

ODLOK

Na podlagi 61. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 in 108/09), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08 in 79/09) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na ___ izredni seji dne _____ sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU za CENTER STAREJŠIH OIBČANOV OBČINE BREŽICE

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen predmet

S tem aktom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Center starejših občanov občine Brežice (v nadaljevanju »OPPN CSO občine Brežice«), ki ga je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., pod številko projekta OPPN-6/2010. Prostorska ureditev je namenjena ureditvi centra starejših občanov občine Brežice za namen institucionalnega varstva starejših občanov in drugih oblik pomoči starejših v občini. Gre za umestitev Doma starejših občanov, oskrbovalnih stanovanj in drugih spremljajočih dejavnosti.

2. člen vsebina

OPPN vsebuje tekstualni in grafični del ter priloge z naslednjo vsebino:

Tekstualni del vsebuje:

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

Grafični del vsebuje:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Območje urejanja | M 1: 500 |
| 2. Prikaz vplivov in povezav na sosednja območja, širše območje urejanja | M 1: 2500 |
| 3. Načrt ureditvene situacije | M 1: 500 |
| 3.1 Načrt ureditvene situacije – primer pozidave | M 1: 500 |
| 3.2 Načrt ureditvene situacije – varianta ureditve P2 | |
| 3.3 Karakteristični prečni prerezi | M 1: 500 |
| 4. Načrt parcelacije - primer | M 1: 500 |
| 5. Načrt prometne infrastrukture | M 1: 500 |
| 6. Zbirni načrt infrastrukturnih vodov | M 1: 500 |
| 7. Rešitve in ukrepi za obrambo
ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1: 500 |

OPPN ima naslednje obvezne priloge: izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, prikaz stanja prostora, podlage za pripravo OPPN, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, obrazložitev in utemeljitev OPPN in povzetek za javnost.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen območje urejanja

Občina Brežice je decembra 2009 sprejela Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Brežice za potrebe širšega javnega pomena in potrebe gospodarskega sektorja: turizem, kmetijstvo (intenzivnejše), obrt – poslovne in proizvodne dejavnosti; dopolnitev v letu 2009 (Uradni list RS 104/09), s katerim je spremenila namensko rabo nekaterih zemljišč za potrebe širšega javnega pomena in potrebe gospodarskega sektorja: turizem, kmetijstvo (intenzivnejše), obrt – poslovne in proizvodne dejavnosti.

V tem odloku je določeno ureditveno območje B4-26SC1/909-CD namenjeno domu za starejše in predviden izvedbeni akt OPPN. Podane so usmeritve za razvoj centralnih dejavnosti. Ureditvena enota je opredeljena kot širitev obstoječih centralnih dejavnosti ob mestnem jedru ter se opredeli kot druga območja centralnih dejavnosti (CD) izključno za namene **vseh vrst socialnovarstvenih storitev**. Gre za namen institucionalnega varstva starejših občanov in drugih oblik pomoči starejših v občini.

Območje se nahaja v južnem delu mesta Brežice v neposredni bližini obstoječega Doma upokojencev Brežice. Meji na obstoječo pozidavo in na Prešernovo in Dobovsko cesto, iz katerih bo predviden tudi dostop na to območje. Na vzhodni strani meji na javno poljsko pot. Zahodni rob meji na obstoječo pozidavo in je že pozidan.

Območje OPPN zajema zemljišča, na katerih je izražen konkreten interes in sicer na parc.št. 1357/1, 1358, 1359, 1360 vse k.o. Brežice ter ostala zemljišča na parc. št.: 1340/1, 1339, 1356/2 vse k.o. Brežice. Skupna površina obravnavanega območja znaša 1,70ha.

Območje in potek meja je razviden iz grafičnega dela, *načrt št. 1 – Območje urejanja*.

V primeru odstopanja navedenih parcel in stanja glede na grafični prikaz, velja grafični prikaz.

VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

4. člen

Programska izhodišča in koncept umeščanja

Ureditveno območje se deli na tri programske sklope.

Sklop1 – Dom starejših občanov (DSO) leži na večinskem delu območja. Za izgradnjo le tega je izražen konkreten investicijski interes in izkazana razvojna potreba občine. Gre za izgradnjo sodobnega doma z ostalimi spremljajočimi in dopolnilnimi socialno zdravstvenimi uslugami in storitvami

Sklop 2 – Oskrbovana stanovanja so funkcionalno vezana na DSO, vendar so umeščena v prostor po principu večstanovanjske gradnje. Tudi za ta sklop je izražen konkreten investicijski interes in izkazana razvojna potreba občine.

Sklop 3 –za zemljišča, ki so v lasti Občine Brežice, v času priprave OPPN-ja ni izkazana razvojna potreba občine niti konkretiziran interes. Območje se nameni za storitvene in servisne dejavnosti namenjene Centru starejših občanov (dopolnilna ponudba in zagotavljanje potreb območja), druge oblike pomoči za stare občane (pomoč na domu, socialni servis), poslovne površine, lahko tudi za institucionalno varstvo starejših oseb in ostale oblike institucionalnega varstva (dnevni center, oskrbovana stanovanja, varovana stanovanja), v kolikor se izkaže za to potreba. Nedorečen program zato zahteva fleksibilnost v oblikovanju območja, prav tako pa tudi fleksibilnost v organizaciji prostora na parceli. Določijo se le robni pogoji oblikovanja ter zagotovi ustrezna infrastruktura.

Zasnova območja je vezana v precejšnji meri na ustrezno funkcionalno zasnovo stavbe DSO in ustreznih prometnih površin. Glede na predviden program se prilagodi tudi oblikovanje objektov s čim več zelenimi odprtimi površinami. Določijo se vizualni omilitveni ukrepi posegov kot posledica lokacije ob starem mestnem jedru in v veduti gradu.

5. člen

Povezava območja in vplivi na sosednja območja

Za realizacijo predvidenih ureditev je potrebno izven območja izvesti infrastrukturne navezave - priključitev območja na vodovod in električni vod do TP, priključitev na TK omrežje, priključitev na plinovodno omrežje, razvod toplovoda. Območje se naveže na obstoječo prometno omrežje, na katerega povečan promet zaradi novih ureditev nima bistvenega vpliva.

Ureditve bistveno ne vplivajo na vizualno podobo južne fasade naselja Brežice in vedute gradu.

Prikaz vplivov na sosednja območja je razviden iz grafičnega dela, *list št.2 - Prikaz vplivov na sosednja območja*.

6. člen

Ureditvene enote

Območje je razdeljeno na tri ureditvene enote glede na programske sklope . Vzpostavi se infrastrukturni koridor za javno interno cestno povezavo in za izgradnjo druge infrastrukture.

Ureditvena enota	Dejavnost / Namen	Površina (cca.)
P1	Dom starejših občanov	8050m ²
P2	Oskrbovana stanovanja	3274m ²
P3	Storitvene in servisne dejavnosti CSO	5245m ²

REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN – POGOJI GLEDE NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

7. člen

Vrste objektov glede na zahtevnost

V območju OPPN je dopustna gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov. Skladno z veljavnimi predpisi je dopustna gradnja:

Enostavnih objektov in sicer:

- Objekti za lastne potrebe
- Pomožni infrastrukturni objekti
- Pomožni kmetijsko – čebelnjak, ribnik
- Začasni objekti
- Vadbeni objekti – namenjeni športu in rekreaciji
- Spominska obeležja
- Urbana oprema

Nezahtevnih objektov in sicer:

- Objekti za lastne potrebe – uta, utrjene dovozne poti
- Ograje
- Škarpe in podporni zidovi
- Pomožni infrastrukturni objekti
- Začasni objekti, namenjeni prireditvam – kiosk

8. člen

Vrste objektov glede na namen

Po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI, Ur.I.RS 33/03) je dopustna gradnja objektov s naslednjimi pretežnimi nameni uporabe:

- P1: 11300 stanovanjske stavbe za posebne namene - domovi za starejše osebe
- P2: 11222 stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- P3: 11222 stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 11300 stanovanjske stavbe za posebne namene
- 12112 gostilne restavracije točilnice
- 12301 trgovske stavbe – lekarnе
- 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti
- 12640 stavbe za zdravstvo
- 12730 kulturni spomeniki – arheološko najdišče kot zavarovana kulturna dediščina

V vseh ureditvenih enotah je dovoljeno:

24110 športna igrišča

24122 javni vrtovi

Objekti se lahko namenijo izključno za potrebe dopolnitve in spremljajočih dejavnosti vseh vrst socialnovarstvenih storitev.

21120 lokalne ceste in javne poti

222 distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja elektroenergetski vodi – z vsemi razredi in podrazredi

Dopustna je gradnja objektov za namen rabe alternativnih energetskih virov – fotovolavtične elektrarne, kolektorji, geotermalni energetski viri ipd. Tovrstni objekti se umeščajo kot spremljajoča dejavnost za potrebe območja obravnave in širše skladno z namensko rabo območja.

2302 energetski objekti – solarne elektrarne, toplarne- naprave za soproizvodnjo toplote in energetike iz biomase, na bazi geotermalne energije.

9. člen Dopustne vrste gradenj

V območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj in sicer: gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta.

Dopustno je vzdrževanje objektov in spreminjanje namembnosti objektov znotraj določb tega akta. Dopustne so izravnave terena.

10. člen Dopustne vrste dejavnosti

Območje je po nadrejenem prostorskem aktu namenjeno za centralne dejavnosti in izključno za namene **vseh vrst socialnovarstvenih storitev**. V P3 je dopustno prepletanje drugih dejavnosti za dopolnitev ponudbe socialnovarstvenih storitev.

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste dejavnosti povzete po veljavnem predpisu (Uredbi o standardni klasifikaciji dejavnosti (Ur.l.RS 69/07, 17/08):

D OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM
IN PARO

35119 Druga proizvodnja električne energije

35.3 Oskrba s paro in vročo vodo

G TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

I GOSTINSTVO

56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

K FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI

L POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

M STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (kot spremljajoče oz. dopolnilne dejavnosti primarni dejavnosti – 69 Pravne dejavnosti, 74 druge strokovne in tehnične dejavnosti

O DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI

84.120 Urejanje zdravstva, izobraževanja, kulturnih in drugih socialnih storitev, razen obvezne socialne varnosti

84.3 Dejavnost obvezne socialne varnosti

P IZOBRAŽEVANJE

85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje

85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje

Q ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO

86 zdravstvo

87 socialno varstvo z nastanitvijo

88 socialno varstvo brez nastanitve

R KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

90 kulturne in razvedrilne dejavnosti

93 športne in druge dejavnosti za prosti čas
S DRUGE DEJAVNOSTI
94 dejavnost članskih organizacij
96 druge storitvene dejavnosti

POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

11. člen Javni natečaj

Javni natečaj se izvede skladno z veljavnimi predpisi. Variantne rešitve so bile že obdelane v fazi izdelave Idejne zasnove.

12. člen Pogoji glede lege objektov

Na zemljiščih, namenjenih gradnji po tem prostorskem aktu se določi površina za razvoj objektov, parkirišča in zelene površine.

Površina za razvoj objektov predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami in/ali gradbeno linijo, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta akt. Na površini za razvoj objektov je dovoljena postavitve vseh vrst objektov ter vseh zunanjih ureditev (hortikulture in parterne ureditve). Dopustno je urejanje parkirišč in zelenic.

Odmiki od mej sosednjih zemljišč in medsebojni odmiki objektov Objekti morajo v ustreznem odmiku od prometnic in v medsebojnem odmiku (5m). Pri urejanju območja je potrebno upoštevati odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture.

Odmiki od mej sosednjih zemljišč morajo omogočiti vzdrževanje stavbe in upoštevati varstvene pogoje (sanitarni, požarni, intervencijske poti). Minimalni odmik stavbe od parcelne meje na robu območja je 5m, kar ne velja za objekte, ki se razprostirajo preko več parcel namenjenih gradnji oz. kar ne velja za objekte, ki tvorijo funkcionalno enoto. Dopustna je gradnja vrstnih stavb (P3). Novo grajeni objekti morajo omogočati ustrezne sanitarne pogoje ostalim stavbam

Lokacijski pogoji so razvidni iz grafičnega dela, *list št. - 3 Načrt ureditvene situacije*.

13. člen Pogoji glede velikosti objektov

Maksimalni faktor zazidanosti parcele je 0,4 - razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. Sem niso vštete morebitne parkirne površine pod zemljo, ki lahko zasedejo tudi večji del parcele.

Vertikalni gabariti

Vodilo pri določanju višinskih gabaritov izhaja predvsem iz varovanja vedute na brežiški grad. Predvidena pozidava ne sme zastirati vedute na grad.

Max. višina objektov – maksimalna višinska kota vrha načrtovanega centralnega objekta oz zg. točka venca ravne strehe je 161,5m n.v.

Etažnost: P1: (K)+ P+3, ostale ureditvene enote največ (K)+P+1+M z izkoriščeno mansardo oz. P+1+(2) v primeru ravne strehe.

Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki. Kleti je lahko več. Objekti so lahko tudi samo deloma podkleteni.

Horizontalni gabariti:

Tlorisni gabariti naj bodo podolgovati z daljšo osjo v smeri V-Z.

P1: Oblika objekta doma starejših občanov je podrejena funkciji, zato je dopustno odstopanje oblike objekta, vendar mora objekt z oblikovnimi elementi slediti kriteriju usmerjenosti.

P2 in P3: Objekti so preprostih, pravokotnih oblik. Dovoljeno je dodajanje in odvzemanje manjših kubusov na osnovni podolgovati tloris.

Možna je gradnja enega ali več posameznih objektov oziroma več med seboj povezanih objektov na posamezni parceli ali na več parcelah skupaj.

Pogoji glede velikosti objektov so prikazani v grafičnem delu, list št.3: *Ureditvena situacija* in prikazani v grafičnem delu, *načrt Prerezi*.

14. člen

Pogoji glede oblikovanja objektov – funkcionalna, tehnična in oblikovna zasnova objektov

Oblikovanje objektov naj bo enostavno, nevpadljivo, vendar lahko raznovrstno.

Pri načrtovanju stavb naj se upoštevajo stavbne značilnosti oz. stavbni členi hiš iz obstoječe okolice ali nekdanjega predmestja.

Poudarjena naj bo smer pozidave V-Z.

Temeljenje objektov:

Za potrebe priprave OPPN-ja je izdelano Poročilo o geološko-geomehanskih preiskavah tal s predlogom temeljenja za predvidene objekte v Brežicah.

Pogoji temeljenja:

Temeljenje je povsod mogoče izvesti plitvo ob tem, da na delih, kjer se pojavlja zaglinjen grušč in prod, se predlaga delno zamenjavo tal z nasipom drobljenca ali peščenega proda debeline vsaj 0,4m. Pred izvedbo nasipa mora temeljna tla zapisniško prevzeti geomehanic.

Pri dimenzioniranju temeljev naj se, glede na navedeno sestavo temeljnih tal in plitvo temeljenje objektov in predpostavki, da temelji segajo vsaj 1,0m pod koto terena glede na končno zunanjo ureditev, upošteva dopustna obremenitev temeljnih tal $q_{dop}=220kN/m^2$.

Večje količine vode v manjših globinah se ne pričakuje. V času gradnje doma starejših občanov je potrebno predvideti črpanje morebitne vode.

Temeljenje objektov:

Dno pasovnih ali točkovnih AB temeljev mora povsod segati najmanj 1,0m pod koto končne ureditve terena. Natančnejši pogoji temeljenja so podani v poročilu.

Konstrukcija:

- klasično zidana, montažna ali v kombinaciji obeh, jeklena, armirano betonska, skeletna, po izbiri projektanta, odvisno od zasnove objekta,

Streha:

- Zaradi varovanja vedute gradu in omejenega največjega vertikalnega gabarita je v P1 dovoljena ravna streha z minimalnim naklonom skritim v vencu objekta.
- V P2 so dopustne ravne strehe ali dvokapnice.
- Dvokapne strehe. Objekti imajo smer slemena V-Z, kot je prikazano v *grafičnem delu, list 3 - Ureditvena situacija*.
- Dvokapne strehe naj bodo v opečni kritini v opečni barvi kot obstoječe stavbe.
- Dopustne so zelene strehe.

Oblikovanje objektov in fasad:

- Oblikovanje fasad mora biti čim bolj nevpadljivo.
- Poudarjena naj bo smer pozidave V-Z. Tlorisni gabariti naj bodo podolgovati z daljšo osjo v smeri V-Z.
- Fasade naj bodo v odtenkih zemeljskih barv (drap, rjava, topla siva ipd.) ali odtenkih barve zelenja. Dovoljene so (med seboj usklajene) barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade ali za členitev in popestritev fasadnih ploskev. Intenzivnejši barvni toni niso dovoljeni.
- Glavne, vhodne fasade so oblikovno poudarjene, dodatno arhitektonsko oblikovane (poudarjeni arhitekturni elementi in členi z barvami, materiali, volumni...)
- Prostor pred vhodnimi vrati v stavbo mora biti zaščiten pred vremenskimi vplivi.
- Objekti ne smejo refleksirati svetlobe. V primeru izvedbe npr. sončnih kolektorjev na ravni strehi, se morajo le ti vizualno skriti za vencem ravne strehe.
- Dopustne so zazelenjene fasade.
- Volumen glavnega objekta naj se razčleni na štiri dele z osrednjim povezovalnim delom.
- Objekti večjih volumnov (CSO) naj bodo horizontalno členjeni. Višina objektov naj se vizualno razbije s horizontalno členitvijo fasad. Večji volumni (P1) naj se razčlenijo vizualno manjše dele (v P1 osrednji del se izvede v stekleni fasadi, zaključki krakov transparentni).
- P1: Poteza dveh traktov v smeri V-Z, ki sledi smeri ostale pozidave, naj bo bolj poudarjena kot prečna smer S-J, ki jo je treba kar se da zakriti. Osrednji povezovalni del naj bo zasnovan čim bolj transparentno, kar je priporočljivo tudi za severni in južni trakt.

Funkcionalna in tehnična zasnova objektov:

Velikosti in oprema bivalnih, skupnih in gospodarsko servisnih prostorov se načrtujejo skladno z veljavnimi predpisi. Vsi prostori v objektu, ki so namenjeni uporabi stanovalcev ali opravljanju del, ki so vezana nanje, so oblikovani brez arhitekturnih ovir, kar omogoča neovirano gibanje gibalno oviranih ljudi.

P1: Stanovanjska enota stanovalcev z demenco mora biti nameščena tako, da je omogočena neposredna povezava z zelenimi površinami urejene okolice.

Objekt mora biti arhitekturno zasnovan tako, da v celoti sledi programskim in strokovnim izhodiščem.

Servisni prostori se locirajo v kletne prostor in v severni krak. Kurilnica oz. strojnica s potrebnimi spremljajočimi postori in ureditvami se locira v kletnih prostorih. Možno je uporaba kurilnice za daljinsko ogrevanje objektov v širšem območju tudi izven območja obdelave.

P2 – poleg splošnih pogojev mora oblikovnost objektov upoštevati orientacijo bivalnih prostorov v smeri V-Z, funkcionalno navezavo na Dom starejših. Oskrbovana stanovanja morajo biti projektirana in grajena v skladu z veljavnimi predpisi.

15. člen

Pogoji glede oblikovanja objektov – pogoji glede ureditev okolice objektov

Krajinsko oblikovanje:

Zunanje površine območja naj bodo v čim večji meri zeleno, parkovno urejene površine s čim manj asfaltiranimi in tlakovanimi površinami. Na vzhodnem in deloma na južnem robu območja se predvidi zeleni pas zasaditev mešanega drevja pretežno zimzelenega in

grmovnic zaradi zakrivanja volumna DSO na veduti gradu. Rastlinske vrste na zelenih površinah s koreninami ne smejo segati v območje komunalnih vodov.

Dovozi in dostopi ter ostale prometne in manipulativne površine se predvidijo s severne strani. Vse manipulativne površine za potrebe dejavnosti morajo biti na pripadajoči parceli.

Dostopna pot s površine, ki pripada posamezni stavbi, vključno s parkirnimi prostori, mora omogočati varen in neoviran dostop do stavbe. Zgrajena mora biti brez grajenih in komunikacijskih ovir tako, da funkcionalno oviranim osebam omogoča samostojen in varen dostop do skupnih prostorov stavbe in oskrbovanih stanovanj.

Parkirne površine naj bodo obdelane tako, da se vizualno zmanjša površina. Dopustna je kombinacija tlakovcev, zelenih površin in travnatih plošč ter peska. Parkirne površine naj bodo izdatno zasajene z drevjem. Parkiranje za invalida je potrebno zagotoviti v neposredni bližini glavnega vhoda.

Dopustna je postavitvev ograj na mejo parcele, namenjene gradnji, v kolikor zasaditev oz. postavitvev ne ovira poteka infrastrukturnih vodov. Izgradnja ograj ne sme preprečiti izvedbe prometnic s predpisanim profilom oz. mora biti njihova višina usklajena s prometno-varstvenimi predpisi glede zahtevanih pregledov kotov vožnje. Ograja mora biti žična ali rešetkasta ter transparentna, zgrajena iz montažnih elementov. Max. dopustna višina ograje je 1,5m.

Poleg dostopa za osebna in druga vozila je možen tudi peš dostop in sicer preko hodnika za pešce ob lokalni cesti in interni cesti. Širina hodnika za pešce in sprehajalnih poti mora biti vsaj 1,80m. Površina poti mora biti trdna, ravna in nedrseča.

Na celotnem območju urejanja se robniki izvajajo v skladu z veljavnimi predpisi in priporočili, katerih namen je nemoteno gibanje funkcionalno oviranih oseb.

Varstvo plodne zemlje:

Dopusten je odvoz humusa na druga kmetijska zemljišča – izboljšanje kvalitete kmetijskih zemljišč. Vzpostaviti je potrebno prvotni nivo terena, lahko z manj kvalitetnim materialom.

16. člen

Pogoji glede oblikovanja objektov – pogoji za mirujoč promet

Dejavnosti morajo na parceli ali drugih površinah zagotoviti zadostno število parkirnih mest za določeno dejavnost.

Za parkiranje se predvidijo odprti parkirni prostori, katerih dimenzioniranje se izvede po pridobitvi posameznih programov. Pri projektiranju se upoštevajo Tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (PTI, Ljubljana). Parkirne površine se zagotovijo z ureditvami v okolici objekta ali v podzemnih garažah v objektu, v vseh primerih pa v sklopu parcele, namenjene gradnji.

Vse zunanje povozne in manipulativne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti lovilecemu olju. Parkirne površine naj bodo izdatno zasajene z drevjem.

Potrebno je zagotoviti parkirna mesta za kolesa. Priporočljivo je, da so pokrita.

17. člen

Pogoji glede oblikovanja objektov – pogoji za nezahtevne in enostavne objekte

Oblikovni pogoji za postavitev enostavnih objektov:

Funkcija, lega, arhitekturna zasnova in materiali nezahtevnih in enostavni objektov v sklopu posameznih parcel pripadajočim stavbam morajo biti usklajeni z osnovno stavbo ali pa so preprostih kubusnih oblik lahkih transparentnih konstrukcij.

Nadstrešek: transparenten oziroma oblikovno usklajen z obstoječim oziroma predvidenim objektom, ki mu pripada.

Gradnja opornih zidov in ograj je možna tudi na mejo gradbene parcele.

18. člen

Pogoji za parcelacijo

Parcela, namenjena gradnji, v ureditvenih enotah P1-P3 se določa kot minimalno zemljišče, ki služi objektu glede na program dejavnosti in njegov razvoj, potrebne zelene površine, velikost objekta, potrebne manipulacijske površine in dostope do objekta, potrebne površine za postavitev pomožnih objektov, potrebne površine za razvoj oz. širitev dejavnosti.

Pri določitvi velikosti parcele namenjene gradnji je treba upoštevati: obstoječe posestne meje, oblikovanost terena, lego sosednjih objektov, potek infrastrukturnih vodov, lokacije infrastrukturnih objektov in naprav, sanitarno tehnične in požarne zahteve in možnost razvoja pozidave v ureditveni enoti. Vsak investitor posameznega objekta mora imeti neposreden dostop do javne ceste in možnost direktne priključitve na javno komunalno infrastrukturo. V kolikor predviden program ne zaseda celotnega razpoložljivega zemljišča (P3), mora dispozicija objektov in organizacija programa na zemljišču omogočiti dostop do objekta zgrajenega v naslednji fazi.

Za lažje oblikovanje bodočih parcel, načrtovanje in razporeditev objektov je v grafičnem delu OPPN-ja prikazan predlog možnih parcelacij, zasnove in razporeditve objektov (predvsem za P3). Predlog pomeni predvsem kot pomoč pri dimenzioniranju infrastrukture in trženju zemljišč in ni obvezujoč. Na območjih namenjeni gradnji stavb se vzpostavi "parcelacijska mreža", ki predstavlja osnovo za določitev novih zemljiških parcel k pripadajočim stavbam, za prostorsko umestitev stavb. Rešitve so lahko tudi drugačne, vendar ne smejo onemogočiti dostopnosti in funkcije na ostalih parcelah. V kolikor umestitev objekta odstopa ali celi ruši zastavljeno »parcelacijsko mrežo« znotraj posamezne ureditvene enote P1-P3, je potrebno predhodno izdelati in uskladiti z občino novo parcelacijsko mrežo in ureditev zagotavljanja infrastrukture.

Na posamezni parceli, namenjeni gradnji, je možna gradnja več objektov, prav tako je možno deliti ali združevati parcele. Parcele je možno združevati in deliti tako, da ima nova parcela dostop z javne površine.

Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu – *list št. 4 - Načrt parcelacije*.

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

19. člen

Razporeditev javnih površin

Javna površina na obravnaven območju je interna cesta, ki omogoča dostop do objektov iz lokalne ceste.

Določitev javnih površin in parcel, namenjenih gradnji, je prikazana v *grafičnem delu prostorskega akta – list št. 4, Načrt parcelacije*.

20. člen

Lega objektov in potek omrežij

Pri načrtovanju infrastrukture se upoštevajo smernice in priporočila nosilcev urejanja k osnutku OPPN-ja. Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj. Kjer je infrastruktura izvedena v vozišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu. Odmiki od cest in infrastrukturnih koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje infrastrukturnih objektov. Komunalno – energetski vodi naj v čim večji možni meri potekajo v koridorjih cest in dostopnih poti- ob cestišču, v cestnem telesu. Priključki in interni razvodi potekajo v soglasju z upravljavcem infrastrukture.

Obstoječa in predvidena infrastruktura je prikazana v *grafičnem delu – list št.5 – zbirni načrt infrastrukturnih vodov*.

21. člen

Prometna infrastruktura - cestno omrežje

Območje se navezuje na obstoječo lokalno cesto LZ 026021 – Dobovska cesta v stacionaži 0.200km in ima izvoz na južnem delu na javno pot Veterinarska postaja JP 528834, ki se navezuje na prometno omrežje na Prešernovo cesto LZ 026031.

Interno omrežje mora biti dimenzionirano najmanj za dostavna in interventna vozila. Zasnovano mora biti, tako, da zaseda čim manj zemljišča in na funkcionalno slabših zunanjih površinah – severna stran objektov. Predvidene ceste morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje. Pri projektiranju cestnega omrežja je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Pred pričetkom del v varovalnem pasu kategorizirane občinske ceste je potrebno obvestiti upravljavca cest zaradi izvrševanja stalnega nadzora nad izvajanjem del.

Prometna infrastruktura je prikazana v grafičnem delu, *list št. 5 – Načrt prometne infrastrukture*.

22. člen

Prometna infrastruktura – kolesarski in peš promet

Za peš promet so zagotovljeni ločeni hodniki. Hodniki za pešce so nivojsko ločeni od cestišča.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi, ter opremijo z ustrezno signalizacijo. Širina hodnika za pešce in sprehajalnih poti mora biti vsaj 1,80m. Površina poti mora biti trdna, ravna in nedrseča.

Kolesarki promet poteka po cestah.

23. člen

Prometna infrastruktura – mirujoči promet

Za parkiranje se predvidijo parkirni prostori pod pogoji in usmeritvami, podanimi z določbami o urejanju odprtih površin tega odloka. Dimenzioniranje oz. potrebno število le-teh se določi

glede na dejavnosti v objektih skladni skladno z veljavnimi predpisi in priporočenimi normativi.

24. člen

Javna razsvetljava

Ustrezno osvetljenost prometnih in zunanjih površin zagotovi lastnik posameznega objekta skladno z veljavnimi predpisi.

25. člen

Komunalna infrastruktura – vodovod

Za potrebe oskrbe obravnavanega območja s pitno in požarno vodo je predvidena izgradnja sekundarnega hidrantnega in vodovodnega omrežja ter postavitve nadzemnih hidrantov.

Predvideni objekti se priključijo na javni vodovod z izvedbo novega vodovodnega priključka v ustreznem profilu s priključitvijo na *obstoječ primarni javni vodovod AČ 200 oz. AČ 300 na južnem delu območja OPPN.* Za cevovode se uporabi cevi za nazivni tlak najmanj PN 10 bar.

Najmanjši horizontalni in vertikalni odmiki med vodovodom in drugimi infrastrukturnimi objekti se določijo skladno z določili internega pravilnika upravljavca in drugimi prepisi.

Mrtvi rokavi, kjer voda večino časa ni v gibanju, niso dovoljeni. Zato se izvede zasun na vodu, ki bo izveden za potrebe napajanja območja P3.

Pri dimenzioniranju cevovoda se naj predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode.

Materiali in profili se definirajo v projektni dokumentaciji skladno z veljavnimi predpisi. Za vsako širitev vodovodnega omrežja, komunalno opremljanje območij, povečanje profilov cevovodov vodovodnega omrežja, priključitev večjih porabnikov vode, hidrantnih omrežij, se izdelava hidravlični izračun s presojo vpliva na obstoječe razmere v vodooskrbnem sistemu s podatki o količinskem predvidenem odvzemu pitne vode.

26. člen

Komunalna infrastruktura – požarna voda

Na območju je izvedena hidrantna mreža z nadzemnimi hidranti, ki so priklopljeni na vodovodno omrežje. Če bi ti ovirali promet, se predvidijo podtalni. Postavitev hidrantov je takšna, da je mogoče vsak objekt neposredno gasiti iz najmanj dveh hidrantov. Postavitev hidrantov se izvede v skladu z veljavnimi predpisi.

27. člen

Komunalna infrastruktura - kanalizacija za odvajanje voda

Za obravnavano območje se zgradi ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Poleg kanalizacije za odvajanje komunalnih odpadnih vod je vzporedno predvidena kanalizacija za odvajanje padavinskih vod.

Kanalizacija odpadnih voda:

Na severnem delu območja poteka kanalizacijski kanal na Centralno čistilno napravo Brežice, ob javni poljski poti pa se stari mešani kanal uporabi za razbremenilni vod. Predvidena je gravitacijska kanalizacija s priključitvijo na obstoječe kanalizacijsko omrežje. V kolikor zaradi niveletne obstoječe kanalizacije ne bo možna direktna priključitev novega kanalizacijskega sistema na obstoječ sistem se v okviru novega kanalizacijskega sistema znotraj območja OPPN predvidi manjše črpališče. Na kanalizacijski sistem za odvod

odpadnih voda se priključujejo vsi predvideni objekti znotraj območja. Tehnološke odpadne vode iz objektov in naprav morajo biti pred izpustom v kanalizacijo očiščene do predpisane stopnje. V vseh prostorih, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi morajo biti tla ustrezno kemično odporna in ustrezno tesnjena.

Kanalizacija znotraj območja poteka v večji meri v cestnem telesu.

Najmanjši horizontalni in vertikalni odmiki med kanalizacijo in drugimi infrastrukturnimi objekti, dimenzioniranje in materiali se določijo skladno z določili internega pravilnika upravljavca in drugimi prepisi.

Za vsako širitev kanalizacijskega omrežja, komunalno opremljanje območij, povečanje profilov cevodov kanalizacijskega omrežja, priključitev na kanalizacijsko omrežje, se izdela hidravlični izračun s presojo vpliva na obstoječe razmere v sistemu odvajanja in čiščenja.

Sistem odvajanja padavinskih voda:

Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz streh, parkirišč, cest in ostalih utrjenih površin) se priključijo z izpustom preko obstoječega razbremenilnega kanala v reko Savo pod pogoji upravljavca.

Padavinske vode s streh se odvajajo direktno v kanalizacijo za odvod padavinskih voda.

Odvodnjavanje padavinskih voda z utrjenih prometnih površin (z vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov) je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni preko vtočnih jaškov in kanalizacije za odvod odpadnih padavinskih voda. Padavinske odpadne vode iz cest, parkirišč in ostalih utrjenih povoznih površin je treba pred izpusti predhodno očistiti na standardnih lovilcih olj (SIST EN -852-2)

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče...).

Vse zunanje povozne in manipulativne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti lovilcem olj.

Kjer je meteorna kanalizacija izvedena v vozišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu.

Pri dimenzioniranju sistema je potrebno upoštevati vse površine celotnega zazidalnega kompleksa OPPN.

Novozgrajena kanalizacija mora biti izvedena v vodotesni izvedbi iz materialov, ki ustrezajo veljavnim predpisom in standardom za tovrstna dela.

Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije je potrebno upoštevati veljavne predpise.

28. člen

Elektro energetska omrežje

Na območju obdelave OPPN potekajo elektroenergetski vodi in sicer KB 20kV TP Brežice Gubčeva-TP Brežice Jutranka, KB 20kV Brežice kolonija – TP Brežice Jutranka in KB 20kV TP Brežice Jutranka-FE jambor (pri reki Savi).

V neposredni bližini južno od območja se nahaja obstoječa TP 20/0,4kV Brežice Jutranka. Ta se demontira in nadomesti z novo – nadomestno TP 20/0,4 kV Brežice Jutranka. Električna energija bo na razpolago na NN zbiralkah v nadomestni transformatorski postaji 20/0,4kV Brežice Jutranka. Za potrebe napajanja novih objektov je potrebno zgraditi nove napajalne NN el. vode.

Novozgrajeno omrežje poteka v večjem delu v cestnem telesu izven vozišča. Pri križanju oz. vzporednem poteku z drugimi infrastrukturnimi vodi z energetske kablji je le-te potrebno mehansko ustrezno zaščititi v skladu z veljavnimi tehniškimi predpisi, standardi in normativi.

Za postavitev nadomestne TP mora investitor skleniti dogovor o sovlaganju z upravljavcem omrežja in pridobiti smernice ter parametre za projektiranje nadomestne TP.

V fazi projektne dokumentacije za izgradnjo infrastrukture, je potrebno izdelati idejno rešitev elektrifikacije za območje OPPN.

29. člen

Plinovodno omrežje

Za energetska oskrbo obravnavanega območja OPPN se lahko predvidi zemeljski plin iz javnega plinovodnega omrežja v Brežicah.

Zahodno in severozahodno od območja OPPN je zgrajeno obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje delovnega tlaka do 4bar – odseka R201 po Prešernovi cesti z odcepom PE125 proti Policiji in R201A PE90 do Doma upokojujencev Brežice. Predvidena rešitev omrežja se praviloma izvede z navezavo na plinovod 125 proti Policiji, alternativno pa na plinovod R201A.

Trasa plinovodov do objektov znotraj OPPN poteka po koridorju z ostalimi infrastrukturnimi vodi. Investitor gradnje distribucijskega plinovodnega omrežja in priključnih vodov je sistemski operater. Investitorja Centra starejših občanov bremenijo nesorazmerni stroški priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje.

Priključevanje objektov na plinovod in plinske instalacije v objektih:

- Morebitne plinske instalacije v kletnih prostorih predvidenih objektov ne smejo imeti deljivih spojev plinovodnih cevi ali zapornih organov. V podkletenih delih objektov ni dovoljeno nameščati merilnih mest, pri vodenju cevi je potrebno upoštevati tudi DWGW-TRGI 2008.
- Vsak objekt ima lahko le en priključni plinovod. Dimenzijo priključnega plinovoda določi projektant glede na priključno moč trošil za ogrevanje, hlajenje in kuhanje.
- Priključni plinovod mora imeti pred vhomom na zunanji strani objekta glavno požarno pipo, zaščiten s kovinsko omarico z napisom »Plinska požarna pipa«. Višina vsake požarne pipe mora biti med 1,0m in max.1,2m od tal, biti mora lahko dostopna, v bližini ne sme biti gorljivih snovi in skladiščnih smeti.
- Plinomeri za posamezna odjemna mesta naj se namestijo na stalno dostopna mesta, ki bodo ustrezno naravno prezračevana. Lokacijo in način namestitve je potrebno predvideti skladno s predpisi in uskladiti z operaterjem.

30. člen

Drugi energetski viri

Ogrevanje objektov in sanitarne vode je možno npr. z alternativnimi viri energije kot so: izkoriščanje geotermalne energije, toplotne črpalke, uporaba podtalnice in zemeljske energije, sončni kolektorji za proizvodnjo tople vode in sončne celice za proizvodnjo električne energije.

Na območju obravnave se lahko vzpostavi kurilnica oz. strojnica za daljinsko ogrevanje objektov v širšem območju tudi izven območja obdelave kot samostojen objekt v okviru meril določenih s tem aktom, ali v kletnih prostorih predvidenih objektov. Zaradi racionalne rabe zemljišč se prioriteto obravnava možnost izgradnje kurilnice v kletnih prostorih.

V stavbah je potrebno zagotavljati delež moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo pridobljen z obnovljivimi viri energije skladno z predpisi. Za stavbe z uporabno tlorisno površino nad 1000 m² je potrebno izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo. Za zmanjšanje emisij toplogrednih plinov naj se predvidi vzpostavitev inovativnega sistema za energetska oskrbo stavb.

31. člen

Telekomunikacijska in informacijska infrastruktura

Na območju poteka obstoječi nadzemni vod, ki se prestavi in izvede podzemno. Prestavi se obstoječi drog za zahodni strani območja. Točne podatke o TK omrežju bo upravljavec podal na kraju samem pri skupnem ogledu s projektantom zaščite in prestavitve TK omrežja.

Za potrebe priključitve območja na TK omrežje je potrebno dograditi primarno TK omrežje z navezavo na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo v križišču Dobovske ceste in Ulice pod obzidjem z navezavo na obstoječ kabelski jašek KJ D18, ki predstavlja izhodišče za novo kabelsko kanalizacijo tipa PVC 110 1x2 z novimi KJ D18/1 do D18/3, ki se nahaja znotraj obdelave OPPN. (Glej situacijo točke navezave KJ D18). Za izgradnjo navezovalne kabelske kanalizacije je potrebo v okviru projektne dokumentacije pridobiti vsa soglasja in dovoljenja za gradnjo tovrstnih objektov.

Potek trase kabelske kanalizacije je v večji meri v cestnem telesu skupaj z ostalo komunalno infrastrukturo. Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj. Pri potekih trase v cestišču oz. drugih povoznih površinah, je potrebno PEHD cevi dodatno ščititi z PVC 125 cevmi.

Priključitev novih objektov na telekomunikacijsko omrežje je možna po pogojih upravljavca TK omrežja. Za zagotavljanje povezav novih stavb je potrebno zgraditi kabelske objekte na novo predvideni kabelski kanalizaciji s pomožnimi jaški s tipskimi LŽ pokrovi. Naročniški kabli na relaciji pomožni kabelski jašek – naročnik, pa naj bodo položeni v zaščitni PEHD 50 cevi na globini 80cm. Naročniška cev naj bo zaključena neposredno v TK kabelski omari na fasadi objekta.

Investitor si mora pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji PGD, katere sestavni del mora biti tudi načrt za zaščito in prestavitev TK instalacij ter projekt za gradnjo TK priključka.

Pod splošnimi pogoji za gradnjo infrastrukture je dopustna gradnja širokopasovnega omrežja elektronskih komunikacij.

32. člen

Zbiranje in odvoz odpadkov

Zagotovljeno mora biti ločevanje odpadkov pri izvoru le-teh v objektu in ločeno zbiranje in evidentiranje posebnih odpadkov na mestu nastanka. Uredi se odvoz na komunalno deponijo.

Za odvoz komunalnih odpadkov je potrebno predvideti odjemna mesta za vsakega uporabnika posebej, velikost in tip posod se določi glede na predvideno količino odpadkov za posamezno dejavnost. Površine, namenjene postavitvi tipskih posod, se uredijo v ali ob objektih oz. v okviru zunanjih površin stran od pogledov iz javnega cestnega omrežja.

Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža /papir, kartoni, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

Posebni odpadki se bodo zbirali ločeno in odvažali skladno s predpisi in normativi.

Za organske odpadke iz kuhinje DSO je v okviru tehnologije in opreme kuhinje opredeljen način in prostor za odlaganje in odvoz.

Stojna mesta za zabojnike je potrebno primerno urediti. Površine zunaj objektov morajo biti ograjene pod pogoji, ki so določeni za enostavne objekte. Ograje so lahko zazelenjene. Stojna površina je monolitna ali tlakovana (npr. z betonskimi ploščami). Lahko se namesti transparenten nadstrešek. Odjemna mesta, kjer so nameščene posode, mora povzročiteljem

omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov, hkrati pa morajo biti dostopna posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

33. člen

Obveznosti uporabnikov in upravljavcev infrastrukture

Obvezna je priključitev posameznih uporabnikov na: cesto v javnem dobru, na vodovod, kanalizacijo in na elektroenergetsko omrežje. V kolikor se izgradi sistem daljinskega ogrevanja, katerega vir je geotermalna energija, solarna energija, biomasa ipd. je obvezna priključitev objektov tudi na ta sistem.

REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

34. člen

Varstvo kulturne dediščine

Predlagane prostorske ureditve posegajo v prostor, ki se nahaja znotraj naslednjih enot kulturne dediščine: Brežice-Mestno jedro (EŠD 7132), Vplivno območje enot Brežice- Gard (EŠD 49), Brežice- Arheološko območje mestno jedro – Sejmišče (EŠD 10777). Predvidijo se ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine.

Za posege v prostor je potrebno pridobiti soglasje pristojnega zavoda.

Vedute na grad se ne smejo zastirati oz. bistveno spreminjati. Maksimalna višinska kota vrha načrtovanega centralnega objekta je omejena na koto 161,5m n.v. V sklopu meril in pogojev za oblikovanje objektov in njihove okolice so določeni še drugi omilitveni ukrepi (13.-15. člen odloka). Členitev tlorisne zasnove na krake, primerna orientacija bivalnih prostorov in usklajenost višin s primerno oblikovano streho in fasado ter zeleni pas omogočajo, da se objekt ob relativno obsežnih tlorisnih površinah vklopi v okoliško pozidavo in ambient.

Glede na tip arheološkega najdišča je potrebno pred posegi v prostor izvesti sistematična arheološkega izkopavanja, katerih ugotovitve je potrebno upoštevati ob izdelavi projektne dokumentacije. Za poseg v registrirano arheološko najdišče je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline.

REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

35. člen

Varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanja narave ter trajnostna raba naravnih dobrin

Na območju OPPN se predvidijo predhodne rešitve in ukrepi zavarovanje okolja, naravnih virov in trajnostno rabo naravnih dobrin skladno z veljavno zakonodajo.

Varstvo pred hrupom:

Obravnavana lokacija spada v III. območje varstva pred hrupom po veljavnem predpisu. V času gradnje območja samega, v času gradnje HE Brežice, za katero se predvideva dostopna pot na južnem robu območja in po končanju del, emisije hrupa ne smejo presežati dovoljenih mejnih ravni hrupa za vir, ki so dovoljene za to območje. V primeru ugotovitve presežanja ravni hrupa se izvedejo dodatni pasivni protihrupni ukrepi.

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

36. člen Varstvo pred nesrečami

Projektiranje ureditev mora biti skladno z veljavnimi predpisi, smernicami in priporočili s področja protipotresne varnosti, osončenje fasad in odprtih površin, zagotavljanja neoviranega dostopa, požarnega varstva s ciljem varovanja zdravja ljudi, kvalitetnega okolja bivanja in varstva pred nesrečami.

Ukrepi ogroženih območij:

Območje urejanja se ne nahaja ogroženem območju, zato ni potrebnih posebnih ukrepov za poplavno, erozijsko ali požarno varnost. Večje količine vode v manjših globinah se ne pričakuje.

Pogoji v zvezi z obrambnimi potrebami:

Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določbe veljavnega predpisa ni potrebno predvideti.

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 območje seizmične intenzitete VII.stopnje lestvice Marcalli- Cancan- Seiberg. Projektni potresni pospešek tal je 0,225g. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

37. člen Požarnovarstvene zahteve

Širjenje požara na sosednje objekte:

Požarno varstvo in lokacije vseh objektov morajo biti urejene v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

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 na območju urejanja; projektant PGD dokumentacije predpiše v skladu s posebnimi predpisi in smernicami (požarno-varstveni odmik med stavbami) in ukrepe za zaščito.

Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarno varstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

Nosilnost konstrukcije ter širjenje požara po stavbah

Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

Evakuacijske poti in sistemi za javljanje ter alarmiranje

Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi, ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in

posameznikov. Posamezni objekti in ureditve morajo biti zasnovani tako, da je omogočen varen umik iz objektov na urejene površine. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant. Če je glede na zasnovo, lokacijo, namembnost in velikost stavbe to nujno, morajo biti za zagotovitev hitre in varne evakuacije uporabnikov stavbe ter hitrega posredovanja gasilcev v stavbi vgrajeni sistemi za požarno javljanje in alarmiranje. Pri projektiranju posameznega objekta morajo biti predvideni ukrepi, ki bodo zagotavljali pogoje za pravočasno odkrivanje, obveščanje, omejitev širjenja in učinkovito gašenje požara.

Naprave za gašenje in dostop gasilcev

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da so glede na zasnovo, lokacijo, namembnost in velikost stavbe ob požaru:

- zagotovljene naprave in oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki,
- zagotovljene naprave in oprema za gašenje, ki jih lahko uporabijo usposobljeni uporabniki in gasilci,
- vgrajeni ustrezni sistemi za gašenje požara.

Uredi se hidrantno omrežje. Postavijo se nadzemni hidranti. Če bi ti ovirali promet, pa podtalni. Za napajanje hidrantnega omrežja je potrebno zagotoviti zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara v skladu z veljavnimi predpisi. Glede na dejansko razporeditev objektov se po potrebi hidrantno omrežje razširi z lastnim internim omrežjem posameznega objekta.

Hidranti morajo biti nameščeni skladno z veljavnimi predpisi.

Obstoječi in predviden cestni sistem omogočata hiter dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce - dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila. Dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo ustrezen osni pritisk. Ob predvidenih objektih na območju OPPN so zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara in sicer v okviru dostopne ceste, parkirnih površin in ostalih zelenih površin na območju OPPN ter zunaj območja. Omogočen je intervencijski dostop do vsakega objekta in z vseh strani.

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora v sklopu projektne dokumentacije PGD izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti, oziroma iz zasnove požarne varnosti. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta zasnova požarne varnosti.

K projektu je potrebno pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam pri pristojnem organu - Upravi RS za zaščito in reševanje

Za zagotavljanje požarne varnosti in varnosti pred drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila veljavne zakonodaje, podzakonskih aktov, tehnične smernice ter druge predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo.

38. člen **Varovanje zdravja ljudi**

Lega novih objektov v odnosu do ostalih obstoječih (predvsem stanovanjskih) stavb v neposredni okolici ne sme povzročiti prekomernega senčenja okolice.

Pri organizaciji prostorov v predvidenih objektih je potrebno zagotoviti dobro osončenost oziroma osvetlitev prostorov, v smislu upoštevanja norm elementov naravne osvetlitve in osončenja delovnih prostorov.

Vse ureditve je potrebno načrtovati upoštevajoč predpise iz področja za zagotavljanje dostopa za funkcionalno ovirane ljudi.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

39. člen

Etapnost izvajanja se nanaša predvsem za zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta ter da je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah OPPN se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene konstrukcijske in funkcionalne celote.

Infrastrukturne vode je potrebno v vsaki fazi oz. etapi izvedbe dimenzionirati za končno število uporabnikov. V vseh etapah izvajanja tega OPPN je potrebno zagotavljati nemoten prometni dostop do obstoječih objektov v okolici.

Zemljišča, ki ne bodo zazidana v posamezni etapi po tem odloku, se lahko uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev – TOLERANCE

40. člen

Znotraj območja OPPN so podane tolerance glede horizontalnih in vertikalnih gabaritov objektov ter glede poteka tras infrastrukturnih vodov. Odstopanja ne smejo spreminjati načrtovani videz območja, poslabšati bivalne in delovne pogoje ter vplive na okolje in ne smejo biti v nasprotju z javno koristjo oziroma interesi.

- Tolerance so podane s površino za razvoj objekta in maksimalno višino objektov.
- Vkopati je možno tudi prostore funkcionalno vezane na objekte, ki sicer odstopajo od pozidane površine objekta. Ti prostori so v parterni ureditvi pohodni. Še raje zazelenjeni in so s tem del zunanje ureditve.
- Dopustna so odstopanja od parcelacijske mreže, ki so podana v tem aktu.
- Dopustna je dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbenih parcel določenih s tem OPPN, ob upoštevanju določil in meril, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel.
- Dovoljena so odstopanja od predvidenih tras infrastrukturnih vodov in prometnic, kapacitet, dimenzij ter lokacij infrastrukturnih in prometnih objektov ter naprav, v primeru prilagajanja obstoječi in predvideni pozidavi, lastniškim mejam in v primeru bolj ustreznih in racionalnih tehničnih ter ugodnejših ekonomskih rešitev z upoštevanjem pogojev soglasodajalcev oz. nosilcev urejanja prostora in s soglasjem občine. V kolikor so spremembe tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji nosilcev urejanja prostora, je v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja potrebno ponovno pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

- Dopustni so posegi izven parcele, namenjeni gradnji za posamezno ureditev zaradi etapnosti izvajanja.

OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV GRADITVE OBJEKTOV

41. člen

Udeleženci graditve objektov morajo ravnati skladno z izdanimi smernicami in mnenji za načrtovanje k tem prostorskem aktu.

Obveznosti občine in upravljavcev infrastrukture, investitorjev in izvajalcev so že določene s tem odlokom in ostalimi predpisi.

Obveznosti investitorjev posegov v prostor so že navedene zgoraj. Izpostavi se naslednje:

- Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca. Obveznost priključevanja je podana s tem aktom.
- Gradnja komunalne infrastrukture se zagotovi na podlagi sklenjene pogodbe o komunalnem opremljanju med posameznim investitorjem in občino.
- Kjer javno omrežje (vodovod, kanalizacija) poteka po privatnem zemljišču, je lastnik dolžan skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti na predmetnem zemljišču za potrebe vzdrževanja omrežja.
- Investitor je dolžan z Občino Brežice skleniti dogovor o transportnih poteh za potrebe gradbišča.
- Vsakega investitorja se obveže, da v okviru svoje parcele zagotovi ustrezno število parkirnih mest za določeno dejavnost za zaposlene in za obiskovalce. V primeru vsebinsko povezanih dejavnosti objektov so lahko parkirna mesta tudi na parceli drugega vsebinsko povezanega objekta (oskrbovana stanovanja in DSO), če se s tem poveča površina zelenih površin, vendar mora skupno število parkirnih mest zadoščati normativom.
- Zagotoviti mora izvajanje omilitvenih ukrepov vplivov na okolje, varovanja kulturne dediščine in ohranjanja narave.

Obveznosti izvajalca:

Gradnja mora potekati tudi skladno z veljavno zakonodajo s področja varovanja okolja in drugimi predpisi. Izvajati mora potrebne omilitvene ukrepe za zmanjševanje negativnih vplivov na okolje.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

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

43. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OPPN opravlja MOP, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto.

44. člen

OPPN je stalno na vpogled na Oddelku za prostorsko načrtovanje in razvoj Občine Brežice

45. člen

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 (PIP) v občinskem prostorskem načrtu (OPN).

46. člen

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

Št.
Brežice, dne

Župan
Občine Brežice:
Ivan Molan