

ŽUPAN

Številka: 9001-3/2024
Datum: 18. 3. 2024

8. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 11. 4. 2024

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev obrtne cone Dobova, prva obravnava

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA PROSTOR

PREDLAGATELJ: župan Ivan Molan

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: mag. Urška Klenovšek, vodja Oddelka za prostor

PREDLOG SKLEPA: **Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev obrtne cone Dobova.**

Ivan Molan
župan

Priloge:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev obrtne cone Dobova, z obrazložitvijo
- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev obrtne cone Dobova
- Elaborat ekonomike
- Povzetek za javnost z grafičnim prikazom

Številka: 3505-0004/2021
Datum: 21. 3. 2024

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev obrtne cone Dobova

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlagam v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev obrtne cone Dobova.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev obrtne cone Dobova.

OBRAZLOŽITEV

Razlogi za pripravo OPPN

Območje obstoječe obrtne cone Dobova, ki je locirana zahodno od naselja Dobova je skoraj v celoti zasedeno, hkrati pa obstajajo razvojne potrebe za njeno širitev. Cona je v strateškem delu občinskega prostorskega načrta občine Brežice (v nadaljevanju: OPN) opredeljena kot prednostno območje kamor se usmerja razvoj gospodarstva in kot prioriteta uresničevanja ciljev v smislu zagotavljanja zadostnih prostorskih možnosti. Na osnovi preverbe možnosti širitev poslovnih con na območju Občine Brežice (Strokovna podlaga za preverbo smiselnosti širitve poslovnih con na območju občine Brežice, št.ev.proj. PA-1707, MMundus, november 2017) je Občinski svet Občine Brežice leta 2021 sprejel spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta občine Brežice (v nadaljevanju: SD OPN 3) s katerimi se je cona razširila za dodatnih 8,3 ha. S SD OPN 3 je za širitev določena izvedba občinskega podrobnega prostorskega načrta.

V izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev obrtne cone Dobova (v nadaljevanju: OPPN) se vključi tudi del obstoječe cone na njenem skrajnem vzhodnem robu v velikosti 1 ha, ki je ostal nepozidan, saj doslej na tem delu ni bilo sprejetega izvedbenega prostorskega akta. Zaradi načrtovanja cestne povezave obstoječe obrtne cone in načrtovane širitve na zahod se v mejo OPPN vključi tudi EUP DOB-37, območje drugih zelenih površin, območje potoka Negot.

Območje OPPN

Območje OPPN zajema širitev obrtne cone zahodno od obstoječe cone v velikosti 9,7 ha (poleg s SD OPN 3 razširjenimi stavbnimi zemljišči za namen obrtne cone vključuje še območje naravne vrednote Negot), in širitev vzhodno od obstoječe cone, v velikosti 2,2 ha (ki poleg območja, ki nima določil za izvedbo in pridobitev gradbenega dovoljenja vključuje del zemljišč, ki se nahajajo znotraj območja, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Obrtna cona Dobova, Uradni list RS, št. 89/11), ker se na ta način tvorijo funkcionalno primerne parcele za pozidavo. Območje je v OPN po namenski rabi večinoma opredeljeno kot »območje proizvodnih dejavnosti – gospodarske cone (IG)«.

Namen OPPN

Z OPPN se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev območja ter pogoji za gradnjo novih stavb in objektov ter gospodarske javne infrastrukture. Določajo se 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, narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja. OPPN je podlaga za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj.

Načrtuje se 15 gradbenih parcel za obrtno-poslovne dejavnosti in 1 gradbena parcela za mirujoči promet v zahodni razširitvi ter 6 gradbenih parcel za obrtno-poslovne dejavnosti v vzhodni razširitvi. Z OPPN se dopušča gradnja ne-stanovanjskih »poslovno-obrtnih objektov« (kot npr. industrijske, skladiščne, trgovske, poslovne dejavnosti) ter gradbeno-inženirskih objektov, ki so potrebni za delovanje obrtne cone.

Postopek priprave OPPN

Postopek priprave OPPN določa Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24; v nadaljevanju ZUreP-3).

1. V oktobru 2021 je bilo izvedeno javno povabilo izdelovalcem prostorskih aktov za izdelavo OPPN. Na osnovi najugodnejše ponudbe je bila dne 22. 10. 2021 podpisana pogodba s podjetjem Savaprojekt d.d. Krško.
2. 9. 12. 2021 je bil na spletni strani objavljen poziv javnosti, da s predlogi in usmeritvami sodeluje pri pripravi osnutka OPPN. S strani javnosti ni bilo prejetih usmeritev, pripomb ali predlogov glede načrtovanih prostorskih ureditev. Izdelovalec prostorskega akta je izdelal izhodišča ter pozval nosilce urejanja prostora, da podajo svoje usmeritve. Prejeli smo usmeritve vseh nosilcev urejanja prostora v katerih so nekateri, kot sledi iz nadaljevanja, zahtevali izdelavo dodatnih strokovnih podlag.
3. Dne 22. 12. 2021 ter 26. 1. 2022 smo prejeli kulturno-varstvene pogoje s katerimi je Zavod za varstvo kulturne dediščine naložil izdelavo preliminarnih arheoloških raziskav.
4. V februarju 2022 je bilo izvedeno povabilo za izdelavo preliminarnih arheoloških raziskav. Javno naročilo male vrednosti je bilo oddano najugodnejšemu ponudniku PJP d.o.o. Slovenska Bistrica. Poročilo smo prejeli v juniju 2022.
5. V februarju 2022 smo pozvali Elektro Celje, da nam skladno njihovim usmeritvam poda ponudbo za izdelavo idejnega projekta elektrifikacije na območju OPPN. Idejni projekt smo prejeli v februarju 2023.
6. V marcu 2022 je bilo izvedeno povabilo za izdelavo hidrogeoloških raziskav, javno naročilo je bilo oddano najugodnejšemu ponudniku Geostern d.o.o. Šentvid pri Stični. Poročilo smo prejeli v aprilu 2022.
7. V marcu in aprilu 2022 je bilo izvedeno povabilo za izdelavo hidrološko hidravlične študije, javno naročilo je bilo oddano edinemu ponudniku Inštitutu za vode RS. Študijo smo prejeli v avgustu 2022 ter dodatno novelacijo študije v novembru 2022.

8. Dne 2.9.2022 smo pridobili mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.
9. 12.10.2022 je bil sprejet Sklep o pripravi OPPN, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS 2.11.2022.
10. Dne 24. 10. 2022 je bila s strani pristojnega ministrstva za prostor dodeljena identifikacijska številka 3248, pod katero se ta akt vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu.
11. V marcu 2023 je bil izdelan osnutek OPPN, ki je bil objavljen na spletni strani občine, pristojni nosilci urejanja prostora so bili pozvani, da na podlagi objavljenega gradiva podajo mnenje k osnutku OPPN. V mnenjih posamezni nosilci urejanja prostora podajo ugotovitve glede upoštevanja smernic in predpisov iz njihove pristojnosti v OPPN oziroma ugotovitve o njihovem neupoštevanju utemeljijo ter podajo usmeritve za odpravo nepravilnosti. Na osnutek OPPN so bila pridobljena vsa mnenja nosilcev urejanja prostora. Istočasno je bila javnost seznanjena z izdelavo osnutka OPPN preko internetne strani občine in pozvana k sodelovanju. Fizičnim lastnikom zemljišč je bila poslana tudi pošta z vsebino, ki je objavljena na spletni strani.
12. V skladu s 115. členom ZUreP-3 je občina v avgustu 2023 kot pripravljavec prostorskega akta, v okviru seznanitve javnosti z morebitnim nasprotjem interesov vseh oseb, ki sodelujejo pri pripravi in sprejemu akta, zaprosila za izjave, ki ne izkazujejo okoliščin morebitnega nasprotja interesov v postopku priprave predmetnega OPPN.
13. Po prejetih mnenjih je bil v mesecu avgustu 2023 pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil objavljen na spletni strani občine. Z javnim naznanilom je bila dne 31. 8. 2023 objavljena javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN, ki je potekala od 4. 9. 2023 do vključno 4. 10. 2023 na pristojnem oddelku za prostor Občine Brežice. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 20. 9. 2023 v prostorih Občine Brežice izvedena javna obravnava, ki se je razen predstavnice pripravljavca, predstavnikov izdelovalca prostorskega akta ter pobudnika oz. naročnika OPPN ni udeležila nobena druga oseba.
14. V času javne razgrnitve OPPN ni bilo podanih nobenih pripomb in predlogov, zato je bil v oktobru 2023 izdelan predlog OPPN in objavljen na občinski spletni strani. V oktobru 2023 je občina pozvala pristojne nosilce urejanja prostora k podaji dopolnilnega mnenja na predlog OPPN. Do februarja 2024 smo prejeli vsa pozitivna mnenja.

Obravnava na Občinskem svetu ter nadaljevanje postopka

Občinskemu svetu se OPPN predlaga, da ga sprejme v predlagani vsebini in obliki. V okviru javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb ter predlogov in Občinski svet ni sprejemal stališč do le-teh, besedilo odloka v drugi obravnavi bo enako besedilu predloga odloka v prvi obravnavi, zato Občinskemu svetu predlagamo, da se na podlagi tretjega odstavka 126. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlog odloka sprejme na isti seji tako, da se prva in druga obravnava odloka združita.

Po sprejemu predmetnega Odloka se le-ta objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Občine Brežice. En izvod OPPN se posreduje pristojni upravni enoti in en pristojnemu ministrstvu za prostor, sprejet dokument in gradivo OPPN pa bo ves čas veljavnosti na vpogled pri pristojni občinski službi za prostor.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

V skladu z 68. členom ZUreP-3 in Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) je bil za OPPN izdelan Elaborat ekonomike. Osnovni namen izdelave Elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. Kadar bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta.

Izvedba načrtovanih ureditev bo imela finančne posledice zaradi izgradnje komunalne infrastrukture. Nadgradnja družbene infrastrukture zaradi načrtovanih ureditev ni predvidena.

Občina Brežice bo komunalno opremljala zahodni del OPPN, kjer je lastnica večine zemljišč, zato je v nadaljevanju prikazan le stroške opremljanja tega dela, ki ima finančne posledice za občinski proračun. Komunalna opremljenost vzhodne razširitve je predmet zasebnih investitorjev. Okvirni skupni strošek komunalne opreme znaša 2.882.690,00 EUR ter dodatno 700.000 EUR za izboljšanje kmetijskih zemljišč, kar je bila zahteva pristojnega ministrstva za kmetijstvo ob zagotavljanju novih stavbnih zemljišč s SD OPN 3. Finančna sredstva se zagotavljajo na postavki 00277 – Komunalna oprema industrijskih in obrtnih con. Z Odlokom o proračunu Občine Brežice za 2024 (Uradni list RS, št. 13/24) se zagotavljajo sredstva za izdelavo projektne dokumentacije.

Pripravila:
mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan Molan
župan

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, 23/24), 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)

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- **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) Jugo zahodno 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 Negota. 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 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 zemljiških 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 energetske (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 zdrsa 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 nastanitvev, 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 odprt 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 postavitve 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 GJl. 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 tovorni promet).

13.člen

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

(1) Stavbe se locirajo z minimalnim odkikom 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, postavijo 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 odkikih 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 Vz p 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 izjemoma dopustna le na parceli Z14 tako, da se odparcelira del na katerem 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 postavitve 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 izdelata geodetski posnetek poteka cevi, križanj, armatur, lokov, priključkov, izriše shemo vozlišč in izdelata 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 sredjenapetostni 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 elektroenergetsko 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 kabelske 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 izdelava 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 Vz. 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 nekontrolirano 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 dostopne točke v lokalnem (dostopnem) 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) 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 zagotavljajo 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 zgodnjerednjeveške 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 odrih 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 pooblaščenice 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 dovoljenjse 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 presegal dovoljeno raven, je umestitev novih hrupnejših dejavnosti dopustna le, če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oziroma zaščito zmanjšati vpliv zunanega 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 brezhibni 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 ravnjo 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 projektnege 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 zemlino 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 zemlino 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, upravljavec 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 omejitvev 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 vse začasne 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 zasnovano 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 osebami 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

C6 Elaborat ekonomike

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	3
1.1 NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE	3
1.2 ZAKONSKA PODLAGA	3
2. OBRAVNAVANO OBMOČJE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	4
3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	5
3.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI	5
NAČRTOVANA SPREMEMBA NAMENSKE RABE SE IZVEDE ZARADI NAMENA POSTAVITVE SONČNIH ELEKTRARN NA NASIPU HE VRHOVO TER USKLADITVE NAMENSKE RABE NA OBMOČJU DEPONIJ PRODA Z DEJANSKO RABO PROSTORA.	
NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.	
SONČNA ELEKTRARNA BO NA ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE PREDVIDOMA PRIKLJUČENA PREKO HIDROELEKTRARNE VRHOVO.	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
GRE ZA INTERNO INFRASTRUKTURO DRUŽBE SAVSKE ELEKTRARNE LJUBLJANA, D.O.O.. KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKO JAVNE INFRASTRUKTURE NI TREBA ZGRADITI.	5
3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI	7
3.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO	7
DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA V KOMUNALNO OPREMO NI POTREBNA (GLEJTE TOČKI 3.1 IN 3.2 TEGA ELABORATA), SAJ GRE ZA INTERNO INFRASTRUKTURO DRUŽBE SAVSKE ELEKTRARNE LJUBLJANA D.O.O.....	9
3.4 ETAPNOST IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN GJI.....	10
4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	10
4.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENO POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI	10
4.2 OCENA STROŠKOV IN VIR FINANCIRANJA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO.....	10

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE

Osnovni namen izdelave Elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. Kadar bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta. Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno. Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak jih zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

1.2 ZAKONSKA PODLAGA

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) je krovni pravni akt na področju urejanja prostora.

Veljavni Zakon o urejanju prostora za pripravo OPN in OPPN nalaga obvezno spremljajoče gradivo – elaborat ekonomike (68. člen):

»(1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.

(2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.«

V skladu s petim odstavkom 68. člena ZUreP-3 je bil v Uradnem listu Republike Slovenije št. 61, objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), ki natančneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike so podlage za njegovo izdelavo:

- prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- druga razpoložljiva dokumentacija.

2. OBRAVNAVANO OBMOČJE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev območja obrtne cone Dobova (v nadaljevanju: OPPN) za **zahodni razširitvi** obsega zemljišča parcel št. 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, vse parcele so v k.o. Sela ter zemljišča parcel št. 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, 793/5, 799/4, 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, vse parcele so v k.o. Gabrje, **v skupni površini 9,70 ha**. Na **vzhodni razširitvi** OPPN zajema zemljišča parcel št. 678/2, 679/6, 679/7, 680/3, 680/4, 681/2, 682/2, 699/2, 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, 794/1, 799/7, 799/8, 800/10, 800/11, vse k.o. Gabrje, **v skupni površini 2,24 ha**.

OPPN se nahaja zahodno od naselja Dobova, med železniško progo smer Dobova – Zidani most in potokom Gabernica. Zahodno razširitev na vzhodni strani omejuje potok Negot. Do območja se dostopa prejo javne poti JP 524621, ki se navezuje regionalno cesto R2 420/1335 smer Brežice – Dobova.

Območje obstoječe obrtne cone Dobova je skoraj v celoti zasedeno, razvojne potrebe za širitev cone pa so še prisotne. Cona je v strateškem delu občinskega prostorskega načrta občine Brežice (v nadaljevanju: OPN) opredeljena kot prednostno območje za razvoj gospodarstva in kot prioriteta uresničevanja ciljev v smislu zagotavljanja prostorskih možnosti. Območje OPPN zajema zahodno razširitev in vzhodno razširitev.

Zahodna razširitev se ureja zahodno od potoka Negot in se navezuje na obstoječo obrtno cono preko načrtovanega mostu preko potoka Negot. Na območju se načrtuje 15 gradbenih parcel in pripadajoči infrastrukturni koridor z vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju: GJI). Na severu se javna cesta priključi na lokalno zbirno cesto LZ 026301, vendar samo za potrebe intervencije. V preostalem času je reden promet onemogočen s potopnimi stebrički. Zaradi načrtovanja cestne povezave obstoječe obrtne cone in načrtovane širitve na zahod se v mejo OPPN vključi tudi EUP DOB-37, območje drugih zelenih površin, območje potoka Negot. Na zahodni in južni strani se tako ohranja obstoječi zeleni pas visoke vegetacije. V območje naravne vrednote potoka Negot na vzhodni strani območja pa se ne posega. Zaradi zagotavljanja poplavne varnosti se na zahodni in južni strani območje do zelenega pasu nadviša nad koto Q100.

Vzhodna razširitev se ureja zahodno od obstoječe obrtne cone. Vzhodno območje zajema tudi del obstoječe cone na njenem skrajnem vzhodnem robu v velikosti 1 ha, ki je ostal nepozidan, saj doslej na tem delu ni bilo sprejetega izvedbenega prostorskega akta. Na območju se načrtuje 6 gradbenih parcel. Na vzhodni strani se izvede infrastrukturni koridor s cesto in vso preostalo GJI, potrebno za delovanje območja. Na skrajnem vzhodnem robu se izvede zeleni pas z gosto visoko in srednje visoko drevesno in gromovno vegetacijo, ki služi kot zvočna in vizualna bariera. Na zahodni strani se del območja nadviša na način, da se izravna teren posamezne gradbene parcele z višjim delom posamezne gradbene parcele.

Celotno območje bo priključeno na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se jo ustrezno dogradi.

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

Za potrebe normalnega funkcioniranja obravnavanega območja, bo potrebna razširitev in/ali rekonstrukcija obstoječe gospodarske javne infrastrukture. Vse novogradnje, rekonstrukcije, prestavitve, ukinitve GJI se bodo izvajale pod nadzorom in v skladu s pogoji upravljavca posameznega infrastrukturnega voda oz. javnega dobra.

Individualni priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh nosi investitor, zato podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni obdelana. V elaboratu ekonomike so zajeti le stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture. Nasutje terena na območju vzhodne razširitve je strošek posameznega investitorja.

Zahteva iz SD OPN 3 (*): Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za komunalno opremljanje EUP DOB-48 je treba izvesti izboljšanje kmetijskih zemljišč v 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 SLV18, dec. 2020, Biotehniška fakulteta Univerze v Ljubljani.

V nadaljevanju so podane rešitve glede potrebne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana z OPPN za širitev OC Dobova.

Tabela 1: Načrtovane ureditve na območju zahodne razširitve

Prometna ureditev	<ul style="list-style-type: none"> – Predvidena je gradnja novih javnih internih prometnic v dolžini ca. 825 m. Karakteristični profil internih prometnic je: <ul style="list-style-type: none"> - vozni pas 2 x 3,00 m - enostranski / obojestranski pločnik 1,50 m.
Ostale javne ureditve	– Nadvišanje terena nad koto Q100 volumna ca. 20.200 m ³ .
* Zahteve OP za SD OPN 3	– Izboljšanje kmetijskih zemljišč v EUP PREN-08P
Vodovodno omrežje	<ul style="list-style-type: none"> – Za napajanje zahodnega območja razširitve z vodovodom se izvede nadgradnja obstoječega omrežja v dolžini ca. 750 m; – Izvede se vsaj 8 hidrantov.
Elektroenergetsko omrežje	<ul style="list-style-type: none"> – Na zahodnem delu predvidene širitve OC Dobova so predvidene dve novi transformatorski postaji in sicer TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 1 in TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 2. 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. Predvideni NN kablovodi morajo biti na celotni trasi ustrezno mehansko in električno zaščiteni. – Načrtuje se transformatorske postaje z možnost vgradnje transformatorja moči vsaka po 1000 kVA in zunanjih dimenzij dolžine 4590 mm, širine 2640 mm in višine 2630 mm. Transformatorska postaja sega še v zemljo približno 1000 mm

	<ul style="list-style-type: none"> – Predvidena transformatorska postaja TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 1 se bo vključila v SN 20 kV distribucijsko omrežje tako, da se priklopi preko projektiranega kablovoda, ki se položi med TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona (nadomestna) in TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 1. Ker se v prvi fazi verjetno še ne bo gradila TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 2 se iz TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 1 položi novi 20 kV kablovod v smeri obstoječe TP 20/0,4 kV Dobova Trimo. – Predvidena transformatorska postaja TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 2 se bo vključila v SN 20 kV distribucijsko omrežje tako, da se priklopi preko projektiranega kablovoda, ki se položi med TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 1 in TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 2. Po izgradnji omenjenega kablovoda bo potrebno preurediti kablovod med TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona 1 in TP 20/0,4 kV Dobova Trimo.
Javna razsvetljava	– Javne prometnice se opremi z javno razsvetljavo, ki se bo napajala iz nove TP Dobova obrtna cona 1, ki bo v lasti Elektro Celje. Dolžina javne razsvetljave je ca. 430 m.
Odpadne vode	– Za odvod komunalne odpadne vode se izvede nova trasa v dolžini ca. 650 m z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje s končno dispozicijo v ČN Dobova.
Padavinske vode	<ul style="list-style-type: none"> – Za odvod padavinskih voda se izvede nova trasa z izpustom v izlivni del potoka Negot. Dolžina trase znaša ca. 630 m; – Izvede se izpustna glava v potok Negot; – Izvede se manjši del trase za odvajanje padavinske vode iz mostu v dolžini ca. 40 m, ki se priključi na obstoječe omrežje odvajanja padavinske vode
Elektronske komunikacije	– Načrtovana je dograditev obstoječega TK omrežja v dolžini ca. 810 m. Trasa se izvede vzdolž javne ceste.
Odpadki	– V sklopu javnih površin se uredita dva ekološka otoka.

Tabela 2: Načrtovane ureditve na območju vzhodne razširitve

Prometna ureditev	<ul style="list-style-type: none"> – Predvidena je gradnja novih javnih internih prometnic v dolžini ca. 420 m. Karakteristični profil internih prometnic je: <ul style="list-style-type: none"> - vozni pas 2 x 3,00 m - enostranski / obojestranski pločnik 1,50 m.
Vodovodno omrežje	<ul style="list-style-type: none"> – Za napajanje zahodnega območja razširitve z vodovodom se izvede nadgradnja obstoječega omrežja v dolžini ca. 250 m; – Izvedejo se vsaj 3 hidranti.
Elektroenergetsko omrežje	<ul style="list-style-type: none"> – Na območju OPPN je obstoječa TP Dobova obrtna cona s pripadajočimi 0,4 kV in 20 kV kablovodi, vendar se v skladu z dogovorom z investitorjem prestavi. Nadomestna TP Dobova obrtna cona se postavi na sredino meje predvidenih zazidalnih parcel z oznako V2 in V3 in ob predvideni dovozni cesti, ki bo potekala na skrajnem vzhodnem delu predvidene obrtne cone. – Načrtuje se transformatorske postaje z možnost vgradnje transformatorja moči vsaka po 1000 kVA in zunanjih dimenzij dolžine

	<p>4590 mm, širine 2640 mm in višine 2630 mm. Transformatorska postaja sega še v zemljo približno 1000 mm</p> <p>– Predvidena transformatorska postaja TP 20/0,4 kV Dobova obrtna cona (nadomestna) se bo vključila v SN 20 kV distribucijsko omrežje tako, da se vzanka preko projektiranih kablovodov, ki se položita do obstoječega DV 20 kV Brežice - Dobova.</p>
Javna razsvetljava	– Javne prometnice se opremi z javno razsvetljavo, ki se bo napajala iz nove TP Dobova obrtna cona 1, ki bo v lasti Elektro Celje. Dolžina javne razsvetljave je ca. 240 m.
Odpadne vode	– Za odvod komunalne odpadne vode se izvede nova trasa v dolžini ca. 230 m z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje s končno dispozicijo v ČN Dobova.
Padavinske vode	<p>– Za odvod padavinskih voda se izvede nova trasa z izpustom v ponikovalnico na gradbeni parceli Vzp – zeleni pas. Dolžina trase znaša ca. 330 m.</p> <p>– Izvede se 3 nova ponikovalna polja.</p>
Elektronske komunikacije	– Načrtovana je dograditev obstoječega TK omrežja v dolžini ca. 240 m. Trasa se izvede vzdolž javne ceste.
Odpadki	– V sklopu javnih površin se uredi en ekološki otok.

3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme je bila narejena na podlagi prostorskega akta in tam navedenih določil glede infrastrukturne zasnove. Cene so podane brez DDV.

Tabela 3: Ocena stroškov izgradnje komunalne infrastrukture na območju zahodne razširitve

Komunalna oprema in druga GJI	Okvirna količina (m ali m2 ali kom)	Okvirna cena (EUR/m ali EUR/m2 ali EUR/kom)	Okvirni skupni strošek (EUR)
Interne javne prometnice v dolžini ca. 825 m	4.950 m2	100 EUR/m2 (vozišče širine 2 x 3 m)	495.000 EUR
	1.238 m	75 EUR/m2 (enostranski pločnik 1,50m)	92.850 EUR
Premostitev potoka Negot	12 m	100.000 EUR/ m	1.200.000 eur
Nasutje terena nad koto Q100	20.200 m3	20 EUR/m3	404.000 EUR
* Izboljšanje kmetijskih zemljišč v EUP PREN-08P	35.000 m3	20 EUR/m3	700.000 EUR
Arheološke raziskave	27.500 m2		100.000 EUR
Nov vodovod vzdolž interne prometnice	750 m	200 EUR/m	150.000 EUR
Nadzemni hidrant	8 kom	1.000 EUR/kom	8.000 EUR
Nova TP	2 kom	Ocena vrednosti investicije povzeta iz idejnega projekta	130.000 EUR

		ureditve elektroenergetskih vodov in naprav	
Izgradnja 20 kV KB za napajanje nove TP in razvod 0,4 kV omrežja iz nove TP	/	Ocena vrednosti investicije povzeta iz idejnega projekta ureditve elektroenergetskih vodov in naprav	240.000 EUR
Javna razsvetljava internih javnih prometnic	430 m	80 EUR/m	34.400 EUR
Nova kanalizacija za odvajanje odpadnih voda	650 m	175 EUR/m	113.750 EUR
Nova padavinska kanalizacija vzdolž internih prometnic	670 m	220 EUR/m	147.400 EUR
Izvede se izpustna glav v potok Negot z utrditvijo brežine	1 kom	20.900 EUR/kom	20.900 EUR
Nova trasa elektronskih komunikacij (TK)	810 m	80 EUR/m	64.800 EUR
Ekološki otok	2 kom	9.880 EUR/kom	19.760 EUR
SKUPAJ			3.220.860 EUR brez (*)
* Izboljšanje kmetijskih zemljišč			700.000 EUR

Izdelava projektne dokumentacije (ca. 3 % od celotne investicije)			
SKUPAJ			96.630EUR

Tabela 4: Ocena stroškov izgradnje komunalne infrastrukture na območju vzhodne razširitve

Komunalna oprema in druga GJI	Okvirna količina (m ali m2 ali kom)	Okvirna cena (EUR/m ali EUR/m2 ali EUR/kom)	Okvirni skupni strošek (EUR)
Interne javne prometnice v dolžini ca. 420 m	2.520 m2	100 EUR/m2 (vozišče širine 2 x 3 m)	252.000 EUR
	630 m	75 EUR/m2 (enostranski pločnik 1,50m)	47.250 EUR
Nov vodovod vzdolž interne prometnice	250 m	200 EUR/m	50.000 EUR
Nadzemni hidrant	3 kom	1.000 EUR/kom	3.000 EUR
Prestavitev TP	1 kom	Ocena vrednosti investicije povzeta iz idejnega projekta ureditve elektroenergetskih vodov in naprav	65.000 EUR
Izgradnja 20 kV KB za napajanje nove TP in razvod 0,4 kV omrežja iz nove TP	/	Ocena vrednosti investicije povzeta iz idejnega projekta ureditve elektroenergetskih vodov in naprav	80.000 EUR
Javna razsvetljava internih javnih prometnic	240 m	80 EUR/m	19.200 EUR

Nova kanalizacija za odvajanje odpadnih voda	230 m	175 EUR/m	43.750 EUR
Nova padavinska kanalizacija vzdolž internih prometnic	330 m	220 EUR/m	72.600 EUR
Izvede se ponikovalno polje	3 kom	1.200 EUR/kom	3.600 EUR
Nova trasa elektronskih komunikacij (TK)	240 m	80 EUR/m	19.200 EUR
Ekološki otok	1 kom	9.880 EUR/kom	9.880 EUR
SKUPAJ			665.480 EUR

Izdelava projektne dokumentacije (ca. 3 % od celotne investicije)			
SKUPAJ			19.970 EUR

3.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

Viri financiranja za načrtovano vlaganje v gospodarsko javno infrastrukturo se lahko zagotovijo v proračunu občine ali pa za medsebojnim dogovorom med investitorjem, upravljavcem in / ali občino. Z urbanistično pogodbo se lahko določi, da mora investitor vse ali del, v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določenih gradenj, izvesti v določenem roku po njegovi uveljavitvi, ali da mora zgraditi v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določene objekte, ki so namenjeni v javno korist oziroma, da mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo na območju občinskega podrobnega načrta v skladu s programom opremljanja.

Kadar se z urbanistično pogodbo določi, da mora investitor načrtovane prostorske ureditve zgraditi objekte, ki so v javno korist ali opremiti območje s komunalno infrastrukturo, lahko investitor ta dela odda izvajalcu po predpisih o javnih naročilih.

Če urbanistična pogodba zajema finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se obremenitve lahko odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini, kar se določi s to pogodbo.

Viri financiranja so podrobneje določeni samo za zahodno razširitev OPPN, katerega bo komunalno opremila Občina Brežice. Komunalna opremljenost vzhodne razširitve je predmet zasebnih investitorjev.

Tabela 5: Ocena stroškov izgradnje komunalne infrastrukture na območju zahodne razširitve OPPN po segmentih

Komunalna oprema in druga GJI	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
Interne javne prometnice	Občina Brežice	1.787.850 EUR
Nasutje terena za območju zahodne razširitve	Občina Brežice	404.000 EUR
Arheološke raziskave	Občina Brežice	100.000 EUR
Nov vodovod vzdolž interne prometnice	Občina Brežice	150.000 EUR
Nadzemni hidrant	Občina Brežice	8.000 EUR
Nova TP	Elektro Celje	130.000 EUR
Izgradnja 20 kV KB za napajanje nove TP in razvod 0,4 kV omrežja iz nove TP	Elektro Celje	240.000 EUR

Javna razsvetljava internih javnih prometnic	Občina Brežice	34.400 EUR
Nova kanalizacija za odvajanje odpadnih voda	Občina Brežice	113.750 EUR
Nova padavinska kanalizacija vzdolž internih prometnic	Občina Brežice	147.400 EUR
Izvedeta se izpustna glava v potok Negot	Občina Brežice	20.900 EUR
Nova trasa elektronskih komunikacij (TK)	Upravljavec (Telemach)	64.800 EUR
Ekološki otok	Občina Brežice	19.760 EUR
Projektna dokumentacija	Občina Brežice	96.630 EUR
SKUPAJ		3.317.490 EUR
* Izboljšanje kmetijskih zemljišč		700.000 EUR

Tabela 6: Ocena stroškov izgradnje komunalne infrastrukture na območju zahodne razširitve OPPN glede na investitorja

Oznaka investitorja	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
	Občina Brežice	2.882.690 EUR
	Elektro Celje	370.000 EUR
	Upravljavec (Telemach)	64.800 EUR
SKUPAJ		3.317.490 EUR

3.4 ETAPNOST IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN GJI

Območje se lahko ureja v posameznih etapah, ki pa morajo biti zaključene celote.

4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENO POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI

Na območju širitve obrtne cone ni izdelanih idejnih zasnov za načrtovane stavbe, zato je v nadaljevanju podana ocena kapacitete obrtne cone. Glede na dovoljeno dopustno velikost načrtovanih stavb je ocenjeno število zaposlenih 150 ljudi, ki pa so v pretežni meri že zaposleni v obstoječih poslovnih subjektih. Obrtna cona se namreč širi na željo lokalnih obrtnikov, ki si želijo svoja podjetja preseliti v urejeno obrtno cono, saj širitve na obstoječih lokacijah niso možne.

Obstoječa družbena infrastruktura v naselju Dobova je sledeča:

- Osnovna šola Dobova s podružnično šolo v Kapelah,
- Vrtec Najdihojca.

4.2 OCENA STROŠKOV IN VIR FINANCIRANJA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Za načrtovanje ureditve ni predvidena nadgradnja družbene infrastrukture.

4.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

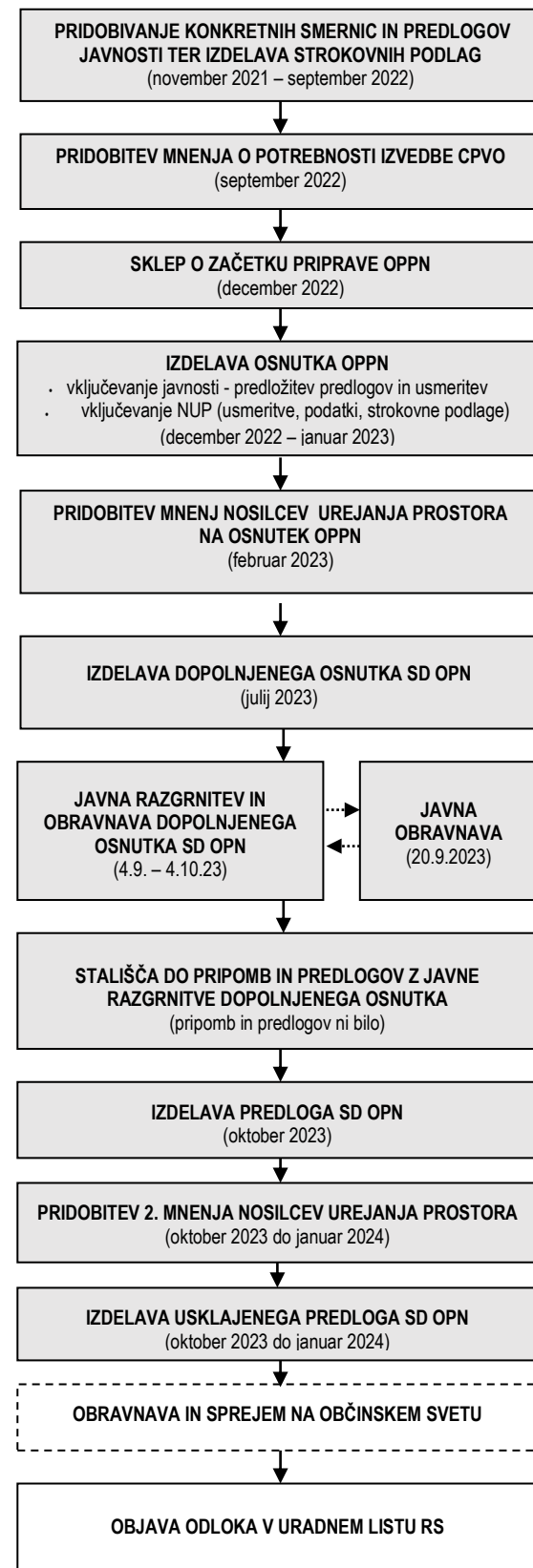
Za načrtovanje ureditve ni predvidena nadgradnja družbene infrastrukture.

5. VIRI

Pri izdelavi elaborata ekonomike so bili uporabljeni naslednji viri:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Ur. list RS, št. 61/14, 43/16, 70/18, 20/19, 80/21),
- Idejni projekt ureditve elektroenergetskih vodov in naprav v OPPN za širitev obrtne cone Dobova, Elektro Celje, d.d., januar 2023

A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)



B. PRAVNA PODLAGA

Postopek priprave OPPN poteka skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21), torej po rednem (običajnem) postopku, ki je predpisan za pripravo prostorskih aktov.

C. RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Območje obstoječe obrtne cone Dobova je skoraj v celoti zasedeno, razvojne potrebe za širitev cone pa so še prisotne. Cona je v strateškem delu občinskega prostorskega načrta občine Brežice (v nadaljevanju: OPN) opredeljena kot prednostno območje za razvoj gospodarstva in kot prioriteta uresničevanja ciljev v smislu zagotavljanja prostorskih možnosti. S strani Občine Brežice je bila v letu 2017 izdelana tudi Strokovna podlaga za preverbo smiselnosti širitve poslovnih con na območju občine Brežice, na podlagi katere je bila ugotovljena potreba po širitvi te cone potrjena.

D. OBMOČJE PROSTORSKE UREDITVE

Z OPPN se ureja širitev obstoječe obrtne cone Dobova, ki leži zahodno od naselja Dobova. Širitev se izvede vzhodno od obstoječe cone, v velikosti 2,24 ha, in zahodno od obstoječe cone, v velikosti 9,70 ha.

Vzhodna razširitev zajema vzpostavitev 6 gradbenih parcel v velikosti 2.280 do 3.700 m², namenjenih dejavnostim obrtne cone, ter infrastrukturni koridor (cesta s spremljajočo infrastrukturo). V sklopu ureditve vzhodnega dela se načrtuje prestavitev obstoječe transformatorske postaje. Za zagotavljanje poplavne varnosti gradbenih parcel se del zahodnega terena nadviša na koto obstoječega terena vzhodnega dela območja.

Zahodna razširitev zajema vzpostavitev 14 gradbenih parcel v velikosti 1.970 do 7.160 m² (parcela za mirujoči promet velikosti 1230 m²), namenjenih dejavnostim obrtne cone, ter infrastrukturni koridor (cesta s spremljajočo infrastrukturo) s premostitvijo potoka Negot. Na zahodni in južni strani se varuje obstoječ vegetacijski pas ob drenažnem kanalu in potokoma Gabernica in Negot. Za zagotavljanje poplavne varnosti se jugo zahodni in južni del območja nadviša. Prav tako se izravna in mestoma nadviša celotno območje, ki je predvideno za gradnjo objektov in infrastrukture.

Za obe območji je načrtovana gospodarska javna infrastruktura (GJI), ki se skladno s pogoji upravljavca posamezne GJI priključuje na obstoječo GJI.

Dopustne dejavnosti

Na območju OPPN so dopustne proizvodne ter z njimi povezane dejavnosti. 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, in sicer poslovne, gostinske dejavnosti, dejavnosti kratkotrajnih nastanitvev, trgovske, storitvene, izobraževalno raziskovalne dejavnosti.

Vrste objektov in gradnje

Dopustna je :

- gradnje novih objektov,
- rekonstrukcije objektov,
- vzdrževanje objektov, vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev objekta,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov, v skladu z dopustnimi dejavnostmi po tem OPPN.

Velikosti in oblikovanje

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

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

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 4 etaže.

Faktor zazidanosti je 0,7.

Minimalni odmik osnovne stavbe in spremljevalnih objektov v funkciji osnovne stavbe od sosednjih gradbenih parcel ter koridorja GJI je 4 metre.

Minimalni faktor zelenih površin (FZP) je 0,2.

Parcelacija

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

Načrtovane parcele je dopustno združevati na način, da se ne posega v infrastrukturni koridor gospodarske javne infrastrukture.

Delitev posamezne načrtovane gradbene parcele ni dopustna.

Priključevanje stavb na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) in grajeno javno dobro

Se ne spreminja. Na območju OPPN so dopustne odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje GJI in grajenega javnega dobra ter gradnja novih, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovano območje OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.

Za potrebe gradnje prizidave zdravstvenega doma se prestavita odseka vročevoda in vodovoda na območje načrtovanih tlakovanih površin med bolnišnico in načrtovano prizidavo.

Za potrebe gradnje stavbe za ureditev mirujočega prometa se prestavi odsek elektrovođa; ukinejo se vodi padavinske kanalizacije in javne razsvetljave; na novo lokacijo se prestavi ekološki otok za odpadke.

Pripravljaev:

Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice

Izdelovalec:

SAVAPROJEKT, d.d.
CKŽ 59
8270 Krško

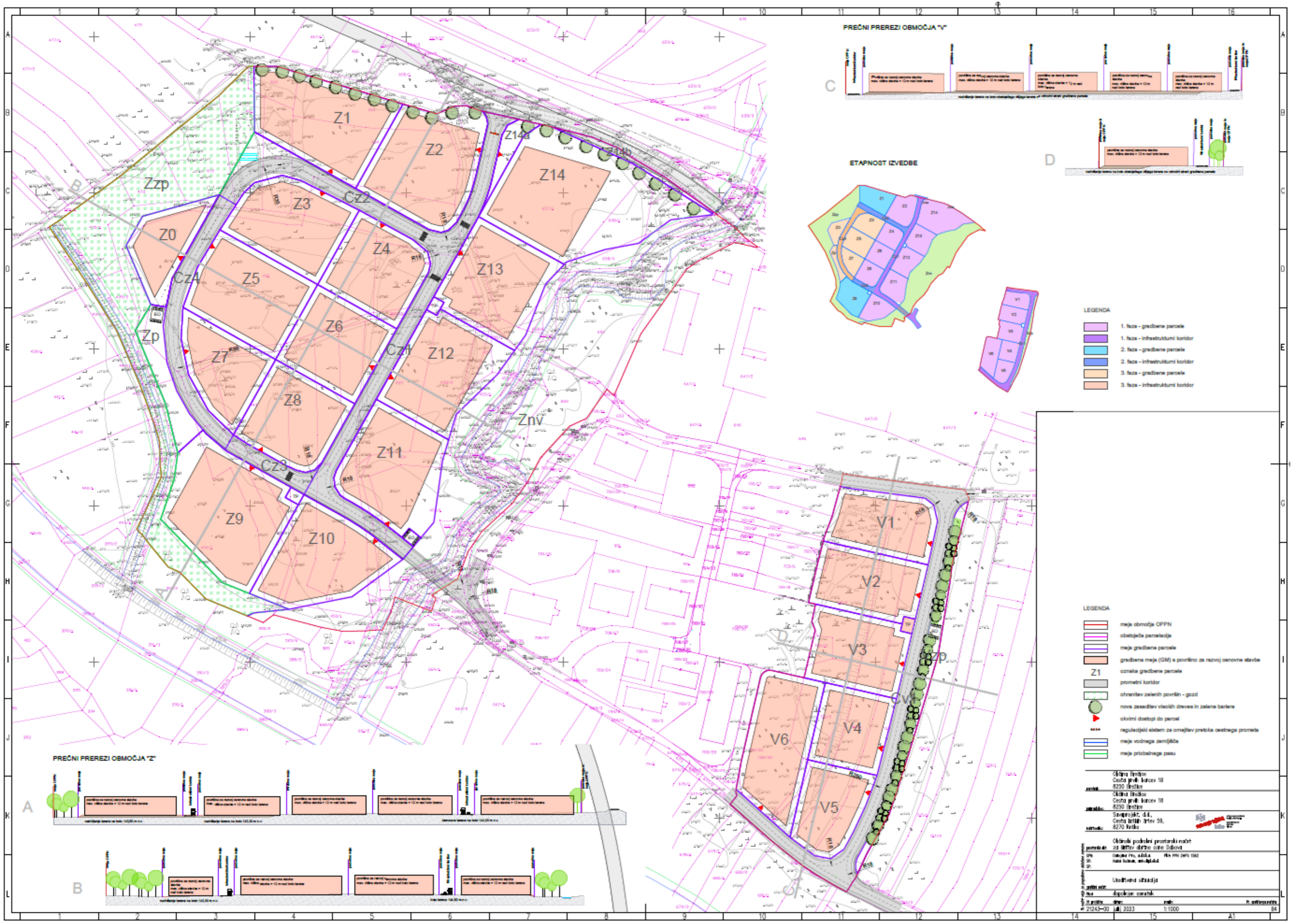


OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) ZA OBMOČJE ŠIRITVE OBRTNE CONE DOBOVA

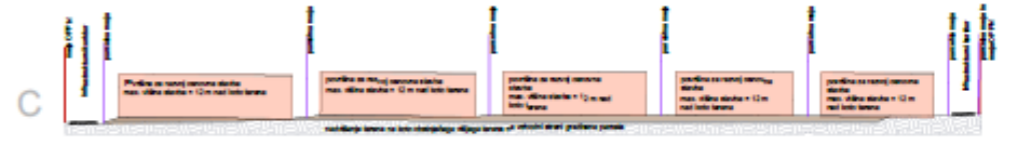
- POVZETEK ZA JAVNOST -
faza: usklajen predlog

NA HRBTNI STRANI ZLOŽENKE JE UREDITVENA SITUACIJA OPPN

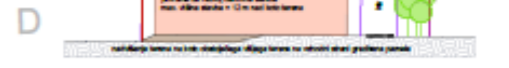
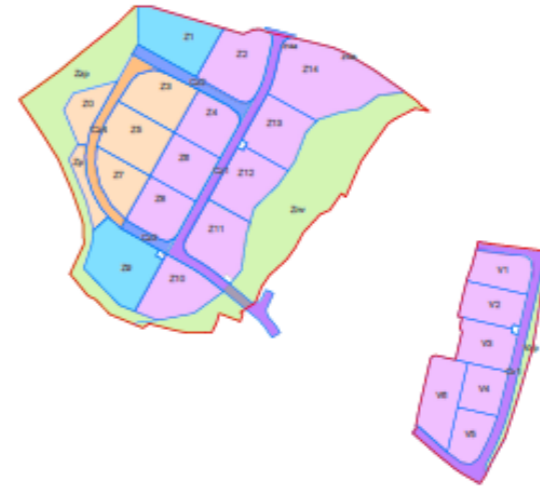
Merilo: publikacijsko
Kartografska podlaga: DTK 25
Datum: julij 2023



PREČNI PREREZI OBMOČJA "V"



ETAPNOST IZVEDBE



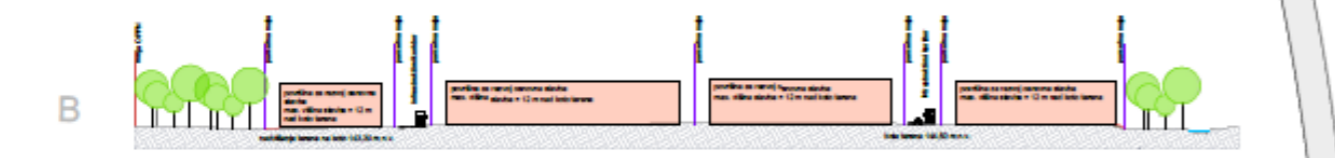
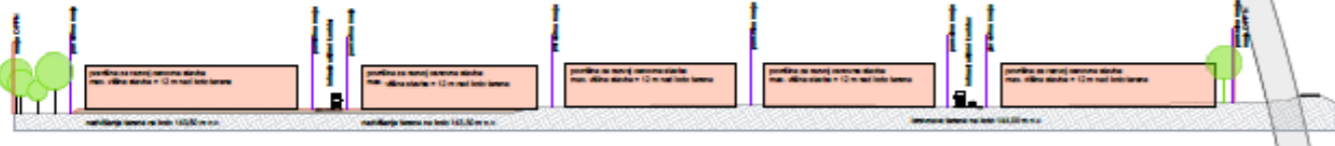
LEGENDA

- 1. faza - gradbene parcele
- 1. faza - infrastrukturni koridor
- 2. faza - gradbene parcele
- 2. faza - infrastrukturni koridor
- 3. faza - gradbene parcele
- 3. faza - infrastrukturni koridor

LEGENDA

- meja območja OPPN
- obstoječa parcelacije
- meja gradbene parcele
- gradbena meja (GM) s površino za razvoj osnovne stavbe
- oznaka gradbene parcele
- prometni koridor
- ohranitev zelenih površin - gozd
- nove zasaditve vrstnih dreves in zelene bariere
- okvirni dostopi do parcel
- regulacijski sistem za omejevanje pretoka cestnega prometa
- meja vodnega zemljišča
- meja približnega pesu

PREČNI PREREZI OBMOČJA "Z"



Občina Brdno
 Cesta prilež. korcor 18
 8230 Brdno
zast.: Občina Brdno
 Cesta prilež. korcor 18
 8230 Brdno
izved.: Svinjgorjč, d.d.,
 Cesta Irlih 197v 59,
 8230 Brdno

Občinski podokoli prostorski načrt
 za območje občine Dobov
 št. 2024-00
 datum: 15. 11. 2023
 sk. št.: 21243-00
 št.: 2023
 1:1000