

6 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SD OLN 2

6.1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Za naselje Brusnice je bil v letu 2006 izdelan Občinski lokacijski načrt Brusnice (Uradni list RS, št. 120/06, 38/07 – popravek, 43/07 – popravek, 42/08 – popravek, 101/09-OPN MONM in 5/13; v nadaljevanju OLN), z namenom določitve urbanističnih, oblikovalskih, gradbeno tehničnih in drugih pogojev za gradnjo objektov ter ureditev na območju naselbinskega dela naselja Velike Brusnice. Brusnice imajo značilnost linijskega, vzdolžnega naselja, kjer se na severu OLN, ob glavni cesti Ratež – Gabrje, nahajajo centralne dejavnosti naselja, namenjena oskrbnim, storitvenim, družbenim dejavnostim. Območje južnega dela OLN ter njegova širitev proti zahodu pa sta namenjena bivanju.

Pobudnik izdelave SD OLN 2 je podjetje Atar, d.o.o, Velike Brusnice 7, 8321 Brusnice (v nadaljevanju: pobudnik). Pobudnik želi na lokaciji ob Cerkvi sv. Križa graditi objekte, pri čemer arhitekturno-urbanistični pogoji za načrtovanje niso skladni z določili veljavnega odloka, zato jih je potrebno spremeniti in dopolniti.

Predmet SD OLN 2 so tudi manjše dopolnitve tekstualnega dela, vezane na pobude, ki so bile posredovane na MONM in se nahajajo znotraj OLN.

6.2 ZAČETEK POSTOPKA IN PRIPRAVA SD OLN 2

Pobudo za izdelavo SD OLN 2 je v aprilu 2018 podal Ivan Kralj, Velike Brusnice 86, 8321 Brusnice, (v nadaljevanju: pobudnik). Pobuda, ki se nanaša na lokacijo zahodno od cerkve Sv. Križa, je bila podana na podlagi Idejne zasnove načrtovanih objektov in spremljajočih ureditev (Arhitekt d.o.o., Novo mesto, februar 2018) je bila predstavljena na Mestni občini Novo mesto (v nadaljevanju MONM). Idejna zasnova je bila tudi usklajena z Urbanističnim svetom MONM, ki je predlagane rešitve, znotraj obravnavanega območja, potrdil.

Postopek priprave SD OLN 2 je bil pričet s sprejetjem **Sklepa o začetku priprave SD OLN 2, Dolenjski uradni list, št. 12/18 dne 30.5.2018.**

Na podlagi pobude in Sklepa o začetku priprave SD OLN 2 je bil **v juniju 2018 izdelan osnutek SD OLN 2.** Pobuda, v centru naselja ob cerkvi Sv. Križa, se nanaša na gradnjo treh večstanovanjskih objektov s spremljajočimi ureditvami (parkirišča in zelenica). Predmet osnutka je bila še manjša pobuda, posredovana na MONM po objavi Sklepa, vezana na pogoje za gradnjo stanovanjske hiše S29 na delu območja območje PE C – območje gospodarskih (agrarnih) enot.

Na osnutek SD OLN 2 so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju NUP), **z odločbo št. 35409-315/2018/7 z dne 21.8.2018 je MOP odločil, da za SD OLN 2 ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.**

V času izdelave dopolnjenega osnutka ter pridobivanja podatkov glede poplavnosti Krke in njenih pritokov širšega območja, je bila **v novembru 2018 na MONM posredovana dodatna pobuda investitorja (naročnika SD OLN 2) Atar d.o.o., Velike Brusnice 7, 8321 Brusnice, (prej Ivan Kralj, s.p.), katere lokacija se nahaja ob regionalni cesti Gabrje – Ratež severovzhodno od križišča regionalne ceste in lokalne ceste 295201. Območje se predvidi za**

poslovno stanovanjski objekt, spremljajoče površine pa se uredijo delno na območju zelenih površin in delno na površini javnih parkirišč.

Poleg omenjene pobude je bil predmet gradiva za pridobitev dopolnilnih smernic NUP tudi:

- dopolnitev tekstualnega dela, vezana na pobudo, ki je bila na Občino oddana v januarju 2019. Pobuda se nanaša na pogoje za gradnjo stanovanjske hiše S5, na zemljišču s parc. št. 921/2 in 939/1 k.o. Brusnice;
- popravek grafičnega in tekstualnega dela na območju PE B za stanovanjsko hišo S6, ki se izvzame iz predvidenih ureditev (pobuda s terenskega ogleda MONM, april 2019);
- popravek tekstualnega dela glede dostopnosti do S5 in S4, pri čemer se opredeli možnost dostopa tudi preko individualnega priključka z javne poti JP 795831 Velike Brusnice (pobuda s terenskega ogleda MONM, april 2019);
- sprememba tekstualnega dela odloka vezana na urejanje površine (parkirišča) ob cerkvi Sv. Križa na zemljišču na zemljišču s parc. št. 80/7 k.o. Brusnice (predlog investitorja).

V prvi polovici **aprila 2019** je bila izdelana študija: **Hidrologija reke Krke s pritoki ter s tem pridobljeni podatki za izdelavo hidrološko hidravličnih elaboratov na območju Velikih Brusnic**. Na podlagi študije je bila skladno s smernicami Direkcije RS za vode (smernice št. 35020-175/2018-2, z dne 29.8.2018) za potrebe SD OLN 2 izdelana **Hidravlična presoja poplavne ogroženosti v območju naselja Velike Brusnice za potrebe SD OLN 2, št. 19-21, VGP, Novo mesto, maj 2019 (v nadaljevanju HH elaborat)**.

S HH elaboratom se je izkazalo, da je območje pobude »A« (večstanovanjske stavbe) delno poplavljen (srednji razred poplavne nevarnosti), območje pobude »C« (poslovno-stanovanjski objekt) pa je poplavljen v celoti (srednji razred poplavne nevarnosti). **Zaradi navedenega se območje »C« izvzame iz vsebine dopolnjenega osnutka in ni več predmet SD OLN 2.**

Dopolnjeni osnutek, junij 2019, je izdelan na podlagi vseh podanih pobud ter smernic in dopolnilnih smernic NUP, ob upoštevanju zaključkov HH elaborata.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SD OLN 2 bo potekala od 3. julija 2019 do 18. avgusta 2019. Gradivo bo na ogled v prostorih MONM. V sklopu javne razgrnitve bo izvedena tudi javna obravna dne 8. julija 2019, ob 16 uri v prostorih KS Brusnice.

6.3 IZHODIŠČA ZA IZDELAVO OPPN

Pri načrtovanju / urejanju območja se upoštevajo sledeča izhodišča:

A/ Oblikovna izhodišča:

- oblikovno ni nujno, da so novi objekti vezani na avtohtone stavbarske tipe - pomembno pa je, da so vsi kubusi v funkciji sooblikovanja enovitega naselbinskega telesa in v skladnem odnosu do obstoječe soseske in predvsem primerljivega višinskega merila (možen sodobnejši pristop oblikovanja);
- pri umeščanju in oblikovanju objektov je potrebno upoštevati morfologijo in orientacijo obstoječe pozidave ter relief in naravne danosti prostora;

- večstanovanjske stavbe s spremljajočimi ureditvami na lokaciji »A« morajo biti načrtovane v skladu z merili bivanja ob upoštevanju idejne zasnove: Večstanovanjski objekt Brusnice, Arhabitat d.o.o., Novo mesto, april 2018.
- pozidava naj se oblikuje kot kakovostna, sodobna arhitektura, ki bo pripomogla k razpoznavnosti lokacije in bo z dodatno vsebino ter ureditvami prostor še izboljšala ter ga nadgradila;
- določila za načrtovanje naj bodo, kar se da fleksibilna.

B/ Izhodišča urbanističnega sveta (US) MONM:

- US MONM je v razpravi izpostavil stališče, da kljub temu, da območje ni v varovalnem pasu kulturne dediščine in cerkev ne predstavlja omejitve za obravnavane parcele, splošna kultura gradnje zahteva spoštljiv odnos do obstoječe dominante kraja, zato venec novih objektov, ki so v neposredni bližini cerkve, ne sme po višini presegati venca cerkve.
- pozidava večstanovanjskih objektov naj se razvije s prevladujočo smerjo sever - jug oziroma vzdolž novo opredeljene notranje ulice;
- posebno pozornost posvetiti določilom glede FI, FZ ter glede minimalnih zelenih površin na predmetnih parcelah.

C/ Izhodišča glede poplavnosti območja:

- Rešitve SD OLN 2 morajo upoštevati varovalne (omilitvene) ukrepe, določene s Hidravlično presojo. Z izvedenimi ukrepi se bo zagotovila varnost novih gradenj oz. zmanjšala poplavna ogroženost v skladu s predpisi.
- Na območju »A« je predviden dvig terena z utrjenim zemeljskim nasipom v območju načrtovanih objektov na koto (nulta kota izhodiščnega platoja), da ga Q100 ne preplavi (brez varnostnega nadvišanja);
- Za izboljšanje ogroženosti se predlaga tudi čiščenje že odloženih nanosov iz pretočnih profilov Šumečega in Vrtaškega potoka ter Brusničice, kar pa je v pristojnosti države;
- Na območju, ki je v OLN opredeljeno kot poplavno, naj se terena ne zvišuje (razen na območju potrebnega varnostnega nadvišanja), prav tako naj se ne skladišči materiala, ki bi ga lahko morebitne poplavne vode odplavile oz. bi lahko povzročili večje onesnaženje okolja;
- potrebno je upoštevati varovalni odmik od potoka (zgornji rob brežine) 5 m.

D/ Splošna izhodišča:

- nova vsebina in ureditve ne smejo presegati dovoljenih vplivov na okolje ter da bo zadostila vsem pogojem stanovanjske soseske;
- upoštevati je potrebno potek obstoječe infrastrukture in predvidene rešitve infrastrukture po OLN;
- upoštevajo tangirane rešitve in določila veljavnega prostorskega akta (OLN Brusnice) za umeščanje objektov, dostopov, poteka infrastrukture ter vplivov na okolje.

E/ Izhodišča posameznih NUP – Analiza smernic:

Pri posameznih NUP so navedene usmeritve, ki v veljavnem odloku še niso opredeljene:

- **Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novo mesto:**

- Posege na morebitno ugotovljeno poplavno območje je potrebno uskladiti z izdelano hidrološko-hidravlično študijo
- Umestitve v prostor je potrebno uskladiti z določili glede pogojev in omejitev za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezan erozije celinskih voda in morja;
- Vsi posegi morajo biti odmaknjeni vsaj 5 m od meje vodnega zemljišča Šumečega potoka.
- Posegi ne smejo poslabševati stanja voda in ne onemogočijo varstva pred škodljivim delovanjem voda;
- Gradnja jaškov v strugah in brežinah vodotoka ni dovoljena
- 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.
- Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno.
- V času gradnje mora investitor zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin prosto v zemljo.
- Viške materialov ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren. Gradbeni material se začasno odlaga znotraj posamezne gradbene parcele in se reciklira. V dokumentaciji za gradbeno dovoljenje je potrebno prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala.
- Po zaključku gradbenih del je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij, vse z gradnjo prizadete površine pa ustrezno krajinsko urediti.
- **Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Ljubljana:**
 - Besedilo drugega odstavka 38. člena (varstvo pred požarom) se črta.
- **Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Ljubljana:**
 - Direktorat za logistiko nima konkretnih smernic s področja obrambe.
- **Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto:**
 - Preko območja SD OLN 2 teče Šumeči potok, ki je opredeljen za naravno vrednoto lokalnega pomena, hidrološke in ekosistemske zvrsti (evid.št.8273). Na predmetnem območju SD OLN 2, je ob potoku več travnatih površin. Predvidena gradnja na območju »A« sledi varstvenim za naravno vrednoto Šumeči potok.
 - Naravna vrednota Šumeči potok je bila že leta 2014 predlagana za izbris iz naravovarstvenih evidenc, ki pa še ni realizirana.
- **Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Ljubljana; Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Novo mesto (v vednost):**
 - Na območju urejanja ni registrirane kulturne dediščine ali kulturnih spomenikov in njihovih vplivnih območij, se pa območje dotika območja kulturne dediščine spomenika Velike Brusnice – Cerkev sv. Križa (EŠD 1678), ki mora biti prikazana v prilogi: prikaz stanja prostora.
 - Zaradi majhne oddaljenosti ureditev na območju »A« od kulturnega spomenika Cerkev sv. Križa so možni negativni vplivi na njeno pojavnost v prostoru. Iz tega razloga naj višina fasad novih stavb (do venca) ne presega višine fasad cerkve,

da ne bo prišlo do prostorske degradacije cerkve kot osrednje prostorske dominante.

- **Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direktorat za ceste, Langusova 4, Ljubljana**
 - Ni podanih smernic.
- **Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direkcija RS za ceste, Sektor za upravljanje cest – območje Novo mesto:**
 - Območje »A« se nahaja izven varovalnega pasu državnih cest, se pa na regionalno cesto III reda R3-668, na odseku 5846 Gabrje – Ratež, priključuje preko JP 795861 Velike Brusnice v km 3,750 na levi strani v smeri stacionaže državne ceste.
 - Na območju »A« je potrebno izdelati preverbo vpliva večstanovanjske pozidave na državno cesto (kapacitetna analiza) – v 21. člen (prometno omrežje) odloka se doda besedilo: Prometne razmere na obstoječi cestni mreži se zaradi vpliva prometa v oziroma iz območja SD OLN 2 (lokacija »A«) ne bodo bistveno poslabšale. V kolikor bo na obstoječi cestni mreži in posledično na priključku občinske ceste na regionalno cesto prihajalo do poslabšanja prometnih razmer, je investitor dolžan zagotoviti prometno preveritev, ki bo prikazala vpliv območja SD OLN 2 (lokacija »A«) na prometne razmere na obstoječih cestah v času prometnih konic na takratno stanje in na stanje v dolgoročnem obdobju (20-let). V primeru, da bo promet v oziroma iz območja SD OLN 2 (lokacija »A«) bistveno poslabševal prometne razmere na regionalni cesti in posledično na priključku z občinsko cesto, je potrebno predvideti ustrezne ukrepe na obstoječi cestni mreži. Le-ti morajo zagotavljati ustrezno prometno pretočnost. Ukrepi morajo biti skladni s pogoji upravljavca posamezne ceste. K prometni preveritvi je potrebno pridobiti soglasje upravljavca regionalne ceste. Vsi stroški, povezani z izvedbo morebitno potrebnih ukrepov na obstoječi cestni mreži, ki bodo sledili iz povečanih prometnih obremenitev zaradi obratovanja načrtovanih ureditev na lokaciji »A«, bremenijo investitorja.
 - Pri načrtovanju cestnega omrežja in prometnega režima je potrebno upoštevati aktualno zakonodajo ter tehnične predpise s področja cestogradnje in varnosti v cestnem prometu.
 - Znotraj območja je potrebno obravnavati tudi kolesarski in peš promet.
 - 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.
 - Osvetljenost mora biti projektirana v skladu z zakonodajo s področja osvetljenosti državnih cest, upoštevajoč strokovna priporočila.
- **Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto:**
 - Območje urejanja se napaja iz dveh TP 20/0,4 kV, TP ŠOLA BRUSNICE in TP BRUSNICE, ki ju je potrebno v primeru odstranitve predhodno nadomestiti z nadomestnimi objekti ustrezne zmogljivosti.
 - Za zagotavljanje novih potreb po električni energiji bo potrebno izgradnja dodatne EE infrastrukture
 - Objekti na območju »A« se bodo lahko priključili na omrežje, potem ko se obstoječa TP ŠOLA BRUSNICE nadomesti s kompaktno kabelsko TP.

- Predvidena objekta na območju »D« imata priključno moč 17kW. Stanovanjska hiša S5 se napaja iz obstoječega tokokroga 2/3 Vel. Brusnice, poslovno-stanovanjski objekt pa se napaja iz obstoječega tokokroga Gazvoda proti Gasilskemu domu. Oba tokokroga izhajata iz TP Šola Brusnice.
- **Komunala Novo mesto d.o.o.:**
 - 23. člen (vodovodno omrežje) naj se smiselno dopolni in spremeni:
 - Predvideni objekti bodo priključeni preko novih vodovodnih priključkov (v nadaljevanju VP) na novo javno vodovodno omrežje (v nadaljevanju JVO), ki se ga naveže na obstoječe JVO, NL DN 150, kateremu tlačno črto zagotavlja VH Brusnice, na koti 268 m n.m.;
 - Novo JVO ter novi VP se projektirajo skladno z določili Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju MONM, DUL, št. 1/17 in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu na območju MONM, DUL, št. 21/17;
 - Novo JVO bo zagotavljalo požarne in sanitarne količine vode ter se ga izvede do lokacije predzadnjega novega VP, kjer se ga zaključi s požarnim hidrantom.
 - 24. člen (kanalizacijsko omrežje) naj se smiselno dopolni:
 - Pri projektiranju kanalizacijskega omrežja se upoštevajo določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju MONM, DUL, št. 1/17 in Tehničnega pravilnika o javni kanalizaciji na območju MONM, DUL 21/17.
 - 29. člen (odstranjevanje odpadkov) se dopolni:

Pri ravnanju s komunalnimi odpadki se upoštevajo določila Odloka o izvajanju gospodarske javne službe (GJI) zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov in GJI odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju MONM, Uradni list RS, št. 15/14.
 - 32. člen (varstvo voda) se dopolni:
 - Upoštevati je potrebno tudi določila Odloka o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto, Sk.Dl., št. 85 in Url. RS, št. 64/95.
- **Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija:**
 - Na obravnavanem območju ni distribucijskega plinovodnega omrežja.
- **Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, Ljubljana:**
 - V območju predvidenih prostorskih posegov s SD OLN 2, kabelski komunikacijski sistem (KKS) v lasti in upravljanju Telemach d.o.o. ni izveden z zemeljskim razvodom. Na predvidene prostorske ureditve in posege SD OLN 2 ni dodatnih pogojev in smernic s področja telekomunikacij.
- **Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja Center za dostopovna omrežja Celje - Novo mesto:**
 - Pri načrtovanih posegih v sklopu SD OLN 2 je potrebno upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja, ki potekajo preko območja SD OLN 2.
 - Za predvidene pozidave na območju »A« je potrebno predvideti novo telekomunikacijsko omrežje (položitev dvojne alkalne cevi 2xAC fi 50mm do vseh treh objektov) z navezavo na najbližji TK kabelski jašek ob dostopni cesti v SV vogalu parcele 88/4.
 - V telekomunikacijskih kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja upravljavca.
 - Vrsta prenosnega medija se določijo glede na potrebe investitorja in v sodelovanju z upravljavcem.

- **Gratel d.o.o., Kranj**
 - Ni podanih smernic.
- **Mestna občina Novo mesto, Urad za gospodarske javne službe, Novo mesto:**
 - Posebno pozornost je potrebno posvetiti projektiranju izvoza na cesto JP 795861, zaradi zagotovitve preglednosti in predpisanih radijev za zavijanje tipskih vozil.
 - Pri pripravi SD OLN 2 je potrebno upoštevati:
 - Pravilnik o projektiranju cest, Uradni list RS, št. 91/05 in 26/06;
 - Zakon o cestah, Uradni list RS, št. 109/10 in nadaljnji;
 - Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste, Uradni list RS, št. 86/09 in 109/10-ZCes-1;
 - Odlok o občinskih cestah, DUL, št. 5/17.

6.4 OPIS PROSTORSKIH UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z SD OLN 2

6.4.1 PREDMET SD OLN 2

SD OLN 2 se nanašajo na spremembe prostorskih ureditev oz. pogojev na posameznih lokacijah znotraj OLN, in sicer:

- Območje »A« - večstanovanjske stavbe v PE B območje bivalnih enot (bivalna gradbena enota za večstanovanjske objekte), na zemljišču s parc. št. 88/4, 88/5, 3861, 105/1, vse k.o. Brusnice;
- Območje »B« - stanovanjska hiša S29 v PE C območje gospodarskih (agrarnih) enot, na zemljišču s parc. št. 1161, k.o. Brusnice;
- Območje »C« - stanovanjske hiše S4, S5 in S6 v PE B območje bivalnih enot, na zemljišču 943, 944, 937, 939/1, 921/2, 915, vse k.o. Brusnice;
- Območje »D« - parkirišče ob cerkvi sv. Križa v PE A območje funkcionalnega jedra, na zemljišču s parc. št. 80/7, k.o. Brusnice.

Spremembe obsegajo:

- določitev pogojev za umeščanje ter oblikovanje objektov in zunanjih ureditev;
- določitev protipoplavnih ukrepov in priporočil za zmanjšanje poplavne ogroženosti poplavnega območja,
- opredelitev odstopanj za oblikovanje in umeščanje objektov ter za določitev dostopov do objektov;
- upoštevanje smernic nosilcev urejanja prostora.

6.4.2 OPIS PROSTORSKIH UREDITEV PO POSAMEZNIH LOKACIJAH

Območje »A« - večstanovanjske stavbe

Območje »A« se nahaja v centru naselja, v neposredni bližini programskega vozlišča (centralne dejavnosti; trgovina, cerkev sv. Križa itn.). Lokacija se nahaja zahodno od regionalne ceste Ratež – Gabrje ter jugozahodno od križišča regionalne ceste in javne poti, s katere je zagotovljen tudi dostop na območje.

Na območju želi investitor zgraditi večstanovanjske objekte, pri čemer se pritličje objektov lahko nameni tudi za dejavnosti, ob zagotovitvi zadostnih parkirišč za zaposlene in obiskovalce, skladno z 11. členom (dopustne vrste dejavnosti) in skladno z Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, Uradni list RS, št. 89/08.

Zasnova predstavlja umestitev treh večstanovanjskih objektov, ki upoštevajo geometrijo okoliške pozidave (smer S-J) in se višinsko podrejajo cerkvi kot prostorski dominantni in ne rušijo silhuete naselja.

Stavbe N2, N3 in N4 se umeščajo kjerkoli znotraj površine za gradnjo stavb po pogojih tega odloka, pri čemer je potrebno zagotoviti svetlobnotehnične, požarnovarnostne, sanitarne in druge pogoje ter omogočiti njihovo vzdrževanje in rabo v okviru gradbene parcele.

Horizontalni gabarit je lahko poljubno razgiban na osnovi podolgovatega tlorisa ob upoštevanju bližine cerkve kot osrednje prostorske dominante. Pri določanju horizontalnih gabaritov je potrebno upoštevati, da so na predmetni lokaciji lahko največ tri stavbe podolgovatega tlorisa v razmerju najmanj 1:1,2.

Višinski gabariti stavb ne sme presegati P+3+M, pri čemer mora biti končna višina predvidenih objektov nižja od slemena cerkve. Oblikovanje strehe je simetrična dvokapnica naklona 40° z orientacijo slemena v vzdolžni smeri-vzporedno z cerkvijo, v kombinaciji se dopustijo tudi ravne strehe.

Oblikovanje objektov naj bo sodobno in primerno času gradnje. Pri oblikovanju objektov je posebno pozornost potrebno posvetiti odnosu do cerkve na način, da ne bo prišlo do prostorske degradacije cerkve kot osrednje prostorske dominante naselja.

Rešitve SD OLN 2 morajo upoštevati varovalne (omilitvene) ukrepe, določene s Hidravlično presojo. Z izvedenimi ukrepi se bo zagotovila varnost novih gradenj oz. zmanjšala poplavna ogroženost v skladu s predpisi. Predviden je dvig terena z utrjenim zemeljskim nasipom v območju načrtovanih objektov na koto (nulta kota izhodiščnega platoja), da ga Q100 ne preplavi (brez varnostnega nadvišanja): objekt N2: min 221,80 mnv.; objekt N3: min 222,40 mnv. ter objekt N4: min 223,15 mnv.

Ob objektu se skladno z določili 78. člena OPN zagotovi zadostna površina za zagotavljanje odprtih, zelenih površin in otroškega igrišča ter zadostno število parkirnih mest tako za stanovalce kot za dejavnosti. Za vsako stanovanje se predvidi 1,5PM kar znese 53PM, za dejavnosti pa okoli 6PM. Ob objektih se ustrezno uredi tudi parkirna mesta za funkcionalno ovirane osebe in kolesa.

Objekti se bodo priključili na infrastrukturno omrežje (komunalno, energetska in ostalo infrastrukturo). Prestavitve, dograditev in priključitve se bodo izvajale ob upoštevanju veljavne zakonodaje in skladno s pogoji upravljavcev infrastrukturnih vodov.

- Vodovod: Za zagotovitev ustrezne količine pitne, sanitarne in požarne vode na območju SD OLN 2 je predvidena navezava na primarno vodovodno omrežje, ki poteka v javni poti. Z novim cevovodom se upošteva tudi razporeditev hidrantnega omrežja.
- Kanalizacija: Kanalizacija se dogradi v ločenem sistemu, pri čemer se upošteva dosedanja hidravlična obremenitev meteornih vod ter obstoječega omrežja fekalne kanalizacije. Komunalne odpadne vode se odvajajo v skupno čistilno napravo. Padavinske vode se odvaja po posebni kanalizaciji, ki poteka v notranji dostopni cesti, z izpustom v Šumeči potok, pri čemer mora biti izpust načrtovan tako, da ne bo segal v svetli prerez vodotoka. Vse padavinske vode (iz streh, parkirišč, cest in ostalih utrjenih površin) prioritetno 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 javni meteorni kanal.
- Elektroenergetsko omrežje: Območje SD OLN 2 se bo z električno energijo napajalo preko obstoječega prostozračnega nadzemnega voda, ki poteka severno od območja obravnave. Na območju se izvede tudi klasična javna razsvetljava.
- Telekomunikacijsko omrežje: Na obravnavanem območju je TK omrežje že izvedeno in ga bo potrebno za potrebe načrtovane gradnje minimalno prestaviti.

- **Ogrevanje:** Ogrevanje stavb je možno na lahko kurilno olje, na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oz. z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje. Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).
- **Odpadki:** Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo na komunalno deponijo. Odpadke, ki imajo značaj odpadnih surovin, je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

Območje »B« - stanovanjska hiša S29

Območje »B« predstavlja manjši del SD OLN 2, ki se nanaša le na spremembo tekstualnega dela, se nahaja na zahodnem delu Velike Brusnice, ob javni poti JP 795871. Določila za spremembo so opredeljena v odstopanjih, in sicer, da je za objekt S29 dopusten tudi višinski gabarit P+M (gradnja brez kleti) in sprememba kote pritličja z odstopanjem do + 2 m ob pogoju, da se v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja poda ustrezna rešitev preoblikovanja terena v odnosu do sosednjih zemljišč in se jo utemelji. Dopolnjuje se tudi umeščanje objekta S29 na parcelno mejo 1161 s parcelama 1162 in 1160/1, vse k.o. Brusnice, če so le-te v isti lasti.

Območje »C« - stanovanjske hiše S4, S5 in S6

Območje »D« se nahaja v severozahodnem delu Brusnic, po južnem robu pa poteka javna pot JP 795831. Predmet SD OLN 2 na tej lokaciji so manjše spremembe grafičnega in tekstualnega dela, ki so opredeljene v odstopanjih. Na območju se predvidi ukinitve pozidave S6 s pripadajočimi ureditvami ter preureditev načrtovane dostopne poti za S4 in S5, z manjšim profilom (cesta C3). Dostop do objekta S5 ni obvezujoč preko načrtovane ceste C3. Možen je preko individualnega priključka, in sicer direktno z javne poti JP 795831 Velike Brusnice. Dostop do objekta S4 se dopušča preko individualnega dostopa za S5 (po parceli objekta S5) ali pa z javne poti JP 795881.

Območje »E« - parkirišče ob cerkvi sv. Križa

Območje »E« se nahaja v osrednjem delu Brusnic, zahodno od cerkve sv. Križa. Spremembe so vezane le na spremembo tekstualnega dela. Pri cerkvi Povišanja sv. Križa so znotraj zarisanega območja kulturnega spomenika je predvidena ureditev travnate in peščene površine, na kateri je možno tudi parkiranje. Parkirne površine se lahko tudi tlakujejo (predmet sprememb), pri čemer je potrebno končno podano rešitev uskladiti s pristojnim Zavodom v fazi projektne dokumentacije ter od njega pridobiti tudi soglasje.

6.5 REŠITVE ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE, ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

SD OLN 2 ne bodo presegale mejnih vrednosti določenih z veljavno zakonodajo s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave. Glede na osnovni UN nove rešitve tudi ne bodo spreminjale oz. poslabšale vplivov s področja obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom.