

Na podlagi 3. odstavka 273. člena, 2. odstavka 299. člena in 303. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 - ZUreP-2) ter v povezavi z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 - odločba US RS, 14/15 - ZUUJFO in 61/17 - ZUreP-2), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - ZLS-UPB2, 27/08 - odločba US RS, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odločba US RS, 11/18 - ZSPDSLS-1 in 30/18) ter 16. in 79. člena Statuta Občine Krško (Uradni list RS, št. 13/16 - uradno prečiščeno besedilo in 79/16) je Občinski svet Občine Krško na . seji, dne . 2018 sprejel

## **ODLOK**

### **o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Poslovno stanovanjsko cono Brege**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen (Predmet odloka)**

S tem odlokom se, ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Krško (Uradni list RS, št. 61/15; v nadaljevanju OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Poslovno stanovanjsko cono Brege (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Topos d.o.o., pod št. 04/17 - OPPN v juniju 2018.

##### **2. člen (Vsebina in oblika OPPN)**

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. Poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN. Njegova vsebina je navedena v III. poglavju tega odloka.

##### **3. člen (Priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice nosilcev urejanja prostora
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
7. Povzetek za javnost
8. Odločba glede izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO)

#### **II. TEKSTUALNI DEL OPPN**

##### **4. člen (pomen izrazov)**

- (1) Ureditvena enota (v nadaljevanju tudi UE) je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- (2) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem

stoji oz. na katerem je predviden objekt in na katerem so utrjene površine, ki služijo takšnemu objektu oz. je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

(3) Površina za gradnjo stavb, ki je prikazana v grafičnem delu, list 5.2 Ureditvena situacija, je del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo stavbe. Na površini za gradnjo stavb je poleg stavb (stanovanjskih in nestanovanjskih) dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev (manipulativne površine, nakladalne rampe, parkirišče, zelenice, brežine ipd.).

(4) Funkcionalni element stavbe je del osnovnega kubusa stavbe (po navadi kot eden ali več manjših izzidkov osnovnega kubusa), ki služi njenemu funkcioniranju in sicer: nadstreški, balkoni, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno. Pri nestanovanjskih objektih tudi nakladalne rampe, nadstrešnice in podobno.

(5) Kóta platoja predstavlja izhodiščno koto grobo urejenega terena in je prilagojena koti osrednje dostopne ceste oziroma koti obstoječega terena.

(6) Praviloma pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, če pa to zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno, je treba odstop od določil tega odloka obrazložiti in utemeljiti v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor.

## **1 OBMOČJE UREJANJA**

### **5. člen**

#### **(umestitev območja OPPN v prostor )**

Območje poslovno stanovanjske cone Brege se nahaja v osrednjem delu Občine Krško, jugovzhodno od Krškega. OPPN predstavlja južni podaljšek naselja Brege ob križišču lokalnih cest LC 024032 Skopice – Vihre – Brege in LC 024033 Brege – Žadovinek, severno od avtoceste Drnovo – Brežice.

### **6. člen**

#### **(ureditveno območje OPPN)**

(1) Ureditveno območje OPPN obsega enoto urejanja prostora BRG 032 in je prikazano v grafičnem delu odloka. Meja OPPN je povzeta iz grafičnega dela OPN, pri čemer je na jugovzhodni strani območje zmanjšano oz. prilagojeno lastniškim razmeram.

(2) Območje je veliko približno okoli 3 ha in obsega zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi št.: 880/1, 888/3-pot, 888/5, 888/4, 2635/37-cesta, 880/2, 875/2, 875/1, 876, 3002/8-cesta, 4830, 4852, 4853, 4820, 4854, 4855, 4856, 4857, 4858, 4859, 4860, vse k.o. Drnovo.

(3) Parcele v območju OPPN so povzete iz geodetskega načrta. V primeru, da znotraj območja OPPN pride do zemljiško-lastniških sprememb, se parcelacija smiselno nadomesti z novimi parcelami.

## **2 NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE**

### **7. člen**

#### **(prostorske ureditve)**

(1) Območje je namenjeno gradnji nestanovanjskih stavb za razvoj centralnih dejavnosti ter stanovanjskih stavb za stalno ali občasno bivanje, s spremljajočimi ureditvami (parkirišča, manipulacija, zelenice).

(2) Z OPPN se načrtujejo tudi zunanje prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih stavb in spremljajočih ureditev iz prvega odstavka tega člena, in sicer:

- prometne ureditve znotraj območja;
- zelene površine (ureditve znotraj gradbene parcele, zelene ureditve znotraj UE3);
- komunalna in energetska infrastruktura.

### **8. člen**

#### **(posegi izven območja OPPN)**

(1) Z navezavo infrastrukturnih vodov in naprav izven območja OPPN se zagotavlja funkcioniranje objektov in ureditev, ki so načrtovani v območju OPPN.

(2) Za izvedbo navezave poslovno – stanovanjskega območja na obstoječe elektro omrežje so potrebni posegi na zemljišča izven OPPN (vplivno območje) in sicer na zemljišča s parc. št. 4880, 4905, 4897, vse

k.o. Drnovo.

(3) Za izvedbo navezave poslovno – stanovanjskega območja na obstoječe kanalizacijsko omrežje so potrebni posegi na zemljišča izven OPPN (vplivno območje) in sicer na zemljišča s parc. št. 888/3, 889/9, 889/7, 889/8, 889/6, 2635/2, 2635/37, vse k.o. Drnovo.

### **3 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

#### **9. člen**

##### **(medsebojni vpliv in povezave s sosednjimi območji)**

(1) Območje predvidene poslovno-stanovanjske cone zaznamo kot prazen prostor južnega roba naselja Brege ob križišču lokalnih cest. Nahaja se v bližini avtocestnega priključka, kar daje območju še dodatno vrednost.

(2) Območje obravnave ni pozidano, teren je relativno raven, na koti cca 155,50 m.n.v.. Na severu meji na javno pot oz. pas vrtičkov in travnikov (s predvideno stanovanjsko rabo po OPN), ki se nadaljujejo v grajeno strukturo naselja Brege. Naravni rob definira zeleni pas (brežina z linijo dreves in grmičevja) na vzhodni strani, ki prehaja v kmetijske površine širšega prostora. Zeleni pas se v večji meri ohranja, poljska pot, ki poteka po vzhodnem robu pa omogoča dostop do zalednih (kmetijskih) površin.

(3) Pri posegu v prostor je potrebno upoštevati predvsem umeščenost predvidene cone v bližino naselja Brege, pri čemer bo potrebno načrtovati takšne rešitve, ki bodo imele minimalni vpliv na okolje in ljudi oz. predvideti morebitne zaščitne ukrepe za zmanjšanje vplivov, ki bi presegli dovoljene (količina prometa, hrup, smrad ipd.). Bližina predvidene pozidave v odnosu do naselja se omili z zasaditvijo dodatne vegetacije.

(4) Zaradi predvidenih dejavnosti bo nekoliko dodatno obremenjeno prometno omrežje v neposredni okolici. S tem razlogom se tovorni promet usmeri iz naselja Brege, pri čemer je v OPN, iz smeri AC, predvidena obvozna cesta, katere potek omogoča, da se bo tovorni promet izognil tudi naselju Drnovo in se na lokalno cesto Drnovo - Mrtvice priključil pri hipodromu.

(5) Za dejavnosti predvidene s tem OPPN predstavljata omejitev pri načrtovanju objektov in ureditev kulturna dediščina in bližina letališča Cerklje, pri čemer se upoštevajo posebni pogoji.

(6) Vplivno območje OPPN bo v času gradnje zajemalo zemljišča znotraj ureditvenega območja ter zemljišča izven območja OPPN, ki so namenjena za gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

#### **10. člen**

##### **(Ureditvene enote in zasnova območja)**

(1) Območje urejanja je členjeno na pet ureditvenih enot (UE1 do UE5):

- UE1 - območje za gradnjo poslovne stavbe;
- UE2 - območje za gradnjo poslovnih in/ali stanovanjskih stavb;
- UE3 - območje zelenih površin;
- UE4 - območje prometne in ostale infrastrukture;
- UE5 - območje obstoječih prometnic.

(2) Dostop na območje je predviden preko skupnega uvoza z lokalne ceste LC 024032 Skopice - Vihre-Brege. Gradbene parcele se napajajo preko notranje dostopne ceste, ki deli območje na zahodni in vzhodni del. V UE1 (zahodni del območja) se znotraj gradbene parcele načrtuje gradnja trgovsko skladiščnega distribucijskega centra za odkup kmetijskih proizvodov (sadje, zelenjava), skladiščenje in distribucijo pridelkov do končnih porabnikov (trgovskih centrov). V UE2 (vzhodni del območja) je predvidenih več manjših, različno velikih, parcel za gradnjo poslovnih in/ali stanovanjskih stavb za stalno ali občasno bivanje. V UE3 so zajete obstoječe zelene površine, in sicer na severnem ter vzhodnem robu območja. Le-te se ohranjajo ter po potrebi sanirajo, humuzirajo in zazelenijo na način, da se okolica še dodatno zaščiti pred vplivi poslovno stanovanjske cone. UE4 zajema notranjo dostopno cesto, ki napaja gradbene parcele osrednjega dela OPPN in se priključuje na lokalno cesto. V njej je predviden tudi večji del infrastrukture, ki omogoča obratovanje predvidenih objektov. V UE5 sta zajeti obstoječi prometnici (lokalne ceste), na katerih s tem odlokom ni predvidenih posegov ali ureditev. Na lokalno cesto LC 024032 Skopice – Vihre – Brege je predvidena le priključitev notranje dostopne ceste.

(3) V UE1 in UE2 je prikaz umestitve in dimenzije stavb v grafičnem delu, list 5.2 Ureditvena situacija zgolj informativna glede na optimalno rešitev posamezne gradbene parcele in celotnega območja. Pri nadaljnjem projektiranju stavb so za investitorja obvezujoči lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje ter gradnjo iz odloka.

## **11. člen** **(vrste gradenj)**

V posameznih ureditvenih enotah so glede na načrtovane programe dovoljene gradnje novih objektov, prizidave, rekonstrukcije objektov, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve objektov. Dovoljene so tudi spremembe namembnosti dela ali celotnih objektov znotraj dopustnih dejavnosti, določenih s tem odlokom. Dovoljena je gradnja komunalne in prometne infrastrukture.

## **12. člen** **(vrste objektov)**

(1) V posameznih ureditvenih enotah so dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov (povzeto po Uredbi o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 37/18):

### **V UE1 - območje za gradnjo poslovne stavbe**

#### *1 / Stavbe:*

##### *12 / Nestanovanjske stavbe:*

- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe: 1251: industrijske stavbe: le stavbe za predelavo kmetijskih proizvodov, montažne hale, hladilnice; 1252 rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: le skladiščne stavbe.
- 127 Druge nestanovanjske stavbe.

#### *2 / Gradbeni inženirski objekti:*

##### *21 / Objekti prometne infrastrukture:*

- 211 Ceste; le 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.

##### *22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,*

##### *24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:*

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti: le 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

#### *3 / Drugi gradbeni posegi:*

##### *31 / Trajno reliefno preoblikovanje terena,*

##### *32 / Gradbeni posegi za opremo odprtih površin,*

##### *33 / Drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje, razen 33120 grajeni prostori na vodi.*

### **V UE2 - območje za gradnjo poslovnih in/ali stanovanjskih stavb**

#### *1 / Stavbe:*

##### *11 / Stanovanjske stavbe:*

- 111 Eno stanovanjske stavbe,
- 112 Večstanovanjske stavbe.

##### *12 / Nestanovanjske stavbe:*

- 121 Gostinske stavbe;
- 122 Poslovne in upravne stavbe;
- 123 Trgovske in stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti;
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe: 1251: industrijske stavbe: le delavnice, montažne hale, avtomehanične in podobne delavnice; 1252 rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: le skladiščne stavbe.
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe; le 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje.

#### *2 / Gradbeni inženirski objekti:*

##### *21 / Objekti transportne infrastrukture:*

- 211 Ceste; 21120 Lokalne ceste, javne poti.

##### *22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:*

##### *24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:*

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: le 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroška in druga javna igrišča.
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti: le 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

#### *3 / Drugi gradbeni posegi:*

##### *31 / Trajno reliefno preoblikovanje terena,*

##### *32 / Gradbeni posegi za opremo odprtih površin,*

##### *33 / Drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje, razen 33120 grajeni prostori na vodi.*

### **V UE3 - območje zelenih površin:**

#### *2 / Gradbeni inženirski objekti:*

##### 21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste: 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, 22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;

##### 24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti: le 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

#### *3 / Drugi gradbeni posegi:*

##### 31 / Trajno reliefno preoblikovanje terena,

##### 32 / Gradbeni posegi za opremo odprtih površin,

##### 33 / Drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje, razen 33120 grajeni prostori na vodi.

### **V UE4 - območje prometne in ostale infrastrukture:**

#### *2 / Gradbeni inženirski objekti:*

##### 21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste: 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.

##### 22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;

##### 24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti: le 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

#### *3 / Drugi gradbeni posegi:*

##### 31 / Trajno reliefno preoblikovanje terena,

##### 32 / Gradbeni posegi za opremo odprtih površin,

##### 33 / Drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje, razen 33120 grajeni prostori na vodi.

(2) Poleg stavb iz predhodnih alinej, so za namen predvidenih posegov po tem OPPN, na območju urejanja, dovoljene gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov na osnovi določil Uredbe o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 37/18 skladno z opredeljeno podrobnejšo namensko rabo oz. vsebino območja oz. če so namenjene/i dejavnostim v območju:

### **V UE1 - območje za gradnjo poslovne stavbe in UE2 - območje za gradnjo poslovnih in/ali stanovanjskih stavb**

- majhna stavba, kot dopolnitev obstoječe pozidave: lopa, uta, zimski vrt, vetrolov in podobni objekti – površine do vključno 20 m<sup>2</sup>, nadstrešek, garaža - površine do vključno 30 m<sup>2</sup>;
- pomožni objekti v javni rabi: grajeno igralo na otroškem igrišču, spominsko obeležje - višine do vključno 3,5 m, grajen gostinski vrt (z nadstreškom ali brez) – površine do vključno 60 m<sup>2</sup>;
- ograje – višine do vključno 3 m;
- škarpe in podporni zidovi – višine do vključno 1 m;
- rezervoar za vodo (samo vkopani) - prostornine do vključno 100 m<sup>3</sup>;
- priključek za objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja;
- kolesarska pot, pešpot ipd.;
- športno igrišče na prostem - površine do vključno 1000 m<sup>2</sup>;
- objekti za akumulacijo vode: zajem pitne in tehnološke vode, vodni zbiralnik, okrasni bazen, grajen ribnik – prostornine do vključno 150 m<sup>3</sup> in bazen za kopanje - prostornine do vključno 60 m<sup>3</sup>;
- objekt za oglaševanje (v skladu s predpisom občine);
- pomožni komunalni objekti.

### **V UE3 - območje zelenih površin:**

##### • ograje – višine do vključno 2 m;

##### • škarpe in podporni zidovi – višine do vključno 1,5 m;

##### • priključek za objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja;

##### • kolesarska pot, pešpot ipd.;

##### • objekti za akumulacijo vode: zajem pitne in tehnološke vode, vodni zbiralnik, okrasni bazen, grajen ribnik – prostornine do vključno 60 m<sup>3</sup>;

##### • objekt za oglaševanje (v skladu s predpisom občine);

##### • pomožni komunalni objekti.

### **V UE4 - območje prometne in ostale infrastrukture**

##### • škarpe in podporni zidovi – višine do vključno 0,5 m;

##### • priključek za objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja;

##### • kolesarska pot, pešpot ipd.;

##### • objekti za akumulacijo vode: vodni zbiralnik – prostornine do vključno 60 m<sup>3</sup>;

##### • pomožni komunalni objekti.

(3) **V UE5 - območje obstoječih prometnic** se dopuščajo le navezave na obstoječo javno gospodarsko infrastrukturo.

(4) V primeru spremembe zakonodaje se vrste objektov iz prve (1) in druge (2) točke dopuščajo skladno s trenutno veljavno zakonodajo, veljavnim planskim aktom občine in s smiselnim upoštevanjem tega člena odloka.

### **13. člen** **(vrste dejavnosti)**

(1) Pri umestitvi vsebine znotraj območja OPPN je potrebno izhajati iz kompatibilnost programov, pri čemer predvidena dejavnost ne presega predpisanih standardov kakovosti okolja glede hrupa, onesnaženosti zraka, voda, svetlobnega ali drugega onesnaževanja. V območju OPPN so po Uredbi o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) dovoljene naslednje dejavnosti:

#### **V UE1 - območje za gradnjo poslovnih stavb**

- (C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI; le 10 Proizvodnja živil
- (G) TRGOVINA; le 46 Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili in 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili.
- (H) PROMET IN SKLADIŠČENJE; le 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti.

**V UE2 - območje za gradnjo poslovnih in/ali stanovanjskih stavb** se poleg navedenih dejavnosti dopušča tudi bivanje:

- (C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI, le: 10.7 Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin, 13 Proizvodnja tekstilij, 14 Proizvodnja oblačil, 18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa;
- (G) TRGOVINA;
- (H) PROMET IN SKLADIŠČENJE; le 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti.
- (I) GOSTINSTVO;
- (J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI;
- (K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI;
- (L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI;
- (M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI;
- (N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI;
- (P) IZOBRAŽEVANJE;
- (Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO;
- (S) DRUGE DEJAVNOSTI.

(2) **Zelene površine v UE3** se lahko ohranjajo in/ali urejajo in/ali na novo vzpostavijo z namenom zaščite med različnimi programi ali v odnosu do obstoječe pozidave v naselju Brege ter v odnosu do kmetijskih površin.

(3) **Območje UE4** je namenjeno za gradnjo infrastrukture in sicer za:

- gradnjo prometnic ter komunalne in energetske infrastrukture,
- ureditev ekoloških otokov,
- postavitve trafo postaj in drugih infrastrukturnih objektov.

(4) **V UE5 - območje obstoječih prometnic** se dopuščajo le navezave na obstoječo javno gospodarsko infrastrukturo.

(5) V primeru spremembe zakonodaje se vrste dejavnosti dopuščajo, skladno s trenutno veljavno zakonodajo, veljavnim planskim aktom občine in s smiselnim upoštevanjem tega člena odloka.

### **14. člen** **(vrste ureditev)**

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

- krajinske ureditve (kot je npr. ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.),
- parterne ureditve (tlakovanja zunanjih teras oz. platojev, pešpoti, zunanjih stopnic ipd.)

### **15. člen** **(gradbene parcele)**

(1) Gradbene parcele so določene tako, da omogočajo gradnjo, nemoteno uporabo in vzdrževanje objektov ter zagotavljanje požarne varnosti, vključno z manipulativnimi površinami, parkiriščem, zelenicami ter

dostopom s cestnega omrežja.

(2) Velikosti in oblike gradbenih parcel so določene v grafičnem delu, list 8 Načrt parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo.

(3) Gradbene parcele se lahko združujejo, glede na potrebe posameznih programov pa tudi delijo oz. se na novo oblikujejo, pri čemer mora biti omogočen dostop s prometnih površin, nove parcele pa morajo omogočati njihovo funkcionalno uporabo za namen, določen s tem odlokom. Kota platoja gradbene parcele se prilagodi kot dostopne ceste.

## **16. člen** **(površina za gradnjo stavb)**

(1) Na površini za gradnjo stavb je znotraj posamezne gradbene parcele možno osnovni volumen stavbe umeščati tako, da so zagotovljeni požarni odmiki in interventne poti ter odmiki od meje gradbene parcele minimalno 5m. Vse zunanje ureditve v sklopu stavb, gradbeno inženirski objekti, funkcionalni elementi stavb ter enostavni in nezahtevni objekti, razen stavb, lahko presegajo površino za gradnjo stavb, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje osnovne stavbe. Odmik površine za gradnjo stavb v odnosu do občinske lokalne ceste je opredeljena z 10 m odmikom (varovalni pas) od roba cestnega sveta.

(2) Na površini za gradnjo stavb se lahko izvedejo tudi izključno gradbeno inženirski objekti (parkirne in/ali manipulativne površine ipd.).

(3) V primeru, da se znotraj gradbene parcele ustvari zasnova z več stavbami, je potrebno znotraj gradbene parcele zagotoviti dostopno cesto ter med stavbami upoštevati ustrezne odmike.

## **17. člen** **(pogoji za arhitekturno oblikovanje stavb v UE1 in UE2)**

(1) Podrobnejši pogoji za umestitev in oblikovanje stavb:

Tipologija:

- Tipologija je definirana kot prostostoječa enota (lahko tudi več), ki je lahko poljubno razgibana znotraj dovoljenega gabarita na površini za gradnjo stavb. Praviloma pravokotne oblike z razmerjem stranic 1:1,2 do 1:2. Ob stavbi se dopuščajo tudi nadstreški, zunanje stopnice ipd. oziroma manjši volumni do velikosti 40% obstoječega tlorisa.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit:* Tlorisne dimenzije osnovnih kubusov so v odvisnosti od funkcije in tehnologije stavbe ter velikosti gradbene parcele.
- *Vertikalni gabarit:* Višina osnovnega kubusa stavbe (brez strehe), vključno z zadnjo ploščo in kolenčnim zidom ne sme presegati 10m. Del oz. deli stavbe so v okviru dovoljenega gabarita lahko tudi različne višine. Zaradi tehnoloških zahtev se za manjše dele stavb oz. samostojne tehnološke objekte (dimnik, stolp, dvigalo) dopuščajo tudi večje višine, kot je višina osnovne stavbe, vendar ne nad koto 197 m.n.v.. Izvedba kleti se dopušča ob predhodno izvedenem hidrogeološkem poročilu, pri čemer mora biti le-ta v celoti vkopana.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija:* Dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha:* streha naj bo ravna ali poševna (enokapna, simetrična dvokapnica) z naklonom strešin; pri večjih gabaritih do 20°, pri manjših (praviloma višina osnovnega kubusa stavbe, vključno z zadnjo ploščo in kolenčnim zidom ne sme presegati 6 m ter s horizontalnim gabaritom do 300 m<sup>2</sup>) pa so nakloni lahko tudi strmejši oziroma prilagojeni funkciji objekta ter novim trendom oblikovanja streh (dopuščajo se tudi zelene strehe). Pri nižjih naklonih naj bo streha praviloma skrita za fasadnim vencem. Na strehah so dovoljena strešna okna, čopi in frčade niso dovoljeni. Vsi tehnološki elementi (strojne in druge instalacije ter elementi glede obnovljivih virov energije) naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, reklame, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.
- *Kritina:* Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi ali rjavi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.
- *Fasada:* Stavbe se oblikuje kot sodobno arhitekturo, ki je hkrati skladna s krajinsko sliko območja. Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba materialov kot so: les, kamen, pločevina, omet, beton v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura, pri čemer morajo biti kvalitetno oblikovane vse fasade. Pri stavbi v UE1 ter pri vseh stavbah z večjimi gabariti je z namenom, da se razbije monotonost in velikost, obvezna horizontalna (z izzidki, prizidki k osnovnemu kubusu) in/ali vertikalna členitev (z različnimi višinami stavbe, členitvijo etaž z

barvami, materiali ipd.) stavbe. Barve fasade mora biti umirjenih tonov, pri čemer je možna kombinacija več barv. Flouroscentne barve niso dovoljene.

Lega na zemljišču:

- *Lega*: Ena ali več stavb se glede na prostorske potrebe dejavnosti locira na površini za gradnjo stavb, pri čemer je treba zagotoviti zadostne manipulativne in parkirne površine. Stavbe morajo biti umeščene tako, da so zagotovljeni ustrezni odmiki, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezne sanitarno – higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.) ter ustrezno površino za normalno vzdrževanje posamezne stavbe. Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da se v največji možni meri zagotovi primerno / dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev za bivalne in pisarniške prostore. Funkcionalni elementi stavb lahko posežejo izven površine za gradnjo stavb, pri čemer je odmik od meje gradbene parcele najmanj 2 m.
- *Kota platoja*: je opredeljena v grafičnem delu, list 5.2 ureditvena situacija. Končna kota platoja se prilagodi izhodiščni koti platoja, niveleti dostopne ceste ter zunanji ureditvi.
- *Kota pritličja*: je največ 0,50 m nad koto grobo urejenega terena.

Zunanja ureditev:

- Dostopi na parcelo se uredijo z notranje dostopne ceste glede na končno organizacijo stavb na parceli ter njihovo zasnovo. V primeru dveh ali več stavb na parceli se dostop lahko zagotovi znotraj gradbene parcele. Parkirne in manipulativne površine ter zelenice se uredijo odvisno od potreb dejavnosti in razpoložljivega prostora na parceli.
- V sklopu gradbene parcele je za potrebe dejavnosti v stavbi predvidena ureditev parkirnih mest za stranke in zaposlene. V primeru bivanja pa je potrebno urediti zadostno število parkirnih mest za stanovalce glede na število stanovanj. Na parkiriščih je potrebno zagotoviti tudi parkirna mesta za funkcionalno ovirane osebe ter parkirna mesta za kolesa. Parkirišča se po potrebi opremi s polnilci za električne avtomobile. Parkirišča se lahko zaščitijo pred vremenskimi vplivi kot npr. z nadstreškom ali podobno.
- Na posamezni gradbeni parceli se ob objektu zagotovi zelenica. Le-ta se zatravi in/ali hortikulturno uredi z avtohtonim zelenjem ter redno vzdržuje.
- Možna je postavitve reklamnih stebrov, ki ne sme presegati višine stavbe na parceli.
- Novozgrajeni objekti oz. posamezne gradbene parcele se, glede na potrebe, ogradijo z žičnato ograjo v naravni barvi kovine ali zeleni barvi do višine največ 3,00 m.

Ostalo:

- Stavbe morajo biti projektirane in izvedene v skladu s predpisi o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.
- Prikaz umestitve objektov iz grafičnih prilog, list št. 5.2 Ureditvena situacija (shema objektov) je informativen, končna rešitev se določi v projektni dokumentaciji skladno z določili tega odloka in z dopustnimi odstopanji.

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli:

- *FZ (faktor zazidanosti)*: do 60% (vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti).
- *FZP (faktor zelenih površin)*: najmanj 10%.

## **18. člen** **(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)**

(1) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno s podrobnejšo namensko rabo območja ter z ostalimi okoliškimi objekti.

(2) Za določitev velikosti in zmogljivosti, odmkov ter oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov na območju urejanja se za določila, ki niso opredeljena s tem odlokom, uporabljajo določila predpisov o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje in smiselno določila veljavnega OPN.

(3) Enostavne in nezahtevne stavbe se umešča znotraj površine za razvoj stavb, razen nadstreškov in vetrolovov, ki lahko presežejo površino za razvoj stavb, pri čemer morajo biti umeščeni minimalno 1,5 m od meje gradbene parcele. Ostali enostavni in nezahtevni objekti (poti, gradbeni inženirski objekti, komunalni objekti itn.), lahko, kjer je dovolj razpoložljivega prostora, segajo izven površin za gradnjo stavb ob upoštevanju odmkov od sosednjih parcel, ki so določeni z veljavnim OPN.

(4) Streha majhne stavbe (lopa, uta, nadstrešek in ostale) naj bo praviloma ravna ali enokapna z naklonom do 20°, oziroma enaka kot je streha osnovne stavbe znotraj gradbene parcele.

## **19. člen** **(usmeritve za ureditev zelenih in ostalih površin)**

- (1) V območje zelenih ureditev so zajete obstoječe zelene površine (severni in vzhodni rob območja), predvidene zazelenitve na posameznih gradbenih parcelah ter zasaditev ob prometnih površinah.
- (2) Obstoječa brežina na vzhodu območja, ki se ohranjajo in po potrebi humuzira in zazeleni zajema poljsko pot, ki omogoča dostope do kmetijskih površin. Na severnem robu območja se ohranja zeleni pas, ki se dodatno zasadi z visokoraslim drevjem z namenom, da vzpostavi zelena bariera v odnosu do stanovanjske pozidave Brege.
- (3) Na posamezni gradbeni parceli mora biti vsaj 10% zelenih površin, ki se jih zatravi, zasadi z drevesi, grmovnicami itn.. Zelenice se, v kombinaciji s tlakovanimi površinami uredi tako, da bo omogočeno kakovostno okolje z upoštevanjem širšega koncepta krajinske ureditve območja. Na zelenicah je dovoljena poleg hortikulture ureditve ureditev pešpoti, dostopov na parcele, postavitve informativnih in reklamnih tabel za lastne potrebe ter infrastrukturnih objektov.
- (4) Avtohtono drevesno vegetacijo se izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijsko podobo v okolici. Zasaditve drevesne vegetacije ob javnih površinah poudarja smeri v prostoru, zasaditve dreves in grmovnic na severu območja pa služi kot bariera. Enakomerna zasaditev se predvidi tudi na območju vseh parkirnih mest.
- (5) Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanj ter namestitve prometne signalizacije. Zasaditve s krošnjami ne smejo segati v profil lokalne ceste ter ne smejo ogroziti varnosti v cestnem svetu.
- (6) V območju urejanja se izvede primerna in enotna urbana oprema, izbrana iz Kataloga urbane opreme občine Krško. Urbana oprema območja (svetilke, tlakovanje) mora biti sodobno oblikovana in poenotena z elementi drobne urbane opreme (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table) in z arhitekturnim oblikovanjem območja. Pri oblikovanju drobne urbane opreme je treba zagotoviti poenotenje v materialih (les, kovina, steklo, beton) in barvah na območju UE2.

## **20. člen** **(podatki za parcelacijo)**

- (1) Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela, list 8 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo in prikazuje površine za gradnjo javne infrastrukture in gradbenih parcel. Mejne točke parcel so opredeljene po koordinatnem sistemu D96-TM in so razvidne iz istega načrta.
- (2) Gradbene parcele je možno na novo oblikovati po pogojih 14. člena tega odloka.

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

### **21. člen** **(pogoji za izvedbo prometnega omrežja)**

- (1) Območje OPPN se nahaja ob križišču lokalnih cest LC 024032 Skopice – Vihre – Brege in LC 024033 Brege – Žadovinek oziroma v njunem varovalnem pasu. Tik ob severni meji, izven OPPN, poteka javna poti JP692875.
- (2) Območje OPPN se priključuje na lokalno cesto LC 024032 Skopice – Vihre – Brege. Za napajanje objektov v UE1 in UE2 se v nadaljevanju priključka, proti severu, načrtuje osrednja dostopna cesta, ki se zaključi z obračališčem. Le-ta se predvidi za komunalno in interventno vozilo. Profil načrtovane osrednje dostopne ceste je 6.80m (bankina: 0,5m + cestišče: 2 x 3,0m + hodnik za pešce: 1,20m + bankina: 0,5m). Dimenzije prometnih površin in cestnih elementov so načrtovane za vlačilce s hladilnicami. Tovorni promet, ki bo nastal zaradi dejavnosti v coni, se usmeri izven naselja Brege.
- (3) Površine za potrebe parkiranja so opredeljene na gradbenih parcelah posameznih objektov glede na razpoložljiv prostor. Investitorji so dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za dejavnosti v okviru svoje gradbene parcele tako za stranke kot za zaposlene skladno z veljavnim planskim aktom občine. V primeru, da le-te ne zadoščajo potrebam konkretne dejavnosti, jih je potrebno zagotoviti na v okviru načrtovanega objekta. Zagotovljena morajo biti tudi mesta za invalide. V primeru bivanja pa je potrebno urediti zadostno število parkirnih mest za stanovalce glede na število stanovanj.
- (4) Peš in kolesarski promet se znotraj cone odvijata po hodniku za pešce, ki poteka po vzhodni strani cestišča. Kolesarski in peš promet se navežeta na načrtovano večnamensko stezo, ki je predvidena ob lokalni cesti.
- (5) Kot požarne poti se opredelijo vse notranje ceste, ki so za ta namen označene v grafičnem delu, list 7

Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

(6) Splošni pogoji:

- Pri projektiranju cestnega omrežja in prometnega režima se upošteva aktualna zakonodaja o občinskih javnih cestah ter drugih javnih površinah v občini Krško ter tehnični predpisi s področja cestogradnje in varnosti v cestnem prometu;
- Investitorji oziroma upravljavci objektov in naprav v ali ob cestnem telesu, morajo, kadar nameravajo graditi ali rekonstruirati svoje objekte in naprave v občinski cesti, o tem obvestiti pristojni organ najmanj 30 dni pred začetkom del;
- Varovalni pas, ki se meri od zunanjega roba cestišča, je pri lokalni cesti širok 12m, pri javni poti pa 6m. Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter postavljanje kakršnih koli drugih objektov in naprav v varovalnem pasu občinske ceste so dovoljeni le s soglasjem pristojnega organa. V nobenem primeru ni dovoljen kakršen koli trajni poseg lastnika nepremičnine v pas, ki se od roba cestišča nahaja 1,5 m.
- Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi.
- Prečkanje komunalnih priključkov preko vozišča je potrebno izvesti kot za povozno površino in položiti zaščitne cevi. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno navesti in prikazati način izvedbe.
- Meteorna in druga voda ne sme pritekati na cesto ali na njej zastajati ter ne sme povzročati škode sosednjim zemljiščem. Pri izvedbi odvodnjavanja s ponikalnico se nivo izpusta vode načrtuje pod najnižjo koto sosednjih objektov. Obstoječe odvodnjavanje meteornih vod v odprt kanal na Z in JZ OPPN se ohranja.
- Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanj ter namestitve prometne signalizacije. Zasaditve s krošnjami ne smejo segati v profil državne ceste ter ne smejo ogroziti varnosti v cestnem svetu.

## **22. člen**

### **(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje ter priključevanje)**

(1) Večji del infrastrukture se načrtuje v predvideni notranji dostopni cesti z navezavo na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo (GJI), ki poteka v lokalni cesti, razen elektrovoda.

(2) Priključitev na GJI se načrtuje skladno s pogoji upravljavcev. Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo stavb znotraj posamezne ureditvene enote oz. lahko tudi sočasno.

## **23. člen**

### **(vodovod)**

(1) Območje OPPN se bo s pitno vodo oskrbovalo preko obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki poteka južno in zahodno od obravnavanega območja, v skupnem koridorju z ostalo komunalno javno infrastrukturo.

(2) Vodometrični jašek se izvede na vedno dostopnem mestu, izven objekta oziroma izven ograjenega dela parcele, čim bližje priključnemu mestu. Njegova velikost se določi glede na priključno moč obračunskega vodomera.

(3) Z novim cevovodom se upošteva tudi razporeditev hidrantnega omrežja. Hidrantno omrežje je predvideno na dostopnih mestih in sicer pokriva največ 80m oddaljenosti.

(4) Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati določila o odmikanju in križanju z drugo infrastrukturo ter ostale smernice upravljavca vodovoda, ki so priloga tega OPPN in projektirati skladno s predpisi o tehnični izvedbi, delovanju in uporabi objektov in naprav javnih vodovodov.

(5) Za vse posege na javnem vodovodu je potrebno pridobiti projektne pogoje upravljavca, kot tudi soglasje k PGD in PZI projektni dokumentaciji.

## **24. člen**

### **(kanalizacija)**

(1) Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje poteka južno in zahodno od območja OPPN, in sicer v skupnem koridorju z ostalo komunalno javno infrastrukturo.

(2) Kanalizacijsko omrežje območja OPPN je zasnovano v ločenem sistemu skladno z določili o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Krško. Predvidi se v celoti iz cevovodov nazivne togosti SN 10.000 (ali 5000) N/m, brez nazivnega tlaka (PN 1), izdelanih iz armiranega

poliestra.

(3) Odvod odpadnih komunalnih vod se izvede preko novega gravitacijskega kanala, ki se zaključi na predvidenem črpališču. Le-ta je lociran ob obračališču na zeleni površini. Iz črpališča se odpadne vode prečrpava preko tlačnega voda v JKO v naselju Brege v obstoječi jašek na lokaciji Brege 39. Kota dna jaška je 155,57m n.m.v. Tlačni vod poteka v lokalni cesti ob obstoječem kanalizacijskem tlačnem vodu.

(4) Padavinske vode se odvaja po posebni kanalizaciji, ki poteka v notranji dostopni cesti, pri čemer se vse padavinske vode (iz streh, parkirišč, cest in ostalih utrjenih površin) prioriteto ponikajo. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, na lastnem zemljišču. Meteorne vode s cest, parkirišč in manipulativnih površin se preko, ustrezno dimenzioniranih in v skladu z zakonodajo predpisanih, lovilcev olj in maščob vodijo preko novega kanala v obstoječ odprti kanal. Pred iztokom v kanal se predvidi zadrževanje padavinskih voda, s tem namenom se na jugu območja, ob dostopu, predvidi ponikalni sistem.

(5) Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije je potrebno upoštevati določila o odmikanju in križanju z drugo infrastrukturo ter ostale smernice upravljavca kanalizacije, ki so priloga tega OPPN in projektirati skladno s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Krško. Potrebno je upoštevati tudi vse potrebne predpise o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu odpadnih voda, ter o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode.

(6) Za vse posege na javnem kanalizacijskem sistemu je potrebno pridobiti projektne pogoje upravljavca, kot tudi soglasje k PGD in PZI projektni dokumentaciji.

## **25. člen (električno omrežje)**

(1) Oskrba objektov z električno energijo na območju OPPN se zagotovi iz predvidene transformatorske postaje (TP), ki se umesti na severu OPPN, ob obračališču notranje dostopne ceste. TP se bo napajala iz podzemnega 20kV elektroenergetskega voda, ki poteka, cca 200m, zahodno od območja OPPN.

(2) Priklop načrtovanih objektov na distribucijsko omrežje se izvede, glede na priključno moč, preko novih NN vodov tipiziranih presekov iz predvidene TP. Vsi predvideni zemeljski vodi, ki bodo potekali pod voznimi površinami oz. bodo križali komunalne vode se uveličejo v njim namenjeno kabelsko kanalizacijo s kabelskimi jaški ustreznih dimenzij.

(3) Na območju urejanja se izvede klasična javna razsvetljava. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Kable vodimo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so tipizirane.

(4) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevajo tudi sledeče pogoje:

- Pred pričetkom posegov v prostor je potrebno zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov.
- Vse tangence je potrebno projektno obdelati v smislu dolgoročnih rešitev, tangirane vode pa predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi, pri čemer se kakovost napajanja obstoječih odjemalcev ne sme poslabšati.
- Minimalni odmiki od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.
- Vso elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.
- Priključitev objektov na elektroenergetsko omrežje se izvede skladno s pogoji upravljavcev energetskih vodov in naprav.

(5) Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničjenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.

## **26. člen (telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez)**

(1) Za predvideno pozidavo znotraj OPPN se predvidi novo telekomunikacijsko omrežje z navezavo na pomožni kabelski jašek v južnem vogalu parcele 875/1. Območje cone se priključi na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki poteka v lokalni cesti LC 024032.

(2) Obstoječe TK omrežje poteka južno od območja OPPN, v lokalni cesti LC 024032. V primeru tangence le-tega je potrebno izdelati načrt zaščite in prestavitve TK omrežja.

(3) Za napajanje objektov se predvidijo telekomunikacijski razvodi v kabelski kanalizaciji, ki se priključijo na obstoječe omrežje na zahodu območja. Osnovni medij prenosa so optična vlakna, kar je potrebno upoštevati pri nadaljnjem projektiranju. Priključni vodi in odjemna mesta se morajo temu primerno izvesti.

(4) V fazi pridobivanja projektne dokumentacije (PGD, PZI) si morajo investitorji pridobiti soglasje in soglasje

za priključitev.

### **27. člen (ogrevanje)**

Za gorivo se lahko uporabljajo različni energenti, prednostno pa takšni, ki čim manj obremenjujejo okolje.

### **28. člen (odpadki)**

(1) Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih, na posameznih lokacijah, znotraj območja urejanja in redno odvažajo v zbirni center Spodnji Stari Grad. Tip in vrsto posode določi upravljavec odvoza odpadkov. Mesto postavitve posode za komunalne odpadke mora biti urejeno v skladu z načeli krajinsko-arhitekturnega urejanja, na vedno dostopnem mestu za komunalno vozilo ter max. 5 m oddaljeno od javne prometnice.

(2) Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža/papir, kartoni, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. V osrednjem delu območja se predvidi ekološki otok za sortiranje odpadkov, ki mora biti izveden v skladu s predpisi s področja urejanja prostora in mora ustrezati funkcionalnim, estetskim in higiensko-tehničnim ter požarno-varstvenim pogojem in ne sme ovirati ali ogroziti prometa na javnih površinah.

(3) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Krško.

(4) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati in jih sanirati na način skladno s predpisi o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih ter predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

## **5 REŠITVE IN UKREPI ZA OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE, VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV**

### **29. člen (varstvo kulturne dediščine)**

(1) V južnem delu ureditvenega območja OPPN se nahaja enota registrirane kulturne dediščine Drново – Rimska cesta Neviodunum – Siscia (EŠD 11069), arheološko najdišče.

(2) Pri posegih v zemeljske plasti je treba izvesti arheološke raziskave ob gradnji. Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije je, skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, potrebno omogočiti dostop do zemljišč in opravljanje strokovne nadzora nad posegi. Investitor mora o dinamiki del obvestiti pristojno območno enoto vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

(3) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev ostaline v skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

### **30. člen (ohranjanje narave)**

Na območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot.

### **31. člen (varstvo okolja)**

(1) Pri izvajanju vseh dejavnosti ter pri varstvu okolja se upošteva veljavna zakonodaja s podzakonskimi akti. Povzročitelj onesnaževanja mora izvesti ukrepe, potrebne za preprečevanje in zmanjšanje onesnaževanja, tako da emisije v okolje ne presejajo predpisanih mejnih vrednosti.

(2) Morebitne emisije v okolje je potrebno sanirati pri samem izvoru.

(3) Pri osvetljevanju objektov in odprtih površin ter pri postavitvi svetlobnih napisov se upoštevajo ukrepi za zmanjšanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

### **32. člen** **(varstvo pred hrupom)**

(1) V skladu s predpisi s področja varstva pred hrupom spada območje poslovno-stanovanjske cone v III. območje varstva pred hrupom, razen v delu, kjer meji na lokalno cesto in spada v IV. stopnjo varstva pred hrupom. Objekte je potrebno načrtovati in izvesti tako, da ne bodo presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju skladno z veljavnimi predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(2) V primeru prekoračitve mejnih vrednosti hrupa v okolju v času obratovanja je umestitev novih hrupnejših dejavnosti dopustna le, če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oz. zaščito zmanjšati vpliv zunanjega hrupa na dovoljeno raven.

(3) Za delno zmanjšanje ravni hrupa predvidenih dejavnosti v odnosu do stanovanjske pozidave bivanja se severno od območja urejanja zasadi visokoraslo drevje kot zelena bariera. Vse instalacije na stavbi, ki bodo viri hrupa, pa morajo biti locirane stran od stanovanjskih hiš.

(4) Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju letališča Cerklje ob Krki. Ker letala pri vzletu in pristanku povzročajo hrup, se na območju urejanja ne dopušča umeščanje dejavnosti, ki bi jih lahko hrup letal ogrožal oz. morajo biti izvedeni vsi potrebni ukrepi, da ravni hrupa ne presežejo zakonsko predpisanih mejnih vrednosti.

### **33. člen** **(varstvo zraka)**

(1) Predvidena obremenitev zraka, zaradi izgradnje območja poslovno stanovanjske cone, ne sme presegati dovoljenih koncentracij, določenih v veljavnih predpisih o emisijah snovi v zraku. Dejavnosti, ki bi na obravnavanem območju lahko povzročile večje onesnaževanje zraka od predpisanega, niso dovoljene.

(2) Pri ureditvi ogrevanja stavb je treba upoštevati določila predpisov o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja. Za gorivo se lahko uporabljajo različni energenti, prednostno pa takšni, ki čim manj obremenjujejo okolje.

### **34. člen** **(varstvo plodne zemlje)**

(1) Organizacija gradbišča mora obsegi čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, višine do 2 m in ločeno od ostalega izkopa. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije oz. se ustrezno deponira.

(2) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila itn.) se mora izvajati v pokritih prostorih, urejeni pa morajo biti tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

(3) Potrebno je upoštevati predpise o varstvu tal.

### **35. člen** **(varstvo voda)**

(1) Vse odpadne se morajo priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Padavinske vode se odvaja po posebni kanalizaciji, pri čemer se v največji meri izkoristi sistem ponikovalnic na travnatih površinah. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin ter ne smejo poslabšati obstoječega odtočnega režima zalednih padavinskih in izvirnih vod s sosednjih zemljišč. Meteorne vode s cest, parkirišč in manipulativnih površin se preko lovilcev olj in maščob vodijo preko novega kanala v obstoječi odprti kanal.

(2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti skladna z določili predpisa o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, pri čemer se predvidi zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v obstoječ odprti kanal.

(3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z določili predpisov, ki urejajo izvajanje obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode.

(4) Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno.

(5) V času gradnje mora investitor zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin prosto v zemljo.

(6) Viške materialov ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren. Gradbeni material se začasno odlaga znotraj posamezne gradbene parcele in se reciklira. V projektu za gradbeno dovoljenje je potrebno prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala.

(7) V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana zunanja ureditev, iz katere bo razvidna dispozicija načrtovanih objektov, ureditev okolice, vsa obstoječa in načrtovana komunalna infrastruktura ter načrtovana rešitev odvoda zalednih, drenažnih ter odpadnih padavinskih vod in potek meteorne kanalizacije, vključno z odvajanjem vode z dostopne ceste.

### **36. člen** **(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

Za zagotavljanje potreb po električni energiji se predvidi nova transformatorska postaja (TP), ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Za obratovanje le-te se morajo upoštevati določila predpisa o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju ter določila predpisa o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje.

## **6 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### **37. člen** **(naravne omejitve)**

(1) Območje se v celoti nahaja znotraj območja podzemnih vod Krškega polja, hidrografskega območja Krška Sava (povodje 1), večji del pa na poplavnem območju - redkih in zelo redkih poplav.

(2) Območje urejanja se ne nahaja na območju, ki bi bilo ogroženo zaradi erozije in različnih plazov, zato dodatni ukrepi za zagotovitev potrebnega varstva s tega področja pri gradnji stavb in ostalih ureditev niso potrebni.

### **38. člen** **(varstvo pred požarom)**

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi.

(2) Objekti v okviru območja urejanja tega OPPN se morajo zgraditi tako, da upoštevajo potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve. Če so odmiki manjši, se zagotovijo drugi protipožarni ukrepi (npr. protipožarno zasnovane vmesne fasade). Pri tem se upošteva veljavna zakonodaj s področja požarne varnosti v stavbah.

(3) Med gradnjo in uporabo se zagotovi nemotene dostope za interventna vozila za varen umik ljudi in premoženja. Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce.

(4) Na območju urejanja se predvidi zazankano hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode po določilih predpisa o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

### **39. člen** **(potresna varnost)**

(1) Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za projektni pospešek tal, ki znaša 0,2 g. V skladu z določili predpisa o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti le-ti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

(2) Intervencijske in evakuacijske poti so zagotovljene po predvidenih prometnicah, parkiriščih in manipulativnih površinah. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.

#### **40. člen (zaklanjanje)**

Glede na določila predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvanji, le-teh ni potrebno predvideti. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

#### **41. člen (varnost zračnega prometa)**

Območje OPPN se nahaja v območju omejene in nadzorovane rabe letališča Cerklje ob Krki, zato je pri pripravi projektne dokumentacije za objekte, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, potrebno skladno z zakonodajo s področja letalstva, pridobiti pogoje in soglasje pristojne Agencije za civilno letalstvo in ministrstva pristojnega za obrambo.

### **7 FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

#### **42. člen (Faznost)**

(1) Vse gradnje in ureditve, načrtovane s tem OPPN, se lahko izvajajo fazno. Faznost izvajanja je odvisna od potreb investitorja in v skladu s tehnološkimi omejitvami in ni časovno omejena. Pri fazni gradnji je potrebno zagotoviti, da bodo posamezne faze prostorskih ureditev zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. V sklopu zaključenih funkcionalnih celot mora biti sočasno zagotovljen dostop s prometne površine ter zagotovljena vsa potrebna infrastruktura.

(2) V prvi fazi je možna le izvedba prometne in ostale infrastrukture predvidene s tem OPPN.

(3) Ob gradnji stavbe v UE1 ter stavbe na severnem delu UE2 je pred gradnjo ali ob gradnji potrebno v sklopu zunanje ureditve zagotoviti zasaditev z visokoraslim drevjem na severnem robu gradbene parcele.

(4) Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanira začasne površine deponij materiala ter zaključi zunanje ureditve z ustreznimi poravnkami, oblikovanjem brežin, zatratitvami in zasaditvami.

### **8 VELIKOST DOPUSTNH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovnih in tehničnih rešitev**

#### **43. člen (Dopustna odstopanja)**

Znotraj območja OPPN so, poleg že navedenih, dopustne še naslednje tolerance:

- Podane so maksimalne višine stavb, vendar so dovoljeni tudi nižji gabariti.
- Gradbene parcele in posledično tudi površine za postavitve stavb je možno združevati in deliti oziroma jih oblikovati na novo pod pogojem, da je omogočen dostop s prometnih površin.
- Z združevanjem gradbenih parcel se združi tudi površina za gradnjo stavb in dostopi (uvozi), pri delitvi pa se površina za gradnjo stavb opredeli z odmiki, ki so določeni v 16. členu tega odloka.
- Dovoljeno je odstopanje od kot, ki so prikazane v grafičnem delu, list št. 5.2 Ureditvena situacija, če se izkaže pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna.
- Faktor zazidanosti je, zaradi specifične funkcije in/ali tehnologije stavbe, lahko tudi večji od 60%, vendar le v primeru, da gre za takšno zasnovo stavbe, ki v sklopu gradbene parcele zagotavlja zadostne manipulativne in zelene površine ter površine za normalno obratovanje in vzdrževanje stavbe in površin.
- Dovoljeno je tudi vmesno odstopanje od podanih rešitev, pri čemer pa morajo le-te v končni fazi omogočiti izvedbo, načrtovano s tem OPPN.
- Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih dimenzij, tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. V kolikor so spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne

- pogoje in soglasja pristojnih upravljavcev.
- V primeru, da se pri pripravi projekta za gradbeno dovoljenje ugotovi, da v odloku ni navedene parcelne številke oz. je nepravilno navedena, je pa zajeta v območje OPPN oz. v vplivno območje in prikazana v grafičnem delu, se le-ta smiselno upošteva.
- Prikaz umestitve stavb in dostopov v grafičnem delu, list št. 5.2 Ureditvena situacija, je zgolj informativna in se spremeni glede na konkretne tehnične rešitve skladno z mejnimi pogoji tega odloka.
- V primeru, da se na območju UE1 spremenijo investitorjeve potrebe po gradnji, se za to ureditveno enoto lahko upoštevajo določila, ki so s tem odlokom določena za UE2 glede vrste objektov in dopustnih dejavnosti. Pri tem se lahko območje razdeli na več manjših gradbenih parcel, skladno s 15. in 16. členom ter posledično ostalimi členi tega odloka.

#### **44. člen** **(Obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Pri projektiranju in izvajanju del navedenih v tem OPPN je potrebno upoštevati vsa določila, navedena v posameznih poglavjih ter projektne pogoje, navedene v smernicah nosilcev urejanja prostora.

(2) Obveznosti investitorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah so tudi:

- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, telekomunikacijskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oz. zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Vsa dela v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja samo pod stalnim nadzorom pooblaščenega predstavnika javne službe, ob upoštevanju njegovih navodil.
- Stroške ogleda, izdelava projektne zaščite in predstavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in predstavitve TK omrežja ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju.
- Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
- Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zemljišč v času gradnje in po njej.
- Zemeljska dela in gradnja stavb na posameznih gradbenih parcelah se dopušča ob predhodno izvedenem hidrogeološkem poročilu.

### **III. GRAFIČNI DEL**

#### **45. člen** **(Vsebina grafičnega dela)**

Grafični del vsebuje:

- 1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela OPN občine Krško s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
- 2 Umestitev območja urejanja:
  - 2.1 Prikaz območja urejanja v širšem prostoru (TTN), M 1: 10000
  - 2.2 Pregledna situacija (DOF), M 1: 5000
- 3 Prikaz vplivov in povezav v širšem prostoru M 1:10000
- 4 Geodetski načrt z mejo območja OPPN, M 1:1000
- 5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja OPPN:
  - 5.1 Ureditvene enote s prikazom vplivov na sosednja zemljišča, M 1:1000
  - 5.2 Ureditvena situacija, M 1:1000
- 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:1000
- 7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
- 8 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo, M 1:1000

#### **IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

##### **46. člen (Hramba OPPN)**

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani pri pristojni občinski službi za urejanje prostora v Občini Krško ter na sedežu Upravne enote Krško.

##### **47. člen (Nadzor)**

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

##### **48. člen (Začetek veljavnosti)**

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

Številka: 3505-10/2017-O509

Datum:

mag. Miran Stanko  
župan