

Številka: 9001-8/2023

Datum: 12.5.2023

3. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 29.5.2023

**ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu za TOP sosanko Brežice; prva obravnava**

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA
PROSTOR

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: mag. Urška Klenovšek, vodja Oddelka za prostor

PREDLOG SKLEPA: Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za TOP sosanko Brežice

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosanko Brežice, z obrazložitvijo
- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosanko Brežice
- Priloga: Povzetek za javnost z grafičnim prikazom
- Elaborat ekonomike

ŽUPAN

Številka: 3505-6/2021

Datum: 12.5.2023

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sos(es)ko Brežice

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlagam v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sos(es)ko Brežice.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sos(es)ko Brežice.

OBRAZLOŽITEV

Razlogi in namen priprave OPPN

Občina Brežice na pobudo investitorja vodi postopek izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za TOP sos(es)ko Brežice (v nadaljevanju: OPPN). Postopek izdelave se vodi v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US, v nadaljevanju: ZUreP-2). Območje predmetnega OPPN se nahaja na južnem delu naselja Brežice, na območju bivšega kompleksa Tovarne pohištva Brežice in obsega nepozidano stavbno zemljišče v velikosti pribl. 3,2 ha.

Območje OPPN skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21; v nadaljevanju OPN) obsega večji del enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako BRŽ-191, ki sodi med osrednja območja centralnih dejavnosti. Iz območja obravnave je izločen manjši robni jugozahodni del, ki obsega zemljišča, funkcionalno pripadajoča stanovanjskim objektom v sosednji EUP BRŽ-192. Zaradi zaokrožitve prostorskih ureditev in celostne obravnave prostora ter načrtovanja na zemljiščih v pobudnikovi lasti je v severozahodnem delu v območje OPPN vključen tudi del EUP BRŽ-69 (namenska raba SSv- območja večstanovanjske gradnje) in manjši del na vzhodni strani, kjer je predvidena dostopna cesta in sega v EUP BRŽ-71 (namensko rabo SSe - območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš).

Predmet OPPN se glede na izkazano investicijsko namero nanaša na izgradnjo sodobne stanovanjske soseske z večstanovanjskimi in enostanovanjskimi objekti, poslovnimi prostori, parkovnimi ureditvami in potrebno pripadajočo infrastrukturo. V osrednjem delu območja OPPN je predvidena gradnja šestih večstanovanjskih objektov. V enem od objektov ob Trdinovi ulici so poleg stanovanjskih enot predvidene tudi poslovne enote. Objekte med seboj povezuje podzemna garaža na nivoju kleti. Na južnem delu območja OPPN je predvidena pozidava z enostanovanjskimi stavbami, kjer je predvidenih šest stanovanjskih stavb.

Celotno območje soseske je zasnovano tako, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja z ozirom na sosednje obstoječe objekte. Predvidene ureditve se prilagajajo obstoječim prostorskim značilnostim, zagotavljajo učinkovito rabo prostora in ohranjajo kvalitetne urbanistične zasnove.

S predmetnim OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo skladno z nadrejenimi prostorskimi akti, izraženo investicijsko namero in izdelano idejno zasnovo, usmeritvami nosilcev urejanja prostora in sodelovanjem javnosti.

Več informacij o vsebini OPPN in predmetnih prostorskih ureditvah je obrazloženih v prilogah tega gradiva, v povzetku za javnost in grafičnem prikazu.

Postopek priprave OPPN

V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je bila dne 28.12.2021 podana pobuda, ki jo je župan sprejel 7.1.2022. Investitor je za izdelavo OPPN pooblastil prostorsko načrtovalko Matejo Sušin Brence, M MUNDUS s.p.

Z javnim pozivom preko občinske spletne strani je bila k sodelovanju pri oblikovanju izhodišč za pripravo OPPN v času od 14.1.2022 do 28.1.2022 pozvana širša javnost. Hkrati so bili k podaji izhodišč in usmeritev pozvani tudi posamezni nosilci urejanja prostora. V skladu s prejetimi usmeritvami je bila s strani izdelovalke prostorskega akta dne 1.4.2022 podana Pobuda z izhodišči za pripravo OPPN.

Dne 30.3.2021 je bil sprejet Sklep o pripravi OPPN in skupaj z izhodišči objavljen na občinski spletni strani. Na podlagi poziva občine je bila 13.4.2022 prostorskemu aktu s strani pristojnega ministrstva za prostor dodeljena identifikacijska številka 2969, pod katero se ta akt vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu. Dne 17.5.2022 je bila z namenom priprave predmetnega OPPN med občino, izdelovalko akta M Mundus, Matejo Sušin Brence s.p. in lastnikom zemljišč, ki je pobudnik izdelave predmetnega akta, podpisana pogodba št. 1-2012 o medsebojnih obveznostih pri izdelavi OPPN.

Na podlagi pobude z izhodišči in sklepa o pripravi OPPN je izdelovalka akta v okviru pooblastila občine v mesecu aprilu 2022 pristopila k pridobivanju mnenj o verjetnosti pomembnih vplivov na okolje državnih nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje. Na podlagi prejetih mnenj je ministrstvo pristojno za okolje izdalo odločbo št. 35409-238/2022-2550-5, z dne 6.7.2022, v skladu s katero je bilo odločeno, da v postopku priprave OPPN celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti in prav tako ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo in varovana območja.

V fazi pridobivanja mnenj o verjetnosti vplivov na okolje so se pridobivale tudi konkretne smernice posameznih pristojnih nosilcev urejanja prostora, v katerih ti konkretizirajo določbe predpisov in dokumentov s svojega delovnega področja za obravnavano območje in za načrtovane posege v prostor.

V nadaljevanju je izdelovalka prostorskega akta v mesecu decembru 2022 pripravila osnutek OPPN, ki je bil objavljen na spletni strani občine. Občina je z javnim pozivom ponovno povabila zainteresirano javnost k sodelovanju pri pripravi osnutka tega akta, kar jim je bilo omogočeno v obdobju od 27.12.2022 do 11.1.2023.

Dne 3.1.2023 je bila pristojnim nosilcem urejanja prostora posredovana vloga za pridobivanje mnenj na osnutek OPPN. V mnenjih posamezni nosilci urejanja prostora podajo ugotovitve glede upoštevanja smernic in predpisov iz njihove pristojnosti v OPPN oziroma ugotovitve o njihovem neupoštevanju utemeljijo ter podajo usmeritve za odpravo nepravilnosti. Na osnutek OPPN so bila pridobljena vsa mnenja nosilcev urejanja prostora.

V skladu s 113. členom ZUreP-2 je občina kot pripravljavec prostorskega akta v okviru seznanitve javnosti z morebitnim nasprotjem interesov vseh oseb, ki sodelujejo pri pripravi in sprejemu akta, v mesecu februarju 2023 pridobila izjave sodelujočih, s katerih je izkazano, da v postopku priprave predmetnega OPPN ni okoliščin morebitnega nasprotja interesov.

Po prejetih mnenjih nosilcev urejanja prostora je bil v mesecu februarju 2023 pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil objavljen na spletni strani občine. Občina je javnost seznanila o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPPN z javnim naznanilom na občinski spletni strani dne 22.2.2023 in v Posavskem obzorniku dne 2.3.2023. Javna razgrnitev je potekala od 24.2.2023 do vključno 27.3.2023 na pristojnem oddelku za prostor Občine Brežice. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 15.3.2023 ob 16. uri v prostorih Občine Brežice izvedena tudi javna obravnava, ki se je ni udeležila nobena oseba. V času javne razgrnitve OPPN ni bilo podanih nobenih pripomb in predlogov, zato se je postopek nadaljevala s pripravo predloga OPPN in elaborata ekonomike, ki je obvezna strokovna podlaga pri izdelavi OPPN.

Z elaboratom ekonomike se opredeli komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen, oceni investicije ter določi vir finančnih sredstev za izvedbo načrtovanih ureditev ter etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo. Za predmetni OPPN je izdelan Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice, ESPRI d.o.o., št. 02/2023, februar 2023. Na območju OPPN občina ne izkazuje potrebe po gradnji grajene javne infrastrukture, ki bi bila potrebna za ureditve območja OPPN ali širšega območja. Za potrebe ureditve območja je potrebna izgradnja nove dostopna ceste, kot podaljšek Aškerčeve ulice, pešpot na jugozahodnem delu ter površine za pešce in kolesarje na jugovzhodnem delu območja OPPN, kar se vzpostavi kot javno dobro. Ocenjena vrednost izgradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture znaša po elaboratu ekonomike 870.968 EUR oziroma 29,95 EUR/m². Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme in način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture ter obseg infrastrukture, ki jo bo po izgradnji predal v upravljanje upravljavcu. Občina Brežice bo gradnjo komunalne opreme s pogodbo oddala zavezancu za plačilo komunalnega prispevka (investitorju). Glede na predvideno ureditev obravnavanega območja in glede na znano demografsko strukturo prebivalstva elaborat ekonomike na področju družbene infrastrukture ocenjuje, da sprejem predmetnega OPPN ne bo imelo tako pomembnega vpliva na bodoče potrebe po družbeni infrastrukturi, da bi bilo zgolj zaradi sprejema tega OPPN potrebno zagotoviti dodatne kapacitete.

V zaključni fazi je bil izdelan predlog OPPN, ki je bil dne 13.4.2023 posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora za podajo njihovih mnenj. V kolikor so v zakonskem roku 30 dni pridobljena pozitivna mnenja, se postopek nadaljuje in Občinskemu svetu predlagamo sprejem OPPN.

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

Po sprejemu predmetnega Odloka se le-ta objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Občine Brežice. En izvod OPPN se posreduje pristojni upravni enoti in en pristojnemu

ministrstvu za prostor, sprejet dokument in gradivo OPPN pa bo ves čas veljavnosti na vpogled pri pristojni občinski službi za prostor.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic, ker bo investitor komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo financiral sam, obstoječa družbena infrastruktura pa je zadovoljiva.

Pripravila:

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

Mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan MOLAN
župan

Na podlagi 119., 115. in četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US), 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12-ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na __ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA TOP SOSESKO BREŽICE

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga in predmet za OPPN)

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

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

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

2. člen

(pomen izrazov in kratic)

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

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

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

- (3) Faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med zazidano površino vseh objektov (vključno s tistimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi) in celotno površino gradbene parcele.
- (4) Faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele.
- (5) Fasadna ravnina je zunanja ravnina pretežnega (več kot 2/3) dela fasade.
- (6) Gradbena linija je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe. Dopustno je preseganje gradbene linije v obsegu, kot to določa veljavni predpis.
- (7) Gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.
- (8) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji objekt vključno z urejenimi površinami, ki služijo temu objektu oziroma na katerem je predviden objekt vključno z urejenimi površinami, ki bodo služila temu objektu. Kot parcela objekta se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov po prejšnjih predpisih.
- (9) Kubus pomeni volumen oblike kvadra oziroma kocke.
- (10) Kolenčni zid je višina zidu v podstrešju, merjeno od nosilne konstrukcije (npr. plošča) do stika poševne strehe in vertikalne zunanje stene, merjeno z notranje strani stavbe. V višino kolenčnega zidu je všteta tudi višina kapne lege.
- (11) Površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami ali linijami, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok.
- (12) Praviloma - izraz pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, vendar je dopustno odstopanje od njih, če jih zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno upoštevati, kar je treba obrazložiti in utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (13) Pritličje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu.
- (14) Stavba je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.
- (15) Utrjene zunanje površine so površine na prekritem delu gradbene parcele stavbe, ki niso prekrte s stavbami in pripadajočimi pomožnimi objekti in so namenjene prometnim, komunalnim in tehničnim površinam ter bivanju.
- (16) Zazelenjena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.

3. člen **(vsebina)**

- (1) OPPN vsebuje poleg tekstualnega dela (odlok) tudi grafični del ter priloge.
- (2) Vsebina odloka določa:
 1. opis prostorskih ureditev;
 2. območje urejanja;
 3. umestitev načrtovanih ureditev v prostor;
 4. zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;

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

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

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

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

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

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

4. člen

(območje urejanja)

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

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

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

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

večstanovanjske gradnje (oznaka podrobnejše namenske rabe SSV). Manjši del na vzhodni strani, kjer je predvidena cesta, sega v EUP BRŽ-71 z namensko rabo SSE (območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš).

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

5. člen

(vplivi in povezave)

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

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

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

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

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

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

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

6. člen

(vrste gradenj)

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

7. člen

(vrste objektov glede na namen po klasifikaciji objektov)

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

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

a) Glavni objekti

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

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

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, od tega slaščičarna, kavarna, bife
 - 12203 Druge poslovne stavbe,
 - 12301 Trgovske stavbe, od tega manjše prodajalne in butiki, prodajne galerije,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, kemične čistilnice, pralnice, popravljavnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za predšolsko vzgojo, stavbe za neinstitucionalno izobraževanje
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, od tega ambulate, zdravstvene posvetovalnice,
 - 12650 Stavbe za šport, od tega centri za fitnes, jogo in aerobiko,
 - 21122 Parkirišča izven vozišča.
- c) Objekti kot del skupnih zunanjih ureditev:
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega nadstrešnice kot del skupne zunanje ureditve ali kot nadstrešnica lokala ob severni fasadi objekta A1,
 - 24112 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega otroška in druga javna igrišča,
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, od tega ograje na območju atrijev na območju pozidave A in B.
- d) Grajena zunanja oprema in zunanje naprave:
- urbana oprema in spominska obeležje.
- (3) Na območju pozidave C je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov:
- a) Glavni objekti:
- 11100 Enostanovanjske stavbe.
- b) Funkcionalne enote, upoštevajoč tudi dopustne dejavnosti, določene v 8. členu tega odloka:
- 12203 Druge poslovne stavbe, od tega pisarna
- c) Pomožni objekti k 11100 Enostanovanjski stavbi:
- 12420 Garažna stavba, od tega garaže,
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega ureditev zunanje bivalne površine (nadkrita terasa – nadstrešnica, lahko z letno kuhinjo, senčnico, savno), ureditev servisnega prostora (kot garaža ali lopa lahko z nadstreškom ali nadstrešnica),
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega bazen za kopanje,
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, od tega ograje, oporni zidovi (le na GP6 in GPj3).
- d) Grajena zunanja oprema in zunanje naprave:
- toplotne črpalke, okrasni bazen.
- (4) Na območju pozidave D je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov:
- a) Glavni objekt:
- 21122 Parkirišča izven vozišča,
 - 12420 Garažne stavbe, od tega pokrita parkirišča.
- b) Pomožni objekt k 21122 Parkirišča izven vozišča:

- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega nadstrešnice.

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

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

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

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 222 Distribucijski cevovodi, (lokalni) distribucijski elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi,
- 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega otroška in druga javna igrišča.

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

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

(8) Postavitve začasnih objektov ni dopustna.

8. člen

(dopustne dejavnosti)

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

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

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

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

9. člen

(vrste objektov glede na zahtevnost)

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

III. MERILA IN POGOJI NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

10. člen

(zasnova in območja pozidave)

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

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

11. člen

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

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

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

(10) Oblikovanje fasad:

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

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

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

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

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

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

(16) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:

- Maksimalni faktor zazidanosti je 0,3.

- Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena in tvori zelene površine ali potrebne utrjene zunanje površine objekta oziroma če je vidni manjši del oblikovan kot del zunanje ureditve (pri lameli A3), se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.
- Minimalni faktor zelenih površin je 0,4.

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

12. člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov – območje pozidave C)

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

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

(3) Gabariti in oblika enostanovanjske stavbe:

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

(4) Streha:

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

(5) Oblikovanje fasad:

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

(6) Uvozi in utrjene zunanje površine:

- Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin se utrjene zunanje površine načrtujejo v najmanjši možni velikosti, ki še izpolnjuje funkcijo – dovoz, parkirišča.
- Dovozi na gradbene parcele se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,5 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radiji.
- Ograje, odmiki in uvozi na posamezno GP morajo biti umeščeni na način, da ustavljeno vozilo na cesti ne moti sosednjih uvozov in da se zagotavlja preglednostni trikotnik na območju izvozov s posamezne GP.
- Vsaka stanovanjska enota mora imeti najmanj 2 parkirni mesti. Praviloma se zagotovi še tretje parkirno mesto, ki je sestavni del hortikulture ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje).
- V primeru dodatne dejavnosti v objektu, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči gradbeni parceli. Morebiti potrebna dodatna parkirna mesta zaradi potrebe dejavnosti se uredijo na način, kot je določeno v prejšnjem odstavku za tretje parkirno mesto.

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

(8) Orientiranost objektov je v smeri sever-jug, pravokotno na novo dostopno cesto.

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

(10) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:

- Maksimalni faktor zazidanosti je 0,4.
- Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena in tvori zelene površine ali potrebne utrjene zunanje površine objekta, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.
- Minimalni faktor zelenih površin je 0,3.

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

13. člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov – območje pozidave D)

(1) Gradnja parkirišč je dopustna na površini za razvoj objektov, ki je omejena z gradbenimi mejami, in sicer na vzhodni strani v odmiku 0,5 m od meje gradbene parcele, na južni strani 20,0 m, na zahodni in severni strani 1,5 m. Na zahodni strani je dopusten v manjši meri tudi manjši odmik, a ne manj kot 3,0 m od roba pločnika.

(2) Parkirišča se lahko nadkrijejo pod pogoji 14. člena tega odloka.

(3) Parkirišča se zazelenijo in zasadijo pod pogoji 15. člena tega odloka. Čez južni zazelenjeni del gradbene parcele se lahko uredi potka za peš povezavo in postavlja urbana oprema.

(4) Lokacijski pogoji so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

14. člen

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

(1) Skupni lokacijski pogoji:

- a) Pomožne stavbe morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjene najmanj 1,5 m, s tem da ne smejo kakorkoli ovirati preglednosti ceste oziroma priključkov.
- b) Gradbeno inženirski objekti morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni 0,5 m.
- c) Manjši odmik je dovoljen le s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

(2) Na območju pozidave A in B:

- a) Postavitev pomožnih stavb v atrijih pritličnih stanovanj na območju pozidave A in B ni dovoljena. Prostor za shranjevanje orodja, zunanje opreme ipd. se zagotavlja v sklopu večstanovanjske stavbe (loža ali dodan kubus).
- b) Razmejitev atrijev od skupnih zelenih površin se izvede s terenom in zelenjem ali s poenoteno oblikovanimi ograjami, kot to določa peti odstavek tega člena.
- c) Za potrebe nadkritja terase lokala je na severni fasadi lamele A1 dopustna gradnja nadstrešnice ali nadstreška z ravno streho.

(3) Na območju pozidave C:

- a) Na eni gradbeni parceli je dopustno graditi:
 - eno pomožno stavbo za funkcionalno dopolnitev za ureditev zunanje bivalne površine in
 - eno pomožno stavbo za funkcionalno dopolnitev za ureditev servisnega prostora ali eno garažo.
- b) S svojimi gabariti in oblikovnostjo morajo izkazovati sekundarno funkcijo.
- c) Vertikalni gabarit je enoten po celotnem nizu območja pozidave C, in sicer do 3,5 m.
- d) Streha je ravna, lahko zazelenjena.
- e) Glede na potrebe je lahko stavba za funkcionalno dopolnitev popolnoma zaprta, delno zaprta ali popolnoma odprta (nadstrešek, nadstrešnica, garaža, pergola).
- f) Stavba za funkcionalno dopolnitev za ureditev zunanje bivalne površine:
 - Po funkciji združuje prostore za bivanje zunaj, kot npr. nadkritje ali senčenje terase, letna kuhinja, savna ipd.)
 - Lokacijski pogoji: umesti se južno, jugovzhodno ali jugozahodno od osnovnega volumna glavnega objekta. Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena je odmik od južne meje gradbene parcele minimalno 4,0 m.
 - Velikost: do 30 m².
- g) Stavba za funkcionalno dopolnitev za ureditev servisnega prostora:
 - Po funkciji združuje servisne prostore za potrebe parkiranja avtomobilov, shranjevanja koles, motorjev, orodja.
 - Lokacijski pogoji: umesti se severno, severozahodno in severovzhodno od osnovnega volumna glavnega objekta.
 - Velikost: do 50 m².

- h) Za garažo ali pergolo veljajo enaki pogoji kot za stavbo za funkcionalno dopolnitev za ureditev servisnega prostora.
- i) V kolikor se funkcija stavbe za funkcionalno dopolnitev objekta ali garaže zagotavlja s kubusom dodanem h glavnemu volumnu glavnega objekta, veljajo za lego tega dela stavbe pogoji prvega odstavka tega člena in tega odstavka, za njegovo oblikovanje pa pogoji tega odstavka.
- j) Prav tako veljajo pogoji tega odstavka za objekt proizvod dan na trg kot celota.
- k) Bazen za kopanje, kot del zunanje ureditve, je lahko velikosti do največ 40 m².

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

(5) Pogoji za postavitve ograj:

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

(6) Pogoji za ureditev zbirnih in odjemnih mest:

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

- (7) Pogoji za reklamiranje in oglaševanje - dopustna je namestitev napisa posamezne dejavnosti na vhodnem pritličnem delu fasade ali vhodnem delu ograje.
- (8) Postavitev zunanjih naprav:
- a) Na strehe je dovoljeno nameščanje klimatov in drugih naprav, ki služijo za delovanje objekta ter solarnih modulov. Pri ravnih strehah morajo biti naprave skrite za fasadni venec oziroma od venca odmaknjene najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.
 - b) Solarni moduli se na poševnih strešinah postavijo na strešino vzporedno z naklonom strehe, pri ravnih strehah pa pod optimalnim naklonom izrabe, a prav tako skriti za fasadni venec oziroma morajo biti od venca odmaknjene najmanj za višino elementov, ki se nameščajo. Nameščeni solarni moduli na poševne strešine ne smejo presegati slemena streh.
 - c) Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov, razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave.
 - d) Postavitev zunanje enote toplotne črpalke se izvede na gradbeni parceli na mesto, ki ni vidno iz ulice oziroma mora biti le ta vizualno skrita.
 - e) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so vir hrupa, se umešča na ali v objekte tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa za nočni čas.
- (9) Rezervoar za vodo ali rezervoar za plin sta dopustna le za lastne potrebe in v podzemni izvedbi.

15. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih ureditev)

- (1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih utrjenih površin:
- a) Dovozi na gradbene parcele se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,5 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radiji.
 - b) Parkirišča so lahko asfaltirana, tlakovana ali izvedena s travnatimi rešetkami oziroma urejena kot del hortikulture ureditve.
 - c) Na območju pozidave A in B je lahko velikost tlakovanih površin atrijev pritličnih stanovanj največ 12 m².
 - d) Na območju pozidave A in B je potrebno poleg zadostnega števila parkirnih mest za potrebe uporabnikov stavb, za katere je potrebnih več kot deset PM, zagotoviti še PM za kolesa in druga enosledna vozila.
 - e) Znotraj območja pozidave A in B se zagotovijo površine za pešce vzporedno z Aškerčevo in Trdinovo ulico ter interno povezovalno cesto.
 - f) Zagotovijo se tudi prečne povezave s funkcijo prehodnosti območja OPPN in povezave širšega dela mesta z zelenim sistemom.
 - g) Pešpoti in klančine morajo biti utrjene in opremljene z osnovno urbano opremo ter primerno osvetljene ter omogočiti dostope funkcionalno oviranim osebam v skladu s predpisi.
- (2) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih zelenih površin:
- a) Kolikor je le mogoče, se ohranja obstoječa vegetacija.
 - b) Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi zmanjšanja hipnega odtoka in ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora.
 - c) Na gradbeni parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 20 funkcionalnih dreves/ha (pri enostanovanjskih hišah dve drevesi /GP), ki imajo višino debla do

- krošnje cca. 2,2 m in morajo biti smiselno razporejena po celotni gradbeni parceli, upoštevajoč druge pogoje in omejitve zasaditve. .
- d) Parkirne površine na nivoju terena je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na 6 PM, in sicer tako, da se zagotovi najmanj 30% pokritosti parkirnih površin brez dovozov s krošnjami dreves v polni razrasti. Razporeditev dreves naj bo čimbolj enakomerna, da se zagotovi optimalno osenčenost.
 - e) Na območju pozidave D je potrebno zasaditi najmanj 4 drevesa, upoštevajoč pogoje prejšnje alineje.
 - f) Pri novih zasaditvah se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne vrste. Izbor rastlin za zasaditve mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve.
 - g) Rastlinske vrste na zelenih površinah s koreninami ne smejo segati v območje komunalnih vodov ali preglednostnega trikotnika.
 - h) Na območju pozidave A in B ob Trdinovi ulici in na območju pozidave D se zagotovi zeleni pas min. širine 2,0 m od roba cestišča.
 - i) V severnem delu območja pozidave A in B, med ograjo obstoječega večstanovanjskega kompleksa »Trobenica« in parkirišči se z namenom vizualne bariere izvede zasaditev. V kolikor lastniki večstanovanjskega kompleksa »Trobenica« ne nasprotujejo, se v tem pasu zasadijo tudi drevesa, ki imajo višino debla do krošnje cca. 2,2 m ter so v oblikovnem in funkcionalnem smislu integralni del prostora.
 - j) V območjih zasaditev nad podzemnima garažama je treba zagotoviti primerne rastiščne pogoje za rast nizkega drevja in grmovnic. V ta namen je treba zagotoviti vsaj 40 cm globine zemlje.
 - k) Na območju pozidave A in B se zagotovi skupne zelene površine. Min. velikost skupne sklenjene zelene površine je 500 m² oziroma se na stanovanje v večstanovanjski stavbi zagotovi min. 20 m² odprtih bivalnih površin.
 - l) Na stanovanje je treba zagotoviti min. 6 m² površin za otroško igro (min. 80 m²) in min. 5 m² površin za šport ter potrebe večjih otrok in mladostnikov (min. 50 m²), pri čemer je najmanjša velikost enovitega območja igralnih površin 200 m².
 - m) Ograditev igrišč ni priporočljiva, razen ob mejitvi na nevarna območja (prometnice), pri čemer se prepreke prednostno vzpostavlja z oblikovanjem terena, zasaditvami ali drugimi (večnamenskimi) prvinami. V primeru potrebe ograjevanja naj bo ograja transparentna in do minimalne višine, ki še zagotavlja varno uporabo zemljišča. Posebna pozornost je potrebna tudi pri uporabi ustreznih rastlinskih vrst (zaradi strupenosti in alergenosti).
 - n) V predvidenem končnem stanju se zagotovi ustrezno senčenje oziroma pokritost s krošnjami, kar pomeni, da mora biti na vsaj 30 % igrišča v poletnih mesecih in na 80 % območij za sedenje in mirno igro zagotovljena senca (prednostno naravna).

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

- a) Izvedejo se izravnave terena na mestih, kjer je to potrebno zaradi navezave na cestno omrežje ali zaradi umestitve objektov v bližini naravnega roba.
- b) Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja.
- c) Višinske razlike na zemljišču se uredijo s travnatimi brežinami.
- d) Kleti objektov na območju pozidave morajo biti v celoti vkopane, zato se višinske razlike, ki nastajajo v južnem delu (na območju pozidave C) na naravnem robu premostijo prav tako z brežinami, ki morajo biti ustrezno stabilizirane.
- e) Izravnava terena na GP6 na meji s Trdinovo ulico in na območju stopnišča ter kolesarske klančine se izvede z opornimi zidovi do višine 1,5 m. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 1,5 m, se izvede v terasah, ki se

zazelenijo in zasadijo z vertikalno zasaditvijo ali pa se oporni zidovi posebej oblikujejo (ali obdelajo) kot element, ki tvori ulični prostor Trdinove ulice.

- f) V južnem delu območja pozidave A je dopusten preboj terena s kletno etažo. Vidni del konstrukcije se zazeleni oziroma oblikuje, kot velja za oblikovanje opornih zidov, ki jih določa prejšnja alineja.
- g) Za oporni zid, ki je del objekta in ni vizualno izpostavljen, ne veljajo pogoji tega odstavka o velikosti in oblikovanju opornih zidov. Posegajo lahko izven površine za razvoj objektov, kot velja sicer za umeščanje pomožnih objektov, določeno v prvem odstavku 14. člena tega odloka. Za postavitev ograje na opornem zidu za zaščito pred padcem v globino veljajo pogoji za ograje, kot so navedeni v petem odstavku 14. členu tega odloka.

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

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

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

16. člen

(pogoji za obstoječe objekte)

Dovoljena je odstranitev obstoječih objektov znotraj območja OPPN.

IV. POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUGO INFRASTRUKTURO

17. člen

(infrastruktura splošno)

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

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

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

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

(5) Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj. Odmiki od cest in infrastrukturnih koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje infrastrukturnih objektov. Kjer bo infrastruktura izvedena v vozišču, morajo biti jaški na

sredini voznega pasu. Prečkanja cest, uvozov, dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo. Vsa infrastruktura se izvede na ustrezni globini glede na niveleto vozišča ceste. Prav tako se na mestih, kjer so mogoča prečkanja infrastrukture v prihodnje, izvedejo zaščitne cevi.

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

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

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

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

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

18. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Dostop do območja OPPN se zagotavlja:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. člen

(vodovod in hidrantno omrežje)

(1) Obstoječi vodovod poteka severozahodno ob in v območju OPPN.

(2) Območje OPPN se oskrbi s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega sistema. Na območju OPPN je potrebno zgraditi novo vodovodno omrežje, na katerega se priključijo predvideni objekti. Sekundarni vodi se izvedejo s priključitvijo na obstoječi primarni javni vodovod LŽ Ø 100 mm, ki ga je zaradi dotrajanosti potrebno obnoviti.

(3) Sekundarni vodi se izvedejo v območju koridorja nove interne povezovalne ceste in v cestnem koridorju Aškerčeve ulice in njenega podaljška. Priključevanje objektov na vodovodno omrežje je obvezno. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.

(4) Na območju se izvede hidrantna mreža z nadzemnimi ali podzemnimi hidranti, ki so priključeni na vodovodno omrežje. Postavitev hidrantov se izvede v skladu z veljavnimi predpisi. Hidrantno omrežje mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno z veljavnimi predpisi.

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

20. člen

(odvajanje voda)

(1) Na območju OPPN se nahaja mešani kanalizacijski sistem. Ukine se obstoječi betonski kanal Ø 400 mm od hišne številke Marof 2 do hišne številke Orehova aleja 2. Na severozahodnem delu območja OPPN se ukine tudi obstoječi betonski kanal Ø 300 mm.

(2) Obstoječi kanalizacijski vod, ki poteka čez GP1, se v sklopu izgradnje infrastrukturne opreme po potrebi prestavi zahodno na način, da bo potekal izven površine za razvoj objekta.

(3) Na območju urejanja se zgradi novo kanalizacijsko omrežje, na katerega se priključijo predvideni objekti. Novo fekalno kanalizacijsko omrežje je možno izvesti s priključitvijo na obstoječi javni primarni gravitacijski mešani kanalizacijski cevovod PEHDk Ø 500 mm, z izgradnjo novega priključnega kanalizacijskega jaška med obstoječima jaškoma javne kanalizacije z ID 209765 (Hp=162,45, Hd=159,44) in ID 208587 (Hp=161,41, Hd=158,92), v katerega se izvede priključitev novega kanalizacijskega cevovoda za območje pozidave A in B ter s priključitvijo v obstoječem jašku z ID 208587 (Hp=161,41, Hd=158,92), v katerega se izvede priključitev novega kanalizacijskega cevovoda za območje pozidave C.

(4) Pri gradnji objektov je treba zagotoviti zadrževanje in ponikanje čim večjega dela meteorne vode s pozidanih in tlakovanih površin. Meteorne in druge morebitne odpadne vode iz parcel in zunanjih ureditev ter priključkov, ne smejo biti speljane na ceste in v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa.

(5) Meteorne vode s streh se odvajajo v lokalni zbiralnik deževnice, ki se lahko uporablja za sanitarno vodo. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice. Pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in ne bo povzročena škoda tretji osebi. Tehnične rešitve ponikanja meteornih voda s predvidenih površin se ob upoštevanju sestave tal opredelijo v fazi izdelave projektne dokumentacije na podlagi geomehanskega poročila. Če ponikanje ni možno, je treba odvajanje meteorne vode predvideti v skladu z veljavno zakonodajo na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok meteornih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje meteornih voda.

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

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

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

21. člen

(energetska infrastruktura)

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

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

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

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

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

(6) Ob severozahodnem robu območja OPPN, v Aškerčevi ulici, poteka distribucijsko plinovodno omrežje, odsek R217-PE125 z delovnim tlakom 4 bar. Ob vzhodnem robu območja OPPN, v Trdinovi ulici, pa poteka distribucijsko plinovodno omrežje, odseka T1-

PE160 in R221-PE225 oba z delovnim tlakom 4 bar. Dopustna razširitev plinovodnega omrežja po celotnem območju OPPN, s priključitvijo na obstoječe odseke v Aškerčevi in Trdinovi ulici.

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

22. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

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

(2) Za predvidene ureditve na območju OPPN se predvidi novo telekomunikacijsko omrežje z navezavo na najbližji telekomunikacijski kabelski jašek ob Aškerčevi ulici.

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

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

23. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Predviden je individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnih mest, ki so lahko skupna za več GP, in so locirana ob cestah, dostopnih smetarskemu vozilu.

(2) Odjemno mesto za zabojnike in smetnjake se uredi skladno z določili 14. člena tega odloka. Odjemno mesto, kjer so nameščene posode je oddaljeno največ 5 m od roba prometne poti smetarskega vozila in mora omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov in drugih odpadkov.

(3) Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (papir, steklo, plastika), se zbirajo ločeno na ekološkem otoku. Ta naj bo integriran v eno od skupnih odjemnih mest. Lokacije odjemnih mest so informativno razvidne iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

V. PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI

24. člen

(parcelacija in prostorski ukrepi)

(1) Pred gradnjo objektov, ki mejijo na obstoječe ali načrtovane občinske javne ceste ali drugo grajeno javno dobro lokalnega pomena je treba izvesti postopek ureditve meje, parcelacije, nove izmere ali drug postopek s katerim se uredi dejansko stanje in prenese lastništvo občinskih javnih cest ali drugega grajenega javnega dobra lokalnega pomena na občino.

(2) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele, namenjene gradnji:

- GP1-6: gradbene parcele namenjene gradnji enostanovanjskih stavb območja pozidave C,
- GP7: gradbena parcela namenjena ureditvi parkirišča,

- GP8: skupna gradbena parcela namenjena gradnji večstanovanjskih stavb območja pozidave A in B, podzemnih garaž, otroških igrišč, trga, internih pešpoti, parkirišč z interno povezovalno cesto in drugih parkirišč,
- GPi1: gradbena parcela namenjena gradnji TP,
- GPjc1: gradbena parcela namenjena gradnji dostopne poti – podaljšek Aškerčeve ulice z obračališčem,
- GPjc2: gradbena parcela namenjena ureditvi pešpoti,
- GPjc3: gradbena parcela namenjena gradnji stopnišča, kolesarske klančine in ureditve brežine Trdinove ulice.

(3) Nova dostopna pot – podaljšek Aškerčeve ulice (GPjc1) se načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena. Prav tako predvidena pešpot (GPjc2) v jugozahodnem delu območja OPPN in GPjc3 v jugovzhodnem delu območja OPPN.

(4) Natančna opredelitev meje med GP6 in GPjc3 se opredeli v projektni dokumentaciji.

(5) Površina, namenjena površinam v javni rabi, je lahko tudi otroško igrišče.

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

(7) Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

VI. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

25. člen

(ohranjanje kulturne dediščine in narave)

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine, niti na območju varovanja narave.

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

26. člen

(varovanje voda)

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

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

27. člen

(varovanje okolja)

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

onesnažujejo zrak. Za zmanjšanje vpliva hrupa naprav je opredeljen način postavitve naprav v 14. členu odloka.

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

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

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

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

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

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

28. člen

(obramba in varstvo pred nesrečami)

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

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

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

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

(5) Protipotresna varnost: Pri gradnji objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za projektni potresni pospešek tal (g) je 0,23. Objekti morajo biti

projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

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

29. člen **(zaklanjanje)**

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

30. člen **(varstvo pred požarom)**

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

(2) Požarna voda se zagotavlja iz hidrantnega omrežja, ki se ga na novo vzpostavi.

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

(4) Grafičen prikaz je zajet v načrtu 7 grafičnega dela OPPN »Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom«.

31. člen **(varovanje zdravja)**

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

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

VIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

32. člen **(etapnost izvedbe prostorske ureditve)**

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

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

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

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

33. člen

(dopustna odstopanja)

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

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

(3) Lega objektov:

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

(4) Zunanje površine:

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

(5) Parcelacija:

- Vzhodna meja gradbene parcele GP6 in GPjc3 (in s tem v tem delu tudi območje OPPN) je fleksibilna in je odvisna od konkretne rešitve premoščanja višin in oblikovanja brežin z opornimi zidovi, zato se natančneje določi v fazi izdelave projektne dokumentacije. Dopustna je tvorba svoje gradbene parcele za ureditev premoščanja viniške razlike med Trdinovo ulico in nivojem pozidave.
- Dopustna je delitev gradbene parcele GP7 za namen tvorbe posameznih lastniških ali najemniških parkirnih mest.
- Dopustna je delitev gradbene parcele GP8 v smislu formiranja lastnih gradbenih parcel otroških igrišč in površin za pešce kot javnih površin.
- Parcelacija gradbene parcele GPjc2 se lahko izvede naknadno, ko bo zagotovljena izvedba pešpota v celoti, tudi v delu izven območja OPPN. Do takrat se lahko površina uporablja kot zelena površina, ki funkcionalno pripada GP1, vendar se na površino ne sme posegati z ureditvami za potrebe GP1.

34. člen

(zagotavljanje izgradnje infrastrukture)

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

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

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

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

35. člen

(obveznosti udeležencev graditve objektov)

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

36. člen

(dopustni posegi pred izvedbo ureditev)

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

37. člen

(vpogled akta in nadzorstvo)

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

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

38. člen

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

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

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

39. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3505-6/2021
Brežice,

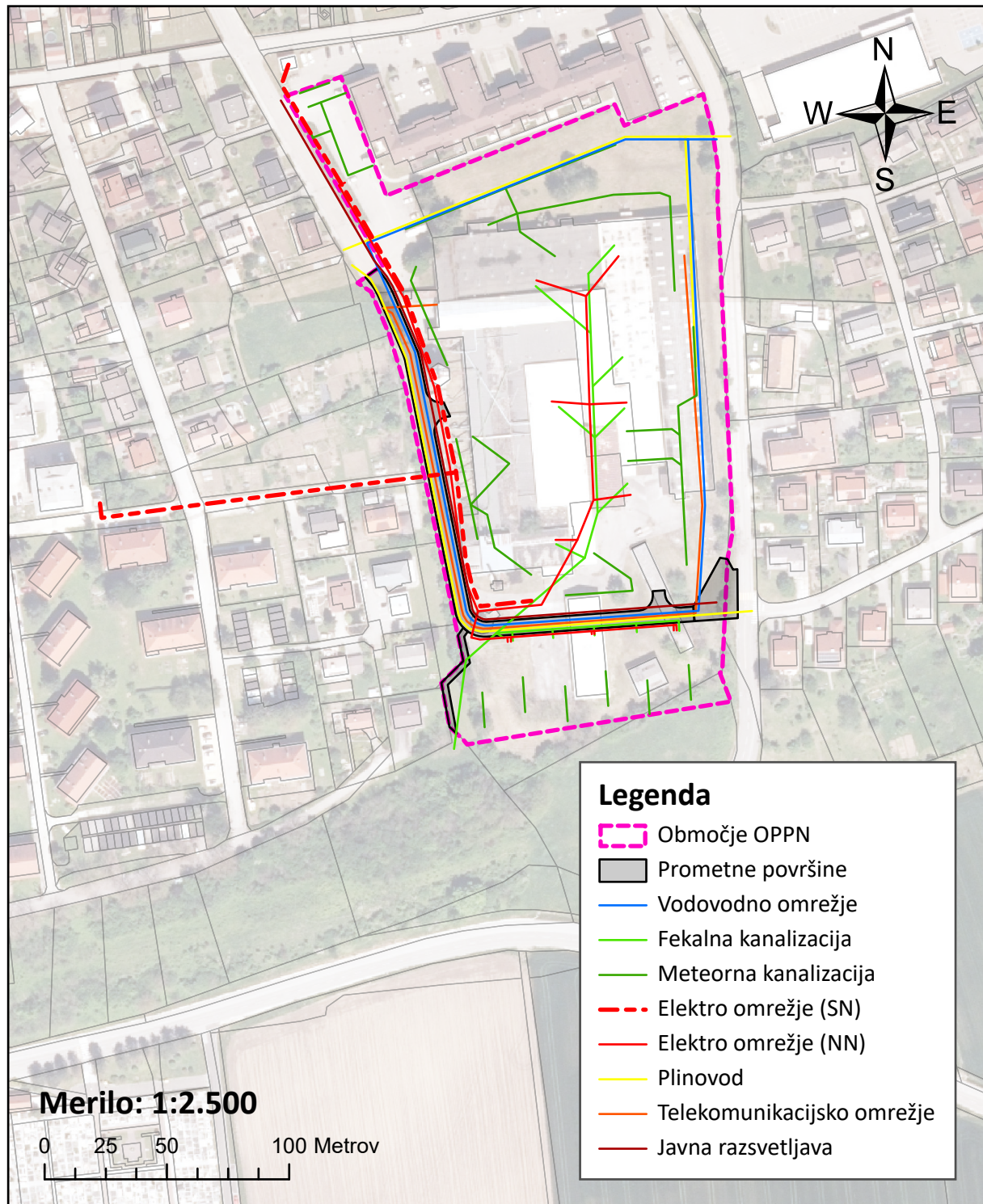
Ivan Molan
ŽUPAN OBČINE BREŽICE

Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Pripravljaivec: Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

Izdellovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto



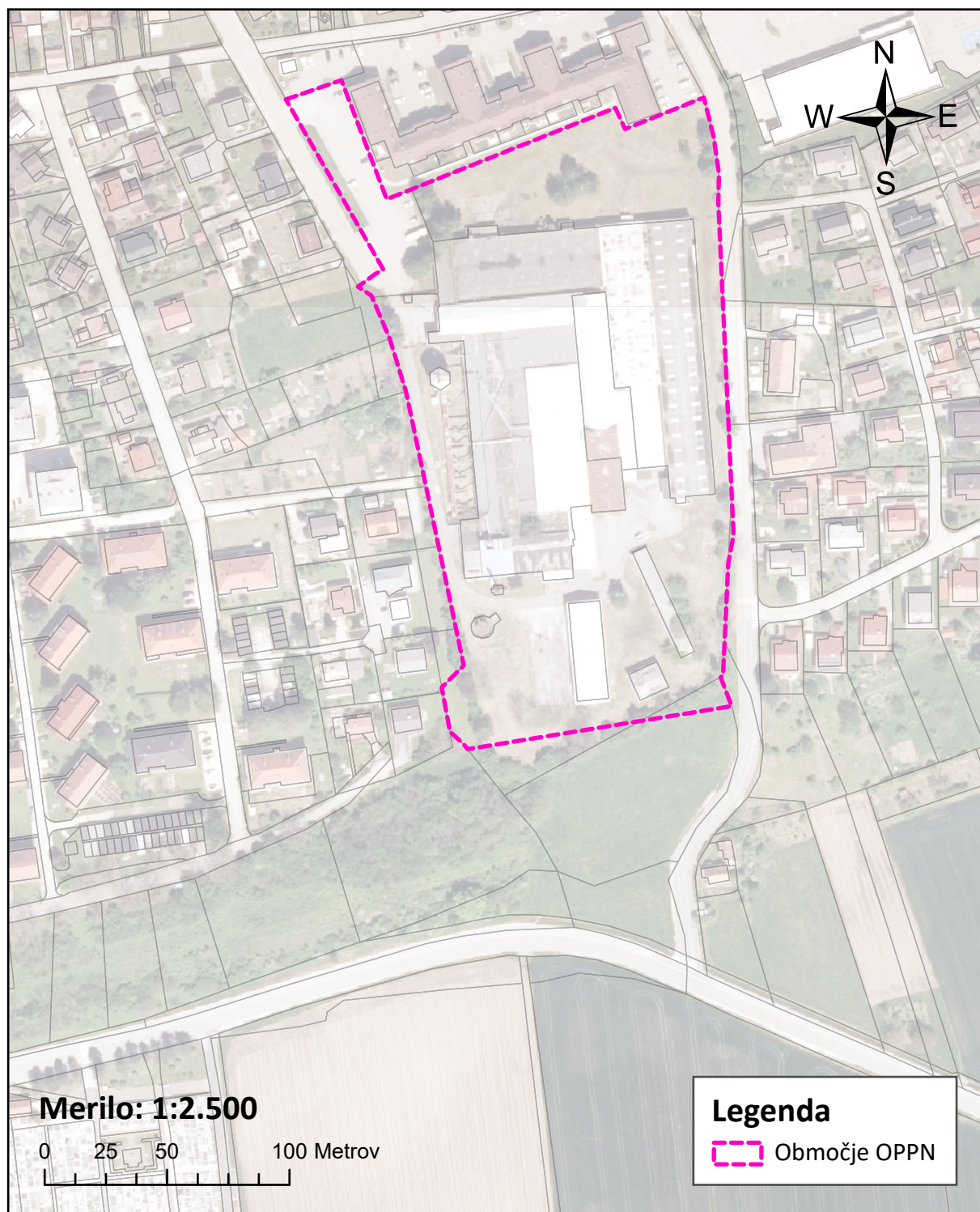
Viri podatkov: Geodetska uprava RS, osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice

Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz območja OPPN

Pripravljaivec: Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto



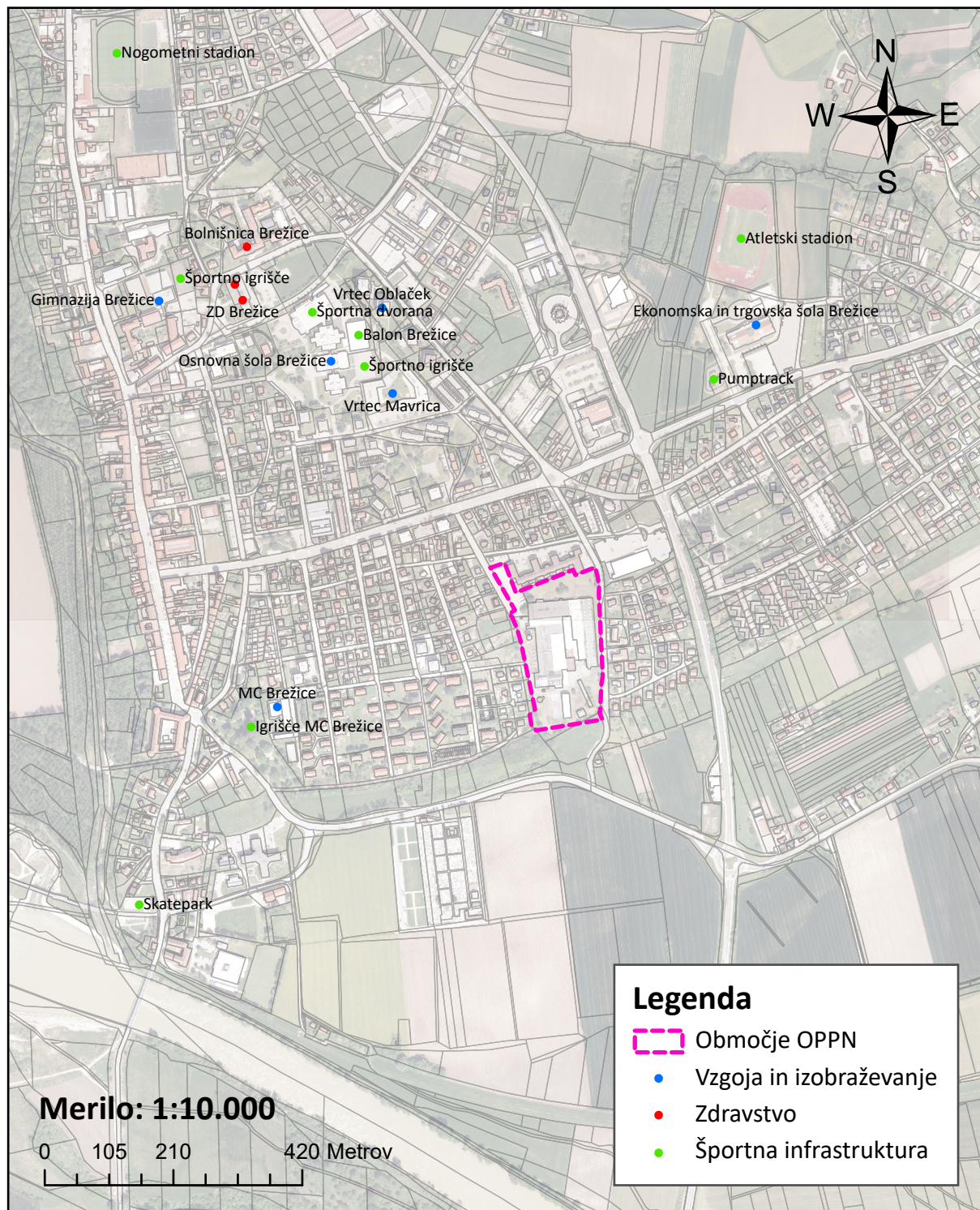
Viri podatkov: Geodetska uprava RS, osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice

Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz družbene infrastrukture

Pripravljaivec: Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto



Viri podatkov: Geodetska uprava RS, osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice

A. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

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

Ocena stanja in razlogi za pripravo: Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 in 80/21) opredeljuje območje OPPN kot enoto urejanja prostora z oznako EUP BRŽ-191 in del BRŽ-69, za katero določa način urejanja z OPPN. Zaradi celovite obravnave ureditev OPPN zajema tudi manjši del EUP BRŽ-71. Pobudnik za izdelavo OPPN je investitor izkazanega investicijskega interesa.

B. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN se nahaja v naselju Brežice, na pozidanem zemljišču, ki predstavlja degradirano območje nekdanje tovarne pohišča.

Območje OPPN zajema parc.št. 1186/1, 1186/2, 1200/1, 1192/1-del, vse k.o. 1300-Brežice v skupni velikosti 3,2 ha in so v lasti investitorja. Predvidene ureditve posegajo tudi na del parc.št. 1/200-del k.o. 1298-Trnje, ki je v lasti Občine Brežice ter na del parc.št. 1207/1 k.o. 1300-Brežice, ki trenutno ni v lasti pobudnika. Lastništvo bo urejeno v nadaljevanju priprave OPPN.

Vrste objektov po KLASIFIKACIJI objektov:

Na območju pozidave A in B:

- a) Glavni objekti
- 11220 Tri in večstanovanjske stavbe (več glavnih objektov na skupni gradbeni parceli)
- b) Funkcionalne enote, upoštevajoč tudi dopustne dejavnosti, določene v 8. čl. odloka:
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, od tega slaščičarna, kavarna, bife
 - 12203 Druge poslovne stavbe,
 - 12301 Trgovske stavbe, od tega manjše prodajalne in butiki, prodajne galerije,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, kemične čistilnice, pralnice, popravilnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za predšolsko vzgojo, stavbe za neinstitucionalno izobraževanje
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, od tega ambulate, zdravstvene posvetovalnice,
 - 12650 Stavbe za šport, od tega centri za fitnes, jogo in aerobiko,
 - 21122 Parkirišča izven vozišča.
- c) Objekti kot del skupnih zunanjih ureditev:
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega nadstrešnice kot del skupne zunanje ureditve ali kot nadstrešnica lokala ob severni fasadi objekta A1,
 - 24112 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega otroška in druga javna igrišča,
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, od tega ograje na območju atrijev na območju pozidave A in B.

d) Grajena zunanja oprema in zunanje naprave:

- urbana oprema in spominska obeležja.

Na območju pozidave C:

- a) Glavni objekti:
- 11100 Enostanovanjske stavbe.
- b) Funkcionalne enote, upoštevajoč tudi dopustne dejavnosti, določene v 8. čl. odloka:
- 12203 Druge poslovne stavbe, od tega pisarna
- c) Pomožni objekti k 11100 Enostanovanjski stavbi:
- 12420 Garažna stavba, od tega garaže,
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega ureditev zunanje bivalne površine (nadkrita terasa – nadstrešnica, lahko z letno kuhinjo, senčnico, savno), ureditev servisnega prostora (kot garaža ali lopa lahko z nadstreškom ali nadstrešnica),
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega bazen za kopanje,
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, od tega ograje, opomi zidovi (le na GP6 in GPjc3).

d) Grajena zunanja oprema in zunanje naprave:

- toplotne črpalke, okrasni bazen.

Na območju pozidave D:

- a) Glavni objekt:
- 21122 Parkirišča izven vozišča,
 - 12420 Garažne stavbe, od tega pokrita parkirišča.
- b) Pomožni objekt k 21122 Parkirišča izven vozišča:
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega nadstrešnice.

Na celotnem območju OPPN je dopustna postavitev naslednjih enostavnih objektov, ki se ne klasificirajo: priključek, vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine, ekološki otok, urbana oprema, zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

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

- a) 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste,
- b) 222 Distribucijski cevovodi, (lokalni) distribucijski elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi,
- c) 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega otroška in druga javna igrišča.

Na celotnem območju OPPN je dopustna postavitev naslednje grajene zunanje opreme in zunanjih naprav: pergola, naprave za razsvetljavo, vodnjak, vodometa.

Postavitev začasnih objektov ni dopustna.

Dopustne dejavnosti: Območje OPPN je namenjeno bivanju s prepletom trgovskih, oskrbnih, storitvenih, socialnih, vzgojnih, izobraževalnih in podobnih centralnih dejavnosti. Na območju pozidave A je v pritlični etaži objekta A1, orientirani na Trdinovo ulico, dopustno izvajanje spremljajočih dejavnosti, in sicer takšnih, ki ne povzročajo večjih vplivov kot bivanje in se odvijajo v zaprtih prostorih. Ureditev gostinskega lokala z nadkrito teraso, katerega dejavnost in delovni čas ne smeta biti moteča za bivanje, je dopustna samo na severni strani objekta A1.

Na območju pozidave B1 je v pritličju dopustna ureditev prostorov za šport in rekreacijo, za varstvo otrok, izobraževanje ali skupnih prostorov za potrebe stanovalcev soseske. Območje pozidave C je namenjeno izključno bivanju z dopustnim opravljanjem dejavnosti. Te niso moteče za osnovno rabo in imajo značaj pisarniškega dela in ne predstavljajo dela s strankami. Dopusten je obseg do 30 % neto površin stavbe, vendar ne več kot 100 m² na objekt.

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

Zasnova pozidave in ureditev: Območje OPPN je razdeljeno na tri območja pozidave:

Območje pozidave A in B: večstanovanjske stavbe,

Območje pozidave C: enostanovanjske stavbe,

Območje pozidave D: parkirišče.

a) Območje pozidave A in B: večstanovanjske stavbe

Načrtovanih je šest lamel večstanovanjskih stavb, in sicer tri lamele pozidave A in tri lamele pozidave B. Stanovanjske lamele pozidave A so umeščene v vzhodni del območja, vzporedno s Trdinovo ulico v smeri sever jug. Imajo obliko podolgovatih lamel, (razen objekta A3, ki ima lomljen tloris) in vsaka s svojim komunikacijskim jedrom. Njihova etažnost pada proti jugu. Stanovanjske lamele pozidave B so umeščene v zahodni del območja, z lego v smeri severovzhod jugozahod. Imajo obliko podolgovatih lamel in vsaka svoje komunikacijsko jedro. Njihova etažnost pada proti jugu.

Parkiranje je urejeno v podzemnih garažah in delno na terenu. Pokrita uvozna klančina v podzemno garažo za pozidavo A je neposredno s Trdinove ulice, za pozidavo B pa z Aškerčeve ulice.

V severnem delu je predvideno parkirišče z interno povezovalno cesto v smeri vzhod-zahod, ki povezuje Trdinovo in Aškerčevo ulico in omogoča dostop do otroških igrišč, drugih zunanjih ureditev in alternativno prečkanje soseske.

Med stanovanjskimi lamelami so predvidene zelene površine, ki so pretežno namenjene stanovalcem. Ozelenjene so z gostejšo vegetacijo na raščenem terenu in nižjo vegetacijo nad podzemnimi garažami. Umestijo se urejene peš povezave. Zelene površine ob lamelah so namenjene ureditvi atrijev pritličnih stanovanj. V severnem delu sta predvideni dve otroški igrišči, v jugozahodnem delu parkovna ureditev s trgov, v jugovzhodnem delu pa stopnišče in večja klančina s peš in kolesarsko navezavo na Trdinovo ulico. Višinske razlike se prioriteto uredijo z brežinami, kot določa tretji odstavek 15. člena tega odloka.

V južnem delu, neposredno ob podaljšku Aškerčeve ulice je predvidena umestitev transformatorske postaje.

b) Območje pozidave C: enostanovanjske stavbe

Načrtovanih je šest samostojnih enostanovanjskih stavb, ki so umeščene južno od podaljška Aškerčeve ulice.

Stavbe so postavljene v smeri sever-jug. Uvozi do objektov so urejeni neposredno s podaljška Aškerčeve ulice.

Parkiranje je urejeno na terenu v sklopu gradbene parcele posamezne stanovanjske stavbe. V jugozahodnem delu območja je predvidena javna peš povezava, ki se izven območja OPPN navezuje na Orehovo alejo, znotraj območja OPPN pa na sistem pešpoti.

Višinske razlike so urejene z brežinami, ob stopnišču, kolesarski rampi in južno od stopnišča ob Trdinovi ulici pa tudi z opornimi zidovi, kot določa tretji odstavek 15. člena tega odloka.

c) Pozidava D: parkirišče

Načrtuje se ureditev parkirišča.

Uvoz do območja pozidave D je predviden neposredno z Aškerčeve ulice.

Parkiranje je namenjeno za potrebe lastniških parkirnih mest soseske in večstanovanjskega kompleksa »Trobentica«.

Koncept zagotavlja visoko kvaliteto bivanja, s poudarkom na zagotavljanju kvalitetnega zunanjega prostora z zelenimi površinami in primerno osončenost bivalnih prostorov ter okoliških obstoječih stavb. Koncept sledi sodobnim trendom arhitekture in bivalne kulture.

Določi se fleksibilna zasnova območja z robnimi pogoji in površinami za razvoj objektov. Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Stavbe, prikazane v grafičnem delu, so simbolne narave.

Lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov: Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objektov, ki jo omejujejo gradbene meje in gradbena linija, ki so opredeljene z odmiki od mej gradbenih parcel ter s koordinatnima točkama gradbene linije, kot je razvidno iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

Oblikovanje objektov in ureditev okolice:

Pozidava A in B:

Višinski gabarit večstanovanjskih objektov:

- Kota pritličja se prilagodi kotam terena, le ta pa kotam prometnic. Vhod v pritlično etažo je največ 0,5 m od končne kote terena.
- Lameli A1 in B1 sta etažnosti P+4, volumen na severni strani lamele A1 se kaskadno spušča proti severu,
- Lameli A2 in B2 sta etažnosti P+3,
- Lameli A3 in B3 sta etažnosti P+2,
- Dovoljena je dodatna etaža, ki pa se lahko uredi samo kot pohodna streha pod pogoji devetega odstavka tega člena.

Strehe so ravne. Nad zadnjo etažo je dopustna gradnja komunikacijskega jedra - manjšega kubusa za potrebe zagotavljanja dostopa do strehe preko nadkritega stopnišča z možnostjo postavitve manjšega nadkritja (v obliki nadstrešnice ali nadstreška ali pergole) v primeru uporabe strehe kot zelene površine in terase. Maksimalni faktor zazidanosti (Fz) je 0,3. Minimalni faktor zelenih površin (Fzp) je 0,4.

Pozidava C:

Gabariti in oblika enostanovanjske stavbe:

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

Strehe stanovanjskih objektov morajo biti poenotene. Dovoljene so dvokapne, enokapne ali ravne strehe. Naklon simetrične dvokapne strehe je 30°- 40° s smerjo slemena v vzdolžni smeri objekta, s kolenčnim zidom do 1,4 m. Naklon enokapne strehe je 10°(±3°) prav tako v vzdolžni smeri s kolenčnim zidom do 1,8 m.

Maksimalni faktor zazidanosti (Fz) je 0,4. Minimalni faktor zelenih površin (Fzp) je 0,3.

Pozidava D:

Gradnja parkirišč je dopustna na površini za razvoj objektov, ki je omejena z gradbenimi mejami, in sicer na vzhodni strani v odmiku 0,5 m od meje gradbene parcele, na južni strani 20,0 m, na zahodni in severni strani 1,5 m. Na zahodni strani je dopusten v manjši meri tudi manjši odmik, a ne manj kot 3,0 m od roba pločnika.

Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo: Gre za komunalno opremljanje nove stanovanjske soseske. Objekti se bodo priključevali na infrastrukturo na način, kot so priključeni obstoječi objekti. Za potrebe infrastrukturnega opremljanja se zgradi nova dostopna cesta, kot podaljšek Aškerčeve ulice. Obstoječa TP se odstrani in zgradi nova TP.

Prometne ureditve: Dostop do območja OPPN se zagotavlja: na vzhodni strani s Trdinove ulice (LK 027131), na zahodni strani z Aškerčeve ulice (JP 528592), preko nove dostopne ceste GPjc1, ki je predvidena kot podaljšek Aškerčeve ulice in omogoča dostop do posameznih gradbenih parcel pozidave C. Iz Aškerčeve ulice se predvidi možnost zagotavljanja dostopa do nepozidanega območja zahodno od OPPN ter možnost navezave na Stiplovskevo ulico. Parkirna mesta za pozidavo A in B se zagotavljajo delno v podzemnih garažah, delno na terenu ob Aškerčevi in Trdinovi ulici in v severnem delu območja pozidave ob interni povezovalni cesti. Parkirna mesta za posamezno gradbeno parcelo objekta na območju pozidave C se zagotavljajo na gradbeni parceli sami.

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

Parcelacija: Predvidena parcelacija je razvidna iz načrta 6 grafičnega dela OPPN. Nova dostopna pot – podaljšek Aškerčeve ulice (GPjc1) se načrtuje kot javno dobro. Prav tako pešpot (GPjc2) v JZ delu območja in GPjc3 v JV delu območja OPPN. Površina v javni rabi je lahko tudi otroško igrišče v SV in lahko tudi SZ delu območja OPPN.

Varstvo kulturne dediščine, narave in okolja: Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine, niti na območju varovanja narave. Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov ali ogrožena območja zaradi poplav.

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



Pripravlavec in naročnik:

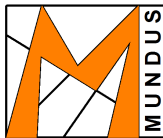
Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

Za TOP sosesko, Brežice, EUP BRŽ-191 in del EUP BRŽ-69

USKLAJEN PREDLOG POVZETEK ZA JAVNOST

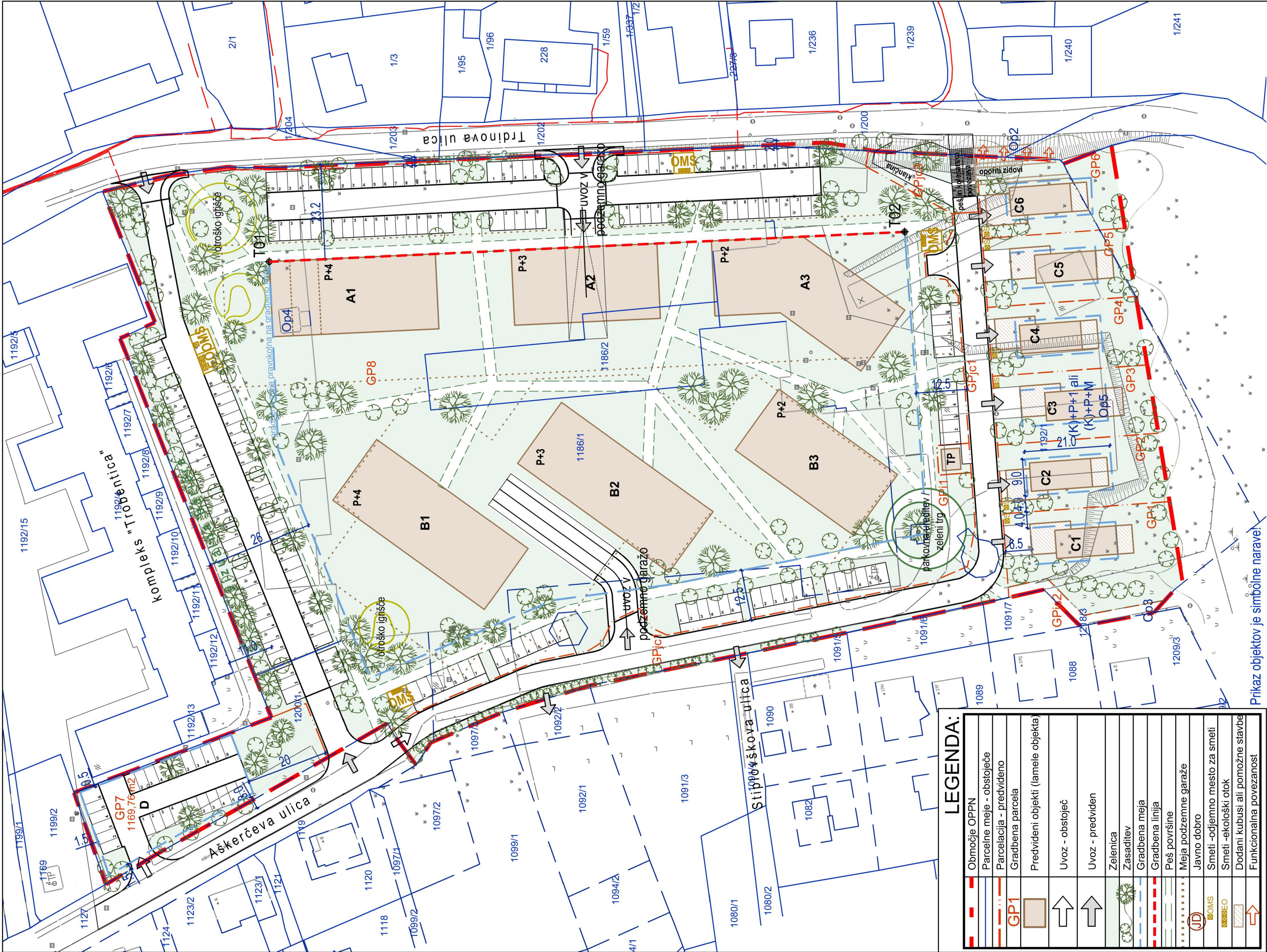
Izdelovalec:



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

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

Datum: Maj 2023



LEGENDA:	
	Območje OPPN
	Parcelne meje - obstoječe
	Parcelacija - predvideno
	GP1
	Gradbena parcela
	Predvideni objekti (lamele objekta)
	Uvoz - obstoječ
	Uvoz - predviden
	Zelenica
	Zasaditev
	Gradbena meja
	Gradbena linija
	Peš površine
	Meja podzemne garaže
	Javno dobro
	Smeti - odjemno mesto za smeti
	Smeti - ekološki otok
	Dodani kubusi ali pomožne stavbe
	Funkcionalna povezanost

Prikaz objektov je simbolične narave!

M MUNDUS, Mateja Sušin Brencce s.p.

Prostorsko planiranje in arhitekturno načrtovanje
Artiče 54 i, 8253 Artiče
mob. št.: 041/ 386 572, e-mail: mateja@mmondus.si, www.mmundus.si

Datum: Maj 2023, faza: usklajen predlog

OPPN za TOP solesko Brežice, EUP BRŽ-191 in del EUP BRŽ-69

UREDITVENA SITUACIJA



ESPRI d.o.o.

Novi trg 11

8000 Novo mesto

T: 07 39 35 700

GSM: 041 537 040

@: blaz.malensek@espri.si

ELABORAT EKONOMIJE
za pripravo Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice

Novo mesto, februar 2023

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice

PREDMET PROJEKTA: Ureditev prostora za izgradnjo sodobne stanovanjske soseske z večstanovanjskimi in enostanovanjskimi objekti, poslovnimi prostori, parkovnimi ureditvami ter vso potrebno pripadajočo infrastrukturo

FAZA OPPN: Osnutek

NAROČNIK: Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

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

IZDELAL: Espri d.o.o.
Novi trg 11, 8000 Novo mesto

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 02/2023

IZDELANO: februar 2023

Direktor:

mag. Blaž Malenšek



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Malenšek', written over a horizontal line.

žig in podpis

VSEBINA

1	POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	4
2	NAMEN IN CILJI NALOGE.....	7
3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN	8
4	PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	9
4.1	Pravne podlage.....	9
4.2	Vsebinske podlage.....	10
5	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM	12
5.1	Predvidena gradnja.....	14
6	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	16
6.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura	16
6.1.1	Prometna ureditev.....	16
6.1.2	Mirujoči promet.....	17
6.1.3	Vodovod.....	17
6.1.4	Odvajanje komunalnih odpadnih vod.....	17
6.1.5	Odvajanje padavinskih odpadnih vod.....	17
6.1.6	Oskrba z elektriko	18
6.1.7	Plinovod	18
6.1.8	Omrežje elektronskih komunikacij	18
6.1.9	Ravnanje z odpadki	18
6.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	19
6.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	22
6.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture.....	22
7	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	23
7.1	Analiza stanja družbene infrastrukture v občini Brežice	24
7.1.1	Osnovni demografski podatki o prebivalstvu Občine Brežice	24
7.1.2	Obstoječa družbena infrastruktura.....	25
7.1.2.1	Vrtci	25
7.1.2.2	Osnovne šole	27
7.1.2.3	Zdravstveno varstvo	28
7.1.2.4	Športni objekti lokalnega pomena	30
7.2	Ocena in način zadovoljevanja potreb po družbeni infrastrukturi na območju ureditvenega načrta.....	31
7.2.1	Vrtci.....	31
7.2.2	Osnovne šole.....	31
7.2.3	Zdravstveni domovi.....	32
7.2.4	Pokriti športni objekti	32
7.2.5	Nepokriti športni objekti.....	33

1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

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

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice (v nadaljevanju OPPN), s katerim namerava zasebni investitor uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju aktivirati nove površine za gradnjo nove sodobne stanovanjske soseske z večstanovanjskimi in enostanovanjskimi objekti, poslovnimi prostori, parkovnimi ureditvami, parkirnimi in manipulativnimi površinami ter navezavo na gospodarsko javno infrastrukturo.

Slika 1: Območje OPPN na ortofoto posnetku



Vir: Osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., december 2022 in portal eTerra, www.eterra.si, februar 2023

Obravnavano območje OPPN leži v južnem delu naselja Brežice in sicer na pozidanem območju, ki predstavlja degradirano območje nekdanjega kompleksa Tovarne pohištva Brežice (TOP). Območje na severu meji na večstanovanjsko stavbo, na vzhodu na lokalno cesto in enostanovanjske hiše, na zahodu na območje enostanovanjskih hiš, na jugu pa na odprt zelen prostor s travniki in njivami.

Velikost obravnavanega območja je 3,2 ha in obsega zemljišča z parcelnimi številkami: 1186/1, 1186/2, 1200/1, 1207/1-del, 1192/1-del, vse k.o. 1300-Brežice in 1/200-del, k.o. 1298-Trnje.

V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – UPB in 80/21) je območje del enot urejanja prostora, ki sta evidentirani z oznako EUP BRŽ-191, ki sodi med osrednja območja centralnih dejavnosti (oznaka namenske rabe CU) in z oznako EUP BRŽ-69, ki sodi med območja večstanovanjske gradnje (oznaka namenske rabe SSv). Manjši del na vzhodni strani, kjer je predvidena cesta, sega v EUP BRŽ-71 z namensko rabo SSe (območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš).

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



Vir: Osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., december 2022

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

Z OPPN je načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- dostopna cesta – cca 1.550 m²,
- pešpot – cca 120 m²,
- stopnišče in klančina – cca 330 m²,
- vodovodno omrežje – cca 600 m,
- fekalna kanalizacija – cca 460 m,
- meteorna kanalizacija s ponikovalnicami – cca 780 m,
- elektroenergetsko omrežje (SN) – cca 320 m,
- elektroenergetsko omrežje (NN) – cca 550 m,
- telekomunikacijsko omrežje – cca 400 m,

- plinovod – cca 550 m,
- javna razsvetljava – cca 330 m.

Na območju OPPN je na voljo skupno cca 29.080 m² zemljišč za gradnjo stavb. Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture v obravnavanem območju je 870.968 EUR oziroma 29,95 EUR/m².

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

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

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

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

2 NAMEN IN CILJI NALOGE

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

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

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

Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) določa, da je elaborat ekonomike del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Obliko in vsebino elaborata določa Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureP-3).

3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudnik izdelave OPPN je zasebni investitor, ki namerava z OPPN uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju zgraditi sodobno stanovanjsko sosesko z večstanovanjskimi in enostanovanjskimi objekti, poslovnimi prostori, parkovnimi ureditvami ter vso potrebno pripadajočo infrastrukturo.

Prostorski akt, ki ureja obravnavano območje je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – UPB in 80/21). Glede na veljavni občinski prostorski načrt leži območje v enotah urejanja prostora, ki sta evidentirani z oznako EUP BRŽ-191, ki sodi med osrednja območja centralnih dejavnosti (oznaka namenske rabe CU) in z oznako EUP BRŽ-69, ki sodi med območja večstanovanjske gradnje (oznaka namenske rabe SSv). Manjši del na vzhodni strani, kjer je predvidena cesta, sega v EUP BRŽ-71 z namensko rabo SSe (območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš).

Izdelan OPPN bo pravna podlaga za pripravo dokumentacij za pridobitev gradbenih dovoljenj ter drugih posegov v prostor.

4 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

4.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureP-3; v nadaljevanju: pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je ZUreP-3. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve neposredno vplivajo na vsebino elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

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

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-3 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- (1) Komunalna oprema so:
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
 - javne površine v lasti občine.

- (2) Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta.
- (3) Družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

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

4.2 Vsebinske podlage

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

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN;
- osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice, M MUNDUS, prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje, Mateja Sušin Brence s.p., januar 2023.

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

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

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;

- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katero se OPPN pripravi.

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

5 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Obravnavano območje OPPN leži v južnem delu naselja Brežice in sicer na pozidanem območju, ki predstavlja degradirano območje nekdanjega kompleksa Tovarne pohištva Brežice (TOP). Območje na vzhodni strani meji na Trdinovo ulico, na severu na večstanovanjski kompleks »Trobenica«, na zahodu na Aškerčevo ulico in pozidano območje z enostanovanjskimi stavbami ter na jugu na naravni rob in odprt zelen prostor z njivami in travniki.

Slika 3: Območje občine Brežice in lokacija območja OPPN



Vir: portal eTerra, www.etera.si, februar 2023

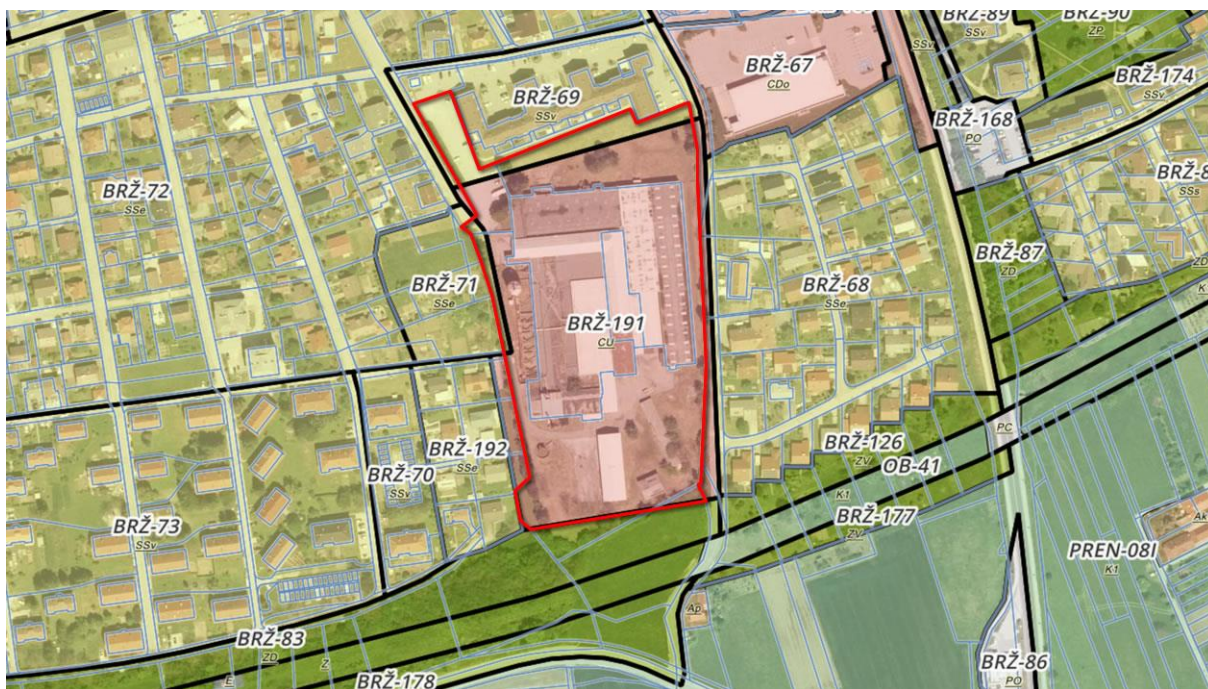
Velikost obravnavanega območja je 3,2 ha in obsega zemljišča z parcelnimi številkami: 1186/1, 1186/2, 1200/1, 1207/1-del, 1192/1-del, vse k.o. 1300-Brežice in 1/200-del, k.o. 1298-Trnje. V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – UPB in 80/21) je območje del enot urejanja prostora, ki sta evidentirani z oznako EUP BRŽ-191, ki sodi med osrednja območja centralnih dejavnosti (oznaka namenske rabe CU) in z oznako EUP BRŽ-69, ki sodi med območja večstanovanjske gradnje (oznaka namenske rabe SSv). Manjši del na vzhodni strani, kjer je predvidena cesta, sega v EUP BRŽ-71 z namensko rabo SSe (območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš).

Slika 4: Prikaz obravnavanega območja OPPN na ortofoto posnetku



Vir: Osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., december 2022 in portal eTerra, www.etera.si, februar 2023

Slika 5: Prikaz obravnavanega območja OPPN in namenske rabe



Vir: Osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., december 2022 in portal eTerra, www.etera.si, februar 2023

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

5.1 Predvidena gradnja

Na obravnavanem območju je predvidena stanovanjska gradnja. OPPN predvideva parcelacijo in ureditev sedmih gradbenih parcel, ki bodo namenjene gradnji stanovanjskih objektov. Ne šestih parcelah je predvidena gradnja enostanovanjskih objektov, na eni parceli pa je predvidena gradnja večstanovanjskih objektov s poslovnimi prostori, skupnimi zunanjimi površinami (otroško igrišče, zelenica) in potrebno infrastrukturo.

Na obravnavanem območju OPPN je načrtovana gradnja sodobne stanovanjske soseske z večstanovanjskimi (pozidava A in B), enostanovanjskimi objekti (pozidava C) in parkiriščem (pozidava D).

V območju pozidave A in B je načrtovanih šest lamel večstanovanjskih stavb, in sicer tri lamele pozidave A in tri lamele pozidave B, z etažnostjo:

- lameli A1 in B1 sta etažnosti P+4,
- lameli A2 in B2 sta etažnosti P+3,
- lameli A3 in B3 sta etažnosti P+2,

Na južnem delu območja (pozidava C) je načrtovana ureditev šestih gradbenih parcel namenjenih gradnji šestih enostanovanjskih stavb z etažnostjo:

- P+1 v primeru enokapne ali ravne strehe oziroma
- P+M v primeru dvokapne strehe.

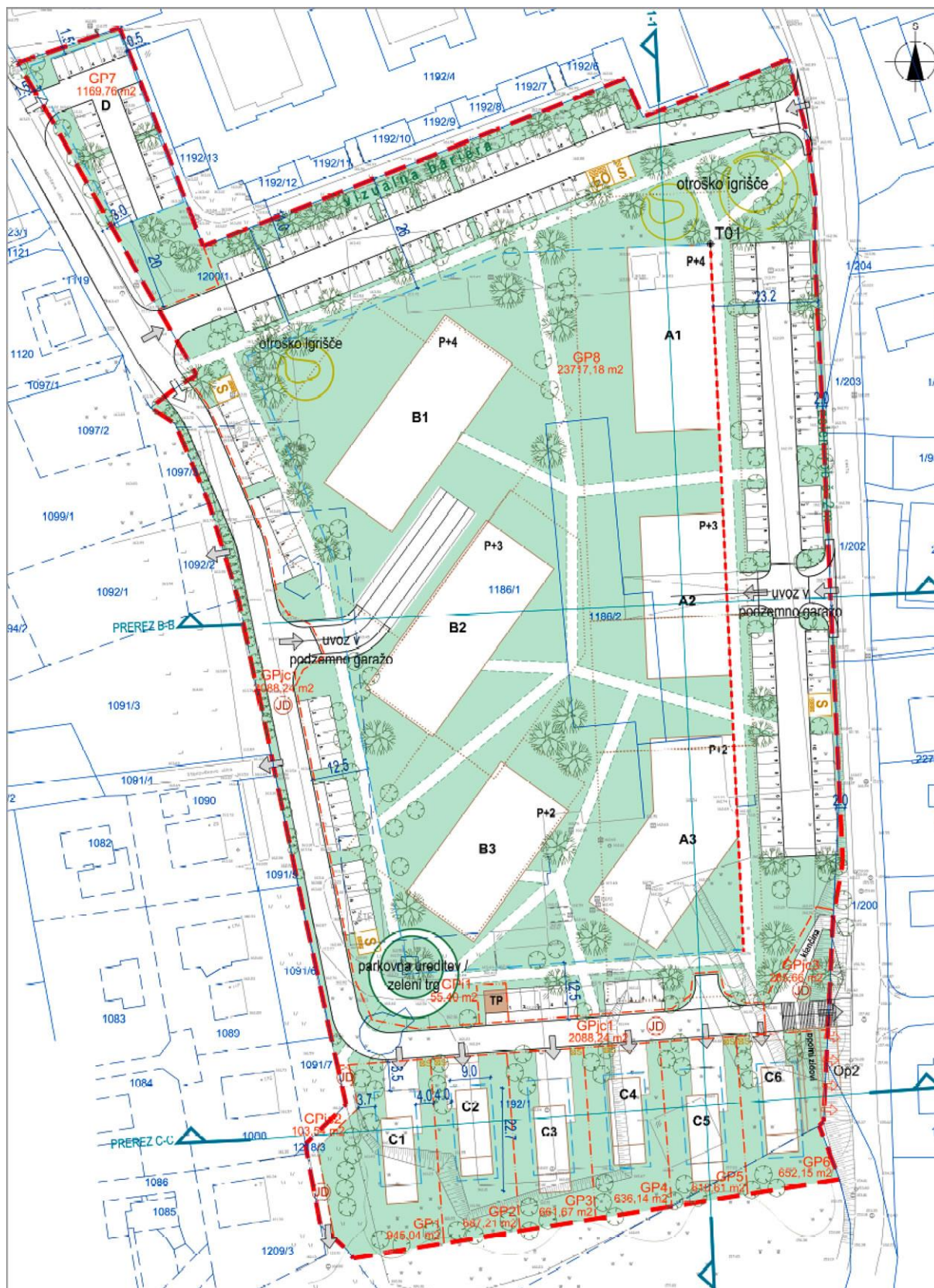
Strehe stanovanjskih objektov morajo biti poenotene. V primeru izvedbe kleti mora biti le-ta v celoti vkopana.

Dostop do posameznih parcel bo urejen s skupno dostopno cesto. Parkirišča bodo urejena dopustna na površinah za gradnjo objektov, so omejene z gradbenimi mejami, in sicer na vzhodni strani v odmiku 0,5 m od meje gradbene parcele, na južni strani 20,0 m, na zahodni in severni strani 1,5 m. Na zahodni strani je dopusten v manjši meri tudi manjši odmik, a ne manj kot 3,0 m od roba pločnika. Parkirišča se ozelenijo in zasadijo.

Celotno območje soseske je zasnovano tako, da bo zagotovljena visoka kvaliteta bivanja z ozirom tudi na sosednje obstoječe objekte. Novi večstanovanjski objekti so v prostor umeščeni tako, da ne poslabšujejo osončenosti okoliškega prostora, prav tako ne omejujejo pogledov na odprti prostor z večjega območja. Višina objektov narašča z oddaljenostjo od naravnega roba - brežine na jugu območja OPPN.

Nova stanovanjska soseska bo imela cca 200 stanovanjskih enot v katerih bo po predvidevanjih stanovalo 520 prebivalcev.

Slika 6: Predvidena prostorska ureditev



Vir: Osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosseko Brežice, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., december 2022

6 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

6.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

Obravnavano območje OPPN komunalno še ni opremljeno oziroma urejeno, je pa vsa potrebna komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura v njegovi neposredni bližini.

Na območju je treba urediti novo skupno dostopno cesto, ki bo predstavljala slepo ulico, ki se na severozahodnem delu območja navezuje na Aškerčevo ulico (JP-528592). Prav tako je treba na območju urediti preostalo komunalno opremo (vodovodno in kanalizacijsko omrežje, javno razsvetljavo) ter ostalo gospodarsko javno infrastrukturo (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje in plinovod).

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

Z OPPN je načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- dostopna cesta – cca 1.550 m²,
- pešpot – cca 120 m²,
- stopnišče in klančina – cca 330 m²,
- vodovodno omrežje – cca 600 m,
- fekalna kanalizacija – cca 460 m,
- meteorna kanalizacija s ponikovalnicami – cca 780 m,
- elektroenergetsko omrežje (SN) – cca 320 m,
- elektroenergetsko omrežje (NN) – cca 550 m,
- telekomunikacijsko omrežje – cca 400 m,
- plinovod – cca 550 m,
- javna razsvetljava – cca 330 m.

6.1.1 Prometna ureditev

Za potrebe razvoja obravnavanega območja bo zgrajena nova skupna dostopna cesta, ki se bo navezovala na Aškerčevo ulico (JP-528592), ki poteka ob severozahodnem delu območja. Skupna dostopna pot bo urejena kot slepa ulica z urejenim obračališčem za potrebe obračanja smetarskega in interventnega vozila.

Skupna dostopna cesta, po kateri bo urejen dostop do posameznih gradbenih parcel, bo imela minimalno širino 5 m in bo v asfaltni izvedbi na vsako stran zaključena z robnikom.

Znotraj območja OPPN bodo urejene ločene površine namenjene peš prometu. Ločene javne površine za kolesarski promet niso predvidene, razen klančine za povezavo s Trdinovo ulico.

6.1.2 Mirujoči promet

Mirujoči promet bo urejen individualno. Parkirna mesta za pozidavo A in B bodo zagotovljena delno v podzemnih garažah, delno na terenu ob Aškerčevi in Trdinovi ulici in v severnem delu območja pozidave ob interni povezovalni cesti.

Parkirna mesta za posamezno gradbeno parcelo objekta na območju pozidave C (enostanovanjske stavbe) bodo zagotovljena na gradbeni parceli sami. Ob novi TP se lahko predvidijo nekoliko večja parkirna mesta za parkiranje lastniških avtomobov in večjih vozil.

6.1.3 Vodovod

Za izvedbo stanovanjske zazidave je treba dograditi javni vodovod, ki predvideva izgradnjo krožno povezovalnega vodovoda, na katerega bodo priključeni novo zgrajeni objekti. Krožno povezovalni vod bo priključen na obstoječe javno vodovodno omrežje.

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

6.1.4 Odvajanje komunalnih odpadnih vod

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

Komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov bodo preko skupnega voda priključene na obstoječo javno kanalizacijo. Kanalizacijski vod bo priključen na obstoječe črpališče in gravitacijski vod kanalizacije preko novega priključnega jaška med obstoječima jaškoma ID 209765 in ID 208587 oziroma preko obstoječega jaška ID 208587.

6.1.5 Odvajanje padavinskih odpadnih vod

Meteorne vode s streh bodo odvajane v lokalni zbiralnik deževnice, ki se lahko uporablja za sanitarno vodo. Odvečne vode bodo odvajane v ponikalnice. Ponikalnice bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in ne bo povzročena škoda tretji osebi.

Tehnične rešitve ponikanja meteornih voda s predvidenih površin bodo ob upoštevanju sestave tal opredeljene v fazi izdelave projektne dokumentacije na podlagi geomehanskega

poročila. Če ponikanje ni možno, je treba odvajanje meteorne vode predvideti v skladu z veljavno zakonodajo na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok meteornih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje meteornih voda.

Odvajanje meteornih voda s cest bo natančneje rešeno v fazi izdelave projektne dokumentacije za infrastrukturno opremljenost območja. Meteorne vode bodo preko cestnih požiralnikov speljane v ponikovalnico.

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

6.1.6 Oskrba z elektriko

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

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

6.1.7 Plinovod

Obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje poteka v Aškerčevi ulici (odsek R217-PE125) in Trdinovi ulici (odseka T1-PE160 in R221-PE225).

Za potrebe oskrbe obravnavanega območja s plinom, je predvidena izgradnja plinovodnega omrežja, na katerega se bodo lahko priklapljali novo zgrajeni objekti. Trasa plinovodnega omrežja bo potekala v dostopni cesti in interni povezovalni cesti.

6.1.8 Omrežje elektronskih komunikacij

Na obravnavanem območju OPPN je predvidena izgradnja telekomunikacijske kabelske kanalizacije in ustreznega telekomunikacijskega omrežja, ki bo priključeno na obstoječe omrežje ob Aškerčevi ulici. Kabelsko omrežje bo zgrajeno do posameznih stavb.

6.1.9 Ravnanje z odpadki

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. Urejenost zbirnih in prevzemnih mest ter dostop komunalnim vozilom bo urejeno skladno s predmetnimi predpisi.

6.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

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

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

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

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

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

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

Območje, ki ga obravnava OPPN, infrastrukturno ni urejeno na način, ki bi omogočal predvideno pozidavo, zato je z OPPN predvidena ureditev prometnih površin, vodovodnega

omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo, elektroenergetskega omrežja, plinovoda, telekomunikacijskega omrežja in javne razsvetljave.

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

Oprema	Vrednost	DDV	Skupaj
1. Komunalna oprema	562.800		638.568
- dostopna cesta	93.000	22,00%	113.460
- pešpot	4.800	22,00%	5.856
- stopnišče in klančina	26.400	22,00%	32.208
- vodovodno omrežje	108.000	0,00%	108.000
- fekalna kanalizacija	110.400	0,00%	110.400
- meteorna kanalizacija s ponikovalnicami	187.200	22,00%	228.384
- javna razsvetljava	33.000	22,00%	40.260
2. Druga gospodarska javna infrastruktura	232.400		232.400
- elektroenergetsko omrežje (SN)	38.400	0,00%	38.400
- elektroenergetsko omrežje (NN)	44.000	0,00%	44.000
- telekomunikacijsko omrežje	40.000	0,00%	40.000
- plinovod	110.000	0,00%	110.000
Skupaj	795.200		870.968

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

Upoštewane so naslednje odločitve in podatki:

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

Za investitorja, ki bo gradil stavbe na območju OPPN, je pomembna informacija, koliko znašajo stroški za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na m² zemljišča za gradnjo, tj. na skupno površino gradbenih parcel.

Informacija je bistvenega pomena za presojo učinkovitosti investicije za zasebnega lastnika kapitala, enako pomembna pa bi bila tudi za občino, če bi občina opremljala stavbna zemljišča. Iz podatkov bi namreč lahko ocenila, ali bo ponudba komunalno opremljenih zemljišč zanimiva za investitorje ali ne.

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

Postavka	Enota	Vrednost
Gradbene parcele na območju OPPN	m ²	29.080
Stroški komunalne opreme in druge GJI	EUR	870.968
Stroški KO in GJI na m² gradbene parcele	EUR/m²	29,95

Na območju OPPN je na voljo skupno cca 29.080 m² zemljišč za gradnjo stavb. Stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na m² zemljišča za gradnjo stavb znašajo 29,95 EUR/m².

Pri stroških je treba upoštevati še vrednost zemljišč, na katerih bo urejena komunalna oprema (dostopna pot, pešpot, stopnišče in klančina) in bodo po izgradnji infrastrukture prenesena v last Občine Brežice. Obseg teh zemljišč je 2.477,44 m². Investitor ocenjuje vrednost teh zemljišč na 92 EUR/ m² (ob tej ceni to pomeni skupno vrednost 227.924 EUR), izdelovalec tega dokumenta pa samo dodajam, da bo v primeru, da bi vrednost zemljišč bila navedena v pogodbi o opremljanju, ta morala biti še neodvisno določena po predpisanem postopku.

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

Po ZUreP-3 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov, in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Kadar občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni treba čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor mora poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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

V tem konkretnem primeru bo predvidoma izgradnjo celotne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v celoti financiral investitor sam z lastnimi sredstvi in bo torej potreben podpis pogodbe o opremljanju med njim in Občino Brežice.

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

Skladno z OPPN lahko gradnja poteka etapno, s tem da mora posamezna etapa predstavljati funkcionalno zaokroženo celoto. Etapnost izvedbe se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela gospodarske javne infrastrukture, da se zagotavlja funkcioniranje posameznih objektov in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

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

7 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

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

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

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

Na območju OPPN je predvidena gradnja šestih individualnih stanovanjskih objektov in šestih večstanovanjskih objektov, kar bo skupaj pomenilo cca 200 novih stanovanjskih enot. Ocenjujemo, da bo po zaključeni ureditvi na območju OPPN v petih gospodinjstvih bivalo 520 oseb, od tega 38 predšolskih otrok in 78 šoloobveznih otrok. Prav tako predvidevamo, da bo 20 % novih stanovalcev prišlo iz drugih, predvsem bližnjih občin, približno 80 % novih stanovalcev v območju OPPN pa bo občanov Brežic, ki se bodo na območje preselili iz drugih delov občine.

Osnovo za preverjanje ustreznosti obstoječe družbene infrastrukture tako predstavlja:

- 104 novi občani (20 % od 520 novih v območju OPPN živečih stanovalcev),
- 26 novih otrok v občini Brežice, od tega 16 osnovnošolcev in 8 predšolskih otrok.

Poudariti velja, da ti stanovalci ne bodo prišli hkrati, ampak bodo razporejeni skozi daljše časovno obdobje, odvisno od dinamike izgradnje objektov na območju. Investitor ocenjuje, da bo to časovno obdobje dolgo cca 5 -10 let, kar pomeni, da bo dodatna obremenitev družbene infrastrukture zelo postopna.

7.1 Analiza stanja družbene infrastrukture v občini Brežice

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

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

7.1.1 Osnovni demografski podatki o prebivalstvu Občine Brežice

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

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

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

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

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

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

Vir podatkov: Statistični urad RS, februar 2023.

7.1.2 Obstoječa družbena infrastruktura

7.1.2.1 Vrtci

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

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

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

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

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

Tabela 4: Delež vključenih otrok v vrtce v Občini Brežice

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

Vir: Statistični urad RS, februar 2023

Najbližji vrtec območja, ki ga obravnava OPPN je Vrtec Mavrica Brežice, Šolska ulica 5, Brežice.

Tabela 5: Zasedenost in prosta mesta Vrtca Mavrica Brežice

Starostno obdobje	Oznaka oddelka	Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
1. starostno obdobje	1-2	5	69	0	0
	2-3	3	42	0	
2. starostno obdobje	3-4	2	38	0	0
	4-5	2	43	1	
	5-6	4	85	5	
	3-6	4	80	0	
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja	2	36	0	0
	Otroci 2. star. obdobja				
Razvojni oddelki		1	6	0	0
Skupaj		23	399	6	0

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

7.1.2.2 Osnovne šole

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. V tem elaboratu ekonomike bomo obravnavali samo osnovne šole. Po podatkih Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport (<https://paka3.mss.edus.si/>) v občini Brežice deluje devet osnovnih šol in sicer:

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

V Brežicah deluje tudi Glasbena šola Brežice.

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

Tabela 6: Vključenost otrok v osnovne šole v Občini Brežice

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

Vir: Statistični urad RS, februar 2023

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

Tabela 7: Vpis OŠ Brežice v šolskem letu 2022/23

Razred	Oddelki	Št. učencev
1. razred	4	104
2. razred	4	88
3. razred	4	94
4. razred	4	104
5. razred	4	111
6. razred	4	103
7. razred	4	105
8. razred	4	103
9. razred	5	116

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

7.1.2.3 Zdravstveno varstvo

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

Pri dimenzioniranju zdravstvenega doma je treba upoštevati:

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

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

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

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

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

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

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

- ugotavljanje začasne nezmožnosti za delo;
- laboratorijske, diagnostične in terapevtske storitve.

Naloga zavoda je tudi povezovanje in sodelovanje s koncesionarji in z drugimi zdravstvenimi ter s socialnovarstvenimi, vzgojno izobraževalnimi in drugimi zavodi, podjetji, organizacijami, društvi ter posamezniki z namenom oblikovanja in izvajanja programov za krepitev, ohranitev in povrnitev zdravja.

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

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

7.1.2.4 Športni objekti lokalnega pomena

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

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

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

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

Po podatkih Zavod za šport Republike Slovenije Planica (Pregled športa v Republiki Sloveniji v obdobju od leta 2016 do 2021, november 2021) je sicer v občini Brežice 18 pokritih športnih

objektov (od teh jih je 14 vpisanih v razvid) in 10 nepokritih športnih objektov (od teh so 4 vpisani v razvid). To skupaj predstavlja 38.378 m² vadbenih prostorov oziroma 1.596 m² vadbenih prostorov na 1.000 prebivalcev.

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

Glede na predvideno ureditev obravnavanega območja in glede na znano demografsko strukturo prebivalstva ocenjujemo, da sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za TOP sosesko Brežice ne bo tako pomembno vplival na bodoče potrebe po družbeni infrastrukturi, da bi bilo samo zaradi sprejema odloka treba zagotoviti dodatne kapacitete.

7.2.1 Vrtci

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

7.2.2 Osnovne šole

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

7.2.3 Zdravstveni domovi

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

7.2.4 Pokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014–2023 je zagotavljanje 0,35 m² pokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene oziroma razmeščene.

V dokumentu Pregled športa v Republiki Sloveniji v obdobju od leta 2016 do 2021, ki ga je novembra 2021 izdelal Zavod za šport RS Planica, je v občini Brežice 6.018 m² pokritih športnih površin, pri čemer preračun na št. prebivalcev pokaže 0,25 m² pokritih športnih površin na prebivalca. To je sicer pod državnim strateškim ciljem in tudi pod siceršnjim trenutnim državnim povprečjem 0,28 m² / prebivalca.

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

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

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

7.2.5 Nepokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o Nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014–2023 je zagotavljanje 0,50 m² nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko razmeščene in umeščene.

V dokumentu Pregled športa v Republiki Sloveniji v obdobju od leta 2015 do 2020, ki ga je oktobra 2020 izdelal Zavod za šport RS Planica, je v občini Brežice 32.360 m² nepokritih športnih površin, pri čemer preračun na št. prebivalcev pokaže 1,34 m² pokritih športnih površin na prebivalca, kar je več od usmeritve iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014–2023.

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

PRILOGE

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