

ŽUPAN

Številka: 9001-6/2022
Datum: 3.6.2022

23. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 20.6.2022

ZADEVA: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »B4-21C2/1/423_CU – Ob Cesti svobode«; 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 spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »B4-21C2/1/423_CU–Ob Cesti svobode«

Ivan Molan
župan

Priloge:

- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »B4-21C2/1/423_CU–Ob Cesti svobode«, z obrazložitvijo
- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »B4-21C2/1/423_CU–Ob Cesti svobode«,
- Povzetek za javnost z grafičnim prikazom.

ŽUPAN

Številka: 3505-2/2021

Datum: 3. 6. 2022

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »B4-21C2/1/423_CU–Ob Cesti svobode«

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlagam v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »B4-21C2/1/423_CU–Ob Cesti svobode«.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »B4-21C2/1/423_CU–Ob Cesti svobode«.

OBRAZLOŽITEV

Občina vodi postopek izdelave drugih sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje »B4-21C2/1/423_CU – Ob Cesti svobode« (v nadaljevanju: SD OPPN 2). Občina je pristopila k spremembam in dopolnitvam tega akta zaradi zaznanih potreb. V času od sprejema osnovnega prostorskega akta v letu 2010 so se pojavila nova dejstva v prostoru in potrebe po oblikovanju fleksibilnejših prostorskih izvedbenih pogojev. Območje obravnave sprememb in dopolnitev se nanaša na območje zahodnega dela veljavnega Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje »B4-21C2/1/423_CU – Ob Cesti svobode« (Uradni list RS, št. 71/10 in 72/10 – popr.; v nadaljevanju: OPPN) s predvideno stanovanjsko gradnjo, ki obsega ureditvene enote Ue4, Ue5 in del Ue1.

S SD OPPN 2 se dopusti svobodnejše umeščanje in sodobnejše oblikovanje stanovanjskih objektov, pri čemer se osnovni koncept veljavnega OPPN ne spreminja. Hkrati se v sklopu SD OPPN 2 upoštevajo tudi nova dejstva v prostoru (zlasti z vidika rekonstrukcije križišč na Ulici Alenke Gerlovič) in odpravlja druge manjše pomanjkljivosti veljavnega OPPN.

Več informacij o vsebini SD OPPN 2 in predmetnih ureditvah je obrazloženih v prilogi tega gradiva v Povzetku za javnost in grafičnem prikazu.

Skladno s 123. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US; v nadaljevanju ZUreP-2) se SD OPPN 2 vodijo po postopku, ki je določen za pripravo in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Za izbor izdelovalca prostorskega akta je bil izpeljan postopek javnega naročila, v katerem je bilo izbrano podjetje Savaprojekt d.d. iz Krškega.

Aktivnosti za pripravo akta so se pričele v mesecu juliju 2021 s pripravo osnutka izhodišč za pripravo SD OPPN 2. Gradivo je bilo objavljeno na spletni strani Občine Brežice z namenom seznanitve in povabila javnosti k sodelovanju pri pripravi tega akta. K sodelovanju so bili pozvani tudi nosilci urejanja prostora, ki so podali usmeritve iz svojega delovnega področja. Prejete usmeritve nosilcev in predloge javnosti je izdelovalec strokovno ovrednotil in smiselno vključil v končni dokument Izhodišč za pripravo SD OPPN 2. Na njihovi osnovi je župan dne, 15.9.2021 sprejel Sklep o pripravi SD OPPN 2. Ta je bil 16.9.2021 objavljen na spletnih straneh Občine Brežice skupaj z gradivom, na podlagi katerega so bili nosilci urejanja, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, pozvani, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov SD OPPN 2 na okolje. Na podlagi njihovih mnenj je bila 9.11.2021 prejeta odločba Ministrstva za okolje in prostor (št. 35409-448/2021-2550-3, z dne 9.11.2021), da celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti.

Ministrstvo za okolje in prostor je prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 2391, pod katero se akt vodi ves čas priprave v prostorskem informacijskem sistemu.

Konec meseca februarja 2022 je bil izdelan osnutek SD OPPN 2. Nosilci urejanja prostora, ki jih je Občina Brežice določila v Sklepu o Pripravi akta, so bili 28.2.2022 pozvani, da podajo (prva) mnenja na osnutek akta, v okviru katerih ugotovijo ali so v prostorskem aktu upoštevane smernice in predpisi iz njihove pristojnosti oziroma ugotovitve o njihovem neupoštevanju utemeljijo ter podajo usmeritve za odpravo nepravilnosti. Na osnutek SD OPPN 2 so bila v mesecu marcu 2022 pridobljena vsa pozitivna mnenja.

Sledila je njihova uskladitev in izdelava dopolnjenega osnutka SD OPPN 1, ki je bil javno razgrnjen v času od 21.4.2022 do 23.5.2022. Javna obravnava prostorskega akta je bila izvedena 18.5.2022. V času javne razgrnitve je imela javnost možnost podati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo, vendar v tem času ni bilo prejete nobene pripombe ali predloge, zato v nadaljevanju postopka sprejem stališč do pripomb in predlogov javnosti ni bil potreben.

V skladu z zakonom je v času javne razgrnitve občina javnost dolžna seznaniti tudi o morebitnem nasprotju interesov, kot ga določa predpis, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije. Med podanimi izjavami ni bilo ugotovljenega nobenega nasprotja interesov.

Sledila je izdelava predloga SD OPPN 2, ki je bil 24.5.2022 poslan v (druga) mnenja nosilcem urejanja prostora in drugim udeležencem v postopku. V kolikor so pridobljena vsa pozitivna mnenja, se postopek nadaljuje in sledi izdelava usklajenega predloga SD OPPN 2, ki je dan v obravnavo in sprejem na Občinskem svetu Občine Brežice.

Ker v javni razgrnitvi ni bilo podanih nobenih pripomb ter predlogov in Občinski svet ni sprejemal stališč do le-teh, bo besedilo odloka v drugi obravnavi enako besedilu predloga odloka v prvi obravnavi, zato Občinskemu svetu predlagamo, da se na podlagi tretjega odstavka 126. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice predlog odloka sprejme na isti seji tako, da se prva in druga obravnava odloka združita.

Po sprejemu predmetnega Odloka se le-ta objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na občinski spletni strani. En izvod SD OPPN 2 se posreduje pristojni Upravni enoti in enega pristojnemu ministrstvu za prostor, SD OPPN 2 pa bo ves čas veljavnosti na vpogled pri pristojni občinski službi za prostor.

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN
	<p>Nov 2.b člen (sestavni deli SD OPPN 2)</p> <p>Sestavni deli sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega načrta (v nadaljevanju SD OPPN 2), s katerimi se dopolni OPPN so:</p> <p>A) TEKSTUALNI DEL SD OPPN (odlok)</p> <p>B) GRAFIČNI NAČRTI</p> <p>B1 Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta M 1: 5.000</p> <p>B2 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji M 1: 5.000</p> <p>B3 Situacija obstoječega stanja s katastrom M 1: 1.000</p> <p>B4 Ureditvena situacija s prerezom območja M 1: 1.000</p> <p>B5 Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro M 1: 500</p> <p>B6 Ureditve, potrebne za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom M 1: 2.500</p> <p>B6 Načrt parcelacije M 1: 1.000</p> <p>C) SPREMLJAJOČE GRADIVO</p> <p>C1 Izvleček iz hierarhično višjih prostorskih aktov</p> <p>C2 Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev prostorskega akta</p> <p>C3 Podatki iz prikaza stanja prostora</p> <p>C4 Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta</p> <p>C5 Mnenja nosilcev urejanja prostora, odločba glede CPVO</p> <p>C6 Obrazložitev in povzetek glavnih tehničnih značilnosti prostorskega akta</p> <p>C7 Povzetek za javnost</p> <p>C8 Elaborat ekonomike</p> <p>C9 Neuradno prečiščeno besedilo odloka z označenimi spremembami</p>
	<p>Nov 3.b člen (Območje SD OPPN 2)</p>

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN
	<p>(1) Območje SD OPPN 2 se nanaša na zahodni del območja OPPN, torej na območje zahodno od Ulice Alenke Gerlovič.</p> <p>(2) Območje SD OPPN 2 je velikosti ca 2,9 ha in zajema zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami: 176/1, 179/17, 182/16, 182/17, 183/14, 183/6, 183/7, 183/9, 184, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332; vse k.o. Brežice ter 655/11 in 733/12; obe k.o. Črnc.</p>
5. člen	<p>5. člen</p> <p><i>nov odstavek:</i></p> <p>(4) Na celotnem območju OPPN so pod pogoji tega odloka dopustne:</p> <ul style="list-style-type: none"> – novogradnje (tudi prizidave), rekonstrukcije, vzdrževanje objektov, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitve in spremembe namembnosti, – gradnje naslednjih osnovnih objektov: <ul style="list-style-type: none"> 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI, od teh: <ul style="list-style-type: none"> 21 Objekti prometne infrastrukture, od teh: <ul style="list-style-type: none"> 211 Ceste, od teh: <ul style="list-style-type: none"> 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi. 24 Drugi gradbeni inženirski objekti, od teh: <ul style="list-style-type: none"> 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od teh: <ul style="list-style-type: none"> 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od teh: <ul style="list-style-type: none"> o otroška in druga javna igrišča, 242 Drugi gradbeni inženirski objekti, od teh: <ul style="list-style-type: none"> 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, od tega: <ul style="list-style-type: none"> o oporni zidovi, škarpa, objekti za zadrževanje plazov, ograje. 3 DRUGI GRADBENI POSEGI, od teh: <ul style="list-style-type: none"> 31 Trajno reliefno preoblikovanje terena, 32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin. – namestitvev naprav za izkoriščanje sončne energije (solarni in fotovoltaični sistemi).

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN				
<p>8. člen</p> <p>...</p> <table border="1" data-bbox="152 347 1077 459"> <tr> <td data-bbox="152 368 734 427">12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2)</td> <td data-bbox="734 368 1077 427">1 PM/35 m2 BEP</td> </tr> </table>	12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2)	1 PM/35 m2 BEP	<p>8. člen</p> <p>...</p> <table border="1" data-bbox="1108 347 2033 459"> <tr> <td data-bbox="1108 368 1691 427">12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2)</td> <td data-bbox="1691 368 2033 427">1 PM/40 m2 BEP</td> </tr> </table>	12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2)	1 PM/40 m2 BEP
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2)	1 PM/35 m2 BEP				
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2)	1 PM/40 m2 BEP				
<p>9. člen</p> <p>(1) Prometne površine novih cestnih povezav opisanih v zasnovi prometnih površin se opredelijo v skupno urejevalno enoto Ue1. Lega prometnih površin, karakteristični prečni profili in prostorske ureditve so razvidne iz grafičnega dela tega OPPN. Del urejevalne enote je tudi javna zelenica in ekološki otok ob enotah Ue5/4 in Ue5/5.</p> <p>(10) Območje večstanovanjske pozidave (Ue4) je dostopno preko sekundarnih povezav z uvozom v kletno garažo.</p> <p>(12) Omrežje javnih cest v ureditvenem območju (Ue1) se deli na 7 odsekov v skladu z grafičnim delom. Odseki imajo različne prečne profile, in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – odsek A in B – prečni profil ceste je širok najmanj 10 m in je sestavljen iz vozišča v širini 2x2,75 m in dvostranski hodnik za pešce širine najmanj 1,5 m ter enostransko kolesarsko stezo širine najmanj 1,5 m, ki se nahaja ob enoti Ue2 in Ue3. Vozišče mora biti obrobjeno z obojestranskimi dvignjenimi robniki. – odsek C – predstavlja rekonstruirani priključek novih odsekov A in B na Finžgarjevo ulico s prečnimi elementi Finžgarjeve ulice. – odsek D, E in F – prečni profil ceste je širok najmanj 8 m in je sestavljen iz vozišča v širini 2x2,5 m in dvostranskega hodnika za pešce širine 1,5 m. Vozišče mora biti obrobjeno z obojestranskimi dvignjenimi robniki. – odsek G – prečni profil ceste je širok najmanj 8 m in je sestavljen iz vozišča v širini 2x2,5 m in dvostranski hodnik za pešce širine 1,5 m. Vozišče mora biti obrobjeno z obojestranskimi dvignjenimi robniki. Vozišče se na jugu izteče v podzemno garažo v enoti Ue4. Pred garažno rampo se zagotovi obračališče. Hodnika za pešce se stečeta v urejene zelene površine in naprej proti Pleteršnikovi ulici. Urejene zelene površine na jugu odseka G se oblikujejo v smislu urejene zelenice s prosto zasaditvijo avtohtonih vrst in umeščanjem urbane opreme. Hodnika za pešce v območju urejenih zelenih površin se tlakuje. 	<p>9. člen</p> <p>(1) Prometne površine novih cestnih povezav opisanih v zasnovi prometnih površin se opredelijo v skupno urejevalno enoto Ue1. Lega prometnih površin, karakteristični prečni profili in prostorske ureditve so razvidne iz grafičnega dela tega OPPN. Del urejevalne enote je tudi ekološki otok na zahodnem delu območja.</p> <p>(10) Območje večstanovanjske pozidave (Ue4) je dostopno preko sekundarnih povezav z uvozom v kletno garažo in na nivojska parkirišča.</p> <p>(12) Omrežje javnih cest v ureditvenem območju (Ue1) se deli na 7 odsekov v skladu z grafičnim delom. Odseki imajo različne prečne profile, in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – odsek A in B – prečni profil ceste je širok najmanj 10 m in je sestavljen iz vozišča v širini 2x2,75 m in dvostranski hodnik za pešce širine najmanj 1,5 m ter enostransko kolesarsko stezo širine najmanj 1,5 m, ki se nahaja ob enoti Ue2 in Ue3. Vozišče mora biti obrobjeno z obojestranskimi dvignjenimi robniki. – odsek C – predstavlja rekonstruirani priključek novih odsekov A in B na Finžgarjevo ulico s prečnimi elementi Finžgarjeve ulice. – odsek D, E in F – prečni profil ceste je širok najmanj 8 m in je sestavljen iz vozišča v širini 2x2,5 m in dvostranskega hodnika za pešce širine 1,5 m. Vozišče mora biti obrobjeno z obojestranskimi dvignjenimi robniki. – odsek G – prečni profil ceste je širok najmanj 8 m in je sestavljen iz vozišča v širini 2x2,5 m in dvostranski hodnik za pešce širine 1,5 m. Vozišče mora biti obrobjeno z obojestranskimi dvignjenimi robniki. Vozišče se na jugu nadaljuje v podzemno garažo, nivojska parkirišča, peš povezavo do Pleteršnikove ulice in ostale površine znotraj Ue4. 				

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN
<p>10. člen</p> <p>(2) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v urejevalni enoti dovoljena gradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 122 – Upravne in pisarniške stavbe – 12301 – Trgovske stavbe – 12304 – Stavbe za druge storitvene dejavnosti – 1242 – Garažne stavbe – 126 – Stavbe splošnega družbenega pomena – 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami) – 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank) – 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavnih in prodajnih prostorih) – 12510 Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil). <p>Rezervoarjev, silosov in skladišč (skladišča s strankami in brez strank) ter industrijskih stavb (delavnice za servis motornih vozil) ni dopustno umeščati kot samostojnih objektov, je pa dopustna njihova ureditev na delu objekta (npr. v sklopu trgovske stavbe).</p>	<p>10. člen</p> <p>(2) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v urejevalni enoti dovoljena gradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 121112 – Gostilne, restavracije in točilnice – 122 – Upravne in pisarniške stavbe – 12301 – Trgovske stavbe – 12304 – Stavbe za druge storitvene dejavnosti – 1242 – Garažne stavbe – 126 – Stavbe splošnega družbenega pomena – 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami) – 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank) – 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavnih in prodajnih prostorih) – 12510 Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil). <p>Rezervoarjev, silosov in skladišč (skladišča s strankami in brez strank) ter industrijskih stavb (delavnice za servis motornih vozil) ni dopustno umeščati kot samostojnih objektov, je pa dopustna njihova ureditev na delu objekta (npr. v sklopu trgovske stavbe).</p>
<p>12. člen</p> <p>(1) Urejevalna enota leži južno v neposredni bližini Pleteršnikove ulice. Površina enote je 5.013 m². Namenjena je stanovanjski dejavnosti.</p> <p>(2) Območje je dostopno preko sekundarnih povezav iz osrednje povezovalne ceste z uvozom v kletno garažo (Ue1-odsek G). Neposredni dostop iz Pleteršnikove ulice ni dovoljen.</p> <p>(3) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v urejevalni enoti dovoljena gradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe – 12420 Garažne stavbe. <p>(4) Poslovne in druge dejavnosti v skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti v Ue4 niso dovoljene.</p> <p>Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov:</p> <p>(5) Večstanovanjski objekti so zasnovani tako, da ustvarjajo interno zeleno skupno površino. Parkiranje se zagotavlja samo v kletni garaži. Dovoljeno je sodobno oblikovanje objektov (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov).</p> <p>(6) Strehe stavb v urejevalni enoti so enako oblikovane, ravne oziroma z</p>	<p>12. člen</p> <p>(1) Urejevalna enota leži južno v neposredni bližini Pleteršnikove ulice. Površina enote je 6.110 m². Namenjena je večstanovanjski gradnji in spremljajočim ureditvam.</p> <p>(2) Območje je dostopno preko sekundarnih povezav iz osrednje povezovalne ceste z uvozom v kletno garažo (Ue1-odsek G) in na nivojska parkirišča. Neposredni dostop za motorna vozila iz Pleteršnikove ulice ni dovoljen; območje se na Pleteršnikovo ulico navezuje preko interne peš povezave.</p> <p>(3) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v urejevalni enoti dovoljena gradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe - 12420 Garažne stavbe, - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice). <p>(4) V pritličju večstanovanjskih objektov so v nizu ob Pleteršnikovi ulici dopustne enake dejavnosti, kot v Ue3 (izjema je gostinska dejavnost, ki ni dopustna), pod pogojem, da je za opravljanje dejavnosti znotraj Ue4 zagotovljeno število parkirnih mest, skladno z 8. členom tega odloka. Dejavnosti ne smejo povzročati nesprejemljivih okoljskih vplivov (hrup, zrak ipd.) za stanovalce v Ue4 in na sosednjih območjih. V nadstropjih večstanovanjskih stavb so</p>

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN
<p>minimalnim naklonom skritim za vencem objekta. Strehe nadstreškov so krite s transparentno kritino.</p> <p>(7) Ker objekti ležijo neposredno ob Pleteršnikovi ulici, ki predstavlja eno izmed mestnih cest, se objekt oblikovno podreja ulici oziroma se ob objektu ustvarja ambient, ki bo neposredno služil mestni cesti. Oblikovanje objektov je mestotvorno. Objekt se proti cesti ne sme zapirati, ravno tako se proti cesti ne sme umeščati parkirne površine.</p> <p>(8) Vertikalni gabarit objektov je K+P (pritličje) + 2 (število nadstropij) + T (terasna etaža).</p> <p>(9) Največji dovoljeni faktor izrabe v urejevalni enoti: FSI ≤ 1,0.</p> <p>(10) Največji faktor zazidanosti v urejevalni enoti: FZ ≤ 30%.</p> <p>(11) Bruto etažna površina terasne etaže je največ 70 % bruto etažne površine spodnje etaže.</p> <p>(12) Najmanjši delež zelenih in odprtih urbanih površin v urejevalni enoti znaša ≥ 50%. Celoten obseg teh površin je namenjen skupni rabi.</p> <p>(13) Dovoljena je uporaba gradbenih materialov, primernih za nestanovanjske objekte.</p> <p>Ureditev parterja in ostale ureditve:</p> <p>(14) Pritlična stanovanja objektov imajo lahko zasebne atrijske, ki v skupni površini ne smejo presežati 15% površine urejevalne enote. Atriji ne smejo biti umeščeni proti Pleteršnikovi ulici.</p> <p>(15) Zelena površina ob Pleteršnikovi ulici se uredi skladno z ostalimi ureditvami ob ulici vzhodno in zahodno v skupni mestotvorno oblikovan zeleni pas. Ograjevanje površine ob Pleteršnikovi ulici ni dovoljeno.</p> <p>Nezahtevni in enostavni objekti:</p> <p>(16) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.</p> <p>(17) Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost.</p> <p>(18) Vsi nezahtevni objekti morajo biti načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.</p> <p>(19) Dovoljena je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:</p> <ul style="list-style-type: none"> – nadstrešek za kolesa, – zbirno mesto za komunalne odpadke, – pomožni cestni objekti, – pomožni energetski objekti, – pomožni komunalni objekti, – pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, – spominska obeležja. 	<p>dejavnosti dopustne le kot samozaposlitev, ki ne potrebujejo dodatnih parkirišč. V skladu z dopustnimi dejavnostmi, je dopustna tudi sprememba namembnosti posameznih delov objektov.</p> <p>(5) Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En ali več večstanovanjskih objektov se umesti znotraj določene gradbene meje in ob upoštevanju gradbene linije, na katero morajo biti vsaj z enim robom fasade postavljene stavbe v prvem nizu ob Pleteršnikovi ulici. Deli fasade so lahko odmaknjeni od gradbene linije v notranjost parcele, vendar ne več kot na 1/3 celotne dolžine fasade. Izven gradbene meje lahko segajo balkoni, nadstreški, terase ipd., pod pogojem, da je omogočeno funkcioniranje sosednjih zemljišč. 2. Večstanovanjski objekti so zasnovani tako, da ustvarjajo interno zeleno skupno površino. Parkiranje se zagotavlja v kletni garaži in na nivoju terena. Dovoljeno je sodobno oblikovanje objektov (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov). 3. Strehe stavb v urejevalni enoti so ravne oziroma z minimalnim naklonom skritim za vencem objekta. Strehe nadstreškov so krite s transparentno kritino. 4. Ker objekti ležijo neposredno ob Pleteršnikovi ulici, ki predstavlja eno izmed mestnih cest, se objekt oblikovno podreja ulici oziroma se ob objektu ustvarja ambient, ki bo neposredno služil mestni cesti. Oblikovanje objektov je mestotvorno. Objekt se proti cesti ne sme zapirati, ravno tako se proti cesti ne sme umeščati parkirne površine. 5. Vertikalni gabarit objektov je K+P (pritličje) + 2 (število nadstropij) + T (terasna etaža). 6. Največji faktor zazidanosti v urejevalni enoti: FZ ≤ 35%. 7. Bruto etažna površina terasne etaže je največ 70 % bruto etažne površine spodnje etaže. 8. Najmanjši delež zelenih površin v urejevalni enoti znaša ≥ 30%. Od tega se vsaj 10 % zelenih površin zagotavlja tudi med stanovanjskimi objekti in ne zgolj na obodu urejevalne enote. Območje se v čim večji možni meri zasadi z grmovnicami in/ali avtohtonimi drevesi. Celoten obseg teh površin je namenjen skupni rabi. 9. Dovoljena je uporaba gradbenih materialov, primernih za nestanovanjske objekte. <p>(6) Ureditev parterja in ostale ureditve:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pritlična stanovanja objektov imajo lahko zasebne atrijske ali terase, ki so

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN								
	<p>lahko ograjeni s transparentno ograjo višine max. 2 m. Atriji ne smejo biti umeščeni proti Pleteršnikovi ulici.</p> <p>2. Zelena površina ob Pleteršnikovi ulici, ki je lahko prekinjena z utrjenimi površinami in dostopi, se uredi skladno z ostalimi ureditvami ob ulici vzhodno in zahodno v skupni mestotvorno oblikovan prostor. Prav tako se zazeleni in z drevesi zasadi zahodna meja Ue4, na stiku z individualno stanovanjsko gradnjo. Ograjevanje površine ob Pleteršnikovi ulici ni dovoljeno.</p> <p>(7) Pomožni objekti:</p> <p>1. Pomožni objekti se umeščajo znotraj gradbene parcele večstanovanjskih stavb na način, da ne onemogočajo funkcioniranja večstanovanjskih stavb in sosednjih zemljišč.</p> <p>2. Dovoljena je postavitve naslednjih pomožnih objektov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nadstrešek, - zbirno mesto za komunalne odpadke, - pomožni cestni objekti - pomožni energetski objekti, - pomožni komunalni objekti, - pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, - spominska obeležja, - samostojno parkirišče, - prometne površine zunaj vozišča, parkirišča, trgi, obračališča, ipd., - ograje (samo za ograjevanje atrijev, teras, zahodne meje Ue4-na stiku z individualno gradnjo, ipd.). <p>3. Postavitve nastreškov, zasteklitve balkonov, postavitve senčil, ograjevanje atrijev in teras so dopustni na podlagi enotne projektne rešitve za celoten objekt.</p>								
<p>13. člen</p> <p>(1) Urejevalna enota leži na zahodnem delu ureditvenega območja in se navezuje na obstoječo stanovanjsko gradnjo in na kompleks splošne bolnišnice Brežice. Urejevalna enota je namenjena enodružinski stanovanjski gradnji in je razdeljena na podenote:</p> <table border="1" data-bbox="136 1284 683 1412"> <thead> <tr> <th>Urejevalna enota/podenota</th> <th>Površina</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ue5/1</td> <td>2.987 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Urejevalna enota/podenota	Površina	Ue5/1	2.987 m ²	<p>13. člen</p> <p>(1) Urejevalna enota leži na zahodnem delu ureditvenega območja in se navezuje na obstoječo stanovanjsko gradnjo in na kompleks splošne bolnišnice Brežice. Urejevalna enota je namenjena enodružinski stanovanjski gradnji in je razdeljena na podenote:</p> <table border="1" data-bbox="1093 1284 1691 1412"> <thead> <tr> <th>Urejevalna enota/podenota</th> <th>Površina</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ue5/1</td> <td>2.994 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Urejevalna enota/podenota	Površina	Ue5/1	2.994 m ²
Urejevalna enota/podenota	Površina								
Ue5/1	2.987 m ²								
Urejevalna enota/podenota	Površina								
Ue5/1	2.994 m ²								

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN																																								
<table border="1"> <tr><td> Ue5/2</td><td> 3.212 m2</td></tr> <tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr> <tr><td> Ue5/3</td><td> 5.839 m2</td></tr> <tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr> <tr><td> Ue5/4</td><td> 5.961 m2</td></tr> <tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr> <tr><td> Ue5/5</td><td> 1.419 m2</td></tr> <tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr> <tr><td> Skupa j</td><td> 19.418 m2</td></tr> <tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr> </table>	Ue5/2	3.212 m2	+-----+	+-----+	Ue5/3	5.839 m2	+-----+	+-----+	Ue5/4	5.961 m2	+-----+	+-----+	Ue5/5	1.419 m2	+-----+	+-----+	Skupa j	19.418 m2	+-----+	+-----+	<table border="1"> <tr><td> Ue5/2</td><td> 2.910 m2</td></tr> <tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr> <tr><td> Ue5/3</td><td> 5.806 m2</td></tr> <tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr> <tr><td> Ue5/4</td><td> 5.807 m2</td></tr> <tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr> <tr><td> Ue5/5</td><td> 1.352 m2</td></tr> <tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr> <tr><td> Skupa j</td><td> 18.869 m2</td></tr> <tr><td>+-----+</td><td>+-----+</td></tr> </table>	Ue5/2	2.910 m2	+-----+	+-----+	Ue5/3	5.806 m2	+-----+	+-----+	Ue5/4	5.807 m2	+-----+	+-----+	Ue5/5	1.352 m2	+-----+	+-----+	Skupa j	18.869 m2	+-----+	+-----+
Ue5/2	3.212 m2																																								
+-----+	+-----+																																								
Ue5/3	5.839 m2																																								
+-----+	+-----+																																								
Ue5/4	5.961 m2																																								
+-----+	+-----+																																								
Ue5/5	1.419 m2																																								
+-----+	+-----+																																								
Skupa j	19.418 m2																																								
+-----+	+-----+																																								
Ue5/2	2.910 m2																																								
+-----+	+-----+																																								
Ue5/3	5.806 m2																																								
+-----+	+-----+																																								
Ue5/4	5.807 m2																																								
+-----+	+-----+																																								
Ue5/5	1.352 m2																																								
+-----+	+-----+																																								
Skupa j	18.869 m2																																								
+-----+	+-----+																																								
<p>(2) Območje je dostopno iz osrednje povezovalne ceste ter preko sekundarne povezave iz Finžgarjeve ulice.</p> <p>(3) Gradnja objektov je dovoljena v urejevalnih enotah Ue5/1 do Ue5/4 znotraj regulacijskih črt določenih v grafičnem delu OPPN. Gradnja objektov v Ue5/5 ni dovoljena.</p> <p>(4) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v urejevalni enoti dovoljena gradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 11100 – Enostanovanjske stavbe – 11210 – Dvostanovanjske stavbe – 12420 – Garažne stavbe za lastne potrebe. <p>(5) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so v urejevalni enoti dovoljene manjše storitvene in poslovne dejavnosti za samozaposlitev, pri čemer pa niso dovoljene dejavnosti z večjo frekvenco strank (npr. trgovske dejavnosti) in dejavnosti, ki bi povzročale nesprejemljive okoljske vplive (hrup, zrak ipd.) na stanovanjsko območje. Maksimalna površina namenjena poslovnim dejavnostim je 60 m2.</p> <p>(6) V primeru poslovnih dejavnosti mora investitor na parceli objekta zagotoviti najmanj eno dodatno parkirno mesto v primeru poslovnih površin velikosti ≤30 m2 in dve parkirni mesti pri večji poslovni površini.</p> <p>Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov:</p> <p>(7) Predvidena je gradnja okvirno 24 objektov. Oblikovanje stanovanjskih objektov naj bo poenoteno v celotni urejevalni enoti, kar pomeni poenotenje glede:</p> <ul style="list-style-type: none"> – višinskih gabaritov; – velikosti tlorisnih gabaritov in razmerja glavnih stranic objektov; – naklona strehe; – uporabe oblikovnih elementov (frčade, napušči, fasadni materiali, barve fasad, razmerja med steklenimi površinami in zidovi); – gabaritov in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov; 	<p>(2) Območje je dostopno iz osrednje povezovalne ceste ter preko sekundarne povezave iz Finžgarjeve ulice.</p> <p>(3) V skladu s predpisom o razvrščanju objektov je v Ue5 dovoljena gradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11100 – Enostanovanjske stavbe, - 11210 – Dvostanovanjske stavbe, - 12420 – Garažne stavbe. <p>Gradnja stanovanjskih stavb je dopustna le v urejevalnih enotah Ue5/1 do Ue5/4. Gradnja dvojčkov in vrstnih hiš ni dopustna.</p> <p>(4) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so znotraj stanovanjskih stavb dovoljene manjše storitvene in poslovne dejavnosti za samozaposlitev, pri čemer pa niso dovoljene dejavnosti z večjo frekvenco strank (npr. trgovske dejavnosti) in dejavnosti, ki bi povzročale nesprejemljive okoljske vplive (hrup, zrak ipd.) na stanovanjsko območje. Maksimalna površina namenjena poslovnim dejavnostim je 60 m2. V skladu z dopustnimi dejavnostmi je dovoljena tudi sprememba namembnosti posameznega dela stanovanjske stavbe.</p> <p>(5) V primeru poslovnih dejavnosti mora investitor na parceli objekta zagotoviti najmanj eno dodatno parkirno mesto v primeru poslovnih površin velikosti ≤30 m2 in dve parkirni mesti pri večji poslovni površini.</p> <p>(6) Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo stanovanjskih stavb:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stanovanjske stavbe se umeščajo znotraj določenih gradbenih mej-črt, ki jih najbolj izpostavljeni deli stavb ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo ali pa so od njih odmaknjeni v notranjost zemljišča. Odmiki od sosednjih zemljišč, kjer gradbene meje niso določene, so 3 m. Manjši odmiki so dopustni, če je dokazana požarna varnost objektov in ustrezna osvetljenost ter s tem soglaša mejaš. 2. Stanovanjske stavbe so iz enega ali večih volumnov, vendar ima posamična stavba kot celota v osnovi podolgovato tlorisno obliko. 																																								

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN
<p>– velikosti in oblikovanja zelenih površin na gradbenih parcelah objektov.</p> <p>(8) Največji dovoljeni faktor izrabe v urejevalni enoti: $FSI \leq 0,4$.</p> <p>(9) Največji faktor zazidanosti v urejevalni enoti: $FZ \leq 0,30$.</p> <p>(10) Maksimalni višinski gabarit stavb je P (pritličje) + M (mansarda).</p> <p>(11) Strehe objektov so dvokapnice z naklonom 35–40 stopinj, brez čopov. Frčade niso dovoljene. Maksimalen napušč strešine je 60 cm. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta. Dovoljena so nadkritja teras in odprtih parkirišč z ravnimi strehami ali s strehami v naklonu in z oblikovanjem strešine (naklon, barva strešine, material kritine) osnovnega objekta. Barva kritine je opečnato rdeče, temno rdeče, temno rjave ali temno sive barve. Konstrukcija nadstreškov je lahka in montažna (les, jeklo ipd.). Kritina nadstreškov nad terasami je transparentna.</p> <p>(12) Možna je izvedba kletne etaže.</p> <p>Nezahtevni in enostavni objekti:</p> <p>(13) Dovoljena je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe.</p> <p>(14) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.</p> <p>(15) Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in v skladu z občinskimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov.</p>	<p>3. Stanovanjske stavbe so z daljšo stranico orientirane v smeri zahod – vzhod. V Ue 5/2 je dopustna tudi orientacija sever – jug.</p> <p>4. Največji faktor zazidanosti gradbene parcele: $FZ \leq 0,40$. V faktor zazidanosti se štejejo osnovne in pomožne stavbe; ne štejejo pa se sekundarni deli stavb, kot so: napušči, nadstreški nad vhodom, horizontalna senčila, ipd. Prav tako se v faktor zazidanosti ne štejejo parkirišča oz. manipulativne površine in drugi objekti, ki niso stavbe.</p> <p>5. Maksimalni višinski gabarit stavb je do največ P+1 ali P+M. Možna je izvedba kletne etaže. Dopustna je izvedba atrijev in teras.</p> <p>6. Strehe objektov so eno- ali dvokapnice. Dopustna je kombinacija z ravnimi strehami in tudi ravna streha v celoti (v tem primeru naj bo objekt členjen bodisi tlorisno bodisi višinsko bodisi kako drugače-npr. z ložami, barvno, ipd.). Naklon dvokapnih streh je 30 – 40 stopinj, naklon enokapnih streh je lahko tudi nižji od 30 stopinj. Strehe so brez čopov. Pri dvokapnih strehah je dopustna izvedba frčad z ravno streho. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta.</p> <p>7. Barva kritine vseh osnovnih stavb je siva ali rjava in ne sme biti trajno bleščeča. V primeru ravne strehe je ta lahko izvedena kot ozelenjena.</p> <p>8. Pri oblikovanju fasad je dopustna uporaba različnih materialov. Barve fasade so pastelne in zemeljskih tonov. Pastelna barva je barva z deležem barvne pigmentacije manj kot 20% v beli osnovi, ne izstopa iz okolice in ni intenzivna. Uporaba intenzivnih barvnih odtenkov je dopustna le na posameznih delih stavbe.</p> <p>9. Namestitev naprav za izkoriščanje sončne energije je dopustna le na strehah stavb. Naprave za izkoriščanje sončne energije se na strehe postavijo vzporedno s strešino, njihov najvišji del ne sme presegati višine slemena osnovne strehe. Pri ravnih strehah oz. strehah z minimalnim naklonom se postavijo pod optimalnim kotom ter orientacijo.</p> <p>(7) Pomožni objekti:</p> <p>1. Dovoljena je gradnja naslednjih pomožnih objektov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garažne stavbe do velikosti 50 m², - rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe površine do 50 m² oz. do prostornine 10 m³, - druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice površine do 50 m²). <p>Dopustna je tudi umestitev letne kuhinje, vetrolovov, senčnic, bazenov za kopanje, ipd.</p> <p>2. Pomožne stavbe se postavijo kot samostojni objekti, ali pa so</p>

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN
	<p>prislonjeni k osnovnim stavbam. Izvedejo se v pritlični, enoetažni izvedbi in niso namenjeni prebivanju ali izvajanju dejavnosti. Dopustna je umestitev ene pomožne stavbe iste vrste. Odmiki pomožnih stavb od sosednjih zemljišč so najmanj 1,5 m. Dopusten je tudi manjši odmik pod pogojem pridobitve soglasja mejaša.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Pomožne stavbe morajo biti znotraj gradbene parcele locirane tako, da ne poslabšujejo izgleda osnovnih stavb. Vse pomožne stavbe so brez balkonov, izzidkov, frčad in drugih podobnih elementov ter so pravokotne ali kvadratne tlorisne oblike (izjema so rezervoarji in bazeni za kopanje, ki so lahko tudi drugih oblik). Pomožne stavbe morajo biti glede oblikovanja fasad in materialov poenotene z osnovnim objektom. Streha pomožnih stavb je ravna. 4. Ograje: medsosedske ograje so višine do 2,2 m, ob ulični liniji višine do 1,5 m, zazelenjene ograje so lahko višine do 2,2 m. Postavijo se 0,5 m od sosednje parcele; v primeru soglasja mejaša lahko tudi na parcelno mejo. Ograje so transparentne. Masivne zidane ograje in zasaditev mej s cipresami niso dopustne.
<p>15. člen</p> <p>(1) Električna energija je na razpolago na NN zbiralkah v transformatorski postaji 20/0.4 kV Brežice Pleteršnikova. V primeru večjega odjema ali odjema na SN nivoju, pa je potrebno zgraditi transformatorsko postajo 20/0.4 kV v območju, ki ga ureja OPPN. Za potrebe napajanja je potrebno izgraditi nove napajalne nizkonapetostne električne vode na osnovi izdelane projektne dokumentacije PGD, PZI.</p>	<p>15. člen</p> <p>(1) Zgradi se nova transformatorska postaja TP Brežice Gerlovič s priključno močjo do 1x1000 kVA. Nova TP se vključi v srednje napetostno (SN) omrežje na relaciji med TP Brežice Pleteršnikova: 899 in TP Brežice Regulator: 955. Priključitev novih objektov na distribucijsko omrežje je možno na NN zbiralkah v novo zgrajeni TP Brežice Gerlovič in eventualno tudi na drugih lokacijah, v skladu s pogoji upravljavca.</p>
<p>17. člen</p> <p>(1) Neposredno ob območju OPPN poteka že zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje. Priključitev je možna na križišču s Finžgarjevo ulico in ulico Kozjanskih borcev, na križišču Trubarjeve ulice in Finžgarjeve ulice ter na križišču Ulice Stanka Skalerja in Pleteršnikove ulice.</p> <p>(2) Za ogrevanje v stavbah in drugo uporabo znotraj OPPN je predvidena gradnja novega omrežja.</p> <p>(3) Trase javnega omrežja plinovoda bodo potekale v sklopu urejevalne enote Ue1. Znotraj 2 x 2,0 m zaščitnega pasu plinovoda je potrebno skladno predpisom s področja graditve plinovodov z delovnim tlakom do 16 bar zagotoviti potrebne odmike pri križanjih in približevanjih z drugo infrastrukturo.</p>	<p>17. člen</p> <p>(1) Neposredno ob območju OPPN poteka že zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje. Priključitev je možna na obstoječe odseke, ki potekajo po Finžgarjevi ulici, Pleteršnikovi ulici in Ulici Alenke Gerlovič. Na vzhodnem robu je ob Ulici Alenke Gerlovič za napajanje območja puščen tudi plinovodni odsek R385A-PE90.</p> <p>(2) Za energetske oskrbo za ogrevanje z zemeljskim oziroma, in v bodoče tudi z obnovljivim plinom, se predvidi razširitev plinovodnega omrežja s priključitvijo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje.</p> <p>(3) Načrtovane trase javnega plinovodnega omrežja naj potekajo predvsem v javnih površinah pločnikov oziroma kolesarskih stez, v kolikor to ni mogoče pa</p>

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN
	<p>ob robu cestnega telesa.</p> <p>(4) V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.</p> <p>(5) Pri umeščanju načrtovanih ureditev v prostor in določitvi odmikov od plinovodne infrastrukture je treba, poleg gradbene zakonodaje, podzakonskih aktov in tehničnih smernic, upoštevati pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar.</p>
<p>20. člen</p> <p>(1) Ob ureditvenem območju v Pleteršnikovi ulici (vod TRM Duktil 150) in ob obstoječem območju pozidave na jugo-zahodnem delu območja OPPN (vod PE 125) poteka obstoječe vodovodno omrežje, na katerega se navezuje novo načrtovano vodovodno omrežje, na katerega se priključujejo načrtovani objekti. Trase javnega vodovodnega omrežja bodo potekale v sklopu urejevalne enote Ue1.</p>	<p>20. člen</p> <p>(1) Ob Pleteršnikovi ulici, Ulici Alenke Gerlovič in na jugo-zahodnem delu območja OPPN poteka obstoječe vodovodno omrežje, na katerega se navezuje novo načrtovano vodovodno omrežje, na katerega se priključujejo načrtovani objekti. Trase javnega vodovodnega omrežja bodo potekale v sklopu urejevalne enote Ue1. Obstoječi javni primarni vodovod PE 125 ob jugozahodnem delu območja OPPN se zaradi načrtovane gradnje ustrezno prestavi oziroma rekonstruira.</p>
<p>22. člen</p> <p>(1) Objekti se priključijo na predvideno novozgrajeno kanalizacijsko omrežje, katero se priključi na obstoječo javno kanalizacijo vod BC 60, ki poteka ob Pleteršnikovi ulici ter na kanalizacijo ABC 60, ki poteka ob Finžgarjevi ulici. Trase javnega kanalizacijskega omrežja bodo potekale v sklopu urejevalne enote Ue1.</p> <p>(3) Odvajanje padavinskih vod z ureditvenega območja se uredi s ponikanjem, oziroma če to ne bo mogoče z odvajanjem vod z novim omrežjem ločenega sistema meteorne kanalizacije oziroma s kombinacijo obeh sistemov. Padavinske in druge odpadne vode s parcel in zunanjih ureditev ter priključkov ne smejo biti speljane na ceste in v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa.</p>	<p>22. člen</p> <p>(1) Objekti se priključijo na predvideno novozgrajeno kanalizacijsko omrežje, katero se priključi na obstoječo javno kanalizacijo, ki poteka ob Ulici Alenke Gerlovič, Pleteršnikovi ulici, ob Finžgarjevi ulici ter Ob Cesti svobode. Trase javnega kanalizacijskega omrežja bodo potekale v sklopu urejevalne enote Ue1.</p> <p>(3) Odvajanje padavinskih vod z ureditvenega območja se uredi s ponikanjem, oziroma če to ne bo mogoče z odvajanjem vod z novim omrežjem ločenega sistema meteorne kanalizacije oziroma s kombinacijo obeh sistemov. Padavinske in druge odpadne vode s parcel in zunanjih ureditev ter priključkov ne smejo biti speljane na ceste in v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa. V kolikor padavinskih voda z zemljišč na območju Ue4 in Ue5 ni možno ponikati ali razpršeno odvajati po terenu (zatravitev, travne plošče, ipd.), jih je pred izpustom v javno kanalizacijo treba zadrževati, tako da je v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok. Prav tako je treba pred izpustom v javno kanalizacijo zadrževati padavinske vode s cest, ki povezujejo Ue4 in Ue5 (npr. z izvedbo cevnega zadrževalnika čez območje Ue2, ipd.).</p>

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN
<p>32. člen</p> <p>(5) Dovoljena je drugačna delitev parcel v zazidalnih karejih med cestami v urejevalni enoti Ue5, pri čemer je potrebno upoštevati:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zaradi ustrezne dostopnosti se ohranja dva niza objek- tov, tako da vzdolžne parcelacijske črte iz načrta parcelacije ni mogoče spreminjati; – dovoljena je drugačna parcelacija v prečni smeri, pri čemer je potrebno z novo parcelacijo vzpostaviti celotni posa- mezni niz parcel objektov v velikosti posamezne parcele med 600 in 1.200 m². 	<p>32. člen</p> <p>(5) Dovoljena je drugačna delitev parcel v zazidalnih karejih med cestami v urejevalni enoti Ue5, pri čemer je potrebno upoštevati:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zaradi ustrezne dostopnosti se ohranja dva niza objektov, tako da vzdolžne parcelacijske črte iz načrta parcelacije ni mogoče spreminjati; – dovoljena je drugačna parcelacija v prečni smeri, pri čemer je potrebno z novo parcelacijo vzpostaviti celotni posamezni niz parcel objektov v velikosti posamezne parcele med 600 in 1.200 m², - izjemoma je dopustna združitev ali delitev zemljišč ob robu ureditvenih enot Ue 5/2, Ue 5/3 in Ue 5/4, tako da se: <ul style="list-style-type: none"> • združita parceli GP1 in GP12; • parceli GP17 in GP18 združita s celotno ali delom parcele GP19, pri čemer parcelacije ni dopustno izvesti na način, da ostane del zemljišča, ki ne funkcionira kot samostojna gradbena parcela, • omogoči tudi drugačna parcelacija na stiku parcel GP13 in GP22.
<p>34. člen</p> <p>Objekti v posameznih urejevalnih enotah se lahko gradijo etapno. Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture, pri čemer morajo biti posamezne etape jasno definirane in opredeljene, kot funkcionalno zaključene celote, ki ne bodo imele negativnih vplivov na okolje. Upoštevati je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> – pred ali sočasno z izgradnjo prve etape pridobiti gradbeno dovoljenje za izgradnjo povezovalne ceste med poslovnim (Ue2, Ue3) in stanovanjskim delom (Ue4, Ue5) ureditvenega območja OPPN (odsek A) ter pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za prvi objekt v ureditvenem območju pridobiti uporabno dovoljenje za navedeno cesto; – etapna gradnja objektov v naslednjih etapah mora omogočati prometno dostopnost preko povezanega omrežja cest brez slepih krakov; etapna gradnja posamičnih odsekov javnih cest lahko poteka le v celotnem odseku (od križišča do križišča) z že izgrajenimi odcepi posamičnega križišča; – pred ali sočasno z izgradnjo objekta posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje posameznega objekta v tej etapi gradnje; – pred ali sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezni objekt mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje za gospodarsko infrastrukturo na območju priključevanja objekta, gospodarska infrastruktura pa predana v upravljanje pristojnemu 	<p>34. člen</p> <p>(1) Objekti v posameznih urejevalnih enotah se lahko gradijo etapno. Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture, pri čemer morajo biti posamezne etape jasno definirane in opredeljene, kot funkcionalno zaključene celote, ki ne bodo imele negativnih vplivov na okolje.</p> <p>(2) Za infrastrukturno opremljanje gradenj na območju Ue4 in Ue5 se izdelata projektna dokumentacija, ki obravnava celotno območje Ue4 in Ue5. Gradnja komunalne opreme je možna etapno, vendar je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta. Infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.</p>

Veljavni odlok	Odlok SD OPPN
upravljavcu.	
<p>35. člen</p> <p>(5) Šteje se, da je dopustna toleranca tudi drugačna razporeditev in oblikovanje stavb in zunanjih ureditev, kot je prikazano v grafičnem delu akta, v urejevalni enoti Ue5, pod pogojem, da je v okvirih urbanističnih izvedbenih pogojev, določenih v 13. členu tega odloka.</p>	<p>35. člen</p> <p>(5) Šteje se, da je dopustna toleranca tudi drugačna razporeditev, velikost in oblikovanje stavb in zunanjih ureditev, kot je prikazano v grafičnem delu akta, v urejevalni enoti Ue5, pod pogojem, da je v okvirih urbanističnih izvedbenih pogojev, določenih v 13. členu tega odloka. V Ue5 je dopustna izvedba strehe z večimi enokapnicami, ki kot celota daje videz dvokapne strehe.</p> <p><i>nova odstavka:</i></p> <p>(9) Na gradbenih parcelah GPzp1, GPzp3 in GPzp4 (ki funkcionalno pripadajo k stavbam izven območja OPPN) ter na GPzp2 je dopustna ureditev dostopov in drugih infrastrukturnih ureditev ter umestitev pomožnih objektov, ki jih je dovoljeno graditi na Ue5.</p> <p>(10) GP 19 (zemljišče s parcelno številko 2320, k.o. Brežice) je dopustno funkcionalno pripojiti k zemljišču s parcelno številko 196, k.o. Brežice, ki se nahaja izven območja OPPN. V tem primeru je gradbeno mejo na območju GP 19 dopustno razširiti do parcelne meje z zemljiščem s parcelno številko 196, k.o. Brežice.</p>

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic.

V okviru priprave SD OPPN 1 se je izdelala posebna strokovna podlaga, elaborat ekonomike, v okviru katerega so bile ocenjene finančne in druge ekonomske posledice načrtovanih prostorskih ureditev, tako na gospodarsko javno infrastrukturo, vključno s komunalno opremo, kot tudi na družbeno infrastrukturo. Vsebina in oblika elaborata ekonomike je določena skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19).

S SD OPPN 2 gre za spremembe, ki ne vplivajo niti na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niti na družbeno infrastrukturo.

Zaradi navedenega v elaboratu ni povzeta niti družbena infrastruktura niti komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba dograditi, zato ocena investicij ter določitev možnih virov financiranja nista potrebni.

Pripravila:

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

Mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan Molan
župan

Na podlagi 115., 119., 123. in 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US) ter 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice, na svoji..... seji, dne....., sprejel

**Odlok o spremembah in dopolnitvah
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje
»B4-21C2/1/423_CU– Ob Cesti svobode«**

1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje »B4-21C2/1/423_CU– Ob Cesti svobode« se za 2.a členom doda nov 2.b člen, ki se glasi:

»2.b člen

(Sestavni deli SD OPPN 2)

Sestavni deli sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega načrta (v nadaljevanju SD OPPN 2), s katerimi se dopolni OPPN so:

A) TEKSTUALNI DEL SD OPPN (odlok)

B) GRAFIČNI NAČRTI

B1	Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta	M 1: 5.000
B2	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 5.000
B3	Situacija obstoječega stanja s katastrom	M 1: 1.000
B4	Ureditvena situacija s prerezom območja	M 1: 1.000
B5	Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro	M 1: 500
B6	Ureditve, potrebne za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1: 2.500
B7	Načrt parcelacije	M 1: 1.000

C) SPREMLJAJOČE GRADIVO

C1	Izvleček iz hierarhično višjih prostorskih aktov
C2	Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev prostorskega akta
C3	Podatki iz prikaza stanja prostora
C4	Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
C5	Mnenja nosilcev urejanja prostora, odločba glede CPVO
C6	Obrazložitev in povzetek glavnih tehničnih značilnosti prostorskega akta
C7	Povzetek za javnost
C8	Elaborat ekonomike
C9	Neuradno prečiščeno besedilo odloka z označenimi spremembami«.

2. člen

Za 3.a členom se doda nov 3.b člen, ki se glasi:

»3.b člen

(Območje SD OPPN 2)

(1) Območje SD OPPN 2 se nanaša na zahodni del območja OPPN, torej na območje zahodno od Ulice Alenke Gerlovič.

(2) Območje SD OPPN 2 je velikosti ca 2,9 ha in zajema zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami: 176/1, 179/17, 182/16, 182/17, 183/14, 183/6, 183/7, 183/9, 184, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314,

2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332; vse k.o. Brežice ter 655/11 in 733/12; obe k.o. Črnc.«.

3. člen

V 5. členu se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Na celotnem območju OPPN so pod pogoji tega odloka dopustne:

- novogradnje (tudi prizidave), rekonstrukcije, vzdrževanje objektov, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitve in spremembe namembnosti,
- gradnje naslednjih osnovnih objektov:

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI, od teh:

21 Objekti prometne infrastrukture, od teh:

211 Ceste, od teh:

2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

24 Drugi gradbeni inženirski objekti, od teh:

241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od teh:

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti

čas, od teh:

- o otroška in druga javna igrišča,

242 Drugi gradbeni inženirski objekti, od teh:

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, od

tega:

- o oporni zidovi, škarpa, objekti za zadrževanje plazov, ograje.

3 DRUGI GRADBENI POSEGI, od teh:

31 Trajno reliefno preoblikovanje terena,

32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

- namestitvev naprav za izkoriščanje sončne energije (solarni in fotovoltaični sistemi).«.

4. člen

V 9. členu se v prvem odstavku zadnja poved spremeni tako, da se glasi: »Del urejevalne enote je tudi ekološki otok na zahodnem delu območja.«.

V desetem odstavku se na koncu besedila črta pika in doda besedilo: »in na nivojska parkirišča.«.

V dvanajstem odstavku se zadnja alineja spremeni tako, da se glasi: »– odsek G – prečni profil ceste je širok najmanj 8 m in je sestavljen iz vozišča v širini 2x2,5 m in dvostranski hodnik za pešce širine 1,5 m. Vozišče mora biti obrobljeno z obojestranskimi dvignjenimi robniki. Vozišče se na jugu nadaljuje v podzemno garažo, nivojska parkirišča, peš povezavo do Pleteršnikove ulice in ostale površine znotraj Ue4.«.

5. člen

V 10. členu se v drugem odstavku pred dosedanjo prvo alinejo doda nova prva alineja, ki se glasi:

» – 121112 – Gostilne, restavracije in točilnice«.

6. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen
(Urejevalna enota Ue4)

(1) Urejevalna enota leži južno v neposredni bližini Pleteršnikove ulice. Površina enote je 6.110 m². Namenjena je večstanovanjski gradnji in spremljajočim ureditvam.

(2) Območje je dostopno preko sekundarnih povezav iz osrednje povezovalne ceste z uvozom v kletno garažo (Ue1-odsek G) in na nivojska parkirišča. Neposredni dostop za motorna vozila iz Pleteršnikove ulice ni dovoljen; območje se na Pleteršnikovo ulico navezuje preko interne peš povezave.

(3) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v urejevalni enoti dovoljena gradnja:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 12420 Garažne stavbe,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice).

(4) V pritličju večstanovanjskih objektov so v nizu ob Pleteršnikovi ulici dopustne enake dejavnosti, kot v Ue3 (izjema je gostinska dejavnost, ki ni dopustna), pod pogojem, da je za opravljanje dejavnosti znotraj Ue4 zagotovljeno število parkirnih mest, skladno z 8. členom tega odloka. Dejavnosti ne smejo povzročati nesprejemljivih okoljskih vplivov (hrup, zrak ipd.) za stanovalce v Ue4 in na sosednjih območjih. V nadstropjih večstanovanjskih stavb so dejavnosti dopustne le kot samozaposlitev, ki ne potrebujejo dodatnih parkirišč. V skladu z dopustnimi dejavnostmi, je dopustna tudi sprememba namembnosti posameznih delov objektov.

(5) Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov:

1. En ali več večstanovanjskih objektov se umesti znotraj določene gradbene meje in ob upoštevanju gradbene linije, na katero morajo biti vsaj z enim robom fasade postavljene stavbe v prvem nizu ob Pleteršnikovi ulici. Deli fasade so lahko odmaknjeni od gradbene linije v notranjost parcele, vendar ne več kot na 1/3 celotne dolžine fasade. Izven gradbene meje lahko segajo balkoni, nadstreški, terase ipd., pod pogojem, da je omogočeno funkcioniranje sosednjih zemljišč.
2. Večstanovanjski objekti so zasnovani tako, da ustvarjajo interno zeleno skupno površino. Parkiranje se zagotavlja v kletni garaži in na nivoju terena. Dovoljeno je sodobno oblikovanje objektov (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov).
3. Strehe stavb v urejevalni enoti so ravne oziroma z minimalnim naklonom skritim za vencem objekta. Strehe nadstreškov so krite s transparentno kritino.
4. Ker objekti ležijo neposredno ob Pleteršnikovi ulici, ki predstavlja eno izmed mestnih cest, se objekt oblikovno podreja ulici oziroma se ob objektu ustvarja ambient, ki bo neposredno služil mestni cesti. Oblikovanje objektov je mestotvorno. Objekt se proti cesti ne sme zapirati, ravno tako se proti cesti ne sme umeščati parkirne površine.
5. Vertikalni gabarit objektov je K+P (pritličje) + 2 (število nadstropij) + T (terasna etaža).
6. Največji faktor zazidanosti v urejevalni enoti: $FZ \leq 35\%$.
7. Bruto etažna površina terasne etaže je največ 70 % bruto etažne površine spodnje etaže.
8. Najmanjši delež zelenih površin v urejevalni enoti znaša $\geq 30\%$. Od tega se vsaj 10 % zelenih površin zagotavlja tudi med stanovanjskimi objekti in ne zgolj na obodu urejevalne enote. Območje se v čim večji možni meri zasadi z grmovnicami in/ali avtohtonimi drevesi. Celoten obseg teh površin je namenjen skupni rabi.
9. Dovoljena je uporaba gradbenih materialov, primernih za nestanovanjske objekte.

(6) Ureditev parterja in ostale ureditve:

1. Pritlična stanovanja objektov imajo lahko zasebne atrije ali terase, ki so lahko ograjeni s transparentno ograjo višine max. 2 m. Atriji ne smejo biti umeščeni proti Pleteršnikovi ulici.
2. Zelena površina ob Pleteršnikovi ulici, ki je lahko prekinjena z utrjenimi površinami in dostopi, se uredi skladno z ostalimi ureditvami ob ulici vzhodno in zahodno v skupni mestotvorno oblikovan prostor. Prav tako se zazeleni in z drevesi zasadi zahodna meja

Ue4, na stiku z individualno stanovanjsko gradnjo. Ograjevanje površine ob Pleteršnikovi ulici ni dovoljeno.

(7) Pomožni objekti:

1. Pomožni objekti se umeščajo znotraj gradbene parcele večstanovanjskih stavb na način, da ne onemogočajo funkcioniranja večstanovanjskih stavb in sosednjih zemljišč.
2. Dovoljena je postavitve naslednjih pomožnih objektov:
 - nadstrešek,
 - zbirno mesto za komunalne odpadke,
 - pomožni cestni objekti
 - pomožni energetske objekti,
 - pomožni komunalni objekti,
 - pomožni objekti za spremljanje stanja okolja,
 - spominska obeležja,
 - samostojno parkirišče,
 - prometne površine zunaj vozišča, parkirišča, trgi, obračališča, ipd.,
 - ograje (samo za ograjevanje atrijev, teras, zahodne meje Ue4-na stiku z individualno gradnjo, ipd.).
3. Postavitve nastreškov, zasteklitve balkonov, postavitve senčil, ograjevanje atrijev in teras so dopustni na podlagi enotne projektne rešitve za celoten objekt. «.

7. člen

13. člen se spremeni tako, da se glasi:

»13. člen
(Urejevalna enota Ue5)

(1) Urejevalna enota leži na zahodnem delu ureditvenega območja in se navezuje na obstoječo stanovanjsko gradnjo in na kompleks splošne bolnišnice Brežice. Urejevalna enota je namenjena enodružinski stanovanjski gradnji in je razdeljena na podenote:

Urejevalna enota/podenota	Površina
Ue5/1	2.994 m ²
Ue5/2	2.910 m ²
Ue5/3	5.806 m ²
Ue5/4	5.807 m ²
Ue5/5	1.352 m ²
Skupaj	18.869 m ²

(2) Območje je dostopno iz osrednje povezovalne ceste ter preko sekundarne povezave iz Finžgarjeve ulice.

(3) V skladu s predpisom o razvrščanju objektov je v Ue5 dovoljena gradnja:

- 11100 – Enostanovanjske stavbe,
- 11210 – Dvostanovanjske stavbe,
- 12420 – Garažne stavbe.

Gradnja stanovanjskih stavb je dopustna le v urejevalnih enotah Ue5/1 do Ue5/4. Gradnja dvojčkov in vrstnih hiš ni dopustna.

(4) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so znotraj stanovanjskih stavb dovoljene manjše storitvene in poslovne dejavnosti za samozaposlitev, pri čemer pa niso dovoljene dejavnosti z večjo frekvenco strank (npr. trgovske dejavnosti) in dejavnosti, ki bi povzročale nesprejemljive okoljske vplive (hrup, zrak ipd.) na stanovanjsko območje.

Maksimalna površina namenjena poslovnim dejavnostim je 60 m². V skladu z dopustnimi dejavnostmi je dovoljena tudi sprememba namembnosti posameznega dela stanovanjske stavbe.

(5) V primeru poslovnih dejavnosti mora investitor na parceli objekta zagotoviti najmanj eno dodatno parkirno mesto v primeru poslovnih površin velikosti ≤30 m² in dve parkirni mesti pri večji poslovni površini.

(6) Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo stanovanjskih stavb:

1. Stanovanjske stavbe se umeščajo znotraj določenih gradbenih mej-črt, ki jih najbolj izpostavljeni deli stavb ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo ali pa so od njih odmaknjeni v notranjost zemljišča. Odmiki od sosednjih zemljišč, kjer gradbene meje niso določene, so 3 m. Manjši odmiki so dopustni, če je dokazana požarna varnost objektov in ustrezna osvetljenost ter s tem soglaša mejaš.
2. Stanovanjske stavbe so iz enega ali večih volumnov, vendar ima posamična stavba kot celota v osnovi podolgovato tlorisno obliko.
3. Stanovanjske stavbe so z daljšo stranico orientirane v smeri zahod – vzhod. V Ue 5/2 je dopustna tudi orientacija sever – jug.
4. Največji faktor zazidanosti gradbene parcele: $FZ \leq 0,40$. V faktor zazidanosti se štejejo osnovne in pomožne stavbe; ne štejejo pa se sekundarni deli stavb, kot so: napušči, nadstreški nad vhodom, horizontalna senčila, ipd. Prav tako se v faktor zazidanosti ne štejejo parkirišča oz. manipulativne površine in drugi objekti, ki niso stavbe.
5. Maksimalni višinski gabarit stavb je do največ P+1 ali P+M. Možna je izvedba kletne etaže. Dopustna je izvedba atrijev in teras.
6. Strehe objektov so eno- ali dvokapnice. Dopustna je kombinacija z ravnimi strehami in tudi ravna streha v celoti (v tem primeru naj bo objekt členjen bodisi tlorisno bodisi višinsko bodisi kako drugače-npr. z ložami, barvno, ipd.). Naklon dvokapnih streh je 30 – 40 stopinj, naklon enokapnih streh je lahko tudi nižji od 30 stopinj. Strehe so brez čopov. Pri dvokapnih strehah je dopustna izvedba frčad z ravno streho. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta.
7. Barva kritine vseh osnovnih stavb je siva ali rjava in ne sme biti trajno bleščeča. V primeru ravne strehe je ta lahko izvedena kot ozelenjena.
8. Pri oblikovanju fasad je dopustna uporaba različnih materialov. Barve fasade so pastelne in zemeljskih tonov. Pastelna barva je barva z deležem barvne pigmentacije manj kot 20% v beli osnovi, ne izstopa iz okolice in ni intenzivna. Uporaba intenzivnih barvnih odtenkov je dopustna le na posameznih delih stavbe.
9. Namestitev naprav za izkoriščanje sončne energije je dopustna le na strehah stavb. Naprave za izkoriščanje sončne energije se na strehe postavijo vzporedno s strešino, njihov najvišji del ne sme presegati višine slemena osnovne strehe. Pri ravnih strehah oz. strehah z minimalnim naklonom se postavijo pod optimalnim kotom ter orientacijo.

(7) Pomožni objekti:

1. Dovoljena je gradnja naslednjih pomožnih objektov:
 - garažne stavbe do velikosti 50 m²,
 - rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe površine do 50 m² oz. do prostornine 10 m³,
 - druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice površine do 50 m²).Dopustna je tudi umestitev letne kuhinje, vetrolovov, senčnic, bazenov za kopanje, ipd.
2. Pomožne stavbe se postavijo kot samostojni objekti, ali pa so prislonjeni k osnovnim stavbam. Izvedejo se v pritlični, enoetažni izvedbi in niso namenjeni prebivanju ali izvajanju dejavnosti. Dopustna je umestitev ene pomožne stavbe iste vrste. Odmiki pomožnih stavb od sosednjih zemljišč so najmanj 1,5 m. Dopusten je tudi manjši odmik pod pogojem pridobitve soglasja mejaša.
3. Pomožne stavbe morajo biti znotraj gradbene parcele locirane tako, da ne poslabšujejo izgleda osnovnih stavb. Vse pomožne stavbe so brez balkonov, izzidkov, frčad in drugih podobnih elementov ter so pravokotne ali kvadratne tlorisne oblike (izjema so rezervoarji in bazeni za kopanje, ki so lahko tudi drugih oblik). Pomožne stavbe morajo biti glede

oblikovanja fasad in materialov poenotene z osnovnim objektom. Streha pomožnih stavb je ravna.

4. Ograje: medsosedske ograje so višine do 2,2 m, ob ulični liniji višine do 1,5 m, zazelenjene ograje so lahko višine do 2,2 m. Postavijo se 0,5 m od sosednje parcele; v primeru soglasja mejaša lahko tudi na parcelno mejo. Ograje so transparentne. Masivne zidane ograje in zasaditev mej s cipresami niso dopustne.«.

8. člen

V 15. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Zgradi se nova transformatorska postaja TP Brežice Gerlovič s priključno močjo do 1x1000 kVA. Nova TP se vključi v srednje napetostno (SN) omrežje na relaciji med TP Brežice Pleteršnikova: 899 in TP Brežice Regulator: 955. Priključitev novih objektov na distribucijsko omrežje je možno na NN zbiralkah v novo zgrajeni TP Brežice Gerlovič in eventualno tudi na drugih lokacijah, v skladu s pogoji upravljavca.«.

9. člen

17. člen se spremeni tako, da se glasi:

»17. člen
(Plinovodno omrežje)

(1) Neposredno ob območju OPPN poteka že zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje. Priključitev je možna na obstoječe odseke, ki potekajo po Finžgarjevi ulici, Pleteršnikovi ulici in Ulici Alenke Gerlovič. Na vzhodnem robu je ob Ulici Alenke Gerlovič za napajanje območja puščen tudi plinovodni odsek R385A-PE90.

(2) Za energetske oskrbo za ogrevanje z zemeljskim oziroma, in v bodoče tudi z obnovljivim plinom, se predvidi razširitev plinovodnega omrežja s priključitvijo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje.

(3) Načrtovane trase javnega plinovodnega omrežja naj potekajo predvsem v javnih površinah pločnikov oziroma kolesarskih stez, v kolikor to ni mogoče pa ob robu cestnega telesa.

(4) V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

(5) Pri umeščanju načrtovanih ureditev v prostor in določitvi odmikov od plinovodne infrastrukture je treba, poleg gradbene zakonodaje, podzakonskih aktov in tehničnih smernic, upoštevati pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar.«.

10. člen

V 20. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Ob Pleteršnikovi ulici, Ulici Alenke Gerlovič in na jugo-zahodnem delu območja OPPN poteka obstoječe vodovodno omrežje, na katerega se navezuje novo načrtovano vodovodno omrežje, na katerega se priključujejo načrtovani objekti. Trase javnega vodovodnega omrežja bodo potekale v sklopu urejevalne enote Ue1. Obstoječi javni primarni vodovod PE 125 ob jugozahodnem delu območja OPPN se zaradi načrtovane gradnje ustrezno prestavi oziroma rekonstruira.«.

11. člen

V 22. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Objekti se priključijo na predvideno novozgrajeno kanalizacijsko omrežje, katero se priključi na obstoječo javno kanalizacijo, ki poteka ob Ulici Alenke Gerlovič, Pleteršnikovi ulici, ob Finžgarjevi ulici ter Ob Cesti svobode. Trase javnega kanalizacijskega omrežja bodo potekale v sklopu urejevalne enote Ue1.«.

Na koncu tretjega odstavka 22. člena se doda besedilo, ki se glasi:

»V kolikor padavinskih voda z zemljišč na območju Ue4 in Ue5 ni možno ponikati ali razpršeno odvajati po terenu (zatravitev, travne plošče, ipd.), jih je pred izpustom v javno kanalizacijo treba zadrževati, tako da je v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok. Prav tako je treba pred izpustom v javno kanalizacijo zadrževati padavinske vode s cest, ki povezujejo Ue4 in Ue5 (npr. z izvedbo cevnega zadrževalnika čez območje Ue2, ipd.).«.

12. člen

V 32. členu se na koncu petega odstavka pika nadomesti z vejico in doda nova alineja, ki se glasi:

» - izjemoma je dopustna združitev ali delitev zemljišč ob robu ureditvenih enot Ue 5/2, Ue 5/3 in Ue 5/4, tako da se:

- združita parceli GP1 in GP12;
- parceli GP17 in GP18 združita s celotno ali delom parcele GP19, pri čemer parcelacije ni dopustno izvesti na način, da ostane del zemljišča, ki ne funkcionira kot samostojna gradbena parcela,
- omogoči tudi drugačna parcelacija na stiku parcel GP13 in GP22.«.

13. člen

34. člen se spremeni tako, da se glasi:

»(Ėtapnost izvedbe)

(1) Objekti v posameznih urejevalnih enotah se lahko gradijo etapno. Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture, pri čemer morajo biti posamezne etape jasno definirane in opredeljene, kot funkcionalno zaključene celote, ki ne bodo imele negativnih vplivov na okolje.

(2) Za infrastrukturno opremljanje gradenj na območju Ue4 in Ue5 se izdelata projektna dokumentacija, ki obravnava celotno območje Ue4 in Ue5. Gradnja komunalne opreme je možna etapno, vendar je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta. Infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.«.

14. člen

V 35. členu se peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(5) Šteje se, da je dopustna toleranca tudi drugačna razporeditev, velikost in oblikovanje stavb in zunanjih ureditev, kot je prikazano v grafičnem delu akta, v urejevalni enoti Ue5, pod pogojem, da je v okvirih urbanističnih izvedbenih pogojev, določenih v 13. členu tega odloka. V Ue5 je dopustna izvedba strehe z večimi enokapnicami, ki kot celota daje videz dvokapne strehe.«.

Za osmim odstavkom se dodata nov deveti in deseti odstavek, ki se glasita:

»(9) Na gradbenih parcelah GPzp1, GPzp3 in GPzp4 (ki funkcionalno pripadajo k stavbam izven območja OPPN) ter na GPzp2 je dopustna ureditev dostopov in drugih infrastrukturnih ureditev ter umestitev pomožnih objektov, ki jih je dovoljeno graditi na Ue5.

(10) GP 19 (zemljišče s parcelno številko 2320, k.o. Brežice) je dopustno funkcionalno pripojiti k zemljišču s parcelno številko 196, k.o. Brežice, ki se nahaja izven območja OPPN. V tem primeru je gradbeno mejo na območju GP 19 dopustno razširiti do parcelne meje z zemljiščem s parcelno številko 196, k.o. Brežice.«.

15. člen

V 37. členu sedanje besedilo postane prvi odstavek in za njim se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Investitorji morajo načrtovane ureditve izvajati na način, da se ne poslabšuje vodni režim in druge razmere na sosednjih zemljiščih.«.

16. člen

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

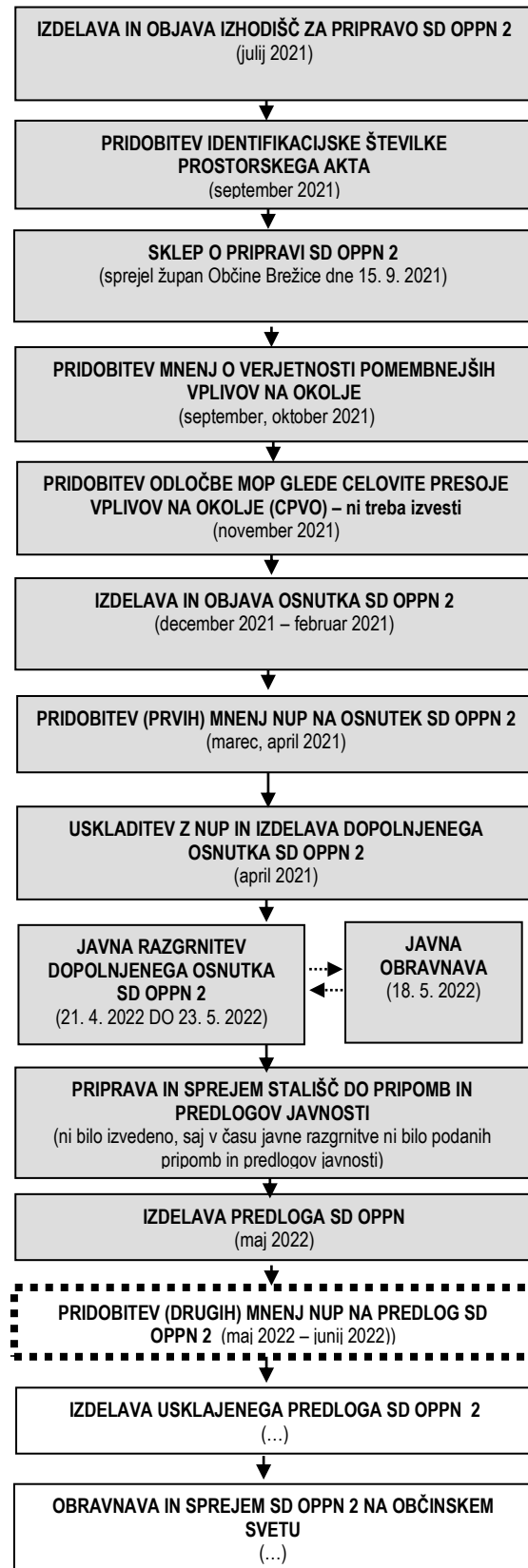
Številka: 3505-2/2021

ID številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 2621

Brežice, dne ...

Ivan Molan
Župan
Občine Brežice

A. POSTOPEK PRIPRAVE SD OPPN 2



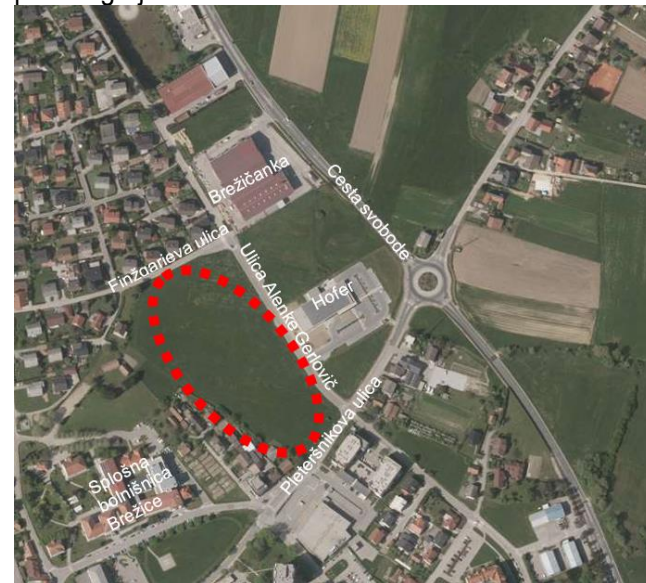
B. RAZLOGI ZA SD OPPN 2 ZA OBMOČJE »B4-21C2/1/423_CU– OB CESTI SVOBODE«

V letu 2010 je bil sprejet Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) za območje »B4-21C2/1/423_CU-Ob Cesti svobode«. Ker je od sprejema veljavnega OPPN minilo že več kot desetletje in so se pojavila nova dejstva v prostoru ter težnje po oblikovanju fleksibilnejših prostorskih izvedbenih pogojev, je Občina Brežice pristopila k pripravi Drugih sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (SD OPPN 2) za območje »B4-21C2/1/423_CU-Ob Cesti svobode«.

S SD OPPN 2 želi tako Občina Brežice zlasti dopustiti nekoliko svobodnejše umeščanje in sodobnejše oblikovanje stanovanjskih objektov, pri čemer se osnovni koncept veljavnega OPPN ne spreminja. Hkrati se v sklopu SD OPPN 2 upoštevajo tudi nova dejstva v prostoru (zlasti z vidika rekonstrukcije križišč na Ulici Alenke Gerlovič) in odpravlja druge manjše pomanjkljivosti veljavnega OPPN.

C. OBMOČJE SD OPPN 2

Območje SD OPPN 2 na vzhodu meji na Ulico Alenke Gerlovič, na zahodu na obstoječo pozidavo in kompleks Splošne bolnišnice Brežice. Južno od območja SD OPPN 2 je Pleteršnikova ulica, severno pa Finžgarjeva ulica.



Slika: Prikaz obravnavanega območja na digitalnem ortofoto

Območje SD OPPN 2 je velikosti ca 2,9 ha in zajema zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami: 176/1, 179/17, 182/16, 182/17, 183/14, 183/6, 183/7, 183/9, 184, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332; vse k.o. Brežice ter 655/11 in 733/12; obe k.o. Črnc.

D. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

S SD OPPN 2 se ne spreminja osnovnega koncepta veljavnega OPPN in ne spreminja osnovne namere prostorske regulacije. Območje bo še vedno v namenjeno individualni stanovanjski gradnji v urejevalni enoti Ue5 oziroma večstanovanjski gradnji v Ue 4.

S SD OPPN 2 se ne presega števila prvotno načrtovanih stavb, gradbenih parcel, itd.

Namen SD OPPN 2 je namreč predvsem ta, da se:

- korigirajo prostorski izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stanovanjskih stavb (korekcija gradbenih mej, faktorjev, ipd.),
- korigirajo pogoji glede umeščanja pomožnih objektov,
- upošteva nov prometni režim na križiščih severovzhodno in jugovzhodno od območja SD OPPN 2 (na severu in jugu Ulice Alenke Gerlovič),
- omogoči nivojsko parkiranje v sklopu večstanovanjskih stavb,
- OPPN posodobi z vidika priključitve na infrastrukturo (nova TP ob Ulici Alenke Gerlovič, del infrastrukture je že zgrajen, ipd.),
- skrajno južni del prvotno načrtovane Ue 5/2 pripoji k Ue4 in tako na tem območju predvidi ureditev nivojskih parkirišč za načrtovano večstanovanjsko gradnjo; del Ue1 čez območje Ue4 se ukine, itd.,
- prestavi lokacija ekološkega otoka,
- odpravi druge manjše-zlasti tehnične pomanjkljivosti veljavnega OPPN.

Pripravljaavec: Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice

Naročnik: Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice

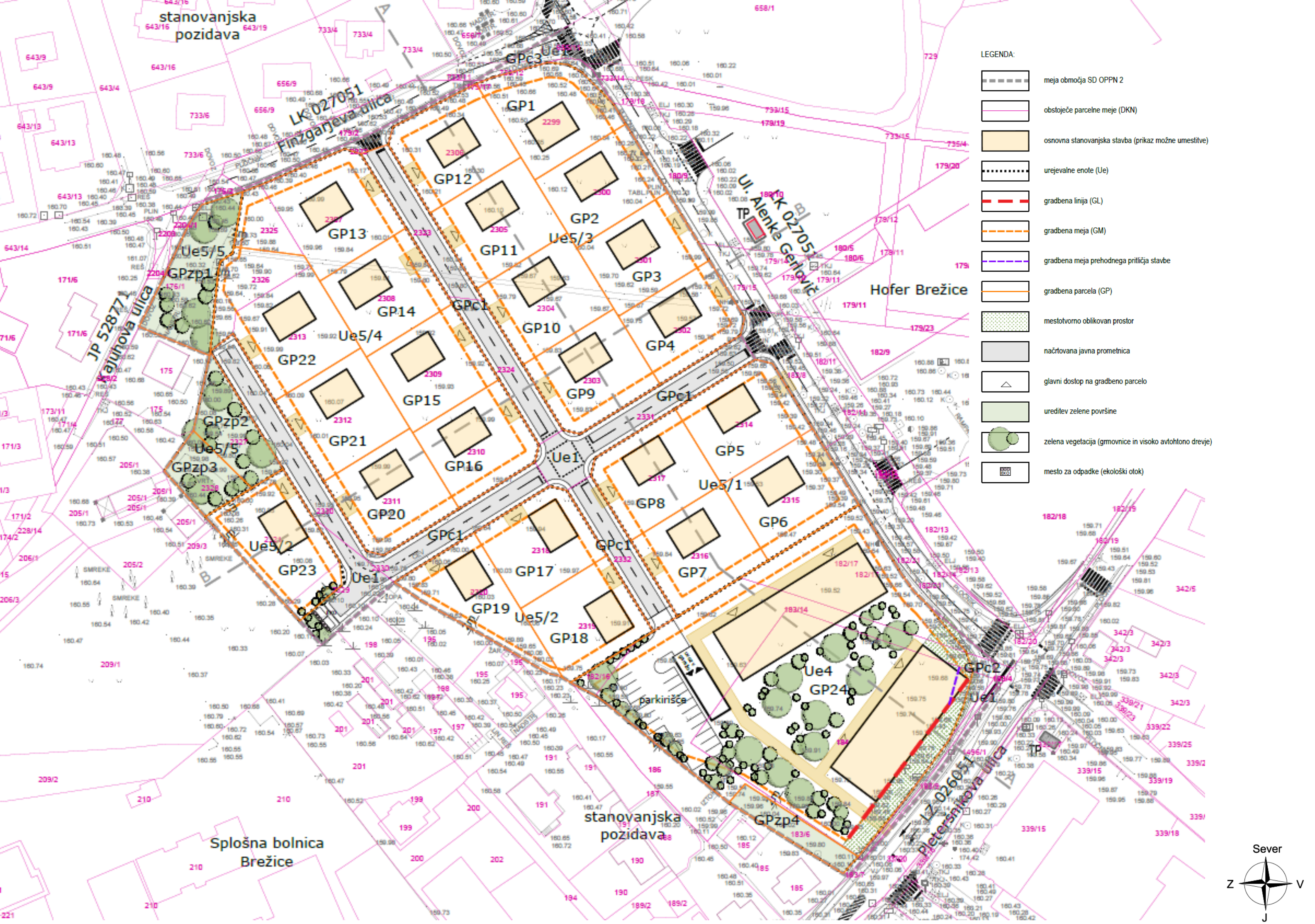
Izdelovalec: SAVAPROJEKT, družba za razvoj, projektiranje konzalting, inženiring d. d.
Krško
Cesta krških žrtev 59
8270 Krško


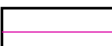
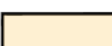


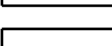
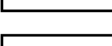
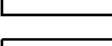
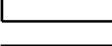

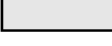
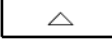


DRUGE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (SD OPPN 2) ZA OBMOČJE »B4-21C2/1/423_CU– OB CESTI SVOBODE«

- faza: PREDLOG-

POVZETEK ZA JAVNOST

Datum: maj 2022



- LEGENDA:
-  meja območja SD OPPN 2
 -  obstoječe parcelne meje (DKN)
 -  osnovna stanovanjska stavba (prikaz možne umestitve)
 -  urejevalne enote (Ue)
 -  gradbena linija (GL)
 -  gradbena meja (GM)
 -  gradbena meja prehodnega pritičja stavbe
 -  gradbena parcela (GP)
 -  mestovorno oblikovan prostor
 -  načrtovana javna prometnica
 -  glavni dostop na gradbeno parcelo
 -  ureditev zelene površine
 -  zelena vegetacija (grmovnice in visoko avtohtono dreve)
 -  mesto za odpadke (ekološki otok)

