Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo pravnega akta predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega lokalna skupnost ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa vsebuje:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa (Uradni list RS, št. 80/08 z dne 8. 8. 2008),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa (SD OPPN) (Uradni list RS, št. _____ z dne ____)

O D L O K

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa

(neuradno prečiščeno besedilo št. 1)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) za stanovanjsko sosesko Cholewa, ki določa umestitev načrtovane ureditve v prostor, pogoje za oblikovanje objektov, pogoje za reševanje gospodarske javne infrastrukture, rešitve v zvezi z varovanjem okolja in naravne ter kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, parcelacije in etapnost izvedbe prostorske ureditve.

1.a člen

(predmet odloka)

S tem Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa, SD OPPN1 (v nadaljevanju: SD OPPN1) se spremeni in dopolni Občinski podrobni prostorski načrt Stanovanjska soseska Cholewa (Uradni list RS, št. 80/08; v nadaljevanju OPPN).

Veljavni OPPN na območju obstoječih parkirišč ob križišču Maistrove in Opekarske ulice ni izvedljiv, zato se izkazuje potreba po spremembah in dopolnitvah obstoječega OPPN za novogradnjo, z ustreznejšo umestitvijo večstanovanjskih stavb s spremljajočimi objekti in ureditvami.

Na celotno območje OPPN se nanašajo nekatere spremembe in dopolnitve, ki izhajajo iz usklajevanja s pripravljavcem in upoštevanja zahtev nosilcev urejanja prostora, predvsem v smislu ažuriranja določil.

2. člen

(vsebina)

Besedilo, kartografski del in priloge OPPN-a Stanovanjska soseska Cholewa so sestavni del tega odloka:

I. Odlok

II. Tekstualni del podrobnega načrta:

1. Opis prostorske ureditve, ki se načrtuje s podrobnim načrtom

2. Umestitev načrtovane ureditve v prostor

2.1. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednimi območji

2.2. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

2.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

3.1. Pogoji za prometno urejanje

3.2. Pogoji za komunalno in energetsko urejanje

4. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

5. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

6. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

7. Etapnost izvedbe prostorske ureditve

8. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovnih in tehničnih rešitev

9. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta

III. Grafični del podrobnega načrta:

1. Izsek iz kartografskega dela prostorskih sestavin planskih aktov Občine Brežice	
1.1 Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Brežice	M 1:5000
1.2 Izsek iz urbanistične zasnove Brežic	M 1:5000
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	
2.1 Mapna kopija	M 1:2000
2.2 Geodetski načrt	M 1:500
2.3 Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	
3.1 Obstoječa komunalna in energetska infrastruktura	M 1:2000
3.2 Morfološka struktura in prometna infrastruktura	M 1:2000
4 Ureditvena situacija	M 1:500
5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	M 1:500
6. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:1000
7. Načrt parcelacije	M 1:500

IV. Seznam prilog podrobnega načrta:

1. Izvleček iz planskega akta

2. Prikaz stanja prostora

3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve OPPN-a

4. Smernice za načrtovanje

5. Odločba CPVO

6. Mnenja nosilcev urejanja prostora

7. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

8. Povzetek za javnost

9. Seznam lastnikov

10. Vizualizacija.

2.a člen

(vsebina)

SD OPPN1 vsebuje poleg tekstualnega dela (odlok in neuradno prečiščeno besedilo) tudi kartografski del ter spremljajoče gradivo.

Kartografski del SD OPPN1 vsebuje naslednje grafične načrte:

1. Območje SD OPPN1	
1.1 Območje SD OPPN1 na OPN	M 1: 5 000
1.2 Območje SD OPPN1 na DOF in ZKN	M 1: 2 000
1.3 Območje SD OPPN1 na geodetskem načrtu	M 1: 1 000
2. Vplivi in povezave	M 1: 2 000
2. 1 Prikaz ureditev v območju SD OPPN1 (po OPPN in SD OPPN1)	M 1: 500
3. Ureditvena situacija SD OPPN1	M 1: 500
3.1 Karakteristični prerez območja	M 1: 400
4. Prometne ureditve SD OPPN1	M 1: 500
5. Infrastruktura SD OPPN1	M 1: 500
6. Načrt gradbenih parcel SD OPPN1	M 1: 500
7. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom SD OPPN1	M 1: 500

SD OPPN1 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 in poročilo o sodelovanju z javnostjo.

3. člen

(načrtovalec prostorskega akta)

(1) Občinski podrobni prostorski načrt za Stanovanjsko sosesko Cholewa je izdelalo podjetje Elite d.o.o. Krško, CKŽ 53 Krško, številka projekta U-03-07.

(2) SD OPPN1 je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod številko projekta 2528 in identifikacijsko številko prostorskega akta 7436.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

4. člen

(območje podrobnega načrta)

(1) Območje OPPN velikosti cca 2,90 ha se nahaja v vzhodnem delu Brežic med obstoječim stanovanjskim delom in avtobusno postajo. Mejo območja OPPN predstavljajo obodne ceste območja urejanja, in sicer Maistrova ulica na zahodu, Opekarska ulica na severu, Ulica Stanka Škalerja na vzhodu in Šolska ulica na jugu. Območje ureditve obsega naslednje parcelne. št.: 297/11, 297/14, 298/1, 320/6, 320/8, 320/20, 320/22, 320/24, 330/1, 331/1, 331/2, 297/12 (delno), 297/10, 298/4, 320/17, 320/12, 320/13, 320/25, 330/2, 331/3, 348/1 (delno), 349 (delno), 320/23 (delno), 320/21, 298/6, 297/13, 297/5, 320/7(delno), 320/16 (delno) in 297/6 (delno), vse k.o. Zakot.

(2) Območje SD OPPN1 zajema še nepozidano območje OPPN, kjer je izkazana konkretna investicijska namera, in zajema zemljišča s parc.št. 320/12-del, 320/13-del, 320/43, 330/1, 330/2-del, 348/16-del, vse k.o. 1299 Zakot, v skupni površini 1,1 ha. Na celotno območje OPPN se nanašajo nekatere spremembe in dopolnitve, ki izhajajo iz usklajevanja s pripravljavcem in upoštevanja zahtev nosilcev urejanja prostora, predvsem v smislu ažuriranja določil.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Obravnavano območje leži v bližini centra Brežic, vzhodno od regionalne ceste Krško–Brežice–Čatež ter funkcionalno in oblikovno zaključuje prostor med stanovanjskimi bloki ob Maistrovi ulici (P+9, P+10, P+11) in stanovanjskim blokom na stičišču ulice Stanka Škalerja in Opekarske ulice (K+VP+3+M). Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji je prikazan v grafičnem delu na načrtih 3.1 »Obstoječa komunalna in energetska infrastruktura« in 3.2 »Morfološka struktura in prometna infrastruktura«.

(2) Območje SD OPPN1 predstavlja del nepozidanih zemljišč znotraj območja OPPN. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji je prikazan v grafičnem delu - »Vplivi in povezave« - list št. 2.

6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Umestitev v prostor

– predvidena je sodobna večstanovanjska gradnja petih objektov podolgovate oblike ~~lociranih paralelno s~~ umeščenih med Šolsko oziroma Opekarsko ulico.

– predvidena je podzemna garaža na območju pod ~~novimi objekti~~lamelami ~~,~~ »A1«, »A2« in »A3« večstanovanjskega objekta – uvoz in izvoz v garažo je predviden iz ~~Opekarske ulice, izvoz pa v Šolsko ulico~~interne ceste med Opekarsko ter Šolsko ulico. Opcijsko je možna gradnja podzemne garaže tudi pod novima objektoma »B« in »C«.

– predvidena je porušitev obstoječih objektov ob Maistrovi ulici (stanovanjski in gospodarski).

Za funkcioniranje celotnega območja je potrebno izvesti cestne priključke na Opekarsko, Šolsko in po potrebi Škalerjevo ulico, izvesti pločnik in kolesarsko ~~stezo~~ površino ob Maistrovi, pločnike ob Opekarski, Škalerjevi in Šolski ulici ter urediti celotno infrastrukturo znotraj območja s povezavami na obstoječe infrastrukturno omrežje.

Ob objektih in na ostali površini območja se uredijo manipulativne, parkirne prometne in zelene površine.

(2) Namenska raba prostora:

Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče;

Podrobnejša namenska raba: območja stanovanj; stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi; možnost oskrbovanih stanovanj in poslovnih prostorov, slednji pretežno v pritličjih predvidenih objektov (tihe dejavnosti).

(3) Vrste dopustnih gradenj:

– gradnja novih objektov,

– adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,

– gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,

– otroška in športna igrišča,

– urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,

– gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,

– odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb,

– tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

(4) Vrste dopustnih objektov:

– stanovanjski objekti,

– nezahtevni objekti,

– enostavni objekti,

– objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture.

(5) Vrste dopustnih dejavnosti:

Območje je predvideno za stanovanjsko območje z možnostjo ureditve poslovnih prostorov pretežno v pritličjih predvidenih objektov. Dovoljene so mirne dejavnosti, ki ne presegajo mejnih vrednosti za hrup (III. območje), zakonsko dovoljenih mej onesnaževanja zraka (plini, prah ipd.) in imajo zagotovljeno zadostno število parkirnih mest. Izjemoma so dovoljene poslovne dejavnosti po etažah, ki omogočajo samozaposlitev (npr. knjigovodski servis, šiviljstvo, projektiranje ipd.).

Dejavnosti so dovoljene, kolikor se v skladu z veljavno zakonodajo za posamezno dejavnost na terenu zagotovi minimalno potrebno število parkirnih mest.

(6) Na območju SD OPPN1 je v predvideni novogradnji dopustno izvajanje mirnih, pisarniških dejavnosti, z upoštevanjem naslednjih pogojev:

- da gre za samozaposlitev stanovalca tega večstanovanjskega objekta,

- da gre za neto površino do 30,0 m^2 za potrebe opravljanja dejavnosti,

- da ne zahtevajo več parkirnih mest, kot jih je potrebno zagotoviti za stanovanjsko enoto, kar pomeni, da dejavnost ne vključuje dela s strankami na lokaciji in da je zaposlen največ en zaposleni,

- da dejavnost ne zahteva posegov v fasado in izvedbe zunanjih samostojnih vhodov.

7. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Oblika in velikost objektov je dimenzionirana na maksimalno zmožnost parcele in je definirana v grafičnem delu – »Ureditvena situacija« – list št. 4 in SD OPPN1 – »Ureditvena situacija SD OPPN1« - list št. 3.

(1) Usmeritve za novogradnjo:

Velikost in zmogljivost objektov

Večstanovanjski objekt – lamela »A1«

Horizontalni gabariti:

– osnovni tloris: ~~48~~ 44,10 ~~– 53,0~~ x ~~16~~18,~~3~~ 80 m (±10%) – znotraj maksimalnega ~~maks.~~ gabarita objekta je dovoljen razgiban tloris v več kombinacijah, vendar se morajo te menjavati v medsebojnem ritmu in tvoriti zaključeno celoto;

– dovoljena je izvedba ograjenih atrijev in~~,~~ balkonov ~~in teras~~ izven maksimalnega ~~maks.~~ gabarita objekta, in sicer izvedba atrijev v širini do 3,5 m in balkonov v širini do 2,0 m od fasadne ravnine, poenoteno na eni strani fasade.~~. Izvedba ograjenih atrijev, balkonov in teras mora biti za posamezno vrsto (atriji, balkoni, terase) enotna za vsa stanovanja in načrtovana v skladu s prikazom v grafičnem delu – »Ureditvena situacija« - načrt št. 4.~~

Vertikalni gabariti:

K+P+4~~–5~~, najvišja točka objekta (strehe) od urejenega terena je 19,0 m (± 10%); dovoljeno je stopničasto zaključevanje zadnje etaže objekta ~~(delno 4 etaže, delno 5 etaž v izbranem razmerju)~~.

Večstanovanjski objekt – lamela »A2«

Horizontalni gabariti:

– osnovni tloris: ~~55,20~~ 44,10 x ~~16,3~~18,80 m (±10%) – znotraj maksimalnega ~~maks.~~ gabarita objekta je dovoljen razgiban tloris v več kombinacijah, vendar se morajo te menjavati v medsebojnem ritmu in tvoriti zaključeno celoto;

– dovoljena je izvedba ograjenih atrijev in~~,~~ balkonov ~~in teras~~ izven maksimalnega ~~maks.~~ gabarita objekta, in sicer izvedba atrijev v širini do 3,5 m in balkonov v širini do 2,0 m od fasadne ravnine, poenoteno na eni strani fasade.~~. Izvedba ograjenih atrijev, balkonov in teras mora biti za posamezno vrsto (atriji, balkoni, terase) enotna za vsa stanovanja in načrtovana v skladu s prikazom v grafičnem delu – »Ureditvena situacija« - načrt št. 4.~~

Vertikalni gabariti:

K+P+4–5, najvišja točka objekta (strehe) od urejenega terena je 19,0 m (± 10%); dovoljeno je stopničasto zaključevanje zadnje etaže objekta (delno 4 etaže, delno 5 etaž v izbranem razmerju).

Večstanovanjski objekt – lamela »A3«

Horizontalni gabariti:

– osnovni tloris: 48 – 52 x 16,344,10 x 18,80 m (±10%) – znotraj maksimalnega maks. gabarita objekta je dovoljen razgiban tloris v več kombinacijah, vendar se morajo te menjavati v medsebojnem ritmu in tvoriti zaključeno celoto;

– dovoljena je izvedba ograjenih atrijev in, balkonov in teras izven maksimalnegamaks. gabarita objekta, in sicer izvedba atrijev v širini do 3,5 m in balkonov v širini do 2,0 m od fasadne ravnine, poenoteno na eni strani fasade. Izvedba ograjenih atrijev, balkonov in teras mora biti za posamezno vrsto (atriji, balkoni, terase) enotna za vsa stanovanja in načrtovana v skladu s prikazom v grafičnem delu – »Ureditvena situacija« - načrt št. 4.

Vertikalni gabariti:

K+P+4–5, najvišja točka objekta (strehe) od urejenega terena je 19,0 m (± 10%); dovoljeno je stopničasto zaključevanje zadnje etaže objekta (delno 4 etaže, delno 5 etaž v izbranem razmerju).

Večstanovanjski objekt – »B«

Horizontalni gabariti:

– osnovni tloris: 40,90 x 16,3 m (±10%) – znotraj maks. gabarita objekta je dovoljen razgiban tloris v več kombinacijah, vendar se morajo te menjavati v medsebojnem ritmu in tvoriti zaključeno celoto;

– dovoljena je izvedba ograjenih atrijev, balkonov in teras izven maks. gabarita. Izvedba ograjenih atrijev, balkonov in teras mora biti za posamezno vrsto (atriji, balkoni, terase) enotna za vsa stanovanja in načrtovana v skladu s prikazom v grafičnem delu – »Ureditvena situacija« – načrt št. 4.

Vertikalni gabariti:

(K)+P+4–5, najvišja točka objekta (strehe) od terena je 19,0 m (± 10%); dovoljeno je stopničasto zaključevanje zadnje etaže objekta (delno 4 etaže, delno 5 etaž v izbranem razmerju); izvedba kletnih prostorov garaže ni obvezna.

Večstanovanjski objekt – »C«

Horizontalni gabariti:

– osnovni tloris: 40,90 x 16,3 m (±10%) – znotraj maks. gabarita objekta je dovoljen razgiban tloris v več kombinacijah, vendar se morajo te menjavati v medsebojnem ritmu in tvoriti zaključeno celoto;

– dovoljena je izvedba ograjenih atrijev, balkonov in teras izven maks. gabarita. Izvedba ograjenih atrijev, balkonov in teras mora biti za posamezno vrsto (atriji, balkoni, terase) enotna za vsa stanovanja in načrtovana v skladu s prikazom v grafičnem delu – »Ureditvena situacija« – načrt št. 4.

Vertikalni gabariti:

(K)+P+4–5, najvišja točka objekta (strehe) od terena je 19,0 m (± 10%); dovoljeno je stopničasto zaključevanje zadnje etaže objekta (delno 4 etaže, delno 5 etaž v izbranem razmerju); izvedba kletnih prostorov garaže ni obvezna.

Podzemna garaža

Velikost podzemne garaže je poljubna v mejah maksimalne pozidanosti parcel oziroma znotraj gradbenih mej, kot je prikazano na načrtu 4 «Ureditvena situacija« in na načrtu 7 »Načrt parcelacije« ter načrtu 3 »Ureditvena situacija SD OPPN1«.

Skupna podkletena garaža se nahaja pod večstanovanjskimi objektilamelami »A1«, »A2« in »A3« večstanovanjskega objekta in mora hkrati s parkirišči na terenu zagotoviti vsaj minimalno zahtevano število parkirnih mest (odvisno od strukture stanovanj in vrste dejavnosti, ki se bodo opravljale v poslovnih prostorih). Uvoz in izvoz v garažo je iz interne ceste med Opekarsko in Šolsko ulico. ob priključku na Opekarsko ulico, izvoz na interno cesto ob priključku na Šolsko ulico.

Lahko se izvede ~~P~~peš dostop s parterja v podzemne garaže ~~se izvede~~ kot vertikalna povezava z objektom stopnišča.

Po potrebi se lahko izvede tudi dodatna podzemna garaža v območju pod objektoma »B« in »C«. Uvoz v opcijsko garažo pod objektom »C« je predviden iz interne prometnice, priključene na Škalerjevo ulico~~, lahko pa tudi skozi garažo pod objekti »A1«, »A2« in »A3«, v primeru če sta obe garaži medsebojno podzemno povezani. V slednjem primeru dodatna uvozno/izvozna rampa pri objektu »C« ni potrebna~~.

~~V primeru podkletitve objekta »B« je potrebno urediti uvoz/izvoz v ta del objekta skozi garažni del objektov »A1-A3«.~~

Zunanja podoba objektov

~~Konstrukcija: predviden je mešan nosilni sistem (armirano betonske plošče, stene in okvirji s polnili).~~

Streha je ravna, min. naklon do 5º in je skrit za fasadno masko oziroma atiko.

Fasada: osnovno oblikovanje, »igra« volumna polno – prazno, zamiki so poudarjeni z barvo ali pa z uporabo različnih fasadnih finalnih obdelav.

Balkoni in terase lahko segajo iz osnovnega volumna v skladu s pogoji, opredeljenimi v tem členu tega odloka.

Ograje atrijev so maks. višine 1,80 m, oblikovanje pa mora slediti konceptu celotnega objekta.

Zadnja etaža objektov je lahko členjena v skladu s pogoji, opredeljenimi v tem členu odloka.

Po končani izvedbi so prepovedani vsi posegi na fasadi, ki bi oblikovno vplivali na celoto.

Za vse morebitne spremembe je potrebno pridobiti dovoljenje oziroma soglasje projektanta.

(2) Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih:

Na obstoječem večstanovanjskem objektu na križišču Opekarske in Škalerjeve ulice ni predvideno nobenih posegov.

Obstoječa grajena struktura ob Maistrovi ulici je predvidena za rušitev (stanovanjski in gospodarski objekti).

(3) Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov:

Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov:

– objekti za lastne potrebe ~~(steklenjak~~, ~~uta oziroma~~ od tega senčnica~~,)~~; ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti; spominska obeležja; objekt za oglaševanje; objekt za telekomunikacijsko opremo,

– nadstrešnice za avtomobile,

- nadstrešnice za kolesa in druga enosledna vozila,
- zaprt prostor za postavitev posod za smeti;

~~Gradnja ostalih nezahtevnih objektov ni dovoljena.~~

~~Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih enostavnih objektov:~~

– vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine;
– zbiralnica ločenih frakcij;
– zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije;
– pomožni objekti: pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti),

– urbana oprema.

Gradnja ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dovoljena. Postavitev objektov za potrebe vzdrževanja površin atrijev ni dovoljena. Te površine se lahko zagotovijo v sklopu volumna glavnega objekta – lahko kot niša ali dodan kubus.

(4) Usmeritve za ureditev okolice objektov:

Okolico objektov je potrebno urediti, tlakovati površine, namenjene peš prometu, ostale proste površine bogato ozeleniti, površine ob obodnih cestah ureditvenega območja pa hortikulturno urediti tudi z zasaditvijo drevoredov in grmovnicami, razen kjer je to s tem odlokom prepovedano (preglednostni trikotniki).

Dovoljena je ureditev otroških igrišč in postavitev otroških igral.

(5) Ureditev okolice s SD OPPN1 predvidene novogradnje:

Ob Maistrovi in Šolski ulici se v odmiku cca. 2,0 m, ob Opekarski ulici pa v odmiku cca. 1,0 m od roba pločnika zasadi javorjev drevored ob upoštevanju poteka obstoječe infrastrukture (primerni odmiki in koreninski sistem. Sadilna razdalja med drevesi je cca. 7,5 m.

Zaradi zagotavljanja zasebnosti in omejevanja pogledov na parkirne površine se na mestih, določenih v grafičnem delu SD OPPN1 - »Ureditvena situacija SD OPPN1« – list št. 3, postavi žičnate ograja do maksimalne višine 1,8 m, ki mora biti ozelenjena z bršljanom ali drugo vzpenjavo, pretežno zimzeleno vegetacijo. Dolžine ograj, prikazane v grafičnem delu, so informativne narave. Na obeh koncih ograje se zasadi grmovnice zaradi omilitve vizualnega učinka zaključka ograje. Odmik ograje ob Maistrovi ulici mora biti minimalno 3,0 m od roba pločnika, ob Opekarski ulici minimalno 2,0 m, ob obstoječem parkirišču mora biti odmik ograje minimalno 0,5 m od meje sosednjega zemljišča.

Zaradi obstoječe konfiguracije terena in višinskih razlik so na severozahodnem, severnem in severovzhodnem delu območje predvideni oporni zidovi višine do 1,0 m, ki se jih ozeleni z zasaditvijo vzpenjavk, grmovnic, trajnic ali drugo vegetacijo. Na oporni zid se lahko postavi žičnata ograja do skupne višine 1,2 m od nivoja parkirišča, ki se jo ozeleni. Višinske razlike nad opornimi zidovi se dodatno premošča z ozelenjenimi brežinami.

Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na štiri parkirna mesta. Kjer zasaditev dreves znotraj parkirne površine zaradi prostorskih, tehničnih ali infrastrukturnih omejitev ni mogoča, se zahtevano število dreves zagotovi v neposredni bližini parkirne površine. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena. Zasadijo se drevesa s srednje veliko ali veliko krošnjo (kot npr. lipovec, ostrolistni javor, gaber) na način, da se zagotovi najmanj 30% pokritosti parkirnih površin s krošnjami dreves (v časovnem preseku končne razrasti dreves).

Nad podzemno garažo je treba zagotoviti najmanj 1,20 m debeline zemeljskega sloja, ki omogoča zasaditev in normalno rast večjih dreves. Kadar zaradi konstrukcijskih omejitev in umestitve v teren zahtevane debeline zemeljskega sloja ni mogoče zagotoviti na celotni površini, je treba na mestih zasaditve dreves urediti lokalna nasutja oziroma sadilne sklede, ki zagotavljajo najmanj 1,20 m debeline rastnega substrata in s tem ustrezne pogoje za rast dreves.

Uredi se otroško igrišče, postavijo se otroška igrala, klopi in druga urbana oprema. V predvidenem končnem stanju se zagotovi ustrezno senčenje oziroma pokritost s krošnjami, kar pomeni, da mora biti na vsaj 30 % igrišča v poletnih mesecih in na 80 % območij za sedenje in mirno igro zagotovljena senca (prednostno naravna).

(6~~5~~) Lega objektov na zemljišču: je prikazana v grafičnem delu na načrtu št. 4 »Ureditvena situacija«, za območje SD OPPN1 je prikazana na načrtu št. 3 »Ureditvena situacija SD OPPN1«.

(7~~6~~) Velikost in oblika parcel za gradnjo je določena z grafičnim delom – načrt št. 7 »Načrt parcelacije« in za SD OPPN1 načrt št. 6 »Načrt gradbenih parcel SD OPPN1«.

~~Parcele za gradnjo objektov ne smejo poseči v cestni svet kategoriziranih javnih cest. Cestni svet je dva metra širok pas merjen od črte, ki jo sestavljajo končne točke prečnega profila cestnega telesa z napravami za odvodnjavanje in brežinami ceste, definiran skladno s 14. členom Zakona o javnih cestah (Uradni list RS, št. 33/06 – UPB-1)~~.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

8. člen

Predvidena je priključitev novozgrajenih objektov in ureditev na obstoječe komunalno in elektroenergetsko omrežje. Vse obstoječe vode, ki potekajo pod predvidenimi objekti bo potrebno prestaviti oziroma ukiniti.

9. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Dovozi in dostopi do obravnavanega območja so možni iz Opekarske, Škalerjeve in Šolske ulice. ~~Razdalja med osmi morebitnih priključkov mora biti najmanj 30 m.~~ Izvedejo se zavijalni priključni radii, merodajni za tovorno vozilo za odvoz smeti. Uvoz in izvoz iz garaže je predviden z rampo ustreznega naklona, ki jo je potrebno opremiti v skladu z zakonskimi predpisi.

Vozišča vseh notranjih cest so široka min. 5,50 m, parkirišča so pretežno predvidena po principu pravokotnega parkiranja.

Ob križiščih in priključkih so polja preglednosti – preglednostni trikotniki, kateri se v izdelani projektni dokumentaciji za pridobitev soglasja upravljavca cest izračunajo in grafično prikažejo. V poljih preglednosti oziroma preglednostnih trikotnikih ni dovoljeno postavljanje kakršnihkoli objektov, ograj ali elementov zunanje ureditve, ki bi okrnili preglednost, nikakor ni dovoljeno saditi visokega rastja. Priključek in njegova neposredna okolica ob cesti mora biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost na cesti in na priključku v obeh smereh na cesto in obratno.

~~Območje glavne prometne povezave čez naselje, ki povezuje Šolsko in Opekarsko ulico~~Interna cesta~~,~~ se lahko opredeli kot grajeno javno dobro~~, kateri status se vzpostavi v skladu z veljavno zakonodajo~~.

Na interni cesti ni dopustna postavitev ramp, zapornic ali drugih naprav za omejevanje dostopa do prometnih površin.

Določena parkirna mesta, ki so označena v kartografskem delu, je možno nadkriti pod naslednjimi pogoji:

– posamezen niz nadstrešnic se izvede v celoti istočasno,

– vse nadstrešnice v enem nizu morajo biti enotno oblikovane, kvalitetne izvedbe in gradbeno dokončane z obdelanimi detajli.

(2) Mirujoči promet

Na območju gradbene parcele GP1 z GP1a se zagotovi zadostno število parkirnih mest za avtomobile ter parkirnih mest za invalide, kot to določa OPN oziroma veljavni predpis za posamezno vrsto objekta, pri čemer se upošteva tudi potreba dodatnih parkirnih mest za obiskovalce.

Za posamezen objekt se zagotovi zadostno število parkirnih mest za kolesa ter druga enosledna vozila, pod pogoji, ki jih določa OPN. Umestijo se v bližino glavnega vhoda objekta.

Število zahtevanih parkirnih mest, kot jih določa OPN, je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno ~~glede na tehnološki napredek posameznih dejavnosti (povezano s številom uporabnikov ali zaposlenih) in~~ glede na druge ukrepe v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti ter glede na predpise in priporočila za urejanje mirujočega prometa.

Na območju predvidene novogradnje s SD OPPN1 parkirna mesta za avtomobile na terenu ne smejo biti lastniška, ampak so skupna parkirna mesta. V garaži je lahko do eno parkirno mesto/stanovanje tudi lastniško.

Zagotovi se tudi zadostno število polnilnih mest, kot to določa predpis, ki ureja vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva v prometu.

Na območju gradbene parcele GP2 se ohranja obstoječe parkirišče, ki se zasadi z drevesi, kot določa ta odlok za zasaditev parkirnih površin. Zasadi se tudi drevored ob cestah, kot določa ta odlok.

Parkirna mesta so v dimenzijah 2,50 x 5,00 m in mesta za invalidne osebe v dimenzijah 3,50 x 5,00 m.

~~Predvidena zasnova mora omogočiti potrebno število parkirnih prostorov, ki se zagotovijo na terenu in v podzemni garaži, in sicer v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev~~

~~stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/03) in Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04) ter zagotovi primeren manipulacijski prostor, vendar sta glede na potrebe in izkušnje iz prakse zahtevana najmanj sledeča faktorja:~~

~~– 1,6 PM po (klasičnem) stanovanju,~~

~~– 0,8 PM po oskrbovanem stanovanju.~~

Parkiranja ob lokalnih cestah, na katerih potekajo proge javnega prometa, z izvedbo parkirnih niš ob cesti se ne dovoli. Parkirišča (razen ob interni cesti med Opekarsko ter Šolsko ulico) se od ceste ločijo z deniveliranim pasom – zelenica, hodnik za pešce. Izjema so parkirišča ob ulici Stanka Škalerja, ki se izvedejo pod kotom 45°–60°.

Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti vtočnim jaškom, ki so speljani proti lovilcu olj ustreznih dimenzij. Padavinske vode se odvajajo v javni kanalizacijski sistem.

(3) Peš in kolesarski promet

Na obodnih cestah so pešci vodeni ločeno od vozišča, na višinsko dvignjenih enostranskih pločnikih. Pločnik ob Opekarski ulici mora biti širine najmanj 1,6 m. Znotraj območja predmetne pozidave uporabljajo delno povozne in manipulativne površine, glavne smeri pešcev so označene z ustrezno talno signalizacijo.

~~Ob Maistrovi ulici se izvede kolesarska steza.~~

Na peš ~~komunikacija~~potehh je potrebno izvesti rampe za invalide in vhode na pločnike z utopljenimi robniki. Interna cesta se uredi kot območje umirjenega prometa, z ustreznimi ukrepi za omejevanje hitrosti, pri čemer si prometni prostor delijo pešci, kolesarji in motorna vozila.

~~Hodniki za pešce~~Pločniki ob sklopu javne ceste ~~ob glavni prometni povezavi čez naselje in vsi ostali obodni hodniki za pešce ter kolesarska steza ob Maistrovi ulici~~ se opredelijo kot grajeno javno dobro, kateri status se vzpostavi v skladu z veljavno zakonodajo.

(4) Dostava in intervencija

Poti za interventna vozila (rešilec, gasilec in policijsko vozilo, vozilo zaradi interventnega vzdrževanja …) potekajo po voziščih, prav tako se za dostavne poti uporablja predvideno prometno omrežje. Uvoz komunalnih vozil in tovornega prometa (dostava) se dovoli iz Šolske ulice, izvoz iz interne ceste na Opekarsko ulico z eno dovoljeno smerjo, in sicer levo proti Maistrovi ulici. Za osebni promet ni omejitve.

~~(5) Do sprejetja Odloka o občinskih cestah, katerega sprejme občina in v katerem uredi upravljanje, graditev, vzdrževanje in varstvo občinskih cest ter nadzorstvo nad občinskimi cestami, se za urejanje razmerij v zvezi z lokalnimi cestami in javnimi potmi (kategoriziranimi občinskimi cestami) smiselno uporabljajo določbe Zakona o javnih cestah, ki se nanašajo na državne ceste (82. člen Zakona o javnih cestah, Uradni list RS, št. 33/06 – UPB-1);~~

(6~~5~~5) ~~V skladu s smernicami Občine Brežice i~~Investitor z Občino Brežice pred izvedbo gradenj ~~sprejetjem tega akta~~ sklene dogovor, v katerem se opredelijo transportne poti za potrebe gradbišča in obveznosti investitorja glede vzpostavitve prvotnega stanja na obstoječih prometnicah, ki so del OPPN-a.

(~~7~~6) V skladu s smernicami Občine Brežice je potrebno upoštevati naslednja priporočila:

– meteorne in druge morebitne odpadne vode iz parcel in zunanje ureditve ter priključka ne smejo biti speljane na cesto in v naprave za odvodnjavanje ceste ter cestnega telesa,

– če bi zaradi gradnje prišlo do onesnaženja javne površine, jo mora investitor oziroma izvajalec očistiti in urediti v prvotno stanje. Investitor oziroma izvajalec del je odgovoren za vso škodo, ki bi nastala na javni površini ali bi bila povzročena uporabnikom le-te vsled tehnologije izvajanja del.

(~~8~~7) Vse prometne površine morajo biti projektirane skladno z veljavnimi predpisi, normativi in zakonodajo s področja prometa in z upoštevanjem smernic podanih s strani nosilcev urejanja prostora.

10. člen

(pogoji za komunalno in energetsko urejanje)

(1) Predvideno zazidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje.

Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni iz baze podatkov posameznih upravljavcev.

(2) Predmetni podrobni prostorski načrt podaja rešitve in pogoje za komunalno in energetsko urejanje. Dovoljena so manjša odstopanja od predvidenih tras infrastrukturnih vodov, dimenzij in lokacij infrastrukturnih objektov in naprav, v primeru prilagajanja obstoječi in predvideni pozidavi, lastniškim mejam in v primeru ustreznejših in racionalnejših tehničnih rešitev, s katerimi soglašajo posamezni nosilci urejanja prostora in upravljavci. Ta odstopanja ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, poslabšati bivalnih pogojev ter vplivov na okolje in ne smejo biti v nasprotju z javno koristijo oziroma interesi.

(3) Vodovodno omrežje

Novo vodovodno in hidrantno omrežje obravnavanega območja se veže na obstoječi vodovodni sistem Brežice:

1. del obstoječega vodovoda (med Maistrovo in Škalerjevo ulico) pod predvideno pozidavo se opusti,

2. novo vodovodno omrežje se naveže na obstoječe ob Opekarski ulici in na obstoječi vod Ø160 ob Škalerjevi ulici.

V vodovodnem omrežju je na razpolaganju delovni tlak 4–6 barov. Vodovodni priključki se izvedejo s priključitvijo na javni vodovodni cevovod z upoštevanjem določil Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav v Občini Brežice (junija 2003 izdal KOP Brežice d.d.). Priključki se izvedejo za vsak objekt posebej. Za vsak posamezen poslovni subjekt se izvede ločena meritev vode.

~~Pri projektiranju in izvedbi se upoštevajo smernice podane od upravljavca vodovoda (podrobnejši pogoji so opisani v tekstualnem delu OPPN-a, ki je sestavni del tega odloka).~~

(4) Kanalizacija

Mesto Brežice ima zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje mešanega tipa. Odpadne vode (padavinske, komunalne) z območja predvidene ureditve se bodo odvajale v obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka ob Škalerjevi ulici (BC Ø80) in je maks. razbremenjeno po izgradnji novega kanala Ø100 ob Pleteršnikovi ulici v smeri proti regionalni cesti.

Del obstoječe kanalizacije (med Maistrovo in Škalerjevo ulico) pod predvideno pozidavo se opusti.

Pri načrtovanju odvajanja padavinskih voda je treba zaradi omejenih zmogljivosti obstoječega kanalizacijskega sistema preveriti in zagotoviti ustrezne ukrepe za zadrževanje padavinskih voda na območju OPPN. Predvideti je treba ustrezne zadrževalnike in druge trajnostne ukrepe za zmanjšanje odtoka, tako da se odtok padavinskih voda v javno kanalizacijo ne poveča glede na obstoječe stanje. Rešitve morajo biti utemeljene s hidravličnim izračunom oziroma ustrezno strokovno podlago ter usklajene z upravljavcem javne kanalizacije.

~~Pri projektiranju in izvedbi se upoštevajo smernice podane od upravljavca kanalizacije in Agencije Republike Slovenije za okolje (podrobnejši pogoji so opisani v tekstualnem delu OPPN-a, ki je sestavni del tega odloka).~~

(5) Elektroenergetsko omrežje

Električna energija je na razpolago na NN zbiralkah v obstoječi TP 20/0,4 kV Brežice blagovnica. Za potrebe stanovanjske soseske Cholewa, bo potrebno zgraditi novo kabelsko kanalizacijo in NN el. vode ter odstraniti obstoječi NN nadzemni vod, na osnovi izdelane projektne dokumentacije PGD, PZI.

Na območju SD OPPN1 je energija za napajanje predvidenih objektov na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP Blagovnica Brežice: 609. Za priključitev predvidenih objektov se obstoječi transformator 630 kVA zamenja s transformatorjem 1000 kVA.

Od obstoječe TP Blagovnica Brežice: 609 se predvidi nove nizkonapetostne priključne vode za napajanje vsake lamele in podzemne garaže posebej do priključno merilnih omaric.

~~Pri projektiranju in izvedbi je potrebno upoštevati smernice podane od upravljavca elektroenergetskega omrežja (podrobnejši pogoji so opisani v tekstualnem delu OPPN-a, ki je sestavni del tega odloka).~~

(6) Javna razsvetljava

Ob ~~načrtovani glavni cestni povezavi čez naselje~~interni cesti se predvidi postavitev uličnih svetilk – luči javne razsvetljave. Ta infrastruktura javne razsvetljave se po izgradnji prenese v lastništvo Občine Brežice s katero upravlja njen pooblaščeni upravljavec.

Medsebojna oddaljenost svetilk naj bo približno 25–30 m. Višina namestitve svetilk je 5–6 m. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje okolja~~, in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07)~~.

(7) Plinovodno omrežje

Predvideno območje in s tem objekte, katerih izgradnja je predvidena v tem območju, bo možno oskrbovati z zemeljskim plinom iz plinovodnega omrežja delovnega tlaka do 4 bar, in sicer iz odseka R 274 – PE 225, ki poteka po Maistrovi ulici oziroma iz odseka R 272 – PE90, ki poteka po Šolski ulici.

Pred gradbenim posegom je potrebno od pooblaščenega upravljalca plinovoda pridobiti soglasje za poseg v varnostni pas plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

Na območju SD OPPN1 ni predvidenih novih priključkov na plinovodno omrežje. V primeru kasnejše potrebe se lahko le-ta izgradi na podlagi toleranc tega odloka.

~~Pri projektiranju in izvedbi se upoštevajo smernice podane od upravljalca plinovoda (podrobnejši pogoji so opisani v tekstualnem delu OPPN-a, ki je sestavni del tega odloka).~~

(8) ~~Omrežje zvez~~Komunikacijsko omrežje

Telekomunikacijsko omrežje – za oskrbo predvidene ureditve z novimi telekomunikacijskimi priključki je potrebno dograditi primarno TK omrežje z dvo cevno TK kabelsko kanalizacijo (2 x PVC.Ø 110 mm) z navezavo na obstoječo traso kabelske kanalizacije ob Ulici Stanka Škalerja.

CATV – na območju ureditve je predvidena kabelska kanalizacija za antenski sistem (CATV omrežje Brežice) z alkaten cevmi fi-50mm ter PVC cevmi fi-110mm.

Za predvidene ureditve na območju SD OPPN1 se predvidi nadgradnja komunikacijskega omrežja z navezavo na obstoječe omrežje, in sicer z navezavo na obstoječi TK kabelski jašek, ki se nahaja na južni strani območja ob cestnem priključku objekta A1.

~~Pri projektiranju in izvedbi se upoštevajo smernice podane od upravljavca TK in CATV omrežja (podrobnejši pogoji so opisani v tekstualnem delu OPPN-a, ki je sestavni del tega odloka).~~

.(9) Toplovodno omrežje

V obravnavanem območju se nahajajo trase (kinete) obstoječega podzemnega toplovoda, ki potekata po levi strani Ulice Stanka Škalerja v smeri proti Opekarski ulici.

Vsa križanja nove infrastrukture je potrebno izvesti pod obe kineti, ki potekata:

– za oskrbo GZ, BUS. PP ... pod pločnikom in

– za oskrbo večstanovanjskih stavb Škalerjeva in Opekarska levo ob pločniku.

(10) Ogrevanje

Za potrebe ogrevanja je možna izvedba internih plinskih kotlovnic za posamezne bloke, izvedba plinskih trošil po posameznih stanovanjih ali pa priključitev na obstoječo kotlovnico v sklopu ureditvenega območja.

Za ogrevanje in drugo uporabo se zagotavlja tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije. V ta namen je dopustna postavitev zunanjih naprav in zunanje opreme, ter manjše naprave v skladu s predpisom, ki ureja manjše naprave za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije.

(11) Zagotavljanje izgradnje infrastrukture:

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

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

11. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Obravnavano območje OPPN neposredno ne zadeva evidentiranih in registriranih enot kulture dediščine.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

12. člen

(varovanje okolja)

(1) Varovanje pred onesnaženjem tal

Pri opravljanju novih dejavnosti ni onesnaženih voda, ki bi jih spuščali v tla (fekalne in meteorne vode se odvajajo v mestno kanalizacijo). Na parkiriščih se izvedejo lovilci olj, preko katerih se meteorne in druge vode s parkirnih površin vodijo v obstoječo kanalizacijo.

(2) Varovanje pred prekomernim hrupom

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05), se obravnavane parcele nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom. V tem območju so dovoljene mejne dnevne ravni hrupa 60 dBA in nočne 50 dBA.

Predvidena dejavnost ne bo prekoračila dovoljene meje hrupa.

(3) Varovanje pred onesnaženjem zraka

Za območje SI 3 je ugotovljena II. stopnja onesnaženosti. To pomeni, da prihaja do občasnih preseganj dovoljenih vrednosti predvsem z onesnaževali NO(2), PM10 in O(3). Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavno zakonodajo.

Glede na dejavnosti ni pričakovati prekoračitve zakonsko določenih mejnih vrednosti.

(4) Varstvo voda

Na območjih varstva vodnih virov, podtalnice, obvodnih in »vodnih« poplavnih zemljišč in zaradi vpliva vode labilnih zemljišč ter erozijskih območij je potrebno pred morebitnimi posegi vanje pridobiti vodnogospodarske pogoje upravljavca.

(5) Ohranjanje narave

Na območju predmetnega OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

(6) Ravnanje z odpadki

V mestu Brežice je organizirano ločeno zbiranje odpadkov. Znotraj gradbene parcele bodo zato postavljeni zabojniki za komunalne odpadke, papir, plastiko in steklo pa je potrebno zbirati v posebnih zabojnikih. Odpadna olja in naftne derivate, ki se zajemajo v lovilcih olj, bo odvažala pooblaščena organizacija za odvoz tovrstnih odpadkov.

(7) Ravnanje s plodno zemljo

Pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter se uporabiti za ureditev zelenic na območju urejanja, odvečna zemlja pa za sanacijo degradiranih površin v Občini Brežice.

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

13. člen

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

(1) ~~Obramba in zaščita~~Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

- 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.

Obramba: Območje se nahaja v bližini letališča za potrebe obrambe, v območju omejene in nadzorovane rabe letališča. Območja omejene in nadzorovane rabe obsegajo območja, na katerih so potrebne omejitve iz varnostnih in tehničnih razlogov. Uporaba objektov ne sme omejevati funkcionalnosti območja izključne rabe. Za vse posege v območje omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe je treba pridobiti soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.

Ukrepi ogroženih območij: Območje OPPN se ne nahaja na erozijskem, plazljivem, plazovitem ali poplavnem območju.

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.

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.

Nevarnost razlitja nevarnih snovi: glede na dopustne dejavnosti v območju OPPN ni verjetna možnost razlitja nevarnih snovi.

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.

~~Upoštevane morajo biti smernice v zvezi z naravnimi in drugimi nesrečami:~~

~~– naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena, možnost porušitve visokih pregrad) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje,~~

~~– objekti morajo biti projektirani potresno varno, za 8. stopnjo MCS potresne lestvice,~~

~~– možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti gradnjo,~~

~~– ojačitev prve plošče ali gradnja zaklonišč (68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94, 33/00 – odločba US, 87/01 in 51/06 – uradno prečiščeno besedilo) in celotno Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96).~~

(2) Varstvo pred požarom

~~V okviru zaščite pred požarom in z upoštevanjem določil 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 3/07) se izvedejo naslednji ukrepi:~~

-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.

~~– Ukrepi za varen umik ljudi in premoženja: posamezni objekti in ureditve morajo biti zasnovani tako, da je omogočen varen umik iz objektov na urejene površine ob objektih.~~

~~– Pri projektiranju posameznih objektov je potrebno zagotoviti ukrepe za omejevanje širjenja ognja ob požaru z upoštevanjem ustrezne požarne ločitve objektov, in sicer glede na z maksimalno mejo zazidljivosti določene odmike med načrtovanimi objekti v območju urejanja.~~

– Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljene v okviru manipulativnih in parkirnih površin. Dovozi do objektov na območju zazidave morajo biti urejeni tako, da omogočajo dovoz gasilskim in interventnim vozilom, delovno površino za intervencijska vozila in izpolnjujejo pogoje za varen umik.

- Požarna voda se zagotavlja iz obstoječega in na novo predvidenega hidrantnega omrežja.

– Pri projektiranju posameznih objektov se dostopne in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce določijo v skladu z določili SIST DIN 14090.

– Zagotoviti vire zadostne oskrbe z vodo za gašenje.

– Pri projektiranju posameznega objekta morajo biti predvideni ukrepi, ki bodo zagotavljali pogoje za pravočasno odkrivanje, obveščanje, omejitev širjenja in učinkovito gašenje požara.

– Pri projektiranju posameznega objekta morajo biti predvideni ukrepi, ki bodo zagotavljali pogoje za preprečevanje in zmanjševanje posledic požara za ljudi, premoženje in okolje.- 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.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

14. člen

(etapnost gradnje)

Gradnja objektov in zunanjih ureditev se lahko izvaja posamezno (fazno) ali skupaj, v primeru faznosti pa morajo posamezne faze predstavljati smiselne in zaključene celote. Za posamezne faze se lahko pridobijo ločena gradbena dovoljenja. Pred vsako fazo morajo biti izvedene skladne rušitve obstoječih objektov, zagotovljena minimalna komunalna in energetska opremljenost parcel (v skladu s fazo) ter rešeni potrebni dovozi oziroma dostopi na območje (v skladu s fazo).

V primeru fazne izvedbe podzemne garaže pod večstanovanjskega objekti a z lamelami »A1«,« A2« in »A3« se začasno uredi uvoz/izvoz z eno semaforizirano dvosmerno rampo inse predvidi ustrezno število parkirnih prostorov glede na izvedeno število stanovanj. Teren na območju neizvedenih lamel mora biti do izvedbe naslednje faze ustrezno urejen, tako da ne predstavlja neurejenega gradbišča.

V prvi fazi se lahko zgradi ena lamela in najmanj potreben del podzemnih garaž z možnostjo prizidave in z uvozom in izvozom vanje. Zgradi se interna cesta najmanj v obsegu od obstoječe javne ceste do uvoza v podzemne garaže. Ob izgradnji navezave interne ceste na Opekarsko ulico se v isti fazi izgradi tudi pločnik ob Opekarski ulici.

Hkrati z izgradnjo druge lamele se uredi tudi otroško igrišče.

V vsaki posamezni fazi poseganja na javne površine in na interno cesto je potrebno preveriti ali se je pokazala potreba po nadgradnji plinovodnega, toplovodnega omrežja ali komunikacijskega omrežja s strani upravljavca posamezne infrastrukture, ki mora zagotoviti sočasno gradnjo, da se kasneje v doslednem času več ne posega v te površine.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

15. člen

(odstopanja)

OPPN v pisnem in kartografskem delu prikazuje okvirne tlorisne in višinske gabarite, ki upoštevajo odmike od prometnic in med objekti:

Kot odstopanja so dovoljene:

– spremembe dimenzij tlorisnih in višinskih gabaritov objektov do največjega prikazanega in opisanega možnega obsega oziroma višine, kot je opredeljeno v 7. členu tega odloka,

– na podlagi ustrezne projektno–tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetskem opremljanju (tudi na omrežju internih cest v območju OPPN), če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri ali bolj ekonomična investicijska vlaganja, kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljena soglasja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora (soglasodajalcev),

– dovoljeno je združevanje gradbenih parcel v primeru, da se izkaže potreba po večji kvadraturi le teh, prav tako je dovoljena delitev na manjše gradbene parcele (v smislu istega koncepta pozidave),

– predvidene gradbene parcele je možno spremeniti, ohranjati pa se mora predvideni dostop na posamezno parcelo,

- odstopanja od gradbene meje na način, da lahko površina navpične projekcije zunanjih dimenzij stavbe glavnega objekta A sega preko gradbene meje, kot je prikazano v grafičnem delu SD OPPN1 – »Ureditvena situacija SD OPPN1« – list št. 3, in sicer pri lameli A2 v severozahodnem delu do površine 5,0 m^2, pri lameli A3 v severovzhodnem delu do površine 15,0 m^2 ter v jugovzhodnem delu do površine 10,0 m^2,

- gradbeni parceli GPj2 in GPj3 se opredelita kot pripadajoči javni zbirni cesti Maistrove ulice. Na teh dveh parcelah se s SD OPPN1 ohranja pločnik v obstoječem obsegu, ostala površina pa se nameni zeleni površini. V kolikor se na ustrezen način zagotovi pravica graditi, lahko funkcionalno pripada tudi gradbenima parcelama GP1 z GP1a in GP2. Ne glede na to, ali se površina poveže z javno prometnico ali gradbenima parcelama GP1 z GP1a in GP2, je urejanje te površine enako z obveznostjo izvedbe zasaditve, kot je prikazano v grafičnem delu SD OPPN – »Ureditvena situacija SD OPPN1« - list št. 3.

Spremembe, dovoljene z odstopanji, ne smejo ovirati realizacije OPPN in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki se nanašajo na posege v prostor in varovanje okolja. Odstopanja se lahko izvajajo na podlagi predhodne prostorske preveritve.

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa (Uradni list, RS, št. 80/08) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

»X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

16. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju OPPN, opredeljenem v 4. členu tega odloka, prenehajo veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu Poslovni center Brežice (Uradni list RS, št. 43/00, 4/02, 83/05).

17. člen

(veljavnost OPPN)

OPPN velja do izvedbe prostorske ureditve, ki je predvidena na osnovi tega načrta.

18. člen

(vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled na pristojnem oddelku za prostorsko načrtovanje Občine Brežice.

19. člen

(začetek veljavnosti)

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa (Uradni list, RS, št. _____) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

»III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

(vpogled akta in nadzorstvo)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostor.

14. člen
(uveljavitev)

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