

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 20. seji, dne 29.11.2021, 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 m<sup>2</sup>. 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 (razstavnici 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 odprtih 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 m<sup>2</sup>. Namenjena je trgovski in poslovni dejavnosti.

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

- Ue3/1 – enota namenjena trgovski dejavnosti (9.068 m<sup>2</sup>)
- Ue3/2 – enota namenjena poslovni ali trgovski dejavnosti (2.863 m<sup>2</sup>).

(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 straneh, 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 m<sup>2</sup>, 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 29.11.2021

Ivan Molan  
Župan  
Občine Brežice