

Na podlagi 119. člena in v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12-ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na 19. redni seji dne 20.9.2021 sprejel

## **O D L O K**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enostanovanjski objekt na Jesenicah na Dolenjskem, del EUP JES-01**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **(podlaga in predmet za OPPN)**

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za enostanovanjski objekt na Jesenicah na Dolenjskem, del EUP JES-01 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod št. proj. 2015 in z identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov: 2063.

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

(3) Na območju OPPN se načrtuje enostanovanjska stavba s spremljajočimi ureditvami in infrastrukturo. Določijo se robni pogoji za gradnjo, pri čemer so kot izhodišča upoštevani pogoji, smiselno povzeti po PIP prostorskih izvedbenih pogojih iz OPN, upoštevajoč izhodišča pobudnika.

##### **2. člen**

##### **(pomen izrazov in kratic)**

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

Kratice	Pomen kratice
EUP	Enota urejanja prostora
Fzp	Faktor zelene površine
GP	Gradbena parcela
OPN	Občinski prostorski načrt Občine Brežice
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt za enostanovanjski objekt na Jesenicah na Dolenjskem, del EUP JES-01

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

(3) Faktor zelenih površin je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele stavbe. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke).

(4) 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.

(5) 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.

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

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

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

(9) 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.

(10) Zelena streha je streha, ki jo pokriva vegetacijski sloj.

### **3. člen** **(vsebina)**

(1) OPPN vsebuje poleg tekstualnega dela (v nadaljevanju: odlok) tudi grafični del ter priloge.

(2) Vsebina odloka določa:

1. opis prostorskih ureditev,
2. območje urejanja,
3. umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
4. zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
5. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
6. rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
7. rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
8. etapnost izvedbe prostorske ureditve,
9. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
10. obveznosti udeležencev graditve objektov,
11. usmeritve za določanje meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

1. Območje OPPN
  - 1.1 na topografski karti in na OPN M 1: 10.000, M 1:5000
  - 1.2 na DOF in na geodetskem načrtu M 1: 2000, M 1:1000
2. Vplivi in povezave M 1: 2000
3. Ureditvena situacija s parcelacijo M 1: 500
4. Prometne ureditve in infrastruktura M 1: 500

(4) OPPN ima naslednje obvezne priloge: izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, prikaz stanja prostora,

strokovne podlage za pripravo OPPN, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, obrazložitve in utemeljitve OPPN in povzetek za javnost.

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

## **II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV**

### **4. člen**

#### **(območje urejanja)**

(1) Območje OPPN se nahaja na skrajnem zahodnem robu naselja Jesenice na Dolenjskem v na jugovzhodnem delu občine Brežice.

(2) Območje OPPN je z OPN opredeljeno kot del EUP z oznako JES-01, kjer je določena namenska raba SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš.

(3) Območje OPPN je opredeljeno upoštevajoč izkazan investicijski interes z zagotavljanjem neoviranega razvoja pozidave na preostalem območju EUP. OPPN ne ovira pozidave preostalega dela zemljišč v EUP in ne vpliva na koncept ali zasnovo območja EUP, zato ni bilo potrebe po izdelavi dodatnih strokovnih rešitev za celotno območje EUP pred izdelavo OPPN.

(4) Območje OPPN sega:

- na severu do LC - lokalna cesta LC 024001 Ribnica - Jesenice na Dolenjskem,
- na vzhodu do JP - javna pot JP 529411 Jesenice (Bukovinski),
- na severu do kmetijskih zemljišč,
- na jugu iz zahodu do meje zemljiške parcele, ki meji na zemljišča dejanske kmetijske rabe.

(5) Območje OPPN zajema zemljišča na parc. št. 314/2, 1891/66, vse k.o. 1308-Velika Dolina, v skupni velikosti cca. 0,14 ha.

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

### **5. člen**

#### **(vplivi in povezave)**

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

(2) Območje OPPN je na dveh straneh omejeno s prometnicami.

(3) Infrastruktura: Območje OPPN sega v varovalni pas občinskih cest, a ni komunalno opremljeno. Obstoječa pozidava v neposredni bližini je komunalno opremljena, od koder se bo lahko zagotovilo priključevanje na infrastrukturo.

(4) Varovana območja: OPPN sega le na območje varstva kulturne dediščine (arheološko najdišče: Drnovo - Rimska cesta Neviodunum - Siscia, EŠD 11069), sicer pa ne posega na druga varovana območja - varovanja narave, varstva voda, gozdov, ogrožena območja, območja namenjena obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(5) Predvideni posegi ne bodo obremenilno vplivali na obstoječo rabo prostora in ne bodo predstavljali bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno in komunalno energetska infrastrukturo v širšem območju. Vplivov novogradnje na

varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi ter na varnost pred hrupom, upoštevajoč ustrezne ukrepe ni oziroma se stanje z izvedbo posegov ne poslabšuje.

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

## **6. člen**

### **(vrste gradenj)**

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

## **7. člen**

### **(vrste objektov glede na namen po klasifikaciji objektov)**

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

#### 1 Stavbe

11100 Enostanovanjske stavbe, od tega samostojne hiše

12420 Garažne stavbe, od tega garaže kot pripadajoč objekt

## **8. člen**

### **(dopustne dejavnosti)**

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

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

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

(3) Delež spremljajočih dejavnosti v stanovanjski stavbi je največ do 50% oz. ne sme preseči 100 m<sup>2</sup> bruto etažne površine.

## **9. člen**

### **(vrste objektov glede na zahtevnost)**

V območju OPPN je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka.

### III. MERILA IN POGOJI NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

#### 10. člen

##### (zasnova in ureditvene enote)

(1) Območje OPPN ima eno ureditveno enoto, kjer je predvidena gradnja enostanovanjske stavbe s spremljajočimi ureditvami. Zasnova sledi zagotavljanju dostopa do gradbene parcele, hkrati pa je vodilo fleksibilnost. Določijo se robni pogoji in površina za razvoj objektov.

(2) Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Prikaz stavbe je simbolne narave.

#### 11. člen

##### (lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov)

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

(2) Površina za razvoj objekta je odmaknjena od parcelne meje GP 4,0 m, od parcele LC 024001 Ribnica - Jesenice na Dolenjskem pa 5,0 m, kot je prikazano v grafičnem delu.

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

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

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

(6) Velikost objektov se določi z robnimi pogoji in sicer na površini za razvoj objekta, upoštevajoč gradbene meje, ter največjo zazidano površino, etažnostjo in Fzp:

- Največja dopustna velikost glavnega objekta (etažnosti P+M) oz. osnovnega volumna stanovanjske hiše z garažo je 230 m<sup>2</sup> zazidane površine. K osnovnem volumnu se priključita tudi pritlična nadkrita zunanja bivalna terasa v velikosti do 30m<sup>2</sup> in pritlični nadstrešek za avtomobile s kolesarnico v velikosti do 100m<sup>2</sup>. Oba navedena volumna imata ravno streho, sama pozicija in oblikovnost fasade pa mora biti na način, da se celotni volumen členi.
- Kletna etaža je dovoljena, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki in sicer maksimalne višine 2,5 m. Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena in tvori zelene površine ali potrebne utrjene površine objekta, se ne šteje v zazidano površino.
- Kota pritličja je največ 0,5 m nad terenom na mestu vhoda.
- Maksimalna etažna višina pritličja je 3,0 m višine med nosilnima konstrukcijama.
- Maksimalna višina kolenčnega zidu je 1,4 m.

(7) Pripadajoče stavbe:

- Kot samostojna stavba se predvidi pritlični paviljon velikosti zazidane površine do 30m<sup>2</sup>, oblikovnosti smiselno povezano kot dodana volumna k stanovanjski hiši – torej kubusne oblike. Velikost pripadajoče stavbe mora izkazovati sekundarno funkcijo – manjši gabariti.

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

## 12. člen

### (pogoji za oblikovanje objektov in površin)

#### (1) Oblika glavnega objekta – enostanovanjske stavbe:

- Osnovi tloris L oblike s primarnim volumnom podolgovate oblike in orientacijo daljše stranice (sleme strehe) v smeri SZ-JV.
- Z dodanimi kubusi pritlične etažnosti (garaža s teraso nad njo, nadstrešek s kolesarnico in pokrita terasa) se doseže členitev fasade. Zaradi zmanjšanja pojavnosti volumna v prostoru se dodana členitev doseže z oblikovnostjo fasade (barva fasade ali fasadne obloge).
- Za dostop na teraso se predvidi zunanje stopnišče.

#### (2) Streha:

- Nad dvoetažnim delom stavbe je enostavna simetrična dvokapna streha z naklonom 30° - 40° s smerjo slemena v vzdolžni smeri objekta.
- Čopi in frčade niso dopustni.
- Kritina je opečno rdeče do bakreno rjave barve, drobne strukture kot strešniki.
- Strehe dodanih volumnov so ravne.
- Dopustne so zazelenjene strehe in terase.
- Prepovedana je uporaba svetlobo odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina).

#### (3) Oblikovanje fasad:

- Oblikovanje ter horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.
- Material fasade: poleg stekla (in obdelave cokla) je dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov.
- Prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki idr.).
- Fasade naj bodo v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade (dodani ali odvzeti kubusi, vhod).
- Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. signalne barve, citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, modra, turkizno modra).

#### (4) Postavitve zunanjih enot naprav:

- Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov (na strani LC), razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave.
- V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto, vidno iz ulice, mora biti le ta vizualno skrita.
- Fotovoltaični sistemi se praviloma izvedejo le kot del strehe ali fasade. Naprave za izkoriščanje sončne energije se na strehe postavijo vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.

#### (5) Pripadajoče stavbe:

- Oblikovnost pripadajočih stavb mora izkazovati sekundarno funkcijo – oblikovno skromnejše stavbe, enostaven pravokotni volumen.
- Ravna streha, lahko zazelenjena, lahko transparentna.
- Pogoji za oblikovanje fasad veljajo smiselno enako kot za stanovanjski objekt.
- V kolikor se pripadajoča stavba dotika glavnega objekta, se le ta loči vizualno ali z zamikom iz glavne fasade.

(6) Uvozi in utrjene površine:

- Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin, se utrjene tlakovane površine načrtujejo v najmanjši možni velikosti, ki še izpolnjuje funkcijo – dovoz, parkirišča.
- Dovozi na parcele se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,5 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radiji.
- Parkirišče je asfaltirano, tlakovano ali izvedeno s travnatimi rešetkami z najmanj 2 parkirnima mestoma in prostorom za ustavljanje vozil. Praviloma se zagotovi še tretje parkirno mesto, ki je sestavni del hortikulture ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje), kar velja tudi za vsako nadaljnje parkirno mesto.
- V primeru dodatne dejavnosti v objektu morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči parceli, dodatno število parkirnih mest se določi v skladu z določili nadrejenega prostorskega akta OPN ali drugega predpisa za predmetno dejavnost.

(7) Nepozidane in neutrjene površine:

- Postavitev ograj je določena v 13. členu tega odloka.
- Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora.
- Na posamezni GP je potrebno zagotoviti najmanj 2 drevesi.
- Rastlinske vrste na zelenih površinah s koreninami ne smejo segati v območje komunalnih vodov (odmik dreves od posameznih vodov najmanj 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,0 m) ali preglednostnega trikotnika.
- Izvedejo se izravnave terena na mestih, kjer je to potrebno zaradi navezave na cestno omrežje. Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja. Višinske razlike na zemljišču naj bodo prioritarno urejene s travnatimi brežinami.

## 13. člen

### (pogoji za nezahtevne in enostavne objekte)

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

1 Stavbe

11100 Enostanovanjske stavbe, od tega:

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

12420 Garažne stavbe, od tega:

- garaže,
- pokrita parkirišča (nadstrešnica)
- kolesarnice

12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, od tega:

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

2 Gradbeno inženirski objekti

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega:

- bazen za kopanje (največ 40 m<sup>2</sup>)
- 22223 Vodni stolpi in vodnjaki, od tega vodnjaki
- 24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, od tega:
  - ograja
- 32120 Urbana oprema, od tega:
  - okrasni bazen do (20 m<sup>2</sup>)
  - objekti za oglaševanje in informacijski panoji

(2) Največjo dopustno velikost pripadajočih objektov določa 11. člen tega odloka.

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

(4) Lega nezahtevnih in enostavnih objektov na zemljišču:

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

(5) Ograje:

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

(6) Prevzemno in zbirno mesto komunalnih odpadov se uredita pod pogoji 21. člena tega odloka.

(7) Objekti za oglaševanje: Dopustno je le oglaševanje dejavnosti v območju OPPN ob upoštevanju predpisov lokalne skupnosti za postavljanje objektov za oglaševanje, reklamiranje in obveščanje, na podlagi ustreznega soglasja. Največja velikost oglaševalne table je 0,7 m<sup>2</sup>.

#### **14. člen**

##### **(pogoji za obstoječe objekte)**

Znotraj območja OPPN ni obstoječih objektov.

### **IV. POGOJI ZA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUGO INFRASTRUKTURO**

#### **15. člen**

##### **(infrastruktura splošno)**

(1) Obstoječe stanje infrastrukturne opremljenosti je navedeno v 5. členu tega odloka. Potrebna je izgradnja priključnih vodov na vodovod, kanalizacijo, elektro energetske in lahko tudi telekomunikacijsko omrežje.



(2) 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.

(3) Sajenje dreves v varovalnih območij infrastrukture je dopustno pod pogoji, navedenimi v šestem odstavku 12. člena tega odloka.

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

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

(6) Prometne ureditve ter potek komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav so prikazani na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve in infrastruktura«.

## **16. člen**

### **(prometna infrastruktura)**

(1) Dostop do območja OPPN se zagotavlja z JP - javna pot JP 529411 Jesenice (Bukovinski) na vzhodni strani območja OPPN.

(2) Novogradnja novih javnih cest zaradi ureditev OPPN ni potrebna.

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

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

## **17. člen**

### **(vodovod in hidrantno omrežje)**

(1) Predvidena gradnja na območju OPPN ne posega v varovalni pas obstoječega javnega vodovoda.

(2) Predmetni objekt je možno priključiti na javno vodovodno omrežje z izgradnjo novega vodovodnega priključka, ki se lahko izvede s priključitvijo na obstoječi javni sekundarni vodovod PE 23 63 mm, kateri poteka ob severnem robu lokalne ceste LC 024001 (parc. št. 2281 k.o. Velika Dolina) na severovzhodni strani predmetnega objekta.

(3) Priključevanje objekta na vodovodno omrežje je obvezno. Merilno mesto je praviloma v vodomernem jašku, ki mora biti lociran izven objekta, na vedno dostopnem mestu, čim bližje oskrbovalnemu cevovodu, na robu parcele lastnika. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca. Natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije.

(4) Potek vodovoda je razviden iz načrta 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve in infrastruktura«.

## **18. člen**

### **(čiščenje in odvajanje voda)**

(1) Predvidena gradnja na območju OPPN ne posega v varovalni pas obstoječe javne kanalizacije.

(2) Odpadne fekalne vode iz predvidenega objekta na območju OPPN je možno priključiti na javno fekalno kanalizacijsko omrežje z izgradnjo novega kanalizacijskega priključka, ki se lahko izvede s priključitvijo na javni gravitacijski primarni fekalni cevovod Beton Ø 300 mm, ki poteka severno od lokalne ceste LC 024001 po zemljišču s parc. št. 317/1 k.o. Velika Dolina (s priključitvijo v obstoječem jašku javne kanalizacije »ID 208160«).

(3) Priključevanje objekta na kanalizacijsko omrežje je obvezno. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca. Natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije.

(4) Meteornih in drenažnih voda iz objekta in zunanje ureditve ni dovoljeno voditi v javno fekalno kanalizacijo, ampak jih je potrebno speljati v ponikovalnico. Pri gradnji objektov je treba zagotoviti zadrževanje in ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin.

(5) Padavinske vode s streh se odvajajo v lokalni zbiralnik deževnice, ki bo dimenzioniran tako, da bo imel funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, ki se lahko uporablja za zalivanje in sanitarno vodo. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice, ki morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in ne bo povzročena škoda tretji osebi. Možnost ponikanja padavinskih voda se ob upoštevanju sestave tal reši v fazi izdelave projektne dokumentacije.

## **19. člen**

### **(energetska infrastruktura)**

(1) Elektro energetska omrežje:

- Severno do območja OPPN poteka obstoječi elektro energetski podzemni vod, ki z varovalnim pasom ne posega na predvidene ureditve.
- Obstoječi objekti v neposredni bližini so priključeni na el. energetska infrastrukturo.
- Predvidi se priključitev NN podzemnega elektro voda na obstoječem NN podzemnem vodu E-AY2Y-J 4x70SM+1,5RE (izvod 105 Pošta iz TP Jesenice na Dolenjskem), s priključno merilno omarico za priključitev enostanovanjskega objekta na distribucijsko omrežje.
- Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvede pod pogoji upravljavca. Uporabnik se na NN elektro omrežje priključuje preko elektro omaric, ki so locirane pod pogoji 15. člena tega odloka.

(2) Obnovljivi viri:

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

## **20. člen**

### **(komunikacijsko omrežje)**

(1) Do območja OPPN se izvede priključek na obstoječe omrežje izven OPPN.

- (2) Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.
- (3) Potek komunikacijskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

## **21. člen**

### **(zbiranje in odvoz odpadkov)**

- (1) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta ob lokalni cesti.
- (2) Prevzemno mesto za posodo mora biti izvedeno v skladu s predpisi s področja urejanja prostora in mora ustrezati funkcionalnim, estetským in higiensko-tehničnim ter požarno-varstvenim pogojem in ne smejo ovirati ali ogrožati prometa na javnih površinah.
- (3) Prevzemno mesto za odvoz komunalnih odpadkov se uredi na prostem izven dvorišča in je lahko oddaljeno največ 5 metrov od roba prometne poti smetarskega vozila. Dovozna pot do prevzemnega mesta ne sme imeti stopnic, robnikov ali drugih ovir in mora biti urejena tako, da je omogočen neposreden in nemoten dostop s specialnimi komunalnimi vozili v dnevnem času, v vseh vremenskih razmerah in mora prenesti osne obremenitve posebnega komunalnega vozila, kar mora biti razvidno iz projektne dokumentacije.
- (4) V času do predvidnega prevzema mešanih komunalnih odpadkov se odpadki zbirajo v posodah ali zabojnikih, ki so nameščeni na zasebnih površinah ali v zasebnih prostorih.
- (5) Prevzemno mesto je lahko tudi zbirno mesto, vendar mora biti primerno urejeno, v skladu z veljavnimi predpisi in pod pogoji tega odloka. Kadar je zbirno mesto hkrati odjemno mesto, mora biti na utrjeni površini (asfalt, beton, plošče, tlak) in ga mora urediti uporabnik sam.
- (6) Mesto za zbiranje in odjem smeti se uredi na način, da ni vizualno izpostavljeno. Zbirne posode se postavijo na utrjeno podlago, ogradijo se z netransparentno ograjo, ki mora biti višja od zabojnikov. Ograja je lahko lesena ali iz vlaknocementnih fasadnih plošč ipd. ali pa se odjemno mesto vizualno zakrije z zelenjem.

## **V. PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI**

### **22. člen**

#### **(parcelacija in prostorski ukrepi)**

- (1) Gradbena parcela je določena glede na obstoječo parcelno strukturo in potek parcele javne ceste.
- (2) Na območju OPPN ni predvidenih cest kot javno dobro.
- (3) Prostorski ukrep niso predvideni.

## **VI. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA**

### **23. člen**

#### **(ohranjanje kulturne dediščine in narave)**

(1) Na območju OPPN se nahaja enota nepremične kulturne dediščine Drnovo – Rimska cesta Neviodunum – Siscia, EŠD 11069. Izvedene so bile predhodne arheološke raziskave, izdelano poročilo in izdano kulturnovarstveno mnenje k projektni dokumentaciji, v skladu s katerim je dopustna gradnja pod navedenimi ukrepi.

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

(3) Na območju OPPN se ne nahaja nobeno od vrst območij varovanja narave.

### **24. člen**

#### **(varovanje voda)**

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

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

### **25. člen**

#### **(varovanje okolja)**

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

(2) Na območju OPPN in v njegovi neposredni okolici ni pomembnejših virov zračnih emisij. Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje.

(3) Območje stanovanj sodi, vezano na 112. člen OPN, med območja III. stopnje varstva pred hrupom, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa in je dovoljena mejna raven hrupa 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.

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

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

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

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

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

### **26. člen**

#### **(obramba in varstvo pred nesrečami)**

- (1) Obramba: Na območju urejanja niso potrebni ukrepi s področja obrambe.
- (2) Ukrepi ogroženih območij: Območje obravnave se ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju, ne na erozijsko ogroženem območju in ne na plazljivem ali plazovitem območju.
- (3) Protipotresna varnost: Pri gradnji objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za projektni potresni pospešek tal (g) je 0,225. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.
- (4) Nevarnost razlitja nevarnih snovi: glede na namenskost stavb se ne predvideva pojavnost tovrstne nevarnosti.

### **27. člen**

#### **(požarnovarstvene zahteve)**

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

### **28. člen**

#### **(varovanje zdravja)**

- (1) Pri gradnji stanovanjskih objektov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje in druge zahteve v skladu s predpisi in tem načrtom. Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta.
- (2) Dostop do javnih površin mora omogočati dostop in uporabo gibalno oviranim osebam skladno s predpisi in dobro prakso.

## **VIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **29. člen**

#### **(etapnost izvedbe prostorske ureditve)**

Etapnost izvajanja se nanaša na zagotavljanje priključkov na komunalno opremo in celovito in funkcionalno zaključene ureditve.

### **30. člen**

#### **(dopustna odstopanja)**

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

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

(3) Parcelacija

V kolikor bi prišlo do problema pridobitve lastništva na zemljiški parceli 1891/66, k.o. 1308-Velika Dolina, se lahko GP tvori brez te zemljiške parcele, saj le - ta nima vpliva na ureditve na območju OPPN niti v območju pripadajoče EUP.

### **31. člen**

#### **(zagotavljanje izgradnje infrastrukture)**

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

(2) Za zagotavljanje komunalne opremljenosti zemljišč se izvedejo zgolj priključki na obstoječa omrežja. Gradnja javne komunalne infrastrukture ni potrebna.

### **32. člen**

#### **(obveznosti udeležencev graditve objektov)**

Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet k projektu.

## **IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **33. člen**

#### **(dopustni posegi pred izvedbo ureditev)**

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

**34. člen**  
**(vpogled akta in nadzorstvo)**

- (1) OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostor Občine Brežice.
- (2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

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

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

**36. člen**  
**(uveljavitev)**

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

ID PA: 2063  
Številka: 3505-7/2020

Brežice, 20.9.2021

Ivan Molan  
ŽUPAN