

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO DRUGIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (SD OPPN 2) ZA OBMOČJE »B4-21C2/1/423_CU-OB CESTI SVOBODE«

PROJEKT:



PRIPRAVLJAVEC: **OBČINA BREŽICE**
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice

POBUDNIK: **OBČINA BREŽICE**
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice



IZDELOVALEC: **Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško**
Glavni direktor: Peter Žigante, univ. dipl. biol.

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: **Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.,**
ZAPS KA-1562

ŠTEVILKA PROJEKTA: **21165-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: **Krško, julij 2021**

Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.
Blaž Šalamon, mag. inž. arh.
Andreja Grahek, inž. kom.
Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.
Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.
Nuša Vanič, univ. dipl. ekol.
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.
Aleksandar Jovanović, univ. dipl. inž. str.
Jurij Salamon, mag. inž. str.
Damjan Mežič, mag. inž. energ.
Sejad Bajrić, dipl. inž. el.
Goran Šalamon, univ. dipl. inž. grad.
Momir Bogdan, univ. dipl. inž. kult. teh.
Luka Gramc, univ. dipl. inž. grad.
Nejc Prašnikar, univ. dipl. inž. grad.
Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh.

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	4
1.1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO DRUGIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (SD OPPN 2) ZA OBMOČJE »B4- 21C2/1/423_CU-OB CESTI SVOBODE«	4
2. OPIS STANJA IN NAČRTOVANE SPREMEMBE	5
2.1 OPIS OBMOČJA SD OPPN 2 TER POVZETEK VELJAVNEGA OPPN.....	5
2.2 VARSTVENI REŽIMI IN OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA..	10
2.2.1 VARSTVENI REŽIMI.....	10
2.2.2 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	10
2.3 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE.....	11
3. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOKUMENTI	12
3.1 ZAKON O UREJANJU PROSTORA-ZUREP-2.....	12
3.2 PROSTORSKI RED SLOVENIJE	13
3.3 OPN OBČINE BREŽICE	14
3.4 SPLOŠNE SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	14
3.4.1 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE.....	14
4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	15
5. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO OPPN TER INVESTICIJ	15
6. SEZNAM VSEH UPORABLJENIH RAZPOLOŽLJIVIH PODATKOV IN STROKOVNIH PODLAG Z NAVEDBO VIROV	16

Legenda kratic:

- FSI: faktor stavbne izrabe
- Fz: faktor zazidanosti
- OPN: občinski prostorski načrt
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt
- SD OPPN 1: prve spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta
- SD OPPN 2: druge spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta
- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO DRUGIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (SD OPPN 2) ZA OBMOČJE »B4-21C2/1/423_CU-OB CESTI SVOBODE«

V letu 2010 je bil sprejet Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) za območje »B4-21C2/1/423_CU-Ob Cesti svobode«, s katerim se ureja območje med Cesto svobode na vzhodu, Finžgarjevo ulico na severu, Pleteršnikovo cesto na jugu in obstoječo pozidavo na zahodu.

V času od sprejema OPPN so se pojavila nova dejstva v prostoru in potrebe po oblikovanju fleksibilnejših prostorskih izvedbenih pogojev. Občina Brežice se je na pobudo investorjev tako odločila, da za vzhodni-poslovno trgovski del območja OPPN, torej za območje vzhodno od Ulice Alenke Gerlovič pristopi k pripravi prvih sprememb in dopolnitev OPPN (SD OPPN 1), ki so že v teku.

Ker so se podobne težnje pojavile tudi na območju, ki je predvideno za individualno in večstanovanjsko gradnjo (torej na območju zahodno od Ulice Alenke Gerlovič), je Občina Brežice pristopila še k pripravi drugih sprememb in dopolnitev OPPN (v nadaljevanju SD OPPN 2).

S SD OPPN 2 želi Občina Brežice zlasti dopustiti nekoliko svobodnejše umeščanje in sodobnejše oblikovanje stanovanjskih objektov, pri čemer se osnovni koncept veljavnega OPPN ne spreminja. Hkrati se v sklopu SD OPPN 2 upoštevajo tudi nova dejstva v prostoru (zlasti z vidika rekonstrukcije križišč na Ulici Alenke Gerlovič) in odpravi morebitne pomanjkljivosti veljavnega OPPN.



Sika 1: fotografija obravnavanega območja (vir: google maps)

2. OPIS STANJA IN NAČRTOVANE SPREMEMBE

2.1 OPIS OBMOČJA SD OPPN 2 TER POVZETEK VELJAVNEGA OPPN

Območje SD OPPN 2 na vzhodu meji na Ulico Alenke Gerlovič, na zahodu na obstoječo pozidavo in kompleks Splošne bolnišnice Brežice. Južno od območja SD OPPN 2 je Pleteršnikova ulica, severno pa Finžgarjeva ulica.



Slika 2: shematski prikaz obravnavanega območja na digitalnem ortofoto posnetku

V naravi je obravnavana površina travnata in nepozidana, relief je raven.

Po veljavnem OPPN območje tvorijo tri urejevalne enote, in sicer:

- Ue5 (5/1, 5/2, 5/3, 5/4 in 5/5)-območje namenjeno enodružinski stanovanjski gradnji s spremljajočim mirujočim prometom,
- Ue4-območje namenjeno večstanovanjski gradnji s spremljajočim mirujočim prometom,
- Ue1-območje javnih cest in javnih ter interventnih površin.

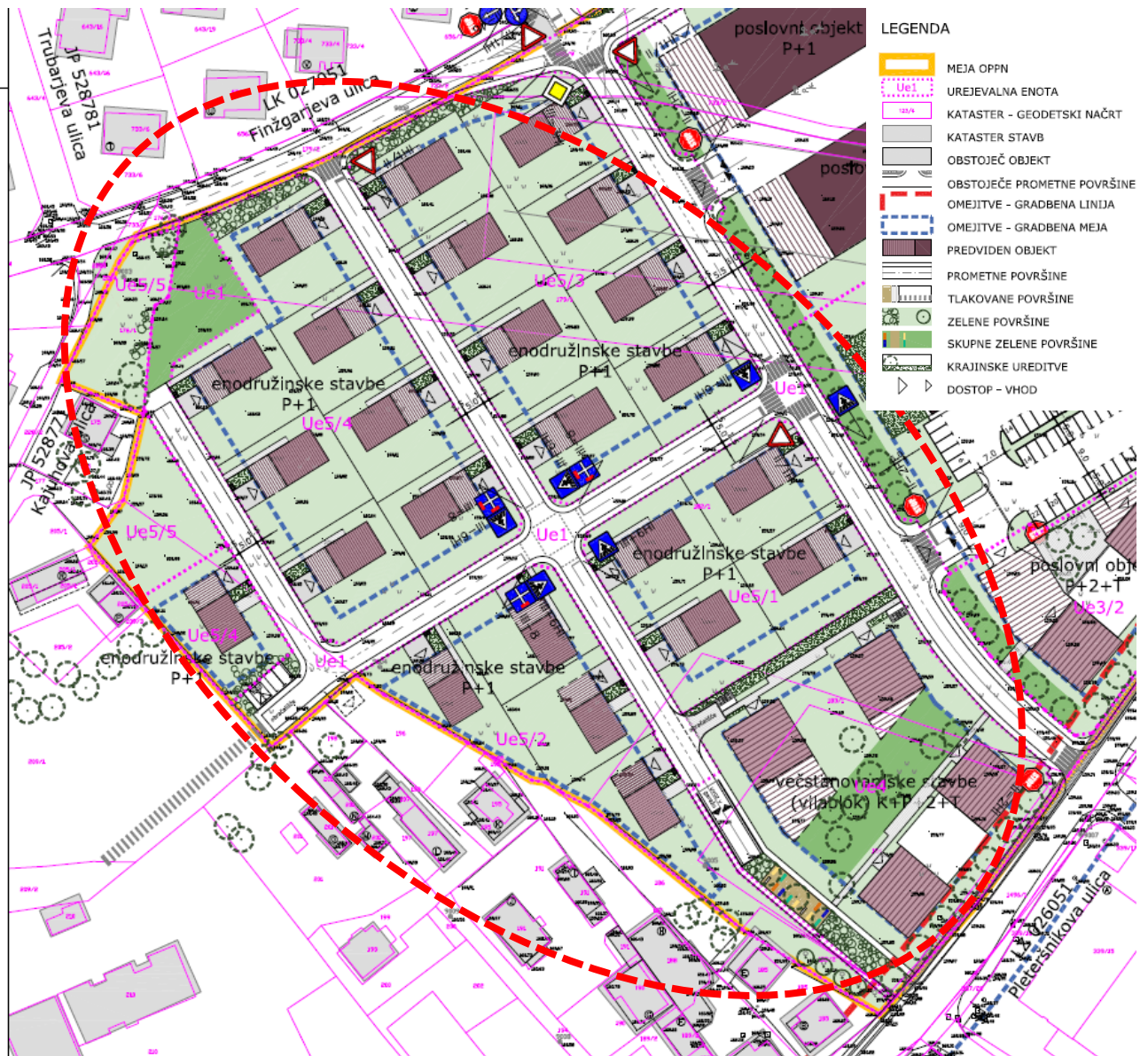


Slika 3: Prikaz obravnavanega območja in urejevalnih enot iz veljavnega OPPN

Območje SD OPPN 2 je velikosti ca 2,8 ha in zajema zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami: 176/1, 179/17, 182/16, 182/17, 183/14, 183/4, 183/6, 183/7, 183/9, 184, 2204/1, , 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332; vse k.o. Brežice.

Opombe: Območje SD OPPN 2 bo natančno določeno, ko bo izdelan geodetski načrt z natančnim parcelnim stanjem. V tej fazi so zgornja zemljišča navedena zgolj informativno.

Območje SD OPPN 2 se v postopku priprave lahko spremeni tudi kot posledica usklajevanja z nosilci urejanja prostora, ali drugimi udeleženci v postopku.



Slika 4: izsek iz ureditvene situacije na obravnavanem območju (izdelal Locus d.o.o., št. projekta 672, julij 2010)

Veljavni odlok o OPPN na obravnavanem območju določa naslednje prostorske izvedbene pogoje:

12. člen

(Urejevalna enota Ue4)

- (1) Urejevalna enota leži južno v neposredni bližini Pleteršnikove ulice. Površina enote je 5.013 m². Namenjena je stanovanjski dejavnosti.
- (2) Območje je dostopno preko sekundarnih povezav iz osrednje povezovalne ceste z uvozom v kletno garažo (Ue1-odsek G). Neposredni dostop iz Pleteršnikove ulice ni dovoljen.
- (3) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v urejevalni enoti dovoljena gradnja:
- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - 12420 Garažne stavbe.
- (4) Poslovne in druge dejavnosti v skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti v Ue4 niso dovoljene. Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov:
- (5) Večstanovanjski objekti so zasnovani tako, da ustvarjajo interno zeleno skupno površino. Parkiranje se zagotavlja samo v kletni garaži. Dovoljeno je sodobno oblikovanje objektov (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov).
- (6) Strehe stavb v urejevalni enoti so enako oblikovane, ravne oziroma z minimalnim naklonom skritim za vencem objekta. Strehe nadstreškov so krite s transparentno kritino.
- (7) Ker objekti ležijo neposredno ob Pleteršnikovi ulici, ki predstavlja eno izmed mestnih cest, se objekt oblikovno podreja ulici oziroma se ob objektu ustvarja ambient, ki bo neposredno služil mestni cesti. Oblikovanje objektov je mestotvorno. Objekt se proti cesti ne sme zapirati, ravno tako se proti cesti ne sme umeščati parkirne površine.
- (8) Vertikalni gabarit objektov je K+P (pritličje) + 2 (število nadstropij) + T (terasna etaža).
- (9) Največji dovoljeni faktor izrabe v urejevalni enoti: FSI ≤ 1,0.
- (10) Največji faktor zazidanosti v urejevalni enoti: FZ ≤ 30%.
- (11) Bruto etažna površina terasne etaže je največ 70 % bruto etažne površine spodnje etaže.
- (12) Najmanjši delež zelenih in odprtih urbanih površin v urejevalni enoti znaša ≥ 50%. Celoten obseg teh površin je namenjen skupni rabi.
- (13) Dovoljena je uporaba gradbenih materialov, primernih za nestanovanjske objekte. Ureditev parterja in ostale ureditve:
- (14) Pritlična stanovanja objektov imajo lahko zasebne atrije, ki v skupni površini ne smejo presegati 15% površine urejevalne enote. Atriji ne smejo biti umeščeni proti Pleteršnikovi ulici.
- (15) 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.
- Nezahtevni in enostavni objekti:
- (16) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.
- (17) Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost.
- (18) Vsi nezahtevni objekti morajo biti načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (19) Dovoljena je gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
- nadstrešek za kolesa,
 - zbirno mesto za komunalne odpadke,
 - pomožni cestni objekti,
 - pomožni energetske objekti,
 - pomožni komunalni objekti,
 - pomožni objekti za spremljanje stanja okolja,
 - spominska obeležja.

13. člen

(Urejevalna enota Ue5)

(1) Urejevalna enota leži na zahodnem delu ureditvenega območja in se navezuje na obstoječo stanovanjsko gradnjo in na kompleks splošne bolnišnice Brežice. Urejevalna enota je namenjena enodružinski stanovanjski gradnji in je razdeljena na podenote:

Urejevalna enota/podenota	Površina
Ue5/1	2.987 m ²
Ue5/2	3.212 m ²
Ue5/3	5.839 m ²
Ue5/4	5.961 m ²
Ue5/5	1.419 m ²
Skupaj	19.418 m²

(2) Območje je dostopno iz osrednje povezovalne ceste ter preko sekundarne povezave iz Finžgarjeve ulice.

(3) Gradnja objektov je dovoljena v urejevalnih enotah Ue5/1 do Ue5/4 znotraj regulacijskih črt določenih v grafičnem delu OPPN. Gradnja objektov v Ue5/5 ni dovoljena.

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

- 11100 – Enostanovanjske stavbe
- 11210 – Dvostanovanjske stavbe
- 12420 – Garažne stavbe za lastne potrebe.

(5) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so v urejevalni enoti dovoljene manjše storitvene in poslovne dejavnosti za samozaposlitev, pri čemer pa niso dovoljene dejavnosti z večjo frekvenco strank (npr. trgovske dejavnosti) in dejavnosti, ki bi povzročale nesprejemljive okoljske vplive (hrup, zrak ipd.) na stanovanjsko območje. Maksimalna površina namenjena poslovnim dejavnostim je 60 m².

(6) V primeru poslovnih dejavnosti mora investitor na parceli objekta zagotoviti najmanj eno dodatno parkirno mesto v primeru poslovnih površin velikosti ≤30 m² in dve parkirni mesti pri večji poslovni površini.

Urbanistični izvedbeni pogoji in arhitekturne in oblikovalske rešitve za gradnjo objektov:

(7) Predvidena je gradnja okvirno 24 objektov. Oblikovanje stanovanjskih objektov naj bo poenoteno v celotni urejevalni enoti, kar pomeni poenotenje glede:

- višinskih gabaritov;
- velikosti tlorisnih gabaritov in razmerja glavnih stranic objektov;
- naklona strehe;
- uporabe oblikovnih elementov (frčade, napušči, fasadni materiali, barve fasad, razmerja med steklenimi površinami in zidovi);
- gabaritov in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov;
- velikosti in oblikovanja zelenih površin na gradbenih parcelah objektov.

(8) Največji dovoljeni faktor izrabe v urejevalni enoti: FSI ≤ 0,4.

(9) Največji faktor zazidanosti v urejevalni enoti: FZ ≤ 0,30.

(10) Maksimalni višinski gabarit stavb je P (pritličje) + M (mansarda).

(11) Strehe objektov so dvokapnice z naklonom 35–40 stopinj, brez čopov. Frčade niso dovoljene. Maksimalen napušč strešine je 60 cm. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta. Dovoljena so nadkritja teras in odprtih parkirišč z ravnimi strehami ali s strehami v naklonu in z oblikovanjem strešine (naklon, barva strešine, material kritine) osnovnega objekta. Barva kritine je opečnato rdeče, temno rdeče, temno rjave ali temno sive barve. Konstrukcija nadstreškov je lahka in montažna (les, jeklo ipd.). Kritina nadstreškov nad terasami je transparentna.

(12) Možna je izvedba kletne etaže.

Nezahtevni in enostavni objekti:

(13) Dovoljena je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe.

(14) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

(15) Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov se zagotavljajo skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in v skladu z občinskimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov.

Del obravnavanega območja se ureja tudi s prostorskimi izvedbenimi pogoji za Ue1. Znotraj te enote je predvidena ureditev prometnic, javne zelenice in ekološkega otoka ob enotah Ue5/4 in Ue5/5.

2.2 VARSTVENI REŽIMI IN OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

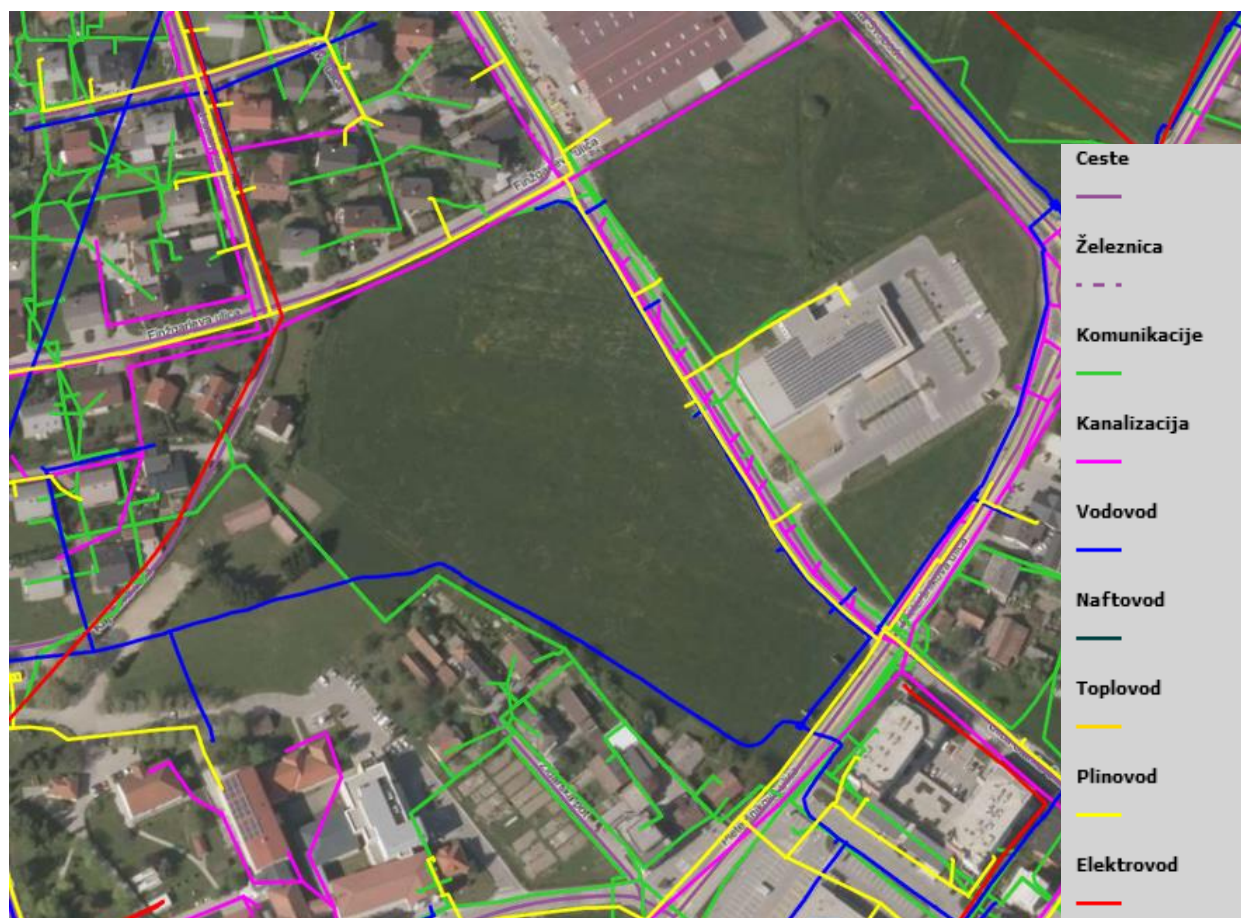
2.2.1 VARSTVENI REŽIMI

Na območju SD OPPN 2 ni evidentiranih varstvenih režimov s področja kulturne dediščine, ohranjanja narave, upravljanja z vodami, itd.

2.2.2 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Glavni dostop do območja obravnave je načrtovan z Ulice Alenke Gerlovič (JP 528732), ki poteka ob vzhodnem delu SD OPPN 2, predviden pa je še dostop s severne smeri s Finžgarjeve ulice (LK 027051). Notranja mreža prometnic je načrtovana z osnovnim OPPN, na podlagi katerega je že izvedena parcelacija.

V neposredni bližini je že zgrajena gospodarska javna infrastruktura, razvidna iz spodnjega prikaza. Zgrajeno je vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, komunikacijsko in plinovodno omrežje.



Sika 5: gospodarska javna infrastruktura (GJI) na obravnavanem območju (vir: PISO, julij 2021)

2.3 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE

Ključni vsebinski predlogi SD OPPN 2 ne podirajo osnovnega koncepta veljavnega OPPN in so še vedno skladni z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije. SD OPPN 2 tako predstavljajo zgolj korektiv prostorske izvedbene regulacije, pri čemer so ključni vsebinski predlogi sledeči.

1. Korigirajo se urbanistični in arhitekturni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo stanovanjskih stavb na obravnavanem območju. Spremembe se nanašajo zlasti na:
 - lokacijske pogoje za umeščanje stanovanjskih objektov (korekcija gradbenih mej, določitev odmikov od parcelnih mej za stanovanjske in pomožne objekte, ipd.),
 - omogočanje izvajanja nemotečih dejavnosti v pritličju večstanovanjskih stavb v Ue4 oz. na manjšem delu stanovanjskih objektov,
 - korekcijo faktorjev Fz, FSI, dopustnih višin objektov, pri čemer se uskladita tudi tekstualni in grafični del OPPN),
 - določitev fleksibilnejših meril za oblikovanje objektov, pri čemer se upoštevajo sodobni pristopi arhitekturnega oblikovanja objektov,
 - korekcija prostorskih izvedbenih pogojev glede umeščanja pomožnih objektov k stanovanjskim.
2. V SD OPPN 2 se upošteva projektna dokumentacija za prometno ureditev križišč na Ulici Alenke Gerlovič, in sicer severovzhodno in jugovzhodno od meje območja SD OPPN 2. V skladu z novo prometno ureditvijo se po potrebi korigirajo tudi regulacijski elementi za gradnjo stanovanjskih stavb na območju SD OPPN 2 (gradbene meje, gradbene linije) oz. drugi pogoji za umeščanje objektov.
3. Omogoči se tudi nivojsko parkiranje za večstanovanjske objekte (vila bloke) v Ue 4, ob zagotavljanju intervencijskih dostopov. Južni del Ue 5/2, ki je po veljavnem OPPN namenjen za gradnjo enodružinske stavbe se pripoji k enoti Ue4.
4. Določijo se merila, da se skrajni jugozahodni del zelene površine (zemljišče s parcelno številko 183/6, k.o. Brežice) lahko funkcionalno pripoji k parceli obstoječega stanovanjskega objekta izven območja OPPN (upoštevanje lastniške strukture).
5. V neposredno bližino obstoječe lokacije se prestavi lokacija ekološkega otoka, in sicer na javno površino v enoti Ue1. Pri tem se parcela za gradnjo stanovanjskega objekta sorazmerno poveča.
6. V primeru izkazanega interesa se v sklopu SD OPPN 2 določi lokacija za otroško igrišče za celotno stanovanjsko sosesko.
7. Preveri se možnost pripojitve površin zelene površine v severozahodnem delu enote Ue1 k pripadajočima parcelama za gradnjo stanovanjskih objektov (ali pa se ta lokacija eventualno nameni za otroško igrišče), ipd.

3. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOKUMENTI

3.1 ZAKON O UREJANJU PROSTORA-ZUREP-2

Zakon o urejanju prostora-ZUreP-2 določa pravila urejanja prostora, povezana z naslednjimi področji:

- sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja,
- vrednotenje vplivov,
- prevlada javne koristi,
- racionalna raba prostora,
- prepoznavnost naselij in krajine,
- urejanje prostora na območjih z omejitvami,
- urejanje morja,
- razvoj poselitve,
- ureditveno območje naselja,
- notranji razvoj naselja,
- širitev ureditvenega območja naselja,
- območje za dolgoročni razvoj naselja,
- zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju,
- načrtovanje družbene infrastrukture,
- načrtovanje prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih,
- načrtovanje gospodarske javne infrastrukture,
- enota urejanja prostora,
- določanje prostorskih izvedbenih pogojev in
- merila za določanje gradbenih parcel stavb.

Za pripravo SD OPPN 2 so merodajna zlasti temeljna pravila, ki se nanašajo na:

- **sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja.** V zvezi s tem pojasnjujemo, da bo Občina Brežice že v fazi oblikovanja izhodišč za pripravo SD OPPN 2 pozvala zainteresirano javnost (lastnike zemljišč in drugo zainteresirano javnost), da poda svoje predloge, ki bodo proučeni in smiselno upoštevani pri pripravi SD OPPN 2. Občina Brežice bo skozi celoten postopek priprave SD OPPN 2

zagotavljala sodelovanje javnosti in odločitve glede urejanja območja sprejemala v konsenzu s strokovno in drugo javnostjo;

- **vrednotenje vplivov**, pri čemer je treba izpostaviti, da SD OPPN 2 ne bodo imele negativnih vplivov na ohranjanje narave, gozd, kmetijska zemljišča, odprto krajino, obrambo države, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, itd. S SD OPPN 2 se namreč zgolj korigira nekatere prostorske izvedbene pogoje, pri čemer se ne spreminja osnovna prostorska izvedbena regulacija. Prav tako ostaja enaka namembnost območja (stanovanjski objekti) in v prostor ne vnašajo nove dejavnosti, ki bi lahko predstavljale negativen vpliv na okolje in okolico;
- **racionalna raba prostora**, v zvezi s čimer je treba izpostaviti, da se SD OPPN 2 predlagajo prav z namenom zagotavljanja racionalne rabe prostora oz. boljše izrabe dragocene mestnega prostora. Pri tem bodo prostorski izvedbeni pogoji korigirani na način, da bo še vedno zagotovljena visoka kvaliteta bivanja in ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. Določitev fleksibilnejših prostorskih izvedbenih pogojev bo pripomoglo k hitrejši realizaciji stanovanjske gradnje, ki je v mestu Brežice primanjkuje;
- **prepoznavnost naselij in krajine**, pri čemer SD OPPN 2 ne bodo okrnile podobe, merila ali krajinskega okvira prostora, saj se s spremembami ne posega v osnovno prostorsko izvedbeno regulacijo. Načrtovane spremembe ne bodo negativno vplivale na oblikovno podobo Brežic, ali kvarile kakovostnih pogledov;
- **določanje prostorskih izvedbenih pogojev**, ki bodo v odloku o SD OPPN 2 določeni v skladu z ZUreP-2 oz. Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2).

3.2 PROSTORSKI RED SLOVENIJE

Pravila za načrtovanje mešanih območij (namenjenih bivanju, storitvenim dejavnostim, ipd.), ki so določena v 34. členu Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04), so bila upoštevana že pri pripravi veljavnega OPPN. Razmere se s SD OPPN 2 bistveno ne spreminjajo.

Že v veljavnem OPPN je upoštevano izhodišče iz Prostorskega reda Slovenije, da je pri načrtovanju mešanih območij treba zagotavljati vitalnost, privlačnost in programsko pestrost posameznih mestnih predelov ter v mešana območja vključevati stanovanja, zelene površine, storitvene, poslovne, servisne ter druge rabe in dejavnosti. S SD OPPN 2 se še naprej ohranja prvotno zastavljen koncept, da se zahodni del OPPN (zahodno od Ulice Alenke Gerlovič) nameni za pretežno stanovanjsko rabo, vzhodni del (vzhodno od Ulice Alenke Gerlovič) pa za pretežno poslovno-trgovske dejavnosti.

Na celotnem območju SD OPPN 2 bosta velikost in oblikovanje objektov v odloku določena na način, da se ohranja kakovost mestnega prostora in ne znižuje kvalitete bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti (92. člen uredbe).

3.3 OPN OBČINE BREŽICE

V OPN Občine Brežice je obravnavano območje opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, natančneje kot CU-osrednja območja centralnih dejavnosti. Gre za enoto urejanja prostora (EUP) BRŽ-38, kjer iz Odloka o OPN Občine Brežice izhaja, da je na tem območju v veljavi Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje "21C2/1/423_CU-Ob Cesti svobode" (Uradni list RS 71/10 in 72/10-popr.).

S SD OPPN 2 se ohranja prvotno zastavljen koncept OPPN in korigira le posamezne pogoje za umeščanje objektov v prostor. SD OPPN 2 bodo tako še vedno skladne z opredeljeno namensko rabo prostora in strateškim ciljem Občine Brežice o zagotavljanju prostorskih možnosti za stanovanjsko gradnjo v povezavi s centralnimi funkcijami v mestu Brežice (10. člen odloka o OPN Občine Brežice).

3.4 SPLOŠNE SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

3.4.1 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE

Ker se s SD OPPN 2 ne posega v vsebine omrežja naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij, razvoja naselij, razmestitve namenske rabe prostora in razmestitve dejavnosti v prostoru (ta je določena že z veljavnim OPN Občine Brežice in veljavnim OPPN, ki se v tem delu v svojem konceptu ne spreminja), utemeljitve skladnosti s splošnimi smernicami na področju poselitve na tem mestu ne podajamo.

4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Kot je opisano že v točki 2.2.2 tega dokumenta, je na obravnavanem območju in v neposredni bližini v veliki meri že zgrajena gospodarska javna infrastruktura. Dograditi pa jo je treba še znotraj stanovanjske soseske.

S SD OPPN 2 se ohranja prvotno zastavljen koncept OPPN in korigira le posamezne prostorske izvedbene pogoje za umeščanje objektov v prostor. SD OPPN 2 tako nimajo vpliva niti na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niti na družbeno infrastrukturo.

5. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO OPPN TER INVESTICIJ

S terminskim planom se sledi cilju, da bodo SD OPPN 2 sprejete v letu 2022, izvedba investicij stanovanjske gradnje pa je odvisna od investitorjev.

Okvirni roki za pripravo SD OPPN 2 so sledeči:

Faza	Rok (najkasneje do)
Izdelava izhodišč za pripravo SD OPPN 2	julij 2021
Vključitev javnosti in drugih udeležencev urejanja prostora v oblikovanje izhodišč	avgust 2021
Dopolnitev izhodišč za pripravo SD OPPN 2 (po presoji Občine Brežice)	september 2021
Priprava sklepa o SD OPPN 2 in pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta	september 2021
Objava sklepa in izhodišč na spletni strani Občine Brežice	september 2021
Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje ter pridobitev konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora (opcijsko)	oktober 2021
Pridobitev odločitve o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (CPVO)	november 2021
Izdelava osnutka odloka SD OPPN 2 (in spremljajočega gradiva)	december 2021

Uskladitev osnutka z Občino in objava osnutka na spletni strani Občine	december 2021
Pridobitev (prvih) mnenj nosilcev urejanja prostora na osnutek SD OPPN 2	januar 2022
Izdelava dopolnjenega osnutka in gradiva za javno razgrnitev	februar 2022
Objava javnega naznanila in dopolnjenega osnutka SD OPPN 2 na spletni strani Občine	februar 2022
Javna razgrnitev z javno obravnavo	marec 2022
Priprava stališč do pripomb ter njihova objava na spletni strani Občine Brežice, obravnava na Občinskem svetu Občine Brežice	april 2022
Izdelava predloga SD OPPN 2 in objava na spletni strani občine	april 2022
Pridobitev drugih mnenj nosilcev urejanja prostora (NUP)	maj 2022
Izdelava usklajenega predloga	junij 2022
Predstavitev in sprejem usklajenega predloga na seji Občinskega sveta, objava odloka v Uradnem listu RS in v Prostorskem informacijskem sistemu	junij 2022

Opombe:

- Navedene faze ter roki predstavljajo oceno in so odvisni od odzivnosti in zahtev vseh sodelujočih v postopku izdelave SD OPPN 2
- Terminski plan temelji na predpostavki, da v postopku priprave SD OPPN 2 ne bo treba izvesti postopka CPVO. V primeru, da bo CPVO treba izvesti, se roki ustrezno prilagodijo.

6. SEZNAM VSEH UPORABLJENIH RAZPOLOŽLJIVIH PODATKOV IN STROKOVNIH PODLAG Z NAVEDBO VIROV

Pri izdelavi izhodišč so bila uporabljena naslednja gradiva in podatki:

- Projektna naloga za izdelavo Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje »B4-21C2/1/423_CU-Ob Cesti svobode«, pripravila Občina Brežice, Oddelek za prostor, št. dokumenta 4300-10/2021 z dne 28. 5. 2021,
- Občinski podrobni prostorski načrt za območje »B4-21C2/1/423_CU-Ob Cesti svobode«, izdelal Locus d. o. o., št. proj. 672, julij 2010,
- Prostorski informacijski sistem občin (PISO), zajem podatkov julij 2021.

V nadaljnjih fazah izdelave SD OPPN 2 bodo upoštevani še:

- Ureditev Černelčeve ceste v mestu Brežice, od km 0.201 do km 0.567, dopolnitev projekta: križišče Hofer, PZI, št. proj. 834/13, Trasa d.o.o., julij 2013, novelacija oktober 2020; dopolnitev april 2021 — projekt je v fazi izdelavi,
- Projekt projektne ureditve v okviru katerega se bo načrtovala rekonstrukcija križišča Ulice Alenke Gerlovič s Finžgarjevo in Ulico Kozjanskih borcev, naročnik Avto Krka d.o.o. — projekt je v začetni fazi izdelave,
- Urbanistični načrt mesta Brežice, Občinski prostorski načrt občine Brežice, Mapa 6, št. 532, Locus d.o.o., avgust 2014.