

Na podlagi 129. v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US in 75/25), 29. člena 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 in 62/24 – odl. US) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

**O D L O K**  
**o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu**  
**za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**  
**(podlaga in predmet OPPN)**

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., pod številko projekta 2225 in identifikacijsko številko prostorskega akta 4221.

(2) OPPN se sprejme ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo, 80/21 in 11/25; v nadaljevanju: OPN).

(3) Na območju OPPN se načrtuje gradnja skladiščnega objekta s pisarnami ter zunanjimi manipulativnimi površinami in nakladalnimi rampami.

**2. člen**  
**(pomen izrazov in kratic)**

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

Kratika	Pomen kratice
EUP	Enota urejanja prostora
Fz	Faktor zazidanosti parcele
Fzp	Faktor zelene površine
GP	Gradbena parcela
ZN	Odlok o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas (Uradni list RS, št. 51/00)

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

1. 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;
2. faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele;
3. gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča;
4. 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 gradbena parcela se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov po prejšnjih predpisih;
5. 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;

6. 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;
7. stavba je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti;
8. 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;
9. zelena fasada je z vegetacijo obrasla fasada ali prekrita fasada (sistemi z vzpenjavo vegetacijo in podobno);
10. zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem. Zelena streha je navadno ravna streha objekta, prekrita z vegetacijo na posebej prilagojeni podkonstrukciji iz slojev strešne izolacije, hidroizolacije, drenaže in plasti zemlje.

### **3. člen** **(vsebina)**

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

(2) Z OPPN se podrobneje določijo:

- 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;
- vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi območji;
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev;
- 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 OPN	M 1: 5 000
1.2 Območje OPPN na DOF in ZKN	M 1: 2 000
1.3 Območje OPPN na geodetskem načrtu	M 1: 1 000
2. Vplivi in povezave	M 1: 1 000
3. Ureditvena situacija	M 1: 500
3.1 Karakteristični prerezi območja	M 1: 400
4. Prometne ureditve	M 1: 500
5. Infrastruktura	M 1: 500
6. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1: 500

(4) OPPN ima naslednja spremljajoča gradiva: 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 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US in 75/25) in 9. členom Sklepa o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod (Uradni list RS, št. 36/24) se celovita presoja vplivov na okolje za ta OPPN ne izvede.

## II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

### **4. člen (območje urejanja)**

(1) Območje OPPN na južni strani meji na državno mejo z Republiko Hrvaško. Območje OPPN se nahaja v jugovzhodnem delu obstoječe poslovne cone Slovenska vas.

(2) Območje OPPN je z OPN zajeto v delu enote urejanja prostora SLV-01 s podrobnejšo namensko rabo IG (gospodarske cone).

(3) Za območje OPPN je v OPN določen način urejanja z OPPN.

(4) Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 55/1-del, 55/3, 149/1, 151/7, 151/8, 2020/2-del, 2058, 2059, 2060, 2061/1, 2061/2, 2062, 2063, 2064, 2065/1, 2065/2, vse k.o. 1310 - Nova vas v skupni velikosti cca 2,5 ha.

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

### **5. člen (vplivi in povezave)**

(1) Teren je v večjem delu pretežno raven, ob južnem in vzhodnem robu padajoč proti reki Bregani. Območje OPPN na severu meji na javno pot JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas, na jugu in vzhodu na državno mejo z Republiko Hrvaško in reko Bregano ter na zahodu na pozidana zemljišča obstoječe poslovne cone.

(2) Dostopnost do območja je zagotovljena s severne strani z javne ceste JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas.

(3) Območje OPPN je infrastrukturno opremljeno. Čez območje OPPN potekajo kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje, ki se jih prestavi.

(4) Območje OPPN se delno nahaja v petdeset metrskem pasu od državne meje.

(5) Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine ali varstva narave. Območje se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov, nahaja se v varovalnem priobalnem pasu vodotoka I. reda. Območje OPPN se nahaja tudi na poplavnem območju, in sicer posega na območje majhne in preostale poplavne nevarnosti.

(6) Izven območja OPPN so za potrebe načrtovanih ureditev potrebni posegi zaradi umestitve ustreznih dovozov, nove povezave s transformatorsko postajo in nadgradnja vodovodnega sistema s hidrantnim omrežjem.

(7) V vzhodnem delu območja OPPN je sprejet prostorski izvedbeni akt – Odlok o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas, na katerem se v delu, s tem OPPN, načrtujejo prostorske ureditve.

(8) Severno od območja OPPN je sprejet OPPN za Poslovno cono Slovenska vas, SLV-01 – sever.

(9) 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 se ureja celovito in se ne deli na več ureditvenih enot. Predvidena je izgradnja objekta za poslovno skladiščno dejavnost. Zasnova izhaja iz potreb investicijske namere ter meril in pogojev obstoječega OPPN na severni strani območja OPPN.

(2) Dostopnost do objekta se zagotavlja iz obstoječe javne poti JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas na severni strani območja OPPN, ki se jo rekonstruira.

(3) 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, ki ureja graditev objektov.

#### **8. člen (vrste objektov glede na zahtevnost)**

Na območju OPPN je dopustna gradnja vseh vrst objektov glede na zahtevnost.

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

(1) Na celotnem območju OPPN je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov in njihovih funkcionalnih enot:

(a) glavni objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti;
- 12420 Garažne stavbe;
- 12510 Industrijske stavbe;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe;
- 21122 Parkirišča izven vozišča;

(b) funkcionalne enote:

- Enako kot glavni objekti;
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega, uta ali senčnica.

(c) pomožne stavbe:

- Enako kot funkcionalne enote;
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev, od tega ograje in oporni zidovi.

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

- priključek;
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine;
- zbiralnica ločenih frakcij;
- objekt za oglaševanje in informacijski pano;
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

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

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
- 221 Daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi – z vsemi razredi in podrazredi;
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi;
- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti – od teh samo sončne elektrarne in drugi načini pridobivanja električne energije z obnovljivih virov;
- 23022 Hranilniki električne energije;
- 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine.

(4) Dopustna je postavitev začasnih objektov skladno s predpisom, ki določa podrobnejša merila in pogoje za postavitev začasnih objektov.

#### **10. člen (dopustne dejavnosti)**

Na območju OPPN so skladno z namensko rabo prostora in glede na dopustne vrste objektov dopustne naslednje dejavnosti: poslovna in skladiščna dejavnost, proizvodne ter z njimi povezane dejavnosti ter promet (logistika).

### **IV. NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN**

#### **11. člen (lega in velikost objektov)**

(1) Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objektov, ki jo omejujejo gradbene meje. Gradbene meje so določene v odmikih prikazanih v grafičnem delu. Na jugozahodnem delu je odmik gradbene meje 4,0 m od parcelne meje. Potek gradbene meje se v isti liniji nadaljuje proti severu, kar pomeni v odmiku približno 11,3 m od parcelne meje. Na severni strani je odmik gradbene meje določen z odmikom 15,0 m od robnika predvidene rekonstruirane javne poti. Na južni strani je odmik gradbene parcele določen z odmikom 10,0 m od meje vodnega zemljišča, na jugo vzhodni in vzhodni strani 10,0 m od meje območja OPPN – od parcelne meje. Na jugovzhodni strani območja OPPN, kjer se sosednja parcela (parc.št. 2010/1 k.o. Nova vas) koničasto zajeda do območja OPPN, je možna gradnja do parcelne meje oziroma tako, da se gradnja in vzdrževanje objekta zagotavljata na gradbeni parceli objekta. Potek gradbenih mej je razviden iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

(2) Izven površine za razvoj objektov (razen na območju priobalnega pasu), so dopustne gradnje uvozov, parkirišč, manipulativnih dvorišč in drugih utrjenih površin, infrastrukturnih vodov in naprav, prostorov za prevzemna mesta smeti, ograj, opornih zidov, ureditev zelenih površin, postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje ter gradnje pomožnih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka. Izven površine za razvoj objektov se dopušča tudi izgradnja enega manjšega izzidka ali nadkritja v velikosti do 60,0 m<sup>2</sup>.

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

- (4) Velikost objektov:
- višina objektov je največ 15,0 m nad terenom na ulični strani na najbolj izpostavljenem delu, in sicer neodvisno od etažnosti;
  - maksimalna višina objektov je lahko presežena v primeru namestitve zunanjih naprav, ki služijo za delovanje objekta, v primeru nameščenih elementov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje, v primeru potrebe po manjših volumnih, kot so dimniki, antene, strelovski in strojnice dvigal ipd;
  - izvedba kletnih etaž je dopustna, če to dopuščajo terenske razmere.

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

(6) Pri višinskem umeščanju objekta in njegovih odprtih je potrebno upoštevati ukrepe poplavne varnosti, kot jih določa peti odstavek 27. člena tega odloka . .

(7) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti  $F_{zmax}=0,8$ .

(8) Lokacijski pogoji ter informativne lege in velikosti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Prikaz stavb in drugih ureditev prikazanih na gradbenih parcelah je simbolne narave.

## **12. člen**

### **(oblikovanje objektov)**

- (1) Oblika objektov: enostavne oblike, objekti dimenzionirani glede na tehnološke procese.
- (2) Objekt mora biti do predpisanih varnih kot vodotesen, kar pomeni, da morajo biti vse odprtine objekta načrtovane višje.

(3) Streha objektov: ravna streha (do 6° naklona), lahko tudi zelena streha ali tehnološka zelena streha. Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni.

- (4) Oblikovanje fasad:
- fasada objekta mora biti vodotesna do določenih varnih kot na podlagi hidrološko hidravlične študije;
  - oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni. Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki in drugo);
  - strukturno naj se loči upravni (poslovni) del stavbe oziroma kompleksa od ostalega, skladiščnega ali servisnega dela;
  - dovoljene so (med seboj usklajene) barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade ali za členitev in popestritev fasadnih ploskev. Intenzivnejši barvni toni niso dovoljeni;
  - plakatiranje in objekti ter naprave za oglaševanje na fasadah objektov niso dovoljeni, dovoljena pa je postavitve logotipov na fasadah in strehah objektov.

(5) Kasnejše prizidave obstoječih objektov in postavitve novih objektov znotraj gradbene parcele za razvoj objektov se izvede na način, da so omogočene funkcionalne prometne povezave znotraj območja in navezave na zunanje prometno omrežje ter da so izpolnjene vse bistvene zahteve, katerih obvezno izpolnjevanje določajo gradbeni predpisi, tehnične smernice, standardi oziroma zadnje stanje gradbene tehnike.

## **13. člen**

### **(pomožni objekti, zunanje naprave in zunanja oprema)**

- (1) Skupni lokacijski pogoji:
- za lego pomožnih objektov veljajo enaki pogoji, kot določa 11. člen tega odloka;
  - gradnja pomožnih objektov, postavitve zunanjih naprav in zunanje opreme na območju priobalnega pasu ni dopustna;
  - dopustna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so po definiciji stavbe, izven površine za razvoj objektov, in sicer v oddaljenosti najmanj 1,5 m od meje gradbene parcele, ob upoštevanju pogojev za zelene površine, določenih v tretjem odstavku 14. člena tega odloka in ob upoštevanju prometne varnosti;
  - dopustna je gradnja ut ali senčnic tudi na območju zelene bariere, vendar velikosti največ 25,0 m<sup>2</sup>,
  - gradbeno inženirski objekti morajo biti od meje sosednje gradbene parcele oddaljeni 0,5 m;
  - manjši oddmik je dovoljen s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

- (2) Pomožne stavbe:
- velikosti in oblikovnost pomožnih stavb se določi smiselno kot določata 11. in 12. člen tega odloka;
  - skupaj z glavnim objektom ne smejo presegati s tem odlokom določenega faktorja zazidanosti.

- (3) Skladiščni objekt kot šotor (proizvod, dan na trg):
- postavitve z dopustnimi odstopanji od 12. člena tega odloka, ki določa oblikovnost objektov.

- (4) Ograje:
- izvedejo se v žičnati izvedbi oz. transparentne in ozelenjene. Ograje iz betonskih montažnih elementov je potrebno s strani osrednje napajalne ceste ozeleniti z grmovno in/ali drevesno zasaditvijo;
  - medsosedska ograja se praviloma postavi na mejo zemljiških parcel, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno

mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče;

- odmik ograje od cestišča ne sme biti manjši od 1,5 m, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odmikom;
- so maksimalne višine 2,5 m, v primeru varstvenih ali zaščitnih zahtev lahko tudi višje;
- ne smejo ovirati prometne varnosti;
- v primeru ograjevanja gradbenih parcel na meji z javno cesto se mora omogočiti uvoz na gradbeno parcelo na način, da se vozila ne ustavljajo na javni cesti in da javni promet ne bo oviran. Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5,0 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje, razen če upravljavec soglaša z drugačnimi pogoji.

#### (5) Oporni zid:

- oporni zid je dopustno postaviti do meje gradbene parcele, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Za manjše odmike od 0,5 m je potrebno pisno soglasje lastnika sosednje parcele;
- največja višina opornih zidov je 1,5 m. Gradnja opornega zidu višjega od 1,5 m je dopustna, kadar obstaja nevarnost rušenja terena. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 1,5 m, se praviloma izvede v terasah oziroma se poišče ustrezna tehnična rešitev. Oporni zidovi, ki mejijo na javno površino in so vidno izpostavljeni, lahko tudi več, vendar morajo biti oblikovani kaskadno in se zazelenijo;
- dopustna je postavitev opornega zidu z ograjo.

(6) Mesto za zbiranje smeti (zbirno mesto komunalnih odpadkov) se uredi na način, da je vizualno čim manj izpostavljeno.

#### (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) Objekti za oglaševanje: Dopustno je le oglaševanje dejavnosti v območju OPPN ob upoštevanju predpisov za postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu javne poti in predpisov lokalne skupnosti.

### **14. člen** **(zunanje ureditve)**

#### (1) Niveliranje terena:

- višinske kote urjenih površin in terena se uredijo na način, da zagotovljena poplavna varnost, kot to izhaja iz petega odstavka 27.člena tega odloka. V hidrološko hidravlični študiji upoštevane kote utrjenih površin so prikazane v grafičnem delu, list 3 »Ureditvena situacija«;
- iz območja obalnega in priobalnega pasu se odstrani deponiran material, kota nivoja terena pa mora biti enaka stanju pred nasipavanjem;
- v pasu med priobalnim pasom in predvidenimi ureditvami oziroma gradbeno mejo se teren nivelira izključno z brežinami, s katerimi se premošča višinska razlika med mejo priobalnega pasom in predvidenimi ureditvami.
- za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, klančin in stopnic, oblikovanje brežin in teras, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo opornih zidov;
- potek terena je razviden iz načrta 3.1 grafičnega dela OPPN »Karakteristični prerezi«, višinske kote pa so razvidne iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

#### (2) Utrjene zunanje površine:

- parkirne in zunanje manipulativne površine se zagotavljajo na posamezni gradbeni parceli objekta in morajo po velikosti zadoščati potrebam dejavnosti;
- na območju manipulacije dostavnih tovornjakov mora biti povozna površina ustrezno utrjena.

#### (3) Zelene površine:

- območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja padavinske vode in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, zmanjšanja toplotnega toka, hlajenja prostora kot zaradi privlačnosti prostora idr;
- v vzhodnem delu območja OPPN se na obalnem in priobalnem pasu vodotoka ponovno vzpostavi avtohtona obrežna zarast;
- v pasu med priobalnim pasom in predvidenimi ureditvami oziroma gradbeno mejo se uredi zelena bariera s pasom grmovne in drevesne listnate vegetacije;
- minimalni faktor zelenih površin Fzp je 0,10;
- pri zasaditvah se upoštevajo zahteve s področja prometne varnosti. 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 splošnih določilih za infrastrukturo tega odloka;
- pri izboru rastlin za zasaditve se upošteva, da rastline dobro prenašajo mestno klimo, zmrzal in sušo, zasaditev v obcestnem prostoru in na parkirnih površinah pa naj vsebuje nabor rastlinskih vrst, ki so manj občutljive na soljenje. Na mestih sajenja dreves je potrebno zagotoviti ustrezne rastne pogoje za rast drevnine avtohtonih vrst, značilnih v okoliški krajini;
- zasaditev s cipresami, pacipresami, kleki in podobnimi vrstami ni dopustna. Drevesa z majhnimi in/ali kroglastimi krošnjami niso dopustna;
- parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na pet parkirnih mest. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena.
- lastnik zemljišča je dolžan redno vzdrževati vzpostavljene zasaditve na gradbeni parceli;
- strehe objektov, kjer to dopušča tehnologija objekta, se lahko uredijo kot zelene strehe ali tehnološke zelene strehe;
- pri fasadah, ki so vidno izpostavljene, se z vidika mikroklime in bilance zelenih površin kot izravnalni ukrep lahko izvede zelena fasada oziroma ozelenitev vertikalnih ploskev, na primer ograj, opornih zidov.

## **15. člen (obstoječi objekti)**

Znotraj območja OPPN se v zahodnem delu nahaja poslovni skladiščni objekt, ki se ga odstrani. Do odstranitve se objekt lahko vzdržuje, rekonstruira, prizidava in se k objektu lahko postavijo pomožni objekti smiselno skladno s tem odlokom. Po izgradnji objektov, predvidenih po OPPN, so dopustne vrste gradenj, kot jih določa 7. člen tega odloka.

## **V. GOSPODARSKA JAVNA IN DRUGA INFRASTRUKTURA**

## **16. člen (skupne določbe o infrastrukturi)**

(1) Na severozahodnem delu predvidene gradbene parcele stoji obstoječi poslovni skladiščni objekt, ki je priključen na komunalno infrastrukturo. Kratek opis obstoječega stanja infrastrukturne opremljenosti je naveden v tretjem odstavku 5. člena tega odloka.

(2) Praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav.

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

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

(5) Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj. Odmiki od cest in infrastrukturnih



koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje infrastrukturnih objektov. Kjer bo infrastruktura izvedena v vozišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu. Prečkanja cest, uvozov in dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo. 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.

(6) Gradnja infrastrukture ne sme onemogočiti s tem odlokom predpisane zasaditve. Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture ni dovoljeno, oziroma mora znašati odmik dreves od posameznih vodov najmanj 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,0 m.

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

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

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

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

## **17. člen**

### **(prometna infrastruktura)**

(1) Dostop do območja OPPN se zagotavlja preko treh dostopov z javne poti JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas.

(2) Uvozi na gradbeno parcelo se v projektu načrtujejo na način, da zagotavljajo zadosten zavijalni radij za merodajno vozilo.

(3) Na območju OPPN se zagotovi zadostno število parkirnih mest za električne in navadne avtomobile ter parkirnih mest za invalide, kot to določa OPN oziroma veljavni predpis za posamezno dejavnost oziroma vrsto objekta, pri tem pa se upošteva skupna površina funkcionalnih enot enake dejavnosti. V primeru pomanjkanja prostora morajo biti parkirna mesta zagotovljena na drugih površinah v poslovni coni, to pa mora biti dodatno obrazloženo v projektni dokumentaciji. V primeru, da je glede na naravo dejavnosti potrebnih manj parkirnih mest od zahtevanih, se to utemlji v projektni dokumentaciji. Parkirna mesta in manipulativne površine se zagotavljajo na pripadajoči gradbeni parceli stavbe upoštevajoč drugi odstavek 14. člena tega odloka in zagotavljanje zazelenitve oziroma zasaditve, skladno s tretjim odstavkom 14. člena tega odloka. Zagotovi se tudi zadostno število parkirnih mest za kolesa ter druga enosledna vozila, pod pogoji, ki jih določa OPN, in ki so zaščitena pred vremenskimi vplivi. Umestijo se v bližino glavnega vhoda.

(4) Manipulativne in parkirne površine morajo biti ločene od javne prometne površine (zidec ali zeleni pas ali ograja ipd.)

(5) Obstoječa cestna razsvetljava se prestavi ob javno pot JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas.

(6) Znotraj območja OPPN ni predvidenih posebnih površin za pešce in kolesarje.

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

## **18. člen**

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

(1) Na območju OPPN poteka obstoječe javno vodovodno omrežje s priključkom za obstoječi poslovno skladiščni objekt, ki se rekonstruira in mestoma ukine glede na novo predvidene ureditve.

(2) Za potrebe napajanja predvidenega objekta se obstoječi priključek na vodovodno omrežje ohrani in ustrezno rekonstruira.

(3) Način in mesto priključevanja, natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se pod pogoji upravljavca določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije. Priključevanje objektov na vodovodno omrežje je obvezno.

(4) Območje se oskrbi s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega sistema. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.

(5) Na območju se predvidi javna 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. Za delovanje hidrantov na parceli se lahko zagotovi drug vir vode (zbirnik za vodo, rezervoarji za gasilno vodo), ki zagotavlja predpisano količino, pretok, tlak in oddaljenost.

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

## **19. člen (odvajanje voda)**

(1) Na območju OPPN poteka vod javne kanalizacije s priključkom za obstoječi poslovno skladišni objekt. Obstoječi vod javne kanalizacije, ki poteka čez sredino območja in vzhodnem robu območja OPPN se ukine. Možna je uporaba ukinjenega cevovoda za cevni zadrževalnik padavinskih voda.

(2) Zgradi se nov kanalizacijski vod, ki poteka zahodno od objekta, v obstoječi dostopni poti in naprej ob javni poti na severni strani območja. Na skrajnem vzhodnem delu se vod priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

(3) Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca. Priključevanje objektov na kanalizacijski sistem je obvezno. Natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se določijo v fazi izdelave projekta komunalnega opremljanja območja.

(4) Padavinske vode s streh posameznega objekta se odvajajo v lokalni zbirnik padavinske vode, ki bo dimenzioniran tako, da bo imel funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda ter v kapaciteti, odvisni od površine strehe in možnosti uporabe padavinske vode. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice na lastnem zemljišču.

(5) Odvajanje padavinskih voda s prometnih površin (z vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov) se omogoči s prečnimi in vzdolžnimi nakloni preko vtočnih jaškov. Padavinske odpadne vode iz cest, parkirišč in ostalih utrjenih povoznih površin je treba pred izpusti predhodno očistiti na standardnih lovilcih olj, oziroma na način, da se zagotovi ustrezna čistost vode skladno z veljavnimi predpisi.

(6) Tehnične rešitve odvajanja voda se dimenzionirajo tako, da imajo funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, upoštevajoč geološke razmere, površino streh in možnosti uporabe padavinske vode v povezavi z vrsto dejavnosti za tehnološko, požarno, sanitarno vodo, za pranje vozil in zunanjih površin ter za zalivanje zelenih površin. Ponikovalna polja se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, da se ne ogroža stabilnost zemljišča in povzroča škoda tretji osebi.

(7) Način, dimenzioniranje in tehnične karakteristike odvodnjavanja se dokončno določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije.

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

## **20. člen (energetska infrastruktura)**

(1) Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje. Izvede se nov srednje napetostni vod iz transformatorske postaje TP TRZ SLOVENSKA VAS 2: 057(TUJ), preko katerega se bo vzankala nova transformatorska postaja ustrezne zmogljivosti, ki bo oskrbovala območje OPPN. Na območju se lahko umesti tudi transformatorska postaja (ali več) za interne potrebe in z razvojem tehnologije tudi za distribucijo.

(2) Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omaric. Mesto elektro omaric, način, dimenzioniranje in tehnične karakteristike elektro omrežja in priključkov se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije.

(3) Na območju in neposredni okolici ni plinovodnega omrežja.

(4) 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.

(5) Glede obvezne postavitve fotonapetostnih naprav pri novogradnjah in rekonstrukcijah se upošteva veljavna zakonodaja s področja uvajanja naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije.

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

#### **21. člen (komunikacijsko omrežje)**

(1) Obstoječi komunikacijski vod poteka čez območje OPPN, ki se ga prestavi.

(2) Za predvidene ureditve na območju OPPN se predvidi nadgradnja komunikacijskega omrežja z navezavo na obstoječe omrežje.

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

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

#### **22. člen (ravnanje z odpadki)**

(1) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta na gradbeni parceli.

(2) Prevzemno mesto, kjer so nameščene posode je oddaljeno največ 5 m od roba prometne poti smetarskega vozila in mora omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov in drugih odpadkov.

(3) Drugi odpadki, ki nastanejo ob izvajanju obrtne, proizvodne ali skladiščne dejavnosti se skladno s predpisi, ki urejajo ravnanje s tovrstnimi odpadki zbirajo na manipulacijskih površinah ali znotraj objekta.

(4) Lokacija prevzemnega mesta je informativno razvidna 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 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) Dopustna je delitev gradbene parcele GP1 za potrebe tvorbe dveh ali več gradbenih parcel, ob zagotavljanju dostopa z javne površine in infrastrukturne opremljenosti vsake posamezne nove nastale gradbene parcele in ob upoštevanju meril in pogojev za gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel. Ob delitvi parcel se delijo tudi območja za razvoj objektov, pri tem se ohranja princip določitve območja za razvoj objektov, kot je določeno v prvem odstavku 11. člena tega odloka, odmik gradbene meje od tako nastale nove meje gradbene parcele je 4,0 m.

(3) Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna tudi, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

(4) Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

## VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

### **24. člen**

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

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine ali območju varstva narave.

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

### **25. člen**

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

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov.

(2) Območje OPPN se nahaja v varovalnem priobalnem pasu vodotoka I. reda (reka Bregana), kjer sega zunanja meja priobalnega zemljišča pet metrov od meje vodnega zemljišča. Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno postavljati objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem dobru.

(3) Skladno z 11., 13 in 14. členom ni dopustno poseganje v priobalni pas, razen za vzpostavitev ustreznega nivoja terena in zasaditve. Na južni strani in vzhodno strani je odmik gradbene meje 10,0 m in več od meje vodnega zemljišča.

(4) Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in posegi v prostor, ki bi lahko:

- ogrožali stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč;
- zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda;
- ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja;
- onemogočili obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.

(5) Na vodnem in priobalnem zemljišču je prepovedano:

- odlaganje in pretovarjanje nevarne snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki;
- odlaganje ali odmetavanje odkopnih ali odpadnih materialov ali drugih podobni snovi;
- odlaganje odpadkov.

(6) Za kakršenkoli morebitni poseg na vodno in priobalno zemljišče v lasti države, ki jih dovoljuje ustrezna zakonodaja s področja voda, mora investitor skleniti ustrezno stvarno-pravno pogodbo, ki takšne posege dovoljuje.

(7) Predvideni so 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) Predvidene dejavnosti ne smejo imeti prekomernega vpliva na okolje. Po potrebi se predvidijo običajni zaščitni ukrepi za varstvo okolja. Projektiranje ureditev mora biti skladno z veljavnimi predpisi s področja varstva okolja, narave, voda, ipd. Upoštevati je potrebno varstvo naravnih vrednot, varovanje pred onesnaženjem voda - varstvo podtalnice in vodnih virov, varstvo in kvaliteto zraka, varstvo pred hrupom, ravnanje z odpadki, varovanje pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem, ipd.

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

(3) Območja gospodarske cone (IG) sodijo po veljavnih predpisih med območja IV. stopnje varstva pred hrupom. Na območju OPPN ni dovoljeno umeščati dejavnosti, ki bi povzročale čezmerne obremenitve s hrupom oziroma morajo z izvajanjem omilitvenih ukrepov zagotoviti, da hrup ne bo pomembneje vplival na okolje.

(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 II. 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 rodovitna zemlja odstraniti in začasno skladiščiti ter se uporabiti za ureditev zelenic. Izven mesta, kjer je bila izkopana, se rodovitna zemlja lahko uporabi le v skladu z določbami predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov.

(8) V projektni dokumentaciji je treba prikazati oziroma opisati mesto začasnega skladiščenja viška zemeljskega in gradbenega materiala. Viška izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasno skladiščenje viška zemeljskega in gradbenega materiala mora biti locirano in urejeno tako, da ni oviran odtok vode, imeti mora urejen odtok padavinskih voda in mora biti zaščiten pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(9) Vse prizadete oziroma z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi oziroma povrniti v prvotno stanje. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnega skladiščenja.

(10) Skladno z veljavnimi predpisi se v fazi projektne dokumentacije v primerih, kot to določajo veljavni predpisi, izdelajo strokovne ocene posameznega vpliva, izvedejo prve meritve in po potrebi izvajajo monitoringi vplivov.

(11) Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave so integrirani v pogoji umeščanja objektov infrastrukture in drugih ureditev v prostor, kar je razvidno iz načrtov grafičnega dela OPPN 3 »Ureditvena situacija« 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, usmeritvami 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) Obramba: Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(3) Obmejni pas: Območje OPPN se nahaja v petdeset metrskem pasu od meje črte državne meje.

(4) Ukrepi ogroženih območij: Območje OPPN se ne nahaja na erozijskem, plazljivem ali plazovitem območju. Območje se nahaja na poplavnem območju, in sicer območju majhne in preostale poplavne nevarnosti.

(5) Varstvo pred poplavami:

- izdelana je Hidrološko hidravlična študija za OPPN za Poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01, Hidroinštitut, št. 1448, april 2025;
- pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati v tej študiji določene varne kote, prikazane v grafičnem delu, list 3 »Ureditvena situacija«, in vse odprtine objekta načrtovati nad njimi;
- ukrepi, ki izhajajo iz zagotavljanja poplavne varnosti, so vezani tudi na lego objekta (šesti odstavek 11. člena), na oblikovnost objekta (drugi in četrti odstavek 12. člena) in na niveliranje terena (prvi odstavek 14. člena tega odloka);
- v kolikor bi prišlo do sprememb projekta, je treba končne rešitve preveriti s hidravličnim preračuni;
- v primeru tolikšnih sprememb ureditev na območju OPPN glede na obravnavane v hidrološko hidravlični študiji, ki bi lahko vplivale na poplavno varnost, se po potrebi preveri vpliv nameravane gradnje na poplavne razmere v prostoru. Z načrtovanim posegom se ne sme povečati obstoječa stopnja ogroženosti na območju in izven njega, prav tako veljajo skladno s veljavno zakonodajo omejitve glede dejavnosti v obratih in napravah.

(6) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja pristojne direkcije za vode.

(7) 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 0,30. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

(8) Nevarnost razlitja nevarnih snovi: glede na predvidene dejavnosti na območju OPPN niso potrebni posebni prostorski ukrepi proti razlitju nevarnih snovi.

(9) 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

#### (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) 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) Požarna voda se zagotavlja iz obstoječega in na novo vzpostavljenega hidrantnega omrežja. Na južni strani območja OPPN se požarna voda zagotavlja s cisternami.

(4) Intervencijske poti se zagotovijo na obstoječih in predvidenih prometnih površinah, v zaledju se odvisno od predvidenih ureditev umesti intervencijska pot. Dovozi do objekta 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.

(6) Grafičen prikaz je zajet v načrtu 6 grafičnega dela OPPN »Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom«.

## **29. 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**

## **30. člen**

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

(1) Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in priključkov na komunalno opremo, 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 oziroma je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

(2) Obseg posamezne etape (in faze) gradnje se podrobneje opredelita v fazi projektne dokumentacije glede na dejansko dinamiko gradnje.

## **31. člen**

### **(dopustna odstopanja)**

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih, in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbenotehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom, k takšnim rešitvam pa morajo podati svoje mnenje tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

## **32. člen**

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

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

(2) Za zagotavljanje ustrezne komunalne opremljenosti območja je potrebna prestavitev nekaterih vodov in v delu izgradnja nove infrastrukture.

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

(4) Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme in način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture ter obseg infrastrukture, ki jo bo po izgradnji predal v upravljanje upravljavcu.

### **33. člen** **(obveznosti udeležencev graditve objektov)**

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

(2) Neuporabni odvečni izkopni in gradbeni material je potrebno predati pooblaščenim zbiralcem odpadkov.

(3) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, 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. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v odvodne jarke, vodotoke in tla.

## **X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **34. člen** **(dopustni posegi pred izvedbo ureditev)**

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora. Dopustna je izgradnja infrastrukture, niveliranje in utrjevanje terena in druge ureditve, ki ne onemogočajo ali ovirajo izvedbe ureditev predvidenih z OPPN in upoštevajo pogoje poplavne varnosti in varovanje voda.

### **35. člen** **(vpogled akta in nadzorstvo)**

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

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

### **36. člen** **(usmeritve za določitev meril in pogojev po realizaciji prostorskih ureditev in gradenj)**

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

### **37. člen** **(prenehanje veljavnosti prostorskega akta)**

V vzhodnem delu območja OPPN, na delu območju EUP SLV-01, veljajo določila Odloka o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas (Uradni list RS, št. 51/00). Z dnem uveljavitve tega odloka se na območju OPPN določila Odloka o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas nadomestijo z določili tega odloka.



**38. člen**  
**(uveljavitev)**

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

Št. \_\_\_\_ - \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Brežice, dne \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Župan  
Občine Brežice  
Ivan Molan