

Na podlagi petega odstavka 61. člena v povezavi s sedmim odstavkom 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/07, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C) in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. list RS št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09 in 5/10) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Ur. list RS, 10/09, 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na ... redni seji dne sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za obrtniško cono Brežice

1. člen (splošne določbe)

S tem odlokom se ob upoštevanju Dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Brežice za obdobje 1986–2000 (Uradni list SRS, št. 41/87, 8/88, 13/91 (z dne 29. 3. 1991), Uradni list RS, št. 37/94, 29/96, 77/97, 79/97, 47/98, 61/98, 10/99, 59/00, 27/01, 50/01, 4/02, 55/02, 110/02, 42/03, 58/03, 99/04, 104/04, 123/04, 104/2009) spremeni in dopolni Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za obrtniško cono Brežice (Uradni list RS, št. 38/11 – uradno prečiščeno besedilo, 40/11 – popr., v nadaljevanju Odlok o ZN). Spremembe in dopolitve zazidalnega načrta za obrtniško cono Brežice (v nadaljevanju SDZN) je izdelal PROPLAN, Ivanka Kraljič, s.p., Krško pod številko SDZN-02/11.

2. člen (vsebina)

SDZN vsebujejo odlok, besedilo, kartografski del in priloge z naslednjo vsebino:

- (A) Odlok o SDZN
- (B) Besedilo
- (C) Kartografski del
 - Izsek iz prostorskih sestavin planskih aktov občine Brežice
1:5000
 - Izsek iz urbanistične zasnove za mesto Brežice
1:5000
 - Načrt parcel z mejo območja urejanja in mejo območij UE
1:2500
- (D) Priloge
 - Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za obrtniško cono Brežice
 - Odločba MOP
 - Izvleček iz planskega akta
 - Povzetek za javnost
 - Obrazložitev in utemeljitev SDZN
 - Strokovne podlage
 - Smernice za načrtovanje
 - Mnenja nosilcev urejanja prostora
 - Seznam sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov, ki so bili upoštevani pri pripravi SDZN.

V 2. členu Odloka o ZN se briše tekst, ki se glasi: »in pravilnikom o izvajanju zazidalnega načrta, ki je sestavni del zazidalnega načrta«.

3. člen (meja območja)

V 3. členu Odloka o ZN se dodajo novi četrti, peti in šesti odstavek, ki se glasijo:

»Območje urejanja s SDZN obsega cca 16,0 ha skupne površine.

Severno mejo SDZN predstavlja severna meja zazidljivega zemljišča, na zahodni strani meja poteka po Cesti bratov Milavcev proti jugu, potem se odcepi na vzhod po Obrtni ulici in spet proti jugu po ulici Ob stadionu ter naprej proti vzhodu po Finžgarjevi ulici vse do Ceste svobode, ki je meja na vzhodu območja.

SDZN se nanašajo na vse parc. št. navedene v prejšnjih odstavkih tega člena, razen območij, za katera so do sedaj že bile sprejete spremembe ZN, in sicer:

- območje bencinskega servisa OMV in poslovno servisnih ter trgovskih objektov (Uradni list RS, št. 6/93) na parc. št.: del 676/4, del 678/3, 675/9, 676/2, 679/1, 661/43, 661/21, 661/41, del 781 k.o. Črnc, za katero območje veljajo določbe Odloka o ZN pod podnaslovom SDZN bencinski servis in poslovno obrtna območja;
- območje Terra – gradnja večstanovanjskih objektov in vrstnih hiš (Uradni list RS, št. 64/08) na parc. št.: 663/13, 669/12, del 671/24, 663/15, 663/16, 664/8, 664/9, 665/10, 665/13, 671/18, del 669/14, 669/16, 669/2, 669/22, 669/3, 669/20, 665/12, 664/10, 666/16, 666/15, 665/11, 666/9, 665/9, 664/7, 664/4 vse k.o. Črnc, in še 787/18, del 787/48, k.o. Šentlenart, za katero območje veljajo določbe Odloka o ZN pod podnaslovom SDZN večstanovanjsko območje Terra. SDZN se v tem delu nanašajo le na določbe o nezahtevnih in enostavnih objektih, ki se črtajo.
- območje Integrala - tehnični pregledi z okolico (Uradni list RS, št. 66/99) na parc. št.: 666/10, 666/11, 666/12, 666/14, 666/13, 776, 666/8, 664/2, 663/7 vse k.o. Črnc, za katero območje veljajo določbe Odloka o ZN pod podnaslovom SDZN Integral Brežice, razen v delu lokacije bivšega bencinskega servisa Petrol na parc. št. 777, 666/2 k.o. Črnc. Spremembe na območju bivšega bencinskega servisa Petrol se nanašajo le na določila glede vrste dejavnosti, gradenj in objektov, ostala določila niso predmet SDZN.
- območje Regulator, na parc. št. del, 158/3, 159/6 k.o. Črnc, kjer je Odlok o ZN prenehal veljati s sprejemom Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o usklajenosti prostorsko izvedbenih in drugih prostorskih aktov s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Brežice za obdobje od leta 1986–2000 (Uradni list RS, št. 8/10).«

4. člen

(regulacijski elementi)

Za 3. členom Odloka o ZN se doda nov 3.a člen, ki se glasi:

»Na območju SDZN so za ureditev parcel in oblikovanje objektov uporabljeni naslednji regulacijski elementi:

- **gradbena linija** je črta, na katero morajo biti delno ali v celoti z eno fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.
- **gradbena meja** je črta, katere novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.
- **faktor zazidanosti** zemljišča za gradnjo (FZ) je razmerje med zazidano površino (stik objekta z zemljiščem) in celotno površino zemljišča (parcele namenjene gradnji). V izračunu FZ se upoštevajo nezahtevni in enostavni objekti ter vsi ostali spremljajoči objekti na predmetnem zemljišču (parceli).
- **faktor izrabe** zemljišča namenjenega gradnji (FI) je razmerje med bruto tlorisno površino etaž objekta nad nivojem terena in površino zemljišča (parcele) namenjenega gradnji. Nezahtevni in enostavni objekti ter vsi ostali spremljajoči objekti na parceli se v izračunu FI ne upoštevajo.
- **kolenčni zid** je višina zidu v podstrešju, merjeno od nosilne konstrukcije (npr. plošča) do pregiba strehe (stika poševne strehe in vertikalne zunanje stene).«

5. člen

(ureditvene enote)

Za novim 3.a členom se doda nov 3.b člen, ki se glasi:

»Območje SDZN se deli na ureditvene enote (v nadaljevanju UE), in sicer:

- UE1 – območje stanovanjske gradnje s spremljajočimi dejavnostmi (območje SDZN, razen UE2, 3, 4),
- UE2 – po osnovnem ZN: del kareja F (parc. št. 655/1, 657/1, 658/2, 659/1, 661/31, 661/45, 661/46, 661/47, 661/48, 659/17 vse k.o. Črnc) in del kareja E (parc. št. 673/7, 673/8, 675/6, 675/7, 676/3, 678/2, vse k.o. Črnc),
- UE3 – območje obstoječih obratov Roloplast in Dekorles (parc. št. 669/14, 669/15, 671/24 vse k.o. Črnc),
- UE4 – območje zaprte bencinske črpalke Petrol ob Cesti bratov Milavcev (parc. št. 666/2, 777 obe k.o. Črnc).«

6. člen

(vrste dejavnosti, gradenj in objektov - splošno)

Za novim 3.b členom se doda nov 3.c člen, ki se glasi:

»Vrste dejavnosti, gradenj in objektov so določene po posameznih UE.

V vseh UE so dovoljene obstoječe, legalno umeščene dejavnosti. Nove dejavnosti, navedene po posameznih UE, so dovoljene ob upoštevanju naslednjih pogojev:

- da se na parceli za gradnjo in/ali javni površini zagotovi zadostno število parkirnih mest za določeno dejavnost,
- da dejavnosti ne presegajo III. stopnjo varstva pred hrupom ter zakonsko dovoljenih mej onesnaževanja okolja (smrad, plini, prah, odpadne vode ipd.)
- da za dejavnosti ni potrebno izvesti postopek presoje vplivov na okolje po predpisih s področja varstva okolja.

Nezahtevne in enostavne objekte je dovoljeno združevati pod enotno konstrukcijo strehe, upoštevajoč tlorisne velikosti posameznega objekta, navedene v Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08).«

7. člen

(UE1 - območje stanovanjske gradnje s spremljajočimi dejavnostmi)

Za novim 3.c členom se doda nov 3.č člen, ki se glasi:

»**OBMOČJE:** zajema celotno območje SDZN, razen UE2,3,4

VRSTE DEJAVNOSTI:

- stanovanja,
- poslovno-storitveno-obrtne dejavnosti, kot spremljajoče dejavnosti (npr. kemična čistilnica, pisarniške dejavnosti, tiskarstvo, pekarstvo, frizer, šiviljstvo, računalništvo, popravila idr.),
- oskrbne dejavnosti (trgovina, gostinstvo ...),
- vse dejavnosti v povezavi z infrastrukturnim opremljanjem (napajanjem) območja SDZN in sosednjih območij (promet, komunala, elektrika, telekomunikacije...).

VRSTE GRADENJ:

- gradnja novega objekta (tudi legalizacije, dozidave in nadzidave),
- rekonstrukcija objekta (tudi adaptacija, sanacija, prenova),
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti dela stanovanjskega objekta – dovoljena je v skladu z dovoljenimi vrstami dejavnosti in dovoljenimi vrstami objektov,
- sprememba namembnosti dela ali celotnega nestanovanjskega objekta – dovoljena je v skladu z dovoljenimi vrstami dejavnosti in dovoljenimi vrstami objektov,
- redna vzdrževalna dela na objektu,
- investicijska vzdrževalna dela na objektu,
- vzdrževalna dela v javno korist.

VRSTE OBJEKTOV:

Na območju UE1 so dovoljene naslednje vrste objektov po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. list, RS, št. 33/03, 78/05 popr.):

- stanovanjske stavbe (od katere se vsaj polovica uporabne površine (upoštevajoč dozidave in nadzidave) uporablja za bivanje),

- nestanovanjske stavbe (na podlagi grafične priloge iz osnovnega ZN),
- gradbeni inženirski objekti (npr. lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane poti, parkirišča, prenosni vodovodi in pripadajoči objekti, prenosna komunikacijska omrežja, prenosni elektroenergetski vodi, distribucijski plinovodi, distribucijski cevovodi za vodo in pripadajoči objekti, hidranti, cevovodi za odpadno vodo, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja ipd.).

Na območju UE1 so dovoljeni nezahtevni in enostavni objekti na podlagi Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, 99/08, v nadaljevanju Uredba), in sicer:

NEZAHTEVNI OBJEKTI

Dovoljeni so vsi razen: bazne postaje, antenskega droga, prostora za telekomunikacijsko opremo, pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, pomola, prijavnice in objektov za telekomunikacijsko opremo.

ENOSTAVNI OBJEKTI

Dovoljeni so:

- objekti za lastne potrebe, in sicer: nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, mala komunalna čistilna naprava, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt in utrjena dvorišča,
- pomožni infrastrukturni objekti, in sicer: pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, objekt javne razsvetljave), pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti (vodovodni priključek, kanalizacijski priključek, mala komunalna čistilna naprava, ekološki otok, cestni priključek), pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave,
- spominska obeležja,
- urbana oprema.

Začasni objekti niso dovoljeni.

OBLIKOVNI POGOJI ZA GRADNJO MANJ ZAHTEVNIH OBJEKTOV

Tipologija zazidave:

- samostoječe enostanovanjske stavbe, dvojčki, vrstne hiše,
- na parcelah, kjer je na podlagi grafičnih prilog ZN predvidena gradnja vrstnih hiš, je dovoljena tudi gradnja samostojećih enostanovanjskih stavb in dvojčkov pod pogojem izvedbe racionalne parcelacije (glej določbe tega odloka o parcelaciji).

Velikost in zmogljivost objekta:

Horizontalni gabarit objekta:

- za novo gradnjo so določeni v grafični prilogi osnovnega ZN, dovoljene so tolerance do +2,0 m, dovoljeno je graditi manjše objekte od grafično prikazanih,
- dozidave so dovoljene do največ 40% površine osnovnega objekta, določenega v grafičnih prilogah osnovnega ZN,
- tlorisna velikost nadzidav sledi tlorisno velikost in obliko nižje etaže (pritličje ali nadstropje), ali je od nje manjša, dovoljeno je izstopanje iz osnovne oblike spodnje etaže za 1,4 m, ob upoštevanju ostalih pogojev (odmiki, faktor izkoriščenosti...),
- na parcelah, kjer je na podlagi grafičnih prilog ZN predvidena gradnja vrstnih hiš in kjer se izvede nova parcelacija z namenom gradnje samostojećih enostanovanjskih stavb in dvojčkov, je dovoljeno odstopanje od vrisa v grafični prilogi.

Vertikalni gabarit objekta:

- maksimalna višina stavb je 12,00 m nad koto obstoječega, naravnega terena,
- dovoljena so odstopanja v primeru postavitve dimnikov in ventilacijskih kanalov,
- dovoljeno je graditi klet ali več kletnih etaž, ki so popolnoma vkopane v teren ali največ 60 cm nad obstoječim, naravnim terenom,
- višina dozidav ne sme presegati višino osnovnega objekta,

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- **Konstrukcija:** prosto.

- **Kota pritličja:** največ 60 cm nad koto obstoječega, naravnega terena, pri dozidavah se praviloma uskladi s koto pritličja osnovnega objekta.
- **Streha:**
 - pri novogradnjah je dvokapnica ali večkapnica z možnostjo kombiniranja z ostalimi oblikami streh največ do 30% strešne površine; naklon strehe se poenoti z naklonom sosednjih objektov v neposredni bližini,
 - pri dozidavah legalno zgrajenih objektov je poleg dvokapnice in večkapnice dovoljena tudi ravna streha (naklona do 8°), oziroma ostale oblike streh, ki so skrite za horizontalnim vencem; naklon strehe dozidave se poenoti z naklonom strehe osnovnega objekta,
 - pri rekonstrukciji celotne strehe in nadzidavi celotnega legalno zgrajenega objekta so oblike streh dovoljene kot pri novogradnjah; naklon se poenoti z naklonom osnovnega objekta ali z nakloni sosednjih objektov v neposredni bližini,
 - pri dozidavah so dovoljena odstopanja glede oblike in naklona strehe le pri nadstreških pred vhodom v stavbo, ki sodijo v enostavne objekte
 - pri dvojčkih in vrstnih hišah so oblike in nakloni streh poenoteni,
 - na strehe je dovoljeno postavljati sončne kolektorje, ki s svojo višino ne smejo presegati višine slemena in morajo biti na poševnih strehah nameščeni vzporedno z naklonom strešine.
- **Kritina:**
 - temne barve,
 - prepovedana je uporaba reflektirajočih materialov,
 - pri dozidavah je vrsta in barva kritine poenotena s kritino osnovnega objekta,
 - pri dvojčkih in vrstnih hišah mora biti kritina poenotena.
- **Kolenčni zid:** skupaj s kapno lego največ do 1,4m.
- **Fasade:** ometane ali kombinacija ometa z drugimi materiali s tem, da prevladuje omet. Pri dvojčkih in vrstnih hišah morajo biti fasade iz enakega materiala, dovoljene so različne barve.
- **Oblikovanje odprtin:** prosto.
- **Osvetlitev podstrešij:** frčade in strešna okna

Lega objekta na zemljišču:

- **Gradbena linija:** pri novogradnjah (tudi dozidavah) praviloma slediti obcestni gradbeni liniji sosednjih objektov v neposredni bližini,
- **Gradbena meja:** novogradnja, dozidava in nadzidava naj bo 2,0 m oddaljena od parcelne meje, če ni drugače določeno. Če so odmiki stavb od meja sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je potrebno pridobiti soglasje sosedu oziroma upravljavca prometne in/ali komunalne infrastrukture ali v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelati podrobno utemeljitev posega, ki bo dokazala, da zmanjšani odmik ne poslabša požarnovarstvenih in zdravstveno tehničnih zahtev obstoječih objektov ter da je vzdrževanje objekta zagotovljeno na lastni parceli. Pri dvojčkih in vrstnih hišah je dovoljeno smiselno odstopanje od navedenih določil glede na medsebojni stik objektov in posledično dovoljeno gradnjo na meji parcele.
- **Oddaljenost od sosednjega objekta:** najmanj tolikšna, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarstveni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru lastne parcele objekta. Pri dvojčkih in vrstnih hišah je dovoljeno smiselno odstopanje od navedenih določil glede na medsebojni stik objektov in posledično dovoljeno gradnjo na meji parcele.
- **Stopnja izkoriščenosti zemljišča/gradbene parcele (faktor izrabe):** največ 1,0.

Faktor zazidave parcele: največ 0,6.

OBLIKOVNI POGOJI ZA GRADNJO NEZAHTEVNIH IN ENOSTAVNIH OBJEKTOV

NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI, KI SO PO DEFINICIJI STAVBE

Tipologija zazidave: samostoječe stavbe, lahko se stikajo z osnovnim objektom.

Velikost in zmogljivost objekta:

Horizontalni gabarit objekta: upoštevati dimenzije določene v Uredbi

Vertikalni gabarit objekta: upoštevati dimenzije določene v Uredbi

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- **Konstrukcija:** v skladu z osnovnim objektom, pri nadstrešnicah je lahko lesena, betonska ali kovinska. Lesena in kovinska konstrukcija pri nadstrešnicah je v temnejših tonih. Pri kovinski konstrukciji je dovoljena tudi svetlo siva barva.
- **Streha:** usklajeno z osnovnim objektom, dovoljene so tudi ravne (naklona do 8°) in zakrivljene strehe ter večkapnice.
- **Kritina:** usklajeno z osnovnim objektom, dovoljena je tudi transparentna kritina.
- **Fasade:** usklajeno z osnovnim objektom, lahko so lesene v temnejših tonih in kamnite

Lega objekta na zemljišču:

- **Gradbena linija:** ni določena.
- **Gradbena meja:** najmanj 1,5 m od parcelne meje, za manjše odmike je potrebno pridobiti soglasje sosedu oziroma upravljavca prometne in/ali komunalne infrastrukture.

OGRAJE IN OPORNI ZIDOVI

- ograje so praviloma v obliki živih meja, višine do 1,20 m.
- oporni zidovi so kamniti, višine praviloma do 0,8 m.

OBLIKOVNI POGOJI ZA GRADNJO SPREMLJAJOČIH OBJEKTOV, KI NE SODIJO V NEZAHTEVNE IN ENOSTAVNE OBJEKTE

Za spremljajoče objekte, kot so drvarnice, garaže, ute, senčnice, lope, nadstrešnice ipd., ki ne sodijo v nezahtevne in enostavne objekte po Uredbi (so večjih dimenzij od določenih z Uredbo), veljajo enaki pogoji kot za nezahtevne in enostavne objekte, razen:

Horizontalni gabarit objekta: prosto, upoštevajoč faktor zazidanosti na parceli.

Vertikalni gabarit objekta: dovoljeni so le pritlični objekti višine do 5,0 m.«

8. člen

(UE2 - del kareja E in F po osnovnem ZN)

Za novim 3.č členom se doda nov 3.d člen, ki se glasi:

»**OBMOČJE:** parc. št. 655/1, 657/1, 658/2, 659/1, 661/31, 661/45, 661/46, 661/47, 661/48, 659/17, 673/7, 673/8, 675/6, 675/7, 676/3, 678/2, vse k.o. Črnc.

VRSTE DEJAVNOSTI:

- storitveno-obrtno in oskrbne dejavnosti (npr. trgovina, gostinstvo, kemična čistilnica, pisarniške dejavnosti, tiskarstvo, pekarstvo, frizer, šiviljstvo, računalništvo, popravila idr.),
- vse dejavnosti v povezavi z infrastrukturnim opremljanjem (napajanjem) območja SDZN in sosednjih območij (promet, komunala, elektrika, telekomunikacije...).

VRSTE GRADENJ:

- gradnja novega objekta (tudi legalizacije, dozidave in nadzidave),
- rekonstrukcija objekta (tudi adaptacija, sanacija, prenova),
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti objekta – dovoljena je v skladu z dovoljenimi vrstami dejavnosti in dovoljenimi vrstami objektov,
- redna vzdrževalna dela na objektu,
- investicijska vzdrževalna dela na objektu,
- vzdrževalna dela v javno korist.

VRSTE OBJEKTOV:

Na območju UE2 so dovoljene naslednje vrste objektov po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. list, RS, št. 33/03, 78/05 popr.):

- nestanovanjske stavbe (niso namenjene bivanju),
- gradbeni inženirski objekti (npr. lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane poti, parkirišča, prenosni vodovodi in pripadajoči objekti, prenosna komunikacijska omrežja, prenosni elektroenergetski vodi, distribucijski plinovodi, distribucijski

cevovodi za vodo in pripadajoči objekti, hidranti, cevovodi za odpadno vodo, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja ipd.),

- večnamenski objekti, to so objekti, ki se uporabljajo ali so projektirani za več namenov.

Na območju UE2 so dovoljeni nezahtevni in enostavni objekti na podlagi Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, v nadaljevanju Uredba), in sicer:

NEZAHTEVNI OBJEKTI

Dovoljeni so: ograje, pomožni infrastrukturni objekti in objekt za oglaševanje.

ENOSTAVNI OBJEKTI

Dovoljeni so:

- objekti za lastne potrebe, in sicer: nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, mala komunalna čistilna naprava, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt in utrjena dvorišča,
- pomožni infrastrukturni objekti, in sicer: pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, objekt javne razsvetljave), pomožni energetski objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti (vodovodni priključek, kanalizacijski priključek, tipska oziroma montažna greznica, mala komunalna čistilna naprava, ekološki otok, cestni priključek, priključek na vročevod), pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave,
- vsi začasni objekti razen cirkusa in začasna tribuna,
- spominska obeležja,
- urbana oprema.

OBLIKOVNI POGOJI ZA GRADNJO ZAHTEVNIH IN MANJ ZAHTEVNIH OBJEKTOV

Tipologija zazidave:

- individualni prostostoječi nestanovanjski objekti

Velikost in zmogljivost objekta:

Horizontalni gabarit objekta:

- horizontalni gabariti objekta se prilagodijo sosednjim objektom znotraj območja UE2, velikosti parcele za gradnjo, programu in tehnologiji dejavnosti v objektu,

Vertikalni gabarit objekta:

- višinski gabariti objekta ne smejo biti višji od najvišjega sosednjega obstoječega objekta znotraj območja UE2,
- dovoljena so odstopanja v primeru postavitve dimnikov, ventilacijskih kanalov ali strešnih elementov, ki so vezani na tehnologijo dejavnosti znotraj objekta,
- dovoljeno je graditi klet ali več kletnih etaž, ki so popolnoma vkopane v teren ali največ 60 cm nad obstoječim, naravnim terenom,

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- **Konstrukcija:** prosto.
- **Kota pritličja:** največ 60 cm nad koto obstoječega, naravnega terena.
- **Streha:**
 - pri novogradnjah in rekonstrukcijah streh je dovoljena ravna streha (z minimalnim naklonom skritim v vencu objekta), ali se prilagodi obstoječim objektom v UE2.

- na strehe je dovoljeno postavljati sončne elektrarne (fotovoltaika) in/ali sončne kolektorje, ki s svojo višino ne smejo presegati višine slemena in morajo biti na poševnih strehah nameščeni vzporedno z naklonom strešine.

- **Kritina:**
 - temne barve, oziroma se poenoti s kritino obstoječe pozidave v UE2.
 - prepovedana je uporaba reflektirajočih materialov,
- **Fasade:** prilagodi se obstoječi pozidavi v UE2.
- **Osvetlitev podstrešij:** prosto.

Lega objekta na zemljišču:

- **Gradbena linija:** pri novogradnjah praviloma slediti obcestnim gradbenim linijam sosednjih objektov v neposredni bližini.

- **Gradbena meja:** za novogradnje je 3,0 m oddaljena od parcelne meje, če ni drugače določeno. Če so odmiki stavb od meja sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je potrebno pridobiti soglasje sosedu oziroma upravljavca prometne in/ali komunalne infrastrukture ali v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelati podrobno utemeljitev posega, ki bo dokazala, da zmanjšani odmik ne poslabšuje požarnovarstvene in zdravstveno tehnične zahteve obstoječih objektov, ter da je vzdrževanje objekta zagotovljeno na lastni parceli.
- **Oddaljenost objekta od parcelne meje oz. sosednjega objekta:** omogočiti mora vzdrževanje stavbe in upoštevati varstvene pogoje (svetlobno-tehnični, sanitarni, požarni, intervencijske poti idr.).

Faktor zazidave parcele: največ 0,8.

OBLIKOVNI POGOJI ZA GRADNJO NEZAHTEVNIH IN ENOSTAVNIH OBJEKTOV NADSTREŠKI IN ENOETAŽNI PRITLIČNI OBJEKT

Velikost in zmogljivost objekta:

Horizontalni gabarit objekta: upoštevati dimenzije določene v Uredbi

Vertikalni gabarit objekta: upoštevati dimenzije določene v Uredbi

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- **Konstrukcija:** v skladu z osnovnim objektom, pri nadstrešnicah je lahko lesena, betonska ali kovinska. Lesena in kovinska konstrukcija pri nadstrešnicah je v temnejših tonih. Pri kovinski konstrukciji je dovoljena tudi svetlo siva barva.
- **Streha:** usklajeno z osnovnim objektom, dovoljene so tudi ravne (naklona do 8°) in zakrivljene strehe.
- **Kritina:** usklajeno z osnovnim objektom, dovoljena je tudi transparentna kritina.
- **Fasade:** usklajeno z osnovnim objektom.

Lega objekta na zemljišču:

- **Gradbena linija:** ni določena.
- **Gradbena meja:** najmanj 1,5 m od parcelne meje, za manjše odmike je potrebno pridobiti soglasje sosedu oziroma upravljavca prometne in/ali komunalne infrastrukture.

OGRAJE IN OPORNI ZIDOVI

- Živa meja ali žičnata zaščitna ograja višine do 2,2 m,
- oporni zidovi so kamniti, višine praviloma do 0,8 m.«

OBLIKOVNI POGOJI ZA GRADNJO SPREMLJAJOČIH OBJEKTOV, KI NE SODIJO V NEZAHTEVNE IN ENOSTAVNE OBJEKTE

Za spremljajoče objekte, kot so garaže, ute, lope, nadstrešnice ipd., ki ne sodijo v nezahtevne in enostavne objekte po Uredbi (so večjih dimenzij od določenih z Uredbo), veljajo enaki pogoji kot za nezahtevne in enostavne objekte, razen:

Horizontalni gabarit objekta: prosto, upoštevajoč faktor zazidanosti na parceli.

Vertikalni gabarit objekta: dovoljeni so le pritlični objekti višine do 5,0 m.«

9. člen

(UE3- območje obstoječih obratov Roloplast in Dekorles

Za 3.d členom se doda nov 3.e člen, ki se glasi:

»**OBMOČJE:** parc. št. 669/14, 669/15, 671/24 k.o. Črnc

VRSTE DEJAVNOSTI:

- primarno namenjeno proizvodnim dejavnostim,
- možno tudi storitveno-obrtne in oskrbne dejavnosti (npr. trgovina, gostinstvo, kemična čistilnica, pisarniške dejavnosti, tiskarstvo, pekarstvo, frizer, šiviljstvo, računalništvo, popravila in dr.),
- vse dejavnosti v povezavi z infrastrukturnim (promet, komunala, elektrika, telekomunikacije...) opremljanjem (napajanjem) območja SDZN in sosednjih območij.

VRSTE GRADENJ:

- rekonstrukcija objekta (tudi adaptacija, sanacija, prenova),
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti objekta – dovoljena je v skladu z dovoljenim dejavnostim in dovoljenim vrstam objektov,
- redna vzdrževalna dela na objektu,
- investicijska vzdrževalna dela na objektu,
- vzdrževalna dela v javno korist.

VRSTE OBJEKTOV:

Na območju UE3 so dovoljene naslednje vrste objektov po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. list, RS, št. 33/03, 78/05 popr.):

- nestanovanjske stavbe (niso namenjene bivanju),
- gradbeni inženirski objekti (npr. lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane poti, parkirišča, prenosni vodovodi in pripadajoči objekti, prenosna komunikacijska omrežja, prenosni elektroenergetski vodi, distribucijski plinovodi, distribucijski cevovodi za vodo in pripadajoči objekti, hidranti, cevovodi za odpadno vodo, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja ipd.),
- večnamenski objekti, to so objekti, ki se uporabljajo ali so projektirani za več namenov.

Na območju UE3 so dovoljeni nezahtevni in enostavni objekti na podlagi Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, v nadaljevanju Uredba), in sicer:

NEZAHTEVNI OBJEKTI

Dovoljeni so: ograje, pomožni infrastrukturni objekti in objekt za oglaševanje.

ENOSTAVNI OBJEKTI

Dovoljeni so:

- objekti za lastne potrebe, in sicer: nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, mala komunalna čistilna naprava, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt in utrjena dvorišča,
- pomožni infrastrukturni objekti, in sicer: pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, objekt javne razsvetljave), pomožni energetski objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti (vodovodni priključek, kanalizacijski priključek, tipska oziroma montažna greznica, mala komunalna čistilna naprava, ekološki otok, cestni priključek, priključek na vročevod), pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave,
- spominska obeležja,
- urbana oprema.

OBLIKOVNI POGOJI ZA GRADNJO ZAHTEVNIH IN MANJ ZAHTEVNIH OBJEKTOV

Tipologija zazidave: individualni prostostoječi nestanovanjski objekti

Velikost in zmogljivost objekta:

Horizontalni gabarit objekta:

- skladno z grafično prilogo osnovnega ZN oziroma gabariti obstoječega objekta.

Vertikalni gabarit objekta:

- skladno z gabariti obstoječega objekta.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- **Konstrukcija:** prosto.
- **Kota pritličja:** skladno z obstoječim objektom.
- **Streha:**

- pri rekonstrukcijah je dovoljena ravna streha (naklona do 8°), ali se ohranja obstoječi naklon,

- na strehe je dovoljeno postavljati sončne elektrarne (fotofoltaika) in/ali sončne kolektorje, ki s svojo višino ne presegajo višine slemen in morajo biti na poševnih strehah nameščeni vzporedno z naklonom strešine.

- **Kritina:**
 - temne barve, oziroma se poenoti s kritino osnovnega (npr. pri rekonstrukciji) ali sosednjega objekta v neposredni bližini,
 - prepovedana je uporaba reflektirajočih materialov,
- **Kolenčni zid:** skupaj s kapno lego največ do 1,4 m.
- **Fasade:** prilagodi obstoječi pozidavi.

Lega objekta na zemljišču: ohranja se obstoječe stanje

Stopnja izkoriščenosti zemljišča/gradbene parcele (faktor izrabe): ohranja se obstoječe stanje

Faktor zazidave parcele: ohranja se obstoječe stanje.

OBLIKOVNI POGOJI ZA GRADNJO NEZAHTEVNIH IN ENOSTAVNIH OBJEKTOV NADSTREŠKI IN ENOETAŽNI PRITLIČNI OBJEKT

Velikost in zmogljivost objekta:

Horizontalni gabarit objekta: upoštevati dimenzije določene v Uredbi

Vertikalni gabarit objekta: upoštevati dimenzije določene v Uredbi

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- **Konstrukcija:** : v skladu z osnovnim objektom, pri nadstrešnicah je lahko lesena, betonska ali kovinska. Lesena in kovinska konstrukcija pri nadstrešnicah je v temnejših tonih. Pri kovinski konstrukciji je dovoljena tudi svetlo siva barva.
- **Streha:** usklajeno z osnovnim objektom, dovoljene so tudi ravne (naklona do 8°) in zakrivljene strehe.
- **Kritina:** usklajeno z osnovnim objektom, dovoljena je tudi transparentna kritina
- **Fasade:** usklajeno z osnovnim objektom.

Lega objekta na zemljišču:

- **Gradbena linija:** ni določena
- **Gradbena meja:** najmanj 1,5 m od parcelne meje, za manjše odmike je potrebno pridobiti soglasje sosedu oziroma upravljavca prometne in/ali komunalne infrastrukture.

OGRAJE IN OPORNI ZIDOVI

- Živa meja ali žičnata zaščitna ograja višine do 2,2 m,
- oporni zidovi so kamniti, višine praviloma do 0,8 m.«

10. člen

(UE4 - območje nekdanje bencinske črpalke Petrol ob Cesti bratov Milavcev)

(1) V 25. členu Odloka o ZN se v drugem odstavku pojem »nadomestna gradnja« nadomesti s pojmom »gradnja novih objektov«.

(2) V 25. členu Odloka o ZN se v drugem odstavku črta pika drugega stavka in doda besedilo »ali gradbeno inženirski objekt – parkirišče.«.

11. člen

(uskladitev Odloka ZN s SDZN – nezahtevni, enostavni objekti)

(1) V Odloku o ZN se besedilo drugega odstavka 47. člena, ki se glasi »- nezahtevnih in enostavnih objektov na podlagi Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08), razen pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov in vadbenih objektov, namenjenih obrambi ter zaščiti in reševanju, upoštevajoč določila 6. člena tega odloka;« črta.

(2) V celoti se črta besedilo 54. člena Odloka o ZN.

12. člen

(infrastrukturne ureditve območja)

Za 3.e členom se doda nov 3.f člen, ki se glasi:

»- dovoljene so novogradnje, rekonstrukcije (npr. preplastitev, razširitev vozišča...), dograditve in vzdrževalne dela na obstoječi prometni, energetski, komunalni, telekomunikacijski in drugi infrastrukturi,

- potrebno je upoštevati trase obstoječih vodov in predhodno pridobiti soglasje k projektnim rešitvam,
- gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov v varovalnem pasu infrastrukturnih vodov je dovoljena le pod nadzorom in s soglasjem upravljavca,
- za vsako širitev hidrantnih omrežij, povečanje profilov cevovodov vodovoda in kanalizacije, priključitev večjih porabnikov vode in priključitev na kanalizacijsko omrežje, se izdela hidravlični izračun s presojo vpliva na obstoječe razmere v vodooskrbnem sistemu s podatki o količinskem predvidenem odvzemu pitne vode in v sistemu odvajanja in čiščenja.
- vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, če ta obstaja, do izgradnje javne kanalizacije se odpadne vode lahko zbirajo v vodoneprepustnih in nepretočnih greznicah na praznjenje z odvozom na centralno čistilno napravo,
- padavinske odpadne vode je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin,
- čiste padavinske vode se lahko zbirajo v kapnicah za zalivanje in sanitarno vodo.
- potencialno onesnažene padavinske odpadne vode iz cest, parkirišč, garaž in ostalih utrjenih površin je potrebno pred izpustom prečistiti na standardiziranih lovilcih olj,
- tehnološke odpadne vode morajo biti pred izpustom očiščene do predpisane stopnje,
- meteorne in druge morebitne odpadne vode iz parcele in zunanje ureditve ter priključka ne smejo biti speljane na ceste in v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa,
- če zaradi gradnje pride do onesnaževanj javne površine, jo mora investitor ali izvajalec očistiti
- za vsako širitev, povečanje profilov cevovodov, priključitev na kanalizacijsko omrežje se izdela hidravlični izračun s presojo vpliva na obstoječe razmere v sistemu odvajanja in čiščenja.,
- zbiranje odpadkov se vrši po pogojih občinskih predpisov in navodilih upravljavca.«

13. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi nesrečami)

Za 3.f členom se doda nov 3.g člen, ki se glasi:

»Protipotresna varnost

Pri načrtovanju novih objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je treba upoštevati določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. stopnje lestvice Mercalli – Cancan – Seiberg. Projektni pospešek tal je 0,250 g.

Požarno varstvo

V okviru zaščite pred požarom se predvidijo naslednji ukrepi:

- požarno varstvo vseh objektov mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi;
- notranji cestni sistem mora omogočati dostop do objektov po utrjenih poteh, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (v skladu z SIST DIN 14090, maj 1996);
- hidrantno omrežje mora zagotavljati zadostne količine požarne vode;
- medsebojna oddaljenost med objekti mora zagotoviti požarno varnost z odmikom večjim od 6,0 m ali drugimi ukrepi za preprečitev prenosa požara z objekta na objekt (npr. zid brez odprtín, fiksna zasteklitev, protipožarna stena, protipožarni premaz ipd);

- investitorji objektov, za katere bo ob upoštevanju Priloge 1 iz Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o študiji požarne varnosti (Ur. list RS, št. 132/06) pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, so dolžni pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

Obramba in zaščita

V novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče tako da zdrži rušenje nanjo.

Zaklonišča se gradijo v objektih, ki so določeni s predpisi.«

Arhitektonske ovire

Na vseh komunikacijah se izvedejo klančine z naklonom od 1:13 do 1:15.«

14. člen (parcelacija)

Za 3.g členom se doda nov 3.h člen, ki se glasi:

»(1) Upošteva se parcelacija iz grafičnega dela osnovnega ZN. Na območju nepozidanih prostih površin znotraj območja ureditve SDZN, kjer je zaradi obstoječe legalne gradnje in parcelnega stanja onemogočena realizacija parcelacije v skladu z osnovnim zazidalnim načrtom, je dovoljena nova parcelacija. Če nove parcele ne zasedajo celotnega nepozidanega zemljišča, ki je predmet delitve, lega novo načrtovanih objektov in organizacija programa na zemljiščih ne sme onemogočati dostopnosti in funkcije preostalega dela zemljišča.

(2) Delitev parcele je možna pod pogojem, da je minimalna površina vsake nove parcele 700 m² ±10%, razen pri vrstnih hišah, kjer je dovoljena manjša površina. V UE2, UE3 in UE4 delitev parcel ni dovoljena. V UE2 se lahko parcelacija prilagodi obstoječi zemljiški lastniški strukturi. Pogoji za delitev parcel niso obvezujoči za parcele namenjene za javno infrastrukturo.

(3) Dovoljeno je združevanje parcel.

(4) Vsaka parcela namenjena gradnji mora imeti dostop do javne ceste, vodovodni, električni in kanalizacijski priključek.

(5) Parcelacijo je potrebno predhodno uskladiti in pridobiti soglasje pristojnega oddelka za prostorsko planiranje na Občini Brežice.

15. člen (obveznosti investitorjev pri izvajanju SDZN)

Za 3.h členom se doda nov 3.i člen, ki se glasi:

»Ob izkopu gradbene jame se odstrani plodna zemlja in se deponira na primernem mestu, uporablja se za ureditev zelenic ali za sanacijo degradiranega prostora v občini Brežice.

Po končani gradnji je investitor dolžan sanirati poškodbe na cestišču prometnic in na sosednjih objektih, ki so nastale zaradi realizacije SDZN. Investitor je dolžan redno vzdrževati živo mejo in preprečevati njeno širjenje na prometne in ostale javne površine. »

16. člen (končne določbe)

Spremembe in dopolnitve Odloka o SDZN so stalno na vpogled pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora v Občini Brežice.

17. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem SDZN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

18. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Pravilnik o izvajanju zazidalnega načrta za obrtno cono Brežice (Št. proj. 505-U/69, marec 1972).

19. člen
(začetek veljavnosti)

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

Št.:
Brežice, dne

Župan Občine Brežice:
Ivan Molan