

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 18. redni seji dne 10.6.2021 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 odmiku 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, 10.6.2021

Ivan Molan
Župan