

Številka: 9001-1/2024

Datum: 26. 1. 2024

7. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 12. 2. 2024

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130; 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 območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130, skupaj s stališči do pripomb iz javne razgrnitve.

Ivan MOLAN
Župan

Priloge:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130, z obrazložitvijo

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130
- Priloga 1: Povzetek za javnost z grafičnim prikazom
- Priloga 2: Stališča do pripomb s prilogo
- Priloga 3: Pripombe z javne razgrnitve
- Priloga 4: Zapisnik z javne obravnave
- Priloga 5: Elaborat ekonomike - izvleček

ŽUPAN

Številka: 3505-8/2020

Datum: 26. 1. 2024

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130; prva obravnava

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 območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130, skupaj s stališči do pripomb iz javne razgrnitve.

OBRAZLOŽITEV

Razlogi in namen priprave OPPN

Občina Brežice je na podlagi podane investicijske namere pobudnika pristopila k pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130 (v nadaljevanju: OPPN). Zaradi celovitega prostorskega načrtovanja in racionalne rabe prostora se je v dogovoru s pobudnikom in investitorjem (naročnika OPPN) k pripravi predmetnega OPPN ob soglasju lastnika sosednjih zemljišč vključilo tudi preostali del stavnih zemljišč v severozahodnem delu. Na ta način se tvori zaključena celota obravnavanega območja OPPN. Območje predmetnega OPPN se nahaja na vzhodnem delu mesta Brežice ob glavni prometni vpadnici Ceste svobode, severno od območja trgovskega objekta Eurospin in obsega nepozidano stavbno zemljišče v velikosti pribl. 3,3 ha.

Območje OPPN je skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21; v nadaljevanju OPN) opredeljeno z namensko rabo območij centralnih dejavnosti in obsega večji del dveh enot urejanja prostora, EUP-129 in EUP-130. Podlaga za sprejem OPPN na posameznih delih EUP je četrti odstavek 142. člena OPN, ki v takem primeru zahteva izdelavo dodatnega dokumenta, t.j. zasnove prostorskih ureditev celotnega območja EUP. Obravnava širšega območja je

potrebna tudi zaradi kompleksnosti vsebin in medsebojno povezanih prostorskih elementov in takšna obravnava je ključna za celovito in kontinuirano načrtovanje v prostoru. V ta namen je bilo izdelanih več strokovnih podlag, s katerimi je bila opredeljena programska zasnova širšega območja vzhodno od Ceste svobode, prometna ureditev Ceste svobode z vzpostavitvijo novih prometnih dostopov in povezav zalednega območja, pristopilo se je k reševanju problematike odvodnjavanja meteornih in zalednih voda, načrtovanju infrastrukturnega omrežja ter ureditvi zelenih površin z vzpostavitvijo celovitega zelenega sistema obravnavanega območja. Hkrati se je pri načrtovanju ureditev v OPPN analiziralo stanje v prostoru, se smiselno upoštevalo prostorske izvedbene pogoje iz OPN ter drugih nadrejenih prostorskih aktov, predhodno izdelane strokovne podlage, usmeritve pristojnih nosilcev urejanja prostora ter zainteresirane javnosti. V okviru tega delovnega procesa so bila izvedena številna usklajevanja, ki so potekala med vsemi deležniki: pobudnikom OPPN in investitorji načrtovanih ureditev, izdelovalci posameznih strokovnih podlag, odgovornimi projektanti idejnih zasnov načrtovanih ureditev, nosilci urejanja prostora ter odgovorno prostorsko načrtovalko in strokovnimi službami občine.

Več informacij o vsebini OPPN in predmetnih prostorskih ureditvah je obrazloženih v nadaljevanju ter prilogah tega gradiva (povzetku za javnost, grafični prikaz).

Postopek priprave OPPN

V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je bila dne 7. 9. 2021 na Občino Brežice v pisni obliki posredovana izkazana investicijska namera pobudnika (op. gradbena parcela GP2 in GP3). Zaradi celovitega prostorskega načrtovanja se je v območje priprave OPPN vključilo tudi preostalo sosednje območje iz obravnavanih EUP (op. gradbena parcela GP1). Na podlagi tega je bila dne 15. 3. 2022 podana pobuda za izdelavo OPPN za celovito območje, ki jo je župan Občine Brežice sprejel dne 16. 3. 2022. Zaradi nadaljnjih usklajevanj načrtovanih ureditev s pripravljavcem je bila pobuda vsebinsko dopolnjena in v končni obliki oddana dne 10. 6. 2022. Pobudnik in investitor sta za izdelavo OPPN pooblastila prostorsko načrtovalko Matejo Sušin Brence, M MUNDUS s.p.

Takoj na začetku postopka se je pristopilo k naročilu in izdelavi nujno potrebnih strokovnih podlag, t.j. zasnove širšega območja obravnave ter za področje urejanja prometa in odvodnjavanje meteornih voda. Izdelavo in finančno breme sta prevzela naročnika OPPN.

Hkrati se je z naročnikoma, prostorsko načrtovalko in občino usklajevalo in izpopolnjevalo zasnovo načrtovanih ureditev ob upoštevanju nadrejenih aktov in zahtev stroke. V nadaljevanju je bila v času od 13. 6. 2022 do 4. 7. 2022 z javnim pozivom preko občinske spletne strani k sodelovanju pri pripravi OPPN pozvana tudi širša javnost. Dne 28. 6. 2022 je bil izveden tudi javni posvet, ki so se ga udeležili zainteresirani posamezniki. S strani občine in izdelovalke akta jim je bil predstavljen koncept načrtovanih ureditev, podana so bila pojasnila na zastavljena vprašanja, javnost pa je lahko podala pripombe in predloge, ki so bili smiselno upoštevani pri nadaljnji pripravi OPPN.

Hkrati z vključevanjem javnosti so bili k sodelovanju povabljeni tudi posamezni nosilci urejanja prostora, da podajo svoje smernice, s katerimi se konkretizirajo določbe predpisov in dokumentov z njihovega delovnega področja za obravnavano območje in za načrtovane posege v prostor.

Občina je dne 15. 6. 2022 pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, da OPPN ne bo imel verjetno pomembnih vplivov na varovana območja in izvedba presoje sprejemljivosti na varovana območja ni potrebna.

Dne 11. 10. 2022 je bil sprejet Sklep o pripravi OPPN, ki je bil objavljen na občinski spletni strani ter v Uradnem listu RS, št. 135/22, z dne 21. 10. 2022. Na podlagi poziva občine je bila 13. 10. 2022 prostorskemu aktu s strani pristojnega ministrstva za prostor dodeljena

identifikacijska številka 3110, pod katero se ta akt vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu. Dne 10. 3. 2023 je bila z namenom priprave predmetnega OPPN med občino, izdelovalko akta M Mundus, Matejo Sušin Brencce s.p., pobudnikom izdelave predmetnega akta in investitorjem načrtovanih ureditev podpisana pogodba o medsebojnih obveznostih pri izdelavi OPPN (št. P-109-2023).

Sledila je nadaljnja priprava in usklajevanje vsebin za pripravo osnutka OPPN. Usklajevalo in zaključevalo se je pripravo strokovnih podlag, ki so bile že v teku izdelave, zaradi kompleksnih ureditev in izkazanih potreb, pa so se odprla tudi nova prostorska vprašanja, ki so zahtevala podrobnejšo preučitev in načrtovanje, kot npr. zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest, interno urejanje prometa, izvedba infrastrukturne opreme, določanje kote višine terena, urejanje zelenih površin, usklajevanje investicijskih interesov z lastnikom na GP1 ipd.

V okviru priprave osnutka OPPN se je v vmesnem času pristopilo k pridobivanju podrobnejših usmeritev pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri pripravi akta. V mesecu juniju in juliju 2023 so bila pridobljena vsa mnenja nosilcev urejanja prostora, razen Ministrstva za obrambo, Direktorata za logistiko. V primeru molka organa lahko pripravljavec prostorskega akta v skladu z veljavno zakonodajo nadaljuje s postopkom priprave akta.

K sodelovanju priprave osnutka je bila v času od 20. 6. 2023 do 10. 7. 2023 z javnim pozivom preko občinske spletne strani in objave v Posavskem obzorniku ponovno pozvana tudi širša javnost. S pripombodajalci sta bila naknadno organizirana tudi dva sestanka, ki sta bila namenjena konstruktivni izmenjavi mnenj ter podajanju strokovnih pojasnil in obrazložitvev s strani pripravljavca in izdelovalca akta, ki sta bila zaključena s pozitivnim odzivom prisotnih.

Po vseh usklajenih vsebinah, izdelanih strokovnih podlagah, vključevanju javnosti in pridobljenih usmeritvah nosilcev urejanja prostora je izdelovalka izdelala končni osnutek OPPN, po končnih usklajitvah z lastnikom načrtovanih ureditev na GP1 pa je bil objavljen tudi na spletni strani občine. Hkrati z objavo so bili dne 25. 10. 2023 pristojni nosilci urejanja prostora pozvani k podaji svojih mnenj, v okviru katerih podajo ugotovitve glede upoštevanja smernic in predpisov iz njihove pristojnosti v OPPN. Na osnutek OPPN so bila pridobljena vsa mnenja nosilcev urejanja prostora.

V skladu s 115. členom ZUreP-3 je občina kot pripravljavec prostorskega akta v okviru seznanitve javnosti z morebitnim nasprotjem interesov vseh oseb, ki sodelujejo pri pripravi in sprejemu akta, v mesecu decembru 2023 pridobila izjave, vendar nobena od prejetih izjav ni izkazovala okoliščin morebitnega nasprotja interesov v postopku priprave predmetnega OPPN.

Po prejetih mnenjih je bil v mesecu decembru 2023 pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil objavljen na spletni strani občine. Z javnim naznanilom na spletni strani občine in v Posavskem obzorniku je bila objavljena javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN, ki je potekala od 6. 12. 2023 do vključno 5. 1. 2024 na pristojnem oddelku za prostor Občine. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 14. 12. 2023 v prostorih Občine Brežice izvedena tudi javna obravnava, ki se jo je udeležila zainteresirana javnost. V času javne razgrnitve je bilo pridobljeno eno elektronsko sporočilo s podanimi pripombami, predlogi in izraženimi mnenji, do katerih so izdelovalec akta, odgovorni projektant idejne zasnove na gradbeni parceli GP1 in občina zavzeli stališča. Stališča podajamo Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem. Pripombe in stališča, prejete v času javne razgrnitve, so vključene v gradivo Stališč do pripomb.

Na podlagi potrditve dopolnjenega osnutka OPPN in stališč, bo prostorski akt smiselno dopolnjen. V kolikor bi se predlog OPPN glede na njegov osnutek tako spremenil, da bi to vplivalo na področje katerega od nosilcev urejanja prostora, bo od le-tega potrebna pridobitev dopolnilnega mnenja. Če dopolnilnih mnenj ne bo potrebno pridobiti, bo prostorski akt primeren za končni sprejem na občinskem svetu.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic, ker bo investitor komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo financiral sam. Na obstoječo družbeno infrastrukturo načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo.

Več informacij je v prilogi Elaborat ekonomike – izvleček.

Pripravila:

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

Mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan MOLAN
župan

Na podlagi 129. člena in 124. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12-ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 – ZSPDSL-1 in 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na ___ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode - vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga in predmet za OPPN)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje Trgovskega centra ob Cesti svobode - vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130, ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod št. projekta 2111 in identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov 3110.

(2) OPPN se sprejme ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21).

(3) Na območju OPPN se načrtuje trgovski center ter prometne ureditve z vzpostavitvijo nove lokalne ceste preko območja, urbane ureditve pasu ob Cesti svobode ter izgradnjo potrebne infrastrukture.

2. člen

(pomen izrazov in kratic)

(1) Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. EUP – enota urejanja prostora
2. Fz – faktor zazidanosti parcele
3. Fzp – faktor zelene površine
4. GP – gradbena parcela
5. OPN – Občinski prostorski načrt občine Brežice
6. OPPN – Občinski podrobni prostorski načrt za območje trgovskega centra ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130
7. SN – srednje napetostni elektroenergetski vod
8. TP – transformatorska postaja

(2) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. Aktivna fasada je črta, ki označuje potek gradbene linije tam, kjer mora biti zagotovljena visoka stopnja vizualne in / ali fizične in/ali funkcionalne povezanosti med notranjim pritličnim prostorom stavbe in zunanjim odprtim prostorom.
2. Faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med zazidano površino vseh objektov (vključno s tistimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi) in celotno površino gradbene parcele.
3. Ekstenzivna zelena streha je zelena streha s tankim vegetacijskim slojem, sestavljenim zlasti iz nezahtevnih, nizkorastočih rastlin (npr. lišajev, netreskov, trav), ki ima navadno samo ekološko, energetsko in vizualno funkcijo in je manj zahtevna za izvedbo in vzdrževanje.
4. Faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino gradbene parcele.
5. Fasadna ravnina je zunanja ravnina pretežnega (več kot 2/3) dela fasade.

6. Gradbena linija je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe. Dopustno je preseganje gradbene linije v obsegu, kot to določa veljavni predpis.
7. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.
8. Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji objekt vključno z urejenimi površinami, ki služijo temu objektu oziroma na katerem je predviden objekt vključno z urejenimi površinami, ki bodo služila temu objektu. Kot parcela objekta se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov po prejšnjih predpisih.
9. Nadstrešek je del objekta, ki služi zaščiti pred zunanjimi vplivi in je konstrukcijsko povezan z objektom (npr. konzolni nadstrešek, nadstrešek na ravni strehi).
10. Površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami ali linijami, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok.
11. Praviloma - izraz pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, vendar je dopustno odstopanje od njih, če jih zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno upoštevati, kar je treba obrazložiti in utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
12. Slepa fasada je fasada stavbe brez okenskih odprtih.
13. Stavba je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.
14. Terasna etaža je zgornja etaža stavbe neposredno nad ravno streho.
15. Tehnološka zelena streha, je ravna streha, na kateri je nameščena zelena tehnologija (npr. fotonapetostne naprave, solarni sistem za ogrevanje vode) ob hkratni ozelenitvi strehe. Streha je zasnovana za zbiranje in shranjevanje padavinske vode.
16. Vizualno izpostavljena fasada je črta, ki označuje pomembnim pogledom izpostavljeno fasadno ploskev, ki jo je treba oblikovati posebej premišljeno.
17. Zelena fasada je z vegetacijo obrasla fasada ali prekrita fasada (sistemi z vzpenjavo vegetacijo).
18. Zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.

3. člen (vsebina)

(1) OPPN vsebuje poleg tekstualnega dela (odlok) tudi grafični del ter spremljajoče gradivo.

(2) Vsebina odloka določa:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

1. Območje OPPN
 - 1.1 Območje OPPN na TTN M 1: 10 000
 - 1.2 Območje OPPN na OPN M 1: 5 000
 - 1.3 Območje OPPN na DOF in DKN M 1: 2 000
 - 1.4 Območje OPPN na geodetskem načrtu M 1: 2 000
2. Vplivi in povezave M 1: 2 000
3. Ureditvena situacija M 1: 500
 - 3.1 Karakteristični prerezi območja M 1: 1 000
4. Prometne ureditve M 1: 500

5. Infrastruktura	M 1: 500
6. Načrt gradbenih parcel	M 1: 500
7. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1: 500

(4) OPPN ima naslednje spremljajoče gradivo: obrazložitev in utemeljitev s seznamom veljavnih predpisov, stanje prostora, strokovne podlage in podatki, vplivi na okolje, vključevanje nosilcev urejanja prostora, povzetek za javnost, elaborat ekonomike in poročilo o sodelovanju z javnostjo.

(5) Skladno s 128. členom Zakona o urejanju prostora in glede na ugotovitve v 6. členu Sklepa o začetku postopka priprave predmetnega OPPN se celovita presoja vplivov na okolje za ta OPPN ne izvede.

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

4. člen (območje urejanja)

(1) Območje OPPN se nahaja v vzhodnem delu mesta Brežice, ob glavni prometni vpadnici (Cesta svobode), severno od obstoječega trgovskega objekta Eurospin in nasproti gasilske postaje ter nekdanje policijske postaje.

(2) Območje na zahodni strani sega do regionalne ceste R1-220/1334 Krško – Brežice (Cesta svobode), severno meji na kmetijska zemljišča, na vzhodni strani se nahaja območje nepozidanih stavbnih zemljišč namenjenih vzgojno izobraževalnim dejavnostim, južno od območja pa sega do območja trgovskega objekta Eurospin.

(3) Območje OPPN je z OPN opredeljeno kot del enote urejanja prostora z oznako EUP BRŽ-129, kjer je določena namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in del EUP BRŽ-130, kjer je določena namenska raba CDo – območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt.

(4) Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 165/4, 165/5, 166/5, 166/6, 167/2, 172/3, 173/1, 173/2, 174, 175/1, 175/2, 176, 177, 179/5-del, 178/3, 180/1-del, 182-del, 183/1-del, 183/2-del, 297/22, 297/24, 320/14, 320/15, 384-del, vse k.o. 1299 - Zakot v velikosti cca 3 ha.

(5) Meja območja OPPN je razvidna iz načrta 1 grafičnega dela »Območje OPPN«.

5. člen (vplivi in povezave)

(1) V celoti gre za nepozidano območje na robu poselitve, kjer se nahaja trajni travnik. Teren je raven, rahlo padajoč proti severovzhodu z izrazitim naravnim robom na severu območja OPPN. Na območju OPPN potekajo odvodni jarki, ki odvajajo padavinsko vodo z območja in zalednih površin proti severovzhodu, preko obstoječega jarka izven območja OPPN v neimenovan vodotok.

(2) Cesta svobode naj bi ob izgradnji Vzhodne obvoznice postala osrednja mestna cesta oziroma Poslovno – trgovska os. V grafičnem delu OPN je prikazana regulacijska črta vzporedno ob Cesti svobode.

(3) Dostopnost do območja je zagotovljena na zahodni strani s Ceste svobode. Čez območje OPPN se predvidi nova lokalna javna cesta, preko katere se omogoči navezava še nepozidanih stavbnih zemljišč vzhodno od območja OPPN.

(4) Območje OPPN ni komunalno opremljeno. Ob Cesti svobode poteka vodovod, mešana kanalizacija in telekomunikacijski vod, preko območja pa elektroenergetski vod.

(5) Posegi izven območja OPPN so potrebni za gradnjo prometne infrastrukture, komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, in sicer za potrebe priključevanja območja OPPN in za vzpostavitev povezav s sosednjimi območji. Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja OPPN se predvidi priključevanje na obstoječo infrastrukturo v neposredni bližini OPPN, izven območja OPPN pa za potrebe zagotavljanja vodovodnega in plinovodnega omrežja ter za odvajanje voda preko odvodnih jarkov. V vzhodni odvodni jarek se priključi odvajanje padavinskih voda Eurospina, katerega mesto priključitve je izven območja OPPN.

(6) OPPN ne posega na varovana območja - ne na območje kulturne dediščine, ne na območja ohranjanja narave, varstva voda ali na ogrožena območja.

(7) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz načrta 2 grafičnega dela »Vplivi in povezave«.

6. člen (zasnova in ureditvene enote)

(1) Območje OPPN ima eno ureditveno enoto, kjer je predvidena gradnja Trgovskega centra Brežice (objekt B) z dvema paviljonoma (B1 in B2) in javno ploščadjo ob Cesti svobode. Znotraj območja OPPN je predvidena gradnja še dveh objektov manjših površin, in sicer poslovno trgovskega (objekt A) in trgovskega objekta (objekt C).

(2) Poleg zagotavljanja glavnega dostopa do trgovskega centra je potrebno zagotoviti tudi dostop in infrastrukturno opremljenost severne gradbene parcele (GP1).

(3) V pasu do regulacijske črte ob Cesti svobode se zasadi drevored in zagotovi programska obogatitev uličnega prostora, in sicer z ureditvijo površin za pešce (pešpot). Nanj se veže javni program z ulično ponudbo (paviljonska objekta) ter zunanji površinami z reprezentativnim namenom (ozelenjena ploščad, trg). Med stavbo in javno površino se tvori kakovostno oblikovan prostor, in sicer tako, da omogoča prijetno doživljajsko izkušnjo.

(4) Posebna pozornost se nameni oblikovanju prostora na stiku s kmetijskimi zemljišči na severni strani OPPN in na vzhodni strani na stiku s predvidenim družbenim programom. Na robu se zasadi zelena bariera, stranske in servisne fasade objektov pa se členi.

(5) Ob novi javni lokalni cesti se prav tako zagotovi kvalitetnejši prostor z zelenim pasom in drevoredom.

(6) Zagotovijo se površine za ustrezno odvajanje voda s predstavitev jarkov na severni in vzhodni rob območja OPPN.

(7) Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

III. NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

7. člen (vrste gradenj)

Na območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj, ki jih opredeljuje veljavni zakon o graditvi.

8. člen (vrste objektov glede na zahtevnost)

V območju OPPN je poleg zahtevnih in manj zahtevnih objektov dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

9. člen **(vrste objektov glede na namen)**

(1) Skladno z namensko rabo je dopustna gradnja vrste objektov namenjenih centralnim dejavnostim.

(2) Na GP1 je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) glede na namen uporabe dopustna gradnja naslednjih objektov in njihovih funkcionalnih enot:

- a) Glavni objekti:
 - 12301 Trgovske stavbe,
 - 12203 Druge poslovne stavbe.
- b) Funkcionalne enote objekta A, upoštevajoč tudi pogoje za umestitev dejavnosti, določene v 10. členu tega odloka:
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
 - 12203 Druge poslovne stavbe, ne v pritličju na ulični strani,
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, kemične čistilnice, pralnice, popravilnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali,
 - 12650 Stavbe za šport, od tega centri za fitnes, jogo in aerobiko ipd.,
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo od tega specialistične ambulante in zdravstvene posvetovalnice.
- c) Pomožne stavbe niso predvidene.

(3) Na GP2 in GP3 je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) glede na namen uporabe dopustna gradnja naslednjih objektov in njihovih funkcionalnih enot:

- a) Glavni objekti :
 - 12301 Trgovske stavbe, so objekti B, paviljon B2 in C,
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, le paviljon B1.
- b) Funkcionalne enote objektov B, B2 in C, upoštevajoč tudi pogoje za umestitev dejavnosti, določene v 10. členu tega odloka:
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, samo v B1 in C,
 - 12301 Trgovske stavbe, od tega v B2 manjše prodajalne in butiki, prodajne galerije,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, popravilnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali,
 - 12650 Stavbe za šport, od tega centri za fitnes, jogo in aerobiko ipd.
- c) Pomožne stavbe - kiosk kot:
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, samo na GP2,
 - 12301 Trgovske stavbe.

(4) Na GPj1-GPj4 je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) glede na namen uporabe dopustna gradnja naslednjih objektov:

- a) Glavni objekti :
 - 21530 Sistem za namakanje in osuševanje, akvedukti, od tega drenažni jarki in drugi jarki za osuševanje zemljišč.

(5) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja naslednjih gradbeno inženirskih objektov:

- 21112 Regionalna cesta, od tega elementi križišča za navezavo lokalne ceste na regionalno cesto in zagotavljanje ustreznega profila regionalne ceste vključno z zavijalnim pasom,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi,
- 222 Distribucijski cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi.

10. člen **(dopustne dejavnosti)**

(1) Območje OPPN je skladno z namensko rabo in usmeritvami za pripravo OPPN, namenjeno pretežno trgovski in spremljajoči dejavnosti.

(2) V stavbah orientiranih k Cesti svobode so dopustne dejavnosti, ki sledijo programskem konceptu, navedenem v tretjem odstavku 6. člena tega odloka, kar pomeni, da so dopustne le mestotvorne dejavnosti, ki so namenjene javnosti, ki vzpostavljajo aktivni odnos s prostorom ob javni cesti in ki programsko obogatijo ulični prostor (aktivna fasada z izložbami in dejavnostjo, ki se deloma lahko odvija tudi izven zaprtega volumna objekta). Izpolnjevanje tega pogoja mora biti posebej utemeljeno v projektni dokumentaciji.

IV. NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN

11. člen (lega in velikost objektov)

(1) Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objekta, ki jo določajo gradbene meje. Odmiki gradbenih mej od gradbenih parcel so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Kjer ni v grafičnem delu prikazano drugače, so odmiki gradbenih mej od mej gradbenih parcel 4,0 m, ob novi javni lokalni cesti 5,0 m od meje gradbene parcele, ob Cesti svobode pa 15,0 m od robnika pločnika, pri čemer se upošteva linija osi ceste.

(2) Lega objekta na GP1:

Objekt A opredeljujejo gradbene meje, ki so določene:

- z odklikom od robnika pločnika Ceste svobode 15,0 m,
- z odklikom od severne meje gradbene parcele 4,0 m in
- z odklikom od meje gradbene parcele z interno cesto 0,5 m, pri tem pa je potrebno zagotavljati gradnjo in vzdrževanje objekta praviloma na lastni gradbeni parceli.

(3) Lega objektov na GP2:

a) Objekt B opredeljujejo gradbene meje, ki so določene:

- s koordinatnimi točkami,
- deloma z odklikom od Ceste svobode, z izhodiščem, navedenim v prvem odstavku tega člena in kot je prikazano v grafičnem delu in
- z odklikom od meje gradbene parcele nove lokalne javne ceste 5,0 m (z manjšim odstopanjem na območju uvoza), kot je prikazano v grafičnem delu.

b) Paviljona B1 in B2 sta umeščena na naslednji način:

- Določene so gradbene meje, ki potekajo pravokotno na prometne ureditve in so določene s koordinatnimi točkami.
- Paviljon B1 je na strani proti Cesti svobode umeščen na gradbeno linijo, ki je določena s koordinatnimi točkami po principu navedenem v prvem odstavku tega člena.
- Paviljon B2 je upoštevajoč tudi nadstrešnico (oz. nadstrešek, napušč) na strani proti Cesti svobode in na severovzhodni strani proti parkiriščem umeščen v liniji paviljona B1, upoštevajoč tudi nadstrešnico (oz. nadstrešek, napušč).

c) Med paviljonoma se oblikuje z drevesi ozelenjena večnamenska ploščad, površine najmanj 200,0 m², ki se preko hodnika za pešce povezuje s Cesto svobode in objektom B.

d) Vzdolž poti se lahko umestita dva kioska. Postavitev sledi liniji paviljona B1.

(4) Lega objektov na GP3:

Objekt C opredeljujejo gradbene meje, ki so določene:

- na severni strani z odklikom od meje gradbene parcele nove lokalne javne ceste 5,0 m v zahodnem delu gradbene parcele do vključno zahodnega roba vozišča uvoza, in 3,0 m v preostalem delu gradbene parcele (z manjšim odstopanjem na območju uvoza), kot je prikazano v grafičnem delu,
- na vzhodni strani z odklikom 0,5 m od meje gradbene parcele, pri čemer je potrebno zagotavljati vzdrževanje objekta praviloma na lastni gradbeni parceli ter ustrezno varnost in uporabo TP postaje,
- na južni strani z odklikom 4,0 m od meje gradbene parcele,

- na zahodni strani z odmikom od robnika pločnika Ceste svobode 15,0 m,
- v kolikor se v fazi projektiranja ob zagotavljanju minimalnega karakterističnega profila lokalne ceste načrtuje cesta, ki bo ožja od prikazane v grafičnem delu, se temu prilagodi tudi potek parcelne meje in se na ta račun zagotovi večja zelena površina med cesto in objektom C, objekt C pa se ne sme večati proti severu.

(5) V 5,0 m pasu preko gradbene meje ob Cesti svobode do pomožne gradbene meje je dopustna gradnja na način, da lahko v ta pas sega:

- nadstrešnica (ali nadstrešek, napušč) objekta z dejavnostjo, skladno z drugim odstavkom 10. člena tega odloka, in sicer v velikosti površine navpične projekcije zunanjih dimenzij stavbe do 12% površine tega pasu in
- utrjena tlakovana zunanja površina, ki ni namenjena motornem prometu, do velikosti 20% tega pasu površine,
- kar se grafično prikaže v projektni dokumentaciji.

(6) Izven površine za razvoj objektov so dopustne naslednje gradnje objektov:

- Pri objektih A, B in C nadstreški vhodov servisne fasade in del nadstreška glavne fasade, in sicer ne več kot 2,0 m izven fasadne ravnine in ne smejo biti daljši od 5,0 m ter skupaj od tretjine dolžine fasade, pri tem pa je potrebno zagotavljati ustrezen vertikalni profil na prometnicah ter omogočati gradnjo in vzdrževanje praviloma na lastni gradbeni parceli.
- Na vzhodni strani objekta A v pasu do interne ceste parkirišča in uvozna klančina.
- Na severni in vzhodni strani objekta B dostavna pot, manipulativne površine z nakladalno rampo in parkirišča.
- Infrastrukturni vodi in priključki z odmikom najmanj 0,5 m od meje gradbene parcele. Manjši odmik je dovoljen le s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.
- Navezave cest, ureditev peš poti, postavitve urbane opreme in drugi posegi parkovne ureditve, objekti za oglaševanje ter gradnje drugih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka.

(7) Liniji ravnin glavnih fasad objektov A in C sledita liniji ravnine glavne fasade objekta B.

(8) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele stavb.

(9) Ostale gradbene parcele so namenjene gradnji gradbeno inženirskih objektov (komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura, jarki). Lega teh objektov na gradbeni parceli izhaja iz funkcije objektov in se lahko umeščajo do meje gradbene parcele.

(10) Velikost objektov:

- Višina objektov A, B in C je 8,0 m ($\pm 1,0$ m), vendar višinska razlika med njimi ne sme biti več kot 1,0 m. Višina obeh paviljonov mora biti enaka, in sicer 5,0 m ($\pm 1,0$ m). Dodani pogoji višinskega gabarita, definirani z etažnostjo, niso potrebni.
- Višina je lahko presežena v primeru namestitve zunanjih naprav, ki služijo za delovanje objekta, in stopnišča kot možnost dostopa na streho.
- Kota pritličja se prilagodi kotam urejenega terena, kotam prometnic in na mejah OPPN kotam obstoječega terena in je največ 0,5 m nad novo koto terena.
- Podkletitev objektov je možna ob predhodnih geološko-geotehničnih in hidrotehničnih raziskavah, ki so sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer se upoštevajo ukrepi za zavarovanje sosednjih, že zgrajenih objektov in obstoječih objektov gospodarske infrastrukture ter ukrepi za zavarovanje pred pričakovano visoko talno vodo. Preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo.
- Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in tvori zelene površine ali potrebne utrjene površine objekta, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.

(11) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti (F_z), ki je lahko največ 0,5.

(12) Lokacijski pogoji in informativne velikosti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Prikaz stavb je simbolne narave.

12. člen (oblikovanje objektov)

(1) Oblika volumnov objektov se prilagaja obliki gradbenih parcel in programskim potrebam, pri tem pa vzpostavlja čim bolj ustrezen odnos do javnega prostora in odprtega prostora krajine.

(2) Etaže oz. medetaža so lahko oblikovane konzolno.

(3) Oblikovanje fasad:

- Oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni. Prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki idr.).
- Fasade objektov so v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade. Na fasadi je poleg stekla in zelenja dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov – omet, les, fasadni paneli, ki niso betonski, opeka.

(4) Glavne fasade objektov:

- Orientirane so k Cesti svobode.
- Oblikujejo se kot aktivne fasade, tako da se omogoči vizualni stik med uličnim prostorom in stavbo, z izložbami in oblikovno izpostavljenim, poudarjenim glavnim vhodom. Zastiranje izložb (folije, zavese ipd.) ni dopustno.
- Glavni fasadi objekta B in objekta C imata nadstrešek širine 5,0 m – 8,0 m, ki členi objekt tako volumensko, kot s stebri in barvami samega friza nadstreška, ki je obložen s strukturiranimi fasadnimi paneli (kot npr. imitacija lesa).

(5) Stranske fasade:

- Nadstrešek glavne fasade se obrne tudi na stran stranske fasade v minimalni dolžini 15% dolžine fasade in jo na ta način nekoliko členi. Na stranske fasade ob novi javni lokalni cesti se obrne tudi izložbeni del fasad v minimalni dolžini 15% dolžine fasade.
- Stranske fasade morajo biti oblikovno členjene, vogalni deli fasade pa obdelani temnejše za zmanjšanje volumna v minimalni dolžini 15% dolžine ravnine fasade.
- Kot zelene fasade morajo biti urejene vizualno izpostavljene fasade, ki posegajo v območje zelene bariere (del severne in severozahodne fasade objekta A) ter stranske fasade v primerih, ko pred njimi ni mogoče zasaditi visoke vegetacije (vzhodna fasada objekta A, severozahodni vogalni del objekta B).
- Južna fasada objekta C ni vizualno izpostavljena, zato pogoji tega odstavka niso obvezujoči.

(6) Servisne, zadnje fasade:

- Za zmanjšanje volumna se fasada členi tudi z različnimi elementi – nadstreški nad servisnimi vhodi, nizi vertikalnih lamel (v materialu, barvah, zelenih fasadah) ipd.
- Vogalni del se lahko uredi kot zelena fasada.
- Temnejši vogalni del stranske fasade se obrne na servisno fasado. Temnejši pas se izvede vsaj tudi na vzhodnem delu severne servisne fasade objekta B in vsaj na severnem delu vzhodne fasade objekta B.
- V kolikor vzhodna fasada objekta C vizualno ne bo izpostavljena in bo zastrta z vegetacijo na GPj4, pogoji tega odstavka niso obvezujoči.

(7) Fasade paviljonov in kioskov:

- Oblikovani morajo biti enostavno.
- Pojavnost teh objektov je transparentne zasnove in lahkotne konstrukcije.
- Paviljona sta enotno oblikovana, prav tako kioska.
- Kot kontrast glavnemu objektu so temne barve.
- Glavne fasade paviljonov so orientirane k Cesti svobode in k večnamenski ploščadi.
- Paviljona in večnamenska ploščadi so programsko in oblikovno povezani. Glavni vhod v paviljona je s strani večnamenske ploščadi. V primeri več funkcionalnih enot se lahko dodatni vhodi formirajo s strani orientirane proti parkovnim površinam. Večinski del nadkritih zunanjih površin paviljona se zaradi programskega dopolnjevanja usmerja proti večnamenski ploščadi. Nadkrite so lahko tudi s pergolo. Pri gostinskem lokalu se v ta večinski del šteje tudi del površine lokala, kjer so mize za

stranke oz. kjer se zadržujejo stranke, in ki se odpira proti večnamenski ploščadi oz. se k njej tudi odpira.

- V kolikor sta severna fasada paviljona B1 in južna fasada B2 oblikovani kot slepi ali servisni fasadi, se ob tlakovani površini zasadijo drevesa in grmovnice.

(8) Fasade objekta A se poenoti s fasadami in barvnimi toni objekta B in C, lahko v kombinaciji z naravnimi lesenimi materiali.

(9) Strehe objektov so ravne in se uredijo kot ekstenzivne zelene strehe ali tehnološke zelene strehe. Streha nadstreška objekta B se uredi kot ekstenzivna zelena streha, s katerega se lahko vegetacija preveša čez rob strehe. Kot zelena streha se uredi tudi preostali del strešne površine objekta B, ki ga ne bodo zasedale fotonapetostne naprave.

(10) Postavljanje nadstrešnic ali stavb za funkcionalno dopolnitev ali šotorov ipd. ali kasnejše dozidave na parkirnih mestih in zelenih površinah ni dopustno, razen nadstrešnic za nakupovalne vozičke.

(11) Servisni deli stavbe ne smejo biti orientirani k Cesti svobode ali novi lokalni cesti.

(12) Na območju trgovskega centra morajo biti zagotovljene sanitarije v objektu B in / ali objektu C. Dostop mora biti zagotovljen z zunanjega prostora, in sicer najmanj ves čas obratovanja centra. V kolikor objekt B ne bo imel sanitarij in se bi se le te zagotavljal samo znotraj objekta C, mora biti le-ta postavljen hkrati z objektom B.

(13) Vsak objekt zagotavlja zbirno in odjemno mesto za smeti znotraj volumna stavbe, in sicer v zalednih delih stavb, kot je razvidno iz grafike. V objektih, kjer je več lokalov, se uredi več zbirnih in odjemnih mest.

13. člen (pomožni objekti, zunanje naprave in zunanja oprema)

(1) Merila in pogoji za načrtovanje paviljona in kioska so navedeni v 11. in 12. členu tega odloka.

(2) Dopustna je postavitve naslednjih enostavnih objektov, ki se ne klasificirajo:

- priključek,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok, samo na GPi,
- objekt za oglaševanje in informacijski pano,
- urbana oprema,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(3) Ekološki otok: Uredi se lahko na gradbeni parceli GPi na utrjeni ploščadi. Ureditev otoka mora omogočati vozilu dovolj prostora za nalaganje na način, da ne ovira prometa, da ni nobenega vozila med smetarskim vozilom in zabojnikom. Vizualno se zastre z vidika uporabnika nove lokalne ceste, in sicer z zahodne strani z zasaditvijo na gradbeni parceli GP3 in s vzhodne strani z zasaditvijo na gradbeni parceli GPj4 skladno s 14. členom tega odloka. Na isti gradbeni parceli je umeščena tudi transformatorska postaja. Postavitve elementov ekološkega otoka ne sme ovirati dostopa in vzdrževanja le-te.

(4) Objekt za oglaševanje in informacijski pano:

- Dopustna je postavitve samo na uvozih iz Ceste svobode po največ 1 pilon na vsako stran, višine največ 10,0 m in širine največ 4,0 m, in sicer le za oglaševanje dejavnosti v območju OPPN ob upoštevanju predpisov za postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu regionalne ceste in predpisov lokalne skupnosti ter dopustnost posegov v varovalne pasove infrastrukture in izven preglednostnega trikotnika.
- Umeščanje reklamnih panojev ali reklamnih zaslonov na streho objekta ni dopustno.

- Dopustne so reklamne table na fasadah objektov v poenotenem konceptu vizualnih komunikacij.

(5) Urbana oprema: Dopustna je postavitvev košev za smeti, klopi, pitnikov, razsvetljave, stojal za kolesa pri vsakem objektu, drogov za zastavo, vodnih motivov, skulptur, nadstrešnic za nakupovalne vozičke ipd. Urbana oprema mora biti enotno oblikovana.

(6) Postavitvev ograj in opornih zidov ni dopustna.

(7) Zunanje naprave (tudi fotonapetostne naprave), ki služijo za delovanje objekta:

- Nameščajo se na strehe in se skrijejo za fasadni venec oz. se od venca odmaknejo najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.
- Zunanje naprave (kot. npr. klimatske naprave in zunanje enote toplotne črpalke ipd.) ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.

(8) Dovoljena je postavitvev začasnih stojnic na večnamenski ploščadi.

(9) Začasni objekt kot pomožna stavba se ureja skladno z veljavnim predpisom o začasnih objektih.

14. člen (zunanje površine)

(1) Niveliranje terena se izvede s prerazporeditvijo zemeljske mase ob upoštevanju tehničnih pogojev. Parkovne površine se uredijo na nivoju Ceste svobode, sicer pa se v največji možni meri nov teren prilagaja obstoječem terenu, lokalni cesti s primernim vzdolžnim profilom in koti obstoječega terena na severni in vzhodni meji OPPN. Premoščanje višin se izvede izključno z naklonom preoblikovanega terena, ki se lahko mestoma nadviša največ 1,0 m. Nasipavanje ni dopustno. Strme brežine in grajene utrjene brežine niso dopustne. Kot primer niveliranja terena je prikaz s prerezom v načrtu 3.1 grafičnega dela OPPN »Karakteristični prerezi območja«.

(2) Oblikovanje in oprema zunanjih površin morata strmeti k spodbujanju socialnih interakcij in ustvarjanju ugodne mikroklimе. Uredijo se prijazno pešcem in kolesarjem.

(3) Utrjene zunanje površine:

- Parkirne in zunanje manipulativne površine se zagotavljajo na posamezni gradbeni parceli objekta in morajo po velikosti zadoščati potrebam dejavnosti.
- Za zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest za električne in navadne avtomobile ter parkirnih mest za invalide veljajo merila in pogoji, ki jih določa OPN in drugi predpisi za posamezno dejavnost oz. vrsto objekta, pri tem pa se upošteva skupna površina funkcionalnih enot enake dejavnosti.
- Čim večji delež parkirnih površin se zagotovi za objektom B, najmanj v številu za potrebe zaposlenih.
- Parkirna površina je vizualno členjena in senčena z drevesi, skladno z naslednjim odstavkom.
- Na območju manipulacije dostavnih tovornjakov mora biti povozna površina ustrezno utrjena.
- Povožne površine morajo biti izvedene nepropustno, v asfaltni izvedbi oziroma tlakovane, obrobene z robniki (ne nujno klasično dvignjenimi) in opremljene z napravami za zaščito podtalnice pred pronicanjem škodljivih snovi.
- Dopustno je kratkotrajno parkiranje delovnih vozil za potrebe vzdrževanja. Redno parkiranje delovnih vozil za opravljanje dejavnosti ni dopustno.
- Za posamezen objekt se zagotovi tudi zadostno število parkirnih mest za kolesa ter druga enosledna vozila, pod pogoji, ki jih določa OPN, in ki so zaščiteni pred vremenskimi vplivi. Umestijo se v bližino glavnega vhoda, kar pri objektu B pomeni najmanj pred osrednjim delom objekta in ne smejo ovirati prehodnost za pešce.
- Objekti A, B in C so med seboj povezani zvezno s hodnikom za pešce, ki se tlakuje in tvori nakupovalno pot, z možnostjo navezave na ureditve Eurospina južno od območja OPPN.
- Hodnik za pešce, ki povezuje Cesto svobode in objekt B, večnamenska ploščad med paviljonom in utrjene površine ob objektih se tlakujejo. V območju povezovalnega hodnika se umestijo klopi. Na večnamenski ploščadi se uredijo klopi oz. večnamenski elementi, ki so del ureditve in omogočajo posedanje, druženje in igro. Večnamenska ploščad se naravno senči z zasaditvijo dreves, skladno z naslednjim odstavkom. Za zagotavljanje varnosti se med večnamensko ploščadjo in območjem

parkirišč uredi nizka zelena bariera skladno z naslednjim odstavkom. Uredi se tudi ožja peščena pešpot od semaforiziranega križišča do večnamenske ploščadi, ob katero se umestijo klopi.

- Paviljona in večnamenska ploščad so oblikovno in funkcionalno povezani.

(4) Neutrjene, zelene površine:

a) Skupni pogoji:

- Območje OPPN se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja padavinske vode, zmanjšanja toplotnega otoka, hlajenja prostora kot zaradi privlačnosti prostora.
- Ohranja se obstoječa vitalna vegetacija na območjih severnega in vzhodnega roba.
- Minimalni faktor zelenih površin Fzp je 0,30.
- Pri zasaditvah se upošteva zahteve s področja prometne varnosti območja preglednostnega trikotnika. Potek novih infrastrukturnih vodov se prilagaja ureditvi odprtega prostora (zasaditvi dreves). Zasaditev je potrebno izvesti z zaščitnimi ukrepi, ki bodo preprečili razprostiranje korenin v infrastrukturo. Pri sajenju dreves je potrebno upoštevati potek obstoječih infrastrukturnih vodov in odmike, ki so navedeni v 16. členu tega odloka.
- Za novo zasajena drevesa se uporabi standardne visokodebelne sadike s krošnjo na višini 2,2 m in z obsegom debla minimalno 18,0 cm na višini 1,0 m avtohtonih funkcionalnih dreves naravnoraščenih krošenj. Zasaditev z drevesi z majhnimi in /ali kroglastimi krošnjami in/ali ozkimi stebrastimi krošnjami (cipresam podobne vrste) ni dopustna.
- Sadike grmovnic morajo imeti minimalno 3-5 poganjkov, ustreznega kakovostnega in velikostnega razreda za zasaditev reprezentativnih javnih površin.
- Pri drevesih med parkirnimi mesti in v drugih utrjenih površinah se zagotovi minimalno prepustno površino oz. izpust v tlaku za prehajanje vode in zraka 2,6 m² na drevo. Uredi se kot zasajena površina s pokrovniciami, trajnicami ali trato. Pod tlakovanimi površinami se zagotovi ustrezno velikost sadilne jame za razrast korenin.
- Izdela se načrt krajinske arhitekture, ki mora biti sestavni del projektne dokumentacije za vsak objekt znotraj OPPN. Z načrtom se določi celostna ureditev odprtega prostora, vključno s tlakovanimi in zelenimi površinami, zaščita ohranjenih dreves med gradnjo, zasaditveni načrt (vrste rastlin, razporeditev, tudi morebitno protikoreninsko zaščito v bližini obstoječih komunalnih vodov, oporo dreves) in poda navodila za vzdrževanje.
- Vsa zasaditvena in zatratitvena dela morajo biti izvedena pred izdajo uporabnega dovoljenja.

b) Zelena bariera:

- Vzpostavi se zelena vizualna bariera na severnem robu OPPN zaradi stika z odprtim prostorom oz. kmetijskimi površinami (zelena kulisa pred veliko sklenjeno površino fasade objekta) in na vzhodnem robu OPPN zaradi členitve območja in bližine predvidene dejavnosti vzgoje in izobraževanja, kjer ima bariera hkrati tudi vlogo omilitve hrupa in prašnih delcev s predvidene dostavne ceste ter zmanjšanja toplotnega sevanja.
- Bariera je minimalne širine 5,0 m od meje gradbene parcele, na gradbeni parceli GP2 z dopustnim minimalnim odstopanjem zaradi posega utrjenih površin na delu parkirnega mesta na severovzhodnem vogalu in zavijalnega radija dostavne poti, kot je razvidno iz grafičnega dela, in sicer ob hkratnem upoštevanju tretje alineje petega odstavka 12. člena tega odloka. Na območju zavijalnega radija interne ceste k dostavni poti poteka na mestu predvidene zelene bariere zacevljen jarek (prepust), kjer se na zeleni površini zasadi grmovnice (npr. leska, črni trn) kot gosto grmovno zasaditev.
- Na območju gradbene parcele GP1 se vzpostavi nekoliko ožja bariera minimalne širine 4,0 m, z dopustnim manjšim poseganjem v ta pas, kot to omogoča 11. člen tega odloka ob hkratnem upoštevanju tretje alineje petega odstavka 12. člena tega odloka.
- Na severnem robu gradbene parcele GP1 se prednostno ohranja obstoječi odprti jarek in vegetacijski pas ob njem z obstoječimi vitalnimi drevesi. V primeru odstranitve se vegetacijo nadomesti v skladu s pogoji tega odstavka.
- Obstoječa vegetacija se ohranja tudi na zeleni površini v severovzhodnem delu gradbene parcele GP2.
- Tudi drugod se, kjer je le mogoče, ohranja obstoječa vitalna vegetacija.
- Zelena bariera je sestavljena iz dreves in grmovnic. Drevesa se zasadi premenjalno ali organsko (ne v drevoredni vrsti), da se ustvari volumensko neenakomeren, a sklenjen oz. povezan pas krošenj. Uporabi se različne drevesne vrste, vsaj 90% dreves je listopadnih (npr. jelša, maklen, lipovec), v manjši meri so lahko iglavci (npr. rdeči ali črni bor). V podrasti se v mešani razmestitvi zasadijo prostorastoče grmovnice srednje velikosti / raščavosti (uporabijo se: navadni dren, črni

trn, leska, navadni šipek ipd.). V tem delu se ne ureja striženih živih mej in ne uporablja okrasnih vrst, kot so lorovikovec, paciprese in podobno.

c) Parkovne površine z drevoredom in z večnamensko ploščadjo:

- Ob Cesti svobode se od roba pločnika najmanj do utrjenih površin oz. gradbene meje uredijo parkovne površine t.j. v širini cca 15,0 m z dopustnimi posegi po tem odloku. Uredijo se kot sklenjena večnamenska javno dostopna zelena površina.
- V odmiku cca. 2,5 m od roba pločnika se zasadi lipov (npr. *Tilia cordata* 'Greenspire') ali javorjev (npr. *Acer platanoides* 'Cleveland') drevored ob upoštevanju poteka obstoječe infrastrukture. Sadilna razdalja med drevesi je cca. 7,5 m.
- Med drevoredom in paviljoni se zasadijo nižje grmovnice v potezah oz. na način, da se ustvarja nizek vegetacijski rob (ločilni pas) proti cesti. Nizke zasaditve (npr. polegli bisernik, japonska medvejka ipd.) so oblikovno poenotene, območje oblikuje kot enovit parkovni pas.
- Srednje visoke grmovnice se zasadijo ob stiku parkovne površine z utrjenimi prometnimi površinami, ob stranskih oz. servisnih fasadah, mestoma ob paviljonih (npr. šmarna hrušica).
- Večnamenska površina se senči z drevesi, ki so primerna za urbana okolja in ki so lahko cvetoča. Zasadi se najmanj 6 srednje velikih dreves enake vrste in sorte (npr. okrasne hruške, lipovec ali podobno). Izpusti za drevesa v tlaku so zasajeni s pokrovniciami, trajnicami ali so peščeni. Med ploščadjo in območjem parkirišč se v minimalni širini 0,7 m uredi zeleni ločitveni pas goste zasaditve nizkih grmovnic (npr. polegli bisernik, japonska medvejka).

d) Zelene površine na parkiriščih:

- Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na šest parkirnih mest. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena. Zasadijo se drevesa s srednje veliko ali veliko krošnjo (kot npr. lipovec, ostrolistni javor, gaber) na način, da se zagotovi najmanj 30% pokritosti parkirnih površin s krošnjami dreves (v časovnem preseku končne razrasti dreves).
- Preostale površine med parkirnimi mesti in voziščem (zeleni otoki) se zazelenijo. Zasadi se najmanj dve drevesi / zeleni otok (na zelenih otokih s kioskom najmanj eno drevo). Kot podrast se uporabi pokrovne rastline, trajnice ali trato.

e) Zelene površine z drevoredom ob novi lokalni cesti:

- Ob novi lokalni cesti se od roba pločnika najmanj do objekta uredijo zelene površine (pas širine 5,0 m z odstopanjem na območju objekta C, kot je prikazano v grafičnem delu). Zeleni pas na severni strani se zasadi z drevoredom v odmiku 2,0 m od roba pločnika in pod drugimi pogoji, kot velja za drevored ob Cesti svobode.

f) Druge zelene površine na GP1:

- Med stavbo in glavnim uvozom do parkirišč se vzpostavi zeleni pas, zasajen z nizkimi grmovnicami in trajnicami.
- V kolikor se površina med objektom A in interno cesto uredi kot utrjena površina, se le-ta členi z zeleno cenzuro (zelenim otokom) širine minimalno 2,0 m z enim drevesom.

g) Druge zelene površine na GP2:

- V delu tik pred objektom B se v večjem zelenem otoku severno ob peš povezavi do glavnega vhoda zasadi drevesno gručo z vsaj petimi drevesi (npr. gaber, črni gaber, lipa) za ustvarjanje sence oz. ugodnejše mikroklima ter členitve prometnih površin.
- Ob hodniku za pešce, ki povezuje Cesto svobode in objekt B se na mestu parkirišč zagotovi obojestranski zeleni pas minimalne širine 2,5 m. Na južni strani hodnika se v posamezni zeleni otok zasadi po dve drevesi, na severni strani ob prostoru za kioska po eno drevo. Pas na južni strani hodnika se lahko uredi kot zasajeni površinski zadrževalnik meteorne vode.
- Površina med objektom B in interno cesto se zazeleni. Zasadi se z min. enim drevesom in grmovnicami ali izvede zelena fasada v delu fasadne ravnine.

h) Druge zelene površine na GP3:

- Zeleni pas ob novi lokalni cesti se ob meji z gradbeno parcelo GPi zasadi z visokimi grmovnicami oz. se izvede zelena fasada.

i) Druge zelene površine na GP4:

- Zemljišče je del parkovne površine in se ureja skladno s pogoji za le-to.

(5) Ureditev jarkov:

- Pogoje za oblikovanje jarkov in tehnične pogoje določa 19. člen tega odloka.
- Na GPj4 se izvede zasaditev dreves in grmovnic ob jarku kot vizualno zastiranje ureditev na GPi.

15. člen **(pogoji za obstoječe objekte)**

Znotraj območja OPPN ni obstoječih objektov. V primeru faznosti gradnje kasnejši posegi v prostor sledijo zasnovi, kot jo določa 6. člen tega odloka, in se izvedejo skladno z merili in pogoji tega odloka.

V. GOSPODARSKA JAVNA IN DRUGA INFRASTRUKTURA

16. člen **(infrastruktura splošno)**

(1) Območje OPPN ni komunalno opremljeno. Kratek opis infrastrukturnega opremljanja je naveden v četrtem odstavku 5. člena tega odloka.

(2) Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje, ki se deloma nahaja izven območja OPPN. Zgradijo se novi sekundarni vodi in nova transformatorska postaja. Nova infrastruktura se dimenzionira za končno pozidavo celotnega nepozidanega območja vzhodno od območja OPPN.

(3) V območju križišč in priključkov (pregledno polje) ter na notranjih straneh cestnih krivin (pregledna berma) ni dovoljeno vzpostaviti kakršne koli vegetacije ali postaviti objekte, naprave in druge predmete ter storiti kar koli drugega, kar bi oviralo preglednost cest, križišča ali cestnega priključka. Odmiki od cest in infrastrukturnih koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje infrastrukturnih objektov. Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj.

(4) Prečkanja javnih cest in poti so povsod, kjer to dopušča kategorija zemljine, predvidena s prebojem, sicer pa s prekopom. Prečkanja cest, uvozov, dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo. Kjer bo infrastruktura izvedena v vozišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu. Vse instalacije se izvedejo na ustrezni globini glede na niveleto vozišča ceste. Prav tako se na mestih, kjer so mogoča prečkanja infrastrukture v prihodnje, izvedejo zaščitne cevi.

(5) Nasipavanje ali odzemanje materiala nad obstoječimi vodi ni dovoljeno brez uskladitve upravljavca infrastrukture.

(6) Potek infrastrukture se uskladi z zasnovo odprtega prostora in se prilagaja umestitvam dreves.

(7) Na območju zelene bariere in zelenih parkovnih površin ob Cesti svobode ni dovoljena gradnja infrastrukturnih vodov in priključkov, razen novega SN elektroenergetskega voda pod pogoji 20. člena tega odloka. Potek novih infrastrukturnih vodov in priključkov se prilagodi novim zasaditvam, kot jih določa 14. člen tega odloka.

(8) Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture se izvede z odklikom od posameznih vodov najmanj 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,0 m, od plinovoda pa v 2,5 m pasu ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

(9) Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav se namestijo tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na ulični fasadi objektov.

(10) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektni dokumentaciji.

(11) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«, potek infrastrukture pa na načrtu 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

17. člen (prometna infrastruktura)

(1) Na območje OPPN se dostopa iz regionalne ceste R1–220/1334, Krško–Brežice preko semaforiziranega štirikrakega križišča, na katerega se navezuje nova lokalna javna cesta in preko novega priključka (desno-desno) v severnem delu območja OPPN.

(2) Regionalna cesta:

- OPPN ne posega na območje regionalne ceste, meji pa na regionalno cesto R1–220/1334, Krško–Brežice in z nekaterimi ureditvami posega v varovalni pas ceste.
- Na odseku, ki meji na območje OPPN se izvede semaforizirano štirikrako križišče in priključek (desno–desno) s pasom za zavijanje. Priključek je skonstruiran tako, da omogoča prevoznost merodajnemu vozilu (tovorno vozilo s polpriklonikom) s prekrivanjem.
- Uredijo se površine za pešce in kolesarje ter cestna razsvetljava.

(3) Posegi v varovalni pas regionalne ceste:

a) V varovalni pas segajo:

- elementi križišča in priključka,
- nadstrešnice in utrjena tlakovane zunanje površine, ki niso namenjene motornemu prometu, skladno s petim odstavkom 11. člena tega odloka,
- infrastrukturni vodi (obstoječ in novo predviden SN elektroenergetski vod, vodovod, kanalizacija, plinovod),
- parkovna ureditev z drevoredom in druge zasaditve, skladno s točko c) četrtega odstavka 14. člena tega odloka,
- urbana oprema, objekti za oglaševanje, skladno s 13. členom tega odloka.

b) Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v območju regionalne ceste je potrebno vložiti projektno dokumentacijo v pregled in potrditev pristojnem upravljavcu in si pridobiti pozitivno mnenje za izvedbo del na podlagi veljavne zakonodaje.

(4) Nova lokalna cesta:

- Predvidi se nova lokalna javna cesta, ki se v novem štirikrakem križišču priključuje na regionalno cesto R1–220/1334, Krško–Brežice in ki bo omogočala navezavo še nepozidanih stavbnih zemljišč v zaledju.
- Minimalni karakteristični prečni profil lokalne ceste v delu z dvosmernim prometom:

robnik	
pas za pešce	2x 1,45 m
pas za kolesarje	2x 1,50 m
<u>vozni pas</u>	<u>2x 3,00 m</u>
Skupaj:	12,40 m.
- Nova lokalna cesta bo grajena javno dobro lokalnega pomena in se kategorizira kot mestna krajevna cesta (LK).

(5) Posegi v varovalni pas lokalne ceste

a) Varovalni pas lokalne ceste je 10,0 m.

b) V varovalni pas segajo:

- elementi posameznih uvozov in izvoza,
- predvidene stavbe in zunanje ureditve, kot izhaja iz prikaza v grafičnem delu,
- infrastrukturni vodi in priključki,
- zelene površine z drevoredom, skladno s točko e) četrtega odstavka 14. člena tega odloka,
- urbana oprema, ekološki otok, skladno s 13. členom tega odloka.

(6) Interna cesta:

- Predvidi se interna cesta za vožnjo tovornega vozila, ki vstopa na območje TC Brežice na severnem priključku in izstopa iz območja gradbene parcele GP2 na južni strani na lokalno cesto. Preko interne ceste se zagotovi tudi dostop do gradbene parcele GP1, dostop za potrebe vzdrževanja jarkov, dostop do dostavne poti tudi za druga službena vozila za potrebe vzdrževanja infrastrukture (tudi za smetarsko vozilo).
- Minimalni karakteristični prečni profil interne ceste je 6,0 m.

(7) Omejevanje dostopa javnosti na parkirna mesta ali na interno cesto (npr. z rampami ali na kakršenkoli drug način) ni dopustno.

(8) Ob regionalni in lokalni cesti se predvidijo ločene površine, namenjene peš in kolesarskemu prometu. Površine za kolesarje in pešce so na pločnikih v isti ravnini.

(9) Ob regionalni cesti in lokalni cesti se izvede cestna razsvetljava.

(10) Posebnih površin za javni promet se ne predvidi. Po potrebi se lahko naknadno omogoči avtobusno postajališče na vozišču z zagotovitvijo ustreznega prostora za čakališče.

(11) Glavne dostope do objektov, primarne površine za pešce je treba urediti tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

(12) Na območju se zagotovi zadostno število parkirnih mest za avtomobile, za kolesa ter druga enosledna vozila, kot to določa tretji odstavek 14. člena tega odloka.

(13) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«.

18. člen (vodovod in hidrantno omrežje)

(1) Ob vzhodnem robu Ceste svobode, neposredno ob območju OPPN poteka javni magistralni vodovod DL Ø 300 mm (povezava glavnega črpališča v Glogovem Brodu s centralnim vodohranom na Čatežu ob Savi).

(2) Predvidi se nov sekundarni javni vodovod, ki se dimenzionirana za končno pozidavo celotnega nepozidanega območja vzhodno od območja OPPN. Prikluči se na južni strani Eurospina na obstoječo cev PE HD DN 125. Predvidena je cev sekundarnega vodovoda deloma v koridorju nove lokalne ceste in se zaključi v jašku v območju OPPN, od koder se omogoča navezava zalednih nepozidanih stavbnih zemljišč.

(3) Vse ostalo omrežje znotraj OPPN je interno (privatno) omrežje, ki zagotavlja vodo za objekte in požarno vodo z nadzemnimi hidranti. Priključevanje objektov na vodovodno omrežje je obvezno.

(4) Način in mesto priklučevanja, natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se pod pogoji upravljavca določijo v fazi izdelave projekta komunalnega opremljanja območja.

(5) Na območju se izvede hidrantna mreža s hidranti, ki so priklopljeni na vodovodno omrežje. Postavitev hidrantov se izvede v skladu z veljavnimi predpisi. Hidrantno omrežje mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno z veljavnimi predpisi.

(6) Potek vodovoda in hidrantnega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

19. člen (odvajanje voda)

(1) Komunalne odpadne vode:

- Zahodno od območja OPPN ob Cesti svobode (deloma na nasprotni strani ceste) poteka obstoječi javni gravitacijski primarni mešani kanalizacijski vod AB Ø 1200 mm.
- Za območje OPPN se izvedejo novi kanalizacijski interni vodi, ki se preko privatnega črpališča priključujejo na obstoječo niveleto cevi z izgradnjo novega jaška. Priključevanje objektov na kanalizacijski sistem je obvezno.

- Način in mesto priključevanja, natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se pod pogoji upravljavca določijo v fazi izdelave projekta komunalnega opremljanja območja.

(2) Padavinske vode – obstoječe stanje:

- Na območju OPPN ni obstoječe meteorne kanalizacije. Na območju OPPN potekajo naravni odvodni jarki, ki odvajajo tudi zaledno vodo v neimenovani vodotok. V obstoječe jarke je speljan višek vode z območja Eurospina in dva prepusta, od katerih severni ni aktiven. Nivo podzemne vode je zelo visok (po vrtinah 11 cm – 28 cm pod koto terena), zato ponikanje ni primerno.
- Izdelan je Elaborat geotehničnih in hidroloških raziskav, Gracen d.o.o., št. 1- 24/2022, januar 2023.

(3) Padavinske vode – meteorna kanalizacija:

- Odvajanje padavinskih voda je potrebno zagotoviti na lastnem zemljišču. Izvede se interna padavinska kanalizacija z zadrževalniki in z izpusti, ki so omejeni z dušilko, v obstoječ jarek, ki vodi v neimenovani vodotok izven območja OPPN.
- Zadrževalniki morajo biti v podzemni izvedbi.
- Vode s strešnih površin se iztekajo direktno v zadrževalnik.
- Vode s prometnih in utrjenih površin se predhodno očisti preko lovilcev olj oziroma se očisti na način, da se zagotovi ustrezna čistost vode skladno z veljavnimi predpisi.
- Vode s cestišč se uredi z vtokom pod robniki, preko sistema drenaž, ki poteka vzporedno s cesto v vodotesno cestno meteorno kanalizacijo, ki se preko lovilcev olj spelje v zadrževalnik, kar velja tudi za odvajanje voda z javne lokalne ceste v zadrževalnik v privatni lasti.
- Izvede se drenaža terena posamezne gradbene parcele.
- Zadrževalniki se dimenzionirajo tako, da imajo funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, upoštevajoč geološke razmere, prispevne površine zalednih vod, vodo drenaže zemljišč, površino streh in drugih utrjenih površin in možnosti uporabe padavinske vode za sanitarno vodo, za pranje zunanjih površin, za zalivanje zelenih površin, za vodne motive ipd. Tehnična rešitev zadrževalnika in dimenzioniranje sistema je predmet projektne dokumentacije.
- Za gradbeni parceli GP2 in GP3 se lahko izvede skupni zadrževalnik.

(4) Padavinske vode – odvodni jarki:

- Obstoječi jarki se premaknejo na severni in vzhodni rob območja OPPN.
- Nivojski prehodi brežin jarkov se izvedejo kot zložne reliefne modulacije brez ostrih prehodov. Višinske kote se prilagajajo obstoječemu terenu.
- Brežine jarkov se uredijo kot zelena sonaravna ureditev enotnega izgleda, ki omogoča zatravitev in rast vegetacije na površini (npr. kamni z zemljino ali armirana brežina ali podobna tehnična rešitev). Dno se zatravi zaradi omejitev hitrosti. Novi jarki se izvedejo na način, da se ohrani vitalna obstoječa drevnina med novim jarkom in zadrževalniki.
- Na gradbeni parceli GP1 se lahko ohrani obstoječi jarek, ki se deloma nahaja tudi izven območja OPPN, kateremu se s čiščenjem (lahko po potrebi deloma povečanjem) zagotavlja ustrezen profil. Le-ta pa se preko betonskega škatlastega prepusta naveže na nov jarek severno od gradbene parcele GP2.
- Očisti se tudi del terena izven območja OPPN, kjer se odvaja voda iz obstoječih jarkov v območju OPPN, in sicer do neimenovanega vodotoka.
- Pri dimenzioniranju jarkov je potrebno poleg odvajanja padavinskih voda z območja OPPN upoštevati tudi prispevne površine zalednih zemljišč (tudi izven OPPN), prepustov in višek padavinskih vod Eurospina.
- Jarek severno od gradbene parcele GP2 se lahko izvede neodvisno od jarka, na gradbeni parceli GP1.
- V jarek vzhodno od GP2 se omogoči odvajanje vode z zemljišč vzhodno od območja OPPN.
- Potrebna površina za umestitev jarkov (velikost gradbene parcele jarkov) se lahko prilagodi dejanskim potrebam, v kolikor se pojavijo drugačne razmere in se to utemelji s strokovno podlago s hidravličnimi izračuni in pridobi soglasje od pristojnih nosilcev urejanja prostora.

(5) Uredijo se obstoječi prepusti.

- (6) Na gradbeni parceli GP3 se ob meji s parcelo Eurospina izvede drenažna cev, ki se kot ostale drenaže terena spelje v odvodni jarek na gradbeni parceli GPj3, v katerega se spelje tudi višek padavinskih vod Eurospina.

(7) Način, dimenzioniranje in tehnične karakteristike odvodnjavanja voda se na podlagi hidravličnega preračuna dokončno določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije za gradnjo na posamezni gradbeni parceli.

(8) Odvodnjavanje odpadnih in padavinskih vod je razvidno iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

20. člen (energetska infrastruktura)

(1) Na območju OPPN TC Brežice potekata vzporedno s Cesto svobode dva srednje napetostna voda, in sicer: KB 20 kV RTP Brežice – DV Globoko, tip 3 x XHP 49-A 1 x 150 mm 2 in KB 20 kV RTP Brežice – DV Brežice, tip 3 x XHP 49-A 1 x 150 mm 2. Kablovoda po evidencah Elektra Celje, d.d. potekata 15,0 m od roba asfalta Ceste svobode.

(2) Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje, ki se dimenzionira za končno pozidavo tudi celotnega nepozidanega območja vzhodno od območja OPPN.

(3) Izvede se nov SN vod z večcevno elektro kabelsko kanalizacijo (EKK) s pripadajočimi jaški in električnimi vodi, ki je v fazi projektiranja po projektu KB izvodi smer Brezina iz RTP Brežice. Umesti se poleg obstoječih kablovodov in sicer v odmiku najmanj 7,5 m od roba pločnika (na območju zavijalnega radija najmanj 5,0 m), da se zagotovi zadostna površina z ustreznimi ravnimi pogoji za kontinuirano zasajen drevored. Zaradi izvedbe v kabelski kanalizaciji le-ta ne onemogoča saditve visoke vegetacije parkovnih ureditev.

(4) Izvede se nova transformatorska postaja TP Brežice TC, ki je locirana na gradbeni parceli GPi, in sicer v odmiku od lokalne ceste, pomaknjena izven uličnega niza v ozadje parcele, ker ne sme biti vizualno izpostavljena v koridorju ceste, in na način, da ne onemogoča umestitve ekološkega otoka. TP se umesti v odmiku min. 1,0 m od objekta in v odmiku od odvodnega jarka, ki omogoča stabilnost in varno uporabo TP. TP mora biti dostopna s tovornim vozilom nad 6,5 t z montiranim kamionskim dvigalom nad 9,0 m.

(5) TP in priključna moč TP (predvidena do 1x 1000 kVA) morata omogočiti nadgradnjo za napajanje nepozidanih zemljišč vzhodno od območja OPPN in se natančneje določita v fazi izdelave projektne dokumentacije za infrastrukturno opremljanje območja. TP Brežice TC se v 20 kV omrežje priključi na obstoječi 20 kV kablovod, ki poteka med RTP Brežice in DV Brežice. Ta se prekine, podaljša in uvede v predvideno TP TC Brežice. SN voda se od mesta priključitve do TP položi v novo elektro kabelsko kanalizacijo (EKK).

(6) Za napajanje predvidenih objektov se zgradi elektro kabelska kanalizacija, ki poteka po vzhodni strani objekta B (po dostavni poti), do objekta C pa direktno iz TP. Predvideni NN kablovodi morajo biti na celotni trasi ustrezno mehansko in električno zaščiteni.

(7) Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omaric.

(8) Za ogrevanje in drugo uporabo se zagotavlja tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije. V ta namen je dopustna postavitve zunanjih naprav in zunanje opreme, ter manjše naprave v skladu s predpisom, ki ureja manjše naprave za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije.

(9) Obvezna je postavitve fotonapetostnih naprav pod pogoji za zunanje naprave, ki jih določa 13. člen tega odloka in pod pogoji, ki jih določa področni predpis. Solarni moduli se lahko izvedejo le kot del strehe.

(10) Zahodno od območja OPPN poteka distribucijsko plinovodno omrežje: v Ulici Stanka Škalerja odsek R293-PE90 in v Pleteršnikovi ulici odsek R382-PE225, oba z delovnim tlakom 4 bar. Predvidi se izgradnja novega voda v infrastrukturnem koridorju nove lokalne ceste za morebitno priključitev objektov na plinovodno omrežje in z možnostjo kasnejšega priključevanja nepozidanih zemljišč vzhodno od območja OPPN.

(11) Potek energetskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

21. člen (komunikacijsko omrežje)

(1) Obstoječi komunikacijski vod poteka zahodno ob območju OPPN, v Cesti svobode in južno od območja, ob obstoječem trgovskem objektu Eurospin.

(2) Za predvidene ureditve na območju OPPN se predvidi novo elektronsko komunikacijsko omrežje z navezavo na najbližji telekomunikacijski kabelski jašek na severozahodnem vogalu objekta Eurospin. Za trase novih telekomunikacijskih vodov se predvidi kabelska kanalizacija.

(3) Dopustna je gradnja širokopasovnega omrežja in drugih telekomunikacijskih omrežij ob upoštevanju tega OPPN.

(4) Potek telekomunikacijskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

22. člen (zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov z odjemnih mest na gradbeni parceli stavbe.

(2) Vsaka stavba zagotavlja zbirno in odjemno mesto znotraj volumna stavbe, in sicer v zalednih delih stavb. V objektih, kjer je več lokalov, se uredi več zbirnih in odjemnih mest.

(3) Dostop do odjemnih mest se zagotavlja po privatnih prometnih površinah. Lastniki in uporabniki morajo zagotavljati nemoten odjem in dostop smetarskem vozilu.

(4) Na gradbeni parceli GPi se lahko uredi ekološki otok pod pogoji 13. člena tega odloka.

(5) Lokacije odjemnih mest so informativno razvidne iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

VI. NAČRT GRADBENIH PARCEL IN PROSTORSKI UKREPI

23. člen (načrt gradbenih parcel in prostorski ukrepi)

(1) Pred gradnjo objektov, ki mejijo na obstoječe ali načrtovane občinske javne ceste ali drugo grajeno javno dobro lokalnega pomena, je praviloma treba izvesti postopek ureditve meje, parcelacije, nove izmere ali drug postopek, s katerim se uredi dejansko stanje in prenese lastništvo občinskih javnih cest ali drugega grajenega javnega dobra lokalnega pomena na občino.

(2) Območje OPPN je razdeljeno na gradbene parcele, namenjene gradnji stavb (GP), gradnji javnih cest (GPjc) in cest (GPc), infrastrukture (GPi) in jarkov (GPj).

(3) Vzhodna meja gradbene parcele GP3 se prilagodi velikosti gradbene parcele GPi, ki je potrebna za funkcioniranje ekološkega otoka in TP postaje.

(4) Nova lokalna cesta (GPjc1) se načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena.

(5) Na interni cesti (GPc) se zagotovi dostop do gradbene parcele GP1 in GP2, dostop za potrebe vzdrževanja odvodnega jarka in možnost odvajanja padavinske vode z gradbene parcele GP1 preko prepusta v odvodni jarek.

(6) Na površinah parkovne ureditve, večnamenske ploščadi in površin za pešce se omogoči javna raba. Gre za javne površine v zasebni lasti.

(7) Lahko se uredi menjava lastništva zemljišč gradbene parcele GP4, ki funkcionalno pripada parkovnim površinam, in dela gradbene parcele GPj1 na območju zavijalnega pasu regionalne ceste. V kolikor lastnika menjave ne dogovorita, ostane gradbena parcela GP4 kot del obstoječe parcele regionalne ceste, vendar je kljub temu potrebno izvesti parkovne ureditve (zasaditev drevoreda) na območju predmetnega zemljišča.

(8) Gradbena parcela GPi se nameni postavitvi ekološkega otoka in TP. Lahko se deli na dve gradbeni parceli, na parceli ob cesti, kjer je dopustna postavitev ekološkega otoka se lahko vzpostavi javno dobro.

(9) V kolikor bi v fazi natančnejših tehničnih projektnih rešitev cest in jarkov z OPPN predvidena parcelacija izvedbo le-teh onemogočala, je dopustna toleranca od poteka mej gradbenih parcel.

(10) Parcelacija je razvidna iz načrta 6 grafičnega dela OPPN »Načrt gradbenih parcel«.

(11) Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

24. člen **(ohranjanje kulturne dediščine in narave)**

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine, niti na območju varovanja narave.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja na celotnem območju urejanja tudi splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja oz. lastnika zemljišča oz. investitorja oz. odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

25. člen **(varovanje voda)**

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo in ni površinskih voda.

(2) Padavinske jarke na območju OPPN se prestavi in na novo uredi, kot določa 19. člen tega odloka.

(3) Predvideni so predhodni ukrepi za varstvo površinskih voda in podtalnice skladno z veljavno zakonodajo - ustrezen način odvajanja in čiščenja padavinskih in odpadnih vod, ukrepi za zmanjšanje hipnega odtoka vod.

26. člen **(varovanje okolja)**

(1) Dopustne so le tiste dejavnosti, ki imajo vpliv na okolje znotraj dopustnih kriterijev vplivov na okolje.

(2) Na območju OPPN ni pomembnejših virov zračnih emisij. Zrak, ki se spušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjeni naftni plin, kurilno olje).

(3) Območje centralnih dejavnosti CDo in CU sodi po veljavnih predpisih med območja III. stopnje varstva pred hrupom.

(4) Povzročitelji odpadkov med gradnjo in v času obratovanja objektov morajo upoštevati veljavne predpise, ki določajo ravnanje z odpadki.

(5) Mejne vrednosti obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja ne smejo biti presežene, pri čemer je potrebno upoštevati veljavne predpise. Območje OPPN sodi v območje I. stopnje varstva pred sevanjem.

(6) Pri osvetljevanju objektov in pri objektih za svetlobno oglaševanje, ki svetijo, je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi in usmeritve s področja svetlobnega onesnaženja okolja ter zmanjševanja porabe električne energije.

(7) Pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter se uporabiti za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin v občini.

(8) Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave so integrirani v pogojih umeščanja objektov infrastrukture in drugih ureditev v prostor, kar je razvidno iz načrtov grafičnega dela OPPN 3 »Ureditvena situacija«, 3.1 »Karakteristični prerezi območja« in 4 »Infrastruktura«.

VIII. OBRAMBA TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM IN VAROVANJEM ZDRAVJA

27. člen

(obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Predvidene ureditve morajo biti skladne z veljavnimi predpisi, smernicami in priporočili s področja obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (poplave, erozija, potres, požar) ter varovanja zdravja ljudi in kvalitetnega okolja bivanja.

(2) Ukrepi ogroženih območij: Območje obravnave se ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju, ne na erozijsko ogroženem območju in ne na plazljivem ali plazovitem območju.

(3) Protipotresna varnost: Pri gradnji objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za projektni potresni pospešek tal (g) je 0,3. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

(4) Nevarnost razlitja nevarnih snovi: glede na namenskost stavb se ne predvideva pojavnost tovrstne nevarnosti.

(5) V času gradnje in med izvajanjem dejavnosti je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne in površinske vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

28. člen (zaklanjanje)

Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe. Glede na veljavni predpis na območju ni potrebno predvideti zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udeleževanji.

29. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo, širjenje požara na sosednje objekte, odmiki med objekti, lega objektov, nosilnost konstrukcije, preprečevanje širjenja požara po stavbah, evakuacijske poti in sistemi za javljanje ter alarmiranje, ukrepi za varen umik ljudi, naprave za gašenje in dostop gasilcev, hidrantno omrežje in drugo, morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo in se podrobneje določijo v projektni dokumentaciji.

(2) Požarna voda se zagotavlja iz hidrantnega omrežja, ki se ga na novo vzpostavi.

(3) Intervencijske poti se zagotovijo na prometnih površinah. Dovozi do posameznih objektov na območju zazidave morajo biti urejeni tako, da omogočajo dovoz gasilskim in interventnim vozilom, delovno površino za intervencijska vozila in izpolnjujejo pogoje za varen umik.

(4) Grafičen prikaz je zajet v načrtu 7 grafičnega dela OPPN »Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom«.

30. člen (varovanje zdravja)

Dostop do javnih površin mora omogočati dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam skladno s predpisi in dobro prakso.

IX. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

31. člen (etapnost izvedbe prostorske ureditve)

(1) Gradnja lahko poteka etapno kot je določeno v tem členu, vendar mora posamezna etapa predstavljati funkcionalno zaokroženo in gradbeno zaključeno celoto.

(2) Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja oz. je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

(3) Ureditve OPPN se izvajajo po naslednjih etapah:

- 1. etapa: novo križišče na regionalni cesti in nova lokalna cesta v celotnem profilu vključno z drevoredom, infrastrukturnimi vodi in TP.
- Z izvedbo nove lokalne ceste se lahko ureja gradbena parcela GP3 ob hkratni ureditvi celotnega vzhodnega jarka (na GP4 in GP3) vključno s priključevanjem odvajanja padavinskih voda Eurospina in z ureditvijo odvoda v neimenovani vodotok.
- 2. etapa: rekonstrukcija regionalne ceste v celotnem profilu z zavijalnim pasom vključno z drevoredom.

- Z izvedbo severnega priključka se lahko gradbeni parceli GP1 in GP2 urejata neodvisno druga od druge, pri tem pa ne smeta onemogočati dostopa in komunalne opremljenosti gradbene parcele druga drugi.

(4) Gradnja stavb v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture, pri čemer je potrebno:

- pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano, gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje posamezne etape in ostalo vso gospodarsko infrastrukturo, ki se izvede v javnih prometnih površinah;
- pred ali sočasno z izdajo uporabnega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti uporabno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano, gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje tega objekta in ostalo vso gospodarsko infrastrukturo, ki se izvede v javnih prometnih površinah ter le-to predati v upravljanje pristojnemu upravljavcu.

(5) K celovitim ureditvam posamezne gradbene parcele sodijo poleg objektov, pripadajočih prometnih površin in infrastrukturne tudi parkovne ureditve, zelena bariera in druge zelene površine, ureditve zadrževalnikov in jarkov.

(6) Pri gradbeni parceli GP2 to pomeni, da morata biti sočasno z objektom B grajena tudi paviljona B1 in B2 in večnamenska ploščad. V kolikor vzhodni jarek še ne bi bil zgrajen v celoti, pomeni tudi izgradnjo vzhodnega jarka v celoti. Kioska se lahko postavi kasneje. Do postavitve kioskov se otoka uredita kot ostali zeleni otoki na parkirišču.

32. člen (dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih, varnostnih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev poiščejo rešitve, ki so primernejše s tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika.

(2) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer, bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom. Pri tem pa je potrebno upoštevati določbe gabaritov stavb tega odloga.

(3) Na podlagi prvega in drugega odstavka tega člena so dopustne spremembe tras posameznih vodov in lokacij objektov gospodarske infrastrukture zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Dopustne so tudi delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev gospodarske javne infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske infrastrukture.

(4) Na podlagi prvega in drugega odstavka tega člena je dopustno odstopanje od predvidenega poteka odvodnega jarka na GP1 in od prometnih ureditev severnega priključka v smislu mikrolokacije zaradi konkretnjših tehničnih projektih rešitev v fazi projektiranja in s tem povezanim potekom interne ceste.

(5) V prvem in drugem odstavku tega člena navedeno splošno dopustno odstopanje za infrastrukturo ne velja:

- za odvodne jarke, ker so potrebni tudi za odvajanje zaledne vode, razen če se kasneje zaradi drugačnih razmer s strokovnimi podlagami in drugačnimi rešitvami odvajanja širšega območja utemeljijo drugačne rešitve,
- za lokacijo zbirnih in odjemnih mest, kot določa 22. člen,
- za potek novega SN voda na način, da bi se onemogočali ustrezni pogoji za vzpostavitev kontinuiranega drevoreda z ustreznimi ravnimi pogoji.

(6) Individualna odstopanja na GP1:

- Dopusti se odstopanje od prve alineje desetega odstavka 11. člena tega odloka na način, da se na GP1 dovoli dodatna etaža stavbe, in sicer terasna etaža s koto etaže največ 8,3 m od nivoja novega terena, zasnovana kot terasna etaža do višine 12,0 m. Velikost terasne etaže je lahko največ 50% etažne tlorisne velikosti objekta, v odmiku od fasadne ravnine najmanj 2,0 m od skrajnih robov etaže objekta A. Morebitno ograjevanje se izvede v stekleni izvedbi. Volumen terase se izvede v lahki konstrukciji temne barve in v transparentni stekleni izvedbi.
- Odmik objekta na GP1 od meje gradbene parcelne na vzhodni strani je lahko manjši od predpisanega v 11. členu tega odloka s soglasjem lastnika sosednje parcele, če so izpolnjeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je praviloma možno vzdrževanje in raba objekta v okviru funkcionalne parcele objekta.
- Dopusti se odstopanje od drugega odstavka 11. člena tega odloka na način, da se dopusti gradnja izven površine za razvoj objekta tako, da lahko preko gradbene meje na severni strani sega površina navpične projekcije zunanjih dimenzij stavbe glavnega objekta v velikosti do 20,0 m² in utrjena zunanja površina v velikosti do 30,0 m², pri tem pa je potrebno zagotavljati stabilnost tako jarka kot objekta ter gradnjo in vzdrževanje objekta praviloma na lastni gradbeni parceli in pogoje o zeleni fasadi, kot določa peti odstavek 12. člena tega odloka.
- Dopustno je odstopanje od petega odstavka 11. člena tega odloka na način, da se lahko v tem pasu urejajo tudi prometne površine. Ker v tem primeru ne gre za programsko obogatitev uličnega prostora, se posledično za te potrebe dopusti odstopanje tudi od tretjega odstavka 6. člena in drugega odstavka 10. člena tega odloka, posledično se dopusti tudi odstopanje od petega odstavka 11. člena, na način, da je dopustno umeščanje prometnih površin v odmiku več kot 10,0 m od robnika pločnika ob Cesti svobode, če se na projektni ravni izkaže takšna potreba investicijske namere. Prav tako se dopusti umeščanje travnatih parkirnih mest v odmiku več kot 5,0 m od robnika pločnika ob Cesti svobode, če se kasneje na projektni ravni izkaže potreba zaradi zagotavljanja potrebnega števila parkirnih mest glede na velikost in dejavnost investicijske namere ter s tem potreba po dodatnih parkirnih površinah in umeščanju le-teh v parkovne površine. Gre izključno za umeščanje travnatih parkirnih mest, pri katerih mora biti na najmanj vsaka štiri parkirna mesta niz prekinjen z zeleno cenzuro, širine minimalno 2,0 m z najmanj enim drevesom. Na meji med prometnimi površinami in parkovno površino se zasadi vizualna bariera s srednje visokim grmičevjem in drevesi, skladno s tretjim odstavkom 14. člena tega odloka.
- Dopusti se odstopanje od prve alineje tretjega odstavka 14. člena tega odloka na način, da se za potrebe gradnje na gradbeni parceli GP1 zagotovi parkirna mesta tudi na gradbeni parceli GP2.
- Dopusti se odstopanje od druge alineje točke f) četrtega odstavka 14. člena tega odloka in od prve alineje točke d) četrtega odstavka 14. člena tega odloka, na način, da se namesto zelene cenzure z drevesom izvede vzhodna fasada objekta A kot zelena fasada.
- Na podlagi prvega in drugega odstavka tega člena se dopusti odstopanje od predvidenih potekov priključkov na infrastrukturo na način, da se omogoči ločene, samostojne priključke za gradbeno parcelo GP1, v kolikor jih bo investitor kasneje uskladil drugače s pristojnimi upravljavci posamezne infrastrukture.
- Dopusti se odstopanje od točke b) drugega odstavka 9. člena tega odloka tako, da se dopusti gradnja CC_SI 11100 Enostanovanjske stavbe, samo kot funkcionalna enota objekta A.

(7) Individualna odstopanja na GP2:

- Dopusti se individualno odstopanje na način, da se gostinska dejavnost namesto v paviljonu B1 dopusti v paviljonu B2.
- Dopusti se individualno odstopanje od faktorja zelenih površin, določenega v četrtem odstavku 14. členu tega odloka, in sicer je dopusten minimalni Fzp 0,15, pri tem pa se zraven šteje tudi površina gradbene parcele GP4.
- Glede na dopustno odstopanje, določeno v peti alineji prejšnjega odstavka se za zagotavljanje dodatnih parkirnih mest za potrebe gradbene parcele GP1 posledično dopusti odstopanje tudi od druge alineje točke b) četrtega odstavka 14. člena tega odloka, ki določa minimalno širino zelene bariere 5,0 m, in sicer na način, da je na mestu umestitve vzdolžnih parkirnih mest na območju bariere na severni strani gradbene parcele GP2 potrebno zagotoviti minimalno širino bariere 3,0 m od meje gradbene parcele. Uredijo se travnata parkirna mesta, ki potekajo vzdolžno z dostavno potjo. Travnata parkirna mesta se uredijo v sklopih po tri do pet parkirnih mest, med katerimi je prekinitev z zasaditvijo visoke vegetacije, dolžine minimalno 6,0 m. Pri izračunu Fzp se ta travnata parkirna mesta vštejejo med zelene površine.

(zagotavljanje izgradnje infrastrukture)

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.

(2) Za potrebe ureditve območja je potrebna rekonstrukcija regionalne ceste, izgradnja nove lokalne ceste s križiščem, infrastrukturnih vodov, TP in odvodnih jarkov.

(3) Občina Brežice lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku. S pogodbo se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme in način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture ter obseg infrastrukture, ki jo bo po izgradnji predal v upravljanje upravljavcu.

(4) Investitor bo na podlagi pogodbe o opremljanju sam na lastne stroške izvedel komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo območja, za kar bo moral priskrbeti tudi projektno dokumentacijo in zagotoviti potrebna zemljišča.

(5) Pred pričetkom izvedbe predvidenih ureditev v OPPN investitor s pripravljavcem sklene pogodbo o opremljanju in pridobi gradbeno dovoljenje za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura bo natančno določena v pogodbi o opremljanju, med drugim pa obsega vsaj: prometne ureditve v celotnem profilu cest (tudi državne ceste) s cestno razsvetljavo, vodovodno in hidrantno omrežje, kanalizacijsko omrežje, odvajanje padavinske vode, elektroenergetsko omrežje, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Komunalna oprema, ki bo predmet pogodbe o opremljanju, mora biti projektirana in izvedena v takšnih zmogljivostih, da bo nanjo mogoča tudi priključitev objektov, načrtovanih na nepozidanem zalednem območju.

(6) S pogodbo o opremljanju se za predmetno območje določi obseg komunalne opreme, ki se predaja pripravljavcu, obveznosti in roki za izgradnjo ter način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture v obsegu, kot omogoča zakonodaja. Po izgradnji investitor komunalno opremo brezplačno preda pripravljavcu. Investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki je predmet pogodbe o opremljanju. Če se komunalna oprema, zgrajena na podlagi pogodbe o opremljanju, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžen plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v skladu z zakonom.

(7) Za potrebe zagotavljanja elektroenergetske oskrbe se je izdelala idejna rešitev elektrifikacije, na podlagi katere se sklene dogovor o investicijskih sovlaganjih.

(8) Gradnja v območju OPPN bo lahko povzročila prekomerno prometno obremenitev na obstoječem prometnem omrežju. Investitorji lahko pred pričetkom obremenitve cest z upravljavcem javnih cest sklenejo pogodbo, s katero se opredelijo medsebojne obveznosti v zvezi z rekonstrukcijo javnih cest po prenehanju obremenitev in povečanim rednim vzdrževanjem cest v času trajanja povečane obremenitve.

34. člen

(obveznosti udeležencev graditve objektov)

(1) Pred pričetkom gradnje so investitorji skupaj z upravljavci dolžni evidentirati stanje prometnih površin, zelenic, hodnikov za pešce in ostalih površin v okolici območja OPPN ter na podlagi ugotovitev zagotoviti ukrepe za ustreznost teh površin za povečano obremenitev v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev na območju OPPN.

(2) Po končani gradnji so investitorji skupaj z upravljavci dolžni zagotoviti povrnitev teh površin v prvotno stanje oziroma zagotoviti ustreznost teh površin za namene, predvidene z načrtovanimi ureditvami.

(3) Investitorji so dolžni na začetku gradbenih del skrbno odstraniti in deponirati plodno zemljo, ter jo uporabiti za urejanje zelenih površin na območju OPPN.

(4) Drugi pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektni dokumentaciji.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

35. člen (dopustni posegi pred izvedbo ureditev)

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

36. člen (vpogled akta in nadzorstvo)

(1) OPPN s spremljajočim gradivom je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostor.

(2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

37. člen (usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati usmeritve in načela kontinuitete arhitektonskega in urbanističnega urejanja, kot je opredeljeno v tem odloku. Prenesejo se v prostorsko izvedbene pogoje v občinskem prostorskem načrtu.

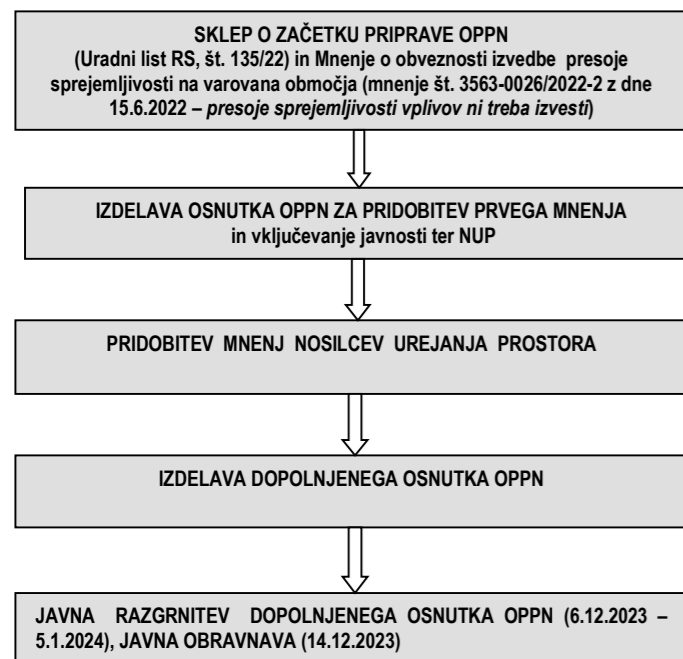
38. člen (uveljavitev)

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

Št. 3505-8/2020
Brežice, dne

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan

POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)



Po javni razgrnitvi bo postopek priprave OPPN potekal v naslednjih fazah:

- zavzetje stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve,
- sprejem stališč do pripomb in prva obravnava odloka na Občinskem svetu,
- izdelava predloga OPPN na podlagi zavzetih stališč do pripomb in predlogov,
- posredovanje predloga OPPN nosilcem urejanja prostora z namenom dopolnitev mnenj na prostorsko ureditev,
- izdelava usklajenega predloga OPPN na podlagi mnenj,
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem,
- objava tekstualnega dela (odloka) v PIS.

A. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Predmet: S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brenc s.p., pod št. projekta PA-2111.

Ocena stanja in razlogi za pripravo: Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 in 80/21) opredeljuje območje OPPN kot enoto urejanja prostora z oznako del BRŽ-129 in del BRŽ-130, za katero določa način urejanja z OPPN.

B. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN se nahaja v naselju Brežice, ob glavni mestni vpadnici in je na razvojno zelo pomembni lokaciji.

Območje OPPN zajema parc.št. 165/4, 165/5, 166/5, 166/6, 167/2, 172/3, 173/1, 173/2, 174, 175/1, 175/2, 176, 177, 179/5-del, 178/3, 180/1-del, 182-del, 183/1-del, 183/2-del, 297/22, 297/24, 320/14, 320/15, 384-del, vse k.o. 1299 – Zakot, v skupni velikosti cca. 3,3 ha.

Vrste objektov po KLASIFIKACIJI objektov:

Na GP1:

- a) Glavni objekti
 - 12301 Trgovske stavbe,
 - 12203 Druge poslovne stavbe.
- b) Funkcionalne enote objekta A, upoštevajoč tudi pogoje za umestitev dejavnosti, določene v 10. členu tega odloka:
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
 - 12203 Druge poslovne stavbe, ne v pritličju na ulični strani,
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, kemične čistilnice, pralnice, popravilnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali,
 - 12650 Stavbe za šport, od tega centri za fitness, jogo in aerobiko ipd.,
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo od tega specialistične ambulante in zdravstvene posvetovalnice.

c) Pomožne stavbe niso predvidene.

Na GP2 in GP3:

- a) Glavni objekti
 - 12301 Trgovske stavbe, so objekti B, paviljon B2 in C,
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, le paviljon B1.
- b) Funkcionalne enote objektov B, B2 in C, upoštevajoč tudi pogoje za umestitev dejavnosti, določene v 10. členu tega odloka:
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, samo v B1 in C,
 - 12301 Trgovske stavbe, od tega v B2 manjše prodajalne in butiki, prodajne galerije,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, popravilnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali,
 - 12650 Stavbe za šport, od tega centri za fitness, jogo in aerobiko ipd.
- c) Pomožne stavbe – kiosk kot:
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, samo na GP2,
 - 12301 Trgovske stavbe.

Na GP1 - GP4:

- a) Glavni objekti
 - 21530 Sistem za namakanje in osuševanje, akvedukti, od tega drenažni jarki in drugi jarki za osuševanje zemljišč.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja naslednjih gradbeno inženjerskih objektov:

- 21112 regionalna cesta, od tega elementi križišča za navezavo lokalne ceste na regionalno cesto in zagotavljanje ustreznega profila regionalne ceste vključno z zavijalnimi pasom,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi,
- 222 Distribucijski cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi.

Dopustne dejavnosti: Območje OPPN je skladno z namensko rabo in usmeritvami za pripravo OPPN, namenjeno pretežno trgovski in spremljajoči dejavnosti. V stavbah orientiranih k Cesti svobode so dopustne dejavnosti, ki sledijo programskem konceptu, navedenem v tretji alineji 6. člena tega odloka, kar pomeni, da so dopustne le mestotvorne dejavnosti, ki so namenjene javnosti, ki vzpostavljajo aktivni odnos s prostorom ob javni cesti in ki programsko obogatijo ulični prostor (aktivna fasada z izložbami in dejavnostjo, ki se deloma lahko odvija tudi izven zaprtega volumna objekta). Izpolnjevanje tega pogoja mora biti posebej utemeljeno v projektni dokumentaciji.

Vrste objektov glede na zahtevnost: V območju OPPN je poleg zahtevnih in manj zahtevnih objektov dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

Zasnova pozidave in ureditev: Območje OPPN je razdeljeno na gradbene parcele, namenjene gradnji stavb (GP), gradnji javnih cest (GPj) in cest (GPc), infrastrukture (GPi) in jarkov (GPj).

Območje OPPN ima eno ureditveno enoto, kjer je predvidena gradnja Trgovskega centra Brežice (objekt B) z dvema paviljonoma (B1 in B2) in javno ploščadjo ob Cesti svobode. Znotraj območja OPPN je predvidena gradnja še dveh objektov manjših površin, in sicer poslovno trgovskega (objekt A) in trgovskega objekta (objekt C).

Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objekta, ki jo določajo gradbene meje.

Višina objektov A, B in C je 8,0 m (\pm 1,0 m), vendar višinska razlika med njimi ne sme biti več kot 1,0 m. Višina obeh paviljonov mora biti enaka, in sicer 5,0 m (\pm 1,0 m).

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti (Fz), ki je lahko največ 0,5.

Oblikovanje objektov: Oblika volumnov objektov se prilagaja obliki gradbenih parcel in programskim potrebam, pri tem pa vzpostavlja čim bolj ustrezen odnos do javnega prostora in odprtega prostora krajine.

Strehe objektov so ravne in se uredijo kot ekstenzivne zelene strehe ali tehnološke zelene strehe. Streha nadstreška objekta B se uredi kot ekstenzivna zelena streha, s katerega se lahko vegetacija preveša čez rob strehe. Kot zelena streha se uredi tudi preostali del strešne površine objekta B, ki ga ne bodo zasedale fotonapetostne naprave.

Zunanje površine:

Utrjene zunanje površine:

- Parkirne in zunanje manipulativne površine se zagotavljajo na posamezni gradbeni parceli objekta in morajo po velikosti zadoščati potrebam dejavnosti.
- Objekti A, B in C so med seboj povezani zvezno s hodnikom za pešce, ki se tlakuje in tvori nakupovalno pot, z možnostjo navezave na ureditve Eurospina južno od območja OPPN.
- Hodnik za pešce, ki povezuje Cesto svobode in objekt B, večnamenska ploščad med paviljonoma in utrjene površine ob objektih se tlakuje. V območju povezovalnega hodnika se umestijo klopi. Na večnamenski ploščadi se uredijo klopi oz. večnamenski elementi, ki so del ureditve in omogočajo posedanje, druženje in igro. Večnamenska ploščad se naravno senči z zasaditvijo dreves. Uredi se tudi ožja peščena pešpot od semaforiziranega križišča do večnamenske ploščadi, ob katero se umestijo klopi.
- Paviljona in večnamenska ploščad so oblikovno in funkcionalno povezani.

Neutrjene, zelene površine:

a) Skupni pogoji:

- Območje OPPN se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja padavinske vode, zmanjšanja toplotnega otoka, hlajenja prostora kot zaradi privlačnosti prostora.
- Ohranja se obstoječa vitalna vegetacija na območjih severnega in vzhodnega roba.
- Minimalni faktor zelenih površin Fzp je 0,30.

- Za novo zasajena drevesa se uporabi standardne visokodebelne sadike s krošnjo na višini 2,2 m in z obsegom debla minimalno 18,0 cm na višini 1,0 m avtohtonih funkcionalnih dreves naravnoraščenih krošenj.
- Izdela se načrt krajinske arhitekture, ki mora biti sestavni del projektne dokumentacije za vsak objekt znotraj OPPN.
- Vsa zasaditvena in zatratitvena dela morajo biti izvedena pred izdajo uporabnega dovoljenja.

b) Zelena bariera:

- Vzpostavi se zelena vizualna bariera na severnem robu OPPN zaradi stika z odprtim prostorom - kmetijskimi površinami (zelena kulisa pred veliko sklenjeno površino fasade objekta) in na vzhodnem robu OPPN zaradi členitve območja in bližine predvidene dejavnosti vzgoje in izobraževanja, kjer ima bariera hkrati tudi vlogo omilitve hrupa in prašnih delcev s predvidene dostavne ceste ter zmanjšanja toplotnega sevanja.
- Na severnem robu gradbene parcele GP1 se prednostno ohranja obstoječi odprti jarek in vegetacijski pas ob njem z obstoječimi vitalnimi drevesi.
- Zelena bariera je sestavljena iz dreves in grmovnic. Drevesa se zasadi premenjalno ali organsko, da se ustvari volumensko neenakomeren, a sklenjen oz. povezan pas krošenj. Uporabi se različne drevesne vrste, vsaj 90% dreves je listopadnih, v manjši meri so lahko iglavci. V podrašču se v mešani razmesitvi zasadijo proraščajoče grmovnice srednje velikosti. V tem delu se ne ureja striženih živih mej in ne uporablja okrasnih vrst, kot so lovrikovec, paciprese in podobno.

c) Parkovne površine z drevoredom in z večnamensko ploščadjo:

- Ob Cesti svobode se od roba pločnika najmanj do utrjenih površin oz. gradbene meje uredijo parkovne površine t.j. v širini cca 15,0 m. Uredijo se kot sklenjena večnamenska javno dostopna zelena površina.
- V odmiku cca. 2,5 m od roba pločnika se zasadi lipov ali javorjev drevored.
- Med drevoredom in paviljoni se zasadijo nižje grmovnice v potezah oz. na način, da se ustvarja nizek vegetacijski rob (ločilni pas) proti cesti. Nizke zasaditve (npr. poleg bisemik, jap. medvevka ipd.) so oblikovno poenotene.
- Srednje visoke grmovnice se zasadijo ob stiku parkovne površine z utrjenimi prometnimi površinami, ob stranskih oz. servisnih fasadah, mestoma ob paviljonih.
- Večnamenska površina se senči z drevesi, ki so primerna za urbana okolja in ki so lahko cvetoča. Zasadi se najmanj 6 srednje velikih dreves enake vrste in sorte. Med ploščadjo in območjem parkirišč se v minimalni širini 0,7 m uredi zeleni ločitveni pas goste zasaditve nizkih grmovnic.

d) Zelene površine na parkiriščih:

- Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na 6 parkirnih mest. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena. Zasadijo se drevesa s srednje veliko ali veliko krošnjo na način, da se zagotovi najmanj 30% pokritosti parkirnih površin s krošnjami dreves (v časovnem preseku končne razrasti dreves).
- Preostale površine med parkirnimi mesti in voziščem (zeleni otoki) se zazelenijo. Zasadi se najmanj 2 drevesi / zeleni otok (na zelenih otokih s kioskom najmanj 1 drevo).

Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo: Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje, ki se deloma nahaja izven območja OPPN. Zgradijo se novi sekundarni vodi in nova transformatorska postaja. Nova infrastruktura se dimenzionira za končno pozidavo celotnega nepozidanega območja vzhodno od območja OPPN.

Prometne ureditve: Dostop do območja OPPN se zagotavlja iz regionalne ceste R1 – 220/1334, Krško – Brežice preko semaforiziranega štirikrakega križišča, na katerega se navezuje nova lokalna javna cesta in preko novega priključka (desno-desno) v severnem delu območja OPPN.

Predvidi se nova lokalna javna cesta, ki se v novem štirikrakovem križišču priključuje na regionalno cesto R1 – 220/1334, Krško – Brežice in ki bo omogočala navezavo še nepozidanih stavbnih zemljišč v zaledju. Nova lokalna cesta bo grajena javno dobro lokalnega pomena in se kategorizira kot mestna krajevna cesta (LK).

Predvidi se interna cesta za vožnjo tovornega vozila, ki vstopa na območje TC Brežice na severnem priključku in izstopa iz območja gradbene parcele GP2 na južni strani na lokalno cesto. Preko interne ceste se zagotovi tudi dostop do gradbene parcele GP1, dostop za potrebe vzdrževanja jarkov, dostop do dostavne poti tudi za druga službena vozila za potrebe vzdrževanja infrastrukture (tudi smetarsko vozilo).

Zagotavljanje izgradnje infrastrukture: Za potrebe ureditve območja je potrebna rekonstrukcija regionalne ceste, izgradnja nove lokalne ceste s križiščem, infrastrukturnih vodov, TP in odvodnih jarkov. Investitor bo na podlagi pogodbe o opremljanju sam na lastne stroške izvedel komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo območja, za kar bo moral priskrbeti tudi projektno dokumentacijo in zagotoviti potrebna zemljišča.

Parcelacija in prostorski ukrepi: Predvidena parcelacija je razvidna iz načrta 6 grafičnega dela OPPN. Nova lokalna cesta (GPj1) se načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena.

Na površinah parkovne ureditve, večnamenske ploščadi in površin za pešce se omogoči javna raba. Gre za javne površine v zasebni lasti.

Varstvo kulturne dediščine, narave in okolja: Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine, niti na območju varovanja narave. Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov ali ogroženem območju zaradi poplav.

OPPN podrobneje obravnava tudi: **rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in varovanjem zdravja, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja, obveznosti udeležencev graditve objektov...**



Pripravlavec in naročnik:

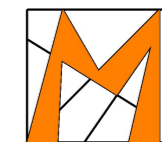
Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

Za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode - vzhod Del EUP BRŽ-129 in BRŽ-130

DOP. OSNUTEK POVZETEK ZA JAVNOST

Izdelovalec:

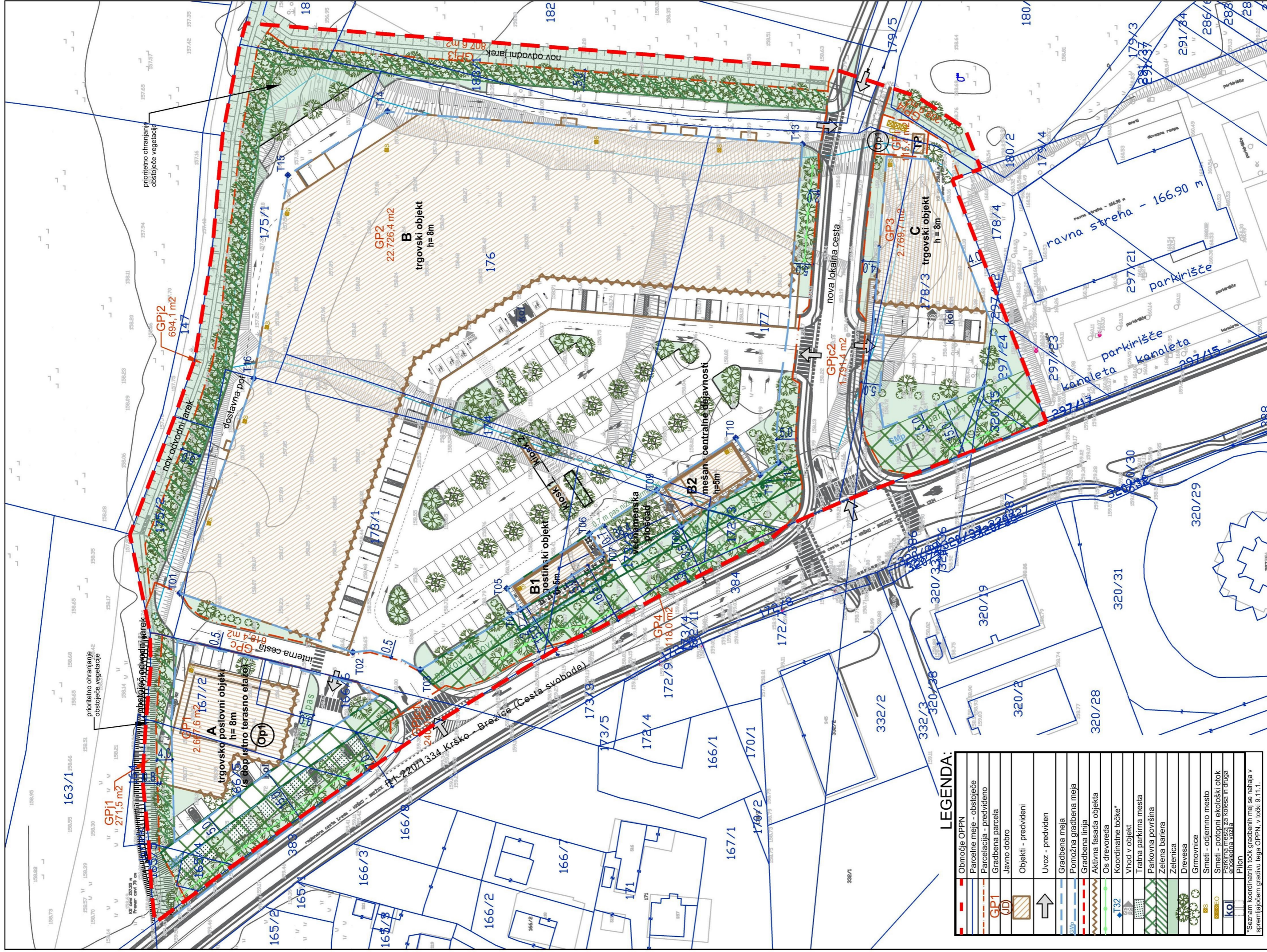


M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brenc s.p.
Artilce 54i, 8253 Artilce

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Mateja Sušin Brenc, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0928

Datum: December 2023



LEGENDA:

	Oblast OPPN
	Parcelne meje - obstoječe
	Parcelacija - predvideno
	GP1
	Gradbena parcela
	Javno dobro
	Objekti - predvideni
	Uvoz - predviden
	Gradbena meja
	Pomožna gradbena meja
	Gradbena linija
	Aktivna fasada objekta
	Os drevoreda
	Koordinate točke*
	Vhod v objekt
	Tratna parkirna mesta
	Parkovna površina
	Zelenica
	Drevesa
	Grmovnice
	Smeti - odlojno mesto
	Smeti - potopni ekološki otok
	Parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila
	Piloni
	*Seznam koordinatnih točk gradbenih mej se nahaja v spremljajočem gradivu, lega OPPN, v ločki 9.11.1.

M MUNDUS, Mateja Suščin Brence s.p.
 Prostorsko planiranje in arhitekturno načrtovanje
 Artiče 54 i, 8253 Artiče
 mob. št.: 041/ 386 572, e-mail: mateja@mmundus.si, www.mmundus.si



Datum: December 2023, faza: dopolnjen osnutek, javna razgrnitev

UREDITIVNA SITUACIJA
OPPN za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode - vzhod, del BRZ-129 in BRZ-130



ŽUPAN

Šifra: 3505-8/2020
Datum: 26.01.2024

Zadeva: **Stališča do pripomb in predlogov podanih v javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130**

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130 (v nadaljevanju: OPPN) se načrtuje trgovski center ter prometne ureditve z vzpostavitvijo nove lokalne ceste preko območja, urbane ureditve v pasu ob Cesti svobode ter izgradnjo potrebne infrastrukture.

Javna razgrnitev OPPN je potekala od 6.12.2023 do vključno 5.1.2024 v prostorih Občine Brežice, gradivo pa je bilo objavljeno tudi na spletni strani Občine Brežice. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 14.12.2023 izvedena javna obravnava v prostorih občine Brežice.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi k razgrnjenemu OPPN ter podana stališča do pripomb v naslednjih sklopih:

- I. pripombe in predlogi, prispeli po pošti
- II. pripombe in predlogi, prispeli po elektronski pošti
- III. pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi

V stališčih do pripomb je za vsako navedeno pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča.

I. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO POŠTI

Po pošti ni bilo prejetih pripomb in predlogov.

II. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO ELEKTRONSKI POŠTI

PRIPOMBA 1

Prejeto je bilo eno elektronsko sporočilo (podpisani trije pripombodajalci) s podanimi mnenji, pripombami in predlogi:

1.1 Predlog:

Kljub doslednem upoštevanju mnenj zainteresirane javnosti za objekta *B in C*, kamor ste uvrstili večino naših predlogov in upoštevali naše pomisleke, je vzdrževanje objektov in pripadajočih zelenih površin ostala še ena glavnih skrbi, kot povedano že na javni obravnavi, ki je potekala 14.12.2023. Naj bo v praksi poskrbljeno za proces ozelenitve v enaki meri, kot je proces gradnje objektov in da bo investitorju jasno predpisana odgovornost za vzdrževanje in nadomestitev dreves. V skladu s tem predlagamo dopolnitev diktije 14. člena v 4. odstavku v točki a), in sicer, da se diktija navede kot: "Vsa zasaditvena in zatratitvena dela morajo biti v popolnosti izvedena pred izdajo uporabnega dovoljenja."

Stališče: Predlog se upošteva.

Obrazložitev: Obstoječa določba je sicer ustrezno zapisana, z namenom, da se poudari pomen zelenih ureditev in obvezo po njihovi celoviti izvedbi hkrati z izvedbo objekta, občina predlagano pripombo oz. predlog smiselno upošteva. V določilu se namesto predlaganega izraza »v

popolnosti« navede ustrežnejši izraz »v celoti«. Torej se določilo glasi: »Vsa zasaditvena in zatratitvena dela morajo biti v celoti izvedena pred izdajo uporabnega dovoljenja.«

1.2 Mneneje:

Pri zasajenih drevesih in grmovnicah je potrebno zagotavljati ustrezne rastne pogoje in vzdrževanje drevnine v pristojnosti strokovno usposobljenih arboristov v skladu z arborističnimi standardi vzdrževanja. V skladu z jasno določenim časovnim razporedom in vsemi garancijami izvajalci zasaditev, gradbenih in vzdrževalnih del se skupaj z investitorjem preveri, ali so vse zasaditve izvedene v celoti in v ustreznem časovnem okvirju in ali je območje posega ustrezno vzdrževano.

Stališče: *Izraženo je mnenje, stališča ni potrebno zavzeti, poda se pojasnilo.*

Pojasnilo: Menimo, da so predmetne vsebine v OPPN ustrezno opredeljene. Zahtevana je izdelava načrta krajinske arhitekture, ki mora biti sestavni del projektne dokumentacije za vsak objekt znotraj OPPN. Vsa zasaditvena in zatratitvena dela morajo biti izvedena pred izdajo uporabnega dovoljenja. Vse ostale vsebine so predmet nadaljnje izvedbe investicije in obstoja gradnje. Odgovornost za vzdrževanje posegov v prostor ni predmet OPPN, samo zagotavljanje ustrezne zasaditve in ozelenitve med obstojem objekta, pa je predmet nadzora pristojnih služb.

1.3 Pripomba:

Skrb vzbujajoč je 32. člen (dopustnost odstopanja) dopolnjenega osnutka Odloka o OPPN, kjer je v 6. odstavku v osmih alinejah obširno navedeno, v čem vse lahko ureditev objekta GP1 odstopa od določil v OPPN. Zanima nas, kakšni so utemeljeni razlogi investitorja za tolikšna odstopanja. Naj spomnimo, da morajo določila v OPPN slediti prostorskim izvedbenim pogojem OPN, ki v 2. odstavku 78. člena določajo, da "višina novega objekta ne sme presegati najvišjega objekta enake namembnosti na območju znotraj enote urejanja prostora v oddaljenosti do 150m od parcele objekta, namenjene gradnji načrtovanega objekta". Prav tako je etažnost objektov omejena na gabarite okoliških stavb, kot je to navedeno v PIP za območja centralnih dejavnosti (125. člen OPN). OPN je po hierarhiji prostorskih aktov za OPPN nadrejen akt, kot to določa Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, 2021) v svojem 52. členu. Omenjeni zakon v 3. odstavku 38. člena določa tudi, da naj odstopanja v prostorskih izvedbenih aktih ne spreminjajo načrtovanega videza območja in naj ne bodo v nasprotju z javno koristjo.

Vljudno pozivamo, da se problematični odlomki popravijo ter da se z investitorjem držite postavljenih minimalnih standardov in pogojev, kateri so bili postavljeni za druga dva objekta, hkrati pa držite smernic nadrejenih aktov, kot so OPN ter Zakon o urejanju prostora.

Stališče: *Pripomba se ne upošteva oz. je smiselno že upoštevana pri pripravi vsebin OPPN.*

Obrazložitev: Nadrejeni prostorski akt Občinski prostorski načrt občine Brežice je krovni prostorski akt, ki za posamezne enote urejanja predpisuje način urejanja prostora. Večina teh enot ima glede na namensko rabo prostora določene prostorsko izvedbene pogoje (v nadaljevanju: PIP). Za posamezne enote urejanja pa je predpisan način urejanja z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti (kratko OPPN). To pomeni, da te enote še nimajo določenih PIP-ov in se le-ta določijo v postopku priprave in sprejema OPPN. Kot izhodišča oz. temeljne usmeritve v teh postopkih služijo PIP-i OPN, ki veljajo za posamezno namensko rabo prostora. V nadaljevanju se merila in pogoji (oz. PIP-i) določijo na podlagi analize stanja prostora, širših razvojnih in individualnih investicijskih potreb, ob upoštevanju nadrejenih prostorskih aktov, pravil stroke, strokovnih podlag, usmeritev nosilcev urejanja prostora ter javnosti. V procesu postopka, z opravljenimi poglobljenimi analizami preveritvami in usklajevanji, je končni rezultat nov podrobni izvedbeni akt OPPN.

Ne glede na zgornje utemeljitve, OPN v 125. členu opredeljuje za namensko rabo CDo in CU, da se za preseganje določb tega člena OPN izdela OPPN. Navedeno pomeni, da je z OPPN možno preseganje določb OPN ob upoštevanju zgoraj navedenih pravil.

V nadaljevanju navajamo dodatna pojasnila razlogov za odstopanja ter način oblikovanja podrobnejših meril in pogojev za gradnjo in ureditve na GP1 odgovornega projektanta zasnove ureditev na tej parceli, katerim sledi tudi občina:

»Z načrtovanimi ureditvami se ne odstopa od osnovnega koncepta pozidave, temveč se s premišljenimi odstopanji dosega boljšo izkoriščenost gradbene parcele, z dodatnimi ukrepi pa se dosega in vzpostavlja kvalitetno sooblikovan prostor. Načrtovane ureditve tudi ne bodo v nasprotju z javno koristjo. Omogočene bodo predvidene ureditve, ki se nanašajo na infrastrukturno opremo (potek srednjenapetostnih elektrovodov in vodovoda ipd.), izvedena pa bo tudi ureditev zelenega pasu z drevoredno potezo, sicer v manjšem obsegu, vendar se bo zelena parkirna mesta ob Cesti svobode dodatno ozelenilo z grmovnicami, da bo pojavnost v prostoru čim manjša.

Gradivo osnutka OPPN vključno z vsebinami za gradbeno parcelo GP1 je bilo v okviru pridobivanja mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku priprave prostorskega akta, posredovano tudi pristojnemu nosilcu za področje prostorskega razvoja, t.j. Ministrstvu za naravne vire in prostor (v nadaljevanju MNVP). MNVP je posredoval mnenje z zahtevo po dodatnih utemeljitvah. S strani izdelovalke prostorskega akta in občine je bil posredovan odgovor z dopolnitvami, na podlagi česar je občina s strani MNVP prejela dopolnilno mnenje z ugotovitvijo, da so pri načrtovanju objektov in površin ter možnih odstopanj glede izkoriščenosti zemljišč za gradnjo upoštewane usmeritve nadrejenih prostorskih aktov (št. 35034-111/2023-25607, z dne 11.12.2023).

V skladu z našimi obrazložitvami in pojasnili ter pridobljenim mnenjem MNVP predlagamo, da se postopek priprave akta na gradbeni parceli GP1 nadaljuje v okviru načrtovanih ureditev."

V prilogi teh stališč je priložen celoten dokument odgovornega projektanta zasnove ureditev na GP1 s pojasnili razlogov za odstopanja ter načinom oblikovanja novih meril in pogojev za gradnjo in ureditve na GP1.

III. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI

Na javni obravnavi prisotni udeleženci niso podali pisnih pripomb in predlogov.

Dopustni so še redakcijski popravki in tehnični popravki s ciljem doseganja boljšega razumevanja odloka v času uporabe.

Stališča so sestavni del spisa postopka priprave OPPN in se po sprejemu objavijo na občinski oglasni deski Oddelka za prostor Občine Brežice in na spletnem Prostorskem portalu Občine Brežice, lastnike zemljišč pa se s stališčem do njihove pripombe seznanijo pisno.

Stališča pripravili:

Pripomba 1.1. in 1.2

M MUNDUS s.p.

Mateja Sušin Brence s.p., univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 0928

Odgovorna prostorska načrtovalka OPPN

Pripomba 1.3:

CASCADA PROJEKT d.o.o.

Gregor Redenšek, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 1843

Odgovorni vodja projekta (za ureditve na GP1)

Urška Klenovšek

Vodja oddelka za prostor

Ivan Molan
Župan

Priloga: Obrazložitev stališč Cascada projekt d.o.o.

INVESTITOR
GEOTECH D.O.O
OPEKARSKA ULICA 16
8250 BREŽICE

(ime, priimek in naslov investitorja oziroma njegov naziv in sedež)

OBJEKT
POSLOVNA STAVBA NA GP 1 ZA NAMEN PRIPRAVE OPPN ZA OBMOČJE
TRGOVSKEGA CENTRA BREŽICE OB CESTI SVOBODE - VZHOD
(poimenovanje objekta, na katerega se gradnja nanaša)

PROJEKTANT
CASCADA PROJEKT D.O.O.
LINHARTOVA 11
8250 BREŽICE

DIREKTOR : GREGOR REDENŠEK

(naziv projektanta, sedež, ime in podpis odgovorne osebe projektanta, žig)

CASCADA
CASCADA PROJEKT D.O.O.
LINHARTOVA 11, BREŽICE

ŠTEVILKA NAČRTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE NAČRTA

Št. projekta **P-027/2023**, Brežice, avgust 2023

dopolnitev september 2023

OPREDELITEV DO PRIPOMB – januar 2024

(številka načrta, evidentirana pri projektantu, kraj in datum izdelave načrta)

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA
GREGOR REDENŠEK, u.d.i.a., ZAPS A 1843
(ime in priimek, strokovna izobrazba, osebni žig, podpis)



Glede na prejete pripombe v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode-vzhod, del RUP BRŽ-129 in BRŽ-130 (v nadaljevanju OPPN) kot odgovorni projektant idejne zasnove načrtovanih ureditev na gradbeni parceli GP1 posredujemo opredelitev do pripomb javnosti v delu, ki se nanaša na 32. člen Odloka OPPN.

PREJETA PRIPOMBA:

»Skrb vzbujajoč je 32. člen (dopustnost odstopanja) dopolnjenega osnutka Odloka o OPPN, kjer je v 6. odstavku v osmih alinejah obširno navedeno, v čem vse lahko ureditev objekta GP1 odstopa od določil v OPPN. Zanima nas, kakšni so utemeljeni razlogi investitorja za tolikšna odstopanja.

Naj spomnimo, da morajo določila v OPPN slediti prostorskim izvedbenim pogojem OPN, ki v 2. odstavku 78. člena določajo, da "višina novega objekta ne sme presegati najvišjega objekta enake namembnosti na območju znotraj enote urejanja prostora v oddaljenosti do 150m od parcele objekta, namenjene gradnji načrtovanega objekta". Prav tako je etažnost objektov omejena na gabarite okoliških stavb, kot je to navedeno v PIP za območja centralnih dejavnosti (125. člen OPN). OPN je po hierarhiji prostorskih aktov za OPPN nadrejen akt, kot to določa Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, 2021) v svojem 52. členu. Omenjeni zakon v 3. odstavku 38. člena določa tudi, da naj odstopanja v prostorskih izvedbenih aktih ne spreminjajo načrtovanega videza območja in naj ne bodo v nasprotju z javno koristjo.

Vljudno pozivamo, da se problematični odlomki popravijo ter da se z investitorjem držite postavljenih minimalnih standardov in pogojev, kateri so bili postavljeni za druga dva objekta, hkrati pa držite smernic nadrejenih aktov, kot so OPN ter Zakon o urejanju prostora.«

OPREDELITEV DO PRIPOMB Z OBRAZLOŽITVIJO:

Razlogi za določanje odstopanj na GP1:

Zaradi neugodne zemljiške strukture, ki tvori trikotno obliko gradbene parcele GP1 ter ostalih omejitvenih dejavnikov, je stopnja pozidave gradbene parcele GP1 nizka. Nižja je tudi od dopustnih vrednosti, ki jih določajo nadrejeni prostorski akti.

Z nadrejenim prostorskim aktom OPN je ob Cesti svobode določena regulacijska linija, ki tvori 15 m pas omejene rabe, ki je namenjen ureditvam zelenega pasu z drevoredom in ureditvami za programsko obogatitev obličnega prostora. Gradnja stavb znotraj tega pasu ni dovoljena. Ker je ta pas tvorjen ob najdaljši liniji parcele, zaseda več kot tretjino njene površine (1.068 m² oz. 36 %). Drugo večjo omejitev predstavlja odvodni jarek, ki poteka ob severni liniji gradbene parcele. Ureditev tega jarka skupaj z ustreznim odmikom in zelenim pasom tvori pas širine cca. 7 m. Zaradi teh dveh omejitvenih pasov je območje pozidave omejeno kar na 50 % gradbene parcele GP1.

Ob upoštevanju teh omejitev ter izrabi dodatnih površin, potrebnih za funkcioniranje objekta (dostopi, manipulacija in parkirišča), stopnja pozidave na GP1 znaša le 0,29, kar je v primerjavi s sosednjima ureditvama pozidav nižja (GP2+GP4 = 0,48; GP3 = 0,37). Tudi nadrejeni prostorski akti na namenski rabi CDo (centralne dejavnosti) dopuščajo višjo stopnjo pozidanosti, in sicer: nadrejeni občinski prostorski akt OPN dopušča maksimalni faktor pozidanosti $F_{zmax} = 0,4$, Prostorski red Slovenije (PRS) $F_{zmax} = 0,6$, Državni prostorski red (DPR) pa podaja priporočilo $F_{zmax} = 0,5$.

	GP1	GP2+GP4	GP3
Površina GP (m ²)	2.667,62	22.844,40	2.744,29
Površina objektov z nadstreški (m ²)	782,30	11.066,00	1.038,00
Zelene Površine (m ²)	790,00	4.051,00	1.350,00
Fzmax	0,293	0,482	0,378
Fzpmín	0,296	0,176	0,492

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (podatki vzeti iz idejnih zasnov projektantov; OPPN prikaz pozidave)

	NRP CDo	
	Fz _{max}	Fz _{pmin}
PRS	0,6	/
DPR	0,5	0,15
OPN	0,4	0,3

Primerjalna tabela faktorjev glede na nadrejene prostorske akte

Iskanje rešitev – dopustna odstopanja in izravnalni ukrepi:

Zaradi nizke stopnje možne pozidave, se je ob smiselnem upoštevanju usmeritev oz. splošnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) iz OPN, oceni potreb v prostoru in potreb lastnika/investitorja na gradbeni parceli GP1 pristopilo k iskanju kompromisnih rešitev.

Določena so bila dopustna odstopanja od posameznih meril in pogojev, vsakemu od teh pogojev pa so bile določene dodatne preišljene ureditve kot izravnalni ukrep, s katerim se v obravnavani prostoru dviga kvaliteta prostora. S podanimi merili in pogoji kot izravnalnimi ukrepi ureditev bodo načrtovani posegi doprinesli h kvalitetni sooblikovanosti prostora.

Dopustna odstopanja na GP1	Izravnalni ukrepi – merila in pogoji
Dopusti se gradnja dodatne terasne etaže (do višine max. 12 m).	<ul style="list-style-type: none"> - velikost terasne etaže največ 50% tlorisne velikosti objekta, - terasna etaža se izvede v odmiku najmanj 2 m od skrajnih robov etaže objekta, - volumen terase se izvede v lahki konstrukciji temne barve in v transparentni stekleni izvedbi, ograja pa v stekleni izvedbi, s čimer se dosega čim manjša pojavnost v prostoru.
Zaradi neugodne zemljiške strukture je na severni strani dopusten poseg dela stavbe (do 20 m ²) in dela utrjenih zunanjih površin (do 30 m ²) izven gradbene meje.	<ul style="list-style-type: none"> - izvedba zelene fasade na delu, ki posega v zeleni pas, - zelena fasada je z vegetacijo obrasla ali prekrita fasada (sistem z vzpenjavo vegetacijo).
Odmik objekta od meje na vzhodni strani je lahko manjši od 4 m.	<ul style="list-style-type: none"> - s soglasjem lastnika sosednje parcele, - če so izpolnjeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji - če je možno vzdrževanje in raba objekta v okviru funkcionalne parcele objekta.

CASCADA PROJEKT D.O.O.

<p>Zaradi neugodnih hidrogeoloških razmer (nepropustna sestava tal in visoke podtalnice) izvedba kletne parkirne garaže ne bo izvedljiva oz. bo terjala nesorazmerno velike finančne izdatke, zato so dopustne naslednje odstopanje pri urejanju prometnih površin:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>dostopna cesta – v odmiku več kot 10 m od Ceste svobode in</i>- <i>parkirna mesta – v odmiku več kot 5 m od Ceste svobode.</i>	<p>Odstopanje je dopustno, če se na projektni ravni izkaže potreba investicijske namere, ob izpolnjevanju naslednjih pogojev:</p> <ul style="list-style-type: none">- izvede se izključno travnata parkirna mesta,- na vsake 4 parkirna mesta se niz prekine z zeleno cenzuro, širine min. 2 m in z najmanj 1 drevesom,- na meji med prometnimi površinami in parkovno površino se zasadi dodatna vizualna bariera s srednje visokim grmičevjem in drevesi
<p>Za potrebe gradnje na gradbeni parceli GP1 se lahko zagotovi parkirna mesta tudi na gradbeni parceli GP2:</p> <ul style="list-style-type: none">- na predvidenih parkirnih mestih parcele GP2,- v zaledju stavbe B na območju zelene bariere na severni strani GP2.	<p>Zaradi velikih prostorskih omejitev na GP1, se dopušča parkiranje tudi na sosednji GP2:</p> <ul style="list-style-type: none">- za zagotavljanje parkirnih mest na predvidenih parkiriščih GP2 ni potrebnih izravnalnih ukrepov.- umešča se parkirna mesta na način vzdolžnega parkiranja in v sklopih po 3-5 PM, med katerimi je prekinitev z zasaditvijo dreves, dolžine min. 6 m in min. širino bariere 3,0 m.
<p>Ureditev parkirišča ob vzhodni fasadi objekta brez zelene cenzure med parkirnimi mesti oz. odstopanje od pogoja zasaditve 1 drevesa na vsakih 6 parkirnih mest.</p>	<ul style="list-style-type: none">- namesto zelene cenzure z drevesom se lahko izvede vzhodna fasada objekta A kot zelena fasada.
<p>Odstopanje od predvidenih potekov priključkov na infrastrukturo na način, da se omogoči ločene, samostojne priključke za gradbeno parcelo GP1.</p>	<p><i>Za to odstopanje ni potrebnih izravnalnih ukrepov. To omogočata že prvi in drugi odstavek 32. člena OPN.</i></p>
<p>Dopusti se gradnja 11100 Enostanovanjske stavbe, samo kot funkcionalna enota objekta A.</p>	<p><i>Za to odstopanje ni potrebnih izravnalnih ukrepov.</i></p> <p>Odstopanje je skladno s PIP OPN za namensko rabo CDo, ki v 125. členu med spremljajočimi dejavnostmi dopušča bivanje.</p>

Izdelane so bile različne variantne rešitve, ki so bile preverjene tudi s 3D vizualizacijami, s katerimi je ugotovljeno, da ob vključevanju vseh navedenih dodatnih ukrepov predmetna stavba in ureditve na GP1 nimajo bistvenega vpliva na pojavnost v prostoru.

CASCADA PROJEKT D.O.O.

Zaključne ugotovitve:

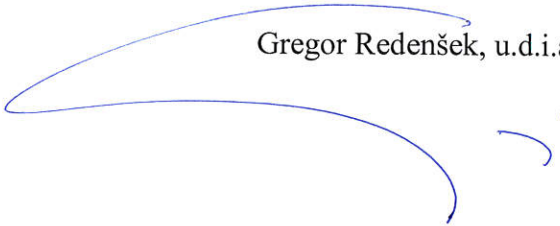
Z načrtovanimi ureditvami se ne odstopa od osnovnega koncepta pozidave, temveč se s preišljenimi odstopanji dosega boljše izkoriščenost gradbene parcele, z dodatnimi ukrepi pa se dosega in vzpostavlja kvalitetno sooblikovan prostor. Načrtovane ureditve tudi ne bodo v nasprotju z javno koristjo. Omogočene bodo predvidene ureditve, ki se nanašajo na infrastrukturno opremo (potek srednjenapetostnih elektrovdov in vodovoda ipd.), izvedena pa bo tudi ureditev zelenega pasu z drevoredno potezo, sicer v manjšem obsegu, vendar se bo zelena parkirna mesta ob Cesti svobode dodatno ozelenilo z grmovnicami, da bo pojavnost v prostoru čim manjša.

Gradivo osnutka OPPN vključno z vsebinami za gradbeno parcelo GP1 je bilo v okviru pridobivanja mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku priprave prostorskega akta, posredovano tudi pristojnemu nosilcu za področje prostorskega razvoja, t.j. Ministrstvu za naravne vire in prostor (v nadaljevanju MNVP). MNVP je posredoval mnenje z zahtevo po dodatnih utemeljitvah. S strani izdelovalke prostorskega akat in občine je bil posredovan odgovor z dopolnitvami, na podlagi česar je občina s strani MNVP prejela dopolnilno mnenje z ugotovitvijo, »da so pri načrtovanju objektov in površin ter možnih odstopanj glede izkoriščenosti zemljišč za gradnjo upoštevane usmeritve za pripravo OPPN, strokovne podlage in PRS (op. Prostorski red Slovenije)« (št. 35034-111/2023-25607, z dne 11.12.2023).

V skladu z našimi obrazložitvami in pojasnili ter pridobljenim mnenjem MNVP predlagamo, da se postopek priprave akta na gradbeni parceli GP1 nadaljuje v okviru načrtovanih ureditev.

Brežice, 25.01.2024

Gregor Redenšek, u.d.i.a.



Tanja Rus

Od: Tadeja Ogorevc
Poslano: 5. januar 2024 9:09
Za: Tanja Rus
Zadeva: FW: OPPN TC Brežice - Oddelek za prostor

Zastavica: Navodila za nadaljnje delo
Stanje zastavice: Dokončano

From: Občina Brežice <obcina.brezice@brezice.si>
Sent: Friday, January 5, 2024 8:55 AM
To: Tadeja Ogorevc <tadeja.ogorevc@brezice.si>; Urška Klenovšek <urska.klenovsek@brezice.si>; Katja Pongračič <katja.pongracic@brezice.si>
Subject: FW: OPPN TC Brežice - Oddelek za prostor

From:
Sent: Thursday, January 4, 2024 4:43 PM
To: Občina Brežice <obcina.brezice@brezice.si>
Subject: OPPN TC Brežice - Oddelek za prostor

Spoštovani,

v skladu s pozivom k sodelovanju pri pripravi dopolnjenega osnutka OPPN za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, vam posredujemo naše mnenje o dodelanem OPPN-ju.

Kljub doslednem upoštevanju mnenj zainteresirane javnosti za objekta B in C, kamor ste uvrstili večino naših predlogov in upoštevali naše pomisleke, je vzdrževanje objektov in pripadajočih zelenih površin ostala še ena glavnih skrbi, kot povedano že na javni obravnavi, ki je potekala 14.12.2023. Naj bo v praksi poskrbljeno za proces ozelenitve v enaki meri, kot je proces gradnje objektov in da bo investitorju jasno predpisana odgovornost za vzdrževanje in nadomestitev dreves. V skladu s tem predlagamo dopolnitev diktije 14. člena v 4. odstavku v točki a), in sicer, da se diktija navede kot: "Vsa zasaditvena in zatraitvena dela morajo biti v *popolnosti* izvedena pred izdajo uporabnega dovoljenja."

Pri zasajenih drevesih in grmovnicah je potrebno zagotavljati ustrezne rastne pogoje in vzdrževanje drevnine v pristojnosti strokovno usposobljenih arboristov v skladu z arborističnimi standardi vzdrževanja. V skladu z jasno določenim časovnim razporedom in vsemi garancijami izvajalci zasaditev, gradbenih in vzdrževalnih del se skupaj z investitorjem preveri, ali so vse zasaditve izvedene v celoti in v ustreznem časovnem okvirju in ali je območje posega ustrezno vzdrževano.

Skrb vzbujajoč je 32. člen (dopustnost odstopanja) dopolnjenega osnutka Odloka o OPPN, kjer je v 6. odstavku v osmih alinejah obširno navedeno, v čem vse lahko ureditev objekta GP1 odstopa od določil v OPPN. Zanima nas, kakšni so utemeljeni razlogi investitorja za tolikšna odstopanja.

Naj spomnimo, da morajo določila v OPPN slediti prostorskim izvedbenim pogojem OPN, ki v 2. odstavku 78. člena določajo, da "višina novega objekta ne sme presežati najvišjega objekta enake namembnosti na območju znotraj enote urejanja prostora v oddaljenosti do 150m od parcele objekta, namenjene gradnji načrtovanega objekta". Prav tako je etažnost objektov omejena na gabarite okoliških stavb, kot je to navedeno v PIP za območja centralnih dejavnosti (125. člen OPN). OPN je po hierarhiji prostorskih aktov za OPPN nadrejen akt, kot to določa Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, 2021) v svojem 52. členu. Omenjeni zakon v 3. odstavku 38. člena določa tudi, da naj odstopanja v prostorskih izvedbenih aktih ne spreminjajo načrtovanega videza območja in naj ne bodo v nasprotju z javno koristjo.

Vljudno pozivamo, da se problematični odlomki popravijo ter da se z investitorjem držite postavljenih minimalnih standardov in pogojev, kateri so bili postavljeni za druga dva objekta, hkrati pa držite smernic nadrejenih aktov, kot so OPN ter Zakon o urejanju prostora.

S spoštovanjem,



OBČINSKA UPRAVA

Oddelek za prostor

E-pošta: obcina.brezice@brezice.si
www.brezice.si

Številka: 3505-8/2020

Datum: 15.12.2023

Zadeva: Zapisnik javne obravnave dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130

Občina Brežice je na podlagi 122. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP; ZUreP-3) v okviru javne razgrnitve izvedla javno obravnavo dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130 (v nadaljevanju OPPN).

Datum: 14.12.2023

Kraj: sejna soba Občine Brežice

Prisotni: po priloženi listi prisotnih

Javna obravnava se je pričela ob 16.00 uri.

V uvodu javne obravnave je predstavnica občine kot pripravljavca prostorskega akta, Tanja Rus, prisotnim predstavila namen in postopek priprave OPPN. Predstavnica izdelovalca prostorskega akta, Mateja Sušin Brence, je nato podala podrobnejšo predstavitev območja z analizo stanja v prostoru ter obrazložitev vsebine predmetnega OPPN in izdelanih strokovnih podlag ob priloženih grafičnih prikazih.

Razprava se je s postavljanjem vprašanj in podajanjem pripomb glede načrtovanih prostorskih ureditev s strani udeležencev javne obravnave razvila že med predstavitvijo predmetnega OPPN. S strani udeležencev so bile izpostavljene naslednje vsebine in vprašanja:

- a) Razlike v konceptu pozidave širšega območja ob Cesti svobode med strokovno podlago iz leta 2013, ki je predvidevala umestitev poslovno-storitvenih objektov manjšega merila, in strokovno podlago iz leta 2023, ki upošteva ureditve načrtovane s predmetnim OPPN (trgovski objekt s površino pribl. 8.500 m²). Predhodni koncept s strukturo manjših gabaritov objektov je bil boljši.
- b) Ureditve stika med območjem storitvenih dejavnosti ob Cesti svobode in območjem vzgojno-izobraževalne dejavnosti v zaledju območja, kjer je glede na koncept pozidave širšega območja predvidena umestitev šolskega kompleksa.
- c) Odvodnjavanje padavinskih voda na območju predmetnega OPPN in vplivi na širše zaledno območje proti SIC Brežice in Zakotu. Poudarjena je bila potreba po celovitem reševanju odvodnjavanja padavinskih voda na širšem obravnavanem območju.

- d) Zagotavljanje in vzdrževanje načrtovanih zelenih in parkovnih površin tudi v fazah po izvedbi investicije. Poudarjeno je bilo ohranjanje obstoječe drevesne vegetacije ob naravnih odvodnih jarkih v severnem in severozahodnem delu obravnavanega območja.
- e) Celovito načrtovanje in izvedba površin za pešce in kolesarje, ki bi povezovale območje od križišča Ceste svobode in Bizeljske ceste do križišča v Črncu.
- f) Ureditev, umestitev in oblikovanje objektov, ki so načrtovani za gradbeno parcelo v severnem delu območja OPPN – GP1 in objekt A - izraženo je bilo neodobranje glede dopustnih odstopanj, ki se nanašajo na velikost in višino objekta, umestitev parkirnih mest v pasu ob Cesti svobode, poseganje v zeleno bariero ob severnem robu območja, saj le-ta pomenijo izrazito odstopanje od zasnove prostorskih ureditev na preostalem območju OPPN.

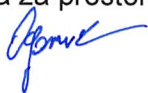
Na izpostavljena vprašanja sta predstavnici pripravljavca in izdelovalca predmetnega prostorskega akta podali podrobnejša pojasnila, z obrazložitvijo pogojev in meril za načrtovane prostorske ureditve, ki so določeni v tekstualnem delu gradiva OPPN in utemeljeni v izdelanih strokovnih podlagah. Udeleženci javne obravnave so v glavnem zadovoljni z načrtovanimi ureditvami, še posebej pozdravljajo kvalitetno načrtovane zelene površine s parkovnimi ureditvami in spremljajočim urbanim programom. Izjema so le ureditve na GP1, in sicer glede dovoljenih odstopanj.

Udeleženci na javni obravnavi niso podali uradnih pripomb in predlogov na predmetni prostorski akt. Seznanjeni so bili z rokom za podajo pripomb in predlogov, ki je do konca javne razgrnitve tj. do vključno 5.1.2024.

Javna obravnava je bila zaključena ob 18.30 uri.

Zapisali:

Tadeja Ogorevc
svetovalka za prostorsko načrtovanje



Tanja Rus
višja svetovalka za prostorsko načrtovanje



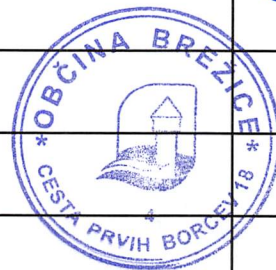
Priloge:

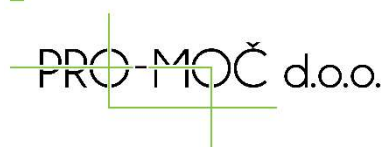
- Lista prisotnih.

LISTA PRISOTNIH

Javna obravnava - OPPN za trgovski center Ob cesti svobode BRŽ-129 in BRŽ-130, dne 14.12.2023 ob 16. uri, v sejni sobi Občine Brežice

zap. št.	Ime in priimek	podjetje	E-naslov	Podpis
1	PINTERIĆ MARTINA			
2				
3	XUDILIC BOZIC			
4	ALEJ UOVONJA	GRADING ROZMAN		
5	LANA NIKOLIĆ		nikolic.lana@gmail.com	
6	DUSKA NAJVIET JELEČIĆ TD ZBT		duska.najviet@gmail.com	
7	Olakje S. Brune	TRUMBUS S.P.	molakja@mumdel.si	
8	TANJA OGORŠEK	OBČINA BREŽICE	tanja.ogors@brezice.si	
9	TANJA RUS	OBČINA BREŽICE	tanja.rus@brezice.si	
10				
11				
12				
13				Zaključeno 18:35
14				
15				
16				
17				
18				





Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor
Poslovalnica: Kraljeviča Marka 14, 2000 Maribor
tel.: 041-375-733
e-pošta: info@pro-moc.si

Gradivo za Občinski svet Občine Brežice,
1. obravnava Odloka za OPPN TC Brežic,
izvleček iz naslednjega gradiva:

ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE TRGOVSKEGA CENTRA BREŽICE OB CESTI SVOBODE – VZHOD, DEL BRŽ-129 IN BRŽ-130



IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

IZDELANO: december 2023

4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-3 predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine - nova lokalna javna cesta z javno razsvetljavo;
- del vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priklučitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini),
- plinovodno omrežje.

Prav tako bo na območju OPPN zgrajena infrastruktura, ki bo v lasti investitorja (gre za interna omrežja) in bodo opredeljena kot priključek. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam in zato v elaboratu ekonomike ni stroškovno ovrednotena.

Le ta na območju OPPN predstavlja naslednja infrastruktura:

- prometne površine - nova interna cesta s parkirišči;
- del vodovodnega omrežja znotraj OPPN je interno (privatno) omrežje;
- izvedejo se tudi novi kanalizacijski interni vodi, ki se preko privatnega črpališča priključujejo na obstoječo niveleto cevi z izgradnjo novega jaška.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje - TK), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Pri tem je obvezna ureditev obeh omrežij na celotnem območju.

4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oz. nepopolno, določa pravilnik, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, t.j. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Upoštevane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah;
- v izračunu so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov;

- v izračunu so upoštevani stroški za nadzor v višini 1,5 % od gradbenih stroškov ter stroški za zagotavljanje varstva pri delu v višini 1 % od gradbenih stroškov;
- zemljišča za ceste so preračunana z upoštevanjem cene na m² iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN; vrednotena so po ceni 1,92 EUR/m²; **opozarjamo**, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v okolici območja obravnave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-3 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.
- stroški za zemljišča so pripisani k stroškom za ceste in integrirajo stroške za zemljišča za druge vrste infrastrukture, saj je le-ta v celoti predvidena po zemljiščih načrtovanih prometnic.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR) in veljajo na dan 30. 11. 2023.

Ocenjeni stroški za posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju OPPN po elaboratu ekonomike znašajo:

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN

v EUR

Vrsta komunalne opreme	Prometne površine, javna razsvetljava	Javni vodovod	Javna kanalizacija	Plinovod	SKUPAJ
Vrsta stroška					
STROŠKI KOMUNALNE OPREME ZA OBMOČJE OPPN IN SOSEDNJE POSELITVENO OBMOČJE					
Gradbeni stroški	152.072,00	33.000		147.350,00	332.422,00
Projektna, druga dokumentacija	6.082,88	1.320,00		5.894,00	13.296,88
Nadzor	2.281,08	495,00		2.210,25	4.986,33
Varstvo pri delu	1.520,72	330,00		1.473,50	3.324,22
Zemljišča	3.436,80				3.436,80
STROŠKI SKUPAJ	165.393,48	35.145,00		156.927,75	357.466,23
Struktura stroškov, v %	46,27	9,83		43,90	100,00
STROŠKI KOMUNALNE OPREME ZA OBMOČJE OPPN					
Gradbeni stroški					
Projektna, druga dokumentacija					
Nadzor					
Varstvo pri delu					
Zemljišča					
STROŠKI SKUPAJ					
Struktura stroškov, v %					
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI KOMUNALNE OPREME					
STROŠKI SKUPAJ	165.393,48	35.145,00		156.927,75	357.466,23
Struktura stroškov, v %	46,27	9,83		43,90	100

Investitor se je z občino dogovoril, da bo kril celotno komunalno opremo za območje OPPN in sosednje poselitveno območje, kar znaša 357.466,23 EUR.

Pravilnik omogoča, da se v primeru priprave OPN, če ni na voljo ocene stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz strokovnih podlag, stroški ocenijo po Prilogi 1 (Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravnih podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča) k pravilniku.

Kot opredeljuje pravilnik, za OPPN načina ocenjevanja stroškov po Prilogi 1 ni mogoče uporabiti. Zato je bilo treba stroške oceniti z relativno visoko stopnjo tveganja, in sicer na podlagi rešitev iz OPPN.

Poleg stroškov komunalne opreme se na območju OPPN pojavijo tudi **stroški druge gospodarske javne infrastrukture**.

Že v točki 4.1.3. smo opredelili vrste druge gospodarske javne infrastrukture, ki je predvidena z OPPN. Ugotovili smo, da je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja ter telekomunikacijskega omrežja.

Stroški za ureditev elektroenergetskega omrežja so ocenjeni po izdelanih strokovnih podlagah Elektra Celje d.d., številka projekta 235/22, november 2022. Ocenjeni so na 180.000,00 EUR brez stroškov DDV. Prav tako bo elektroenergetsko omrežje omogočalo priključevanje zaledja, kar pomeni, da se bodo stroški sorazmerno porazdelili med območje OPPN in sosednje poselitveno območje.

Za telekomunikacijsko omrežje niso bili izdelane strokovne podlage z oceno stroškov, zato so stroški ocenjeni po povprečnih stroških gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture. Pridobljeni so bili z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah. Ocenjeni so na 16.500,00 EUR brez stroškov DDV. Prav tako bo tudi telekomunikacijsko omrežje omogočalo priključevanje zaledja, kar pomeni, da se bodo stroški sorazmerno porazdelili med območje OPPN in sosednje poselitveno območje.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost so razvidni iz tabele:

Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN

Vrsta gospodarske javne infrastrukture	Stroški, V EUR
Gradbeni stroški	332.422,00
Projektna, druga dokumentacija	13.296,88
Nadzor	4.986,33
Varstvo pri delu	3.324,22
Zemljišča	3.436,80
<i>Komunalna oprema skupaj</i>	<i>357.466,23</i>
Elektroenergetsko omrežje	180.000,00
Telekomunikacijsko omrežje	16.500,00
<i>Druga gospodarska javna infrastruktura skupaj</i>	<i>196.500,00</i>
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	553.966,23

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 550.529,43 EUR brez upoštevanja stroškov za zemljišča, **skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na 553.966,23 EUR.**

4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Po ZUreP-3 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

Za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri izven občinskega proračuna; **komunalno opremo bo zgradil investitor** po pogodbi o opremljanju.

V sodelovanju z nosilci ustreznih gospodarskih javnih služb, s katerimi opredeli rokovne in finančne obveznosti ter druge medsebojne obveznosti in pravice, **zagotovi investitor tudi gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture**, ki ni komunalna oprema.

Prav tako bo investitor poskrbel za infrastrukturo, ki bo na območju OPPN zgrajena kot priključek v njegovi lasti, na njegove stroške.

Ker se bodo z OPPN načrtovani objekti priključevali na obstoječo komunalno opremo, je investitor tudi zavezanec za **plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo**. Komunalni prispevek bo plačal pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Gradnja lahko poteka etapno kot je določeno v tem poglavju, vendar mora posamezna etapa predstavljati funkcionalno zaokroženo in gradbeno zaključeno celoto.

Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja oz. je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

Ureditve OPPN se izvajajo po naslednjih etapah:

- 1. etapa: novo križišče na regionalni cesti in nova lokalna cesta v celotnem profilu vključno z drevoredom, infrastrukturnimi vodi in TP.
- Z izvedbo nove lokalne ceste se lahko ureja gradbena parcela GP3 ob hkratni ureditvi celotnega vzhodnega jarka (na GPj4 in GPj3) vključno s priključevanjem odvajanja padavinskih voda Eurospina in z ureditvijo odvoda v neimenovani vodotok.
- 2. etapa: rekonstrukcija regionalne ceste v celotnem profilu z zavijalnim pasom vključno z drevoredom.
- Z izvedbo severnega priključka se lahko gradbeni parceli GP1 in GP2 urejata neodvisno druga od druge, pri tem pa ne smeta onemogočati dostopa in komunalne opremljenosti gradbene parcele druga drugi.

Gradnja stavb v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture, pri čemer je potrebno:

- pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano, gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje posamezne etape in ostalo vso gospodarsko infrastrukturo, ki se izvede v javnih prometnih površinah;
- pred ali sočasno z izdajo uporabnega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti uporabno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano, gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje tega objekta in ostalo vso gospodarsko infrastrukturo, ki se izvede v javnih prometnih površinah ter le-to predati v upravljanje pristojnemu upravljavcu.

K celovitim ureditvam posamezne gradbene parcele sodijo poleg objektov, pripadajočih prometnih površin in infrastrukturne tudi parkovne ureditve, zelena bariera in druge zelene površine, ureditve zadrževalnikov in jarkov.

Pri gradbeni parceli GP2 to pomeni, da morata biti sočasno z objektom B grajena tudi paviljona B1 in B2 in večnamenska ploščad. V kolikor vzhodni jarek še ne bi bil zgrajen v celoti, pomeni tudi izgradnjo vzhodnega jarka v celoti. Kioska se lahko postavi kasneje. Do postavitve kioskov se otoka uredita kot ostali zeleni otoki na parkirišču.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji trgovskih objektov, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.