

Na podlagi 129. in 130. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3), Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) ter 19. člena Statuta občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) je Občinski svet Občine Brežice na _____ redni seji dne _____ sprejel

ODLOK
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., pod številko projekta OPPN-02/24.

- (2) S tem OPPN se na podlagi 130. člena ZUreP-3 spreminja namenska raba prostora iz:
- osrednjega območja centralnih dejavnosti (CU) v večstanovanjsko gradnjo (SSv)
 - osrednjega območja prosto stoječe individualne gradnje (SSe) v večstanovanjsko gradnjo (SSv).

(3) OPPN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 4385.

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

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

1. Izsek iz OPN	1:5000
2. Geodetski načrt s certifikatom	1:1000
3. Geodetski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
4. Zemljiškokatastrski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
5. Situacija obstoječega stanja	1:1000
6. Zazidalna situacija I. etapa in Prereza A-A, B-B	1:500
7. Zazidalna situacija II. etapa in Prereza A-A, B-B	1:500
8. Zazidalna situacija - podzemna garaža I. faza in Prereza A-A, B-B	1:500
9. Zazidalna situacija – podzemna garaža II. faza in Prereza A-A, B-B	1:500
10. Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo	1:500
11. Načrt gradbenih parcel z zakoličbo I. etapa	1:500

12. Načrt gradbenih parcel z zakoličbo II. etapa	1:500
13. Zbirna situacija infrastrukture	1:500
14. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	1:1000
15. Vplivi in povezave s sosednjimi območji	1:3500
16. Sprememba namenske rabe prostora	1:500

3. člen **(spremljajoče gradivo OPPN)**

Spremljajoče gradivo OPPN vsebuje:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Povzetek za javnost
7. Obrazložitev in utemeljitev
8. Elaborat ekonomike
9. Podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora.

4. člen **(pomen izrazov)**

(1) V odloku so uporabljeni naslednji pojmi:

1. aktivna fasada je tisti del fasade, ki mora biti oblikovana na način, da je zagotovljena visoka stopnja vizualne, fizične in funkcionalne povezanosti med notranjim pritličnim prostorom stavbe in zunanjim odprtim prostorom;
2. faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami in celotno gradbeno parcelo. V zelene površine se štejejo površine raščenege terena in zelene površine nad podzemno garažo;
3. obstoječi teren je naravni (raščeni) teren brez nasutja ali odkopavanja;
4. terasna etaža je zadnja etaža stavbe, neposredno nad ravno streho, ki je odmaknjena od fasadne ravnine objekta;
5. urejeni teren je preoblikovan potek obstoječega terena, skladno z določili tega odloka;
6. zelena streha je streha, ki je v celoti prekrita z rastlinami in prstjo na vodoneprepustni membrani;
7. organska zasaditev je kombinacija visokih in nižjih vrst dreves ter grmičevja, pri čemer se zasaditve oblikujejo v gručah, ne v drevoredni vrsti.

(2) Pomen ostalih izrazov iz tega odloka je določen v veljavnih predpisih.

II. OBMOČJE UREJANJA IN PROSTORSKE UREDITVE

5. člen **(območje urejanja)**

(1) Območje urejanja na severu meji na javno pot JP 529031 (Cvetna ulica), na vzhodu na lokalno cesto LC 024271 (Kapele – Dobova) in lokalno krajevno cesto LK 027571 (Kapelska cesta), na jugu na lokalno krajevno cesto 027551 LK (Ulica Marka Šavriča) in na zahodu na obstoječo pozidavo individualnih stanovanjskih stavb.

(2) Območje urejanja zajema dele EUP DOB-14, DOB-15, DOB-50 in OB-21.

(3) Podrobnejše namenske rabe na območju urejanja so:

- CU – osrednja območja centralnih dejavnosti,
- SSe – prosto stoječa individualna gradnja,
- PC – površine cest.

(4) Območje urejanja je skupne površino 1,28 ha, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 786/8, 786/12, 786/14, 787/12, 787/4, 786/13-del, 787/5-del, 787/10-del, 787/8-del, 787/6-del, 787/11, 786/7, 786/5-del, 786/3-del, 797/1-del, 788/9-del in 788/7-del, vse Katastrska občina 1292 Gabrje.

6. člen **(sprememba podrobnejše namenske rabe prostora)**

Z OPPN se območje centralnih dejavnosti (CU) in prosto stoječe individualne gradnje (SSe) spremeni v območje večstanovanjske gradnje (SSv) s spremljajočimi dejavnostmi.

7. člen **(zasnova ureditev)**

(1) Zgradi se nova stanovanjska soseska, pod katero se v celoti uredi kletna etaža, namenjena parkiranju stanovalcev. Nad njo se umestijo večstanovanjske enote, med katerimi se uredijo zelene in peš površine, otroško igrišče ter parkirišča za obiskovalce. Ob Kapelski cesti, ki tvori centralno os severnega dela naselja Dobova, se umestijo oskrbne in storitvene dejavnosti.

(2) Dopustna je etapna gradnja posameznih večstanovanjskih enot s pripadajočo podzemno garažo in zunanjo ureditvijo ter potrebno infrastrukturo.

8. člen **(vplivi in povezave s sosednjimi območji)**

(1) Zaradi izvedbe navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro bodo potrebni posegi na spodaj navedena zemljišča izven območja urejanja, in sicer za gradnjo tras:

- električnega omrežja: parcelne številke 788/14, 788/7, 788/5 (Kapelska cesta), 797/1 (Kapelska cesta), 786/3 (Kapelska cesta), 786/5, 800/9 (Cvetna ulica), 787/5 (Kapelska cesta), 797/2 (Kapelska cesta), 788/3, 788/2 in 789/2, vse katastrska občina 1292 Gabrje;
- komunalnih odpadnih voda: parcelni številki 800/9 (Cvetna ulica) in 798/1 (Ulica Marka Šavriča), obe katastrska občina 1292 Gabrje;
- vodovodnega omrežja: parcelne številke 797/1 (Kapelska cesta), 787/6, 787/8 in 787/10, vse katastrska občina 1292 Gabrje;
- telekomunikacijskega omrežja: parcelne številke 787/10, 787/8, 787/6, 797/11 (Kapelska cesta), 786/7, 786/5, 800/8 (Cvetna ulica), 800/9 (Cvetna ulica), 243/5, vse katastrska občina Gabrje;
- prometno omrežje: parcelne številke 787/9, 797/2 (Kapelska cesta), 789/1 (Ulica Marjana Šavriča) in 788/7 (Cvetna ulica), vse katastrska občina 1292 Gabrje.

(2) Zaradi ohranjanja zasebnosti območja sosednjih enostanovanjskih stavb ter zaradi ločevanja enodružinske in večstanovanjske pozidave se na zahodni strani OPPN uredi zeleni pas.

9. člen **(vrste gradenj)**

Na območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj, ki jih opredeljuje veljavni zakon, ki ureja graditev objektov.

10. člen **(vrste dejavnosti)**

(1) Območje OPPN je v osnovi namenjeno bivanju.

(2) Poleg bivanja so dopustne spremljajoče dejavnosti, in sicer:

1. G TRGOVINA:
 - 47 Trgovina na drobno (vse razen 47.3 Trgovina na drobno z motornimi gorivi in 47.8 Trgovina na drobno z motornimi vozili, motornimi kolesi ter deli in opremo zanje);
2. H PREVOZ IN SKLADIŠČENJE:
 - 53 Poštna in kurirska dejavnost;
3. I NASTANITVENE IN GOSTINSKE DEJAVNOSTI:
 - 56 Dejavnost strežbe hrane in pijače (vse razen 56.114 Turistične kmetije brez sob);
4. J ZALOŽNIŠTVO, RADIODIFUZIJA TER PRODUKCIJA IN DISTRIBUCIJA VSEBIN:
 - 58 Založništvo;
 - 59.2 Snemanja in izdajanja zvočnih zapisov in muzikalij;
5. K DEJAVNOSTI V ZVEZI S TELEKOMUNIKACIJAMI, RAČUNALNIŠKIM PROGRAMIRANJEM, SVETOVANJEM, RAČUNALNIŠKO INFRASTRUKTURO IN DRUGIMI INFORMACIJSKIMI STORITVAMI:
 - 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti;
 - 63 Dejavnosti v zvezi z računalniško infrastrukturo, obdelavo podatkov in gostovanjem ter druge informacijske dejavnosti;
6. L FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI;
7. M POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (razen oddajanje stanovanj v turistične namene za kratkotrajno nastanitev);
8. N STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI:
 - dopustne so vse dejavnosti, razen 70.1 Dejavnost uprav podjetij in 75 Veterinarstvo;
9. O DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI:
 - 77 Dajanje v najem in zakup (samo 77.2 Dajanje izdelkov za široko rabo v najem in zakup, 77.330 Dajanje pisarniške opreme in računalniških naprav v najem in zakup, 77.400 Dajanje pravic uporabe intelektualne lastnine v zakup, razen avtorsko zaščiteneh del);
 - 78 Zaposlovalne dejavnosti;
 - 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj ter druge storitve rezervacij in druge s potovanji povezane dejavnosti;
 - 80 Preiskovalne dejavnosti in varovanje;
 - 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti;
10. Q IZOBRAŽEVANJE:
 - 85 Izobraževanje (samo 85.1 Predprimarna vzgoja in izobraževanje, 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje in 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje);
11. R ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO:
 - 86 Zdravstvo (vse razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost);
 - 87 Socialno varstvo z nastanitvijo (samo 87.9 Drugo socialno varstvo z nastanitvijo – samo dejavnost rejniških družin);
 - 88 Socialno varstvo brez nastanitve (samo dejavnosti, ki ne vključujejo oskrbe ali varstva oseb na lokaciji znotraj OPPN);
12. S KULTURNE, ŠPORTNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI:
 - 90 Umetniško ustvarjanje in uprizoritvene dejavnosti;
 - 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas (samo 93.13 Dejavnost fitnes centrov, 93.19 Športne dejavnosti, d.n. in 93.299 Drugje nerazvrščene dejavnosti za prosti čas);
13. T DRUGE DEJAVNOSTI:
 - 94 Dejavnost članskih organizacij (samo 94.120 Dejavnost strokovnih združenj in 94.999 Dejavnost drugje nerazvrščenih članskih organizacij);
 - 95 Popravila in vzdrževanje računalnikov in izdelkov za široko rabo, motornih vozil in motornih koles (vse razen 95.3 Popravila in vzdrževanje motornih vozil in motornih koles);
 - 96 Osebne storitve (vse razen 96.3 Pogrebne dejavnosti);
14. U DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM TER PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO:
 - 98 Raznovrstna proizvodnja gospodinjstev za lastno rabo.

(3) Skladno z dopustnimi spremljajočimi dejavnostmi iz prejšnjega odstavka tega člena so dopustne funkcionalne enote v večstanovanjskih enotah, kot je določeno v naslednjem odstavku tega člena.

(4) Spremljajoče dejavnosti iz tega člena se opravljajo v naslednjih stavbah in etažah:

- v stavbi št. 4 v delu pritlične etaže, orientiranem proti Kapelski cesti;
- v stavbi št. 6 v celotni pritlični etaži;
- deli etaž iz prve in druge alineje tega odstavka so namenjeni izključno opravljanju spremljajočih dejavnosti, bivanje ni dovoljeno,
- v pritlični etaži vseh stavb se lahko opravljajo dejavnosti predšolske vzgoje,
- v vseh etažah je dopustno opravljanje spremljajočih dejavnosti v okviru samozaposlitve, če te ne vključujejo povečane frekvence strank ter se izvajajo tako, da ne povzročajo čezmernih imisij (hrupa, vibracij, emisij vonjav ali drugih vplivov) in ne posegajo v pravico drugih stanovalcev do mirnega in nemotenega uživanja njihovih prostorov.

(5) Spremljajoče dejavnosti se izvajajo pod pogojem:

- da se za njih zagotovi ustrezno število parkirnih prostorov znotraj parkirnih površin, kot je določeno v 17. členu tega odloka;
- da ne povzročajo nesprejemljivih okoljskih vplivov na bivalni del.

11. člen (vrste objektov)

(1) Na območju OPPN je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) glede na namen uporabe dopustna gradnja naslednjih objektov:

a) Glavni objekti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (samo kot glavne stavbe);

b) Pomožni objekti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12420 Garažne stavbe: kolesarnica;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišče nenevarnih odpadkov (shramba posod za smeti), rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo;
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: senčnica,
- 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroško igrišče;
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – dopustne so ograje.

(2) Na območju urejanja so glede na zahtevnost dopustni zahtevni, manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

(3) Na območju OPPN je dopustna gradnja senčnic, kolesarnic in shramb posod za odpadke, pri čemer mora posamezen objekt služiti najmanj dvema večstanovanjskima stavbama.

(4) Poleg objektov navedenih v prvem odstavku tega člena, so dovoljeni tudi naslednji objekti, ki se ne klasificirajo: priključek, vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine, ekološki otok, objekt za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah ter zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije ter drugi gradbeni posegi, kot so izkopavanja in nasipavanja obstoječega terena, ob upoštevanju pogojev tega odloka.

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

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste – dopustno je vse razen gozdne ceste, gozdne vlake in jahalne steze;
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi;
- 24122 – Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – dopustni so: otroška igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi.

(6) Na gradbeni parceli je dopustna postavitve več glavnih in pomožnih objektov, ob upoštevanju določb 12., 13. in 14. člena tega odloka.

12. člen (prostorski izvedbeni pogoji za glavne objekte – večstanovanjske stavbe)

(1) Tipologija: samostojne stavbe.

(2) Lega:

- posamezna večstanovanjska stavba se umešča znotraj gradbene meje, ki je enaka maksimalnim tlorisnim dimenzijam posameznih večstanovanjskih stavb;
- izven gradbene parcele je dopustno dodajanje volumnov samo za potrebe gostinske terase, in sicer na južni strani objekta 6(B) in na vzhodni strani objekta 4(A). Gradnja je dopustna na površinah, določenih s posebno gradbeno mejo, prikazano na grafični prilogi št. 9 *Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo*;
- pri gradnji kletne etaže, ki je namenjena podzemni garaži, se upošteva gradbena meja podzemne garaže, ki je oddaljena minimalno 4,0 m od sosednjih parcel oz. kot to izhaja iz geološko-geomehanskega poročila;
- gradbene meje posameznih stavb so razvidne iz grafične priloge 9 Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo.

(3) Tlorisna velikost:

- tloris je v osnovi podolgovate oblike, maksimalna tlorisna velikost je določena z gradbeno mejo;
- terasna etaža (T) je z vseh strani za minimalno 4,0 m zamaknjena v notranjost osnovnega tlorisa stavbe;
- dodajanje ali/in odzemanje površin na osnovni tloris katerekoli etaže je dopustno znotraj gradbenih mej posamezne stavbe;
- dovoljeni dodani volumen gostinske terase na južni strani objekta 6(B) je lahko izveden do največje velikosti, določene z gradbeno mejo gostinske terase. Na vzhodni strani objekta 4(A) je znotraj določenih gradbenih mej dopustna gradnja gostinske terase z največjo dovoljeno površino do 25 m²;
- kletna etaža se izvede znotraj gradbene meje podzemne garaže v obsegu, kot dopuščajo geomehanske razmere.

(4) Višina:

- maksimalno K+P+2+T, pri čem višina celotne stavbe, nad koto pritličja, ne presega 13,0 m;
- kota pritličja je 143 m.n.v. ±0,30 m;
- kletna etaža je popolnoma vkopana, globina garaže mora biti zadostna, da se na njeni strehi izvedejo zunanje ureditve, skladno z osmim in devetim odstavkom 16. člena tega odloka.

(5) Streha:

- ravna streha z naklonom do 6°, skritim za atiko;
- ravne strehe se lahko izvedejo kot nepohodne, pohodne ali zelene. Streha zadnje etaže je nepohodna;
- na strehi je dopustna namestitev fotonapetostnih naprav takega tipa in načina vgradnje, da se zagotavlja najmanjša možna višina izvedbe le-teh, moduli morajo biti skriti za fasadnim vencem ali umaknjene od roba venca najmanj za višino modula. Pri postavitvi fotonapetostnih naprav mora biti zagotovljeno preprečevanje svetlobnega bleščanja proti železniški progi.

(6) Fasade:

- so členjene z dodajanjem in/ali odzemanjem volumnov in barvnimi odtenki ali drugimi fasadnimi materiali;
- na daljših fasadah vsake etaže, razen terasne etaže, je skupna površina izvzemov in/ali dodanih volumnov najmanj 40% (na primer lože, kubusni izzidki), ki so po posameznih etažah razporejeni nesimetrično;
- so v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali bele barve, prevladuje omet, dopustna je kombinacija največ treh materialov oziroma barv, pri čemer uporaba lesa ni dopustna;
- vsi vhodi v stavbe, tudi vhodi v poslovni del stavbe, so arhitekturno poudarjeni in zamaknjeni v notranjost od gradbene meje stavbe osnovnega tlorisa objekta ali kot dodan volumen;
- fasade pritličnih etaž, kjer se umeščajo dejavnosti, se oblikujejo kot aktivne fasade z večjimi steklenimi površinami (izložbami);
- ograje balkonov so transparentne v videzu kovine ali steklene;

- vse stavbe so medsebojno oblikovno usklajene glede načina členitve, uporabe barv in materialov ter ritma odprtin oz. dodanih volumnov.

(7) Gostinske terase:

- dovoljene le v obliki nadstrešnice z ravno streho, maksimalne višine 3,5 m, izvedene v lahki konstrukciji, oblikovno skladno z glavnim objektom.

(8) Pogoji temeljenja:

- pri gradnji je potrebno upoštevati pogoje temeljenja, določene v geotehničnem poročilu;
- o primernosti – nosilnosti temeljnih tal v dnu širokega izkopa presodi pooblaščen nadzorni geomehanik ob obveznem prevzemu temeljnih tal.

(9) Brežine gradbene jame:

- pred izvedbo globljih izkopov s strmimi brežinami se izdelata ustrezna dokumentacija za izvedbo zavarovanja stabilnosti brežin gradbene jame, obstoječih objektov in komunalnih vodov v vplivnem območju gradbene jame, ki je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- izkopi pod nivo obstoječih temeljev objektov oziroma komunalnih vodov pred dokončanjem predvidene zaščite niso dopustni;
- površine brežin se za čas gradnje zavarujejo pred izsuševanjem oziroma erozijo.

13. člen

(prostorski izvedbeni pogoji za pomožne objekte, ki so po definiciji stavbe – pomožne stavbe)

(1) Tipologija: samostojne stavbe.

(2) Lega:

- gradijo se na površini gradbene parcele;
- kolesarnica in shramba posod za smeti se gradita skupaj ob/na površini zunanjih parkirišč in imata enotno streho;
- senčnice se postavlja na zelenih ali utrjenih površinah, v oddaljenosti minimalno 5,0 m od večstanovanjskih stavb, prometnic in sosednjih gradbenih parcel stanovanjskih objektov, oblikovane lahko tudi kot nadstrešnice;
- ostale pomožne stavbe so od sosednje gradbene parcele odmaknjene najmanj 4,0 m, dopusten je manjši odmik s soglasjem lastnika sosednje parcele.

(3) Tlorisna velikost: do 25 m² za samostojne stavbe, oziroma do 60 m² za večnamenske stavbe (kolesarnica in shramba posod za smeti).

(4) Kota pritličja je na koti urejenega terena.

(5) Višina: do 4,0 m merjeno od kote urejenega terena.

(6) Streha: ravna z naklonom do 6°, skritim za atiko.

(7) Postavljajo se na utrjeno podlago, izvedejo se v lahki konstrukciji, razen lesene.

(8) Fasade: omet ali/in pločevina grafitno sive barve.

(9) Gostinske terase je dopustno postavljati kot pomožne objekte, vendar ob upoštevanju in izpolnjevanju vseh določil 12. člena tega odloka, ki se nanašajo na gostinske terase.

14. člen

(prostorski izvedbeni pogoji za pomožne objekte, ki po definiciji niso stavbe)

(1) Lega:

- gradijo se na površini celotne gradbene parcele;

- podzemni objekti se gradijo v odmiku najmanj 0,6 m od meje sosednje gradbene parcele, dopustni so manjši odmiki od navedenih v tem členu, ob soglasju lastnika sosednje parcele;
- ograje se lahko postavijo le na zahodni strani območja OPPN (proti obstoječi pozidavi), v odmiku najmanj 0,5 m, oziroma manj ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča;

(2) Velikost in zmogljivost:

- rezervoar in cisterna za vodo: prostornina vode do 100 m³;
- rezervoar za nafto in plin: prostornine do 15 m³;
- ograja: transparentna kovinska, žičnata, višine do 1,2 m.

15. člen **(obstoječi objekti)**

Na obstoječih objekti so dopustne naslednje vrste gradenj:

- rušitve;
- rekonstrukcije (tudi manjša rekonstrukcija);
- sprememba namembnosti upoštevajoč dejavnosti iz 9. člena tega odloka;
- vzdrževalna dela.

16. člen **(zunanje ureditve)**

(1) Dostopi na gradbeno parcelo se izvedejo v asfaltu, parkirna mesta pa s travnatimi ploščami.

(2) Otroško igrišče se izvede v peščeni ipd. izvedbi, minimalne velikosti 200 m², ob njem se zasadijo minimalno tri visoka drevesa, na način, da bo zagotovljena njegova pokritost s krošnjami v predvidenem končnem stanju vsaj 50%.

(3) Zunanje površine okoli stavbe se zatravijo, zasadijo z drevesi in grmovnicami, ki se po območju razporedijo čim bolj enakomerno. Zagotovi se minimalno 15 dreves, od tega mora biti več kot polovica visokih dreves. Teren se oblikuje razgibano, priporočljivo na mestih, kjer se sadijo visoka drevesa.

(4) Poleg zelenih ureditev iz predhodnih dveh odstavkov tega člena se uredijo dodatne zeleni pasovi na mejah območja OPPN, kot je razvidno iz grafičnih načrtov za posamezno etapo,:

- na zahodni strani se vzdolž meje s sosednjimi zemljišči uredi zeleni pas iz kombinacije visokih in srednje visokih dreves listavcev in grmovnic. Zasaditev se izvede organsko. V zeleni pas ni dovoljeno posegati z drugimi parternimi ureditvami (parkirišča, dostopi ipd.);
- na vzhodni strani se ob Kapelski cesti ob pločniku in parkirišču (v drugi etapi) uredi zeleni pas, ki se zasadi z visokimi in srednje visokimi drevesi, ki so čim bolj enakomerno razporejeni, zasadi se minimalno 20 dreves, od tega je polovica visokih;
- na severnem strani ob Cvetni ulici in južni strani ob Ulici Marka Šavriča se ob cestišču uredi zeleni pas z zasaditvijo dreves, zasadi se minimalno eno drevo na vsakih 7,0 m;

(5) Za novo zasajena visoka drevesa se uporabi standardne visokodebelne sadike s krošnjo na višini 2,2 m. Zasaditev dreves z majhnimi in/ali kroglastimi krošnjami ni dopustna.

(6) Faktor zelenih površin (FZP) je najmanj 0,3.

(7) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 parkirnih mest je potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 parkirna mesta. Parkirne površine ob večstanovanjskih stavbah mora ločevati pešpot ali/in zeleni pas zatravitve minimalne širine 1,0 m.

(8) Nad podzemno garažo se zagotovi sloj zemlje v višini najmanj 1,2 m (urejen teren) oziroma več, kjer se z dodatnim nasipavanjem oblikuje razgiban parkovni teren.

(9) Kota urejenega terena ne sme biti višja od kote pritličja večstanovanjske stavbe, ki je določena v četrtem odstavku 12. člena, razen pri ureditvi otroškega igrišča in posameznih parkovnih ureditev.

(10) Čez območje soseke se uredi glavna peš povezava v smeri sever jug. Smiselno jo dopolnjujejo prečne povezave, ki se navezujejo na večstanovanjske stavbe, parkirne površine in obstoječe cestno omrežje. Pešpoti so tlakovane ali v peščeni izvedbi.

(11) V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja se za zunanjo ureditev izdela načrt krajinske arhitekture, ki vključuje: vrste dreves, grmovnic, njihovo razporeditev, določene glede na rastne razmere (raščen teren, teren nad garažo, teren v bližini infrastrukturnih vodov). Tem razmeram se določijo ustrezne vrste, ki se prikažejo tudi na grafiki tlorisa in grafiki prereзов. Določijo se morebitni potrebni zaščitni ukrepi vplivov na infrastrukturo. Podajo se navodila za sajenje in opredeli se način vzdrževanja posameznih vrst. Prikažejo in opredelijo se tudi ostale zunanje ureditve (oblikovanje terena, otroško igrišče, pešpoti, urbana oprema ipd.).

(12) Izvedba vseh zasaditvenih in zatratitvenih dela je pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja.

(13) Prepovedano je ograjevanje atrijev v pritličju večstanovanjskih stavb, razen v primeru vrtca, ko je ograjevanje atrija do 100 m² dopustno.

(14) V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke, električne ali telekomunikacijske omarice na mesto vidno s ceste, morajo biti le-te vizualno zastrte.

(15) Klimatske naprave in druge tehnične naprave, umeščene na strehe, morajo biti vizualno zakrite za fasadnim vencem oziroma umaknjene od roba venca najmanj za 1,5-kratnik višine posameznega elementa.

(16) Klimatske naprave ni dopustno nameščati na fasade objektov. Izjemoma je to dovoljeno, če so klimatske naprave skupaj z vsemi pripadajočimi inštalacijami v celoti vizualno zakrite z arhitekturno oblikovanimi fasadnimi elementi, ki so usklajeni z oblikovanjem objekta.

III. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

17. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Splošni pogoji:

- infrastrukturni vodi se v cestnem telesu napeljejo v posebnih ceveh, ki omogočajo popravila in obnovo brez naknadnih prekopov;
- dostopi na gradbene parcele se utrdijo (asfaltirajo, tlakujejo, izvedejo s travnatimi ploščami ipd.) na način, da se prepreči onesnaževanje ceste in se izvedejo z utopljenimi robniki;
- na vseh gradbenih parcelah se zagotovi obračanje vozil na parceli, da se prepreči vzvratno priključevanje vozil na cesto.

(2) Motorni promet:

- v koridorjih, ki sta razvidna iz grafične priloge št. 7 Zazidalna situacija, so dopustne ureditve v povezavi z rekonstrukcijo obstoječih cest;
- vhod v podzemno garažo: uredi se v širini najmanj 4,0 m.

(3) Mirujoči promet:

- vsaka stanovanjska enota mora zagotavljati zadostno število parkirnih mest, upoštevajoč 82. člen OPN;
- za dejavnosti se na gradbeni parceli stavb, poleg parkirnih mest za stanovanjske namene zagotovi zadostno število parkirnih mest za opravljanje dejavnosti, upoštevajoč 82. člen OPN;

- parkirna mesta za potrebe stanovalcev se v celoti zagotovijo v parkirni garaži. Na terenu se uredijo zunanja parkirišča za potrebe obiskovalcev ter za obratovanje posameznih dejavnosti. Površine in lege zunanjih parkirišč z dostopom so določene v grafičnih prilogah OPPN in jih je prepovedano povečevati. V primeru primanjkljaja zunanjih parkirnih mest in kadar to dopuščajo prostorske razmere, se dodatna parkirna mesta lahko zagotovijo v parkirni garaži;
- med parkirnimi mesti in voziščem Kapelske ceste se uredi varovalni pas, širine najmanj 2,0 m.

(4) Kolesarski promet: vodi se po peš poteh, površini za skupni promet pešca in kolesarja ter po vozišču cest.

(5) Peš promet: vodi se po peš poteh, površini za skupni promet pešca in kolesarja in po pločnikih za pešce.

18. člen

(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

(1) Splošni pogoji:

- dimenzije, materiali in natančni poteki javnega infrastrukturnega omrežja se določijo v projektni dokumentaciji;
- trase infrastrukturnih vodov se umešča na način, da se prilagajajo zasaditvam dreves, določenih v elaboratu zunanjih ureditev iz projektne dokumentacije. Po potrebi je zasaditve potrebno izvesti z zaščitnimi ukrepi, ki bodo preprečili razprostiranje korenin v infrastrukturne vode;
- posegi v varovalnem pasu objekta gospodarske javne infrastrukture se izvajajo pod strokovnim nadzorom pristojnega upravljavca;
- sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov je dopustno v odmiku najmanj 1,5 m od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,0 m, oziroma je v primeru manjših odnikov treba infrastrukturne vode ustrezno zaščititi;
- upoštevajo se predpisani odmiki med posameznimi vodi javne gospodarske infrastrukture;
- na mestu poteka infrastrukturnih vodov (vodovod, elektrika, telefon) pod utrjenimi in povoznimi površinami se vode položi v zaščitno cev, ki sega najmanj 2,0 m čez obe strani roba ceste.

(2) Vodovodno in hidrantno omrežje:

1. Vodovodno omrežje:

- za napajanje novih objektov se zgradi nov javni sekundarni vodovod, ki se priključi na obstoječi javni primarni vodovod NL Ø 200 mm, v jašku, ki je na parceli št. 797/1, k.o. 1292 Gabrje, ob vzhodni meji območja OPPN;
- novi javni sekundarni vodovod je najmanjšega profila Ø 100 mm, poteka po obrobju območja OPPN, zunaj območja podzemne garaže;
- posamezni objekti se po najkrajši poti, preko priključnih cevi, ki so najmanjšega notranjega premera DN 20 mm, oziroma $\frac{3}{4}$ cole, priključujejo na novi sekundarni javni vodovod;
- na javni vodovod se priključi vsaka posamezna stavba, za katero mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomernom;
- vodomerni jašek se izvede zunaj stavbe, na vedno dostopnem mestu;
- meritev porabe vode za stanovanjski in poslovni del objekta se opravlja ločeno;
- opusti se vodovodni priključek v južnem delu območja OPPN, ob Ulici Marka Šavriča.

1. Hidrantno omrežje:

- za zagotavljanje požarne vode se postavijo nadzemni hidranti;
- ohranja se obstoječi hidrant, ki je na parc. št. 787/10, k.o. 1292 Gabrje, ki je ob vzhodni meji območja OPPN.

(3) Kanalizacijsko omrežje: izvede se ločen sistem kanalizacije.

1. Komunalna odpadna voda:

- nova objekta na severu območja OPPN se preko internih kanalizacijskih priključkov priključijo na obstoječi, javni, primarni, gravitacijski fekalni kanalizacijski vod, ki poteka po Cvetni ulici, objekti osrednjega in južnega dela območja OPPN pa na obstoječi, javni, primarni, gravitacijski fekalni kanalizacijski cevovod, PEHD 250 mm, ki poteka po Ulici Marka Šavriča, ob južni meji območja OPPN;
- najmanjši premer kanalizacijskega priključka je DN 125 mm;

- kanalizacijske cevi so iz ustreznega materiala in premera, ki se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije;
 - odpadna komunalna voda iz garaže se priključi na javni, primarni kanalizacijski s prečrpavanjem.
2. Padavinska odpadna voda:
- s streh objektov se vodi v ustrezno dimenzioniran(e) zbiralnik(e) ali/in v cevni(e) zadrževalnik(e);
 - z utrjenih površin ter parkirišč se preko lovilca olj vodi v cevni zadrževalnik ali ustrezno dimenzionirane posamezne ponikovalnice;
 - dimenzioniranje zbiralnika, zadrževalnika in ponikovalnic se izvede hkrati z izdelavo projektne dokumentacije, pri čem se pri dimenzioniranju upošteva končna (druga) etapa ureditve območja OPPN;
 - med dnom objekta za ponikanje odpadne padavinske vode in najvišjo gladino podzemne vode je plast neomočenih sedimentov ali zemljin ali filtrenega materiala debeline najmanj 1,0 m;
 - pred izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se računsko dokaže možnost ponikanja padavinskih voda;
 - upoštevajo se pogoji za dimenzioniranje ponikovalnic, ki se določijo v geotehničnem poročilu.

(4) Elektroenergetsko omrežje:

- priklop objektov je na obstoječo TP 20/04 kV Dobova mizarska, katero je potrebno rekonstruirati zaradi povečanja kapacitete na 2 x 1000 KvA;
- za napajanje območja OPPN se zgradi nov NNKB, ki poteka podzemno v zaščitni cevi Ø 160 mm;
- trasa novega NNKB poteka po osrednjem delu območja OPPN;
- vsaka posamezna večstanovanjska stavba se preko internega elektro priključka priključi na nov NNKB;
- za potrebe informatike se po celotni trase EKK predvidi še dvojček 2xØ 50 mm;
- zračni električni vod, ki poteka v južnem delu območja OPPN se poruši in se ga nadomesti z novim v podzemni izvedbi;

(5) Javna razsvetljava:

Ob rekonstruiranih obstoječih cestah, priključkih (dovozih), rampi v garažo, ob prehodih za pešce, peš poteh znotraj območja OPPN, ob otroškem igrišču in ob parkiriščih se postavijo svetilke javne razsvetljave.

(6) Telekomunikacijsko omrežje

- obstoječi TK vod, ki poteka ob Kapelski cesti se od križišča Kapelske ceste in Ulica Marka Šavriča do križišča Kapelske ceste in Cvetne ulice opusti in nadomesti z novim vodom PVC Ø 125 mm;
- obstoječi TK vod, ki poteka čez območje OPPN se ukine in nadomesti z novo traso, ki se priključi na novi vod PVC Ø 125 mm, ki je ob Kapelski cesti, na vzhodu območja OPPN;
- od novega TK voda, ki poteka ob Kapelski cesti, se do posameznih objektov izvedejo posamezni odcepi s cevjo AC Ø 50 mm;
- posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice.

19. člen (železnica)

(1) Odmik objektov, ureditev, vegetacije in naprav od osi najbližjega železniškega tira in objektov je določen v 925-DN30 Navodilo za gradnjo in posege v progovni in varovalni progovni pas javne železniške infrastrukture). Kotirani morajo biti odmiki ureditev od osi najbližjega tira. Progovni pas železniške proge zajema tudi prostor nad ravnico tirnic do višine 10 m in prostor pod ravnino tirnic do globine 30 m. V naselju je progovni pas razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov za 6 m. Objekte in naprave, visoke do vključno 5 m je dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem progovnem pasu na oddaljenosti najmanj 6 m od osi najbližjega tira. Objekte in naprave, visoke nad 5 m, je dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem progovnem pasu na oddaljenosti najmanj 12 m od osi najbližjega tira.

(2) Pri morebitni postavitvi fotonapetostnih naprav naj bo zagotovljeno preprečevanje svetlobnega bleščanja proti železniški progi.

20. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) Na območju OPPN se za komunalne odpadke uredi zbirna mesta, oziroma prevzemna mesta, ki so locirana na internih parkiriščih ob obstoječih cestah.

(2) Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, steklovina ter ostali odpadki), ki se jih lahko predeluje, se zbirajo ločeno v zabojnikih in se jih odvaža na nadaljnjo predelavo.

(3) Odvečen odkopni material se odlaga na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala, oziroma ga je potrebno porabiti za sanacijo degradiranega območja v občini.

21. člen (ogrevanje)

(1) Večstanovanjske stavbe imajo skupen ali individualen sistem ogrevanja.

(2) Za ogrevanje se lahko uporabljajo različni energenti, skladno z zakonodajo.

(3) Cisterne za utekočinjen naftni plin ali olje se vkopajo v teren ali postavljajo na lokacijah, ki niso izpostavljene pogledom s ceste.

(4) Dopustna je uporaba obnovljivih virov energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd.).

(5) Na območju urejanja je dopustna tudi izvedba plinskega omrežja.

IV. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA

22. člen (varstvo okolja)

(1) Varstvo vode in podtalnice:

- območje urejanja ni na vodovarstvenem območju;
- odpadna komunalna voda se vodi v ločeni kanalizaciji in priključi na javno kanalizacijsko omrežje;
- z utrjenih površin se odpadna padavinska voda prečisti preko lovilca olj;
- gradnjo objektov vključno z izkopi se izvede nad srednjo gladino podzemne vode.

(2) Varstvo zraka:

- na območju urejanja ni dopustno preseganje dovoljenih vrednosti emisij onesnaževanja ozračja;
- stanovanjsko območje nima vplivov na zrak, ki bi presegali zakonsko dovoljene vrednosti.

(3) Varstvo pred hrupom: območje urejanja se uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

(4) Varstvo plodne zemlje: pri zemeljskih delih se plodna zemlja odstrani in deponira ter se uporabi za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin.

(5) Odstranjevanje odpadkov:

- na območju urejanja se uredi organizirano zbiranje in odvažanje odpadkov z odjemnega mesta;
- gradbeni odpadki se odstranjujejo, transportirajo in odlagajo skladno z veljavnimi predpisi.

23. člen **(varstvo kulturne dediščine)**

(1) Območju OPPN je znotraj registriranega arheološkega najdišča Dobova – arheološko območje (EID 1-09804).

(2) Za območje OPPN je pridobljeno Poročilo o izvedbi predhodnih arheoloških raziskav (arheološki testni izkop) zaradi priprave OPPN za večstanovanjsko gradnjo v Dobovi, izvajalec: PJP, d.o.o., Slovenska Bistrica, marec 2025.

(3) V vzhodnem delu območja (testni jarki TJ6-16) se izvedejo raziskave ob gradnji, ki lahko v primeru povečane vsebnosti najdb prerastejo v izkopavanja »omejenega obsega«. Na preostalem območju OPPN se izvaja občasen konzervatorski nadzor nad pripravljalnimi gradbenimi deli.

24. člen **(varstvo krajinskih značilnosti)**

Za zasaditev visokih dreves se uporabijo drevesa listavcev. Med drevesnimi vrstami in grmovnicami se izbira avtohtone vrste.

25. člen **(način ravnanja s prstjo in odvečno zemljo)**

Ob izkopu gradbene jame se odstrani plodna zemlja in se deponira na primernem mestu. Uporablja se za zunanje ureditve na območju OPPN, morebitni viški pa za ureditve zelenic ali za sanacijo degradiranega prostora v občini.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

26. člen **(rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Potres:

- pri načrtovanju novih objektov ter potrebnih ureditev se upoštevajo določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII;
- projektni pospešek tal je 0,3 g.

(2) Požar:

- požarno varstvo vseh objektov se uredi v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi;
- za zagotavljanje požarne vode se zgradi hidrantno omrežje;
- notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in evakuacijo, razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja;
- pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo odmiki stavb od parcelnih mej, ki so določeni z gradbenimi mejami, s čimer je omejeno širjenje požara med objekti;
- v projektni dokumentaciji se upoštevajo ukrepi za preprečitev prenosa požara z objekta na objekt;
- sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(3) Hrup:

- pri novogradnjah objektov in posegih v obstoječe objekte v varovalnem progovnem pasu železniške proge se predvidi ustrezna zaščita pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa;

- (4) Obramba: na območju urejanja niso potrebni ukrepi s področja obrambe.
- (5) Nevarne snovi: na območju urejanja ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.
- (6) Poplave: območje urejanja ni na poplavno ogroženem območju.
- (7) Plazovitost in erozivnost: območje OPPN ni na erozijsko ogroženem območju.
- (8) Plazljivost: območje OPPN ni na plazljivem območju.

VI. NAČRT PARCELACIJE

27. člen (parcelacija in zakoličba)

(1) Načrt parcelacije, koordinate zakoličbenih točk gradbenih parcel in regulacijskih črt so prikazani v grafičnem delu OPPN, grafični načrt številka 10, 11 in 12.

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

(3) v prvi etapi gradnj objektov je obvezna tudi predhodna ali sočasna izvedba postopka ureditve meje, parcelacije in ureditve statusa javnega dobra Ulice Marka Šavriča (LK 027551) ter križišča Ulice Marka Šavriča s Kapelsko cesto (LK 027571).

28. člen (javno dobro)

Obstoječe ceste vključno z njihovim koridorjem za rekonstrukcijo predstavljajo javno dobro.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

29. člen (etapnost gradnje)

(1) Gradnja lahko poteka etapno, tako da je vsaka posamezna etapa zaključena konstrukcijska in funkcionalna celota skupaj z zunanjo ureditvijo, z vso potrebno komunalno opremo za funkcioniranje posameznih objektov, dimenzionirano za končno število uporabnikov v območju OPPN ter na način, da ne ovira izvedbe preostalega dela komunalnega opremljanja v nadaljnjih etapah.

(2) V prvi etapi se:

- ohranjajo obstoječi objekti na parcelah št. 786/13 in 787/4, obe k.o. 1292 Gabrje, skupaj z obstoječimi infrastrukturnimi priključki ali se jih priključi na nove infrastrukturne vode, primerno temu se prilagodi velikost podzemne garaže;
- uredi parcelacija in status javnega dobra skladno s tretjim odstavkom 27. člena tega odloka;
- zgradijo najmanj večstanovanjske stavbe številka 3B, 4A in 5A ter otroško igrišče;
- ob obstoječih objektih lahko postavijo ograje pod pogojem iz prvega odstavka 31. člena tega odloka.

(3) Pred realizacijo 2. etape se porušijo obstoječi objekti.

30. člen **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

- (1) Investitor izvede vse zaščitne ukrepe pred hrupom od železnice.
- (2) Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan varovati stabilnost zemljišča na sosednjih gradbenih parcelah, zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče in po potrebi zagotoviti čiščenje javnih površin, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.
- (3) Pri gradnji se zagotovi izvajanje geotehničnega monitoringa.
- (4) Po izgradnji objekta do katerekoli gradbene faze se uredi okolico, izravna teren, odpelje odvečno zemljo, gradbeni material in ostale gradbene odpadke na ustrezne deponije.
- (5) Zaradi omogočanja dostopa funkcionalno oviranim osebam se površine v javni rabi načrtujejo brez grajenih komunikacijskih ovir.

31. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

- (1) Oblikovanje objektov:
 - tolerance za tlorisni gabarit objektov so podane znotraj gradbene meje;
 - tolerance za višinske gabarite so do + 0,2 m, od te višine lahko odstopajo postavitve dimnikov, anten, inštalaterskih napeljav ter podobnih tehnično-tehnoloških elementov, možna je gradnja nižjih objektov;
 - dopustna so odstopanja od lokacije in števila vhodov na gradbeno parcelo (razen v podzemno garažo, ki mora ostati s Kapelske ceste);
 - dopustna je drugačna zunanja ureditev na gradbeni parceli od prikazane v grafičnem delu OPPN ob upoštevanju pogojev tega odloka;
 - če se načrtovane gradnje izvajajo v več etapah oziroma fazah, je v času njihove gradnje z namenom preprečevanje negativnih vlivov dopustno ograjevanje obstoječih objektov znotraj in zunaj območja OPPN. Dopustna je postavitve ograje do višine 1,5 m. Po zaključku gradenj objektov (pred ali sočasno s pridobivanjem njihovega uporabnega dovoljenja) v posamezni etapi oziroma fazi se te ograje odstranijo.
- (2) Infrastrukturne ureditve:
 - odstopanja, določena v tem odstavku, so dovoljena pod pogojem, da se ne onemogoča izvedba zelenih ureditev, določenih v 16. členu tega odloka;
 - pri objektih in trasah komunalno-energetske infrastrukture in sistema zvez je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, zmožljivosti, materialov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma gradbeno parcelo ipd., če se pojavijo ustreznejše tehnološke rešitve ipd.;
 - mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je dovoljeno prilagoditi v primeru tehnično ustreznejše rešitve; nadomestna trasa električnega voda v jugovzhodnem vogalu območja OPPN se izvede preko novega nizkonapetostnega kablovoda.
- (3) Pri gradnji cest je dovoljeno manjše odstopanje od poteka trase ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi lastništva, terenskih pogojev ali bolj ustrezne rešitve vendar v skladu s predpisi.
- (4) Parcelacija: dopustno je odstopanje od parcelacije, določene s tem odlokom, v primeru spremembe tras cest skladno s tretjim odstavkom tega člena ter zaradi upoštevanja etapnosti gradnje iz 29. člena odloka.
- (5) Kolesarnice za stanovalce se lahko uredijo v podzemni garaži in/ali shrambah stavb.

VIII. POSEBNE DOLOČBE

32. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostorsko načrtovanje Občinske uprave Brežice.

33. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

34. 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.

IX. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

35. člen (uporaba zemljišč do začetka izvajanja OPPN)

Zemljišča se do izvedbe ureditev, ki jih določa ta OPPN, uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

36. člen (uveljavitev in objava)

- (1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
- (2) Odlok se objavi na spletni strani Občine Brežice in v prostorskem informacijskem sistemu.

Številka: 3505-1/2024
Brežice, dne

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan