

ŽUPAN

Številka: 9001-7/2021
Datum: 12.11.2021

20. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 29.11.2021

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: 3505-1/2021

Datum: 12. 11. 2021

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 sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje »B4-21C2/1/423_CU – Ob Cesti svobode« (v nadaljevanju: SD OPPN 1), ki se izdelujejo na pobudo lastnikov zemljišč. Območje obravnave sprememb in dopolnitev se nanaša na območje vzhodnega 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 poslovno-trgovskim programom, to je vzhodno od Ulice Alenke Gerlovič, ki obsega ureditvene enote Ue2, Ue3 in del Ue1. Ker določila veljavnega OPPN lastniku oz. investitorju ne ustrezajo v celoti, se je v predmetnem postopku pristopilo k pripravi fleksibilnejših meril.

SD OPPN 1 se nanašajo zgolj na spremembe in dopolnitve prostorskih izvedbenih pogojev iz veljavnega odloka o OPPN, medtem, ko grafični del ostaja nespremenjen, zato zasnova ureditev območja glede na osnovni OPPN ostaja enaka. Spremembe in dopolnitve odloka v sklopu SD OPPN 1 se nanašajo na določitev fleksibilnejših prostorskih izvedbenih prostorskih pogojev glede: parkirnega normativa za trgovske stavbe, deleža zelenih površin v urejevalnih enotah Ue2 in Ue 3/2, oblikovanja objektov v Ue3/2 ter drugih manjših popravkov odloka, uskladitev z veljavno zakonodajo in tehnične redakcije.

Več informacij o vsebini SD OPPN 1 in predmetnih ureditvah je obrazloženih v prilogah tega gradiva v Povzetku za javnost in grafičnem prikazu.

Skladno s 123. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20) se SD OPPN 1 vodijo po postopku, ki je določen za pripravo in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Postopek je bil pričel s podajo pobude lastnika zemljišč dne 13. 4. 2021, ki jo je župan sprejel 15. 4. 2021. Za izdelavo SD OPPN 1 je investitor pooblastil podjetje Savaprojekt d.d. iz Krškega.

Izdelovalec je pripravil osnutek izhodišč za pripravo SD OPPN 1 (april 2021), ki je bil objavljen na spletni strani Občine Brežice. Osnutek je bil pripravljen na podlagi pobude investitorja, ki je bila usklajena z usmeritvami strokovne službe za prostor Občine Brežice.

Župan Občine Brežice je 4. 5. 2021 sprejel Sklep o pripravi SD OPPN 1, ki je bil objavljen na spletni strani Občine Brežice.

Ministrstvo za okolje in prostor je prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 2391 v prostorskem informacijskem sistemu.

Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) so bili 6. 5. 2021 pozvani, da na podlagi izhodišč in sklepa o pripravi SD OPPN 1 podajo mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje. Mnenja so bila pridobljena do 29. 6. 2021. V juliju 2021 je bila pridobljena odločba Ministrstva za okolje in prostor-Sektorja za strateško presojo vplivov na okolje, da v postopku priprave SD OPPN 1 ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje-CPVO (št. odločbe 35409-291/2021-2550-3 z dne 22. 7. 2021).

V juliju 2021 je bil izdelan osnutek SD OPPN 1. Nosilci urejanja prostora, ki jih je Občina Brežice določila v Sklepu o Pripravi SD OPPN 1 so bili v juliju 2021 pozvani, da podajo (prva) mnenja na osnutek SD OPPN 1. V teh posamezni nosilci urejanja prostora ugotovijo ali so v prostorskem aktu upoštewane smernice in predpisi iz njihove pristojnosti oziroma ugotovitve o njihovem neupoštevanju utemeljijo ter podajo usmeritve za odpravo nepravilnosti. Na osnutek SD OPPN 1 so bila v mesecu juniju 2021 pridobljena vsa mnenja NUP.

Po pridobitvi (prvih) mnenj nosilcev urejanja prostora je v avgustu in septembru 2021 sledila njihova uskladitev in izdelava dopolnjenega osnutka SD OPPN 1, ki je bil javno razgrnjen v času od 1. 10. 2021 do 2. 11. 2021. Javna obravnava je bila izvedena 13. 10. 2021.

V času javne razgrnitve je imela javnost možnost podati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo. Občina Brežice pripomb ni prejela, zato tudi ni bil potreben sprejem stališč do pripomb in predlogov javnosti.

V skladu z zakonom je v času javne razgrnitve občina javnost dolžna seznaniti tudi o morebitnem nasprotjem 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 1, ki je bil 5. 11. 2021 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 1, ki ga obravnava Občinski svet 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 1 se posreduje pristojni Upravni enoti in enega pristojnemu ministrstvu za prostor, SD OPPN 1 pa bo ves čas veljavnosti na vpogled pri pristojni občinski službi za prostor.

| Veljavni odlok | Odlok SD OPPN | | | | |
|--|--|----------------|---|---|----------------|
| | <p>2.a člen (sestavni deli SD OPPN 1)</p> <p>Sestavni deli Prvih sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega načrta (v nadaljevanju SD OPPN 1), s katerimi se dopolni OPPN so:</p> <p>A) TEKSTUALNI DEL SD OPPN (odlok o SD OPPN 1) B) SPREMLJAJOČE GRADIVO B1 Izvleček iz hierarhično višjih prostorskih aktov B2 Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev prostorskega akta B3 Podatki iz prikaza stanja prostora B4 Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta B5 Mnenja nosilcev urejanja prostora, odločba glede CPVO B6 Obrazložitev in povzetek glavnih tehničnih značilnosti prostorskega akta B7 Povzetek za javnost B8 Elaborat ekonomike B9 Neuradno prečiščeno besedilo odloka z označenimi spremembami</p> | | | | |
| | <p>3.a člen (Območje SD OPPN 1)</p> <p>Območje SD OPPN 1 se nanaša na vzhodni del območja OPPN, to je na območje vzhodno od Ulice Alenke Gerlovič.</p> | | | | |
| 7. člen | <p>7. člen (Pogoji za ureditev prometnih površin na celotnem območju OPPN)</p> <p>(6) V kolikor na funkcionalni parceli objekta v Ue 3/2 ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, je dopustno manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na območju Ue 3/1. Pri tem je treba znotraj celotne Ue3 zagotoviti zadostno število parkirnih mest, kar se dokaže v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.</p> | | | | |
| <p>8. člen</p> <p>...</p> <table border="1" data-bbox="152 1289 1077 1391"> <tr> <td> 12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2)</td> <td> 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="1115 1289 2040 1391"> <tr> <td> 12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2)</td> <td> 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 | | | | |

| Veljavni odlok | Odlok SD OPPN |
|---|---|
| <p>9. člen (Urejevalna enota Ue1)</p> <p>(4) Priključek 1 se vzpostavi kot nov priključek na obvoznico – Cesto svobode, omejen s priključevanjem 'desno-desno'.</p> | <p>9. člen (Urejevalna enota Ue1)</p> <p>(4) Priključek 1 se vzpostavi kot nov priključek na obvoznico – Cesto svobode, omejen s priključevanjem 'desno-desno'. Dopustna je drugačna rešitev ureditve cestnega priključka v skladu s pogoji oz. mnenjem upravljavca državne ceste.</p> |
| <p>10. člen (Urejevalna enota Ue2)</p> <p>(1) Urejevalna enota leži severo-vzhodno v neposredni bližini regionalne ceste Krško–Brežice (Cesta svobode) in Finžgarjeve ulice. Površina urejevalne enote je 9.918 m². Namenjena je poslovni dejavnosti.</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 (razstavni in prodajni prostori) – 12510 Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil). <p>(3) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so v urejevalni enoti dovoljene dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – C32 – Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti – C33 – Popravila in montaža strojev in naprav – G45 – Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil – G46 – Posredništvo in trgovina na debelo – G47 – Trgovina na drobno – I – Gostinstvo – J – Informacijske in komunikacijske dejavnosti – K – Finančne in zavarovalniške dejavnosti – L – Poslovanje z nepremičninami – M – Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti – N – Druge raznovrstne poslovne dejavnosti – O – Dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne | <p>10. člen (Urejevalna enota Ue2)</p> <p>(1) Urejevalna enota leži severo-vzhodno v neposredni bližini regionalne ceste Krško–Brežice (Cesta svobode) in Finžgarjeve ulice. Površina urejevalne enote je 9.918 m². Namenjena je poslovni dejavnosti.</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 (razstavni in prodajni prostori) – 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>(3) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so v urejevalni enoti dovoljene dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – C32 – Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti – C33 – Popravila in montaža strojev in naprav – G45 – Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil – G46 – Posredništvo in trgovina na debelo – G47 – Trgovina na drobno – I – Gostinstvo – J – Informacijske in komunikacijske dejavnosti – K – Finančne in zavarovalniške dejavnosti |

| Veljavni odlok | Odlok SD OPPN |
|--|--|
| <p>varnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> – R – Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti – S – Druge dejavnosti. <p>Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov:</p> <p>(4) Na območju se objekti prilagajajo v prostoru že vzpostavljeni gradbeni meji sosednjih območij v skladu z grafičnim delom.</p> <p>(5) Dostop je možen iz Finžgarjeve ulice ali preko nove osrednje povezovalne ceste. Neposreden dostop iz regionalne ceste ni možen. Potrebne manipulativne in interventne površine so zagotovljene znotraj urejevalne enote z ozirom na pozidavo. Na območju so predvideni največ štiri poslovni objekti. Ne glede na število objektov mora zasnova območja temeljiti na usmerjenosti objektov vzhod-zahod, da se vzpostavi predahe med objekti in omogoči poglede proti notranjosti območja OPPN.</p> <p>(6) Objekti v urejevalni enoti so oblikovani enostavno, minimalistično, s sodobnim oblikovanjem, enostavnejšo členitvijo fasad in uporabo prefabriciranih fasadnih elementov iz sodobnih materialov. Vse strehe stavb v urejevalni enoti so enako oblikovane, ravne oziroma z minimalnim naklonom skritim za vencem objekta. Strehe nadstreškov so krite s transparentno kritino. Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni po celem območju. Fasade so nevtralnih barv z dovoljenimi barvnimi poudarki do 20% fasadne površine.</p> <p>(7) Vertikalni gabarit objektov je maksimalno P (pritličje) + 1 (število nadstropij).</p> <p>(8) Največji dovoljeni faktor zazidanosti, ki je izračunan kot količnik med pozidano površino pod stavbami in celotno površino urejevalne enote, znaša $F_z \leq 0,4$ in je pogojen z deležem zelenih površin in s potrebnimi odmiki objektov zaradi požarne varnosti in potrebnih manipulacijskih površin. Maksimalen faktor izrabe $F_{si} \leq 0,8$.</p> <p>(9) Najmanjši delež skupnih zelenih površin v celotni urejevalni enoti je $\geq 30\%$.</p> <p>(10) Objekti so z daljšo stranico usmerjeni v smer pravokotno na osrednjo</p> | <ul style="list-style-type: none"> – L – Poslovanje z nepremičninami – M – Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti – N – Druge raznovrstne poslovne dejavnosti – O – Dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti – R – Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti – S – Druge dejavnosti. <p>(4) Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Na območju se objekti prilagajajo v prostoru že vzpostavljeni gradbeni meji sosednjih območij v skladu z grafičnim delom. 2. Dostop je možen iz Finžgarjeve ulice ali preko nove osrednje povezovalne ceste. Neposreden dostop iz regionalne ceste ni možen. Potrebne manipulativne in interventne površine so zagotovljene znotraj urejevalne enote z ozirom na pozidavo. Na območju so predvideni največ štiri poslovni objekti. Ne glede na število objektov mora zasnova območja temeljiti na usmerjenosti objektov vzhod-zahod, da se vzpostavi predahe med objekti in omogoči poglede proti notranjosti območja OPPN. 3. Objekti v urejevalni enoti so oblikovani enostavno, minimalistično, s sodobnim oblikovanjem, enostavnejšo členitvijo fasad in uporabo prefabriciranih fasadnih elementov iz sodobnih materialov. Vse strehe stavb v urejevalni enoti so enako oblikovane, ravne oziroma z minimalnim naklonom skritim za vencem objekta. Strehe nadstreškov so krite s transparentno kritino. Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni po celem območju. Fasade so nevtralnih barv z dovoljenimi barvnimi poudarki do 20% fasadne površine. 4. Vertikalni gabarit objektov je maksimalno P (pritličje) + 1 (število nadstropij). 5. Največji dovoljeni faktor zazidanosti, ki je izračunan kot količnik med pozidano površino pod stavbami in celotno površino urejevalne enote, znaša $F_z \leq 0,4$ in je pogojen z deležem zelenih površin in s potrebnimi odmiki objektov zaradi požarne varnosti in potrebnih manipulacijskih površin. Maksimalen faktor izrabe $F_{si} \leq 0,8$. 6. Najmanjši delež skupnih zelenih površin v celotni urejevalni enoti je $\geq 15\%$. 7. Objekti so z daljšo stranico usmerjeni v smer pravokotno na osrednjo prometno povezavo. 8. Robni pas med poslovnim in stanovanjskim območjem ob novi povezovalni cesti se intenzivno ozeleni z drevoredno zasaditvijo in urejanjem skupnih |

| Veljavni odlok | Odlok SD OPPN |
|--|--|
| <p>prometno povezavo.</p> <p>(11) Robni pas med poslovnim in stanovanjskim območjem ob novi povezovalni cesti se intenzivno ozeleni z drevoredno zasaditvijo in urejanjem skupnih zelenih površin v skladu z grafičnim delom. Ureditev parterja in ostale ureditve:</p> <p>(12) Znotraj urejevalne enote se uredijo poudarjene utrjene površine v smeri vzhod-zahod. Ob odseku ceste A in B se izvede linijska zasaditev listavcev. Nezahtevni in enostavni objekti:</p> <p>(13) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.</p> <p>(14) Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost.</p> <p>(15) Vsi nezahtevni objekti morajo biti načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.</p> <p>(16) Dovoljena je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:</p> <ul style="list-style-type: none"> – spominska obeležja – objekt za oglaševanje – nadstrešek – pomožni cestni objekti – pomožni energetske objekti – pomožni komunalni objekti – pomožni objekti za spremljanje stanja okolja – začasni objekti – urbana oprema. | <p>zelenih površin v skladu z grafičnim delom. V čim večji možni meri se z avtohtonimi drevesnimi vrstami zasadi tudi površine parkirišč ter zeleni pas ob Cesti svobode. V celotni enoti je treba zagotoviti najmanj 20 dreves/ha, kar v enoti Ue2 pomeni 20 dreves. Posebna pozornost se nameni zasaditvi ob Cesti svobode, kjer se tvori mestotvorno oblikovan zeleni pas avtohtonih listavcev. Zaradi enovito oblikovanega zelenega pasu ob celotni trasi Ceste svobode se izbor drevesne vrste in način zasaditve pred saditvijo uskladi s pristojno občinsko službo.</p> <p>9. Ureditev parterja in ostale ureditve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Znotraj urejevalne enote se uredijo poudarjene utrjene površine v smeri vzhod-zahod. Ob odseku ceste A in B se izvede linijska zasaditev listavcev. - Ekološki otok oz. zabojniki za odpadke se umestijo na vizualno manj izpostavljeni lokaciji oziroma ustrezno zastrejo. V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je umestitev zabojnikov treba grafično prikazati. - Na območju Ue2 se uredijo mesta za parkiranje koles. - Površine za ustavljanje oz. razkladanje tovornih vozil se zagotavljajo v sklopu gradbenih parcel stavb in ne na javnih površinah, kar je treba v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja grafično prikazati. <p>10. Nezahtevni in enostavni objekti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu. - Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost. - Vsi nezahtevni objekti morajo biti načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. - Dovoljena je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: spominska obeležja, objekt za oglaševanje, nadstrešek, pomožni cestni objekti, pomožni energetske objekti, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, začasni objekti, urbana oprema. |
| <p>11. člen (Urejevalna enota Ue3)</p> <p>(1) Urejevalna enota leži jugo-zahodno v neposredni bližini regionalne ceste krško-Brežice (Cesta svobode) in Pleteršnikove ulice. Površina urejevalne enote je 11.931 m². Namenjena je trgovski in poslovni dejavnosti.</p> <p>(2) Urejevalna enota se razdeli na dva dela in sicer:</p> | <p>11. člen (Urejevalna enota Ue3)</p> <p>(1) Urejevalna enota leži jugo-zahodno v neposredni bližini regionalne ceste Krško–Brežice (Cesta svobode) in Pleteršnikove ulice. Površina urejevalne enote je 11.931 m². Namenjena je trgovski in poslovni dejavnosti.</p> <p>(2) Urejevalna enota se razdeli na dva dela, in sicer:</p> |

| Veljavni odlok | Odlok SD OPPN |
|---|--|
| <p>- Ue3/1-enota namenjena trgovski dejavnosti (9.068 m²)</p> <p>- Ue3/2- enota namenjena poslovni dejavnosti (2.863 m²)</p> <p>(3) Dostop do enot je skupen in je možen iz osrednje povezovalne ceste. Neposreden dostop iz regionalne ceste ali Pleteršnikove ulice ni možen. Potrebne manipulativne in interventne površine so zagotovljene znotraj urejevalnih enot z ozirom na pozidavo.</p> <p>Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov v enoti Ue3/1:</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"> - 122 - Upravne in pisarniške stavbe - 12301 - Trgovske stavbe - 12304 - Stavbe za druge storitvene dejavnosti - 1242 - Garažne stavbe <p>(5) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so v urejevalni enoti dovoljene dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - G47 - Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili - I - Gostinstvo - J - Informacijske in komunikacijske dejavnosti - K - Finančne in zavarovalniške dejavnosti - L - Poslovanje z nepremičninami - M - Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti - N - Druge raznovrstne poslovne dejavnosti - O - Dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti - R - Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti - S - Druge dejavnosti <p>(6) Vsi objekti v urejevalni enoti so oblikovani enostavno, minimalistično. Vse strehe v urejevalni enoti so ravne oziroma minimalnih naklonov skrite za vencem objekta. Fasade vseh objektov so enostavne, nevsiljive, iz prefabriciranih fasadnih elementov namenjenih poslovnim objektom in iz sodobnih materialov. Fasade so nevtralnih barv z dovoljenimi barvnimi poudarki do 20% fasadne površine.</p> <p>(7) Vertikalni gabarit objektov je maksimalno P (pritličje) + 1 (število nadstropij).</p> <p>(8) Maksimalni faktor zazidanosti na gradbenih parcelah je $F_z = 0,35$ in je pogojen z deležem zelenih površin in s potrebnimi odmiki objektov zaradi požarne varnosti in potrebnih manipulacijskih površin. Maksimalen faktor izrabe $F_{si} = 0,80$.</p> <p>(9) Najmanjši delež skupnih zelenih površin v celotni urejevalni enoti: $\geq 30\%$.</p> | <p>- Ue3/1 – enota namenjena trgovski dejavnosti (9.068 m²)</p> <p>- Ue3/2 – enota namenjena poslovni ali trgovski dejavnosti (2.863 m²).</p> <p>(3) Dostop do enot je skupen in je možen iz osrednje povezovalne ceste. Neposreden dostop iz regionalne ceste ali Pleteršnikove ulice ni možen. Potrebne manipulativne in interventne površine so zagotovljene znotraj urejevalnih enot z ozirom na pozidavo.</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"> - 122 – Upravne in pisarniške stavbe - 12301 – Trgovske stavbe - 12304 – Stavbe za druge storitvene dejavnosti - 1242 – Garažne stavbe. <p>(5) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so v urejevalni enoti dovoljene dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - G47 – Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili - I – Gostinstvo - J – Informacijske in komunikacijske dejavnosti - K – Finančne in zavarovalniške dejavnosti - L – Poslovanje z nepremičninami - M – Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti - N – Druge raznovrstne poslovne dejavnosti - O – Dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti - R – Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti - S – Druge dejavnosti. <p>(6) Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov v enoti Ue3/1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vsi objekti v urejevalni enoti so oblikovani enostavno, minimalistično. Vse strehe v urejevalni enoti so ravne oziroma minimalnih naklonov skrite za vencem objekta. Fasade vseh objektov so enostavne, nevsiljive, iz prefabriciranih fasadnih elementov namenjenih poslovnim objektom in iz sodobnih materialov. Fasade so nevtralnih barv z dovoljenimi barvnimi poudarki do 20% fasadne površine. 2. Vertikalni gabarit objektov je maksimalno P (pritličje) + 1 (število nadstropij). 3. Maksimalni faktor zazidanosti na gradbenih parcelah je $F_z = 0,35$ in je pogojen z deležem zelenih površin in s potrebnimi odmiki objektov zaradi požarne varnosti in potrebnih manipulacijskih površin. Maksimalen faktor izrabe $F_{si} = 0,80$. 4. Najmanjši delež skupnih zelenih površin v celotni urejevalni enoti: $\geq 30\%$. Ob Cesti svobode se tvori mestotvorno oblikovan zeleni pas avtohtonih listavcev. |

| Veljavni odlok | Odlok SD OPPN |
|--|---|
| <p>Nezahtevni in enostavni objekti:</p> <p>(10) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.</p> <p>(11) Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost.</p> <p>(12) Dovoljena je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov znotraj območja gradbenih mej v skladu s predpisi.</p> <p>(13) Vsi nezahtevni objekti morajo biti načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja</p> <p>Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov v enoti Ue3/2:</p> <p>(14) Na območju se objekti prilagajajo gradbeni meji v skladu z grafičnim delom.</p> <p>(15) Objekti se prilagodijo ulici oz. se ob objektu ustvarja ambient, ki bo neposredno služil mestni cesti (Pleteršnikovi ulici). Poslovni objekti se oblikujejo mestotvorno, proti cesti se ne smejo zapirati, ravno tako se proti cesti ne sme umeščati parkirnih površin.</p> <p>(16) Vsi objekti v urejevalni enoti so oblikovani enostavno, minimalistično. Vse strehe v urejevalni enoti so ravne oziroma minimalnih naklonov skrite za vencem objekta. Fasade vseh objektov so enostavne, nevsiljive, iz prefabriciranih fasadnih elementov namenjenih poslovnim objektom in iz sodobnih materialov. Fasade so nevtralnih barv z dovoljenimi barvnimi poudarki do 20% fasadne površine.</p> <p>(17) Vertikalni gabarit objektov je P (pritličje) + 2 (število nadstropij).</p> <p>(18) Maksimalni faktor zazidanosti na gradbenih parcelah $F_z = 0,35$ in je pogojen z deležem zelenih površin in s potrebnimi odmiki objektov zaradi požarne varnosti in potrebnih manipulacijskih površin. Maksimalen faktor izrabe $F_{si} = 1,00$.</p> <p>(19) Najmanjši delež skupnih zelenih površin v celotni urejevalni enoti: $\geq 30\%$.</p> <p>(20) 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>(21) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.</p> <p>(22) Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost.</p> <p>(23) Vsi nezahtevni objekti morajo biti načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.</p> | <p>Zaradi enovito oblikovanega zelenega pasu ob celotni trasi Ceste svobode se izbor drevesne vrste in način zasaditve pred saditvijo uskladi s pristojno občinsko službo.</p> <p>5. Nezahtevni in enostavni objekti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu. - Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost. - Dovoljena je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov znotraj območja gradbenih mej v skladu s predpisi. - Vsi nezahtevni objekti morajo biti načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. <p>(7) Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov v enoti Ue3/2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Na območju se objekti prilagajajo gradbeni meji v skladu z grafičnim delom. 2. Objekti se prilagodijo ulici oziroma se ob objektu ustvarja ambient, ki bo neposredno služil mestni cesti (Pleteršnikovi ulici). Objekti in njihove fasade se oblikujejo mestotvorno, proti cesti se ne smejo zapirati, ravno tako se proti cesti ne sme umeščati parkirnih površin. 3. Vsi objekti v urejevalni enoti so oblikovani enostavno, minimalistično. Vse strehe v urejevalni enoti so ravne oziroma minimalnih naklonov skrite za vencem objekta. Fasade vseh objektov so enostavne, nevsiljive, iz prefabriciranih fasadnih elementov namenjenih poslovnim objektom in iz sodobnih materialov. Fasade so nevtralnih barv z dovoljenimi barvnimi poudarki do 20% fasadne površine. Na stranicah, ki so usmerjene proti Pleteršnikovi ulici naj bodo v delu členjene s steklom ali barvami. 4. Vertikalni gabarit objektov je P (pritličje) + 2 (število nadstropij). 5. Maksimalni faktor zazidanosti na gradbenih parcelah $F_z = 0,50$ in je pogojen z deležem zelenih površin in s potrebnimi odmiki objektov zaradi požarne varnosti in potrebnih manipulacijskih površin. Maksimalen faktor izrabe $F_{si} = 1,00$. 6. Najmanjši delež skupnih zelenih površin v celotni urejevalni enoti: $\geq 15\%$. 7. 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>8. Nezahtevni in enostavni objekti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu. - Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi |

| Veljavni odlok | Odlok SD OPPN |
|---|---|
| <p>(24) 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 energetske objekti, - pomožni komunalni objekti, - pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, - spominska obeležja. | <p>o vrstah objektov glede na zahtevnost.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vsi nezahtevni objekti morajo biti načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. - Dovoljena je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: nadstrešek za kolesa, zbirno mesto za komunalne odpadke, pomožni cestni objekti, pomožni energetske objekti, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, spominska obeležja. <p>(8) Na območju Ue3 se uredijo mesta za parkiranje koles.</p> |
| <p>14. člen (prometno omrežje)</p> <p>(2) Posamezen investitor gradnje na območju OPPN mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja v skladu z določili Zakona o graditvi objektov in Zakona o javnih cestah pridobiti projektne pogoje, projektna soglasja in dovoljenja za priključevanje na državno cestno omrežje in za gradnjo v varstvenem pasu tega omrežja.</p> <p>(6) Vzorec zasaditve površin je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste, priključevanja, namestitvi prometne signalizacije in opreme v skladu s predpisi o projektiranju cest. Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena.</p> <p>(7) Poteki komunalne infrastrukture ob regionalni cesti in prečkanja le-te so določena v grafičnem delu OPPN. Minimalna globina vodov glede na nivo vozišča ceste se določi v skladu s predpisi o projektiranju cest. Vzdrževalni posegov v vozišče regionalne ceste se ne dovoljuje. Vsa prečkanja komunalne infrastrukture z regionalno cesto so dovoljena le s prebojem oziroma podvrtavanjem, razen v primeru sočasne izvedbe z rekonstrukcijo ceste.</p> <p>(8) Osvetljevanje objektov mora biti načrtovano v skladu s predpisi s področja osvetljenosti državnih cest in ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.</p> | <p>14. člen (prometno omrežje)</p> <p>(2) Posamezen investitor gradnje na območju OPPN mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja v skladu z veljavnimi predpisi s področja graditve in s področja cest pridobiti mnenja na projektno dokumentacijo za priključevanje na državno in lokalno cestno omrežje in za gradnjo v varstvenem pasu tega omrežja.</p> <p>(6) Vzorec zasaditve površin je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste, priključevanja, namestitvi prometne signalizacije in opreme v skladu s predpisi o projektiranju cest. Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Zasaditve v območju komunalnih vodov izven cestnega sveta se izvajajo v skladu z upravljavci vodov.</p> <p>(7) Poteki komunalne infrastrukture ob regionalni cesti in prečkanja le-te so določena v grafičnem delu OPPN. Minimalna globina vodov glede na nivo vozišča ceste se določi v skladu s predpisi o projektiranju cest. Vzdrževalni posegov v vozišče regionalne ceste se ne dovoljuje. Vsa prečkanja komunalne infrastrukture z regionalno cesto so dovoljena le s prebojem oziroma podvrtavanjem, razen v primeru sočasne izvedbe z rekonstrukcijo ceste. Posegi v cestno telo občinskih cest so dopustni pod pogoji upravljavca cest.</p> <p>(8) Osvetljevanje objektov mora biti načrtovano v skladu z veljavnimi predpisi in ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.</p> |
| <p>22. člen (Kanalizacijsko omrežje)</p> | <p>22. člen (Kanalizacijsko omrežje)</p> |

| Veljavni odlok | Odlok SD OPPN |
|---|---|
| <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.</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>30. člen (Rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)</p> <p>(4) Z zasnovo konstrukcije, dimenzioniranjem in načrtovanjem stavb je potrebno zagotoviti odpornost na porušitev za VIII. stopnjo MSK lestvice potresne nevarnosti.</p> | <p>30. člen (Rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)</p> <p>(4) Z zasnovo konstrukcije, dimenzioniranjem in načrtovanjem stavb je potrebno zagotoviti odpornost na porušitev za VIII. stopnjo MSK lestvice potresne nevarnosti oziroma za projektni pospešek tal 0,225 g.</p> |
| <p>31. člen (Rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)</p> <p>(1) Za stavbe, ki v skladu s predpisi sodijo med požarno zahtevne objekte je v sklopu priprave projektne dokumentacije za gradnjo obvezna izdelava študije požarne varnosti, pred izdajo gradbenega dovoljenja pa je potrebno pridobiti soglasje k projektnim rešitvam pristojne Uprave RS za zaščito in reševanje.</p> <p>(2) Potrebno je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgrajeno mora biti protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov. Minimalna potrebna količina vode se določi v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah in tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Natančno razmestitev hidrantov, potrebno količino vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določi v študiji požarne varnosti v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.</p> | <p>31. člen (Rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)</p> <p>(1) Za stavbe, ki v skladu s predpisi sodijo med požarno zahtevne objekte je v sklopu priprave projektne dokumentacije za gradnjo obvezna izdelava študije požarne varnosti.</p> <p>(2) Potrebno je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgrajeno mora biti protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov. Minimalna potrebna količina vode se določi v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah in tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Natančno razmestitev hidrantov, potrebno količino vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določi v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.</p> |
| <p>32. člen (Načrt parcelacije)</p> <p>(4) Dovoljena je drugačna delitev parcel v zazidalnih karejih med cestami v urejevalni enoti Ue5, pri čemer je potrebno upoštevati: – 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</p> | <p>32. člen (Načrt parcelacije)</p> <p>(4) Dopustna je delitev parcel za gradnjo v urejevalni enoti Ue3. Minimalna velikost parcele za gradnjo je 2000 m², v primeru manjše površine parcele, je le-ta namenjena zunanjim ureditvam.</p> <p>(5) Dovoljena je drugačna delitev parcel v zazidalnih karejih med cestami v urejevalni enoti Ue5, pri čemer je potrebno upoštevati:</p> |

| Veljavni odlok | Odlok SD OPPN |
|---|---|
| <p>parcele med 600 in 1.200 m².</p> | <p>– 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. (6) Dopustna je naknadna delitev parcel za gradnjo za potrebe umeščanja nove transformatorske postaje, ki jo je dopustno umestiti na parcelno mejo.</p> <p>(6) Dopustna je naknadna delitev parcel za gradnjo za potrebe umeščanja nove transformatorske postaje, ki jo je dopustno umestiti na parcelno mejo.</p> |
| <p>35. člem (Velikost dopustnih odstopanj)</p> <p>(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev, poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbeno tehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika. S takšnimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju OPPN. Spremembe gabaritov so možne le v okviru urbanističnih parametrov za prostorsko izrabo oziroma v skladu z določbami tega člena.</p> <p>(3) 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 Ue3/2 in Ue4, pod pogojem, da je v okvirih urbanističnih izvedbenih pogojev, določenih v 11. in 12. členu tega odloka.</p> <p>(6) Višinski gabariti načrtovanih objektov ne smejo presegati dimenzije določene v besedilu za posamezne urejevalne enote. Dovoljeno je znižanje objektov razen v urejevalni enoti Ue3/2 in Ue4.</p> <p>(7) Odstopanja od zakoličbene situacije ceste so +1, 0/-1,0 m.</p> | <p>35. člem (Velikost dopustnih odstopanj)</p> <p>(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev, poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbeno tehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika. S takšnimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju OPPN. Spremembe gabaritov so možne le v okviru urbanističnih parametrov za prostorsko izrabo oziroma v skladu z določbami tega člena.</p> <p>(3) 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 Ue3/2 in Ue4, pod pogojem, da je v okvirih urbanističnih izvedbenih pogojev, določenih v 11. in 12. členu tega odloka.</p> <p>(6) Višinski gabariti načrtovanih objektov ne smejo presegati dimenzije določene v besedilu za posamezne urejevalne enote. Dovoljeno je znižanje objektov v vseh urejevalnih enotah, pri čemer minimalni vertikalni gabarit v urejevalni enoti Ue4 znaša P+1.</p> <p>(7) Dopustne so 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</p> |

| Veljavni odlok | Odlok SD OPPN |
|--|--|
| <p>(8) Dopustne so 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 upravljalcev gospodarske javne infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske javne infrastrukture.</p> | <p>programi upravljalcev gospodarske javne infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske javne infrastrukture.</p> <p>(8) Dopusten je zamik odseka ceste -B- (med Finžgarjevo ulico in Cesto svobode) v smeri proti severu oz. severozahodu, pri čemer se posledično zamaknejo tudi meje urejevalnih enot (Ue 1 in Ue 2) ter gradbene meje znotraj katerih je dopustna gradnja stavb. Umestitev parkirišč in drugih gradbeno inženirskih objektov je dopustna tudi izven gradbene meje.</p> |
| <p>37. člen (Obveznosti investitorjev in izvajalcev)</p> <p>Za opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, načrtovano s tem OPPN, sprejme občina program komunalnega opremljanja.</p> | <p>37. člen (Obveznosti investitorjev in izvajalcev)</p> <p>Za opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, načrtovano s tem OPPN, občina lahko sprejme nov program komunalnega opremljanja. Občina lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.</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 1 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, ali na novo zgraditi in ni potrebna ocena investicij ter določitev možnih virov financiranja.

Pripravila:

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

Mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan Molan
župan

Na podlagi 115., 119. in 123. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20) 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. členom doda nov 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen
(Sestavni deli SD OPPN 1)

Sestavni deli sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega načrta (v nadaljevanju SD OPPN 1), s katerimi se dopolni OPPN so:

- A) TEKSTUALNI DEL SD OPPN (odlok o SD OPPN 1)
- B) SPREMLJAJOČE GRADIVO
- B1 Izvleček iz hierarhično višjih prostorskih aktov
- B2 Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev prostorskega akta
- B3 Podatki iz prikaza stanja prostora
- B4 Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- B5 Mnenja nosilcev urejanja prostora, odločba glede CPVO
- B6 Obrazložitev in povzetek glavnih tehničnih značilnosti prostorskega akta
- B7 Povzetek za javnost
- B8 Elaborat ekonomike
- B9 Neuradno prečiščeno besedilo odloka z označenimi spremembami«.

2. člen

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

»3.a člen
(Območje SD OPPN 1)

Območje SD OPPN 1 se nanaša na vzhodni del območja OPPN, to je na območje vzhodno od Ulice Alenke Gerlovič.«.

3. člen

V 7. členu se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) V kolikor na funkcionalni parceli objekta v Ue 3/2 ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, je dopustno manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na območju Ue 3/1. Pri tem je treba znotraj celotne Ue3 zagotoviti zadostno število parkirnih mest, kar se dokaže v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.«.

4. člen

V 8. členu se v tabeli drugega odstavka pri trgovskih stavbah parkirni normativ spremeni tako, da se glasi: »

| | |
|---|----------------|
| 12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2) | 1 PM/40 m2 BEP |
|---|----------------|

5. člen

V 9. členu se na koncu četrtega odstavka doda besedilo: »Dopustna je drugačna rešitev ureditve cestnega priključka v skladu s pogoji oz. mnenjem upravljavca državne ceste.«.

6. člen

10. člen se spremeni tako, da se glasi:

»10. člen
(Urejevalna enota Ue2)

(1) Urejevalna enota leži severo-vzhodno v neposredni bližini regionalne ceste Krško–Brežice (Cesta svobode) in Finžgarjeve ulice. Površina urejevalne enote je 9.918 m². Namenjena je poslovni dejavnosti.

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

- 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 (razstavni in prodajni prostori)
- 12510 Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil).

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).

(3) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so v urejevalni enoti dovoljene dejavnosti:

- C32 – Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti
- C33 – Popravila in montaža strojev in naprav
- G45 – Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil
- G46 – Posredništvo in trgovina na debelo
- G47 – Trgovina na drobno
- I – Gostinstvo
- J – Informacijske in komunikacijske dejavnosti
- K – Finančne in zavarovalniške dejavnosti
- L – Poslovanje z nepremičninami
- M – Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti
- N – Druge raznovrstne poslovne dejavnosti
- O – Dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti
- R – Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti
- S – Druge dejavnosti.

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

1. Na območju se objekti prilagajajo v prostoru že vzpostavljeni gradbeni meji sosednjih območij v skladu z grafičnim delom.

2. Dostop je možen iz Finžgarjeve ulice ali preko nove osrednje povezovalne ceste. Neposreden dostop iz regionalne ceste ni možen. Potrebne manipulativne in interventne površine so zagotovljene znotraj urejevalne enote z ozirom na pozidavo. Na območju so predvideni največ štiri poslovni objekti. Ne glede na število objektov mora zasnova območja temeljiti na usmerjenosti objektov vzhod-zahod, da se vzpostavi predahe med objekti in omogoči poglede proti notranjosti območja OPPN.
3. Objekti v urejevalni enoti so oblikovani enostavno, minimalistično, s sodobnim oblikovanjem, enostavnejšo členitvijo fasad in uporabo prefabriciranih fasadnih elementov iz sodobnih materialov. Vse strehe stavb v urejevalni enoti so enako oblikovane, ravne oziroma z minimalnim naklonom skritim za vencem objekta. Strehe nadstreškov so krite s transparentno kritino. Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni po celem območju. Fasade so nevtralnih barv z dovoljenimi barvnimi poudarki do 20% fasadne površine.
4. Vertikalni gabarit objektov je maksimalno P (pritličje) + 1 (število nadstropij).
5. Največji dovoljeni faktor zazidanosti, ki je izračunan kot količnik med pozidano površino pod stavbami in celotno površino urejevalne enote, znaša $F_z \leq 0,4$ in je pogojen z deležem zelenih površin in s potrebnimi odmiki objektov zaradi požarne varnosti in potrebnih manipulacijskih površin. Maksimalen faktor izrabe $F_{si} \leq 0,8$.
6. Najmanjši delež skupnih zelenih površin v celotni urejevalni enoti je $\geq 15\%$.
7. Objekti so z daljšo stranico usmerjeni v smer pravokotno na osrednjo prometno povezavo.
8. Robni pas med poslovnim in stanovanjskim območjem ob novi povezovalni cesti se intenzivno ozeleni z drevoredno zasaditvijo in urejanjem skupnih zelenih površin v skladu z grafičnim delom. V čim večji možni meri se z avtohtonimi drevesnimi vrstami zasadi tudi površine parkirišč ter zeleni pas ob Cesti svobode. V celotni enoti je treba zagotoviti najmanj 20 dreves/ha, kar v enoti Ue2 pomeni 20 dreves. Posebna pozornost se nameni zasaditvi ob Cesti svobode, kjer se tvori mestotvorno oblikovan zeleni pas avtohtonih listavcev. Zaradi enovito oblikovanega zelenega pasu ob celotni trasi Ceste svobode se izbor drevesne vrste in način zasaditve pred saditvijo uskladi s pristojno občinsko službo.
9. Ureditev parterja in ostale ureditve:
 - Znotraj urejevalne enote se uredijo poudarjene utrjene površine v smeri vzhod-zahod. Ob odseku ceste A in B se izvede linijska zasaditev listavcev.
 - Ekološki otok oz. zabojniki za odpadke se umestijo na vizualno manj izpostavljeni lokaciji oziroma ustrezno zastrejo. V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je umestitev zabojnikov treba grafično prikazati.
 - Na območju Ue2 se uredijo mesta za parkiranje koles.
 - Površine za ustavljanje oz. razkladanje tovornih vozil se zagotavljajo v sklopu gradbenih parcel stavb in ne na javnih površinah, kar je treba v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja grafično prikazati.
10. Nezahtevni in enostavni objekti:
 - Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.
 - Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost.
 - Vsi nezahtevni objekti morajo biti načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
 - Dovoljena je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: spominska obeležja, objekt za oglaševanje, nadstrešek, pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, začasni objekti, urbana oprema.«.

7. člen

11. člen se spremeni tako, da se glasi:

»11. člen
(Urejevalna enota Ue3)

(1) Urejevalna enota leži jugo-zahodno v neposredni bližini regionalne ceste Krško–Brežice (Cesta svobode) in Pleteršnikove ulice. Površina urejevalne enote je 11.931 m². Namenjena je trgovski in poslovni dejavnosti.

(2) Urejevalna enota se razdeli na dva dela, in sicer:

- Ue3/1 – enota namenjena trgovski dejavnosti (9.068 m²)
- Ue3/2 – enota namenjena poslovni ali trgovski dejavnosti (2.863 m²).

(3) Dostop do enot je skupen in je možen iz osrednje povezovalne ceste. Neposreden dostop iz regionalne ceste ali Pleteršnikove ulice ni možen. Potrebne manipulativne in interventne površine so zagotovljene znotraj urejevalnih enot z ozirom na pozidavo.

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

- 122 – Upravne in pisarniške stavbe
- 12301 – Trgovske stavbe
- 12304 – Stavbe za druge storitvene dejavnosti
- 1242 – Garažne stavbe.

(5) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so v urejevalni enoti dovoljene dejavnosti:

- G47 – Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili
- I – Gostinstvo
- J – Informacijske in komunikacijske dejavnosti
- K – Finančne in zavarovalniške dejavnosti
- L – Poslovanje z nepremičninami
- M – Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti
- N – Druge raznovrstne poslovne dejavnosti
- O – Dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti
- R – Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti
- S – Druge dejavnosti.

(6) Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov v enoti Ue3/1:

1. Vsi objekti v urejevalni enoti so oblikovani enostavno, minimalistično. Vse strehe v urejevalni enoti so ravne oziroma minimalnih naklonov skrite za vencem objekta. Fasade vseh objektov so enostavne, nevsiljive, iz prefabriciranih fasadnih elementov namenjenih poslovnim objektom in iz sodobnih materialov. Fasade so nevtralnih barv z dovoljenimi barvnimi poudarki do 20% fasadne površine.
2. Vertikalni gabarit objektov je maksimalno P (pritličje) + 1 (število nadstropij).
3. Maksimalni faktor zazidanosti na gradbenih parcelah je $F_z = 0,35$ in je pogojen z deležem zelenih površin in s potrebnimi odmiki objektov zaradi požarne varnosti in potrebnih manipulacijskih površin. Maksimalen faktor izrabe $F_{si} = 0,80$.
4. Najmanjši delež skupnih zelenih površin v celotni urejevalni enoti: $\geq 30\%$. Ob Cesti svobode se tvori mestotvorno oblikovan zeleni pas avtohtonih listavcev. Zaradi enovito oblikovanega zelenega pasu ob celotni trasi Ceste svobode se izbor drevesne vrste in način zasaditve pred saditvijo uskladi s pristojno občinsko službo.
5. Nezahtevni in enostavni objekti:
 - Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.
 - Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost.
 - Dovoljena je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov znotraj območja gradbenih mej v skladu s predpisi.
 - Vsi nezahtevni objekti morajo biti načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(7) Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov v enoti Ue3/2:

1. Na območju se objekti prilagajajo gradbeni meji v skladu z grafičnim delom.
2. Objekti se prilagodijo ulici oziroma se ob objektu ustvarja ambient, ki bo neposredno služil mestni cesti (Pleteršnikovi ulici). Objekti in njihove fasade se oblikujejo mestotvorno, proti cesti se ne smejo zapirati, ravno tako se proti cesti ne sme umeščati parkirnih površin.
3. Vsi objekti v urejevalni enoti so oblikovani enostavno, minimalistično. Vse strehe v urejevalni enoti so ravne oziroma minimalnih naklonov skrite za vencem objekta. Fasade vseh objektov so enostavne, nevsiljive, iz prefabriciranih fasadnih elementov namenjenih poslovnim objektom in iz sodobnih materialov. Fasade so nevtralnih barv z dovoljenimi barvnimi poudarki do 20% fasadne površine. Na stranicah, ki so usmerjene proti Pleteršnikovi ulici naj bodo v delu členjene s steklom ali barvami.
4. Vertikalni gabarit objektov je P (pritličje) + 2 (število nadstropij).
5. Maksimalni faktor zazidanosti na gradbenih parcelah $F_z = 0,50$ in je pogojen z deležem zelenih površin in s potrebnimi odmiki objektov zaradi požarne varnosti in potrebnih manipulacijskih površin. Maksimalen faktor izrabe $F_{si} = 1,00$.
6. Najmanjši delež skupnih zelenih površin v celotni urejevalni enoti: $\geq 15\%$.
7. 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.
8. Nezahtevni in enostavni objekti:
 - Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.
 - Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost.
 - Vsi nezahtevni objekti morajo biti načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
 - Dovoljena je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: 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.

(8) Na območju Ue3 se uredijo mesta za parkiranje koles.«.

8. člen

V 14. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Posamezen investitor gradnje na območju OPPN mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja v skladu z veljavnimi predpisi s področja graditve in s področja cest pridobiti mnenja na projektno dokumentacijo za priključevanje na državno in lokalno cestno omrežje in za gradnjo v varstvenem pasu tega omrežja.«.

Na koncu šestega odstavka se doda besedilo: »Zasaditve v območju komunalnih vodov izven cestnega sveta se izvajajo v skladu z upravljavci vodov.«.

Na koncu sedmega odstavka se doda besedilo: »Posegi v cestno telo občinskih cest so dopustni pod pogoji upravljavca cest.«

V osmem odstavku se besedilo: »s predpisi s področja osvetljenosti državnih cest« nadomesti z besedilom »z veljavnimi predpisi«.

9. člen

V 22. členu se na koncu tretjega odstavka doda besedilo, ki se glasi: »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.«.

10. člen

V 30. členu se na koncu četrtega odstavka črta pika in doda besedilo: »oziroma za projektni pospešek tal 0,225 g.«.

11. člen

V 31. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Za stavbe, ki v skladu s predpisi sodijo med požarno zahtevne objekte je v sklopu priprave projektne dokumentacije za gradnjo obvezna izdelava študije požarne varnosti.«

V zadnji povedi drugega odstavka se črta besedilo »v študiji požarne varnosti«.

12. člen

V 32. členu se za tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Dopustna je delitev parcel za gradnjo v urejevalni enoti Ue3. Minimalna velikost parcele za gradnjo je 2000 m², v primeru manjše površine parcele, je le-ta namenjena zunanjim ureditvam.«.

Dosedanji četrti odstavek postane peti odstavek.

Na koncu besedila se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Dopustna je naknadna delitev parcel za gradnjo za potrebe umeščanja nove transformatorske postaje, ki jo je dopustno umestiti na parcelno mejo.«.

13. člen

V 35. členu se v prvem odstavku za besedilom: »Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju«, doda besedilo »prometnih«,«.

V tretjem odstavku se za besedilom: »Šteje se, da je dopustna toleranca tudi drugačna razporeditev« doda besedilo: », velikost«,

V šestem odstavku se drugi stavek spremeni tako, da se glasi:

»Dovoljeno je znižanje objektov v vseh urejevalnih enotah, pri čemer minimalni vertikalni gabarit v urejevalni enoti Ue4 znaša P+1.«.

Sedmi odstavek se črta.

Dosedanji osmi odstavek postane sedmi odstavek.

Na koncu besedila se doda nov osmi odstavek, ki se glasi

»(8) Dopusten je zamik odseka ceste -B- (med Finžgarjevo ulico in Cesto svobode) v smeri proti severu oz. severozahodu, pri čemer se posledično zamaknejo tudi meje urejevalnih enot (Ue 1 in Ue 2) ter gradbene meje znotraj katerih je dopustna gradnja stavb. Umestitev parkirišč in drugih gradbeno inženirskih objektov je dopustna tudi izven gradbene meje.«.

14. člen

37. člen se spremeni tako, da se glasi:

»37. člen

(Obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, načrtovano s tem OPPN, občina lahko sprejme nov program komunalnega opremljanja. Občina lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.«.

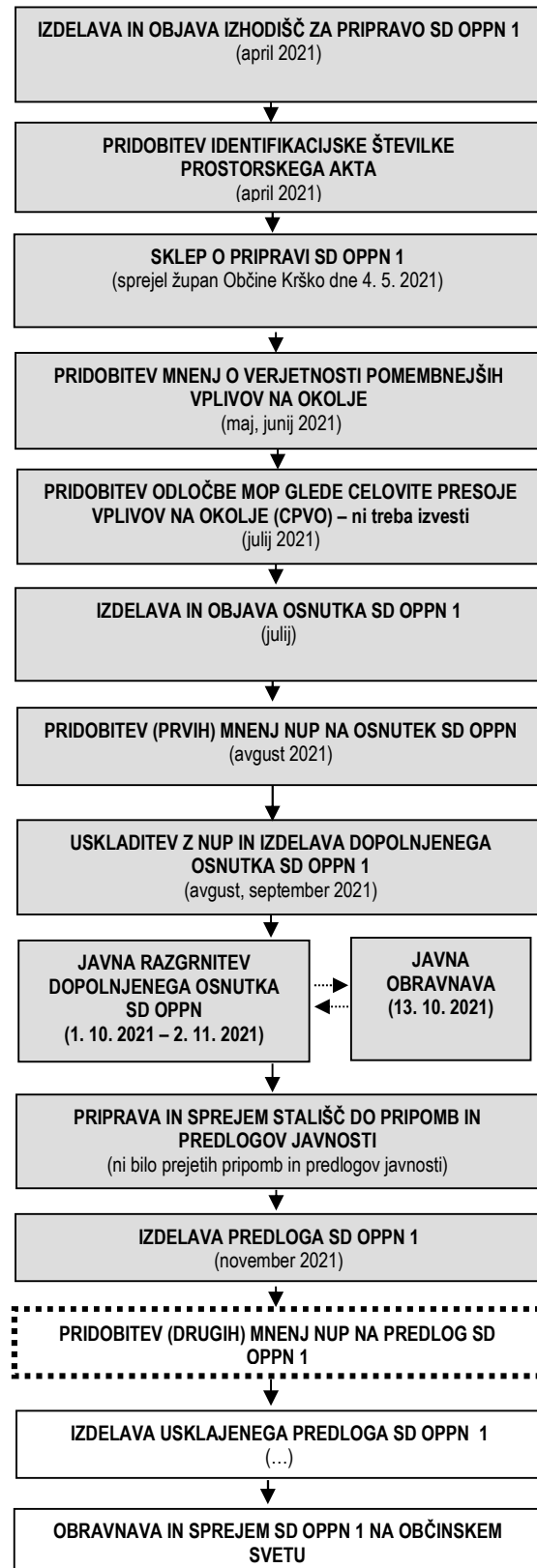
15. člen

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

Številka: 3505-1/2021
Brežice, dne ...

Ivan Molan
Župan
Občine Brežice

A. POSTOPEK PRIPRAVE SD OPPN 1



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

Občina Brežice je k pripravi Prvih sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju SD OPPN 1) za območje »B4-21C2/1/423_CU – Ob Cesti svobode« pristopila predvsem z namenom manjših sprememb in dopolnitev prostorskih izvedbenih pogojev na vzhodnem delu veljavnega OPPN, to je na območju vzhodno od Ulice Alenke Gerlovič. Severno in južno od trgovskega objekta Hofer so namreč skladno z veljavnim OPPN predvideni trgovsko-poslovni objekti, ki pa v celoti ne ustrezajo potrebam investitorjev, zato je Občina Brežice pristopila k pripravi fleksibilnejših meril.

Zasnova ureditev območja glede na osnovni OPPN ostaja sicer enaka; spremembe in dopolnitve akta se nanašajo le na tekstualni del, grafični del pa se ne spreminja.

C. OBMOČJE SD OPPN 1

Območje Prvih sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta (SD OPPN 1) za območje »B4-21C2/1/423_CU-Ob Cesti svobode« na vzhodu meji na Cesto svobode, na zahodu na javno pot JP 528732 Kozjanskih brigad (Hofer). Severno od obravnavanega območja je Finžgarjeva ulica in objekt »Brežičanka«, južno pa Pleteršnikova ulica.



Slika: Prikaz obravnavanega območja na digitalnem ortofoto

Glede na veljavni OPPN iz leta 2010 območje SD OPPN 1 zajema:

- severovzhodni del urejevalne enote Ue1 (načrtovana cesta med Finžgarjevo ulico in Cesto svobode),

- urejevalno enoto Ue2 (severno od obstoječega trgovskega objekta Hofer),
- urejevalno enoto Ue3, ki je razdeljena na Ue 3/1 in Ue 3/2, pri čemer se spremembe nanašajo le na bodočo pozidavo v Ue 3/2 (območje Ue 3/1 je namreč že pozidano s trgovskim objektom Hofer).

D. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

SD OPPN 1 se nanašajo zgolj na spremembe in dopolnitve prostorskih izvedbenih pogojev iz odloka o OPPN, medtem, ko grafični del ostaja nespremenjen. Predlaga se:

- minimalno korekcijo parkirnega normativa za trgovske stavbe (iz 1 PM/35 m2 BEP na 1 PM/40 m2 BEP). Spremenjen parkirni normativ je še vedno bistveno bolj strog od parkirnega normativa v Občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice, kjer ta znaša 1 PM/80 m2 BEP (za trgovske stavbe z neprehranskimi izdelki),
- spremembo zahtevanega deleža zelenih površin v urejevalnih enotah Ue2 in Ue 3/2, in sicer iz 30 % na 15 %, kar je skladno s Priročnikom Zeleni sistemi v mestih in naseljih (Usmerjanje razvoja zelenih površin), ki ga je v okviru Državnega prostorskega reda izdalo Ministrstvo za okolje in prostor v januarju 2020. Prav tako se na podlagi usmeritev Občine Brežice v zameno za zmanjšan delež zelenih površin z visokoraslo vegetacijo zasadi območje parkirnišča v Ue2 ter pas ob Cesti svobode,
- korekcije prostorskih izvedbenih pogojev glede oblikovanja objektov v Ue3/2 in faktorja zazidanosti znotraj te Ue. Faktor zazidanosti se spreminja iz 0,35 na 0,50, kar še vedno ne presega kriterijev, določenih v Uredbi o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07-ZPNačrt in 61/17-ZUreP-2). Prav tako je predlagan faktor zazidanosti skladen s faktorjem, ki ga sicer na osrednjih območjih centralnih dejavnosti (CU) predpisuje odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice,
- druge manjše popravke odloka, usklajitev z veljavno zakonodajo, tehnične redakcije in posodobitev nekaterih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev.

Pripravljaev: Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice

Naročnik: Avto Krka d.o.o.
Cankarjeva cesta 16
1000 Ljubljana

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

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

- faza: PREDLOG-

POVZETEK ZA JAVNOST

Datum: november 2021

