

Na podlagi 129. člena v povezavi z 119. do 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS), Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2, 191/21 – ZUreP-3) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na svoji ____ . redni seji dne, ____ . ____ sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev obrtne cone Dobova

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Z odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev obrtne cone Dobova (v nadaljevanju teksta: odlok) se v skladu z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3), Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo, 80/21) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju teksta: OPPN) za širitev obrtne cone Dobova.

(2) Identifikacijska številka prostorskega akta je 3248.

2. člen

(uporabljeni izrazi in pojmi)

Etaža je prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama (med tlemi in stropno konstrukcijo) ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho.

Faktor zazidanosti zemljišča (FZ) je v odstotkih izraženo razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele.

Faktor zelenih površin (FZP) je v odstotkih izraženo razmerje med zelenimi površinami raščenege terena in površino gradbene parcele.

Gospodarska javna infrastruktura (GJI) so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena.

Gradbena meja (GM) je tlorisna projekcija ravnine, do katere smejo segati fasada ali nekontinuirani stavbni členi (prizidki, balkoni, nadstreški, previsi ipd.).

Gradbena parcela stavbe (GPS) obsega zemljišče pod stavbo in pripadajoče zemljišče ob stavbi, ki je trajno namenjeno redni rabi stavbe oziroma objekta.

II. VSEBINA OPPN

3. člen

(sestavni deli OPPN)

OPPN za širitev obrtne cone Dobova je sestavljen iz:

- a) odloka in
- b) grafičnih prilog:
 - B1 Izsek iz grafičnega načrta prostorskega plana Občine M 1: 2.000
 - B2 Vplivi in omejitve M 1: 4.000
 - B3 Kataster zemljiških parcel M 1: 2.000
 - B4 Ureditvena situacija M 1: 1.000
 - B5 Prikaz gospodarske javne infrastrukture M 1: 1.000
 - B6 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave M 1: 2.000
 - B7 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom M 1: 2.000
 - B8 Parcelacija M 1: 2.000
- c) spremljajoče gradivo:
 - C1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
 - C2 Prikaz podatkov iz stanja prostora
 - C3 Strokovne podlage
 - C4 Usmeritve
 - C5 Mnenja
 - C6 Elaborat ekonomike
 - C7 Okoljske presoje
 - C8 Obrazložitve in utemeljitve OPPN
 - C9 Povzetek za javnost

1. Opis prostorske ureditve

4. člen (namen OPPN)

(1) Z OPPN se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev območja OPPN ter pogoji za gradnjo novih stavb in objektov ter gospodarske javne infrastrukture.

(2) V tem OPPN se določajo prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja stavb na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.

(3) OPPN je podlaga za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj.

5. člen (območje podrobnega načrta)

(1) Območje OPPN se nahaja zahodno od naselja Dobova.

(2) Območje je v OPN po namenski rabi večinoma opredeljeno kot »območje proizvodnih dejavnosti – gospodarske cone (IG)«. Del območja zajema tudi namensko rabo »druge urejene zelene površine (ZD)« in manjši del namensko rabo »najboljša kmetijska zemljišča (K1)« in »druga kmetijska zemljišča (K2)«.

(3) Območje je na severni strani omejeno z lokalno cesto in železnico, na južni strani s kmetijskimi zemljišči in potokom Gabrnica. Vzhodno in zahodno od območja se raztezajo kmetijske površine. Preko območja teče potok Negot.

(4) Območje OPPN je sestavljeno iz zahodnega dela velikosti 97.008 m² in vzhodnega dela velikosti 22.398 m².

- (5) Območje OPPN obsega zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami:
- k. o. 1258 Sela: 1094/2, 1102/3, 1111/12, 1111/3, 1111/4, 1111/6, 1111/7, 1111/8, 1113/2, 1113/5, 435/1, 435/3, 439/2, 439/4, 440/3, 440/4, 443/4, 444/1, 444/2, 444/3, 445, 446, 447, 448, 449, 450/1, 450/2, 450/3, 452/1, 452/2, 452/3, 452/4, 453, 454, 455/1, 455/2, 455/3, 456/1, 456/2, 457, 458/1, 458/2, 459, 460, 461, 462/1, 462/2, 463, 464, 465, 469, 470, 471, 472, 473, 657/1, 658/1, 658/4, 658/5, 658/6
 - k. o. Gabrje: 651, 652, 655, 656/1, 656/2, 656/3, 657/1, 657/2, 658/1, 658/2, 658/3, 659/3, 659/4, 659/5, 659/7, 678/2, 679/6, 679/7, 680/3, 680/4, 681/2, 682/2, 699/2, 704/3, 708/11, 708/15, 708/33, 708/34, 710/2, 710/3, 710/4, 710/5, 711/1, 711/2, 712, 713/1, 713/2, 793/5, 794/1, 799/10, 799/4, 799/6, 799/7, 799/8, 800/10, 800/11, 800/17, 815/2, 829/10, 829/11, 829/2, 829/7, 829/8, 829/9, 831/3, 831/4, 831/5, 831/7, 831/8 1292.

(6) Območje OPPN je prikazano na vseh grafičnih načrtih.

2. Usmeritve za načrtovane ureditve v prostoru

6. člen (vplivi in povezave s sosednjimi območji)

- (1) Načrtovane ureditve se umešča zahodno od naselja Dobova, ob obstoječo obrtno cono.
- (2) Cona se proti jugu, preko javne poti navezuje na regionalno cesto Brežice – Dobova; R2 420/1335. Z izgradnjo vzhodne obvozne ceste Brežice, bo cona preko cestnih povezav oddaljena okoli 4,5 km od avtocestnega priključka in okoli 12 km od mejnega prehoda Obrežje (HR). Severno od območja, preko železnice, se nahajata območje centralnih dejavnosti, obstoječ trgovski kompleks, in gospodarska cona.
- (3) Jugozahodno od območja teče potok Gabrnica, v katerega se zliva naravna vrednota potok Negot, ki prostorsko seka območje obrtne cone na dva dela (vzhodnega in zahodnega).
- (4) Obrtna cona je zaradi lokacije med Brežicami in Dobovo, bližine avtoceste in železniške postaje Dobova zanimiva tako za lokalno gospodarstvo kot tudi za tuji trg.
- (5) Zaradi ukinjanja nivojskih prehodov železniške proge se severno od zahodnega območja ob železniški progi načrtuje nova cestna povezava med Selami pri Dobovi in Dobovo, ki bo rekonstruirala obstoječi odsek ceste med obstoječim prehodom železniške proge in mostom preko Negot. Načrtovana rekonstrukcija posega tudi v območje OPPN.
- (6) Severni del območja »Z« posega v varovalni progovni pas železniške proge Zidani most – Dobova. Varovalni progovni pas zajema območje 106 m levo in desno od osi skrajnega tira v naselju.

7. člen (zasnova območja)

- (1) Območje OPPN zajema širitev obrtne cone zahodno od cone (v nadaljevanju: območje »Z«, v velikosti 9,7 ha, in širitev na vzhodno od cone (v nadaljevanju: območje »V«, v velikosti 2,2 ha.
- (2) Na območje »Z« se dostopa iz javne poti JP 524621 preko novo načrtovanega mostu preko potoka Negot na južni strani območja. Načrtovana javna cesta preko območja se na severu naveže na lokalno zbirno cesto LZ 026301, vendar se reden pretok prometa prepreči z regulacijskim sistemom (potopni stebrički, zapornica ipd.). Znotraj cone se izvede javna krožna cesta, ki omogoča dostop na 15 gradbenih parcel (oznaka Zxy) za namen gradnje obrtno poslovnih stavb ter na gradbeno parcelo (oznaka Zp), ki je namenjena ureditvi mirujočega prometa. Na območje se umestita dve transformatorski postaji in dva ekološka otoka.
- (3) Pred pričetkom urejanja območja »Z« se teren nasuje in poravna skladno s Hidrološko hidravličnim elaboratom za območje širitve Obrtne cone ob potoku Negot (Inštitut za vode RS, november

2022) z varovanjem pred 100-letnimi poplavnimi vodami. Nasipavanje terena na vodnih in priobalnih zemljiščih pritoka Gabrnice in vodotoka Negot ni dopustno.

(4) Znotraj območja »Z« se na vhodnem delu nahaja še območje naravne vrednote – potok Negot (oznaka Znv), na zahodnem in južnem pa se ohranja območje zelenega pasu (oznaka Zzp).

(5) Območje »V« se stika neposredno z obstoječo obrtno cono. Na vzhodni strani se uredi nova javna cesta z dostopom iz javne poti JP 524621 in navezavo na javno pot JP 524622. Med novo javno cesto in kmetijskimi zemljišči se uredi zeleni pas z zasaditvijo visoke in srednje visoke vegetacije kot proti hrupna in vizualna bariera. Iz nove javne ceste se dostopa na pet gradbenih parcel. Na 6. gradbeno parcelo se dostopa iz javne poti JP 524621. Na območju se ob novo javno cesto prestavi obstoječa transformatorska postaja. V zeleni pas se umesti en ekološki otok.

(6) Pred pričetkom urejanja območja »V« se zahodni del območja nasuje na koto obstoječega višjega terena tako, da se izravna teren na posamezni gradbeni parceli. Na parcelah z oznako V6 (cela parcela) in V5 (južni del parcele) je nasutje opcijsko, skladno z zahtevami načrtovane gradnje.

8. člen **(ureditve izven območja OPPN)**

Izven meje območja OPPN je za namen funkcioniranja načrtovanih stavb dopustna gradnja gospodarske javne infrastrukture oziroma priključkov nanjo.

9. člen **(vrste stavb in objektov)**

- (1) V skladu z enotno klasifikacijo objektov so dopustni naslednji objekti:
- 1 / STAVBE
 - 12 / Ne-stanovanjske stavbe
 - 121 Gostinske stavbe
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
 - 122 Poslovne in upravne stavbe
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (samo kemične čistilnice, pralnice, avtopralnice in avtomehanične delavnice)
 - 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij
 - 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe (samo cestno-vzdrževalne baze)
 - 12420 Garažne stavbe
 - 125 Industrijske in skladišče stavbe
 - 12510 Industrijske stavbe (samo industrijske stavbe)
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladišče stavbe (razen skladišča za nevarne in nenevarne odpadke ter rezervoarjev za nafto in plin)
 - 126 Stavbe splošnega družbenega pomena
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
 - 2 / GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI
 - 21 / Objekti prometne infrastrukture
 - 211 Ceste
 - 2112 Lokalne ceste in javne poti, ne-kategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 214 Mostovi, viadukti, predori in podhodi
 - 21410 Mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi (samo mostovi)
 - 215 Pristanišča, plovne poti, pregrade in jezovi ter drugi vodni objekti
 - 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (samo vkopani zadrževalniki)
 - 22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
 - 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

23 / Industrijski kompleksi

230 Industrijski kompleksi

2302 Elektrarne in drugi energetski (samo sončne elektrarne in pripadajoča infrastruktura)

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti

241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

24110 Športna igrišča (samo igrišča na prostem za potrebe zaposlenih v obrtni coni)

242 Drugi gradbeni inženirski objekti

24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev (samo ograje in oporni zidovi)

24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine

24208 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Dopustna je tudi umestitev naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov:

- priključek,
- vrtine za zajem toplote in vode in zemljine,
- ekološki otok,
- objekt za oglaševanje in informacijski pano,
- naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije,
- oporni in podporni zidovi.

10.člen **(dopustne dejavnosti)**

(1) Na območju OPPN so dopustne proizvodne ter z njimi povezane dejavnosti, v skladu z vrstami objektov iz 9. člena tega odloka.

(2) Na območju OPPN so dopustne spremljajoče dejavnosti. Spremljajoče dejavnosti so tiste dejavnosti, ki niso zajete v osnovni namenski rabi, a se jih lahko umešča pod pogojem, da na osnovno namensko rabo nima negativnih vplivov. Dopustne so spremljajoče dejavnosti, ki so potrebne za delovanje primarne dejavnosti oz. le to dopolnjujejo, kot na primer, gostinske dejavnosti, dejavnosti kratkotrajnih nastanitev, trgovske, storitvene, izobraževalno raziskovalne dejavnosti. Za potrebe spremljajočih dejavnosti se lahko zagotavljajo površine znotraj glavnega objekta ali pa se zagotavljajo v sklopu samostojnega objekta, kjer to dopušča 9. člen tega odloka.

11.člen **(vrste gradnje)**

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega OPPN:

- gradnje novih objektov (novi objekti, dozidave in nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- manjše rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov, v skladu z dopustnimi dejavnostmi po tem OPPN,
- vzdrževanje objektov.

3. Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov

12.člen **(lega, velikost ter oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih stavb)**

(1) Načrtovani objekti se razvijajo znotraj območja pozidave, ki ga opredeljuje gradbena meja.

Tlorisni gabariti:

(2) Tlorisni gabarit osnovne stavbe in spremljevalnih objektov v funkciji osnovne stavbe ni natančno predpisan.

(3) Območje umestitve načrtovanih stavb na posamezno gradbeno parcelo je določeno z gradbeno mejo.

Višinski gabariti:

(4) Maksimalni dopustni višinski gabarit osnovne stavbe (vrh venca ravne strehe, sleme strehe v naklonu) je 12 m nad koto ureditve raščenege terena. Znotraj predpisanega višinskega gabarita ima lahko osnovna stavba maksimalno štiri etaže.

(5) Nad višino 12 m je dopustno umeščanje naprav in objektov, ki jih zahtevajo tehnološki procesi, in zunanje naprave in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(6) Velikosti spremljevalnih objektov so prilagojene tehnologiji dejavnosti in funkciji osnovne stavbe. V primeru, da je znotraj gradbene parcele več spremljevalnih objektov, ti ne smejo biti povezani v en objekt. Spremljevalni objekti v funkciji osnovne stavbe ne smejo presegati višine osnovne stavbe.

(7) Podkletitev stavb ni dopustna.

Fasade:

(8) Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni po celi fasadi.

(9) Zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov, uporaba izrazitejših fasadnih barv le kot poudarki posameznih elementov fasade), izrazito podolgovate fasade objektov naj bodo vertikalno členjene oziroma je pred njimi potrebno zasaditi drevje.

(10) Dopustna je izvedba obešenih prezračevanih fasad in ozelenjenih fasad.

Strehe:

(11) Dopustne so ravne strehe in enokapne ali dvokapne strehe, naklona do 20° (stopinj).

(12) Na strehah in fasadah objektov je dopustna namestitev zunanjih naprav in opreme za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz sončne energije.

(13) Dopustna je izvedba ozelenjene strehe, pri čemer se ozelenjena streha dimenzionira tako, da hkrati opravlja funkcijo zadrževalnika padavinskih voda.

Maksimalna dopustna izraba in lega objektov:

(14) Znotraj območja pozidave je dovoljena postavitev ene ali več osnovnih stavb ter enega ali več spremljevalnih objektov v funkciji osnovne stavbe. Število spremljevalnih objektov do faktorja zazidanosti ni omejeno.

(15) Faktor zazidanosti je 70 %.

(16) Vsi načrtovani objekti se razmeščajo ortogonalno glede na mrežo, ki jo določajo koridorji GJI. Objekti se med seboj razporejajo pravokotno oziroma vzporedno.

Odmiki od sosednjih parcel:

(17) Minimalni odmik osnovne stavbe in spremljevalnih objektov v funkciji osnovne stavbe od sosednjih gradbenih parcel ter koridorja GJI je 4 m.

Drugi pogoji:

(18) Lokacije individualnih (energetskih in cestnih) priključkov, prikazanih na grafikah, se lahko smiselno spreminjajo in prilagajajo notranji razmestitvi objektov. Prestavitev priključka je možna na stroške investitorja ter na način in pod pogoji upravljavca ceste. Vsi priključki morajo biti projektirani skladno s prometno tehničnimi ter prometno varnostnimi predpisi ter morajo biti ustrezno dimenzionirani (za tovarni promet).

13.člen

(lega, velikost ter oblikovanje nezahtevnih in enostavnih stavb in objektov)

(1) Stavbe se locirajo z minimalnim odmikom 1,5 m od sosednje parcele (najbolj izpostavljeni deli stavbe). Ograja in podporne zidove se lahko gradi na parcelno mejo. Če je sosedna gradbena parcela javna cesta, se ograje in podporni zidovi gradijo 1,5 m od meje gradbene parcele oziroma bližje pod pogoji upravljavca ceste.

(2) Dopustne so ravne strehe in enokapnice, naklona do 15°. Nadstreške do površine 50 m² je dopustno umestiti kot samostojne objekte nad parkirišči ter nad zabojniki za odpadke ali pa so prislonjeni k osnovni stavbi. V primeru, da se uporabljajo za druge namene, se locirajo v ozadje gradbene parcele.

(3) Ograje se lahko postavlja skladno z veljavno zakonodajo. Ograja v območju cestnega zemljišča se lahko postavijo le ob upoštevanju pogojev upravljavca. V območju priključkov na javno cesto (pregledno polje) ter na notranjih straneh cestnih krivin (pregledna berma) ni dopustno postaviti zidanih oziroma nepreglednih ograj ter vzpostaviti kakršnokoli vegetacijo, ki bi ovirala preglednost ceste, križišča ali priključka.

(4) Varovalna oziroma medsosedska ograja na gradbenih parcelah z oznakami Z0, Z9, Z10 in Zp se na delu gradbene parcele, ki meji na zeleni pas območja z oznako Zzp, postavi na zgornji rob nadvišanega terena.

(5) Podporni in oporni zidovi so dopustni do višine 1,0 m. Višje premostitve višinske razlike terena se izvede v terasah in ozeleni.

(6) Nadstreški morajo biti enotno oblikovani in višinsko usklajeni.

(7) Pri odmikih objektov, ureditev, vegetacije in naprav od osi najbližjega železniškega tira in objektov se upoštevajo navodila za gradnjo in posege v progovni in varovalni pas javne železniške infrastrukture.

14.člen

(oblikovanje zelenih površin)

(1) Minimalni faktor zelenih površin (FZP) je 20%.

(2) Na gradbeni parceli je treba zagotoviti najmanj 25 dreves/ha. Izbor drevesnih vrst se določi v projektni dokumentaciji za zunanjo ureditev. Dopustne so avtohtone drevesne vrste.

(3) Na gradbenih parcelah z oznakami Z1, Z2 in Z14 se po severnem robu vzpostavi drevored avtohtonih drevesnih vrst, ki služijo kot vizualna bariera. Pri izbiri vrste drevja se upošteva, da mora biti končna višina odraslega drevesa taka, da je zagotovljen pogoj: odmik od osi najbližjega železniškega tira je najmanj za višino drevesa, povečano za 3 m.

(4) Na območje »V« se na gradbeni parceli z oznako Vzvp vzpostavi zeleni pas avtohtonega visokega in srednje visokega drevja ter grmovnic, ki služi kot vizualna in zvočna bariera na robu obrtne cone. V zeleni pas se umestijo ekološki otok nasproti načrtovane transformatorske postaje in ponikovalna polja na skrajnem jugu parcele.

(5) Na območje obstoječih zelenih površin z oznako Zzp in območje naravne vrednote z oznako Znv se z ureditvami ne posega. Izjema je gradnja mostu preko potoka Negot. Na območju Znv ni dopustno nasipavati terena. Na območju Zzp ni dopustno zasipavanje, izsuševanje ali nadkrivanje odvodnega kanala.

15.člen (parcelacija)

(1) Na območju OPPN se izvede parcelacija skladno z grafičnim prikazom tega OPPN.

(2) Načrtovane parcele je dopustno združevati na način, da se ne posega v infrastrukturni koridor gospodarske javne infrastrukture. 1. in 2. faza izgradnje (parcele z oznako Cz1, Cz2 in Cz3) so prikazane v grafičnem prikazu B4 – Ureditvena situacija. Infrastrukturni koridor gospodarske javne infrastrukture na parceli z oznako Cz4 se lahko združi (za ta namen razparcelira) s sosednjimi gradbenimi parcelami, pod pogojem, da so parcele Zp, Z0, Z3, Z5 in Z7 (brez izjeme) združene s parcelami, ki imajo dostop do infrastrukturnega koridorja GJI.

(3) Zaradi načrtovanja nove cestne povezave med Selami pri Dobovi in Dobovo in možnostjo navezave na načrtovano rekonstrukcijo odseka med železniškim prehodom in mostom preko potoka Negot (na območju ob parceli z oznako Z14) se parceli z oznakama Z14a in Z14b rezervirata za morebitno izvedbo priključitve interne ceste na LZ 026301. Določilo velja samo v primeru, da se interna cesta zgradi v času gradnje nove cestne povezave oziroma kasneje. V nasprotnem primeru se lahko parcela z oznako Z14a združi s parcelo z oznako Z14, interna cesta območja »Z« pa se izvede skladno z grafično priložo OPPN. S tem se omogoči gradnja na celotnih površinah za razvoj objektov ob v odloku predpisanih odmikih od sosednje gradbene parcele.

(4) Delitev posamezne načrtovane gradbene parcele ni dopustna. Delitev je po potrebi dopustna le na parceli Z14 tako, da se odparcelira del parcele, na kateri so evidentirani razredi poplavne nevarnosti.

4. Pogoji glede priključevanja stavb na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

16.člen (skupne določbe)

(1) Vse načrtovane stavbe in gradbeno-inženirske objekte na celotnem območju OPPN se obvezno priključi na minimalno GJI in sicer na prometnice, na vodovod, na kanalizacijo odpadnih in padavinskih vod in na električno omrežje. Na območju OPPN je načrtovana graditev lokalnega komunikacijskega omrežja.

(2) Infrastrukturne vode se načrtuje v območju določenih koridorjev GJI. V koridorjih GJI je obvezna rezervacija prostora za trase/gradnjo vse načrtovane GJI in druge infrastrukture.

(3) Pri načrtovanju javnih cest in ostale GJI, vključno z individualnimi priključki ter morebitnimi internimi instalacijami, se morajo upoštevati vsa določila veljavnih predpisov in pravilnikov za predmetno infrastrukturo.

(4) Javna infrastruktura (razen prometne) mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto ureditvenega območja in se vodi podzemno v primerni kanalizaciji.

(5) Načrtuje se vodotesna izvedba vseh vrst podzemne kanalizacije, kar se po gradnji dokazuje s preizkusom vodotesnosti. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih, tehnoloških in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnimi področnimi predpisi in zakonodajo.

(6) Na celotnem območju je treba zgraditi ločeno kanalizacijo za odvajanje komunalnih voda iz stavb ter padavinskih voda s cest in drugih utrjenih javnih površin.

(7) Na mestih, kjer so predvidene vozne površine, na mestih križanj z drugimi infrastrukturnimi vodi in v primeru izvajanja del v varovalnem pasu infrastrukturnih vodov, se obstoječe vode ustrezno zaščititi.

(8) Pred nameravanim posegom v varovalni pas GJI, se o tem obvesti upravljavca, ki zagotovi ustrezen nadzor nad izvajanjem del v varovalnem pasu.

(9) V območju varovalnih pasov GJI je prepovedana gradnja stavb in postavitev spremljevalnih objektov v funkciji osnovne stavbe. V varovalnem pasu posameznega infrastrukturnega voda je prepovedano dodajati ali odvzemati zemljino, kar bi imelo za posledico zviševanja ali zniževanja predpisane globine infrastrukturnega voda.

(10) Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano GJI se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije za posamezni objekt v skladu s soglasjem upravljavca GJI.

(11) Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za komunalno opremljanje EUP DOB-48 je treba izvesti izboljšanje kmetijskih zemljišč na EUP PREN-08P v površini 14 ha. Izboljšanje kmetijskih zemljišč se načrtuje in izvede na podlagi povzemanja izhodišč, ki so zapisana v programu del in morajo biti sestavni del tehnične dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za komunalno opremljanje EUP DOB-48. Za izboljšanje zemljišč se izvede navoz zemljine v sloju od 20 do 30 centimetrov, kot to navaja Strokovna podlaga za izboljšanje kmetijskih zemljišč v smislu nadomeščanja kmetijskih površin zaradi širitve stavbnih zemljišč DOB-48 in SLV[1]18, dec. 2020, Biotehniška fakulteta Univerze v Ljubljani.

17.člen **(cestno omrežje)**

(1) Na območju »Z« in V« se izvedejo nove javne ceste skladno z grafičnim prikazom tega OPPN.

(2) Izvede se nov cestni most preko potoka Negot na južnem območju območja »Z«, ki se priključi na javno pot JP 524621. Z izgradnjo mostu in preostale cestne infrastrukture v območju »Z« postane cestna povezava v smeri območje »Z« - regionalna cesta R2 420/1335 prednostna. Nanjo pa se izvede priključek javne poti, ki se sedaj na severu navezuje na LZ 026301.

(3) Javna cesta ima načrtovan naslednji minimalni prečni profil: bankina 0,5 m, pločnik 1,5 m, vozišče 2 x 3 m, bankina 1 m. Predvidena minimalna širina koridorja za navedeni profil mora biti 9 m.

(4) Gradnjo mostu na vodnem ter priobalnem zemljišču potoka Negot je treba načrtovati tako, da se zaradi posega ne povečuje poplavna ogroženost ter da se s posegom ne poslabšujeta stanje voda in vodni režim. Za posege na predvideno območje je potrebno izdelati hidravlični elaborat, s katerim se preveri vpliv posegov na vodni režim za vse predvidene ureditve. Poplavne površine se morajo ohranjati oziroma vpliv mora biti zanemarljiv.

(5) Pri načrtovanju cest, ki se nahajajo v območju varovalnega pasu železniških tirov, se upoštevajo določila veljavne zakonodaje o varnosti v železniškem prometu.

18.člen **(mirujoči promet)**

(1) Na gradbeni parceli z oznako »Zp« je dopustna izvedba obcestnih parkirnih mest skladno s potrebami obrtne cone, pri čemer mora biti mirujoč promet načrtovan tako, da ni možna vzvratna vožnja direktno na vozišče načrtovane ceste brez varstvene površine. Pri načrtovanju parkirnih mest se načrtuje tudi lokacija ekološkega otoka, ki mora biti umeščen največ 5 m od prometnice ter v skladu z veljavnimi predpisi.

(2) Število parkirnih mest na posamezni gradbeni parceli se načrtuje skladno z določili Občinskega prostorskega načrta za območje občine Brežice. Dopustno je manjše število parkirnih mest od predpisanih na posamezni gradbeni parceli, če se potreba po zmanjšanju ali relokaciji parkirnih mest utemelji z mobilnostnim načrtom.

19.člen **(vodovodno omrežje)**

(1) Načrtuje se širitev obstoječega vodovnega omrežja, ki se nahaja ob prometnicah v obstoječi obrtni coni.

(2) Do območja in na območju »Z« in »V« se zgradi novo vodovodno omrežje, na katerega se priključijo načrtovani objekti. Trasa novega vodovoda se načrtuje v infrastrukturnem koridorju javne GJI, tako da bo omogočeno vzdrževanje objektov in naprav vodovoda ter da bo možno priključevanje predvidenih objektov neposredno na javni vodovod.

(3) Gradnja vodovodnih cevovodov se izvede v ustreznih presekih z upoštevanjem določil Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice, ki določa podrobnejša navodila in tehnične normative za gradnjo.

(4) Investitor je dolžan zagotoviti evidentiranje sprememb na gospodarski javni infrastrukturi in vnos podatkov sprememb v kataster gospodarske javne infrastrukture (vpis objektov novozgrajene oz. rekonstruirane infrastrukture v uradne evidence). Ob vsaki novogradnji ali menjavi cevovoda, armatur, priključkov ali drugih delov vodovoda, se obvezno pred zasipom na stroške investitorja izdela geodetski posnetek poteka cevi, križanj, armatur, lokov, priključkov, izriše shemo vozlišč in izdela elaborat geodetskega načrta vodovoda ter izvrši vnos elaborata v kataster gospodarske javne infrastrukture.

20.člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Na območju »V« potekajo obstoječi nizkonapetostni 0,4 kV kablovodi in srednjenapetostni 20 kV kablovodi, ki so priključeni v obstoječi TP Dobova obrtna cona, TP Dobova Trimo in DV 20 kV Brežice - Dobova. Na obravnavanem območju je postavljena tudi obstoječa TP Dobova obrtna cona. Na območju »Z« ni obstoječih elektroenergetskih vodov.

(2) Načrtovano elektro energetska omrežje se izvede skladno z Idejnim projektom ureditve elektroenergetskih vodov in naprav v OPPN za širitev obrtne cone Dobova (Elektro Celje d.d., januar 2023).

(3) Na območju »V« je obstoječa TP Dobova obrtna cona s pripadajočimi 0,4 kV in 20 kV kablovodi, ki se prestavi. Nadomestna TP Dobova obrtna cona se postavi na sredino meje predvidenih gradbenih parcel z oznako V2 in V3 in ob načrtovani javni cesti. Na območju »Z« sta načrtovani dve novi transformatorski postaji in sicer TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 1 med gradbenima parcelama z oznakama Z12 in Z 13 ter TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 2 ob gradbeni parceli Z9. V prvi fazi se

postavi samo TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 1, TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 2 pa se zgradi ob zapolnjenosti kapacitet TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 1. Do prestavitve obstoječe TP Dobova na novo lokacijo je priključitev novih TP na območju »Z« dopustno na obstoječi TP Dobova.

(4) Zaradi prestavitve TP in izgradnje elektro kabske kanalizacije ob predvideni cesti v območju »V« se v celoti zamenja napajalni 20 kV kablovod proti DV 20 kV Brežice – Dobova. Prav tako se v celoti zamenja 20 kV kablovod proti TP Dobova Trimo, saj obstoječi kablovod poteka v oziroma tik ob predvideni dovozni cesti. Z zamenjavo omenjenih kablovodov z večjim presekom se poveča prenosna moč predvidenih kablovodom. Obstoječa 20 kV kablovoda se odklopita in demontirata oziroma opustita.

(5) V fazi nadaljnjega načrtovanja in pridobitve gradbenega dovoljenja za predmetna objekta je potrebno od Elektra Celje d.d. pridobiti dokumente za posege v prostor v skladu z veljavno zakonodajo.

21.člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Odvajanje komunalnih odpadnih vod se načrtuje ločeno od odvajanja padavinskih in tehnoloških odpadnih vod.

(2) Komunalne odpadne vode se preko novega kanalizacijskega omrežja, ki se priključuje na obstoječe kanalizacijsko omrežje obstoječe obrtne cone, odvajajo na čistilno napravo odpadnih voda.

(3) Gradnja kanalizacijskega omrežja se načrtuje z upoštevanjem določil Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Brežice, ki določa podrobnejša navodila in tehnične normative za gradnjo.

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

(5) Do območja in na območju »Z« in »V« se zgradi novo fekalno kanalizacijsko omrežje, na katerega se priključijo predvideni objekti. Trase primarnih in sekundarnih vodov kanalizacije se predvidijo v javnih infrastrukturnih koridorjih GJI, tako da bo omogočeno vzdrževanje objektov in naprav kanalizacije ter da bo možna priključitev vseh predvidenih objektov neposredno na javno kanalizacijo. Padavinskih in drenažnih voda iz objektov oz. zunanje ureditve ni dovoljeno voditi v javno fekalno kanalizacijsko omrežje.

(6) Komunalna kanalizacija se načrtuje izrecno v vodotesni izvedbi.

(7) Padavinske vode se na območju »Z« preko zadrževalnikov zadržujejo na posamezni gradbeni parceli. Iz gradbenih parcel z oznakami od Z10 do Z14 se po zadrževanju padavinske vode odvajajo v potok Negot, iz gradbenih parcel z oznakama Z9 in Z0 pa v levi neimenovani pritok Gabrnice II. reda s 5 m priobalnim pasom. Padavinske vode iz gradbenih parcel z oznakami od Z1 do Z8 se po zadrževanju odvedejo v skupno odvodno kanalizacijo padavinskih vod, ki vodo odvede v izlivni del potoka Negot pred cestnim mostom.

(8) Padavinske vode se na območju »V« prioriteto ponikajo. Padavinske vode iz javnih cestnih površin se po ustreznem čiščenju zbirajo v skupni kanalizaciji padavinskih vod in ponikajo na skrajnem južnem delu gradbene parcele z oznako Vzp. Ponikovalnice se locira izven povoznih in manipulativnih površin. Dno posamezne ponikovalnice mora biti vsaj 1,5 m nad najvišjo izmerjeno gladino podtalnice. Možnost ponikanja padavinskih voda s predvidenih površin, ob upoštevanju sestave tal, je potrebno računsko dokazati.

(9) Odvajanje in ponikanje vse padavinske vode se predvidi preko ustrezno dimenzioniranih in standardiziranih lovilcev olj, filtrov, čistilcev in zadrževalnikov.

(10) Odvajanje padavinske voda iz utrjenih površin naj bo niveletno urejeno s primernimi padci, površine morajo biti nepropustne za vodo in odporne na naftne derivate in urejene tako, da bo preprečeno неконтролірано iztekanje padavinskih voda v okolico/podtalnico. Padavinske vode iz gradbene parcele ne smejo obremenjevati javnih prometnic.

(11) Padavinske vode z objektov in pripadajočih površin ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje železniške proge. Zaradi novih ureditev se ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja železniške proge.

(12) V času gradnje se na gradbišču uporabljajo kemična stranišča.

22.člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Ob javni poti JP 524621 poteka distribucijsko komunikacijsko omrežje, na katerega se lahko priključi novo načrtovano omrežje telekomunikacij.

(2) Telekomunikacijska infrastruktura se načrtuje v okviru načrtovanih koridorjev GJI izključno v kabelski kanalizaciji, čemur se prilagodi tudi projektna dokumentacija telekomunikacijskih priključkov posameznih objektov z notranjimi instalacijami posameznih objektov. Telekomunikacijski priključek mora uporabnikom omogočati vse telekomunikacijske storitve neodvisno od vrste dovodnega prenosnega medija.

(3) V primeru poseganja v koridorje telekomunikacijskih vodov je treba vode primerno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede v soglasju in pod nadzorom upravljavca.

(4) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

23.člen

(odpadki)

(1) Skladno z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Brežice se morajo v vsi povzročitelji komunalnih odpadkov na območju občine vključiti v redno zbiranje in odvoz odpadkov.

(2) Komunalni in nekomunalni odpadki se na območjih »Z« in »V« zbirajo v ločenih zabojnikih, ki so postavljeni znotraj posamezne gradbene parcele, na ustreznih prevzemnih mestih ob prometnicah. Prevzemno mesto za posodo mora od prometnice oddaljeno največ 5 m in mora biti izvedeno v skladu s predpisi s področja urejanja prostora in mora ustrezati funkcionalnim, estetskim in higiensko-tehničnim ter požarno-varstvenim pogojem in ne smejo ovirati ali ogrozati prometa na javnih površinah.

(3) Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (papirna in druga embalaža, papir, karton, les, steklo, plastika, kovina ter ostali odpadki, ki se lahko predelujejo), je treba zbirati v predpisanih ločenih zabojnikih. Ločeni odpadki se redno odvažajo skladno z občinskimi odloki.

(4) Zbiralnice ločenih frakcij (ekološki otoki) se uredijo na javnih površinah lokalnega pomena in morajo biti dostopne za transportna vozila. Zaradi tehnične izvedbe načina nakladanja in razkladanja odpadkov le-te ne smejo biti nadkrite s streho, lahko pa se jih po potrebi ogradi. V območju »Z« sta ob prometnicah načrtovana dva ekološka otoka za zbiranje ločenih frakcij, v območju »V« pa en.

(5) Nevarni odpadki se lahko zbirajo le znotraj posamezne gradbene parcele. Za odvoz tako zbranih odpadkov skrbijo proizvajalci odpadkov in pogodbeni koncesionar.

(6) V času gradnje je treba nevarne odpadke zbirati ločeno (prepovedano je mešanje nevarnih odpadkov z ostalimi odpadki). Določeno mora biti ustrezno opremljeno mesto na območju gradbišča (izven gradbene jame) za začasno skladiščenje nevarnih odpadkov, skladiščne posode za nevarne odpadke pa morajo biti iz ustreznih materialov (odpornih na skladiščene snovi), zaprte in

ustrezno označene (oznaka odpadka, oznaka nevarnosti), s čimer bo preprečeno iztekanje ali izpiranje nevarnih snovi v tla in podtalnico.

24.člen (ogrevanje)

Kot glavni vir ogrevanja stavb naj se prioritetno uporabljajo trajnostni načini ogrevanja (sončna energija (kolektorji, fotovoltaika), toplotne črpalke in podobno) ter biomasa in zemeljski plin.

5. Rešitve in ukrepi za varovanje zdravja

25.člen (varovanje zdravja ljudi)

(1) Pri umeščanju in gradnji stavb ter spremljevalnih objektov v funkciji stavbe se upoštevajo predpisani standardi, ki zagotavljanja ustrezne sanitarno-zdravstvene razmere v objektu. V objektu se morajo skladno z veljavnimi predpisi zagotoviti ustrezni delovni prostori, ustrezne delovne razmere ter varni in za zdravje neškodljivi pogoji dela.

(2) Vsi objekti morajo biti načrtovani tako, da omogočajo hitro intervencijo v primeru delovnih nesreč.

6. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

26.člen (ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN se nahaja znotraj registriranega najdišča Dobova – Arheološko območje (EŠD 9804).

(2) Na območju OPPN so bile izvedene predhodne arheološke raziskave.

(3) Na območju strojnih testnih jarkov, znotraj katerih so bili odkriti odlomki rimskodobne, prazgodovinske in zgodnj srednjeveške lončenine, bo na skupno 27.500 m² velikem območju potrebno izvesti še ročni stratigrafski izkop.

(4) Na nepregledanem območju (parc. št. 455/1 k.o. Sela in 711/1 k.o. Gabrje) je treba izvesti predhodne arheološke raziskave s strojnim izkopom testnih jarkov.

(5) Na preostalem delu OPPN, ki je bilo pregledano s strojnimi testnimi jarki in so bila odkrita le novodobna nasutja in material, je treba izvesti le enotno strojno odstranitev gornje plasti s planirko ob prisotnosti arheologa in enotno dokumentiranje nastalega izkopa (ob gradnji).

(6) S strani investitorja izbrani izvajalec raziskav mora v skladu z določili Zakona o varstvu kulturne dediščine za potrebe arheološke raziskave in odstranitev arheološke ostaline pri pristojnem ministrstvu za kulturo pridobiti predhodno kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine. Odgovorni vodja teh raziskav mora poskrbeti, da se pred izvedbo teh raziskav o pričetku del pisno obvesti odgovornega predstavnika Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(7) Če se na območju med gradnjo najde arheološka ostalina, morata investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morata najpozneje naslednji delovni dan obvestiti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

7. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanja narave

27.člen (varstvo voda)

(1) Na jugo-zahodni strani območja »Z« se nahaja neimenovan pritok Gabrnice, po vzhodni strani pa teče potok Negot. Oba vodotoka sta 2. reda s 5-metrskim priobalnim pasom. Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno z Zakonom o vodah, načrtovani izven priobalnega zemljišča.

(2) Na območju OPPN je prepovedana gradnja stavb in gradbeno-inženirskih objektov, ki bi lahko ogrožala podtalnico. Objekti GJI (kanalizacija, plin...) se izvajajo na način, da med stiki ne prihaja do izpustov emisij v okolje.

(3) Vse utrjene (tlakovane) površine morajo imeti ustrezno dimenzionirane lovilce olj.

(4) Vse zunanje površine (ceste, parkirišča, manipulativne površine, zunanja skladišča...) morajo biti ustrezno tlakovane, padavinska voda iz njih pa se mora preko standardiziranih in ustrezno dimenzioniranih usedalnikov, lovilcev olj in drugih čistilnih naprav ter zadrževalnikov na območju »Z« odvajati v kanalizacijo oziroma neimenovani pritok Gabrnice ter Negot, skladno s 7. in 8. odstavkom 20. člena«, v območju »V« pa ponikati v tla.

(5) V času gradnje naj se odlagališča gradbenega materiala organizira tako, da ne pride do onesnaževanja podtalnice ali bližnjih vodotokov. Pri odlaganju oziroma skladiščenju materialov se mora preprečevati morebitno izpuščanje nevarnih snovi v tla, v podtalnico ali vodotok.

(6) Vsi transportni in gradbeni stroji, uporabljeni pri gradnji, morajo biti tehnično brezhibni in ustrezno vzdrževani. Vzdrževalna dela (kot npr. menjava olja) na gradbenih strojih morajo potekati izven gradbišča, v ustrezno opremljenih delavnicah, le izjemoma na območju gradbišča na za to vnaprej predvideni in za naftne derivate neprepustno utrjeni površini oziroma površini, zavarovani tako, da je preprečen izliv naftnih derivatov v tla in posredno v podtalnico. Točenje goriva v gradbene stroje na območju gradbišča je treba izvajati z ustrezno cisterno za razvoz goriva in na vnaprej določenih in ustrezno pripravljenih mestih. Točenje goriva in olja iz sodov ni dopustno. Ob večjem deževju je treba prekiniti izvajanje del z gradbenimi stroji, da se v primeru nesreče (npr. v primeru razlitja naftnih derivatov) prepreči hitro in nekontrolirano pronicanje v nižje z vodo zasičene zemeljske plasti.

(7) Izvajalci, nadzorno osebje, delavci in vsi, ki prihajajo in se zadržujejo na gradbišču, morajo biti seznanjeni z ukrepi varstva podzemne vode in vodotokov.

(8) V času gradnje je strogo prepovedano vrtati v tla z namenom izkoriščanja/črpanja podzemne vode za potrebe gradnje ali za druge potrebe.

(9) Tla v vseh objektih (skladiščih) naj bodo brez talnih izpustov. V primeru le teh, se izvede odvodnjavanje odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s standardiziranimi koalescentnimi filtri (SIST EN 858-2) preko zadrževalnikov v javno kanalizacijo v območju »Z« oziroma ponikovalnico v območju »V«.

(10) Odvodnjavanje iz garažnih prostorov stavbe je treba priključiti na javni kanalizacijski sistem. Prečiščene odpadne vode je na območju »V« možno ponikati.

(11) Skladno z veljavno zakonodajo in pravilniki se izvaja stalni monitoring in spremljanje stanja. Vzdrževati se mora redni nadzor nad vodenjem obratovalnih dnevnikov naprav za preprečevanje onesnaženja – lovilci olj, odlagališča in skladišča nevarnih snovi.

(12) Investitor mora za posege na vodnem in priobalnem zemljišču v lasti države, ki so dovoljeni skladno z določili Zakona o vodah, skleniti ustrezno stvarno-pravno pogodbo, ki takšne posege dovoljuje in velja kot dokazilo o pravici graditi po Zakonu o graditvi objektov. Podlaga za sklenitev stvarno-pravne pogodbe je dokončno vodno soglasje. V skladu z Zakonom o vodah se za poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču proti plačilu podeli služnostna ali stavbna pravica.

(13) Gradnjo premostitve na vodnem in priobalnem zemljišču je treba načrtovati tako, da se zaradi posega ne povečuje poplavna ogroženost ter da se s posegom ne poslabšujeta stanje voda in vodni režim. Iz hidrološko-hidravličnega elaborata sledi, da mora svetla odprtina pretočnega prereza pod mostno konstrukcijo znašati najmanj 37,95 m², da ne pride do gor vodnega dviga gladine zaradi zmanjšanja pretočnega prereza pod mostom ali zastajanja plavja.

28.člen **(varstvo tal)**

- (1) Pri posegih v tla je treba upoštevati:
- posegi v tla se izvajajo le znotraj območja OPPN,
 - pri odvih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast (živica) skrbno odgrne, ustrezno skladišči (kupi nižji od 1,2 m) in deponira na lokaciji posega ločeno od ostalega materiala ter da se tako skladiščena zemlja po končani gradnji ponovno uporabi pri končnih ureditvah ozelenjenih površin,
 - po zaključni gradnji se pred končno ureditvijo zunanjih površin iz območja posega odstrani ves odvečni gradbeni material in odpadke,
 - prepreči se nenadzorovan vnos odpadkov v tla in njihovo odlaganje v naravno okolje,
 - investitor mora na gradbišču zagotoviti začasno skladiščenje odpadkov ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov in le-te oddati pooblaščenemu izvajalcu,
 - izdelati je treba načrt ravnanja z odpadki in izvajati ravnanje z odpadki v skladu z omenjenim načrtom,
 - na gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla,
 - v primeru razlitja nevarnih snovi je treba lokacijo takoj sanirati,
 - v času gradenj se ustrezno ravna z nevarnimi snovmi,
 - redno pregledovati in čistiti lovilce olj ter voditi obratovalni dnevnik, pri čemer so posamezni lastniki dolžni pregledovati lovilce olj tudi v garažah in privatnih vozniških in parkirnih površinah,
 - uredi se odvajanje in čiščenje odpadnih voda.

(2) Za spremljanje stanja okolja mora investitor od pooblaščene organizacije, ki ji bo predajal nevarne odpadke zahtevati potrditev evidenčnega lista o predaji odpadkov in jih arhivirati za pet let.

(3) V skladu z veljavno zakonodajo mora proizvajalec, ki v enem letu proizvede več kot 200 kg nevarnih odpadkov, izdelati načrt gospodarjenja z odpadki.

(4) V primeru, da bodo v času izkopov za objekte naleteli na nasutja odpadkov, je potrebno slednje odstraniti v celoti, vključno z morebitno onesnaženo podlago.

29.člen **(varstvo zraka)**

(1) Skladno z veljavno zakonodajo načrtovani objekti oziroma dejavnosti v njih ne smejo povečevati obstoječih emisij onesnaževanja zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.

- (2) Pri posegih v prostor je treba:
- upoštevati emisijske norme pri uporabljeni mehanizaciji in transportnih sredstvih,
 - uporabljati tehnično brezhibne mehanizacije in transportnih sredstev,
 - izvajanje rednega vzdrževanja in čiščenja cest, posebno v poletnih mesecih (zmanjševanje/preprečevanje prašenja),
 - preprečevati je treba emisije prahu iz začasnih (manjših) deponij gradbenih odpadkov,
 - s koles kamionov naj se pri izhodu iz gradbišča odstrani blato ali prašni delci, sipki tovari se pri transportu po javnih prometnih površinah prekrivajo,
 - med gradnjo objekta in urejanjem območja je treba zagotoviti čim manjše emisije v zrak iz delovnih strojev in emisije zaradi prašenja,

- zagotoviti, da morajo biti vsi viri izpustov v zrak (ogrevanje, prezračevanje) opremljeni z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami,
- zagotoviti redno vzdrževanje ogrevalnih naprav,
- preprečevati emisije prahu iz skladiščnih prostorov objektov.

30.člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Na območju OPPN se vsi elektroenergetski vodi izvajajo v podzemni varianti. Vsi obstoječi srednje napetostni in nizko napetostni vodi se s prenovo prav tako izvedejo v podzemni varianti.

(2) Ostali viri elektromagnetnega sevanja se izvedejo skladno s predpisi in na način, da z njihovim obratovanjem ne bodo presežene dovoljenosti mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja.

31.člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Pri osvetljevanju objektov in ureditvi javne razsvetljave je treba upoštevati veljavne predpise s področja varstva pred svetlobnim onesnaževanjem. Novi objekti in ureditve se izvajajo na način, da se zmanjšuje emisija svetlobe v okolje. V ta namen se uporabljajo ustrezna varčna svetila.

(2) Trajni svetlobni viri oziroma osvetljevanje čez celotno nočno obdobje se odsvetuje.

(3) Prepovedana je trajna uporaba vsakršnih svetlobnih snopov v smeri proti nebu ter površinam, ki bi lahko svetlobo odbijale proti nebu.

(4) Določi se režim uporabe javne razsvetljave na območju OPPN.

32.člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN se opredeli s IV. stopnjo varovanja pred hrupom, ki na vzhodu območja »V« meji na območja s III. stopnjo varovanja pred hrupom.

(2) Na meji med II. in IV. stopnjo varovanja pred hrupom se izvede najmanj 5 m pas visoke in srednje visoke gosto zasajene vegetacije.

(3) Na gradbenih parcelah z oznakama V1 in V2 so dopustne le dejavnosti, ki ne presegajo mejnih vrednostih določenih za območje s III. stopnjo varovanja pred hrupom.

(4) Ukrepe za zmanjševanje hrupa posameznih virov, ki presegajo kritične in mejne dnevne vrednosti hrupa in so vezani na posamezni objekt oziroma dejavnost, izvaja lastnik objekta oziroma povzročitelj.

(5) V primeru, ko je nivo hrupa v okolju že dosegel ali presegel dovoljeno raven, je umestitev novih hrupnejših dejavnosti dopustna le, če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oziroma zaščito zmanjšati vpliv zunanjega hrupa tako, da v prostorih ne presega dovoljene ravni, oziroma če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oziroma zaščito zmanjšati vpliv vira hrupa in/ali znižati splošno raven hrupa v območju tako, da ne bodo presežene mejne ravni hrupa za območje.

(6) Vsi objekti in vsi prostori, znotraj katerih bodo nameščeni hrupnejši stroji, naj se protihrupno izolirajo.

(7) Vse naprave, ki so vir hrupa, morajo imeti ustrezne certifikate.

(8) Pri izvajanju del znotraj območja OPPN naj se upravljajo brežibni in predpisom ustrezni delovni stroji in naprave. Vsi stroji in oprema morajo biti ustrezno tehnično opremljeni za zmanjševanje hrupa ter redno vzdrževani in nadzorovani. Stroji, ki so bili dani v promet ali uporabo, morajo biti označeni z vidno in trajno oznako CE o skladnosti in zajamčeno ravno zvočne moči ter opremljeni z ES izjavo o skladnosti.

(9) Pri novogradnjah objektov in posegih v obstoječe objekte v varovalnem progovnem pasu železniške proge se po potrebi predvidi ustrezno zaščito pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa. Upravljavec javne železniške infrastrukture ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nove objekte in njihove funkcionalne površine, izvedba vseh ukrepov za zaščito območja in objektov pred negativnimi vplivi železniške proge je obveznost investitorjev novih posegov ali objektov.

33.člen **(ohranjanje narave)**

(1) Na vzhodni strani območja »Z« se nahaja vodotok Negot, ki je vodotok 2. reda s 5-metrskim priobalnim pasom. Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno z Zakona o vodah, načrtovani izven priobalnega zemljišča.

(2) Vzdlž celotne meje naravne vrednote potoka Negot, ki je hkrati tudi meja gradbenih parcel, se v pasu širine 3-5 m okrepi obstoječa obrežna vegetacija z dodatno zasaditvijo avtohtonega drevja in grmičevja (npr. črna jelša, vrba, jesen).

(3) Na območju gradnje mostu preko vodotoka Negot, je treba prečkanje vodotoka urediti tako, da se brežine vodotoka ne posega ali spreminja. Obrežna vegetacija se odstrani le na mestu prečkanja vodotoka. Na območju temeljenja premostitve naj se ohrani naravno strugo. V strugo vodotoka se ne sme posegati. Premostitev se načrtuje in izvede na način, da dolvodno in gorvodno od mostu ni treba utrditi brežin in tudi ne tlakovanja struge vodotoka v podmostovju.

(4) Na zahodni in južni strani območja »Z« se nahaja pas drevesne in grmiščne vegetacije, ki se skladno z grafično prilogo tega odloka ohranja. Vanj se ne posega z nobenim posegom.

8. Rešitve in ukrepi za obrambo

34.člen **(obramba)**

Pri gradnji načrtovanih objektov se upošteva zakone s področja obrambe.

9. Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

35.člen **(zaščita in reševanje)**

(1) Med obstoječimi in novimi objekti se s tem odlokom zagotovijo ustrezno odmiki, ki omogočajo evakuacijo in morebitno intervencijo. Intervencijske poti in prostor za intervencijo ne sme biti oviran. Intervencijske poti so primerno utrjene za intervencijska vozila.

(2) V primeru nesreče ali druge intervencije, ki onemogoča ali ovira izhod iz območja »Z« preko mostu čez Negot, se odpre izhodna cesta na severu območja »Z«, ki je v preostalem času zaprt za redni promet s potopnimi stebrički.

36.člen
(varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena)

- (1) Skladno s prikazom stanja prostora območje ni erozijsko ogroženo.
- (2) Zahodni in južni del območja »Z« se nahajata v poplavnem območju malih, srednjih in preostalih poplavne nevarnosti. Zahodni in južni del območja »V« se nahaja v območju razreda preostalih poplavnih nevarnosti.
- (3) Pred pričetkom urejanja območja »Z« se teren nasuje in poravna skladno s Hidrološko hidravličnim elaboratom za območje širitve Obrtne cone ob potoku Negot (Inštitut za vode RS, november 2022) z varovanjem pred 100-letnimi poplavnimi vodami. Nasipavanje terena na vodnih in priobalnih zemljiščih pritoka Gabrnice in vodotoka Negot ni dopustno.
- (4) Na območju »Z« se vzhodni deli gradbenih parcelah z oznako Z 12, Z13 in Z14 nahajajo v razredu preostalih poplavnih nevarnosti, gradbena parcela z oznako Z14 pa tudi v razredu majhne poplavne nevarnosti. Za poseganje v ta območja je treba pridobiti vodno soglasje pristojne službe.
- (5) Pred pričetkom urejanja območja »V« se zahodni del območja nasuje na koto obstoječega višjega terena tako, da se izravna teren na posamezni gradbeni parceli. Na parcelama z oznako V6 (cela parcela) in V5 (južni del parcele) je nasutje opcijsko in odvisno od tega, ali se načrtovan objekt lahko postavi v območje preostalih poplavnih nevarnosti.

37.člen
(seizmološke zahteve)

- (1) Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo.
- (2) V skladu s karto projektnega pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal 0, 225 g.

38.člen
(varstvo pred požarom)

- (1) Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati ukrepe varstva pred požarom, ki bodo zagotavljali potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve med objekti za preprečevanje širjenja požara. Varstvo pred požarom mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- (2) Voda za zagotovitev požarne vode se uporabi iz obstoječega vodovodnega omrežja. V kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije ugotovi, da obstoječe vodovodno omrežje ne zagotavlja zadostne količine požarne vode za posamezno stavbo, se zagotovijo rezervoarji za dodatno požarno vodo.
- (3) Rezervoarji za dodatno požarno vodo se izvedejo v sklopu gradbene parcele. Ustrezno dimenzioniranje rezervoarjev za požarno vodo se izvede na podlagi požarnega elaborata za načrtovane stavbe, ko so znane natančne potrebe po vodi.
- (4) Pri objektih z zazidano površino med 600 m² in 6000 m² in razmerjem dolžine in širine najmanj 1:3, mora biti zagotovljen dovoz do najmanj ene strani objekta in najmanj ena delovna površina za intervencijo. Pri objektih z zazidano površino nad 6000 m² mora biti zagotovljen dovoz do najmanj dveh strani objekta, za intervencijo pa najmanj dve delovni površini, ki morata biti urejeni ob različnih straneh objekta.

(5) Smeri evakuacijskih poti za ljudi iz objektov, za intervencijske poti in dovoze do objektov ter predpisane postavitvene površine določi projektant v projektni dokumentaciji po standardu SIST DIN 14090 za vsako posamezno stavbo posebej.

(6) 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.

39.člen **(varstvo pred drugimi nesrečami)**

(1) Vse stavbe in vsi objekti se načrtujejo na način, da se pri izvajanju dejavnosti ne dogajajo delovne in druge nesreče. Varnost pri delu in preprečevanje nesreč zagotavlja lastnik objekta skladno z veljavnimi predpisi.

(2) Za primer dogodkov, kot je npr. razlitje oz. onesnaženje površine tal z naftnimi derivati (z gorivom ali oljem iz gradbenih strojev ali transportnih vozil) ali z neznanimi tekočinami, mora biti pripravljen poslovnik (pravilnik, načrt ravnanja) za takojšnje ukrepanje. V poslovniku morajo biti določene pooblaščen osebe, ki so odgovorne za organizacijo intervencije 24 ur na dan (v intervencijsko enoto mora biti vključen tudi hidrogeolog).

(3) V primeru razlitja naftnih derivatov je treba onesnaženje takoj omejiti, kontaminirano zemljino odstraniti in jo neškodljivo deponirati, obenem pa je treba takoj oz. čim prej izdelati analizo onesnaženega materiala in oceno odpadka s strani pooblaščen inštitucije. Na osnovi analize materiala je treba kontaminirano zemljino predati v nadaljnjo oskrbo za to dejavnost registriranemu zbiralcu, ki je evidentiran pri ARSO kot zbiralec teh odpadkov. Vse tovrstne dogodke je treba vpisati v gradbeni dnevnik. Vodja gradbišča oz. druga pooblaščen oseba mora o tovrstnih dogodkih takoj obvestiti pristojne službe (najbližjo policijo, center za obveščanje, gasilce, upravljavca vodovoda, inšpekcijske službe). Pristojne službe po potrebi odredijo ogled mesta razlitja, na osnovi tega pa se po potrebi sprejme dodatne ukrepe za sanacijo onesnaženja (odvzem vzorcev vode iz piezometrov, dodaten izkop onesnaženega materiala ipd.).

(4) Izvajalec gradbenih del mora zagotoviti ustrezna absorpcijska sredstva za omejitev in zajem naftnih derivatov (ali drugih kemikalij), ki morajo biti uskladiščena na območju gradbišča; ta sredstva naj bodo takoj dostopna.

10. Etapnost izvedbe prostorske ureditve in drugi pogoji za izvajanje OPPN

40.člen **(etapnost gradnje)**

(1) Na območju »Z« se gradnja objektov in pripadajoče GJI izvaja skladno s sprejetim programom opremljanja zemljišč za ta del OPPN.

(2) Tako na območju »Z« kot na območju »V« se pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za gradnjo na posamezni gradbeni parceli z oznakami Z ali V v celoti izvede vsa načrtovana osnovna javna gospodarska infrastruktura (cestno omrežje, elektroenergetsko omrežje, vodovodno omrežje in komunalno omrežje za odpadne komunalne vode in padavinske vode), na katero se priključujejo objekti posameznih gradbenih parcel.

(3) Na območju »Z« se lahko infrastrukturni koridor izvede v treh fazah, in sicer v 1. fazi most preko vodotoka Negot ter infrastrukturni koridor ki povezuje most z lokalno zbirno cesto LZ 026301, v 2. fazi se uredi severni in juho-zahodni infrastrukturni koridor (dostop do parcele Z1 in Z9), v 3. fazi pa se uredi krožna povezava na zahodu območja »Z«.

(4) Na območju »V« se infrastrukturni koridor v celoti uredi v 1. fazi.

(5) Na območju »Z« se skupaj z izvedbo infrastrukturnega koridorja izvedejo vsa nadvišanja terena za zagotavljanje poplavne varnosti območja.

(6) Na območju »V« se lahko nadvišanje terena za zagotavljanje poplavne varnosti in ureditve funkcionalne gradbene parcele izvede postopoma skladno z dinamiko gradnje na posamezni gradbeni parceli.

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

(1) Pri projektiranju in izvajanju OPPN je treba upoštevati vsa določila navedena v posameznih poglavjih ter vse pridobljene smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora.

(2) Obveznosti investitorjev:

- pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije mora projektantu zagotoviti geološke oziroma geomehanske raziskave, da bo lahko projektant ustrezno dimenzioniral stavbe in gradbeno inženirske objekte,
- ustrezno zavarovanje gradbišča na način, da z gradnjo ne bodo ogroženi sosednji objekti,
- okolju neškodljivo gradnjo,
- pred pričetkom gradnje mora pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov GJI, ki so tangirani pri predmetni gradnji.

(3) Obveznosti izvajalcev:

- dolžan je zagotavljati dostope do obstoječih objektov in zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišče in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet,
- po končani gradnji mora odstraniti vsečasne objekte ter odvečni gradbeni in izkopani material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.

11. Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev

42.člen **(dopustna odstopanja)**

(1) Odstopanja od predvidenih rešitev načrtovane GJI so dopustna v smislu tehničnih rešitev, če se pri podrobnejšem projektiranju GJI zaradi spremenjenih geoloških, geomehanskih, hidroloških, gradbeno-tehničnih in prometno-varnostnih zahtev oblikujejo drugačne tehnične rešitve. Odstopanja od načrtovane GJI so možne tudi v primeru, če se zaradi napredka tehnologije ponudijo boljše, racionalnejše in ekonomsko sprejemljivejše rešitve. Za vse nove rešitve je potrebno pridobiti soglasja upravljavcev GJI.

(2) Odstopanja od posameznih načrtovanih ureditev so možna le, če konceptualno in vsebinsko ne spreminjajo ostalih, s tem odlokom načrtovanih ureditev, in se z novo zasnovo ne ruši nadaljnje izvajanje zasnovanega koncepta OPPN.

(3) Odstopanja glede lege, odmikov, velikosti ter arhitekturnega oblikovanja objektov niso dopustna.

(4) Dopustno je odstopanje višinske kote pritličja objektov, ki je glede na določila odloka $\pm 0,50$ m, pri čemer se upošteva ostala določila tega odloka.

(5) S tem odlokom so dopustna tudi manjša odstopanja od načrtovanih zakoličbenih točk pri opredelitvi območja OPPN in infrastrukturnih koridorjev.

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

43.člen
(prenehanje veljavnosti PIA)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Obrtna cona Dobova (Uradni list RS, št. 89/11), ki se nanašajo na območje OPPN, prikazano v grafičnem prikazu B2 – Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji.

44.člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem občinskega podrobnega prostorskega načrta opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

45.člen
(vpogled)

(1) S tem odlokom sprejeti prostorski akt v tekstualni in grafični obliki je vključno z njegovimi prilogami stalno na vpogled občanom, fizičnim in pravnimi osebam na sedežu Občine Brežice.

(2) Besedilo odloka je uradno objavljeno tudi na spletni strani Občine Brežice.

46.člen
(veljavnost)

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

Št. 3505-0004/2021
Brežice, dne

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan