



ŽUPAN

Številka: 9001-3/2021
Datum: 21.5.2021

18. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 10.6.2021

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN
DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA STANOVANJSKO
OBMOČJE SAVSKA POT 2, ČAT-19; prva obravnava**

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA
PROSTOR

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: Redni postopek

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: mag. Urška Klenovšek, vodja Oddelka za prostor

PRISTOJNO DELOVNO
TELO:

- Statutarno-pravna komisija
- Odbor za družbene dejavnosti
- Odbor za proračun, finance in občinsko premoženje
- Odbor za gospodarstvo
- Odbor za kmetijstvo in razvoj podeželja
- Odbor za urbanizem
- Odbor za gospodarske javne službe in varstvo okolja

**PREDLOG SKLEPA: Sprejme se Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah
občinskega podrobnega prostorskega načrta
stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19**

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19, z obrazložitvijo,
- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19,
- Gradivo: Povzetek za javnost z grafičnim prikazom.

ŽUPAN

Številka: 3505-2/2020
Datum: 21.5.2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19.

OBRAZLOŽITEV:

Občina Brežice vodi postopek izdelave Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (v nadaljevanju: SD OPPN 1). SD OPPN 1 se izdelujejo na podlagi pobude investitorja gradnje na zemljiščih na območju SD OPPN 1, in sicer na območju gradbenih parcel GP15-GP19 za potrebe gradnje nastanitvenih (apartmajskih) stavb. Na območju nameravane gradnje je sprejet Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (Uradni list RS, št. 32/17; v nadaljevanju osnovni OPPN), kjer tovrstna gradnja ni dovoljena. S SD OPPN 1 se omogoči gradnjo tovrstnih objektov na izbranem območju petih gradbenih parcel, ostala merila in pogoji za gradnjo pa se ne spreminjajo in upoštevajo pogoje osnovnega OPPN.

Po proučitvi pobude in opravljeni analizi veljavnega akta je bila sprejeta odločitev, da se s SD OPPN 1 določijo še nekateri splošni prostorsko izvedbeni pogoji, ki veljajo za celotno območje osnovnega OPPN, in sicer:

- Spremeni se 7. člen odloka OPPN zaradi novega predpisa o klasifikaciji objektov. Briše se dopustnost gradenj samostojnih stavb za storitvene dejavnosti.
- Omeji se največja velikost glavnega objekta na 200 m².
- Dopolnijo se določila o ureditvi parkirnih mest in zazelenitve.

- Določi se dopustnost objektov za oglaševanje

SD OPPN 1 ne vplivajo na spremembo zasnove območja, niti nimajo širšega vpliva na sosednja območja. SD OPPN 1 se nanašajo na tekstualni del, grafični del se ne spreminja.

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

S strani pobudnika AJK Gradnje d.o.o., Naselje heroja Maroka 25, 8290 Sevnica oz. njegovega izbranega pooblaščenega izdelovalca M Mundus, Mateja Sušin Brence s.p., je bila podana pobuda dne 13.2.2020. Po opravljenih medsebojnih usklajevanjih jo je župan sprejel 22.5.2020. Občina je z javno objavo na spletnih straneh občine o nameravanih SD OPPN 1 seznanila širšo javnost in jo povabila k sodelovanju za oblikovanje Izhodišč za njihovo pripravo s podajanjem pripomb in predlogov (od 1.6.2020 do 8.6.2020). Zaradi majhnega obsega ter glede na vsebino sprememb ostale oblike sodelovanja z udeleženci urejanja prostora, kot jih določa 108. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20) niso bile potrebne. V mesecu juliju 2020 je izdelovalka izdelala Izhodišča za pripravo SD OPPN 1, na podlagi katerih je župan sprejel Sklep o pripravi OPPN, dne 13.7.2021

Dne 21.7.2020 je bila na podlagi poziva občine prostorskemu aktu s strani pristojnega ministrstva za prostor dodeljena identifikacijska številka 1740, pod katero se akt vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu.

Na podlagi Izhodišč in Sklepa o pripravi SD OPPN 1 je izdelovalka akta na podlagi pooblastila občine v mesecu septembru 2020 pristopila k pridobivanju mnenj o verjetnosti pomembnih vplivov na okolje državnih nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje (Ministrstvo za okolje – Direkcija RS za vode, Ministrstvo za kulturo – Direktorat za kulturno dediščino, Ministrstvo za zdravje, Zavod RS za varstvo narave, Zavod za gozdove Slovenije in Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano). Na podlagi njihovih prejetih mnenj je ministrstvo pristojno za okolje izdalo odločbo št. 35409-251/2020/7, z dne 23.11.2020, v skladu s katero je bilo odločeno, da v postopku priprave SD OPPN 1 izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO) ni potrebno izvesti.

V nadaljevanju je prostorska načrtovalka v mesecu januarju 2020 izdelala osnutek SD OPPN 1, ki je bil objavljen na spletni strani občine. Pristojni NUP so bili pozvani, da na vsebine gradiva podajo mnenja iz svoje pristojnosti ali so upoštevane smernice in predpisi iz njihove pristojnosti oziroma ugotovitve o njihovem neupoštevanju utemeljijo ter podajo usmeritve za odpravo nepravilnosti. Zaradi okrnjenih vsebin tega akta so bili k podaji mnenj pozvani le NUP, ki jih tangirajo spremembe (Ministrstvo za okolje in prostor – Direkcija RS za vode, Ministrstvo za kulturo – Direktorat za kulturno dediščino, KOP Brežice d.d., Občina Brežice ter od ostalih vabljenih: KS Čatež ob Savi). Pridobljena so bila vsa mnenja razen Ministrstva za kulturo in KS Čatež ob Savi, ki svojih mnenj niso posredovali.

Po prejetih mnenjih je bil pripravljen dopolnjen osnutek SD OPPN 1, ki je bil javno razgrnjen od 19.3.2021 do vključno 19.4.2021. O trajanju in načinu poteka javne razgrnitve ter javne obravnave akta je bila javnost seznanjena preko objav v Posavskem obzorniku in na spletnih straneh občine. Zaradi ukrepov proti širjenju koronavirusa COVID-19 je Občina Brežice sprejela preventivne ukrepe v skladu z navodili pristojnih državnih institucij, katerim se je prilagodil tudi način izvedbe javne razgrnitve in javne obravnave akta. Vpogled gradiv je bil možen preko objave na spletnih straneh, pojasnila pristojne osebe občine so bila možna preko elektronske pošte in ustno po telefonu, osebni vpogled pa je bil možen po predhodni najavi.

V skladu 113. členom ZUreP-2 je v času javne razgrnitve občina javnost dolžna seznaniti tudi o morebitnem nasprotjem interesov, kot ga določa predpis, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije. S tem namenom so bile vse osebe, ki posredno ali neposredno izvršujejo občinsko pristojnost priprave in sprejema SD OPPN 1, pozvane, da se o tem izjavijo.

Izjave je podalo 23 od 33 oseb, med katerimi ni bilo podanega nobenega nasprotja interesov, zato tovrstna seznanitev javnosti v času javne razgrnitve ni bila potrebna.

V času javne razgrnitve SD OPPN 1 ni bilo podanih nobenih pripomb in predlogov, zato je prostorska načrtovalka v skladu z zakonodajo nadaljevala s postopkom in pripravila predlog SD OPPN 1. Dne 3.5.2020 je izdelovalka predlog SD OPPN 1 posredovala NUP-om v pridobivanje mnenj. V okviru zakonskega roka so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja, zato je občina nadaljevala s postopkom sprejemanja akta. Izdelan je bil usklajen predloga SD OPPN 1, ki ga Občinskemu svetu predlagamo v sprejem.

Ker v javni razgrnitvi ni bilo podanih nobenih pripomb ter predlogov in Občinski svet ne sprejema stališč do le-teh, bo besedilo odloka v drugi obravnavi enako besedilu predloga odloka v prvi obravnavi. S tem razlogom Občinskemu svetu predlagamo, da se na podlagi petega odstavka 111. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice predlog odloka sprejme na isti seji tako, da se prva in druga obravnava odloka združita.

Predvidene spremembe oz. dopolnitve so:

Člen	Veljavni akt	Spremembe in dopolnitve akta
1. člen	<p>(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., junij 2017 pod št. projekta PA-1517.</p> <p>(2) OPPN se sprejme ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (v nadaljevanju: OPN), Uradni list RS, št. 61/14 in 43/16.</p> <p>(3) Na območju OPPN se načrtuje gradnja enostanovanjskih stavb s spremljajočimi stavbami in pripadajočo infrastrukturo. Določijo se merila in pogoji za določitev parcel, namenjenih gradnji vključno z merili in pogoji za poseganje v prostor ter za ureditve na zahodnem območju robnih parcel, namenjenih gradnji spremljajočih objektov.</p>	<p>Na koncu se doda nov četrti odstavek:</p> <p>(4) S SD OPPN 1 se na območju parcel GP15-GP19 omogoči gradnja nastanitvenih (apartmajskih) stavb ob upoštevanju vseh drugih meril in pogojev tega odloka.</p>
4. člen	<p>(1) Območje OPPN se nahaja na severo - vzhodnem robu dela naselja Čatež ob Savi severno od avtoceste Ljubljana – Zagreb ob cesti, ki vodi v Terme Čatež in predstavlja širitev naselja. Razprostira se od omenjene dostopne ceste v Terme Čatež na južni strani do javne poti pod savskim nasipom na severni strani, vzhodno meji na kmetijska zemljišča, na zahodu na obstoječo stanovanjsko pozidavo naselja Savska pot 1.</p> <p>(2) V OPN je območje OPPN označeno kot enota urejanja prostora ČAT-19 in sodi v prostorsko enoto PREN–10K.</p> <p>(3) Območje OPPN zajema parc. št. 20/19, 20/20, 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17 in 20/18 k.o. Čatež, skupaj v velikosti 2,15 ha.</p>	<p>Na koncu se dodata nov peti in šesti odstavek:</p> <p>(5) SD OPPN1 se nanaša na celotno območje OPPN. Na ožjem območju JV dela območja osnovnega OPPN določa tolerance.</p> <p>(6) Ožje območje SD OPPN1 zajema 5 gradbenih parcel ob robu naselja in severno od ceste, ki vodi v Terme Čatež (GP15-GP19 in GPc3), in sicer zajema parc. št. 2802, 2799, 2796, 2793, 2790, vse k.o. 1306 - Čatež, skupaj v velikosti 0,40 ha.</p>

	(4) Meja območja OPPN je razvidna iz načrta 1 grafičnega dela »Območje OPPN«.	
7. člen	<p>(1) Skladno z namensko rabo je dopustna gradnja objektov, namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območju.</p> <p>(2) Po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11100 Enostanovanjske stavbe, razen dvojčkov, - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtopralnice ipd. - 12420 Garažne stavbe (kot spremljajoča stavba stanovanjski stavbi), - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje in sicer pomožne stavbe: drvarnica, lopa, ropotarnica, letna kuhinja, ute. <p>(3) Dopustna je izgradnja infrastrukturnih objektov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 21120 lokalne ceste in javne poti, - 222 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi. 	<p>Spremenijo in dopolnijo se dopustni objekti in gradbeni posegi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v drugem odstavku se črta druga alineja; - v tretjem odstavku se objektu v prvi alineji v skladu z veljavnimi predpisi preštevilči klasifikacijska številka in na koncu se doda nova tretja alineja: - 21121 lokalne ceste in javne poti, - 222 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi, - 24205 drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, od tega ograje. <p>- doda se nov četrti odstavek:</p> <p>(4) Dopustni so drugi gradbeni posegi, od tega:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 31110 Nasip (na območju depresije v severnem delu območja OPPN), - 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji.
11. člen	<p>(1) Gradnja objektov je dopustna <u>na površinah za razvoj objekta</u>.</p> <p>(2) Površina za razvoj objekta je odmaknjena od meje parcele objekta 4m ali več, kjer je označeno v grafičnem delu zaradi odmika od priobalnega zemljišča Save ter do roba območja OPPN, kjer meji na kmetijska zemljišča.</p> <p>(3) Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka.</p> <p>(4) <u>Omejitev posegov v priobalni pas:</u> Na GP9 in GP10 je na območju priobalnega zemljišča, s katerega je umaknjena površina za razvoj objektov, dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki niso nadzemni.</p>	<p>Doda se nov drugi odstavek, ostali odstavki se ustrezno preštevilčijo:</p> <p>(2) Največja dopustna velikost glavnega objekta je 200 m² zazidane površine.</p>

	<p>(5) Vsi nadzemni objekti morajo biti odmaknjeni od parcele ceste najmanj 2,0 m ali tudi več, če to zahteva preglednost in varnost na prometnih površinah.</p> <p>(6) Stavbe se umestijo na parcelo objekta na način, da se zagotavlja čim večji delež enovitega zunanjega prostora, ki teži k odprti površini na južni strani in stran od prometnice.</p> <p>(7) <u>Velikost objektov</u> se določi z robnimi pogoji upoštevajoč gradbene meje in faktor zazidanosti.</p> <p>(8) Kota slemena do max. 10 m nad koto pritličja. Etažnost znotraj objekta ni določena.</p> <p>(9) Spremljajoče stavbe so pritlične maksimalne svetle višine 3,0 m, brez kolenčnega zidu, lahko tudi podkletene.</p> <p>(10) Kota pritličja je lahko največ 0,5 m nad terenom na mestu vhoda.</p> <p>(11) Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki.</p> <p>(12) <u>Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo</u>: Maksimalni Fz je 0,3, pri parceli objekta manjši od 750m² pa 0,35. Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena ter tvori zelene površine ali potrebne utrjene površine, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.</p> <p>(13) Lokacijski pogoji in dopustni gabariti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.</p>	
12. člen	<p>(8) <u>Uvozi in utrjene površine</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin in zaradi različnih velikosti parcel objektov se utrjene tlakovane površine načrtujejo v najmanjši možni velikosti, ki še izpolnjuje funkcijo – dovoz, parkirišča, manipulativni prostor. - Vsaka stanovanjska enota mora imeti najmanj 2 parkirni mesti. Morebitna dodatna parkirna mesta se zagotovijo kot del hortikulture ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje). - Med javno cesto in parkiriščem ali garažo ali ograjo je potrebno 	<p><i>Doda se nova druga alineja:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dve sosednji GP imata lahko skupni dovoz z manipulativnimi površinami in lastnimi parkirišči. <p><i>Dodata se nova četrta in peta alineja:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Število parkirnih mest za spremljajoče storitvene dejavnosti se zagotovi skladno s pogoji OPN. - Odmik utrjenih parkirnih in manipulativnih površin od meje GP je najmanj 1,5 m, razen v primeru skupne ureditve uvoza za 2 GP in lastnimi parkirišči.

	<p>zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dovozi na parcele objektov se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,0 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radiji. – V primeru dodatne dejavnosti v objektu, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči parceli objekta. 	
12. člen	<p>(9) <u>Nepozidane in neurtjene površine:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Območje se <u>zazeleni</u> v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora. – Rastline ne smejo posegati v območje preglednostnega trikotnika. Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture se izvede z odmikom od posameznih vodov najmanj 1,50 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,00 m. – V severnem delu območja OPPN se depresija obstoječega terena nasipa do višinske kote, ki se prilagodi poteku ceste. Niveliranja terena se izvedejo z brežinami. 	<p><i>V prvi alineji se na koncu doda nov stavek in nova druga alineja:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Območje se <u>zazeleni</u> v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora. Ob meji GP je potrebno zagotoviti najmanj 1,5 m zeleni pas. – Na posamezni GP je potrebno zagotoviti najmanj 1 drevo.
13. člen	<p>(3) <u>Lega nezahtevnih in enostavnih objektov na zemljišču:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Odmik od meje s prometnico določa peti odstavek 11. člena tega odloka 	<p><i>V drugi alineji se vnese popravek tako, da se beseda »peti« nadomesti z besedo »šesti«:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Odmik od meje s prometnico določa šesti odstavek 11. člena tega odloka
13. člen	<p>(5) <u>Ograje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Medsoseske ograje se postavijo na mejo zemljiških parcel, s čimer morajo lastniki mejnih parcel soglašati. V nasprotnem primeru se ograja postavi največ v odmiku od parcelne meje, ki zagotavlja gradnjo ograje na parceli objekta. 	<p><i>Dopolni se prva alineja, tako da se glasi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Medsoseske ograje se postavijo na mejo zemljiških parcel, s čimer morajo lastniki mejnih parcel soglašati. V nasprotnem primeru se ograja postavi največ v odmiku od parcelne meje, ki zagotavlja gradnjo in vzdrževanje ograje na parceli objekta.
13. člen	/	<p><i>Doda se nov sedmi odstavek:</i> (7) Objekti za oglaševanje: Dopustno je le oglaševanje dejavnosti v območju OPPN</p>

		ob upoštevanju predpisov lokalne skupnosti za postavljanje objektov za oglaševanje, reklamiranje in obveščanje, na podlagi ustreznega soglasja pristojnega organa.
30. člen	/	<p>Doda se nov tretji odstavek:</p> <p>(3) Na GP15-GP19 je dopustna gradnja večapartmajskih stavb. Na eni GP so v sklopu ene stavbe dopustne največ 4 apartmajske počitniške enote max. kapacitete 5 ležišč, ki so namenjene izključno občasni, kratkotrajni nastanitvi. Skladno z veljavnim predpisom o razvrščanju objektov glede na namen uporabe je v ta namen dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev brez restavracij. Pri tem je potrebno upoštevati vsa ostala merila in pogoje tega odloka in izpolnjevati naslednje dodatne pogoje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - V primeru gradnje več tovrstnih objektov, morajo biti le-ti grajeni na sosednjih parcelah, začenši s prvo parcelo ob glavni cesti (GP 19); - Zagotoviti je potrebno 1 parkirno mesto (PM) na 5 ležišč po posamezni apartmajski enoti in dodatno 1 PM na objekt za obiskovalce na stavbo; - 1 PM na enoto in 1 dodatno PM za obiskovalce se izvede utrjeno (asfaltirano ali tlakovano). V kolikor je potrebnih več PM glede na število ležišč po enotah, se le-ta zagotovijo kot del hortikulture ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje).

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.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic.

Pripravila:

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan Molan
Župan

Na podlagi 119. člena in v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12-ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE) ter 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na ___ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19

1. člen

(1) S tem odlokom (v nadaljevanju: SD OPPN 1) se spremeni in dopolni Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (Uradni list RS, št. 32/17; v nadaljevanju: OPPN).

(2) SD OPPN 1 je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod št. projekta 1938.

(3) S SD OPPN 1 se na območju parcel GP15-GP19 omogoči gradnja nastanitvenih (apartmajskih) stavb ob upoštevanju vseh drugih meril in pogojev tega odloka. V manjšem obsegu se SD OPPN 1 nanašajo na določila o dopustnih vrstah objektov ter merila in pogoje za njihovo načrtovanje.

(4) S SD OPPN 1 se grafični del ne spreminja. Identifikacijska številka prostorskega akta SD OPPN 1 v zbirki prostorskih aktov: 1740.

2. člen

Člen 1 se spremeni tako, da se glasi:

»1. člen

(podlaga in predmet za OPPN)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., junij 2017 pod št. projekta PA-1517.

(2) OPPN se sprejme ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (v nadaljevanju: OPN), Uradni list RS, št. 61/14 in 43/16.

(3) Na območju OPPN se načrtuje gradnja enostanovanjskih stavb s spremljajočimi stavbami in pripadajočo infrastrukturo. Določijo se merila in pogoji za določitev parcel, namenjenih gradnji vključno z merili in pogoji za poseganje v prostor ter za ureditve na zahodnem območju robnih parcel, namenjenih gradnji spremljajočih objektov.

(4) S SD OPPN 1 se na območju parcel GP15-GP19 omogoči gradnja nastanitvenih (apartmajskih) stavb ob upoštevanju vseh drugih meril in pogojev tega odloka.

3. člen

Člen 4 se spremeni tako, da se glasi:

»4. člen

(območje urejanja)

(1) Območje OPPN se nahaja na severo - vzhodnem robu dela naselja Čatež ob Savi severno od avtoceste Ljubljana – Zagreb ob cesti, ki vodi v Terme Čatež in predstavlja širitev naselja. Razprostira se od omenjene dostopne ceste v Terme Čatež na južni strani do javne poti pod savskim nasipom na severni strani, vzhodno meji na kmetijska zemljišča, na zahodu na obstoječo stanovanjsko pozidavo naselja Savska pot 1.

(2) V OPN je območje OPPN označeno kot enota urejanja prostora ČAT-19 in sodi v prostorsko enoto PREN-10K.

(3) Območje OPPN zajema parc. št. 20/19, 20/20, 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17 in 20/18 k.o. Čatež, skupaj v velikosti 2,15 ha.

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

(5) SD OPPN 1 se nanaša na celotno območje OPPN. Na ožjem območju JV dela območja osnovnega OPPN določa tolerance.

(6) Ožje območje SD OPPN 1 zajema 5 gradbenih parcel ob robu naselja in severno od ceste, ki vodi v Terme Čatež (GP15-GP19 in GPc3), in sicer zajema parc. št. 2802, 2799, 2796, 2793, 2790, vse k.o. 1306 - Čatež, skupaj v velikosti 0,40 ha.«

4. člen

Člen 7 se spremeni tako, da se glasi:

»7. člen

(vrste objektov glede na namen po klasifikaciji objektov)

(1) Skladno z namensko rabo je dopustna gradnja objektov, namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območju.

(2) Po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

- 11100 Enostanovanjske stavbe, razen dvojčkov,
- 12420 Garažne stavbe (kot spremljajoča stavba stanovanjski stavbi),
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje in sicer pomožne stavbe: drvarnica, lopa, ropotarnica, letna kuhinja, ute.

(3) Dopustna je izgradnja infrastrukturnih objektov:

- 21121 lokalne ceste in javne poti,
- 222 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi,
- 24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, od tega ograje.

(4) Dopustni so drugi gradbeni posegi, od tega:

- 31110 Nasip (na območju depresije v severnem delu območja OPPN),
- 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji. «

5. člen

Člen 11 se spremeni tako, da se glasi:

»11. člen

(lokacijski pogoji in pogoji o velikosti objektov)

- (1) Gradnja objektov je dopustna na površinah za razvoj objekta.
- (2) Največja dopustna velikost glavnega objekta je 200 m² zazidane površine.
- (3) Površina za razvoj objekta je odmaknjena od meje parcele objekta 4m ali več, kjer je označeno v grafičnem delu zaradi odmika od priobalnega zemljišča Save ter do roba območja OPPN, kjer meji na kmetijska zemljišča.
- (4) Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka.
- (5) Omejitve posegov v priobalni pas: Na GP9 in GP10 je na območju priobalnega zemljišča, s katerega je umaknjena površina za razvoj objektov, dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki niso nadzemni.
- (6) Vsi nadzemni objekti morajo biti odmaknjeni od parcele ceste najmanj 2,0 m ali tudi več, če to zahteva preglednost in varnost na prometnih površinah.
- (7) Stavbe se umestijo na parcelo objekta na način, da se zagotavlja čim večji delež enovitega zunanega prostora, ki teži k odprti površini na južni strani in stran od prometnice.
- (8) Velikost objektov se določi z robnimi pogoji upoštevajoč gradbene meje in faktor zazidanosti.
- (9) Kota slemena do max. 10 m nad koto pritličja. Etažnost znotraj objekta ni določena.
- (10) Spremljajoče stavbe so pritlične maksimalne svetle višine 3,0 m, brez kolenčnega zidu, lahko tudi podkletene.
- (11) Kota pritličja je lahko največ 0,5 m nad terenom na mestu vhoda.
- (12) Kletne etaže so dovoljene, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki.
- (13) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo: Maksimalni Fz je 0,3, pri parceli objekta manjši od 750m² pa 0,35. Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena ter tvori zelene površine ali potrebne utrjene površine, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti.
- (14) Lokacijski pogoji in dopustni gabariti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. «

6. člen

Člen 12 se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov in površin)

- (1) Tipologija zazidave enostanovanjskih stavb: samostojne hiše.
- (2) Oblika osnovnega stanovanjskega objekta:
 - V osnovi podolgovat tloris.
 - Usmerjenost daljše osi in slemena strehe v smeri parcelne strukture SZ-JV.
- (3) Strehe:
 - Oblikovanje streh naj bo sodobno in čistih, enostavnih oblik.
 - Dopustne so dvokapnice, naklona 30°- 45°.
 - Dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami ali terasami. Lom naklona strešine ni dopusten. Sestavljena dvokapna streha je dopustna v primeru

sestavljenega tlorisa, kjer je naklon strehe vseh strešin enak, nivo slemena pa ne nujno.

- Barve kritin morajo biti sive, bakreno rjave ali opečne barve. Prepovedana je uporaba svetlobo odbijajočih materialov kritine (npr. glazirana kritina, pločevina). Strehe so lahko zazelenjene.
- Osvetlitev podstrešnih prostorov preko strešin je dovoljena s:
 - a. strešnimi okni,
 - b. terasami, ložami,
 - c. kubusnimi izzidki oz. ravnimi frčadami ali
 - d. večjimi trikotnimi frčadami z naklonom enakim osnovnem naklonu,pod pogojem, da je na objektu en tip frčad na strešini ene fasade.
- Čopi in frčade drugih oblik niso dopustni.

(4) Oblikovanje fasad:

- Material: poleg stekla je dopustna kombinacija maksimalno dveh materialov.
- Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtih in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.
- Prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki...) in na strehah objektov (omejena oblikovnost frčad ipd.).
- Fasade naj bodo v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali v beli barvi. Dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade (dodani ali odvzeti kubusi, vhod).
- Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. signalne barve, citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, modra, turkizno modra).

(5) Dozidave in nadzidave morajo biti izvedene na način, da je objekt v celoti oblikovan po določenih tega člena in v skupni velikosti objekta, kot določa 11. člen tega odloka.

(6) Postavitve zunanjih enot naprav:

- Naprave za izkoriščanje sončne energije se na strehe postavijo praviloma vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.
- Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov, razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave.
- V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto, vidno iz ulice, mora biti le-ta vizualno zastrta.

(7) Spremljajoče stavbe:

- Pravokoten tloris z max. enim dodanim kubusom.
- V primeru potrebe po več vrst spremljajočih stavb z namembnostjo kot so garaža, nadstrešek namenjen zaščiti osebnih avtomobilov, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, lopa ipd., morajo biti funkcije le-teh združene v enovito spremljajočo stavbo.
- Uporaba materialov in oblikovanje spremljajočih stavb mora izkazovati njegovo podrejenost osnovnemu objektu. Oblikovno enostaven – nečlenjen objekt v barvah in materialih pod pogoji, enakimi kot za stanovanjski objekt, vendar lahko drugačen od njega.
- Strehe spremljajoče stavbe morajo biti enostavne (sestavljene dvokapne strehe niso dopustne) in oblikovno skladne z obstoječim objektom (enak naklon in kritina) ali z ravno streho. Osvetljevanje je možno preko strešin s strešnim oknom.

(8) Uvozi in utrjene površine:

- Zaradi zagotavljanja čim večjega deleža zelenih površin in zaradi različnih velikosti parcel objektov se utrjene tlakovane površine načrtujejo v najmanjši možni velikosti, ki še izpolnjuje funkcijo – dovoz, parkirišča, manipulativni prostor.
- Dve sosednji GP imata lahko skupni dovoz z manipulativnimi površinami in lastnimi parkirišči.
- Vsaka stanovanjska enota mora imeti najmanj 2 parkirni mesti. Morebitna dodatna parkirna mesta se zagotovijo kot del hortikulture ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje).
- Število parkirnih mest za spremljajoče storitvene dejavnosti se zagotovi skladno s pogoji OPN.
- Odmik utrjenih parkirnih in manipulativnih površin od meje GP je najmanj 1,5 m, razen v primeru skupne ureditve uvoza za 2 GP in lastnimi parkirišči.
- Med javno cesto in parkiriščem ali garažo ali ograjo je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi.
- Dovozi na parcele objektov se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,0 m, s poglobljenimi robniki in ustreznimi uvoznimi radiji.
- V primeru dodatne dejavnosti v objektu, morajo biti vse manipulativne in parkirne površine za potrebe dejavnosti na pripadajoči parceli objekta.

(9) Nepozidane in neutrjene površine:

- Območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja meteorne vode kot zaradi privlačnosti prostora. Ob meji GP je potrebno zagotoviti najmanj 1,5 m zeleni pas.
- Na posamezni GP je potrebno zagotoviti najmanj 1 drevo.
- Rastline ne smejo posegati v območje preglednostnega trikotnika. Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture se izvede z odkom od posameznih vodov najmanj 1,50 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,00 m.
- V severnem delu območja OPPN se depresija obstoječega terena nasipa do višinske kote, ki se prilagodi poteku ceste. Niveliranja terena se izvedejo z brežinami.

(10) Zemljišča v UEzp so funkcionalno povezana z obstoječimi izven območja OPPN. Dopustna je gradnja za potrebe izboljšanja kvalitete bivanja, vrtičkarstva, individualnih igrišč in infrastrukturnih vodov, kot je določeno v 9. členu tega odloka.

7. člen

Člen 13 se spremeni tako, da se glasi:

»13. člen

(pogoji za nezahtevne in enostavne objekte)

(1) Dopustna je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

1. Majhna stavba (garaža, drvarnica oz. pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt),
2. Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (lopa, uta, nadstrešek, senčnica, letna kuhinja, vetrolov, manjša drvarnica, savna, zimski vrt),
3. Pomožni objekt v javni rabi (objekt za razsvetljavo, drog, urbana oprema, pomožni cestni objekti),
4. Ograja,
5. Rezervoar za vodo (samo vkopani),
6. Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
7. Pomožni komunalni objekt,
8. Objekti za akumulacijo vode od tega vodni zbiralnik, bazen za kopanje, grajen ribnik, okrasni bazen.

(2) K posameznem osnovnem objektu je dopustna postavitvev samo enega objekta iste namembnosti, upoštevajoč tudi spremljajoče stavbe. Združevanje funkcij majhnih stavb velja enako, kot je določeno v sedmem odstavku 12. člena tega odloka.

(3) Lega nezahtevnih in enostavnih objektov na zemljišču:

- Najbolj izpostavljen del novih nezahtevnih ali enostavnih objektov, ki so po definiciji stavbe in ki so namenjene gospodarjenju (garaža, drvarnica, vrtna lopa ipd.), mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen min. 1,5 m, lahko tudi manj, če s tem soglaša sosed, ostali nezahtevni in enostavni objekti pa 0,5 m.
- Odmik od meje s prometnico določa šesti odstavek 11. člena tega odloka
- Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča v primeru gradnje objekta tudi na sosednjem zemljišču na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednje parcele objekta.

(4) Velikost in oblikovnost nezahtevnih in enostavnih stavb se izvaja smiselno kot velja za spremljajoče stavbe pod pogoji navedenimi v 11. členu in v sedmem odstavku 12. člena tega odloka.

(5) Ograje:

- Medsoseske ograje se postavijo na mejo zemljiških parcel, s čimer morajo lastniki mejnih parcel soglašati. V nasprotnem primeru se ograja postavi največ v oddaljenosti od parcelne meje, ki zagotavlja gradnjo in vzdrževanje ograje na parceli objekta.
- Ograje so maksimalne višine 1,50m, zelene ograje (žive meje) lahko tudi do 2,00m.
- Masivne zazidane ograje in zasaditev mej s cipresami niso dopustni.

(6) Mesta za zbiranje in odjem smeti (odjemno in zbirno mesto komunalnih odpadkov) se oblikujejo kot del opreme naselja in uredijo na način, da niso vizualno izpostavljeni.

(7) Objekti za oglaševanje: Dopustno je le oglaševanje dejavnosti v območju OPPN ob upoštevanju predpisov lokalne skupnosti za postavljanje objektov za oglaševanje, reklamiranje in obveščanje, na podlagi ustreznega soglasja pristojnega organa.«

8. člen

Člen 30 se spremeni tako, da se glasi:

»30. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju varnostnih, energetskih, prometnih, tehnoloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z energetskega, tehnološkega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika.

(2) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom.

(3) Na GP15-GP19 je dopustna gradnja večapartmajskih stavb. Na eni GP so v sklopu ene stavbe dopustne največ 4 apartmajske počitniške enote max. kapacitete 5 ležišč, ki so namenjene izključno občasni, kratkotrajni nastanitvi. Skladno z veljavnim predpisom o razvrščanju objektov glede na namen uporabe je v ta namen dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev brez restavracij. Pri tem je potrebno upoštevati vsa ostala merila in pogoje tega odloka in izpolnjevati naslednje dodatne pogoje:

- V primeru gradnje več tovrstnih objektov, morajo biti le-ti grajeni na sosednjih parcelah, začenši s prvo parcelo ob glavni cesti (GP 19);

- Zagotoviti je potrebno 1 parkirno mesto (PM) na 5 ležišč po posamezni apartmajski enoti in dodatno 1 PM na objekt za obiskovalce na stavbo; 1 PM na enoto in 1 dodatno PM za obiskovalce se izvede utrjeno (asfaltirano ali tlakovano). V kolikor je potrebnih več PM glede na število ležišč po enotah, se le-ta zagotovijo kot del hortikulture ureditve – travne rešetke, leseni tramovi ali drugi površinski materiali kombinirani s površinami trave (razen betonsko satovje).«

9. člen

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

Številka: 3505-2/2020

ID PA: 1740

Brežice,

Ivan Molan
Župan

A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA PROSTORSKEGA AKTA

Postopek priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju SD OPPN) se izvaja skladno s 119. členom in v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) po naslednjih fazah priprave:

Faza	Opomba
Sprejem pobude in izhodišč	št. 3505-2/2020 z dne 22.5.2020
Sprejem sklepa o postopku priprave - Občina	Julij 2020
Dodelitev ID - MOP	št.: 35040-105/2020/2 z dne 31.7.2020
Pridobitev konkretnih smernic in mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje	sept. – okt. 2020
Izdaja odločbe MOP o obveznosti izvedbe CPVO	november 2020
Osnutek	dec. 2020 - jan. 2021
Mnenja NUP k osnutku	jan.- marec 2021
Dopolnjen osnutek	marec 2021
Javna razgrnitev in javna obravnav	19.3.- 19.4.2021, javna obravnav 7.4.2021 ob 16ih
Predlog	
Mnenja NUP k predlogu	
Usklajen predlog	
Sprejem odloka	
Objava odloka	

B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Predmet:

Izdela se Sprememba in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (SD OPPN 1) (v nadaljevanju: SD OPPN) na pobudo investitorja gradnje na zemljiščih na območju SD OPPN 1, in sicer na območju gradbenih parcel GP15-GP19 za potrebe gradnje nastanitvenih (apartmajskih) stavb ob upoštevanju vseh drugih meril in pogojev tega odloka. Določi se še nekatere splošne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za celotno območje OPPN.

SD OPPN se pripravi na podlagi pobude in izhodišč, ki so podana s vključevanjem drugih udeležencev urejanja prostora (zainteresirana javnost, nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci).

Investicijska namera:

Investitor SD OPPN 1 gradi na območju OPPN infrastrukturo. V dogovoru z lastnikom zemljišč želi na navedenih 5 gradbenih parcelah izgraditi objekte, ki bodo imeli max. 4 nastanitvene enote, za katere se izkazuje interes na trgu zaradi bližine Term Čatež.

Razlogi za pripravo:

Naročnik in pobudnik SD OPPN 1 je investitor gradnje na delu območja EUP ČAT-19, kjer želi zgraditi več nastanitvenih (apartmajskih) stavb.

Na območju nameravane gradnje je sprejet OPPN (Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19, Urani list RS, št. 32/17), kjer tovrstna gradnja objektov ni opredeljena.

S SD OPPN 1 se doda med dopustnimi objekti tudi gradnja tovrstnih objektov (med dopustnimi odstopanji). Grafični del se ne spreminja. Predmet so tudi manjše spremembe in dopolnitve splošnih prostorsko izvedbenih pogojev.

V skladu s tretjim odstavkom 118. člena Zakona o urejanju prostora, ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) je bila dne 13.12.2019 podana Pobuda z izhodišči za pripravo OPPN, ki vsebuje tudi vse elemente 108. in 118. člena ZUreP-2.

Župan je dne 22.5.2020 sprejel pobudo z izhodišči, ki so bila skupaj s sklepom objavljena na spletni strani Občine Brežice: <https://www.brezice.si/>. Ker predmetna pobuda z izhodišči vsebuje vse elemente izhodišč iz 108. člena ZUreP-2, skladno z Usmeritvami za postopek priprave in sprejetja OPPN (MOP, št. 010-3/2019/141- 10922-01, z dne 9.5.2019) izhodišč za pripravo OPPN ni potrebno posebej pripravljati in se šteje, da so že izdelana in potrjena hkrati s sprejeto pobudo.

Območje:

Območje OPPN se nahaja na severo - vzhodnem robu dela naselja Čatež ob Savi severno od avtoceste Ljubljana – Zagreb ob cesti, ki vodi v Terme Čatež in predstavlja širitev naselja.

SD OPPN1 se nanaša na celotno območje OPPN. Na ožjem območju JV dela območja osnovnega OPPN določa tolerance.

Ožje območje SD OPPN1 zajema 5 gradbenih parcel ob robu naselja in severno od ceste, ki vodi v Terme Čatež (GP15-GP19 in GPc3), in sicer zajema parc. št. 2802, 2799, 2796, 2793, 2790, vse k.o. 1306 - Čatež, skupaj v velikosti 0,40 ha..

Obstoječe stanje:

Območje je nepozidano v kmetijski rabi – travniki. Zemljišča so komunalno opremljena.

Varovana območja:

Na območju SD OPPN 1 ni varovanih območij, razen S del gradbene parcele GP 15 sega na erozijsko območje (opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi).

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Sprememba splošni prostorsko izvedbenih pogojev:

- Spremeni se 7. člen odloka zaradi novega predpisa o klasifikaciji objektov. Briše se dopustnost gradenj samostojnih stavb za storitvene dejavnosti
- Omeji se največja velikost glavnega objekta na 200m².
- Dopolnijo se določila o ureditvi parkirnih mest in zazelenitve.
- Določi s dopustnost objektov za oglaševanje

Na ožjem območju (na GP15-GP19) se v tolerancah dopusti gradnja večapartmajskih stavb pod pogoji, ki ohranjajo celovit koncept območja.

Vpogled podrobnejših meril in pogojev in v celotno vsebino in postopka priprave SD OPPN 1 je možen v času uradnih ur na pristojnem oddelku za prostor Občine Brežice.

Pisne pripombe in mnenja na prostorski akt lahko zainteresirani v času javne razgrnitve podate pisno po pošti na Občino Brežice, Oddelek za prostor, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice ali na elektronski naslov anja.rus@brezice.si. Občina bo preučila pripombe in predloge javnosti ter do njih zavzela stališča, ki bodo objavljena na zgoraj navedenih spletnih straneh.

Po vključevanju javnosti in uskladitvi z nosilci urejanja prostora se pripravi usklajen predlog odloka SD OPPN 1. Na vsebino odloka lahko vpliva tudi obravnavna na Občinskem svetu.

Zaradi ukrepov proti širjenju koronavirusa Občina Brežice sledi izvajanju preventivnih ukrepov pristojnih državnih institucij, katerim se prilagodi način izvedbe javne razgrnitve in javne obravnave tega akta. V času javne razgrnitve sta osebni vpogled prostorskega akta ter udeležitev na javni obravnavi mogoča po predhodni najavi in potrditvi termina, ki ga najkasneje en dan prej dogovorite s pristojno osebo občine Tanjo Rus (tel. št. 07/620 55 73, e-pošta: anja.rus@brezice.si).

Pripravljaev:
Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice



SD OPPN za stanovanjsko območje Savska pot 2, ČAT-19 (SD OPPN1)

Faza:
**DOPOLNJEN OSNUTEK
JAVNA RAZGRNITEV**

Izdelovalec:

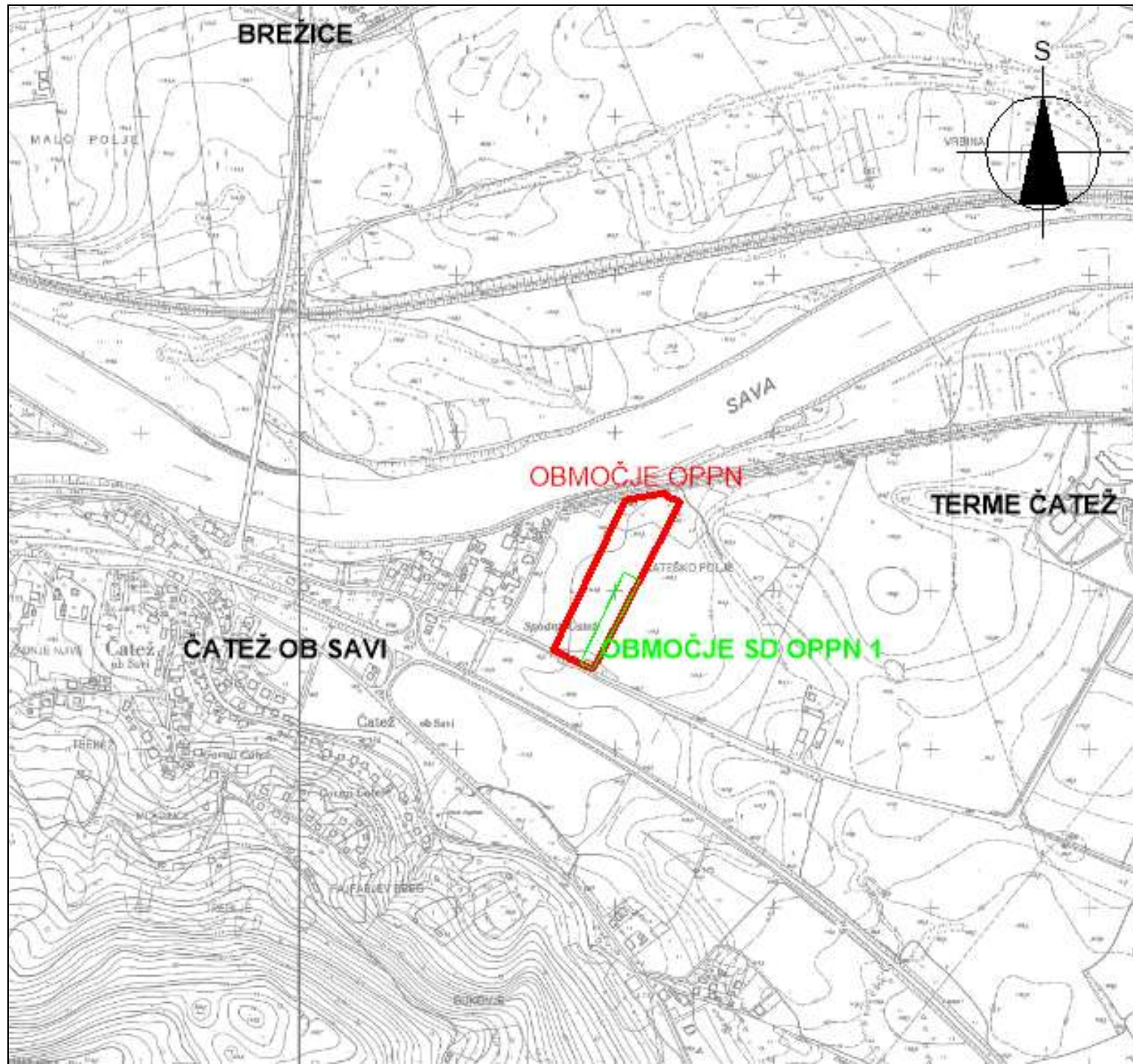


M MUNDUS,

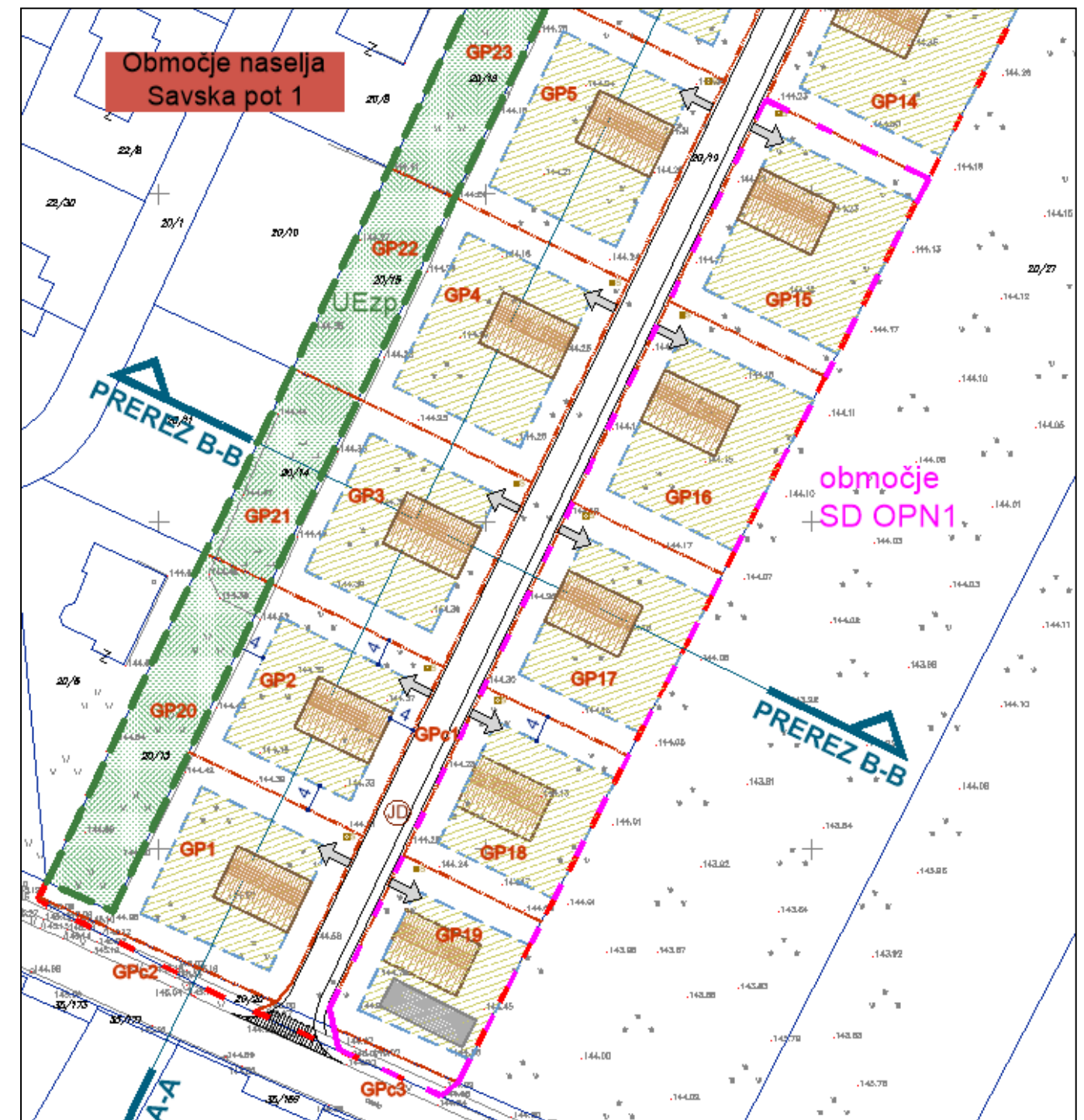
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Odgovorni vodja izdelave prostorskega akta:
Mateja Sušin Brence, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 0928

Datum: marec 2021



Slika 1: Lokacija SD OPPN 1 v širšem prostoru



Slika 2: Ožje območje SD OPPN 1 na ureditveni situaciji OPPN