

ŽUPAN

Številka: 9001-4/2025
Datum: 18. 6. 2025

16. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 3. 7. 2025

ZADEVA: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130; prva obravnava

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA PROSTOR

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: mag. Gordana Radanovič, vodja Oddelka za prostor

PREDLOG SKLEPA: Sprejme se Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130.

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130, z obrazložitvijo
- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130
- Povzetek za javnost z grafičnim prikazom

Številka: 3505-1/2024

Datum: 18. 6. 2025

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130

Na podlagi 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) predlagam v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130.

OBRAZLOŽITEV

Razlogi in namen priprave prostorskega akta

Občina Brežice na pobudo lastnika zemljišč vodi postopek izdelave Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130 (Uradni list RS, št. 19/24; v nadaljevanju: SD OPPN-1). Postopek se vodi v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, v nadaljevanju: ZUreP-3).

Območje SD OPPN-1 obsega del območja osnovnega OPPN, ki se nanaša na zemljišča gradbenih parcel GP2 in GP3. Znotraj tega območja spremembe in dopolnitve obravnavajo korekcijo dveh določil prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašata na dimenzioniranje širine nadstreška nad vhodom v objekte B in C ter možnost zagotavljanja in nadomeščanja manjkajočih parkirnih mest. Analiza obstoječih določil OPPN je pokazala, da so predpisani pogoji premalo fleksibilni in ne omogočajo zadostne prilagodljivosti, kar v prvem primeru povzroča nesorazmerno visoke in ekonomsko neupravičene investicijske stroške, v drugem pa onemogoča delno realizacijo investicijske namere oziroma neizkoriščenost kapacitet gostinskega lokala.

Zaradi navedenih razlogov je občina na pobudo investitorja pristopila k spremembam in dopolnitvam OPPN, s ciljem povečanja fleksibilnosti prostorskega akta. Predlagane spremembe vključujejo:

- zmanjšanje širine nadstreškov nad vhodi v objekta B in C: omogoča optimizacijo razmerja med arhitekturno zasnovo in investicijsko upravičenostjo, s čimer se zagotavlja uravnotežena povezava med estetsko-funkcionalnimi zahtevami ter stroškovno učinkovitostjo projekta;
- možnost nadomeščanja manjkajočih parkirnih mest pri gostinskem lokalu v objektu B1, ki se jih zagotovi na sosednji gradbeni parceli GP3, kjer obstoječe kapacitete presegajo minimalne zahteve glede na predvideno dejavnost. S tem se omogoči razvoj gostinske ponudbe v njenem optimalnem obsegu, skladno s prostorskimi in funkcionalnimi danostmi.

Postopek priprave OPPN

Za pripravo sprememb in dopolnitev predmetnega prostorskega akta je bila dne 6. 1. 2025 podana pobuda lastnika zemljišč, ki jo je župan sprejel dne 16. 1. 2025. Lastnik zemljišč je za izdelavo SD OPPN-1 pooblastil podjetje ABZ projekt, Andreja Čučkovič s.p. V ta namen je bila s strani vseh deležnikov podpisana Pogodba št. P-65-2025 o medsebojnih obveznostih, z dne 11. 2. 2025.

V skladu z določili ZUreP-3 je občina pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave št. 3563-37/2025-4, z dne 3. 2. 2025, da SD OPPN-1 ne bodo imele verjetno pomembnih vplivov na varovana območja in izvedba presoje sprejemljivosti plana na varovana območja ni potrebna.

Dne 11. 2. 2025 je bil sprejet Sklep o pripravi SD OPPN-1, ki je bil objavljen na Prostorskem portalu na občinski spletni strani ter dne 21. 2. 2025 v Uradnem listu RS št. 11/25. Na podlagi poziva občine je bila dne 17. 2. 2025 prostorskemu aktu s strani pristojnega ministrstva za prostor dodeljena identifikacijska številka 5340, pod katero se ta akt vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu.

V nadaljevanju je izdelovalka prostorskega akta v mesecu marcu 2025 pričela s pripravo osnutka SD OPPN-1. Z javnim pozivom preko občinske spletne strani je bila k sodelovanju pri oblikovanju osnutka OPPN v času od 24. 3. 2025 do 7. 4. 2025 pozvana širša javnost. V tem času ni bilo prejetih nobenih pripomb in predlogov javnosti.

Zaradi narave vsebine sprememb in dopolnitev, ki vsebinsko ne vplivajo na pristojnosti posameznih nosilcev urejanja prostora, le-teh v postopek ni bilo potrebno vključevati in pridobivati njihovih mnenj.

V tem postopku tudi izdelava elaborata ekonomike ni bila potrebna, saj v okviru predvidenih sprememb in dopolnitev akta niso načrtovane prostorske ureditve in posegi, ki bi imeli vpliv na družbeno in gospodarsko javno infrastrukturo. Elaborat ekonomike zato ni del gradiva za obravnavo na Občinskem svetu.

Prostorska načrtovalka je pripravila gradivo dopolnjenega osnutka SD OPPN-1, ki je bilo zaradi zgoraj navedenih razlogov vsebinsko enako osnutku SD OPPN-1.

V skladu s 115. členom ZUreP-3 je občina kot pripravljavec prostorskega akta v okviru seznaitve javnosti z morebitnim nasprotjem interesov vseh oseb, ki sodelujejo pri pripravi in sprejemu akta v mesecu aprilu 2025 pridobila izjave, ki ne izkazujejo okoliščin morebitnega nasprotja interesov v postopku priprave predmetnega OPPN.

Občina je objavila javno naznanilo javne razgrnitev dopolnjenega osnutka, ki je bilo objavljeno na Prostorskem portalu Občine Brežice dne 25. 4. 2025 in v Posavskem obzorniku 30. 4. 2025. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka je potekala od 30. 4. 2025 do vključno 30. 5. 2025 na

Oddelku za prostor Občine Brežice. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 21. 5. 2025 v prostorih Občine Brežice izvedena javna obravnava, ki se je poleg predstavnice občine ni udeležil nihče drug.

V času javne razgrnitve akta ni bilo podanih nobenih pripomb in predlogov, zato je prostorska načrtovalka v skladu z zakonodajo nadaljevala s postopkom priprave SD OPPN-1. Pripravila je predlog SD OPPN-1, ki je bil dne 10. 6. 2025 objavljen na Prostorskem portalu občine. Dopolnilnih mnenj nosilcev urejanja prostora ni potrebno pridobivati, saj le-ti v postopku ne sodelujejo, prav tako pa v fazi javne razgrnitve ni bilo pripomb in predlogov, do katerih bi moral občinski svet sprejeti stališča, s katerimi bi se dopolnil prostorski akt.

Vsebina akta v fazi predloga ostaja ista kot v predhodnih fazah. To pomeni, da 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 (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) 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 spletni strani Občine Brežice. En izvod SD OPPN-1 se posreduje pristojni upravni enoti in en pristojnemu ministrstvu za prostor, sprejet dokument in gradivo SD OPPN-1 pa bo ves čas veljavnosti na vpogled pri pristojni občinski službi za prostor.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Spremembe in dopolnitve predmetnega prostorskega akt za občino nimajo finančnih posledic

Pripravila:

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

mag. Gordana Radanovič

Vodja Oddelka za prostor

Ivan MOLAN

Župan

Na podlagi 129. člena v povezavi s 224. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) je Občinski svet Občine Brežice na ... seji dne sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom (SD OPPN-1) se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130 (Uradni list RS, št. 19/24).

(2) SD OPPN-1 se nanaša na tekstualni del za območje gradbenih parcel GP2 in GP3 veljavnega Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130, in sicer na spremembo dimenzioniranja nadstreškov nad vhodi v objekta B in C ter možnost zagotavljanja manjkajočih parkirnih mest na gradbeni parceli GP2 z njihovim zagotavljanjem na gradbeni parceli GP3. S tem se doseže večja fleksibilnost prostorskega akta in omogoči racionalna izvedba načrtovanih ureditev.

(3) S SD OPPN-1 se grafični del prostorskega akta ne spreminja.

(4) SD OPPN-1 je izdelalo podjetje Abz projekt, Andreja Čučković s.p., pod številko projekta 188 PA.

(5) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5340.

II. TEKSTUALNI DEL

2. člen

V 12. členu se spremeni tretja alineja četrtega odstavka tako, da se glasi:

»– Glavni fasadi objekta B in objekta C imata nadstrešek širine minimalno 4,0 m, ki členi objekt tako volumensko, kot s stebri in barvami samega friza nadstreška, ki je obložen s strukturiranimi fasadnimi paneli (kot npr. imitacija lesa).«

3. člen

V 32. členu v sedmem odstavku se doda nova četrta alineja, ki se glasi:

»– Dopusti se možnost zagotavljanja manjkajočih parkirnih mest za gradbeno parcelo GP2 na gradbeni parceli GP3, pod pogojem, da je na gradbeni parceli GP3 za potrebe obstoječih dejavnosti v objektu C zagotovljeno zadostno število parkirnih mest skladno z določili tretjega odstavka 14. člena tega odloka. Izpolnjevanje tega pogoja mora biti posebej utemeljeno v projektni dokumentaciji.«

III. KONČNA DOLOČBA

4. člen

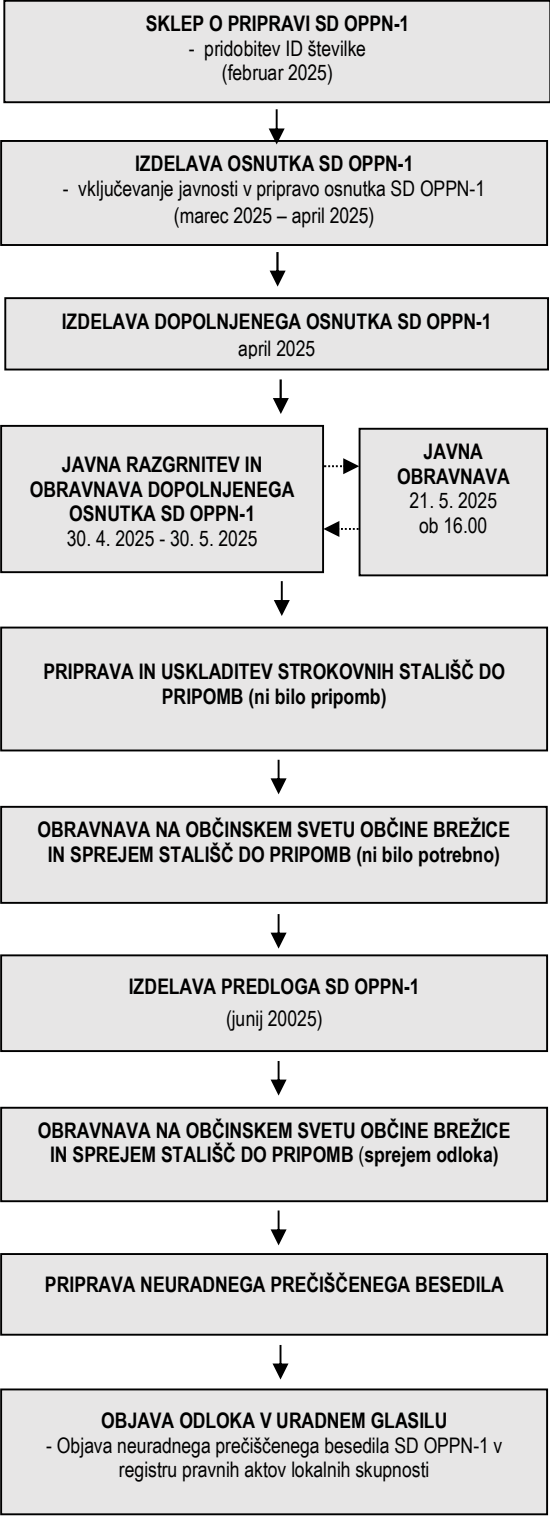
Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3505-1/2025

Brežice, dne _____

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan

A. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (SD OPPN-1)



1. Navedene faze ter roki predstavljajo oceno in so odvisni od odzivnosti in zahtev vseh sodelujočih v postopku izdelave SD OPPN-1, od obsega morebitnih usklajevanj in dinamike sklicev sej Občinskega sveta.

2. Skladno s šestim odstavkom Sklepa o pripravi SD OPPN-1 v postopku SD OPPN-1 nosilci urejanja ne sodelujejo, kar pomeni, da je gradivo osnutka za pridobivanje mnenj, kot ga določa tretji odstavek 121. člena ZUreP-3, vsebinsko enako gradivu dopolnjenega osnutka, kot ga določa četrti odstavek 121. člena ZUreP-3. To pomeni, da se faza izdelave osnutka in faza dopolnjenega osnutka združita v enovito fazo – izdelava dopolnjenega osnutka SD OPPN-1.

B. PRAVNA PODLAGA

Pravni temelj za sprejem Sprememb in dopolnitev OPPN je:

- 129. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24; v nadaljevanju: ZUreP-3), pri čemer se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetje občinskega prostorskega načrta,
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu za območje Občine Brežice (uradno prečiščeno besedilo – UPB, Uradni list RS, št. 41/19, 80/21),
- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130, v nadaljevanju OPPN (Uradni list RS, št. 19/2024),
- 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21),
- Sklep o pripravi Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130 (SD OPPN-1) (Uradni list RS, št. 11/25).

C. RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

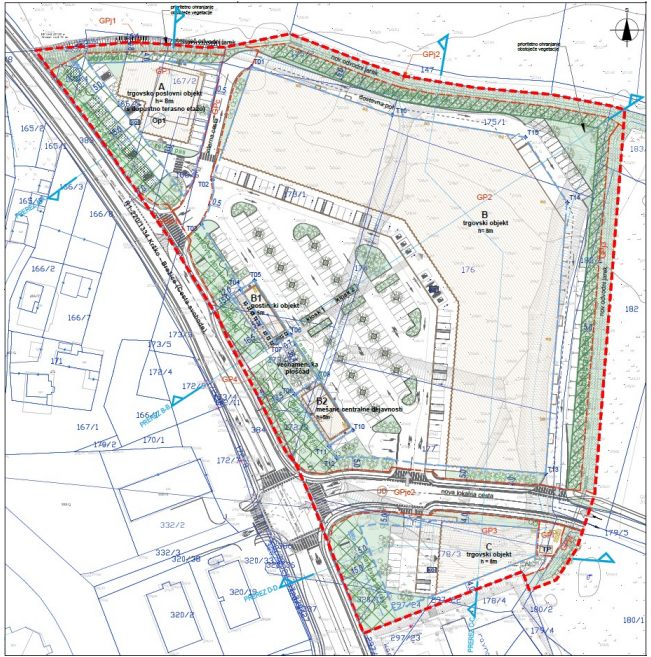
Območje SD OPPN-1 obsega del območja osnovnega OPPN, ki se nanaša na zemljišča gradbenih parcel GP2 in GP3.

Znotraj tega območja spremembe in dopolnitve obravnavajo korekcijo dveh določil prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašata na dimenzioniranje širine nadstreška nad vhodom v objekte B in C ter možnost zagotavljanja in nadomeščanja manjkajočih parkirnih mest. Analiza obstoječih določil OPPN je pokazala, da so predpisani pogoji premalo fleksibilni in ne omogočajo zadostne prilagodljivosti, kar v prvem primeru povzroča nesorazmerno visoke in ekonomsko neupravičene investicijske stroške, v drugem pa onemogoča delno realizacijo investicijske namere oziroma neizkoriščenost kapacitet gostinskega lokala. Zaradi navedenih razlogov je občina na pobudo investitorja pristopila k spremembam in dopolnitvam OPPN, s ciljem povečanja fleksibilnosti prostorskega akta. Predlagane spremembe vključujejo:

- zmanjšanje širine nadstreškov nad vhodi v objekta B in C: omogoča optimizacijo razmerja med arhitekturno zasnovo in investicijsko upravičenostjo, s čimer se zagotavlja uravnotežena povezava med estetsko-funkcionalnimi zahtevami ter stroškovno učinkovitostjo projekta;
- možnost nadomeščanja manjkajočih parkirnih mest pri gostinskem lokalu v objektu B1, ki se jih zagotovi na sosednji gradbeni parceli GP3, kjer obstoječe kapacitete presegajo minimalne zahteve glede na predvideno dejavnost. S tem se omogoči razvoj gostinske ponudbe v njenem optimalnem obsegu, skladno s prostorskimi in funkcionalnimi danostmi.

D. OBMOČJE PROSTORSKE UREDITVE

Območje SD OPPN-1 se nanaša na zemljišča gradbenih parcel GP2 in GP3 veljavnega Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130 (Uradni list RS, št. 19/24; v nadaljevanju: veljavni OPPN), ki obsegajo območje zemljišč oziroma dele zemljišč s parc. št. 172/3, 173/1, 173/2, 174, 175/1, 175/2, 176, 177, 178/3, 179/7, 182/2, 183/4, 183/6, 179/7, 297/22, 297/24, 320/14, 320/15, vse k.o. 1299 – Zakot.



Slika: OPPN za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130: prikaz iz ureditvene situacije

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OPPN ZA OBMOČJE TRGOVSKEGA CENTRA BREŽICE OB CESTI SVOBODE – VZHOD, DEL BRŽ-129 IN BRŽ-130 (SD OPPN-1)

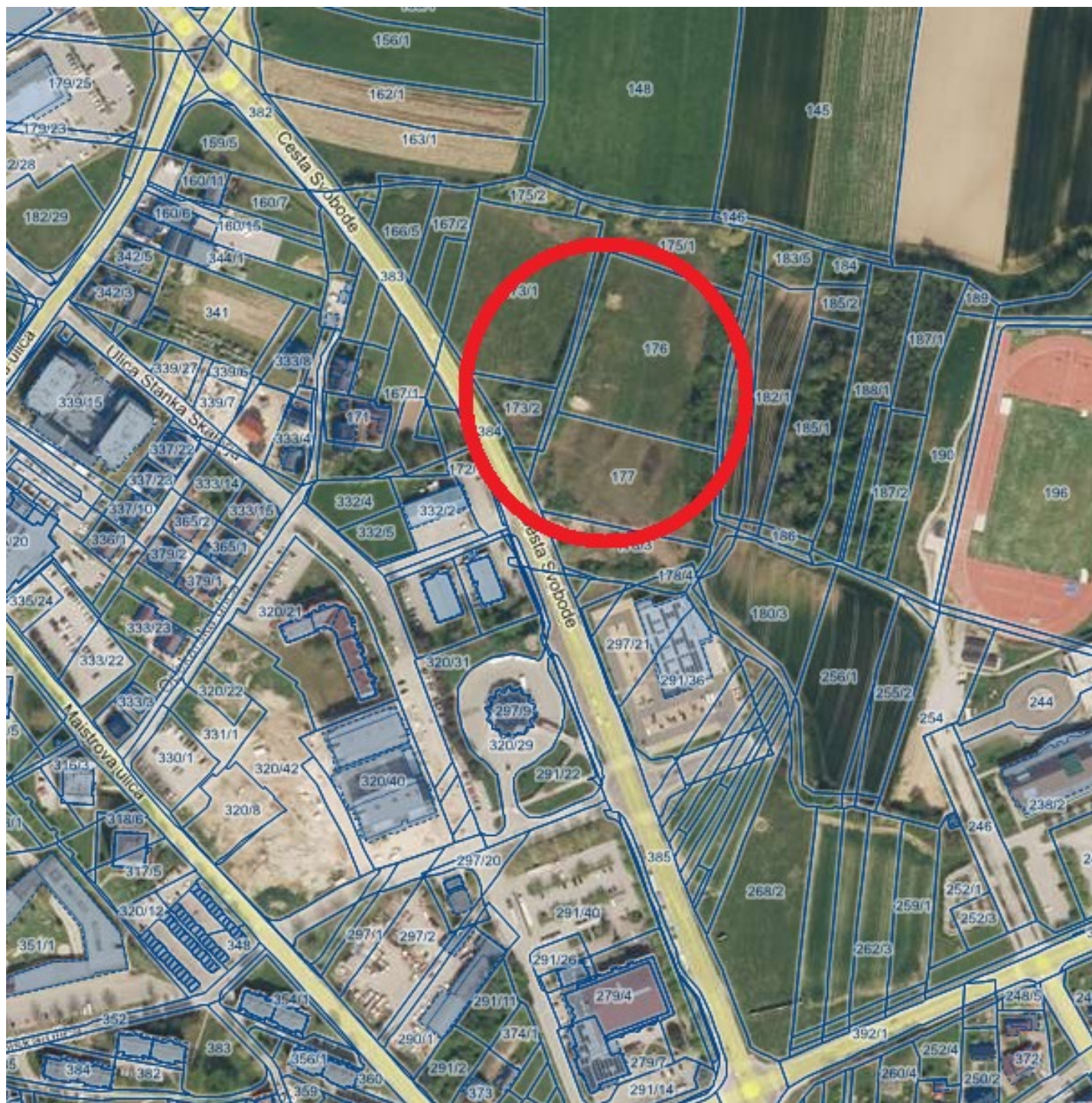
- POVZETEK ZA JAVNOST - faza: Predlog



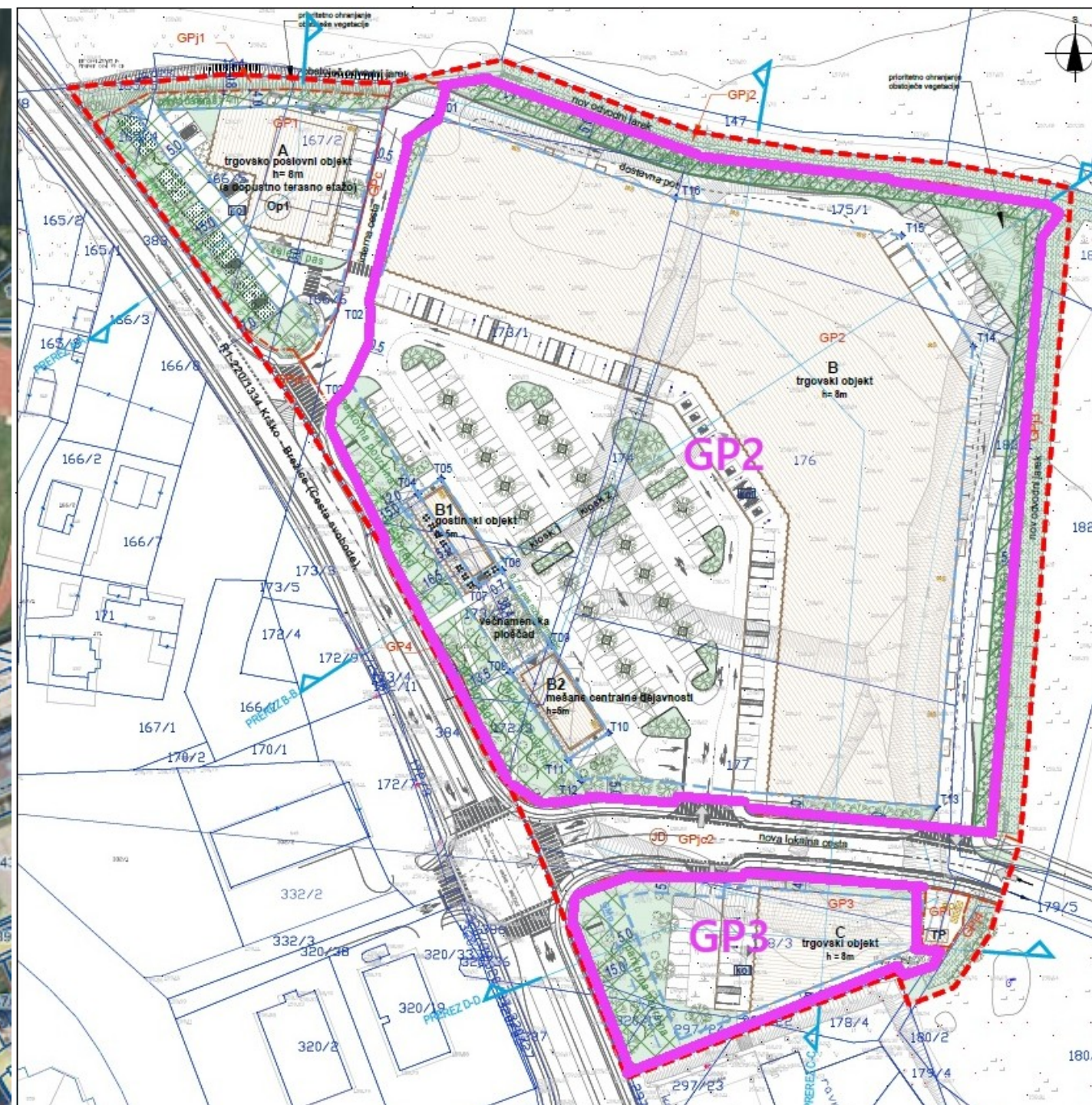
Pripravljaavec: **Občina Brežice**
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice

Izdelovalec: **Abz projekt, Andreja Čučković s.p.,**
Gospodsvetska c. 37, 2000 Maribor

Grafična prikaza



Lokacija SD OPPN-1 ob Cesti svobode v mestu Brežice



Prikaz območja SD OPPN-1 na gradbenih parcelah GP2 in GP3 osnovnega OPPN