

Na podlagi 129. člena in 124. 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 in 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 4. izredni seji dne 5. 3. 2024 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode - vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga in predmet za OPPN)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje Trgovskega centra ob Cesti svobode - vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130, ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod št. projekta 2111 in identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov 3110.

(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 trgovski center ter prometne ureditve z vzpostavitvijo nove lokalne ceste preko območja, urbane ureditve pasu ob Cesti svobode ter izgradnjo potrebne infrastrukture.

2. člen

(pomen izrazov in kratic)

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

1. EUP – enota urejanja prostora
2. Fz – faktor zazidanosti parcele
3. Fzp – faktor zelene površine
4. GP – gradbena parcela
5. OPN – Občinski prostorski načrt občine Brežice
6. OPPN – Občinski podrobni prostorski načrt za območje trgovskega centra ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130
7. SN – srednje napetostni elektroenergetski vod
8. TP – transformatorska postaja

(2) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. Aktivna fasada je črta, ki označuje potek gradbene linije tam, kjer mora biti zagotovljena visoka stopnja vizualne in / ali fizične in/ali funkcionalne povezanosti med notranjim pritličnim prostorom stavbe in zunanjim odprtim prostorom.
2. 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.
3. Ekstenzivna zelena streha je zelena streha s tankim vegetacijskim slojem, sestavljenim zlasti iz nezahtevnih, nizkorastočih rastlin (npr. lišajev, netreskov, trav), ki ima navadno samo ekološko, energetsko in vizualno funkcijo in je man zahtevna za izvedbo in vzdrževanje.
4. Faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami na raščinem terenu in celotno površino gradbene parcele.
5. Fasadska 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 presežati, 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. Nadstrešek je del objekta, ki služi zaščiti pred zunanjimi vplivi in je konstrukcijsko povezan z objektom (npr. konzolni nadstrešek, nadstrešek na ravni strehi).
10. 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.
11. 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.
12. Slepa fasada je fasada stavbe brez okenskih odprtih.
13. Stavba je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.
14. Terasna etaža je zgornja etaža stavbe neposredno nad ravno streho.
15. Tehnološka zelena streha, je ravna streha, na kateri je nameščena zelena tehnologija (npr. fotonapetostne naprave, solarni sistem za ogrevanje vode) ob hkratni ozelenitvi strehe. Streha je zasnovana za zbiranje in shranjevanje padavinske vode.
16. Vizualno izpostavljena fasada je črta, ki označuje pomembnim pogledom izpostavljeno fasadno ploskev, ki jo je treba oblikovati posebej premišljeno.
17. Zelena fasada je z vegetacijo obrasla fasada ali prekrita fasada (sistemi z vzpenjavo vegetacijo).
18. Zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.

3. člen (vsebina)

(1) OPPN vsebuje poleg tekstualnega dela (odlok) tudi grafični del ter spremljajoče gradivo.

(2) Vsebina odloka določa:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje 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 in gozdov;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi 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: 2 000
2. Vplivi in povezave M 1: 2 000
3. Ureditvena situacija M 1: 500
 - 3.1 Karakteristični prerezi območja M 1: 1 000
4. Prometne ureditve M 1: 500

5. Infrastruktura	M 1: 500
6. Načrt gradbenih parcel	M 1: 500
7. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1: 500

(4) OPPN ima naslednje spremljajoče gradivo: obrazložitev in utemeljitev s seznamom veljavnih predpisov, stanje prostora, strokovne podlage in podatki, vplivi na okolje, vključevanje nosilcev urejanja prostora, povzetek za javnost, elaborat ekonomike in poročilo o sodelovanju z javnostjo.

(5) Skladno s 128. členom Zakona o urejanju prostora in glede na ugotovitve v 6. členu Sklepa o začetku postopka priprave predmetnega OPPN se celovita presoja vplivov na okolje za ta OPPN ne izvede.

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

4. člen (območje urejanja)

(1) Območje OPPN se nahaja v vzhodnem delu mesta Brežice, ob glavni prometni vpadnici (Cesta svobode), severno od obstoječega trgovskega objekta Eurospin in nasproti gasilske postaje ter nekdanje policijske postaje.

(2) Območje na zahodni strani sega do regionalne ceste R1-220/1334 Krško – Brežice (Cesta svobode), severno meji na kmetijska zemljišča, na vzhodni strani se nahaja območje nepozidanih stavbnih zemljišč namenjenih vzgojno izobraževalnim dejavnostim, južno od območja pa sega do območja trgovskega objekta Eurospin.

(3) Območje OPPN je z OPN opredeljeno kot del enote urejanja prostora z oznako EUP BRŽ-129, kjer je določena namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in del EUP BRŽ-130, kjer je določena namenska raba CDo – območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt.

(4) Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 165/4, 165/5, 166/5, 166/6, 167/2, 172/3, 173/1, 173/2, 174, 175/1, 175/2, 176, 177, 179/5-del, 178/3, 180/1-del, 182-del, 183/1-del, 183/2-del, 297/22, 297/24, 320/14, 320/15, 384-del, vse k.o. 1299 - Zakot v velikosti cca 3 ha.

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

5. člen (vplivi in povezave)

(1) V celoti gre za nepozidano območje na robu poselitve, kjer se nahaja trajni travnik. Teren je raven, rahlo padajoč proti severovzhodu z izrazitim naravnim robom na severu območja OPPN. Na območju OPPN potekajo odvodni jarki, ki odvajajo padavinsko vodo z območja in zalednih površin proti severovzhodu, preko obstoječega jarka izven območja OPPN v neimenovan vodotok.

(2) Cesta svobode naj bi ob izgradnji Vzhodne obvoznice postala osrednja mestna cesta oziroma Poslovno – trgovska os. V grafičnem delu OPN je prikazana regulacijska črta vzporedno ob Cesti svobode.

(3) Dostopnost do območja je zagotovljena na zahodni strani s Ceste svobode. Čez območje OPPN se predvidi nova lokalna javna cesta, preko katere se omogoči navezava še nepozidanih stavbnih zemljišč vzhodno od območja OPPN.

(4) Območje OPPN ni komunalno opremljeno. Ob Cesti svobode poteka vodovod, mešana kanalizacija in telekomunikacijski vod, preko območja pa elektroenergetski vod.

(5) Posegi izven območja OPPN so potrebni za gradnjo prometne infrastrukture, komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, in sicer za potrebe priključevanja območja OPPN in za vzpostavitev povezav s sosednjimi območji. Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja OPPN se predvidi priključevanje na obstoječo infrastrukturo v neposredni bližini OPPN, izven območja OPPN pa za potrebe zagotavljanja vodovodnega in plinovodnega omrežja ter za odvajanje voda preko odvodnih jarkov. V vzhodni odvodni jarek se priključi odvajanje padavinskih voda Eurospina, katerega mesto priključitve je izven območja OPPN.

(6) OPPN ne posega na varovana območja - ne na območje kulturne dediščine, ne na območja ohranjanja narave, varstva voda ali na ogrožena območja.

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

6. člen (zasnova in ureditvene enote)

(1) Območje OPPN ima eno ureditveno enoto, kjer je predvidena gradnja Trgovskega centra Brežice (objekt B) z dvema paviljonoma (B1 in B2) in javno ploščadjo ob Cesti svobode. Znotraj območja OPPN je predvidena gradnja še dveh objektov manjših površin, in sicer poslovno trgovskega (objekt A) in trgovskega objekta (objekt C).

(2) Poleg zagotavljanja glavnega dostopa do trgovskega centra je potrebno zagotoviti tudi dostop in infrastrukturno opremljenost severne gradbene parcele (GP1).

(3) V pasu do regulacijske črte ob Cesti svobode se zasadi drevored in zagotovi programska obogatitev uličnega prostora, in sicer z ureditvijo površin za pešce (pešpot). Nanj se veže javni program z ulično ponudbo (paviljonska objekta) ter zunanji površinami z reprezentativnim namenom (ozelenjena ploščad, trg). Med stavbo in javno površino se tvori kakovostno oblikovan prostor, in sicer tako, da omogoča prijetno doživljajsko izkušnjo.

(4) Posebna pozornost se nameni oblikovanju prostora na stiku s kmetijskimi zemljišči na severni strani OPPN in na vzhodni strani na stiku s predvidenim družbenim programom. Na robu se zasadi zelena bariera, stranske in servisne fasade objektov pa se členi.

(5) Ob novi javni lokalni cesti se prav tako zagotovi kvalitetnejši prostor z zelenim pasom in drevoredom.

(6) Zagotovijo se površine za ustrezno odvajanje voda s predstavitev jarkov na severni in vzhodni rob območja OPPN.

(7) Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

III. NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

7. člen (vrste gradenj)

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

8. člen (vrste objektov glede na zahtevnost)

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

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

(1) Skladno z namensko rabo je dopustna gradnja vrste objektov namenjenih centralnim dejavnostim.

(2) Na GP1 je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) glede na namen uporabe dopustna gradnja naslednjih objektov in njihovih funkcionalnih enot:

- a) Glavni objekti:
 - 12301 Trgovske stavbe,
 - 12203 Druge poslovne stavbe.
- b) Funkcionalne enote objekta A, upoštevajoč tudi pogoje za umestitev dejavnosti, določene v 10. členu tega odloka:
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
 - 12203 Druge poslovne stavbe, ne v pritličju na ulični strani,
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 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,
 - 12650 Stavbe za šport, od tega centri za fitnes, jogo in aerobiko ipd.,
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo od tega specialistične ambulante in zdravstvene posvetovalnice.
- c) Pomožne stavbe niso predvidene.

(3) Na GP2 in GP3 je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) glede na namen uporabe dopustna gradnja naslednjih objektov in njihovih funkcionalnih enot:

- a) Glavni objekti :
 - 12301 Trgovske stavbe, so objekti B, paviljon B2 in C,
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, le paviljon B1.
- b) Funkcionalne enote objektov B, B2 in C, upoštevajoč tudi pogoje za umestitev dejavnosti, določene v 10. členu tega odloka:
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, samo v B1 in C,
 - 12301 Trgovske stavbe, od tega v B2 manjše prodajalne in butiki, prodajne galerije,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, popravilnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali,
 - 12650 Stavbe za šport, od tega centri za fitnes, jogo in aerobiko ipd.
- c) Pomožne stavbe - kiosk kot:
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, samo na GP2,
 - 12301 Trgovske stavbe.

(4) Na GPj1-GPj4 je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) glede na namen uporabe dopustna gradnja naslednjih objektov:

- a) Glavni objekti :
 - 21530 Sistem za namakanje in osuševanje, akvedukti, od tega drenažni jarki in drugi jarki za osuševanje zemljišč.

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

- 21112 Regionalna cesta, od tega elementi križišča za navezavo lokalne ceste na regionalno cesto in zagotavljanje ustreznega profila regionalne ceste vključno z zavijalnim pasom,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi,
- 222 Distribucijski cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi.

10. člen **(dopustne dejavnosti)**

(1) Območje OPPN je skladno z namensko rabo in usmeritvami za pripravo OPPN, namenjeno pretežno trgovski in spremljajoči dejavnosti.

(2) V stavbah orientiranih k Cesti svobode so dopustne dejavnosti, ki sledijo programskem konceptu, navedenem v tretjem odstavku 6. člena tega odloka, kar pomeni, da so dopustne le mestotvorne dejavnosti, ki so namenjene javnosti, ki vzpostavljajo aktivni odnos s prostorom ob javni cesti in ki programsko obogatijo ulični prostor (aktivna fasada z izložbami in dejavnostjo, ki se deloma lahko odvija tudi izven zaprtega volumna objekta). Izpolnjevanje tega pogoja mora biti posebej utemeljeno v projektni dokumentaciji.

IV. NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN

11. člen (lega in velikost objektov)

(1) Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objekta, ki jo določajo gradbene meje. Odmiki gradbenih mej od gradbenih parcel so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Kjer ni v grafičnem delu prikazano drugače, so odmiki gradbenih mej od mej gradbenih parcel 4,0 m, ob novi javni lokalni cesti 5,0 m od meje gradbene parcele, ob Cesti svobode pa 15,0 m od robnika pločnika, pri čemer se upošteva linija osi ceste.

(2) Lega objekta na GP1:

Objekt A opredeljujejo gradbene meje, ki so določene:

- z odklikom od robnika pločnika Ceste svobode 15,0 m,
- z odklikom od severne meje gradbene parcele 4,0 m in
- z odklikom od meje gradbene parcele z interno cesto 0,5 m, pri tem pa je potrebno zagotavljati gradnjo in vzdrževanje objekta praviloma na lastni gradbeni parceli.

(3) Lega objektov na GP2:

a) Objekt B opredeljujejo gradbene meje, ki so določene:

- s koordinatnimi točkami,
- deloma z odklikom od Ceste svobode, z izhodiščem, navedenim v prvem odstavku tega člena in kot je prikazano v grafičnem delu in
- z odklikom od meje gradbene parcele nove lokalne javne ceste 5,0 m (z manjšim odstopanjem na območju uvoza), kot je prikazano v grafičnem delu.

b) Paviljona B1 in B2 sta umeščena na naslednji način:

- Določene so gradbene meje, ki potekajo pravokotno na prometne ureditve in so določene s koordinatnimi točkami.
- Paviljon B1 je na strani proti Cesti svobode umeščen na gradbeno linijo, ki je določena s koordinatnimi točkami po principu navedenem v prvem odstavku tega člena.
- Paviljon B2 je upoštevajoč tudi nadstrešnico (oz. nadstrešek, napušč) na strani proti Cesti svobode in na severovzhodni strani proti parkiriščem umeščen v liniji paviljona B1, upoštevajoč tudi nadstrešnico (oz. nadstrešek, napušč).

c) Med paviljonoma se oblikuje z drevesi ozelenjena večnamenska ploščad, površine najmanj 200,0 m², ki se preko hodnika za pešce povezuje s Cesto svobode in objektom B.

d) Vzdolž poti se lahko umestita dva kioska. Postavitev sledi liniji paviljona B1.

(4) Lega objektov na GP3:

Objekt C opredeljujejo gradbene meje, ki so določene:

- na severni strani z odklikom od meje gradbene parcele nove lokalne javne ceste 5,0 m v zahodnem delu gradbene parcele do vključno zahodnega roba vozišča uvoza, in 3,0 m v preostalem delu gradbene parcele (z manjšim odstopanjem na območju uvoza), kot je prikazano v grafičnem delu,
- na vzhodni strani z odklikom 0,5 m od meje gradbene parcele, pri čemer je potrebno zagotavljati vzdrževanje objekta praviloma na lastni gradbeni parceli ter ustrezno varnost in uporabo TP postaje,
- na južni strani z odklikom 4,0 m od meje gradbene parcele,

- na zahodni strani z odmikom od robnika pločnika Ceste svobode 15,0 m,
- v kolikor se v fazi projektiranja ob zagotavljanju minimalnega karakterističnega profila lokalne ceste načrtuje cesta, ki bo ožja od prikazane v grafičnem delu, se temu prilagodi tudi potek parcelne meje in se na ta račun zagotovi večja zelena površina med cesto in objektom C, objekt C pa se ne sme večati proti severu.

(5) V 5,0 m pasu preko gradbene meje ob Cesti svobode do pomožne gradbene meje je dopustna gradnja na način, da lahko v ta pas sega:

- nadstrešnica (ali nadstrešek, napušč) objekta z dejavnostjo, skladno z drugim odstavkom 10. člena tega odloka, in sicer v velikosti površine navpične projekcije zunanjih dimenzij stavbe do 12% površine tega pasu in
- utrjena tlakovana zunanja površina, ki ni namenjena motornem prometu, do velikosti 20% tega pasu površine,
- kar se grafično prikaže v projektni dokumentaciji.

(6) Izven površine za razvoj objektov so dopustne naslednje gradnje objektov:

- Pri objektih A, B in C nadstreški vhodov servisne fasade in del nadstreška glavne fasade, in sicer ne več kot 2,0 m izven fasadne ravnine in ne smejo biti daljši od 5,0 m ter skupaj od tretjine dolžine fasade, pri tem pa je potrebno zagotavljati ustrezen vertikalni profil na prometnicah ter omogočati gradnjo in vzdrževanje praviloma na lastni gradbeni parceli.
- Na vzhodni strani objekta A v pasu do interne ceste parkirišča in uvozna klančina.
- Na severni in vzhodni strani objekta B dostavna pot, manipulativne površine z nakladalno rampo in parkirišča.
- Infrastrukturni vodi in priključki z odmikom najmanj 0,5 m od meje gradbene parcele. Manjši odmik je dovoljen le s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.
- Navezave cest, ureditev peš poti, postavitve urbane opreme in drugi posegi parkovne ureditve, objekti za oglaševanje ter gradnje drugih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka.

(7) Liniji ravnin glavnih fasad objektov A in C sledita liniji ravnine glavne fasade objekta B.

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

(9) Ostale gradbene parcele so namenjene gradnji gradbeno inženirskih objektov (komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura, jarki). Lega teh objektov na gradbeni parceli izhaja iz funkcije objektov in se lahko umeščajo do meje gradbene parcele.

(10) Velikost objektov:

- Višina objektov A, B in C je 8,0 m ($\pm 1,0$ m), vendar višinska razlika med njimi ne sme biti več kot 1,0 m. Višina obeh paviljonov mora biti enaka, in sicer 5,0 m ($\pm 1,0$ m). Dodani pogoji višinskega gabarita, definirani z etažnostjo, niso potrebni.
- Višina je lahko presežena v primeru namestitve zunanjih naprav, ki služijo za delovanje objekta, in stopnišča kot možnost dostopa na streho.
- Kota pritličja se prilagodi kotam urejenega terena, kotam prometnic in na mejah OPPN kotam obstoječega terena in je največ 0,5 m nad novo koto terena.
- Podkletitev objektov je možna ob predhodnih geološko-geotehničnih in hidrotehničnih raziskavah, ki so sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer se upoštevajo ukrepi za zavarovanje sosednjih, že zgrajenih objektov in obstoječih objektov gospodarske infrastrukture ter ukrepi za zavarovanje pred pričakovano visoko talno vodo. Preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo.
- Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in tvori zelene površine ali potrebne utrjene površine objekta, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.

(11) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti (F_z), ki je lahko največ 0,5.

(12) Lokacijski pogoji in informativne velikosti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Prikaz stavb je simbolne narave.

12. člen (oblikovanje objektov)

(1) Oblika volumnov objektov se prilagaja obliki gradbenih parcel in programskim potrebam, pri tem pa vzpostavlja čim bolj ustrezen odnos do javnega prostora in odprtega prostora krajine.

(2) Etaže oz. medetaža so lahko oblikovane konzolno.

(3) Oblikovanje fasad:

- Oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni. 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 objektov so v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade. Na fasadi je poleg stekla in zelenja dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov – omet, les, fasadni paneli, ki niso betonski, opeka.

(4) Glavne fasade objektov:

- Orientirane so k Cesti svobode.
- Oblikujejo se kot aktivne fasade, tako da se omogoči vizualni stik med uličnim prostorom in stavbo, z izložbami in oblikovno izpostavljenim, poudarjenim glavnim vhodom. Zastiranje izložb (folije, zavese ipd.) ni dopustno.
- Glavni fasadi objekta B in objekta C imata nadstrešek širine 5,0 m – 8,0 m, ki členi objekt tako volumensko, kot s stebri in barvami samega friza nadstreška, ki je obložen s strukturiranimi fasadnimi paneli (kot npr. imitacija lesa).

(5) Stranske fasade:

- Nadstrešek glavne fasade se obrne tudi na stran stranske fasade v minimalni dolžini 15% dolžine fasade in jo na ta način nekoliko členi. Na stranske fasade ob novi javni lokalni cesti se obrne tudi izložbeni del fasad v minimalni dolžini 15% dolžine fasade.
- Stranske fasade morajo biti oblikovno členjene, vogalni deli fasade pa obdelani temnejše za zmanjšanje volumna v minimalni dolžini 15% dolžine ravnine fasade.
- Kot zelene fasade morajo biti urejene vizualno izpostavljene fasade, ki posegajo v območje zelene bariere (del severne in severozahodne fasade objekta A) ter stranske fasade v primerih, ko pred njimi ni mogoče zasaditi visoke vegetacije (vzhodna fasada objekta A, severozahodni vogalni del objekta B).
- Južna fasada objekta C ni vizualno izpostavljena, zato pogoji tega odstavka niso obvezujoči.

(6) Servisne, zadnje fasade:

- Za zmanjšanje volumna se fasada členi tudi z različnimi elementi – nadstreški nad servisnimi vhodi, nizi vertikalnih lamel (v materialu, barvah, zelenih fasadah) ipd.
- Vogalni del se lahko uredi kot zelena fasada.
- Temnejši vogalni del stranske fasade se obrne na servisno fasado. Temnejši pas se izvede vsaj tudi na vzhodnem delu severne servisne fasade objekta B in vsaj na severnem delu vzhodne fasade objekta B.
- V kolikor vzhodna fasada objekta C vizualno ne bo izpostavljena in bo zastrta z vegetacijo na GPj4, pogoji tega odstavka niso obvezujoči.

(7) Fasade paviljonov in kioskov:

- Oblikovani morajo biti enostavno.
- Pojavnost teh objektov je transparentne zasnove in lahkotne konstrukcije.
- Paviljona sta enotno oblikovana, prav tako kioska.
- Kot kontrast glavnemu objektu so temne barve.
- Glavne fasade paviljonov so orientirane k Cesti svobode in k večnamenski ploščadi.
- Paviljona in večnamenska ploščadi so programsko in oblikovno povezani. Glavni vhod v paviljona je s strani večnamenske ploščadi. V primeri več funkcionalnih enot se lahko dodatni vhodi formirajo s strani orientirane proti parkovnim površinam. Večinski del nadkritih zunanjih površin paviljona se zaradi programskega dopolnjevanja usmerja proti večnamenski ploščadi. Nadkrite so lahko tudi s pergolo. Pri gostinskem lokalu se v ta večinski del šteje tudi del površine lokala, kjer so mize za

stranke oz. kjer se zadržujejo stranke, in ki se odpira proti večnamenski ploščadi oz. se k njej tudi odpira.

- V kolikor sta severna fasada paviljona B1 in južna fasada B2 oblikovani kot slepi ali servisni fasadi, se ob tlakovani površini zasadijo drevesa in grmovnice.

(8) Fasade objekta A se poenoti s fasadami in barvnimi toni objekta B in C, lahko v kombinaciji z naravnimi lesenimi materiali.

(9) Strehe objektov so ravne in se uredijo kot ekstenzivne zelene strehe ali tehnološke zelene strehe. Streha nadstreška objekta B se uredi kot ekstenzivna zelena streha, s katerega se lahko vegetacija preveša čez rob strehe. Kot zelena streha se uredi tudi preostali del strešne površine objekta B, ki ga ne bodo zasedale fotonapetostne naprave.

(10) Postavljanje nadstrešnic ali stavb za funkcionalno dopolnitev ali šotorov ipd. ali kasnejše dozidave na parkirnih mestih in zelenih površinah ni dopustno, razen nadstrešnic za nakupovalne vozičke.

(11) Servisni deli stavbe ne smejo biti orientirani k Cesti svobode ali novi lokalni cesti.

(12) Na območju trgovskega centra morajo biti zagotovljene sanitarije v objektu B in / ali objektu C. Dostop mora biti zagotovljen z zunanega prostora, in sicer najmanj ves čas obratovanja centra. V kolikor objekt B ne bo imel sanitarij in se bi se le te zagotavljal samo znotraj objekta C, mora biti le-ta postavljen hkrati z objektom B.

(13) Vsak objekt zagotavlja zbirno in odjemno mesto za smeti znotraj volumna stavbe, in sicer v zalednih delih stavb, kot je razvidno iz grafike. V objektih, kjer je več lokalov, se uredi več zbirnih in odjemnih mest.

13. člen (pomožni objekti, zunanje naprave in zunanja oprema)

(1) Merila in pogoji za načrtovanje paviljona in kioska so navedeni v 11. in 12. členu tega odloka.

(2) Dopustna je postavitve naslednjih enostavnih objektov, ki se ne klasificirajo:

- priključek,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok, samo na GPi,
- objekt za oglaševanje in informacijski pano,
- urbana oprema,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(3) Ekološki otok: Uredi se lahko na gradbeni parceli GPi na utrjeni ploščadi. Ureditev otoka mora omogočati vozilu dovolj prostora za nalaganje na način, da ne ovira prometa, da ni nobenega vozila med smetarskim vozilom in zabojnikom. Vizualno se zastre z vidika uporabnika nove lokalne ceste, in sicer z zahodne strani z zasaditvijo na gradbeni parceli GP3 in s vzhodne strani z zasaditvijo na gradbeni parceli GPj4 skladno s 14. členom tega odloka. Na isti gradbeni parceli je umeščena tudi transformatorska postaja. Postavitve elementov ekološkega otoka ne sme ovirati dostopa in vzdrževanja le-te.

(4) Objekt za oglaševanje in informacijski pano:

- Dopustna je postavitve samo na uvozih iz Ceste svobode po največ 1 pilon na vsako stran, višine največ 10,0 m in širine največ 4,0 m, in sicer le za oglaševanje dejavnosti v območju OPPN ob upoštevanju predpisov za postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu regionalne ceste in predpisov lokalne skupnosti ter dopustnost posegov v varovalne pasove infrastrukture in izven preglednostnega trikotnika.
- Umeščanje reklamnih panojev ali reklamnih zaslonov na streho objekta ni dopustno.

- Dopustne so reklamne table na fasadah objektov v poenotenem konceptu vizualnih komunikacij.

(5) Urbana oprema: Dopustna je postavitvev košev za smeti, klopi, pitnikov, razsvetljave, stojal za kolesa pri vsakem objektu, drogov za zastavo, vodnih motivov, skulptur, nadstrešnic za nakupovalne vozičke ipd. Urbana oprema mora biti enotno oblikovana.

(6) Postavitvev ograj in opornih zidov ni dopustna.

(7) Zunanje naprave (tudi fotonapetostne naprave), ki služijo za delovanje objekta:

- Nameščajo se na strehe in se skrijejo za fasadni venec oz. se od venca odmaknejo najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.
- Zunanje naprave (kot. npr. klimatske naprave in zunanje enote toplotne črpalke ipd.) ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.

(8) Dovoljena je postavitvev začasnih stojnic na večnamenski ploščadi.

(9) Začasni objekt kot pomožna stavba se ureja skladno z veljavnim predpisom o začasnih objektih.

14. člen (zunanje površine)

(1) Niveliranje terena se izvede s prerazporeditvijo zemeljske mase ob upoštevanju tehničnih pogojev. Parkovne površine se uredijo na nivoju Ceste svobode, sicer pa se v največji možni meri nov teren prilagaja obstoječem terenu, lokalni cesti s primernim vzdolžnim profilom in koti obstoječega terena na severni in vzhodni meji OPPN. Premoščanje višin se izvede izključno z naklonom preoblikovanega terena, ki se lahko mestoma nadviša največ 1,0 m. Nasipavanje ni dopustno. Strme brežine in grajene utrjene brežine niso dopustne. Kot primer niveliranja terena je prikaz s prerezom v načrtu 3.1 grafičnega dela OPPN »Karakteristični prerezi območja«.

(2) Oblikovanje in oprema zunanjih površin morata strmeti k spodbujanju socialnih interakcij in ustvarjanju ugodne mikroklimе. Uredijo se prijazno pešcem in kolesarjem.

(3) Utrjene zunanje površine:

- Parkirne in zunanje manipulativne površine se zagotavljajo na posamezni gradbeni parceli objekta in morajo po velikosti zadoščati potrebam dejavnosti.
- Za zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest za električne in navadne avtomobile ter parkirnih mest za invalide veljajo merila in pogoji, ki jih določa OPN in drugi predpisi za posamezno dejavnost oz. vrsto objekta, pri tem pa se upošteva skupna površina funkcionalnih enot enake dejavnosti.
- Čim večji delež parkirnih površin se zagotovi za objektom B, najmanj v številu za potrebe zaposlenih.
- Parkirna površina je vizualno členjena in senčena z drevesi, skladno z naslednjim odstavkom.
- Na območju manipulacije dostavnih tovornjakov mora biti povozna površina ustrezno utrjena.
- Povožne površine morajo biti izvedene nepropustno, v asfaltni izvedbi oziroma tlakovane, obrobene z robniki (ne nujno klasično dvignjenimi) in opremljene z napravami za zaščito podtalnice pred pronicanjem škodljivih snovi.
- Dopustno je kratkotrajno parkiranje delovnih vozil za potrebe vzdrževanja. Redno parkiranje delovnih vozil za opravljanje dejavnosti ni dopustno.
- Za posamezen objekt se zagotovi tudi zadostno število parkirnih mest za kolesa ter druga enosledna vozila, pod pogoji, ki jih določa OPN, in ki so zaščiteni pred vremenskimi vplivi. Umestijo se v bližino glavnega vhoda, kar pri objektu B pomeni najmanj pred osrednjim delom objekta in ne smejo ovirati prehodnost za pešce.
- Objekti A, B in C so med seboj povezani zvezno s hodnikom za pešce, ki se tlakuje in tvori nakupovalno pot, z možnostjo navezave na ureditve Europspina južno od območja OPPN.
- Hodnik za pešce, ki povezuje Cesto svobode in objekt B, večnamenska ploščad med paviljonom in utrjene površine ob objektih se tlakujejo. V območju povezovalnega hodnika se umestijo klopi. Na večnamenski ploščadi se uredijo klopi oz. večnamenski elementi, ki so del ureditve in omogočajo posedanje, druženje in igro. Večnamenska ploščad se naravno senči z zasaditvijo dreves, skladno z naslednjim odstavkom. Za zagotavljanje varnosti se med večnamensko ploščadjo in območjem

parkirišč uredi nizka zelena bariera skladno z naslednjim odstavkom. Uredi se tudi ožja peščena pešpot od semaforiziranega križišča do večnamenske ploščadi, ob katero se umestijo klopi.

- Paviljona in večnamenska ploščad so oblikovno in funkcionalno povezani.

(4) Neutrjene, zelene površine:

a) Skupni pogoji:

- Območje OPPN se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja padavinske vode, zmanjšanja toplotnega otoka, hlajenja prostora kot zaradi privlačnosti prostora.
- Ohranja se obstoječa vitalna vegetacija na območjih severnega in vzhodnega roba.
- Minimalni faktor zelenih površin Fzp je 0,30.
- Pri zasaditvah se upošteva zahteve s področja prometne varnosti območja preglednostnega trikotnika. Potek novih infrastrukturnih vodov se prilagaja ureditvi odprtega prostora (zasaditvi dreves). Zasaditev je potrebno izvesti z zaščitnimi ukrepi, ki bodo preprečili razprostiranje korenin v infrastrukturo. Pri sajenju dreves je potrebno upoštevati potek obstoječih infrastrukturnih vodov in odmike, ki so navedeni v 16. členu tega odloka.
- Za novo zasajena drevesa se uporabi standardne visokodebelne sadike s krošnjo na višini 2,2 m in z obsegom debla minimalno 18,0 cm na višini 1,0 m avtohtonih funkcionalnih dreves naravnoraščenih krošenj. Zasaditev z drevesi z majhnimi in /ali kroglastimi krošnjami in/ali ozkimi stebrastimi krošnjami (cipresam podobne vrste) ni dopustna.
- Sadike grmovnic morajo imeti minimalno 3-5 poganjkov, ustreznega kakovostnega in velikostnega razreda za zasaditev reprezentativnih javnih površin.
- Pri drevesih med parkirnimi mesti in v drugih utrjenih površinah se zagotovi minimalno prepustno površino oz. izpust v tlaku za prehajanje vode in zraka 2,6 m² na drevo. Uredi se kot zasajena površina s pokrovniciami, trajnicami ali trato. Pod tlakovanimi površinami se zagotovi ustrezno velikost sadilne jame za razrast korenin.
- Izdela se načrt krajinske arhitekture, ki mora biti sestavni del projektne dokumentacije za vsak objekt znotraj OPPN. Z načrtom se določi celostna ureditev odprtega prostora, vključno s tlakovanimi in zelenimi površinami, zaščita ohranjenih dreves med gradnjo, zasaditveni načrt (vrste rastlin, razporeditev, tudi morebitno protikoreninsko zaščito v bližini obstoječih komunalnih vodov, oporo dreves) in poda navodila za vzdrževanje.
- Vsa zasaditvena in zatratitvena dela morajo biti izvedena pred izdajo uporabnega dovoljenja.

b) Zelena bariera:

- Vzpostavi se zelena vizualna bariera na severnem robu OPPN zaradi stika z odprtim prostorom oz. kmetijskimi površinami (zelena kulisa pred veliko sklenjeno površino fasade objekta) in na vzhodnem robu OPPN zaradi členitve območja in bližine predvidene dejavnosti vzgoje in izobraževanja, kjer ima bariera hkrati tudi vlogo omilitve hrupa in prašnih delcev s predvidene dostavne ceste ter zmanjšanja toplotnega sevanja.
- Bariera je minimalne širine 5,0 m od meje gradbene parcele, na gradbeni parceli GP2 z dopustnim minimalnim odstopanjem zaradi posega utrjenih površin na delu parkirnega mesta na severovzhodnem vogalu in zavijalnega radija dostavne poti, kot je razvidno iz grafičnega dela, in sicer ob hkratnem upoštevanju tretje alineje petega odstavka 12. člena tega odloka. Na območju zavijalnega radija interne ceste k dostavni poti poteka na mestu predvidene zelene bariere zacevljen jarek (prepust), kjer se na zeleni površini zasadi grmovnice (npr. leska, črni trn) kot gosto grmovno zasaditev.
- Na območju gradbene parcele GP1 se vzpostavi nekoliko ožja bariera minimalne širine 4,0 m, z dopustnim manjšim poseganjem v ta pas, kot to omogoča 11. člen tega odloka ob hkratnem upoštevanju tretje alineje petega odstavka 12. člena tega odloka.
- Na severnem robu gradbene parcele GP1 se prednostno ohranja obstoječi odprti jarek in vegetacijski pas ob njem z obstoječimi vitalnimi drevesi. V primeru odstranitve se vegetacijo nadomesti v skladu s pogoji tega odstavka.
- Obstoječa vegetacija se ohranja tudi na zeleni površini v severovzhodnem delu gradbene parcele GP2.
- Tudi drugod se, kjer je le mogoče, ohranja obstoječa vitalna vegetacija.
- Zelena bariera je sestavljena iz dreves in grmovnic. Drevesa se zasadi premenjalno ali organsko (ne v drevoredni vrsti), da se ustvari volumensko neenakomeren, a sklenjen oz. povezan pas krošenj. Uporabi se različne drevesne vrste, vsaj 90% dreves je listopadnih (npr. jelša, maklen, lipovec), v manjši meri so lahko iglavci (npr. rdeči ali črni bor). V podrasti se v mešani razmestitvi zasadijo prostorastoče grmovnice srednje velikosti / raščavosti (uporabijo se: navadni dren, črni

trn, leska, navadni šipek ipd.). V tem delu se ne ureja striženih živih mej in ne uporablja okrasnih vrst, kot so lorovikovec, paciprese in podobno.

c) Parkovne površine z drevoredom in z večnamensko ploščadjo:

- Ob Cesti svobode se od roba pločnika najmanj do utrjenih površin oz. gradbene meje uredijo parkovne površine t.j. v širini cca 15,0 m z dopustnimi posegi po tem odloku. Uredijo se kot sklenjena večnamenska javno dostopna zelena površina.
- V odmiku cca. 2,5 m od roba pločnika se zasadi lipov (npr. *Tilia cordata* 'Greenspire') ali javorjev (npr. *Acer platanoides* 'Cleveland') drevored ob upoštevanju poteka obstoječe infrastrukture. Sadilna razdalja med drevesi je cca. 7,5 m.
- Med drevoredom in paviljoni se zasadijo nižje grmovnice v potezah oz. na način, da se ustvarja nizek vegetacijski rob (ločilni pas) proti cesti. Nizke zasaditve (npr. polegli bisernik, japonska medvejka ipd.) so oblikovno poenotene, območje oblikuje kot enovit parkovni pas.
- Srednje visoke grmovnice se zasadijo ob stiku parkovne površine z utrjenimi prometnimi površinami, ob stranskih oz. servisnih fasadah, mestoma ob paviljonih (npr. šmarna hrušica).
- Večnamenska površina se senči z drevesi, ki so primerna za urbana okolja in ki so lahko cvetoča. Zasadi se najmanj 6 srednje velikih dreves enake vrste in sorte (npr. okrasne hruške, lipovec ali podobno). Izpusti za drevesa v tlaku so zasajeni s pokrovnkami, trajnicami ali so peščeni. Med ploščadjo in območjem parkirišč se v minimalni širini 0,7 m uredi zeleni ločitveni pas goste zasaditve nizkih grmovnic (npr. polegli bisernik, japonska medvejka).

d) Zelene površine na parkiriščih:

- Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na šest parkirnih mest. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena. Zasadijo se drevesa s srednje veliko ali veliko krošnjo (kot npr. lipovec, ostrolistni javor, gaber) na način, da se zagotovi najmanj 30% pokritosti parkirnih površin s krošnjami dreves (v časovnem preseku končne razrasti dreves).
- Preostale površine med parkirnimi mesti in voziščem (zeleni otoki) se zazelenijo. Zasadi se najmanj dve drevesi / zeleni otok (na zelenih otokih s kioskom najmanj eno drevo). Kot podrast se uporabi pokrovne rastline, trajnice ali trato.

e) Zelene površine z drevoredom ob novi lokalni cesti:

- Ob novi lokalni cesti se od roba pločnika najmanj do objekta uredijo zelene površine (pas širine 5,0 m z odstopanjem na območju objekta C, kot je prikazano v grafičnem delu). Zeleni pas na severni strani se zasadi z drevoredom v odmiku 2,0 m od roba pločnika in pod drugimi pogoji, kot velja za drevored ob Cesti svobode.

f) Druge zelene površine na GP1:

- Med stavbo in glavnim uvozom do parkirišč se vzpostavi zeleni pas, zasajen z nizkimi grmovnicami in trajnicami.
- V kolikor se površina med objektom A in interno cesto uredi kot utrjena površina, se le-ta členi z zeleno cenzuro (zelenim otokom) širine minimalno 2,0 m z enim drevesom.

g) Druge zelene površine na GP2:

- V delu tik pred objektom B se v večjem zelenem otoku severno ob peš povezavi do glavnega vhoda zasadi drevesno gručo z vsaj petimi drevesi (npr. gaber, črni gaber, lipa) za ustvarjanje sence oz. ugodnejše mikroklima ter členitve prometnih površin.
- Ob hodniku za pešce, ki povezuje Cesto svobode in objekt B se na mestu parkirišč zagotovi obojestranski zeleni pas minimalne širine 2,5 m. Na južni strani hodnika se v posamezni zeleni otok zasadi po dve drevesi, na severni strani ob prostoru za kioska po eno drevo. Pas na južni strani hodnika se lahko uredi kot zasajeni površinski zadrževalnik meteorne vode.
- Površina med objektom B in interno cesto se zazeleni. Zasadi se z min. enim drevesom in grmovnicami ali izvede zelena fasada v delu fasadne ravnine.

h) Druge zelene površine na GP3:

- Zeleni pas ob novi lokalni cesti se ob meji z gradbeno parcelo GPi zasadi z visokimi grmovnicami oz. se izvede zelena fasada.

i) Druge zelene površine na GP4:

- Zemljišče je del parkovne površine in se ureja skladno s pogoji za le-to.

(5) Ureditev jarkov:

- Pogoje za oblikovanje jarkov in tehnične pogoje določa 19. člen tega odloka.
- Na GPj4 se izvede zasaditev dreves in grmovnic ob jarku kot vizualno zastiranje ureditev na GPi.

15. člen **(pogoji za obstoječe objekte)**

Znotraj območja OPPN ni obstoječih objektov. V primeru faznosti gradnje kasnejši posegi v prostor sledijo zasnovi, kot jo določa 6. člen tega odloka, in se izvedejo skladno z merili in pogoji tega odloka.

V. GOSPODARSKA JAVNA IN DRUGA INFRASTRUKTURA

16. člen **(infrastruktura splošno)**

(1) Območje OPPN ni komunalno opremljeno. Kratek opis infrastrukturnega opremljanja je naveden v četrtem odstavku 5. člena tega odloka.

(2) Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje, ki se deloma nahaja izven območja OPPN. Zgradijo se novi sekundarni vodi in nova transformatorska postaja. Nova infrastruktura se dimenzionira za končno pozidavo celotnega nepozidanega območja vzhodno od območja OPPN.

(3) V območju križišč in priključkov (pregledno polje) ter na notranjih straneh cestnih krivin (pregledna berma) ni dovoljeno vzpostaviti kakršne koli vegetacije ali postaviti objekte, naprave in druge predmete ter storiti kar koli drugega, kar bi oviralo preglednost cest, križišča ali cestnega priključka. Odmiki od cest in infrastrukturnih koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje infrastrukturnih objektov. Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj.

(4) Prečkanja javnih cest in poti so povsod, kjer to dopušča kategorija zemljine, predvidena s prebojem, sicer pa s prekopom. Prečkanja cest, uvozov, dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo. Kjer bo infrastruktura izvedena v vozišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu. Vse instalacije se izvedejo na ustrezni globini glede na niveleto vozišča ceste. Prav tako se na mestih, kjer so mogoča prečkanja infrastrukture v prihodnje, izvedejo zaščitne cevi.

(5) Nasipavanje ali odzemanje materiala nad obstoječimi vodi ni dovoljeno brez uskladitve upravljavca infrastrukture.

(6) Potek infrastrukture se uskladi z zasnovo odprtega prostora in se prilagaja umestitvam dreves.

(7) Na območju zelene bariere in zelenih parkovnih površin ob Cesti svobode ni dovoljena gradnja infrastrukturnih vodov in priključkov, razen novega SN elektroenergetskega voda pod pogoji 20. člena tega odloka. Potek novih infrastrukturnih vodov in priključkov se prilagodi novim zasaditvam, kot jih določa 14. člen tega odloka.

(8) Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture se izvede z odklikom od posameznih vodov najmanj 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,0 m, od plinovoda pa v 2,5 m pasu ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

(9) Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav se namestijo tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na ulični fasadi objektov.

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

(11) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«, potek infrastrukture pa na načrtu 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

17. člen (prometna infrastruktura)

(1) Na območje OPPN se dostopa iz regionalne ceste R1–220/1334, Krško–Brežice preko semaforiziranega štirikrakega križišča, na katerega se navezuje nova lokalna javna cesta in preko novega priključka (desno-desno) v severnem delu območja OPPN.

(2) Regionalna cesta:

- OPPN ne posega na območje regionalne ceste, meji pa na regionalno cesto R1–220/1334, Krško–Brežice in z nekaterimi ureditvami posega v varovalni pas ceste.
- Na odseku, ki meji na območje OPPN se izvede semaforizirano štirikrako križišče in priključek (desno–desno) s pasom za zavijanje. Priključek je skonstruiran tako, da omogoča prevoznost merodajnemu vozilu (tovorno vozilo s polpriklonikom) s prekrivanjem.
- Uredijo se površine za pešce in kolesarje ter cestna razsvetljava.

(3) Posegi v varovalni pas regionalne ceste:

a) V varovalni pas segajo:

- elementi križišča in priključka,
- nadstrešnice in utrjena tlakovane zunanje površine, ki niso namenjene motornemu prometu, skladno s petim odstavkom 11. člena tega odloka,
- infrastrukturni vodi (obstoječ in novo predviden SN elektroenergetski vod, vodovod, kanalizacija, plinovod),
- parkovna ureditev z drevoredom in druge zasaditve, skladno s točko c) četrtega odstavka 14. člena tega odloka,
- urbana oprema, objekti za oglaševanje, skladno s 13. členom tega odloka.

b) Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v območju regionalne ceste je potrebno vložiti projektno dokumentacijo v pregled in potrditev pristojnem upravljavcu in si pridobiti pozitivno mnenje za izvedbo del na podlagi veljavne zakonodaje.

(4) Nova lokalna cesta:

- Predvidi se nova lokalna javna cesta, ki se v novem štirikrakem križišču priključuje na regionalno cesto R1–220/1334, Krško–Brežice in ki bo omogočala navezavo še nepozidanih stavbnih zemljišč v zaledju.
- Minimalni karakteristični prečni profil lokalne ceste v delu z dvosmernim prometom:

robnik	
pas za pešce	2x 1,45 m
pas za kolesarje	2x 1,50 m
<u>vozni pas</u>	<u>2x 3,00 m</u>
Skupaj:	12,40 m.
- Nova lokalna cesta bo grajena javno dobro lokalnega pomena in se kategorizira kot mestna krajevna cesta (LK).

(5) Posegi v varovalni pas lokalne ceste

a) Varovalni pas lokalne ceste je 10,0 m.

b) V varovalni pas segajo:

- elementi posameznih uvozov in izvoza,
- predvidene stavbe in zunanje ureditve, kot izhaja iz prikaza v grafičnem delu,
- infrastrukturni vodi in priključki,
- zelene površine z drevoredom, skladno s točko e) četrtega odstavka 14. člena tega odloka,
- urbana oprema, ekološki otok, skladno s 13. členom tega odloka.

(6) Interna cesta:

- Predvidi se interna cesta za vožnjo tovornega vozila, ki vstopa na območje TC Brežice na severnem priključku in izstopa iz območja gradbene parcele GP2 na južni strani na lokalno cesto. Preko interne ceste se zagotovi tudi dostop do gradbene parcele GP1, dostop za potrebe vzdrževanja jarkov, dostop do dostavne poti tudi za druga službena vozila za potrebe vzdrževanja infrastrukture (tudi za smetarsko vozilo).
- Minimalni karakteristični prečni profil interne ceste je 6,0 m.

(7) Omejevanje dostopa javnosti na parkirna mesta ali na interno cesto (npr. z rampami ali na kakršenkoli drug način) ni dopustno.

(8) Ob regionalni in lokalni cesti se predvidijo ločene površine, namenjene peš in kolesarskemu prometu. Površine za kolesarje in pešce so na pločnikih v isti ravnini.

(9) Ob regionalni cesti in lokalni cesti se izvede cestna razsvetljava.

(10) Posebnih površin za javni promet se ne predvidi. Po potrebi se lahko naknadno omogoči avtobusno postajališče na vozišču z zagotovitvijo ustreznega prostora za čakališče.

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

(12) Na območju se zagotovi zadostno število parkirnih mest za avtomobile, za kolesa ter druga enosledna vozila, kot to določa tretji odstavek 14. člena tega odloka.

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

18. člen (vodovod in hidrantno omrežje)

(1) Ob vzhodnem robu Ceste svobode, neposredno ob območju OPPN poteka javni magistralni vodovod DL Ø 300 mm (povezava glavnega črpališča v Glogovem Brodu s centralnim vodohranom na Čatežu ob Savi).

(2) Predvidi se nov sekundarni javni vodovod, ki se dimenzionirana za končno pozidavo celotnega nepozidanega območja vzhodno od območja OPPN. Prikluči se na južni strani Eurospina na obstoječo cev PE HD DN 125. Predvidena je cev sekundarnega vodovoda deloma v koridorju nove lokalne ceste in se zaključi v jašku v območju OPPN, od koder se omogoča navezava zalednih nepozidanih stavbnih zemljišč.

(3) Vse ostalo omrežje znotraj OPPN je interno (privatno) omrežje, ki zagotavlja vodo za objekte in požarno vodo z nadzemnimi hidranti. Priključevanje objektov na vodovodno omrežje je obvezno.

(4) Način in mesto priključevanja, natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se pod pogoji upravljavca določijo v fazi izdelave projekta komunalnega opremljanja območja.

(5) Na območju se izvede hidrantna mreža s hidranti, ki so priklopljeni 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.

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

19. člen (odvajanje voda)

(1) Komunalne odpadne vode:

- Zahodno od območja OPPN ob Cesti svobode (deloma na nasprotni strani ceste) poteka obstoječi javni gravitacijski primarni mešani kanalizacijski vod AB Ø 1200 mm.
- Za območje OPPN se izvedejo novi kanalizacijski interni vodi, ki se preko privatnega črpališča priključujejo na obstoječo niveleto cevi z izgradnjo novega jaška. Priključevanje objektov na kanalizacijski sistem je obvezno.

- Način in mesto priključevanja, natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se pod pogoji upravljavca določijo v fazi izdelave projekta komunalnega opremljanja območja.

(2) Padavinske vode – obstoječe stanje:

- Na območju OPPN ni obstoječe meteorne kanalizacije. Na območju OPPN potekajo naravni odvodni jarki, ki odvajajo tudi zaledno vodo v neimenovani vodotok. V obstoječe jarke je speljan višek vode z območja Eurospina in dva prepusta, od katerih severni ni aktiven. Nivo podzemne vode je zelo visok (po vrtinah 11 cm – 28 cm pod koto terena), zato ponikanje ni primerno.
- Izdelan je Elaborat geotehničnih in hidroloških raziskav, Gracen d.o.o., št. 1- 24/2022, januar 2023.

(3) Padavinske vode – meteorna kanalizacija:

- Odvajanje padavinskih voda je potrebno zagotoviti na lastnem zemljišču. Izvede se interna padavinska kanalizacija z zadrževalniki in z izpusti, ki so omejeni z dušilko, v obstoječ jarek, ki vodi v neimenovani vodotok izven območja OPPN.
- Zadrževalniki morajo biti v podzemni izvedbi.
- Vode s strešnih površin se iztekajo direktno v zadrževalnik.
- Vode s prometnih in utrjenih površin se predhodno očisti preko lovilcev olj oziroma se očisti na način, da se zagotovi ustrezna čistost vode skladno z veljavnimi predpisi.
- Vode s cestišč se uredi z vtokom pod robniki, preko sistema drenaž, ki poteka vzporedno s cesto v vodotesno cestno meteorno kanalizacijo, ki se preko lovilcev olj spelje v zadrževalnik, kar velja tudi za odvajanje voda z javne lokalne ceste v zadrževalnik v privatni lasti.
- Izvede se drenaža terena posamezne gradbene parcele.
- Zadrževalniki se dimenzionirajo tako, da imajo funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, upoštevajoč geološke razmere, prispevne površine zalednih vod, vodo drenaže zemljišč, površino streh in drugih utrjenih površin in možnosti uporabe padavinske vode za sanitarno vodo, za pranje zunanjih površin, za zalivanje zelenih površin, za vodne motive ipd. Tehnična rešitev zadrževalnika in dimenzioniranje sistema je predmet projektne dokumentacije.
- Za gradbeni parceli GP2 in GP3 se lahko izvede skupni zadrževalnik.

(4) Padavinske vode – odvodni jarki:

- Obstoječi jarki se premaknejo na severni in vzhodni rob območja OPPN.
- Nivojski prehodi brežin jarkov se izvedejo kot zložne reliefne modulacije brez ostrih prehodov. Višinske kote se prilagajajo obstoječemu terenu.
- Brežine jarkov se uredijo kot zelena sonaravna ureditev enotnega izgleda, ki omogoča zatravitev in rast vegetacije na površini (npr. kamni z zemljino ali armirana brežina ali podobna tehnična rešitev). Dno se zatravi zaradi omejitev hitrosti. Novi jarki se izvedejo na način, da se ohrani vitalna obstoječa drevnina med novim jarkom in zadrževalniki.
- Na gradbeni parceli GP1 se lahko ohrani obstoječi jarek, ki se deloma nahaja tudi izven območja OPPN, kateremu se s čiščenjem (lahko po potrebi deloma povečanjem) zagotavlja ustrezen profil. Le-ta pa se preko betonskega škatlastega prepusta naveže na nov jarek severno od gradbene parcele GP2.
- Očisti se tudi del terena izven območja OPPN, kjer se odvaja voda iz obstoječih jarkov v območju OPPN, in sicer do neimenovanega vodotoka.
- Pri dimenzioniranju jarkov je potrebno poleg odvajanja padavinskih voda z območja OPPN upoštevati tudi prispevne površine zalednih zemljišč (tudi izven OPPN), prepustov in višek padavinskih vod Eurospina.
- Jarek severno od gradbene parcele GP2 se lahko izvede neodvisno od jarka, na gradbeni parceli GP1.
- V jarek vzhodno od GP2 se omogoči odvajanje vode z zemljišč vzhodno od območja OPPN.
- Potrebna površina za umestitev jarkov (velikost gradbene parcele jarkov) se lahko prilagodi dejanskim potrebam, v kolikor se pojavijo drugačne razmere in se to utemelji s strokovno podlago s hidravličnimi izračuni in pridobi soglasje od pristojnih nosilcev urejanja prostora.

(5) Uredijo se obstoječi prepusti.

- (6) Na gradbeni parceli GP3 se ob meji s parcelo Eurospina izvede drenažna cev, ki se kot ostale drenaže terena spelje v odvodni jarek na gradbeni parceli GPj3, v katerega se spelje tudi višek padavinskih vod Eurospina.

(7) Način, dimenzioniranje in tehnične karakteristike odvodnjavanja voda se na podlagi hidravličnega preračuna dokončno določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije za gradnjo na posamezni gradbeni parceli.

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

20. člen (energetska infrastruktura)

(1) Na območju OPPN TC Brežice potekata vzporedno s Cesto svobode dva srednje napetostna voda, in sicer: KB 20 kV RTP Brežice – DV Globoko, tip 3 x XHP 49-A 1 x 150 mm 2 in KB 20 kV RTP Brežice – DV Brežice, tip 3 x XHP 49-A 1 x 150 mm 2. Kablovoda po evidencah Elektra Celje, d.d. potekata 15,0 m od roba asfalta Ceste svobode.

(2) Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje, ki se dimenzionira za končno pozidavo tudi celotnega nepozidanega območja vzhodno od območja OPPN.

(3) Izvede se nov SN vod z večcevno elektro kabelsko kanalizacijo (EKK) s pripadajočimi jaški in električnimi vodi, ki je v fazi projektiranja po projektu KB izvodi smer Brezina iz RTP Brežice. Umesti se poleg obstoječih kablovodov in sicer v odmiku najmanj 7,5 m od roba pločnika (na območju zavijalnega radija najmanj 5,0 m), da se zagotovi zadostna površina z ustreznimi ravnimi pogoji za kontinuirano zasajen drevored. Zaradi izvedbe v kabelski kanalizaciji le-ta ne onemogoča saditve visoke vegetacije parkovnih ureditev.

(4) Izvede se nova transformatorska postaja TP Brežice TC, ki je locirana na gradbeni parceli GPi, in sicer v odmiku od lokalne ceste, pomaknjena izven uličnega niza v ozadje parcele, ker ne sme biti vizualno izpostavljena v koridorju ceste, in na način, da ne onemogoča umestitve ekološkega otoka. TP se umesti v odmiku min. 1,0 m od objekta in v odmiku od odvodnega jarka, ki omogoča stabilnost in varno uporabo TP. TP mora biti dostopna s tovornim vozilom nad 6,5 t z montiranim kamionskim dvigalom nad 9,0 m.

(5) TP in priključna moč TP (predvidena do 1x 1000 kVA) morata omogočiti nadgradnjo za napajanje nepozidanih zemljišč vzhodno od območja OPPN in se natančneje določita v fazi izdelave projektne dokumentacije za infrastrukturno opremljanje območja. TP Brežice TC se v 20 kV omrežje priključi na obstoječi 20 kV kablovod, ki poteka med RTP Brežice in DV Brežice. Ta se prekine, podaljša in uvede v predvideno TP TC Brežice. SN voda se od mesta priključitve do TP položi v novo elektro kabelsko kanalizacijo (EKK).

(6) Za napajanje predvidenih objektov se zgradi elektro kabelska kanalizacija, ki poteka po vzhodni strani objekta B (po dostavni poti), do objekta C pa direktno iz TP. Predvideni NN kablovodi morajo biti na celotni trasi ustrezno mehansko in električno zaščiteni.

(7) Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omarič.

(8) 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.

(9) Obvezna je postavitve fotonapetostnih naprav pod pogoji za zunanje naprave, ki jih določa 13. člen tega odloka in pod pogoji, ki jih določa področni predpis. Solarni moduli se lahko izvedejo le kot del strehe.

(10) Zahodno od območja OPPN poteka distribucijsko plinovodno omrežje: v Ulici Stanka Škalerja odsek R293-PE90 in v Pleteršnikovi ulici odsek R382-PE225, oba z delovnim tlakom 4 bar. Predvidi se izgradnja novega voda v infrastrukturnem koridorju nove lokalne ceste za morebitno priključitev objektov na plinovodno omrežje in z možnostjo kasnejšega priključevanja nepozidanih zemljišč vzhodno od območja OPPN.

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

21. člen (komunikacijsko omrežje)

(1) Obstoječi komunikacijski vod poteka zahodno ob območju OPPN, v Cesti svobode in južno od območja, ob obstoječem trgovskem objektu Eurospin.

(2) Za predvidene ureditve na območju OPPN se predvidi novo elektronsko komunikacijsko omrežje z navezavo na najbližji telekomunikacijski kabelski jašek na severozahodnem vogalu objekta Eurospin. Za trase novih telekomunikacijskih vodov se predvidi kabelska kanalizacija.

(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«.

22. člen (zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnih mest na gradbeni parceli stavbe.

(2) Vsaka stavba zagotavlja zbirno in odjemno mesto znotraj volumna stavbe, in sicer v zalednih delih stavb. V objektih, kjer je več lokalov, se uredi več zbirnih in odjemnih mest.

(3) Dostop do odjemnih mest se zagotavlja po privatnih prometnih površinah. Lastniki in uporabniki morajo zagotavljati nemoten odjem in dostop smetarskem vozilu.

(4) Na gradbeni parceli GPi se lahko uredi ekološki otok pod pogoji 13. člena tega odloka.

(5) Lokacije odjemnih mest so informativno razvidne iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

VI. NAČRT GRADBENIH PARCEL IN PROSTORSKI UKREPI

23. člen (načrt gradbenih parcel in prostorski ukrepi)

(1) Pred gradnjo objektov, ki mejijo na obstoječe ali načrtovane občinske javne ceste ali drugo grajeno javno dobro lokalnega pomena, je praviloma 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 gradbene parcele, namenjene gradnji stavb (GP), gradnji javnih cest (GPjc) in cest (GPc), infrastrukture (GPi) in jarkov (GPj).

(3) Vzhodna meja gradbene parcele GP3 se prilagodi velikosti gradbene parcele GPi, ki je potrebna za funkcioniranje ekološkega otoka in TP postaje.

(4) Nova lokalna cesta (GPjc1) se načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena.

(5) Na interni cesti (GPc) se zagotovi dostop do gradbene parcele GP1 in GP2, dostop za potrebe vzdrževanja odvodnega jarka in možnost odvajanja padavinske vode z gradbene parcele GP1 preko prepusta v odvodni jarek.

(6) Na površinah parkovne ureditve, večnamenske ploščadi in površin za pešce se omogoči javna raba. Gre za javne površine v zasebni lasti.

(7) Lahko se uredi menjava lastništva zemljišč gradbene parcele GP4, ki funkcionalno pripada parkovnim površinam, in dela gradbene parcele GPj1 na območju zavijalnega pasu regionalne ceste. V kolikor lastnika menjave ne dogovorita, ostane gradbena parcela GP4 kot del obstoječe parcele regionalne ceste, vendar je kljub temu potrebno izvesti parkovne ureditve (zasaditev drevoreda) na območju predmetnega zemljišča.

(8) Gradbena parcela GPi se nameni postavitvi ekološkega otoka in TP. Lahko se deli na dve gradbeni parceli, na parceli ob cesti, kjer je dopustna postavitve ekološkega otoka se lahko vzpostavi javno dobro.

(9) V kolikor bi v fazi natančnejših tehničnih projektnih rešitev cest in jarkov z OPPN predvidena parcelacija izvedbo le-teh onemogočala, je dopustna toleranca od poteka mej gradbenih parcel.

(10) Parcelacija je razvidna iz načrta 6 grafičnega dela OPPN »Načrt gradbenih parcel«.

(11) Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

24. 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 oz. lastnika zemljišča oz. investitorja oz. odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

25. 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) Padavinske jarke na območju OPPN se prestavi in na novo uredi, kot določa 19. člen tega odloka.

(3) Predvideni so predhodni ukrepi za varstvo površinskih voda in podtalnice skladno z veljavno zakonodajo - ustrezen način odvajanja in čiščenja padavinskih in odpadnih vod, ukrepi za zmanjšanje hipnega odtoka vod.

26. člen (varovanje okolja)

(1) Dopustne so le tiste dejavnosti, ki imajo vpliv na okolje znotraj dopustnih kriterijev vplivov na okolje.

(2) Na območju OPPN ni pomembnejših virov zračnih emisij. Zrak, ki se spušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjeni naftni plin, kurilno olje).

(3) Območje centralnih dejavnosti CDo in CU sodi po veljavnih predpisih med območja III. stopnje varstva pred hrupom.

(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.

(8) Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave so integrirani v pogojih umeščanja objektov infrastrukture in drugih ureditev v prostor, kar je razvidno iz načrtov grafičnega dela OPPN 3 »Ureditvena situacija«, 3.1 »Karakteristični prerezi območja« in 4 »Infrastruktura«.

VIII. OBRAMBA TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM IN VAROVANJEM ZDRAVJA

27. člen

(obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi 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) 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 0,3. 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.

(5) V času gradnje in med izvajanjem dejavnosti je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne in površinske vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

28. člen (zaklanjanje)

Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe. Glede na veljavni predpis na območju ni potrebno predvideti zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udeleževanji.

29. 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 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«.

30. člen (varovanje zdravja)

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

IX. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

31. člen (etapnost izvedbe prostorske ureditve)

(1) Gradnja lahko poteka etapno kot je določeno v tem členu, vendar mora posamezna etapa predstavljati funkcionalno zaokroženo in gradbeno zaključeno celoto.

(2) Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja oz. je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

(3) Ureditve OPPN se izvajajo po naslednjih etapah:

- 1. etapa: novo križišče na regionalni cesti in nova lokalna cesta v celotnem profilu vključno z drevoredom, infrastrukturnimi vodi in TP.
- Z izvedbo nove lokalne ceste se lahko ureja gradbena parcela GP3 ob hkratni ureditvi celotnega vzhodnega jarka (na GP4 in GP3) vključno s priključevanjem odvajanja padavinskih voda Eurospina in z ureditvijo odvoda v neimenovani vodotok.
- 2. etapa: rekonstrukcija regionalne ceste v celotnem profilu z zavijalnim pasom vključno z drevoredom.

- Z izvedbo severnega priključka se lahko gradbeni parceli GP1 in GP2 urejata neodvisno druga od druge, pri tem pa ne smeta onemogočati dostopa in komunalne opremljenosti gradbene parcele druga drugi.

(4) Gradnja stavb v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture, pri čemer je potrebno:

- pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano, gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje posamezne etape in ostalo vso gospodarsko infrastrukturo, ki se izvede v javnih prometnih površinah;
- pred ali sočasno z izdajo uporabnega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti uporabno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano, gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje tega objekta in ostalo vso gospodarsko infrastrukturo, ki se izvede v javnih prometnih površinah ter le-to predati v upravljanje pristojnemu upravljavcu.

(5) K celovitim ureditvam posamezne gradbene parcele sodijo poleg objektov, pripadajočih prometnih površin in infrastrukturne tudi parkovne ureditve, zelena bariera in druge zelene površine, ureditve zadrževalnikov in jarkov.

(6) Pri gradbeni parceli GP2 to pomeni, da morata biti sočasno z objektom B grajena tudi paviljona B1 in B2 in večnamenska ploščad. V kolikor vzhodni jarek še ne bi bil zgrajen v celoti, pomeni tudi izgradnjo vzhodnega jarka v celoti. Kioska se lahko postavi kasneje. Do postavitve kioskov se otoka uredita kot ostali zeleni otoki na parkirišču.

32. 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 geoloških, hidroloških, geomehanskih, varnostnih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev poiščejo rešitve, ki so primernejše s tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika.

(2) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer, bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom. Pri tem pa je potrebno upoštevati določbe gabaritov stavb tega odloga.

(3) Na podlagi prvega in drugega odstavka tega člena so dopustne spremembe tras posameznih vodov in lokacij objektov gospodarske infrastrukture zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Dopustne so tudi delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev gospodarske javne infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske infrastrukture.

(4) Na podlagi prvega in drugega odstavka tega člena je dopustno odstopanje od predvidenega poteka odvodnega jarka na GP1 in od prometnih ureditev severnega priključka v smislu mikrolokacije zaradi konkretnjših tehničnih projektiranih rešitev v fazi projektiranja in s tem povezanim potekom interne ceste.

(5) V prvem in drugem odstavku tega člena navedeno splošno dopustno odstopanje za infrastrukturo ne velja:

- za odvodne jarke, ker so potrebni tudi za odvajanje zaledne vode, razen če se kasneje zaradi drugačnih razmer s strokovnimi podlagami in drugačnimi rešitvami odvajanja širšega območja utemeljijo drugačne rešitve,
- za lokacijo zbirnih in odjemnih mest, kot določa 22. člen,
- za potek novega SN voda na način, da bi se onemogočali ustrezni pogoji za vzpostavitev kontinuiranega drevoreda z ustreznimi ravnimi pogoji.

(6) Individualna odstopanja na GP1:

- Dopusti se odstopanje od prve alineje desetega odstavka 11. člena tega odloka na način, da se na GP1 dovoli dodatna etaža stavbe, in sicer terasna etaža s koto etaže največ 8,3 m od nivoja novega terena, zasnovana kot terasna etaža do višine 12,0 m. Velikost terasne etaže je lahko največ 50% etažne tlorisne velikosti objekta, v odmiku od fasadne ravnine najmanj 2,0 m od skrajnih robov etaže objekta A. Morebitno ograjevanje se izvede v stekleni izvedbi. Volumen terase se izvede v lahki konstrukciji temne barve in v transparentni stekleni izvedbi.
- Odmik objekta na GP1 od meje gradbene parcelne na vzhodni strani je lahko manjši od predpisanega v 11. členu tega odloka s soglasjem lastnika sosednje parcele, če so izpolnjeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je praviloma možno vzdrževanje in raba objekta v okviru funkcionalne parcele objekta.
- Dopusti se odstopanje od drugega odstavka 11. člena tega odloka na način, da se dopusti gradnja izven površine za razvoj objekta tako, da lahko preko gradbene meje na severni strani sega površina navpične projekcije zunanjih dimenzij stavbe glavnega objekta v velikosti do 20,0 m² in utrjena zunanja površina v velikosti do 30,0 m², pri tem pa je potrebno zagotavljati stabilnost tako jarka kot objekta ter gradnjo in vzdrževanje objekta praviloma na lastni gradbeni parceli in pogoje o zeleni fasadi, kot določa peti odstavek 12. člena tega odloka.
- Dopustno je odstopanje od petega odstavka 11. člena tega odloka na način, da se lahko v tem pasu urejajo tudi prometne površine. Ker v tem primeru ne gre za programsko obogatitev uličnega prostora, se posledično za te potrebe dopusti odstopanje tudi od tretjega odstavka 6. člena in drugega odstavka 10. člena tega odloka, posledično se dopusti tudi odstopanje od petega odstavka 11. člena, na način, da je dopustno umeščanje prometnih površin v odmiku več kot 10,0 m od robnika pločnika ob Cesti svobode, če se na projektni ravni izkaže takšna potreba investicijske namere. Prav tako se dopusti umeščanje travnatih parkirnih mest v odmiku več kot 5,0 m od robnika pločnika ob Cesti svobode, če se kasneje na projektni ravni izkaže potreba zaradi zagotavljanja potrebnega števila parkirnih mest glede na velikost in dejavnost investicijske namere ter s tem potreba po dodatnih parkirnih površinah in umeščanju le-teh v parkovne površine. Gre izključno za umeščanje travnatih parkirnih mest, pri katerih mora biti na najmanj vsaka štiri parkirna mesta niz prekinjen z zeleno cenzuro, širine minimalno 2,0 m z najmanj enim drevesom. Na meji med prometnimi površinami in parkovno površino se zasadi vizualna bariera s srednje visokim grmičevjem in drevesi, skladno s tretjim odstavkom 14. člena tega odloka.
- Dopusti se odstopanje od prve alineje tretjega odstavka 14. člena tega odloka na način, da se za potrebe gradnje na gradbeni parceli GP1 zagotovi parkirna mesta tudi na gradbeni parceli GP2.
- Dopusti se odstopanje od druge alineje točke f) četrtega odstavka 14. člena tega odloka in od prve alineje točke d) četrtega odstavka 14. člena tega odloka, na način, da se namesto zelene cenzure z drevesom izvede vzhodna fasada objekta A kot zelena fasada.
- Na podlagi prvega in drugega odstavka tega člena se dopusti odstopanje od predvidenih potekov priključkov na infrastrukturo na način, da se omogoči ločene, samostojne priključke za gradbeno parcelo GP1, v kolikor jih bo investitor kasneje uskladir drugače s pristojnimi upravljavci posamezne infrastrukture.
- Dopusti se odstopanje od točke b) drugega odstavka 9. člena tega odloka tako, da se dopusti gradnja CC_SI 11100 Enostanovanjske stavbe, samo kot funkcionalna enota objekta A.

(7) Individualna odstopanja na GP2:

- Dopusti se individualno odstopanje na način, da se gostinska dejavnost namesto v paviljonu B1 dopusti v paviljonu B2.
- Dopusti se individualno odstopanje od faktorja zelenih površin, določenega v četrtem odstavku 14. členu tega odloka, in sicer je dopusten minimalni Fzp 0,15, pri tem pa se zraven šteje tudi površina gradbene parcele GP4.
- Glede na dopustno odstopanje, določeno v peti alineji prejšnjega odstavka se za zagotavljanje dodatnih parkirnih mest za potrebe gradbene parcele GP1 posledično dopusti odstopanje tudi od druge alineje točke b) četrtega odstavka 14. člena tega odloka, ki določa minimalno širino zelene bariere 5,0 m, in sicer na način, da je na mestu umestitve vzdolžnih parkirnih mest na območju bariere na severni strani gradbene parcele GP2 potrebno zagotoviti minimalno širino bariere 3,0 m od meje gradbene parcele. Uredijo se travnata parkirna mesta, ki potekajo vzdolžno z dostavno potjo. Travnata parkirna mesta se uredijo v sklopih po tri do pet parkirnih mest, med katerimi je prekinitev z zasaditvijo visoke vegetacije, dolžine minimalno 6,0 m. Pri izračunu Fzp se ta travnata parkirna mesta vštejejo med zelene površine.

(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 rekonstrukcija regionalne ceste, izgradnja nove lokalne ceste s križiščem, infrastrukturnih vodov, TP in odvodnih jarkov.

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

(4) Investitor bo na podlagi pogodbe o opremljanju sam na lastne stroške izvedel komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo območja, za kar bo moral priskrbeti tudi projektno dokumentacijo in zagotoviti potrebna zemljišča.

(5) Pred pričetkom izvedbe predvidenih ureditev v OPPN investitor s pripravljavcem sklene pogodbo o opremljanju in pridobi gradbeno dovoljenje za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura bo natančno določena v pogodbi o opremljanju, med drugim pa obsega vsaj: prometne ureditve v celotnem profilu cest (tudi državne ceste) s cestno razsvetljavo, vodovodno in hidrantno omrežje, kanalizacijsko omrežje, odvajanje padavinske vode, elektroenergetsko omrežje, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Komunalna oprema, ki bo predmet pogodbe o opremljanju, mora biti projektirana in izvedena v takšnih zmogljivostih, da bo nanjo mogoča tudi priključitev objektov, načrtovanih na nepozidanem zalednem območju.

(6) S pogodbo o opremljanju se za predmetno območje določi obseg komunalne opreme, ki se predaja pripravljavcu, obveznosti in roki za izgradnjo ter način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture v obsegu, kot omogoča zakonodaja. Po izgradnji investitor komunalno opremo brezplačno preda pripravljavcu. Investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki je predmet pogodbe o opremljanju. Če se komunalna oprema, zgrajena na podlagi pogodbe o opremljanju, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžen plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v skladu z zakonom.

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

(8) Gradnja v območju OPPN bo lahko povzročila prekomerno prometno obremenitev na obstoječem prometnem omrežju. Investitorji lahko pred pričetkom obremenitve cest z upravljavcem javnih cest sklenejo pogodbo, s katero se opredelijo medsebojne obveznosti v zvezi z rekonstrukcijo javnih cest po prenehanju obremenitev in povečanim rednim vzdrževanjem cest v času trajanja povečane obremenitve.

34. člen

(obveznosti udeležencev graditve objektov)

(1) Pred pričetkom gradnje so investitorji skupaj z upravljavci dolžni evidentirati stanje prometnih površin, zelenic, hodnikov za pešce in ostalih površin v okolici območja OPPN ter na podlagi ugotovitev zagotoviti ukrepe za ustreznost teh površin za povečano obremenitev v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev na območju OPPN.

(2) Po končani gradnji so investitorji skupaj z upravljavci dolžni zagotoviti povrnitev teh površin v prvotno stanje oziroma zagotoviti ustreznost teh površin za namene, predvidene z načrtovanimi ureditvami.

(3) Investitorji so dolžni na začetku gradbenih del skrbno odstraniti in deponirati plodno zemljo, ter jo uporabiti za urejanje zelenih površin na območju OPPN.

(4) Drugi pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektni dokumentaciji.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

35. člen (dopustni posegi pred izvedbo ureditev)

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

36. člen (vpogled akta in nadzorstvo)

(1) OPPN s spremljajočim gradivom je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostor.

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

37. 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 izvedbene pogoje v občinskem prostorskem načrtu.

38. člen (uveljavitev)

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

Št. 3505-8/2020
Brežice, dne 5. 3. 2024

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan