3 grafičnega dela »Ureditvena situacija«, je s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi dopustna gradnja z odmikom od parcelne meje manjšim od 4 m, a v odmiku, da se gradnja lahko izvaja na predmetni gradbeni parceli, ob tem pa objekti ne posegajo na območje preglednostnega trikotnika.

(4) Parcelacija:

- Dopustna je delitev GP1 na 2 gradbeni parceli in sicer na način, da je posamezna gradbena parcela večja od 600 m² in da se zagotavlja nemotena infrastrukturna opremljenost posamezne gradbene parcele.
- Dopustna je delitev GP2 na 2 parceli, smiselno glede na lastništvo funkcionalno zaokroženega posestva zaradi tvorbe celote k pripadajočim objektom južno od območja OPPN.
- Dopustno je odstopanje od prikazanega poteka parcelne meje med GP1 in GP2 ter med GP4 in GP5 s soglasjem lastnikov območja GP1 in GP2 oz. GP4 in GP5, ki se določi v postopku parcelacije oz. pridobitve gradbenega dovoljenja.
- Dopustna je združitev GP4 in GP5, pri čemer se združita tudi površini za razvoj objekta, ki sta prikazani na predmetnih gradbenih parcelah.

(5) Infrastruktura:

- Za potrebe prve gradnje se s soglasjem upravljavcev posamezne infrastrukture lahko pred izgraditvijo infrastrukture v končni kapaciteti predvidi le izgradnja priključkov (npr. vodovod, elektro omrežje, dostop).

(6) Individualna odstopanja:

- Na GP4 je dopustna gradnja 12420 Garažne stavbe kot glavni objekt, ne glede na zahtevnost objekta.

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) Občina Brežice lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka. Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, pridobi tudi potrebna zemljišča za izgradnjo infrastrukture.

(3) Za potrebe zagotavljanja elektroenergetske oskrbe, se izdelata idejna rešitev elektrifikacije, na podlagi katere se sklene dogovor o investicijskih sovlaganjih.

32. člen

(obveznosti udeležencev graditve objektov)

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

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

33. člen

(dopustni posegi pred izvedbo ureditev)

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

34. člen

(vpogled akta in nadzorstvo)

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

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

35. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN oz. za pripravo celovitih sprememb in dopolnitev OPN)

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 izvedbene pogoje v OPN.

36. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3505-3/2019

Brežice, _____

Ivan Molan
ŽUPAN

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

14.5.2019	Pobuda za izdelavo OPPN
junij-avgust 2019	Izhodišča, mnenja
4.9.2019	Sprejem pobude
25.9.2019	Dodelitev ID MOP, 35050-129/2019/2
okt., nov., 2019	Pridobitev konkretnih smernic in mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje
4.12.2019	Izdaja odločbe MOP o obveznosti izvedbe CPVO 35409-315/2019/
dec. 2019, jan 2020	Osnutek
febr. 2020	Mnenja NUP k osnutku
marec 2020	Dopolnjen osnutek
	Javna razgrnitev in javna obravnava
	Predlog
	Mnenja NUP k predlogu
	Usklajen predlog
	Sprejem odloka
	Objava odloka

B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Predmet: Izdela se Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo Kaptol – sever, DOB 07 (v nadaljevanju: OPPN) na pobudo lastnikov zemljišč na območju OPPN za potrebe gradnje enostanovanjskih stavb s pripadajočo infrastrukturo.

V OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo - robni pogoji (površina za razvoj stavb), pri čemer so kot izhodišča upoštevani pogoji, smiselno povzeti po PIP iz OPN in veljavnega OPPN južno od območja predmetnega OPPN, upoštevajoč izhodišča pobudnikov. OPPN je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

Razlogi za pripravo: V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je bila dne 19.8.2019 podana individualna pobuda za območje zemljišč v lasti pobudnika, ki jo je župan sprejel 20.6.2019.

Območje pobude je v Občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo - v nadaljevanju: OPN) del enote urejanja prostora z oznako DOB 07, kjer je predpisan način urejanja z OPPN.

Zaradi celovitega prostorskega načrtovanja in racionalne rabe prostora je občina v dogovoru s pobudnikom k pripravi akta povabila tudi ostale lastnike znotraj enote urejanja prostora. Skladno s 4. odstavkom 142. člena OPN se je izdelala shema ureditev za celotno območje EUP. V OPPN se vključijo tisti del zemljišč, katerega lastniki so izrazili pripravljenost k sodelovanju pri OPPN in tisti del zemljišč, ki je potreben za funkcioniranje zemljišč, vključenih v OPPN.

V skladu s tretjim odstavkom 118. člena Zakona o urejanju prostora, ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) je bila dne 30.8.2019 podana dopolnjena Pobuda z izhodišči za pripravo OPPN (št. 1918, avgust 2019) za razširjeno območje, ki vsebuje tudi vse elemente 108. in 118. člena ZUreP-2.

Župan je z dopisom št. 3505-3/2019 z dne 4.9.2019 sprejel pobudo z izhodišči, ki so bila skupaj s sklepom objavljena na spletni strani Občine Brežice: <https://www.brezice.si/>. Ker predmetna pobuda z izhodišči vsebuje vse elemente izhodišč iz 108. člena ZUreP-2, skladno z Usmeritvami za postopek priprave in sprejetja OPPN (MOP, št. 010-3/2019/141- 10922-01, z dne 9.5.2019) izhodišč za pripravo OPPN ni potrebno posebej pripravljati in se šteje, da so že izdelana in potrjena hkrati s sprejeto pobudo.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN se opredeli upoštevajoč obstoječe funkcionalne celote in izkazan investicijski interes in vključuje tisti del zemljišč, katerega lastniki so izrazili interes in tisti del zemljišč, ki je potreben za funkcioniranje zemljišč,

vključenih v OPPN. Območje OPPN zajema zemljišča na parc. št. del 583/3, del 583/4, del 583/9, del 581, del 582, manjši del 289/1 in manjši del 289/2, 808/2, 287/2, 288, večinski del 938, vse k.o. 1292 Gabrje v skupni velikosti cca. 0,97 ha.

Vplivi in povezave: Območje OPPN je obdano s prometnicami, s katerih se zagotavlja dostop do območja OPPN. Ob lokalni cesti Kapele - Dobova vzhodno od območja je predvidena rezervacija koridorja za kolesarje. Obstoječe javno dobro (pot) znotraj območja OPPN je namenjeno zgolj zagotavljanju dostopa do kmetijskih zemljišč, kar pa po pozidavi območja OPPN ne bo več potrebno.

Območje OPPN meji na obstoječo pozidavo, ki je komunalno opremljena - vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko omrežje. Za potrebe napajanja območja je potrebna izvedba sekundarnih vodov.

OPPN ne posega na varovana območja - ne na območje kulturne dediščine, ne na območja ohranjanja narave, varstva voda, gozdov ali na ogrožena območja in na območja namenjena obrambi.

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

- 11100 Enostanovanjske stavbe, od tega samostojne hiše
- 12420 Garažne stavbe, od tega garaže kot pripadajoč objekt.

Dopustne dejavnosti: Območje je skladno z namensko rabo namenjeno bivanju. Pod določenimi pogoji so dopustne tudi spremljajoče dejavnosti, ki niso moteče za osnovno rabo.

Zasnova pozidave in ureditev: Zasnova sledi zagotavljanju dostopa do posamezne gradbene parcele, hkrati pa je vodilo fleksibilnost, faznost izvedbe infrastrukturne opremljenosti in lastniška struktura. Umestitev infrastrukturnih koridorjev izhaja iz težnje zagotoviti medsebojno kar se da neodvisno izgradnjo infrastrukture.

Lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov: Gradnja objektov je dopustna na površinah za razvoj objekta. Površina za razvoj objekta je odmaknjena od parcelne meje GP 4,0 m, od parcel cest, namenjenih le dostopu do posamezne parcele (GPc1a-GPc1d) pa 1,0m. Vsi nadzemni objekti morajo biti odmaknjeni od parcele ceste najmanj 1,5 m.

Velikost objektov:

- Stanovanjska stavba do 160 m² zazidane površine brez nadkrite zunanje bivalne terase v pritličju.
- Etažnost P+M pri dvokapni ali P+1N pri ravni strehi, pri čemer mora biti volumen členjen.

Pripadajoče stavbe:

- Največja zazidana površina pripadajoče stavbe je 65 m².
- Na posamezni gradbeni parceli je dopustno graditi največ dve pripadajoči stavbi, pri čemer druga ne sme biti večji od 25 m².
- Pripadajoče stavbe so lahko le pritlične izvedbe (maksimalna svetla višina 2,5 m), lahko tudi podkletene.
- Pripadajoče stavbe, ki se po namenu klasificirajo pod 12420, 12520 se lahko združijo v enovito pripadajočo stavbo, ki v skupni površini ne sme presežati v tem odstavku navedene največje dopustne velikosti.

Pogoji za oblikovanje objektov in površin: Oblika glavnega objekta – enostanovanjske stavbe:

- Stavbe, ki imajo ravno streho in ki imajo zazidano površino večjo od 100 m², morajo imeti členjene fasade.
- Enostavna simetrična dvokapna streha z naklonom 30°- 40° s smerjo slemena v vzdolžni smeri objekta. Čopi niso dopustni. Kritina je opečno rdeče do bakreno rjave barve, drobne strukture kot strešniki. Strehe dodanih volumnov so ravne. Dopustne so pravokotne frčade, in sicer največ 1 frčada na eni strešini.
- Ravna streha z minimalnim naklonom skritim v vencu objekta.
- Oblikovanje ter horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.
- Fasade naj bodo v otenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade (dodani ali odvzeti kubusi, vhod).

Pripadajoče stavbe:

- Oblikovnost pripadajočih stavb mora izkazovati sekundarno funkcijo – oblikovno skromnejše stavbe, enostaven pravokotni volumen.
- Ravna streha, lahko zazelenjena, lahko transparentna.

Uvozi in utrjene površine:

- Vsaka stanovanjska enota mora imeti najmanj 2 parkirni mesti in prostor za ustavljanje vozil. Praviloma se zagotovi še tretje parkirno mesto, ki je sestavni del hortikulture ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje), kar velja tudi za vsako nadaljnje parkirno mesto.

Nepozidane in neutrjene površine

- Območje se **zazeleni** v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora.
- Na posamezni GP je potrebno zagotoviti najmanj 2 drevesi.

Pogoji za nezahtevne in enostavne objekte:

(1) Skladno z veljavnim predpisom o razvrščanju objektov glede na namen uporabe je dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov s pretežnim namenom, ki so kot pripadajoč objekt k enostanovanjski stavbi, in sicer:

- 11100 Enostanovanjske stavbe, od tega:
 - letna kuhinja
 - zunanji pokrit dnevni prostor (nadstrešnica, senčnica)
- 12420 Garažne stavbe, od tega:
 - garaže,
 - pokrita parkirišča (nadstrešnica)
 - kolesarnice
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, od tega:
 - rezervoar za vodo (podzemni, za lastne potrebe),
 - rezervoar za plin (podzemni, za lastne potrebe),
 - pomožni objekt, namenjen shranjevanju različnih predmetov (npr. kot drvarnica, lopa)

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega bazen za kopanje (največ 40 m²)

22223 Vodni stolpi in vodnjaki, od tega vodnjaki

24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, od tega: ograja, oporni zid.

32120 Urbana oprema, od tega:

- okrasni bazen do (20 m²)
- objekti za oglaševanje in informacijski panoji.

Najbolj izpostavljen del nezahtevnih ali enostavnih objektov, ki so po definiciji stavbe, mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen min. 1,5 m, lahko tudi manj, če s tem soglašata lastnik sosednjega zemljišča. Minimalni odmik ostalih nezahtevnih in enostavnih objektov od parcelne meje je 0,5 m.

- Ograje so maksimalne višine 1,5 m, zelene ograje (žive meje) lahko tudi do 2,0 m. Masivne zazidane ograje in zasaditev meja s cipresami niso dopustni.
- Največja višina opomega zidu je 1,2 m (višinska razlika med spodnjim in zgornjim zemljiščem).
- Pri dolžini opomega zidu, ki je višji od 0,5 m in daljši od 3,0 m, mora biti le ta členjen z zasaditvijo oz. v celoti zazelenjen.

Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo:

Promet: Predvidijo se nove dostopne ceste.

Vodovod: Izvede se sekundarni vod s priključitvijo na obstoječi primarni javni vodovod PE Ø 90 mm.

Kanalizacija: Izvede se kanalizacijsko omrežje s priklopom na obstoječi vod v Kaptolski cesti.

Odvajanje padavinskih vod: Ustrezen način se natančneje določi v fazi izdelave projektna dokumentacije glede na sestavo tal in faktor ponikanja, ki se za konkretno lokacijo ugotovi z geološko -geomehanskimi raziskavami.

Elektro omrežje: Izvede se nov vod iz TP Dobova vrtec.

Komunikacijsko omrežje: Izvede se omrežje s priključitvijo na obstoječe v Kaptolski cesti.

Parcelacija: Predvidene gradbene parcele so določene glede na obstoječo parcelno strukturo z zagotavljanjem dostopov do javnega cestnega omrežja in zagotavljanja infrastrukturne opremljenosti izhajajoč iz racionalne rabe zemljišč. Obstoječe javno dobro (pot) znotraj območja OPPN se ukine.

Varstvena območja:

OPPN ne posega na območja varovanja kulturne dediščine, niti ne na območja varovanja narave. Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo in ni površinskih voda. 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.

Varovanje okolja:

Splošni varovalni ukrepi.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Splošni varovalni ukrepi.

Vpogled podrobnejših meril in pogojev in v celotno vsebino in postopek priprave OPPN je možen v času uradnih ur na pristojnem oddelku za prostor Občine Brežice.

Zaradi razglašene epidemije v času javne razgrnitve pa se je potrebno z natančnejša navodila o načinu vključevanja javnosti v tem času predhodno pozanimati na Oddelku za prostor Občine Brežice.

Po uskladitvi z javnostjo in nosilci urejanja prostora se pripravi odlok OPPN. Na vsebino odloka lahko vpliva tudi obravnava in sprejemanje Občinskem svetu. Glede na uveljavitevno prakso klasifikacije objektov, se lahko odlok pred sprejemom še popravi, vendar princip, ki ga določa dopolnjen osnutek odloka pa se ohranja.

Priljubljenec:
Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice



OPPN za stanovanjsko gradnjo Kaptol – sever, DOB 07

POVZETEK ZA JAVNOST

Faza:
DOPOLNJEN OSNUTEK
JAVNA RAZGRNITEV

Naročnik:
Latniki zemljišča

Izdovalec:



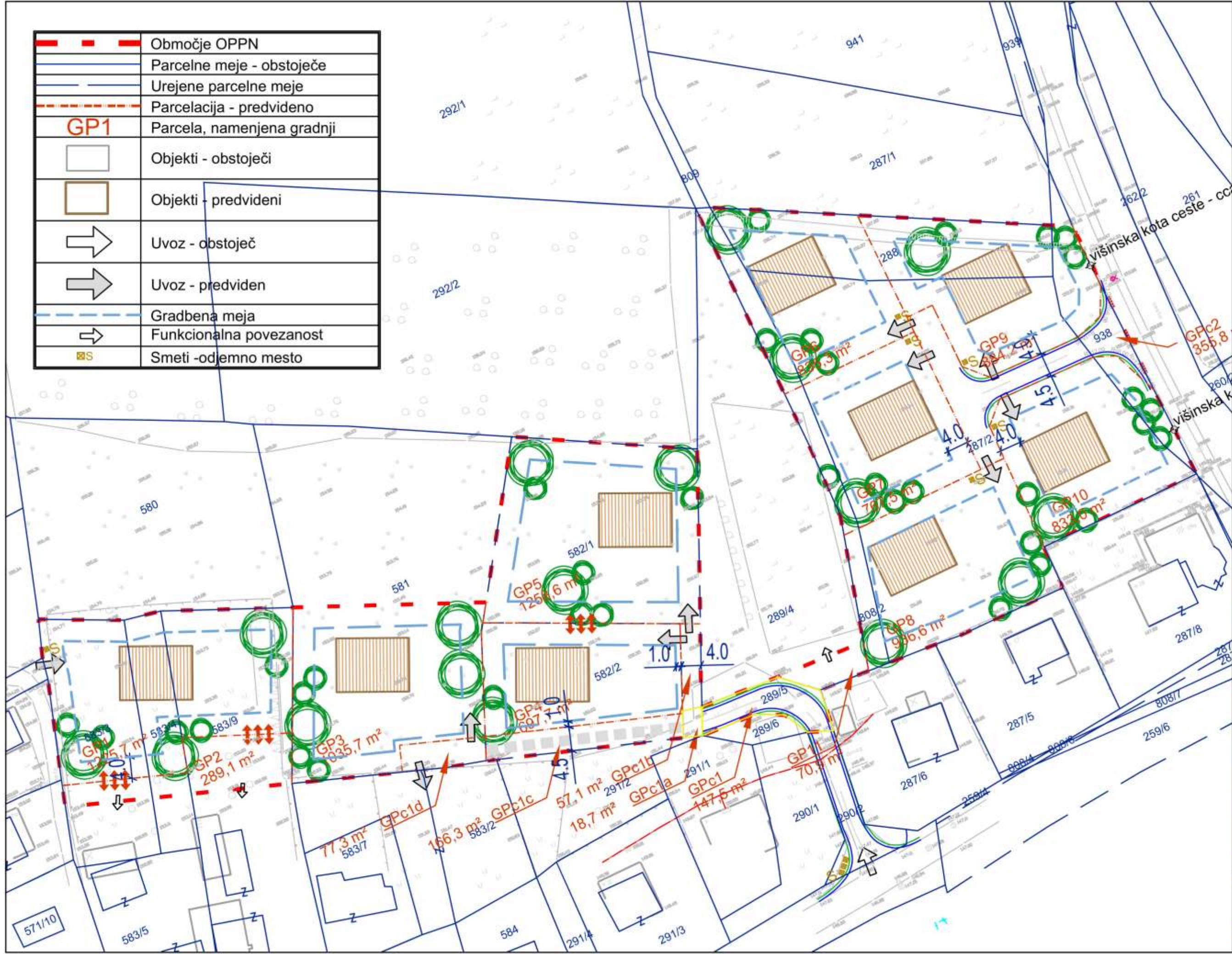
M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje in arhitekturo projektiranje,
Mateja Sušin Brencce s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Mateja Sušin Brencce, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0928

Datum: marec 2020

	Območje OPPN
	Parcelne meje - obstoječe
	Urejene parcelne meje
	Parcelacija - predvideno
GP1	Parcela, namenjena gradnji
	Objekti - obstoječi
	Objekti - predvideni
	Uvoz - obstoječ
	Uvoz - predviden
	Gradbena meja
	Funkcionalna povezanost
	Smeti -odjemno mesto



M MUNDUS, Mateja Suščin Brencce 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: marec 2020, faza: dopolnjen osnutek, javna razgrnitev

UREDITVENA SITUACIJA OPPN za stanovanjsko gradnjo Kaptol - sever, DOB-07



Strokovna podlaga

ELABORAT EKONOMIKE

za potrebe priprave

OPPN za stanovanjsko gradnjo Kaptol – sever, DOB 07



Izdelovalec:

M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje

Mateja Sušin Brenc s.p.

Artiče 54i, 8253 Artiče

Faza: **v sprejemu**

Št. projekta: **1918**

Kraj in datum: **Artiče, maj 2020**

Št. izvodov: **Digit. - mail**

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: **1389**



Strokovna podlaga:

Ime: **ELABORAT EKONOMIKE**
Za prostorski akt: **OPPN za stanovanjsko gradnjo Kaptol – sever, DOB 07**
Št. ID PA: **1389**
Dosedanje objave: /
Oznaka akta: **OPPN**
Faza postopka: **vs – v sprejemu**
(skzp – sklep o začetku postopka, o- osnutek, do- dopolnjen osnutek, p-predlog, vs – v sprejemu, s-sprejet)
Št. verzije: **V1**
Številka projekta: **1918**
Kraj in datum: **Artiče, maj 2020**

Pripravljaivec:

Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Predstavnik pripravljavca:
Tanja Rus
št. tel.:07 620 55 73, e-mail: tanja.rus@brezice.si

Naročnik:

Lastniki zemljišč na območju OPPN

Izdelovalec:

M MUNDUS, prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brencce 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 Brencce

Odgovorni vodja izdelave prostorskega akta - pooblaščen prostorski načrtovalec:
Mateja Sušin Brencce, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A – 0928

Odgovorni projektant (promet in komunalna infrastruktura):
Boštjan Jurak dipl.inž.grad., IZS G-3400

Sodelavci:

VSEBINA

• TEKSTUALNI DEL

1	UVOD	4
1.1	PREDMET ELABORATA EKONOMIKE	4
1.2	NAMEN ELABORATA EKONOMIKE	4
1.3	PRAVNA PODLAGA	5
2	PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	6
2.1.1	Prostorski izvedbeni akti.....	6
2.1.2	Strokovne podlage	7
3	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	8
3.1	OBMOČJE	8
3.2	RAZLOGI ZA PRIPRAVO.....	8
3.3	PREDMET	8
4	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	10
4.1	POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI	11
4.1.1	Prometna ureditev	11
4.1.2	Vodovod in hidrantno omrežje	12
4.1.3	Čiščenje in odvajanje voda	12
4.1.4	Energetska infrastruktura	13
4.1.5	Druga gospodarska javna infrastruktura	13
4.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	13
4.3	VIRI FINANCIRANJA	16
4.4	OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	17
5	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	18
5.1	POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENO 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, list 45	6
Slika 2:	Območje OPPN na orto foto	8
Slika 3:	Ureditvena situacija OPPN	9
Slika 4:	Situacija infrastrukturnih ureditev iz OPPN	11

• 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 stanovanjsko gradnjo Kaptol – sever, DOB 07.

Elaborat ekonomike se v fazi priprave OPPN izdela kot priloga OPPN, ki se jo obravnava kot sestavni del OPPN. Predmet elaborata ekonomike je ocena vlaganj v gospodarsko javno infrastrukturo in v družbeno infrastrukturo, povezano z načrtovanim razvojem v OPPN.

1.2 NAMEN ELABORATA EKONOMIKE

Elaborat ekonomike je skladno s 2. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike (UL RS, št 45/2019) 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. Kadar bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta. Na ta način naj bi bila tako javnost kot 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-2.

➤ **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-2, (Uradni list RS, št. 61/17) za pripravo OPN in OPPN uvaja obvezno strokovno podlago – elaborat ekonomike (62. člen, 7. odstavek). Podrobnejša opredelitev elaborata ekonomike je navedena v 65. členu, ki glasi:

»(1) Skupaj s pripravo OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v OPN in OPPN načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

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

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

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

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

V skladu s petim odstavkom 65. člena ZUreP-2 je sprejet **Pravilnik o elaboratu ekonomike** (Uradni list RS, št. 45/19), 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 - v nadaljevanju: OPN).



Slika 1: Izsek iz grafičnega dela OPN - namenska raba, list 45

Prostorska enota:	PREN-08 Brežiško polje
Enota urejanja prostora (EUP):	DOB-07
Osnovna namenska raba:	Območje stavbnih zemljišč
Podrobnejša namenska raba:	SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš (70. člen OPN)
Način urejanja:	OPPN (141. člen OPN, Priloga 2)

- **OPPN za stanovanjsko gradnjo Kaptol – sever, DOB 07** (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.

3 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

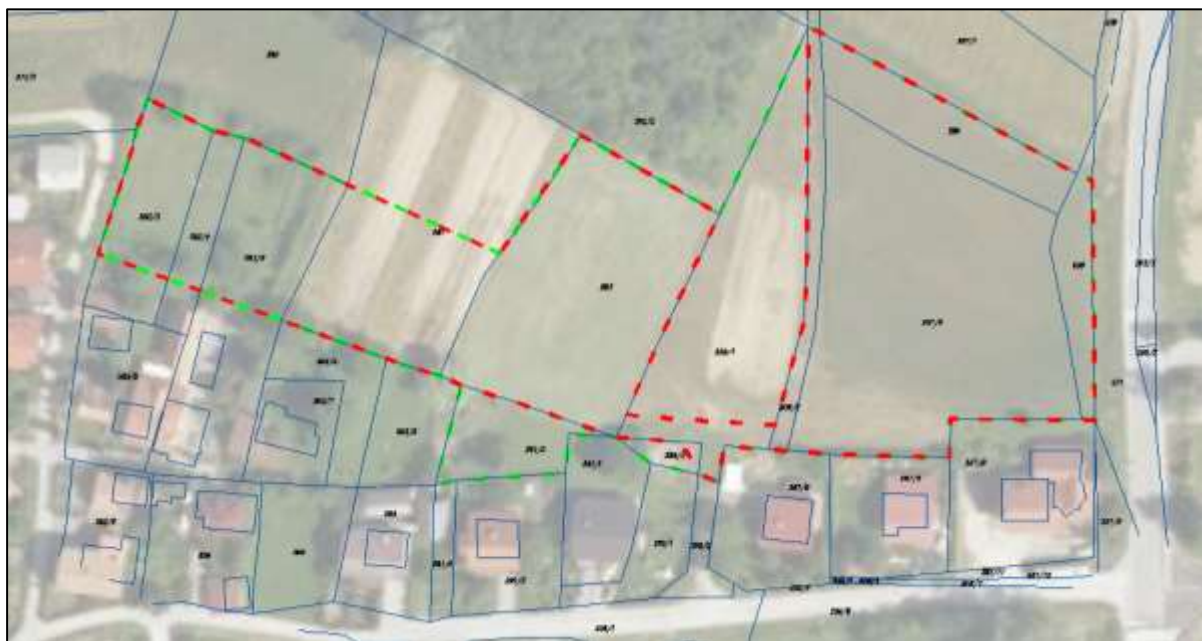
3.1 OBMOČJE

Območje OPPN se nahaja na severnem robu naselja Dobova. Območje OPPN je z OPN opredeljeno kot del EUP z oznako DOB-07, kjer je določena namenska raba SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje izključno enodružinskih hiš.

Območje OPPN sega:

- na vzhodu do LC - lokalna cesta 024271, Kapele - Dobova,
- na zahodu do JP - javna pot 529021, odcep Gabrske poti,
- na severu do kmetijskih zemljišč,
- na jugu do obstoječe pozidave.

Območje OPPN zajema zemljišča na parc. št. del 583/3, del 583/4, del 583/9, del 581, 582/1, 582/2, manjši del 289/5 in manjši del 289/4, 808/2, 287/2, 288, večinski del 938, vse k.o. 1292 Gabrje v skupni velikosti cca. 0,97 ha.



Slika 2: Območje OPPN na orto foto

3.2 RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Območje OPPN je v Občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo - v nadaljevanju: OPN) del enote urejanja prostora z oznako DOB 07, kjer je predpisan način urejanja z OPPN.

3.3 PREDMET

Na območju OPPN se načrtujejo enostanovanjske stavbe s spremljajočimi ureditvami in infrastrukturo. Določijo se robni pogoji za gradnjo, pri čemer so kot izhodišča upoštevani

pogoji, smiselno povzeti po PIP iz OPN in veljavnega OPPN južno od območja predmetnega OPPN, upoštevajoč izhodišča pobudnikov

OPP se izdelava na pobudo lastnikov zemljišč na območju OPPN.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo 9 enostanovanjskih stavb potrebno zunanjo ureditvijo,
- gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.



Slika 3: Ureditvena situacija OPPN

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

4 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Torej je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.

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.

Ob cesti Kapele - Dobova je na strani OPPN izveden pločnik in cestna razsvetljava. Urbanistični načrt predvideva ob tej cesti tudi kolesarsko povezavo, saj naj bi imela pomembnejšo funkcijo rekreativne povezave na zaledje. Glede na to, da občina do sedaj ni izkazala potrebe po vzpostavitvi kolesarske steze južno od območja OPPN (kontinuiteta kolesarskih povezav) je vprašljivo, če bo do izvedbe kolesarske povezave v tem delu tudi res prišlo. Ne glede na to se v OPPN predvidi koridor v ta namen.

Obstoječi dostop do kmetijskih in gozdnih površin: samo dostopi do zemljišč, ki so predvidena za pozidavo. Drugih dostopov čez območje ni.

Novih površin za pešce ali kolesarje OPPN ne predvideva.

4.1.2 Vodovod in hidrantno omrežje

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

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

Na območju ceste GPc1 se predvidi nov podzemni hidrant.

4.1.3 Čiščenje in odvajanje voda

➤ Odpadne vode

Območje OPPN ni opremljeno z javno kanalizacijo. Obstoječa javna kanalizacija poteka po severnem robu Kaptolske poti.

Do območja in na območju urejanja prostora je potrebno zgraditi novo kanalizacijsko omrežje, na katerega se priključijo predvideni objekti. Novo fekalno kanalizacijsko omrežje je možno izvesti s priključitvijo na obstoječi javni primarni gravitacijski fekalni kanalizacijski cevovod PEHD Ø250 mm, z izgradnjo novega priključnega kanalizacijskega jaška med obstoječima jaškoma javne kanalizacije »ID 208628« (Hpokrova = 147.15 m, Hdna = 145.56 m) in »ID 208629« (Hpokrova = 147.22 m, Hdna = 145.92 m), v katerega se izvede priključitev novega kanalizacijskega cevovoda za predmetno območje.

Sekundarni vodi se izvedejo praviloma v koridorju novih dostopnih cest.

➤ Padavinske vode

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

Padavinske vode s streh se odvajajo v lokalni zbiralnik deževnice. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice.

Odvodnjavanje padavinskih voda s cest se spelje preko cestnih požiralnikov in po potrebi glede na prometno obremenitev cest preko lovilcev olj v ponikovalnico.

Na širšem zalednem območju je znana problematika neurejenih meteornih voda. Uredi se odvajanje zalednih meteornih vod. K reševanju odvajanja zalednih meteornih voda bo pristopila pristojna služba pripravljavca. (OP: izvleček iz pogodbe Pogodbe št. 1/2019 o medsebojnih obveznostih pri izdelavi OPPN).

4.1.4 Energetska infrastruktura

Severno od območja OPPN poteka daljnovod, vendar območje OPPN ne sega v varovalni pas daljnovoda. Obstoječi objekti v neposredni bližini so priključeni na el. energetska infrastrukturo.

Predvidi se gradnja NN podzemnega elektro omrežja praviloma v koridorju cest oz. skupaj z drugo infrastrukturo. Priključitev stanovanjskih objektov na distribucijsko omrežje je na NN zbiralnicah TP Dobova vrtec.

4.1.5 Druga gospodarska javna infrastruktura

Na območju ni plinovoda, toplovoda ipd.

➤ **Komunikacijsko omrežje**

Do območja OPPN se izvede nova komunikacijska kanalizacija iz obstoječega omrežja izven OPPN.

➤ **Zbiranje in odvoz odpadkov**

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

Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnih mest.

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 se ocenijo z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture opredeljene v OPPN. Količine se povzamejo in preračunajo iz OPPN ter ovrednotijo s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posameznih vrst infrastrukture, ki se pridobijo z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah. V izračunih se upoštevajo stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov. Stroški za m² zemljišča se prevzamejo po podatkih dejanskega prometa nepremičnin na območju OPPN oz. v njegovi neposredni bližini.

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

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

Ocenjeni stroški ne vključujejo ocene stroškov reševanja odvajanja zalednih meteornih vod. K reševanju le-tega bo pristopila pristojna služba pripravljavca v sklopu širšega reševanja problematike. Same rešitve pa v teku priprave OPPN še niso dorečene.

Ocenjeni stroški za načrtovano komunalno opremo na območju OPPN po elaboratu ekonomike znašajo cca. 243.000,00 €. V nadaljevanju je prikazana tabela z grobo delitvijo ocene stroškov in dodatnimi opombami po posamezni vrsti infrastrukture.



Komunalna oprema in druge GJI	Ocena stroškov investicije (€ brez DDV)	Opomba
Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	8.756,00 €	
Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	15.320,00 €	
Stroški gradnje nove komunalne opreme - KO, ki je predmet KP	170.850,00 €	
Prometna ureditev javne ceste pločniki kolesarske steze cestna razsvetljava javna parkirnišča javni promet		niso predvidene kot javno dobro niso predvideni niso predvidene ni predvidena niso predvidena ni predviden
Vodovod in hidrantno omrežje		
Čiščenje in odvajanje voda		
fekalna kanalizacija		
padavinska kanalizacija		ni načrtovana, individualno
Stroški gradnje komunalne opreme - druga KO	48.050,00 €	
Energetska infrastruktura		
elektroenergetsko omrežje		
plinododno omrežje		ni načrtovano
Druga gospodarska javna infrastruktura		
komunikacijsko omrežje		
zbiranje in odvoz odpadkov		ni v območju OPPN
javne zelene površine		niso predvidene
SKUPAJ KO brez DDV:	242.976,00 €	

Ocenjeni stroški izhajajo na podlagi projektantskih izkušenj preteklih projektov. Cene na trgu pri javnem naročanju lahko bistveno odstopajo glede na stanje trga ali morda glede na

trenutno poslovno odločitev ponudnika. Dodatna odstopanja so možna tudi zaradi načina naročanja.

Za primerjalno oceno se izdelava tudi ocena stroškov na način, kot je opredeljen v drugem odstavku 6. člena Pravilnika o elaboratu ekonomike, in sicer na podlagi povprečnih stroškov gradnje komunalne opreme na hektar zemljišča v skladu s prilogo pravilnika.

Priloga 1: Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča					
Ravni podrobnosti namenske rabe prostora	Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme na hektar zemljišča (EUR/ha)				
	Javne prometne površine (javne ceste, trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo (EUR/ha)	Vodovodno omrežje (EUR/ha)	Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (EUR/ha)	Plinovodno omrežje (EUR/ha)	Vročevodno omrežje (EUR/ha)
S – stanovanjske površine (eno- in dvostanovanjske stavbe)	200.000	30.000	40.000	30.000	80.000

Površina OPPN 0,97 ha → cca. 1ha.

Pri skupni oceni se upošteva stroške javnih prometnih površin, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. Pri navedenih vrednostih ni vključenega stroška pridobivanja zemljišč, kar znaša cca. dodanih 15.000,00 €.

Skupaj KO brez DDV: 285.000,00 €.

4.3 VIRI FINANCIRANJA

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

Na območju OPPN ni predvidenih cest s statusom grajenega javnega dobra.

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

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

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

Ob prvi gradnji v območju napajanja preko ceste GPc1 ali ob prvi gradnji v območju napajanja preko ceste GPc2, se cestišče lahko izvaja etapno.

Za potrebe prve gradnje se s soglasjem upravljavcev posamezne infrastrukture lahko pred izgraditvijo infrastrukture v končni kapaciteti predvidi le izgradnja priključkov (npr. vodovod, elektro omrežje, dostop).

5 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

5.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENO POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI

Družbena infrastruktura (3. člen ZUreP-2)

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

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

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

Z OPPN predvidenih 9 novih stanovanjskih enot ne bo imelo bistvenega vpliva oz. ne bo pomenilo bistvene obremenitve na družbeno infrastrukturo. Za potrebe načrtovanih prostorskih ureditev zadošča obstoječa družbena infrastruktura.

5.3 VIRI FINANCIRANJA

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

Dodanih virov financiranja ni potrebno zagotoviti.

5.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

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

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

6 ZAKLJUČEK

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

6.1 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje v neposredni bližini je komunalno opremljeno.

Ocenjeni stroški za načrtovano komunalno opremo na območju OPPN po elaboratu ekonomike znašajo cca. 243.000,00 €.

Na območju OPPN ni predvidenih cest s statusom grajenega javnega dobra.

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

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

6.2 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Z OPPN predvidenih 9 novih stanovanjskih enot ne bo imelo bistvenega vpliva oz. ne bo pomenilo bistvene obremenitve na družbeno infrastrukturo. Za potrebe načrtovanih prostorskih ureditev zadošča obstoječa družbena infrastruktura.

6.3 ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURE

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

Poseben program opremljanja za predmeten OPPN se po usmeritvah občine ne izdelava. Komunalni prispevek se bo obračunal po Odloku o programu opremljanja in podlagah ter merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Brežice, Uradni list RS, št. 78/15 in 13/16.

Ureditve nimajo vpliva na družbeno infrastrukturo.

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

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.