

# **(1) OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV**

## **1 UVOD**

### **1.1 Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN**

Investitor ima na zemljiščih s parcelnimi številkami 1/1, 3/2-del in 3/4-del ter 21/24-del, vse k.o. 1269 Pišece izkazano investicijsko namero po gradnji objektov, namenjenim turizmu. V fazi priprave OPPN je investitor pridobil gradbeno dovoljenje (351-53/2026-6202-15 z dne 26. 3. 2026) za ureditve skladne z dovoljenimi ureditvami v OPN.

Občina ima sprejet Občinski prostorski načrt občine Brežice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice, Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo, 80/21 in 11/25 – v nadaljevanju OPN). Območje OPPN je v OPN zajeto v del enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako PIŠ-22, z namensko rabo SSe (prostostoječa gradnja enodružinskih hiš) in EUP Ap 1435 z namensko rabo Ap (območja razpršene poselitve posebnih zaključenih območij v okviru sanacije razpršene gradnje). Veljavni prostorsko izvedbeni pogoji ne omogočajo izvedbe investicijske namere.

Za območje v OPN sicer ni predpisana izdelava OPPN, a po veljavni zakonodaji se lahko z OPPN spremeni namenska raba na način, ki bo omogočal gradnjo objektov, namenjenih turistični dejavnosti.

Zato investitor pristopa k začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega za turistično dejavnost v Pišecah, v nadaljevanju: OPPN.

S predmetnim OPPN se spremeni podrobnejša namenska raba prostora v delu EUP PIŠ-22 in Ap 1435, ki sta v območju OPPN, iz podrobnejše namenske rabe SSe in Ap v BT (površine za turizem).

V OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo, smiselno upoštevajoč usmeritve pripravljavca, prostorsko izvedbe pogoje, ki jih določa OPN za namensko rabo BT, izdelano idejno zasnovo, vključevanje javnosti, javni interes in nosilce urejanja prostora.

OPPN se izdelava v skladu 142. a členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), Uradni list RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25), ki omogoča sočasno obravnavo občinskega prostorskega izvedbenega akta in dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

### **1.2 Začetek postopka priprave**

V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je Občina Brežice dne 9.1.2026 prejela pobudo za pripravo OPPN in dne 27.3.2026 njeno dopolnitev.

Sklep o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za turistično dejavnost v Pišecah, EUP PIŠ-22 je bil sprejet dne 10. 6. 2026 na spletni strani Občine Brežice in objavljen v prostorsko informacijskem sistemu.

### **1.3 Pravna podlaga in posebnosti postopka priprave OPPN**

OPPN se izdelava v skladu z veljavno zakonodajo, podzakonskimi akti in ostalimi predpisi.

1. Zakon o urejanju prostora -ZUreP-3 (Uradni list RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US, 75/25 in 14/26) in upoštevajoč
  - Gradbeni zakon -GZ-1, (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 121/23 - skl. US, 131/23 - ZORZFS, 133/23, 85/24-ZAIS-A, 47/25-odl.US in 75/25).

Večina podzakonskih aktov obeh novih zakonov so še v pripravi.

2. Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZUreP-3), ki je še v veljavi do sprejema novega predpisa.

#### **1.3.1 Sprememba podrobnejše namenske rabe prostora**

##### **1.3.1.1 Razvojna usmerjenost OPPN**

Skladno s 130. členom ZUreP-3 lahko občina z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora oziroma prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora oziroma prostorskih izvedbenih pogojev:

- na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z občinskim, regionalnim ali državnim razvojnim programom, zaradi gradnje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ali zaradi omogočanja izpolnjevanja bistvenih zahtev v skladu s predpisi, ki urejajo graditev;

##### **➤ Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine**

Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine je utemeljena v točki 7.2.1.

##### **➤ Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami**

Usmeritve nosilcev urejanja prostora se pridobijo med postopkom priprave OPPN. Z OPPN načrtovane ureditve se uskladijo z nosilci urejanja prostora, od katerih se pridobijo mnenja k OPPN, tako se zagotovi skladnost OPPN z pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

##### **➤ Zagotavljanje izvajanja razvojnega programa**

Z OPPN se načrtujejo ureditve, namenjene turistični dejavnosti, ki je ena od primarnih razvojnih panog občine Brežice in kateri občina s svojimi razvojnimi dokumenti daje posebno pozornost.

- Strategija občine Brežice (maj, 2014) poudarja pomen razvoja turizma na podeželju, ki je prepoznan kot perspektivna dejavnost v občini, še posebej s povezovanjem naravne in kulturne dediščine, pri čemer strategija prepoznava grad Pišece kot enega izmed

pomembnejših centrov turistične ponudbe (op: grad Pišce se nahaja v neposredni bližini območja OPPN). Strategija prav tako poudarja pomen razvoja nastanitvenih zmogljivosti v podeželskih naseljih, saj te, poleg ekonomskih učinkov, prispevajo k ohranjanju kulturne krajine in poseljenosti podeželja.

- Tudi v Strategiji razvoja turizma v občini Brežice 2023-2030 (marec, 2024) so Pišce prepoznane kot eno izmed naselij s turističnim potencialom, ki temelji na kulturni in naravni dediščini ter obstoječih ponudnikih. Hkrati opozarja na neizkoriščen potencial gradu Pišce, ki zahteva aktivno razvojno obravnavo. Strategija poudarja pomen krepitve vaških jeder, razvoja turistične infrastrukture ter povezovanja z zaledjem.

➤ **Ugotovitev:**

S tem OPPN gre za spremembo namenske rabe prostora oziroma prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe ureditev za potrebe turistične dejavnosti kot del občinskega razvojnega programa.

Na podlagi navedenega se predlagana ureditev šteje kot razvojni projekt, ki je skladen s cilji in usmeritvami občinskih razvojnih dokumentov, zlasti na področju razvoja turizma in podeželja.

### **1.3.1.2 Dopustnost spremembe vrste namenske rabe**

Predpis, ki bi podrobneje predpisal merila in kriterije za spreminjanje namenske rabe prostora oziroma prostorskih izvedbenih pogojev OPN iz zgoraj izvečenega besedila še ni sprejet (4. odstavek 130. člena ZUreP-3).

Skladno z 309. členom ZUreP-3 so do uveljavitve zgoraj navedenega predpisa z OPPN brez predhodne spremembe OPN ali občinskega prostorskega načrta dopustne naslednje spremembe podrobnejše namenske rabe:

- iz območij proizvodnih dejavnosti v območja centralnih dejavnosti, območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz območij stanovanj v območja centralnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz posebnih območij v območja zelenih površin;
- znotraj posameznih območij podrobnejše namenske rabe prostora, vendar le za območja stanovanj, centralnih dejavnosti, posebna območja in območja zelenih površin;
- znotraj površin podrobnejše namenske rabe prostora, kadar so v OPN ali občinskem prostorskem načrtu te določene podrobneje od predpisanih.

➤ **Ugotovitev:**

V konkretnem primeru gre za spremembo namembnosti iz območja stanovanj v posebna območja.

Za območja stanovanj se poleg namenske rabe S (Območja stanovanj), štejejo tudi območja namenske rabe Ap (območja razpršene poselitve posebnih zaključenih območij v okviru sanacije razpršene gradnje). Skladno z 124. členom OPN je osnovna dejavnost na območjih Ap bivanje s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem in površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi.

Poleg tega se na podlagi 307. člena ZUreP-3 kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po tem zakonu štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2, torej tudi razpršena poselitev in razpršena gradnja po ZPNačrt, kot se določi v občinskih prostorskih načrtih, skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave

občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07).

Skladno z 32. členom ZUreP-3 se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

➤ **Ugotovitev:**

Na predmetnem območju Ap (→posamične poselitve) stoji stavba, ki je v katastru stavb evidentirana kot stanovanjska stavba (št. stavbe 21, k.o. Pišece, hišna št. Pišece 3a, 8255 Pišece), kar pomeni, da gre za stanovanjsko območje.

### 1.3.2 Sočasna obravnava občinskega prostorskega izvedbenega akta in dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja

Skladno s 142. a členom ZUreP-3 se lahko sočasno s postopkom priprave OPPN z mnenjedajalci obravnava in uskladi tudi dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, če:

- se ne spreminja osnovna namenska raba prostora,  
V konkretnem primeru gre za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora, kot je opisano v točki 1.2.1. in ne za spremembo osnovne namenske rabe.
- ne gre za poseg za katerega je treba izvesti predhodni postopek oziroma presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja oziroma izdajo integralnega gradbenega dovoljenja,  
Uredba o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2), vezano na 2. člen uredbe v Prilogi 1 določa vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, če dosegajo ali presegajo predpisani prag.

Izsek iz Priloge 1 te Uredbe:

G Urbanizem in gradbeništvo			
G.I Urbanistični posegi <sup>42</sup>			
G.I.2.1	• drugi urbanistični projekti, če presegajo 5 ha		X

Območje OPPN je velikosti cca. 0,2 ha in ne presega predpisanega praga, navedenega pod vrstico G.I.2.1 tabele v prilogi 1 v Uredbi.

G.II Graditev objektov <sup>43</sup>			
G.II.1	Stavba, ki presega bruto tlorisno površino 30.000 m <sup>2</sup> ali nadzemno višino 70 m ali podzemno globino 30 m <sup>44</sup>	X	
G.II.1.1	• Druge stavbe, ki presegajo bruto tlorisno površino 10.000 m <sup>2</sup> ali nadzemno višino 50 m ali podzemno globino 10 m		X
H.6	Počitniško, apartmajsko ali vikend naselje, hoteli zunaj urbanih območij <sup>45</sup> in z njimi povezani posegi na površini ureditvenega območja vsaj 2 ha ali s posamičnimi stavbami bruto tlorisne površine nad 3000 m <sup>2</sup>		X

Predvideni stavbi za namene turistične dejavnosti - »kompleks Moškon« bo velikosti cca. 1.188 m<sup>2</sup>, »vila Moškon« pa velikosti cca. 356,7 m<sup>2</sup> (podatek v fazi pobude). Posamezni stavbi ne presegata predpisanega praga, navedenega pod vrstico G.II.1.1 ali H.6 tabele v prilogi 1 te Uredbe.

➤ **Ugotovitev:**

Za predmeten OPPN ni treba izvesti predhodni postopek oziroma presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje.

- občina presodi, da je sočasna obravnava primerna z vidika urejanja prostora v občini. Občina je presodila, da je sočasna obravnava primerna.

## 2 LOKACIJA IN OBMOČJE OPPN

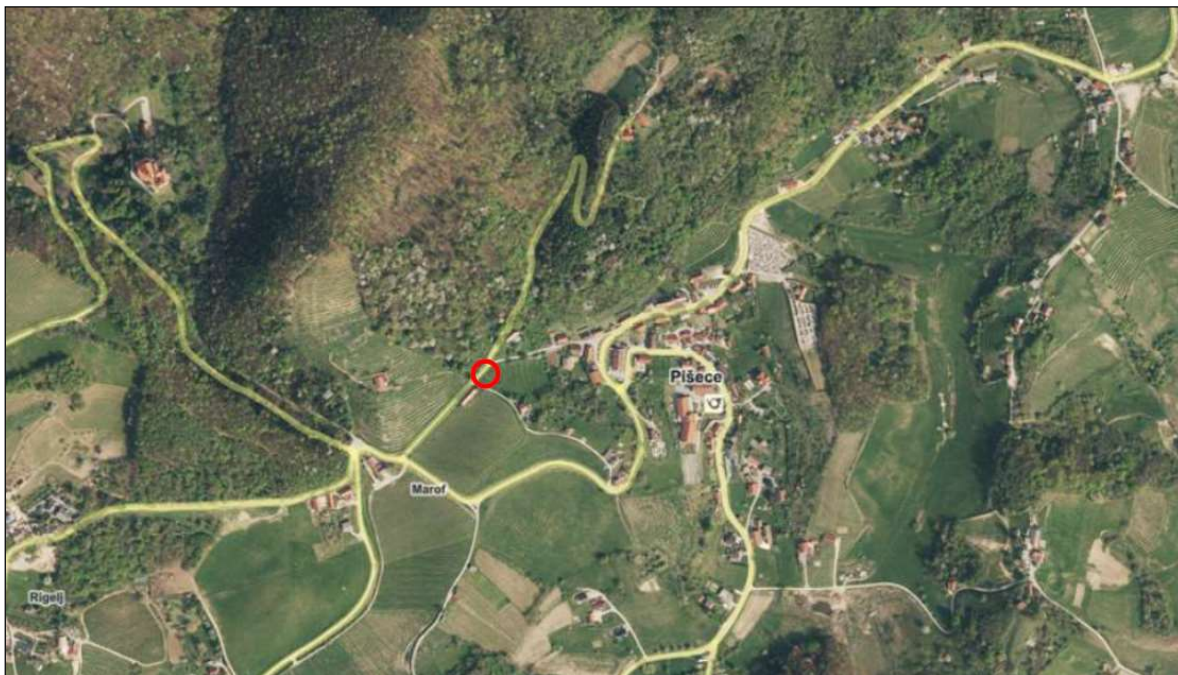
### 2.1 Lokacija

Območje OPPN se nahaja v severnem delu občine, v naselju Pišce, v gričevnatem predelu med Bizeljskim in Orlico.



Slika 1: Lokacija OPPN v širšem prostoru; podlaga vir: PISO, december 2025





Slika 2: Lokacija OPPN v širšem prostoru; podlaga vir: PISO, december 2025

## 2.2 Območje OPPN

Območje OPPN zajema del enote urejanja prostora z oznako EUP PIŠ-22 s parcelnimi številkami 1/1, 3/2-del in 3/4-del ter EUP Ap 1435 s parcelno številko 21/24-del, vse k.o. 1269 Pišce, v velikosti 0,2 ha.

Tretji odstavek 126. člena ZUreP-3 določa, da je: *»območje urejanja z OPPN praviloma sklenjeno območje, lahko pa se z OPPN urejajo tudi prostorsko nepovezana območja, če gre za urejanje istovrstne, toda prostorsko razpršene problematike.«*

OPPN zajema dve ločeni območji, pri čemer se na obeh predvidi enaka sprememba namenske rabe ter enaka vsebina predvidenih prostorskih ureditev (površine za turizem).



*Slika 3: Območje OPPN; podlaga vir: PISO, december 2025*

## **2.3 Lastništvo zemljišč na območju OPPN**

Zemljišča na območju OPPN so v lasti pobudnika za pripravo OPPN.

# **3 PREDVIDENI POSEGI**

## **3.1 INVESTICIJSKA NAMERA**

Na območju je izkazan interes za gradnjo stavb za namene turistične dejavnosti. V fazi priprave OPPN je investitor pridobil gradbeno dovoljenje za ureditve skladne z dovoljenimi ureditvami v OPN.

Koncept ureditve v fazi pobude:



Slika 4: Idejni koncept ureditve območja; vir: de Gleria d.o.o., junij 2025

Objekt kompleksa Moškonovo se prilagaja precej strmemu terenu in je zasnovan v tlorisnem gabaritu 2K+P+M. Objekt bo imel simetrično dvokapno streho, z naklonom 45°. Del strehe bo v nivoju pritličja urejen kot nepohodna zelena terasa. Naravna konfiguracija zemljišča omogoča umestitev dveh kletnih etaž, ki sta iz treh strani vkopani, proti vzhodu pa se objekt odpre proti terenu in omogoča prehod svetlobe v garažo. (povzeto iz tehničnega poročila projekta DGD, oktober 2025, De Gleria d.o.o.)

Koncept ureditve v fazi osnutka v pripravi:





Slika 5: Idejni koncept ureditve območja; vir: DGD-sprememba, št. ET-023-2, marec 2026, de Gleria d.o.o., junij 2025

### 3.1.1 Prometna infrastruktura

Dostop do območja se predvideva z obstoječih javnih poti, ki obdajajo območje OPPN. Na severni strani z javne poti JP 529483 Pleteršnik-Dirnbeč ter na južni strani z javne poti JP 529482 Pišce-Moškon.

### 3.1.2 Druga infrastruktura

Območje Ap je infrastrukturno opremljeno, območje v delu SSe pa še ni. Predvidena je navezava novih objektov na obstoječe omrežje.

## 3.2 RAZVOJNE POTREBE OBČINE

Občina ni izkazala razvojnih potreb, ki bi bile v javnem interesu.

## 3.3 STROKOVNE REŠITVE

Strokovne rešitve se pridobijo v skladu z določili ZUreP-3 in spremljajočimi predpisi. Pri pripravi strokovnih rešitev se upošteva:

- prikaz stanja prostora,
- splošne smernice, podrobnejše usmeritve, podatki in strokovne podlage ter mnenja za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev nosilcev urejanja prostora,
- nadrejeni prostorski akti in usmeritve drugih državnih in občinskih dokumentov,

- javno dostopni prostorski podatki,
- vključevanje lastnikov zemljišč in javnosti,
- zasnova območja,
- razvojne potrebe občine in izkazan investicijski interes idr.

### **3.3.1 Usmeritve OPN za pripravo OPPN**

Izdelava OPPN z OPN ni določena.

### **3.3.2 Zasnova celotnega območja EUP**

142. člen OPN:

*(4) Posamezna območja podrobnega prostorskega načrta je dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar je v tem primeru ob pripravi akta potrebno izdelati tudi zasnovo celotnega območja podrobnega prostorskega načrta, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.*

V primeru predmetnega OPPN gre za območje, za katerega v OPN ni predpisana izdelava OPPN. OPPN se pripravlja zaradi spremembe podrobnejše namenske rabe prostora. Območje OPPN in z OPPN predvidene ureditve omogočajo neodvisen razvoj preostalega območja EUP PIŠ-22.

### **3.3.3 Prostorske ureditve državnega in lokalnega pomena:**

53. člen ZUreP-3:

Določa ureditve državnega in lokalnega pomena, ter ureditve skupnega pomena.

*(1) Za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena je pristojna občina, v območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena je pristojna država.*

Z OPPN se načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena.

### **3.3.4 Pridobivanje rešitev z javnim natečajem**

➤ ZUreP-3

- 64. člen določa pogoje, kdaj se izvede projektni natečaj.

Z OPPN se ne načrtujejo takšne ureditve, za katere bi bilo potrebno po ZUreP-3 izvesti javni natečaj.

*Z OPPN se ne načrtujejo takšne ureditve, za katere bi bilo potrebno ali po ZUreP-3 ali po Gradbenem zakonu ali po usmeritvah OPN izvesti javni natečaj.*

Skladno s šestim odstavkom 64. člena ZUreP-3 se izbor najustreznejše variantne rešitve šteje kot alternativna oblika natečaja.

➤ GZ-1

- 40. člen določa obveznost izdelave projektnega natečaja.

Z OPPN se ne načrtujejo takšne ureditve, za katere bi bilo potrebno po GZ-1 izvesti javni natečaj.

- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23-ZOPNN-F in 83/25-ZOUL)
- 21. člen določa mejne vrednosti za uporabo zakona ter 100.-104.člen

- Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04, 114/06 – ZUE, 33/07 – ZPNačrt, 57/12 – ZGO-1D, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2, 199/21-ZUreP-3) ima delno podaljšanje uporabe na podlagi 341. člena ZUreP-3.
- *določa način priprave in izvedbe javnih natečajev za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov ter prostorske ureditve in objekte, za katere je priprava in izvedba takega natečaja obvezna. Iz pravilnika je črtan 13. člen, ki je določal prostorske ureditve, za katere je javni natečaj obvezen.*
- OPN
  - *opredeljuje javne natečaje v 9. členu (zadnja alineja drugega odstavka) in po posameznih podrobnih PIP glede na namensko rabo.*
  - *v 144. členu:  
»strokovne rešitve prostorskih ureditev za OPPN se lahko pridobijo z izdelavo več variantnih rešitev...  
...lahko se pridobijo tudi z javnim natečajem....  
...Zahtevo za izvedbo in način priprave ter izbor variantnih rešitev oziroma izvedbo javnega natečaja se določi s tem odlokom ali s sklepom župana o pričetku postopka izdelave OPPN.«*

Z OPPN se ne načrtujejo prostorske ureditve, za katere bi bila po veljavnem predpisu, ki ureja področje javnih natečajev, ali po OPN predpisana izvedba javnega natečaja.

### 3.3.5 Variantne rešitve

- ZUreP-3.
  - *64. člen: variantne rešitve kot strokovne podlage*
  - *158. člen: Strokovne rešitve urbanistično arhitekturnih ureditev za območje OPPN se lahko pridobijo tudi z urbanistično arhitekturnim natečajem ali z izdelavo variantnih rešitev.*
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZUreP-3 ima delno podaljšanje uporabe na podlagi 341. člena ZUreP-3.

Variantne rešitve so bile izdelane bolj kot različice pozidave območja, saj gre za prostorsko omejeno površino.

Zaključna ugotovitev: Z OPPN se ne načrtujejo takšne ureditve, za katere bi bilo potrebno po OPN izvesti javni natečaj.

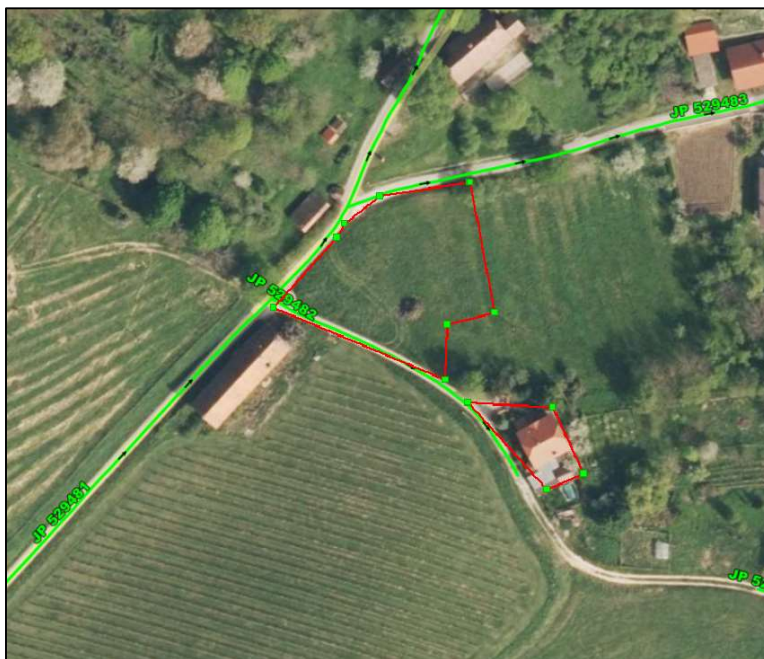
## 4 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Podatki o obstoječi infrastrukturi so povzeti po geodetskem načrtu, Prostorsko informacijskem sistemu občin, ažurirani po podatkih, prejetih od NUP.

Tabela 1: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: PISO

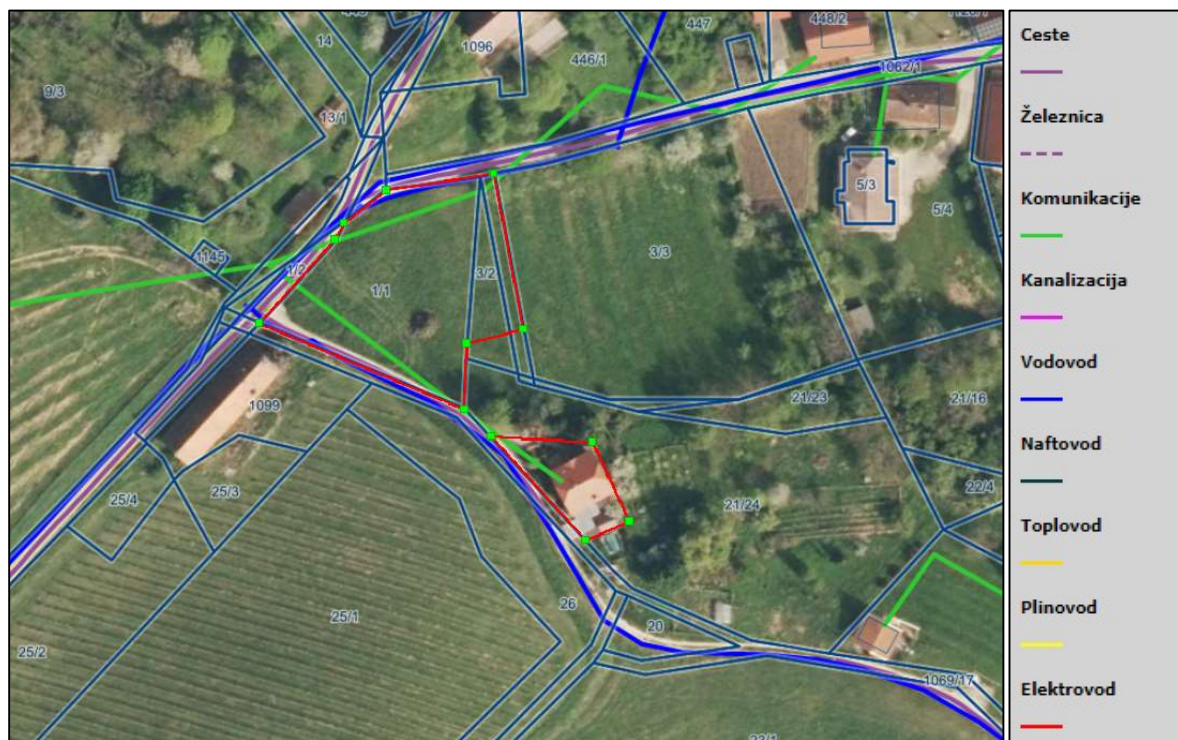
SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA:
Cestno omrežje	DA	Varovalni pas JP 529483 Pleteršnik-Dirnbeč in JP 529482 Pišece-Moškon.

<b>Vodovodno omrežje</b>	<b>DA</b>	Varovalni pas vodovodnega omrežja.
Omrežje komunalne odpadne vode	NE	
Omrežje padavinske vode	NE	
<b>Omrežje elektroenergetskih vodov</b>	<b>DA</b>	Varovalni pas nadzemnega 20kV daljnovoda.
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
<b>Komunikacijsko omrežje</b>	<b>DA</b>	Varovalni pas komunikacijskega voda.

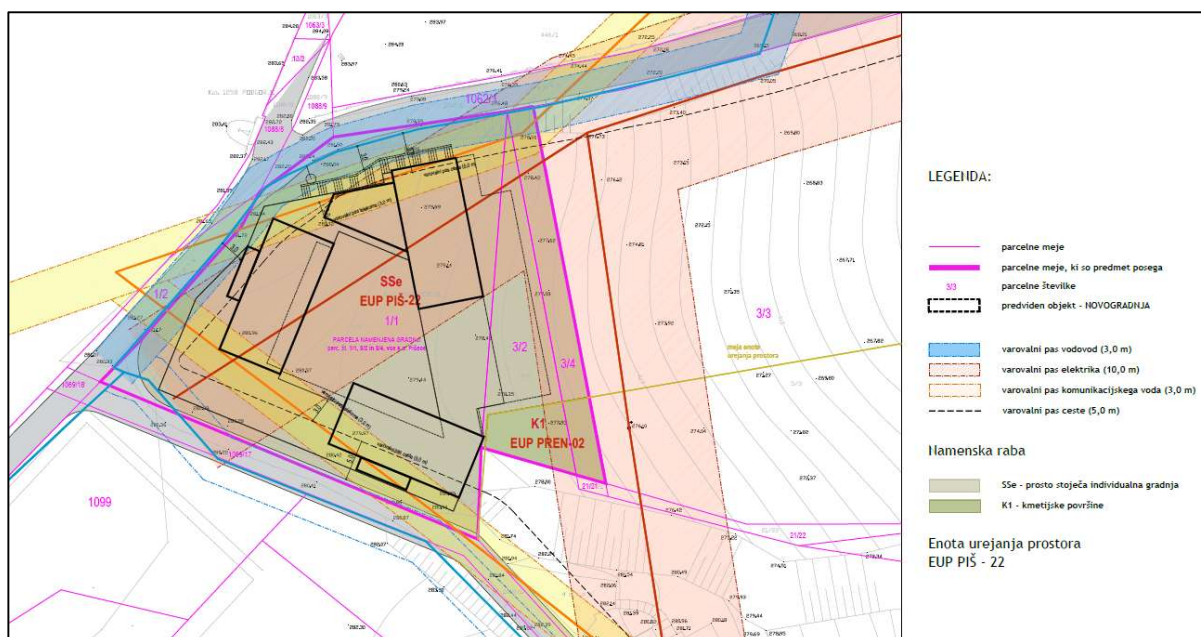


Slika 6: Cestno omrežje (vir: PISO, december 2025)





Slika 7: Obstoječa infrastruktura (vir: PISO, december 2025)



Slika 8: Varovalni pasovi obstoječih infrastrukturnih vodov; vir: DGD, marec 2026

Območje OPPN je infrastrukturno opremljeno. Čez območje potekajo vodi elektroenergetskega (op. potek trase elektroenergetskega voda je razviden iz geodetskega posnetka) in komunikacijskega omrežja. Vodovodno omrežje poteka v območju javnih poti, ki obdajajo območje OPPN.

#### **4.1.1 Prometna infrastruktura**

Dostop do območja se predvideva z obstoječih javnih poti, ki obdajajo območje OPPN. Na severni strani z javne poti JP 529483 Pleteršnik-Dirnbeek ter na južni strani z javne poti JP 529482 Pišece-Moškon.

#### **Pločniki in kolesarske poti:**

Obstoječe pešpoti: NI.

#### **Mirujoči promet:**

Obstoječi stanovanjski objekti v neposredni bližini območja OPPN zagotavljajo na svojem zemljišču.

**Železniška proga:** NI

#### **4.1.2 Cestna razsvetljava**

V neposredni bližini območja OPPN ni cestne razsvetljave.

#### **4.1.3 Komunalna infrastruktura**

Objekti obstoječega naselja so priključeni na vodovodno omrežje. Kanalizacijskega omrežja na območju ni. Predvidena je izvedba male komunalne čistilne naprave velikosti 10 PE. Vodovod in odvajanje odpadnih komunalnih voda sta v upravljanju Komunale Brežice d.o.o.

#### **4.1.4 Elektroenergetska infrastruktura**

Obstoječi objekti v neposredni bližini so priključeni v elektroenergetsko omrežje.

#### **4.1.5 Plinovodno omrežje**

Na območju ni plinovodnega omrežja.

#### **4.1.6 Telekomunikacijska in informacijska infrastruktura**

Obstoječi objekti so priključeni v TK omrežje Telekom d.d.

#### **4.1.7 Zbiranje in odvoz odpadkov**

Organizirano je ločeno zbiranje odpadkov.

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov v naseljih je urejeno in v pristojnosti Komunale Brežice.

## **5 VARSTVENI REŽIMI**

Občina ima izdelan prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju, katerega ažurnost je preverjena preko javno dostopnih podatkov in nosilcev urejanja prostora.

*Tabela 2: Območja varovanj*

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	

<b>Varovana območja narave</b>	<b>DA</b>	Zavarovano območje regijskega parka: ID 1413 Kozjanski park.
Območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom	NE	
Varstvo voda (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)	NE	
Varstvo pred poplavami	NE	
<b>Druga ogrožena območja</b> (plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja)	<b>DA</b>	Plazljivo območje – zelo velika in velika verjetnost pojavljanja plazov.

## 5.1 Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN ne posega na območje kulturne dediščine.



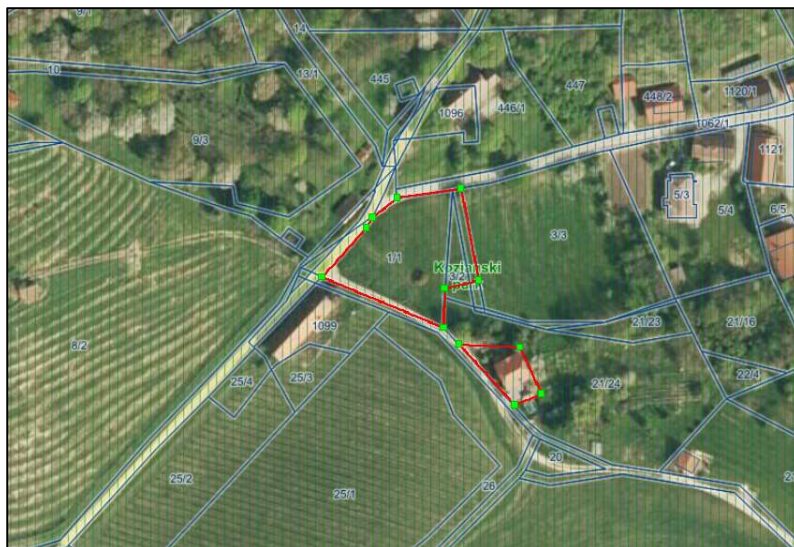
Slika 9: Varstvo kulturne dediščine; vir: PISO, december 2025

## 5.2 Varovana območja narave

Območje ne posega na ekološko pomembno območje, območje naravnih vrednot ali Nature 2000.

Območje OPPN se nahaja na zavarovanem območju, in sicer na območju regijskega parka: Kozjanski park (ID 1413).





Slika 10: Zavarovano območje narave; vir: PISO, december 2025

### 5.3 Varstvo voda

- NE VVO (vodovarstveno območje)
- NE VT površinske (vodotok)
- NE Poplavne vode
- DA Podzemne vode – Posavsko hribovje do osrednje Sotle**

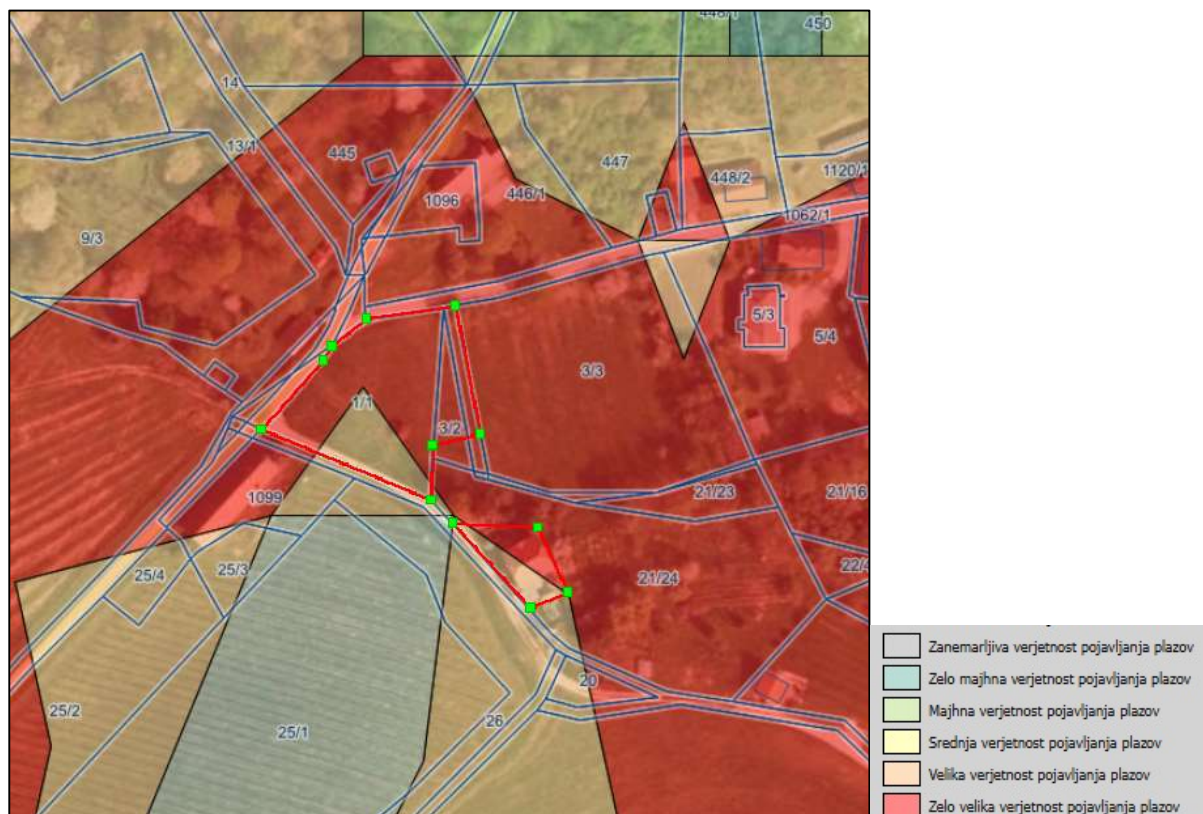
Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo.

### 5.4 Ogroženost območja

Območje obravnave se (po javno dostopnih podatkih) ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju in ne na plazovitem območju ali erozijskem območju. Območje se nahaja na plazljivem območju, in sicer območju zelo velike in velike verjetnosti pojavljanja plazov.

- NI Opozorilna karta verjetnost pojavljanja zemeljskih plazov
- DA Plazljiva območja – karta verjetnosti pojavljanja plazov**
- NI Erozijska območja – opozorilna karta erozije
- NI Plazovita območja – karta lavinske nevarnosti
- NI Poplavno območje (OPVP – območje pomembnega vpliva poplav, iKPN – integralna karta poplavne nevarnosti, OPKP – opozorilna karta poplav, PODO – poplavni dogodki)





Slika 11: Plazljivo območje; vir: PISO, december 2025

Iz GG poročila (GHC-Projekt d.o.o., januar 2026) je razvidno, da je bila narejena analiza stabilnosti. Rezultat analize stabilnosti je, da je obstoječ teren stabilen in 40,4% izkoriščen.

Projektni pospešek tal v (g):	0,275
-------------------------------	-------

## 5.5 Obramba

Območje OPPN ne spada pod območja posebnih varovanj v obrambne namene po prostorskem planu občine.

## 6 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

### 6.1 Naravne značilnosti prostora

Geomorfološke danosti	Nagnjen teren, ki pada iz smeri zahoda proti vzhodu
Nadmorska višina	277 - 281 mnv
Posebnosti	/
Osončenost	Dobra

## **6.2 Ustvarjene razmere v prostoru**

Območje OPPN se nahaja na vrhu vzpetine, na robu naselja Pišece, ki je v svojem osrednjem delu strnjeno in oblikuje vaško jedro. Področje v okolici je gričevnato, prevladuje vinorodna pokrajina z zidanicami in posameznimi kmetijami.

Območje na severu in zahodu meji na zazidana stavbna zemljišča, na vzhodu meji na nezazidana stavbna zemljišča, na jugu pa na kmetijske površine.

V fazi priprave OPPN je investitor pridobil gradbeno dovoljenje za ureditve skladne z dovoljenimi ureditvami v OPN.



*Slika 12: Dela v izvajanju po že izdanem gradbenem dovoljenju - pogled na območje OPPN iz smeri vzhoda proti zahodu*



*Slika 13: Dela v izvajanju po že izdanem gradbenem dovoljenju – pogled na območje OPPN iz smeri zahoda proti vzhodu*



*Slika 14: Obstoječa stanovanjska stavba na vzhodni strani območja OPPN*





Slika 15: Obstoječa dostopna pot, pogled iz smeri zahoda proti vzhodu

### 6.2.1 Dejanska raba zemljišč



Slika 16: Dejanska raba zemljišč



Območje OPPN je na zgornjem delu nepozidano: trajni travniki (ID1300) in njiva (ID1100), v spodnjem delu, kjer se nahaja obstoječa stanovanjska stavba, pa je v celoti pozidano območje (ID3000).

### 6.2.2 Dejavnosti

V naselju je prisotna mešana raba prostora, s prepletom objektov za bivanje, kmetijsko rabo, objektov družbenih ter storitvenih dejavnosti.



Slika 17: Stavbe glede na dejansko rabo; vir: PISO, december 2025

### 6.2.3 Obstoječi objekti in ureditve

Območje OPPN je v večjem delu nepozidano. Pozidan je južni del območja, kjer stoji stanovanjska stavba.

#### Oblikovne značilnosti območja:

Obstoječi stanovanjski objekti v neposredni bližini: do P+1+M, z dvokapnicami

Fasade: fasade svetlih odtenkov.

#### Omejitve v prostoru

- Plazljivo območje,
- Strm teren.

#### Kvalitete v prostoru:

- Ohranjena kulturna krajina,
- Odprti pogledi.

### 6.2.4 Parcelna in lastniška struktura

Zemljišča so v lasti pobudnika za OPPN.

## 7 HIERARHIČNO NADREJENI PROSTORSKI AKTI

### 7.1 DRŽAVNI PROSTORSKI RED

Pri pripravi prostorskega akta se smiselno upoštevajo usmeritve iz priročnikov v sklopu Državnega prostorskega reda (DPR).

#### 7.1.1 Državni prostorski izvedbeni akt

Na območju OPPN ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

### 7.2 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE BREŽICE

Na območju OPPN velja naslednji prostorski akt:

**Občinski prostorski načrt občine Brežice** (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice, Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo, 80/21 in 11/25; v nadaljevanju: OPN).

Izvedba OPPN ni določena z OPN. Z OPPN se spreminja podrobnejša namenska raba prostora.

#### 7.2.1 Strateški del

6. člen (Stanje in težnje dosedanjega prostorskega razvoja v občini)

Rekreacija, šport in turizem:

(17) ....Občina je bogata s kulturnimi in zgodovinskimi 'področji' kot so Pišece, Bizeljsko, Mokrice, grad Brežice. V zadnjem obdobju se je v občini razvilo več najrazličnejših sprehajalnih poti povezanih z naravno in kulturno dediščino, predvsem v obliki vinskih cest (Bizeljsko-sremiška in Podgorjanska vinska cesta) in sadjarskih poti. ...

Naravne in kulturne danosti:

(25) ...Velik in premalo izkoriščen potencial pa v občini predstavljata gradova Bizeljsko in Pišece. ...

9. člen (Cilji prostorskega razvoja)

(4) Turizem

– Vzpostavili se bodo centri, ki bodo delovali kot izhodišče turistične ponudbe na posameznih delih občine: za osrednji del občine – mesto Brežice, za severni del občine – naselje Bizeljsko, za južni del občine – Terme Čatež in vinogradniško območje Gadova peč. Prav tako pomembni pa sta tudi izhodiščni točki Bušeča vas, vezana na Krko in Podgorjansko vinsko turistično cesto ter izhodiščna točka Pečice kot izhodiščna točka za poti po Orlici in kot navezava na sosednji občini ter Kozjanski regijski park in grad Podsreda. Širše območje Bizeljskega s Sromljami, Pišecami, Podgorjem, Zgornjo Pohanco je vinogradniško usmerjeno. Po območju potekajo številne vinogradniške ceste in poti.

10. člen (Prioritete uresničevanja ciljev)

(2) Turizem

– Zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj turističnih središč za posamezne dele občine – v mestu Brežice, v Termah Čatež, v Termah Paradiso v Dobovi, v sklopu gradov Bizeljsko in Pišece ter v sklopu gradu Mokrice ter z njimi povezanih ustreznih infrastrukturnih površin

11. člen (Prednostna območja za razvoj dejavnosti)

## (2) Turizem

Prednostno se območja za razvoj turizma opredeljujejo:

...

– na območju širšega območja Bizeljskega: na območju gradu Pišece in Bizeljsko (turistično središče);

### 12. člen (Omrežje naselij z vlogo in funkcijami naselja)

(3) Kot lokalna središča se bodo razvijala naselja Bizeljsko, Cerklje ob Krki, Dobova, Artiče, Čatež ob Savi, Globoko, Kapele, Krška vas Jesenice na Dolenjskem in Pišece, kjer je treba krepiti tudi njuno vlogo pomembnejšega zaposlitvenega središča kot tudi krepiti oskrbne, storitvene ter družbene funkcije naselja, ki so pomembne za razvoj širšega dela občine, ter zmanjšujejo izrazito gravitacijsko moč mesta Brežic.

### 40. člen (Usmeritve za notranji razvoj naselij)

(10) Območja naselij, v katerih se prednostno zagotavlja notranji razvoj z zgoščevanjem oziroma izrabo prostih stavbnih površin: ....Pišece,...

### 43. člen (Usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih)

Stanovanjska dejavnost:

(3) Za območja počitniških hiš so predvidena manjša območja v naseljih: ...Pišece, ...

### 49. člen (Značilnosti prostorskih enot)

#### (3) PREN-02 JUŽNA POBOČJA ORLICE

Za južna pobočja Orlice ob severnem robu občine je značilen razgiban relief z večjim številom manjših slemen, dolin in grap ter z gozdom poraščena pobočja. Enoto pokriva raznolik površinski pokrov z velikim deležem gozda (sever) s posameznimi krčevinami, celki; vinogradi, deloma ekstenzivnimi sadovnjaki in razpršeno poselitvijo na gričevju ter majhnimi gručastimi zaselki in drobno členjeno kmetijsko krajino, pretežno njivsko krajino na uravnem rahlo valovitem terenu, praviloma južno od ceste Sromlje-Pišece. Pester, razgiban relief različnih strmin in smeri ter raznolik površinski pokrov določata veliko krajinsko pestrost. V enoti je čedalje več razvrednotenih krajinskih območij, ki nižajo vrednostno oceno. Prisotno je zaraščanje.

S spodbujanjem dejavnosti, ki so tu tradicionalne je treba omejevati odseljevanje. Kmetijsko rabo na območju se ohranja v obstoječem obsegu ali povečuje. Omejiti je treba razpršeno gradnjo, predvsem počitniških hišic, upoštevati tradicionalne elemente gradnje in izraziti naselja ter na ta način povečati skladnost območja. Zagotovi se oblikovanje krajine za vse posege v prostor in uredi krajinski prostor na izpostavljenih, prisojnih pobočjih in slemenih. Varuje naj se vedute na prostorske dominante, gradove in cerkve, ter tako izboljšuje orientacijo v prostoru. Prednostno se zagotavlja sanacija kamnolomov na izpostavljenih krajinskih legah. Na območju se bo ohranjalo prvotno strukturo gradnje naselij. Kvalitetna in potencialna območja zidanic se bodo nadgrajevala in vključevala v turistično ponudbo. Naselja in razpršeno poselitev se bo urejalo in prenavljalo z upoštevanjem kakovostnih tradicionalnih prvin arhitekture.

### 57. člen (Usmeritve za razvoj turizma)

(7) Na širše območje Bizeljskega se usmerja predvsem turizem vezan na vinogradniško ponudbo tega območja. Za območje je s turističnega vidika pomembno zagotoviti povezovanje gradov Bizeljsko in Pišece s Kunšperkom ter Podsredo ter nadaljnjo navezavo na območje Kozjanskega parka in povezovanje obstoječih turističnih kapacitet vezanih predvsem na vinarstvo – repnice, turizem v zidanicah, vinske turistične ceste ... Na gozdna območja pobočij Orlice se usmerja predvsem rekreacijo in planinstvo z izhodiščem v Pečicah.

(20) Kot vinarske turistične točke oziroma koncentracijske točke vezane na turistično vinarsko ponudbo so opredeljene: Orešje, Drenovec, Sv. Vid, Pišecce, Volčje (ali Sromlje), Brezovica na Bizeljskem (območje repnic), Stara vas Bizeljsko (vstopna točka) in na jugu Stankovo in Gadova Peč.

## 7.2.2 Izvedbeni del

### 7.2.2.1 Namenska raba prostora



Slika 18: Območje OPPN na izseku iz grafičnega dela OPN

**Prostorska enota:** PREN-02

**Enota urejanja prostora (EUP):** del EUP PIŠ-22

**Osnovna namenska raba:** območje stavbnih zemljišč

**Podrobnejša namenska raba:** SSe – prostostoječa gradnja enodružinskih hiš

**Način urejanja:** PIP

**Prostorska enota:** PREN-02

**Enota urejanja prostora (EUP):** Ap 1435

**Osnovna namenska raba:** območje stavbnih zemljišč

**Podrobnejša namenska raba:** Ap – območja razpršene poselitve posebnih zaključenih območij v okviru sanacije razpršene gradnje

**Način urejanja:** PIP

Pri določanju meril in pogojev na območju OPPN se smiselno povzemajo določila OPN podrobnejše namenske rabe – **BT** (površine za turizem) .

#### 7.2.2.2 Usmeritve za izdelavo OPPN iz OPN

Izdelava OPPN ni določena v OPN zato ni podanih usmeritev.

Skupni prostorsko izvedbeni pogoji:



### **7.2.2.3 Splošni prostorski izvedbeni pogoji**

74. člen (Dopustne vrste dejavnosti na namenskih rabah)

Spremljajoče dejavnosti lahko dosega do 50% BEP posameznega objekta ampak ne več od maksimalne dovoljene površine v posameznem objektu, če je ta določena.

77. člen (Odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne parcele objekta.

Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih pa najmanj 1,5 m, če so objekti taki, da imajo enega ali več prostorov v katerega človek lahko vstopi, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra.

Če so odmiki zahtevnih, manj zahtevnih in nezahtevnih objektov od meja sosednjih parcel manjši od odmkov določenih v drugem odstavku tega člena, je treba v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od parcelne meje praviloma ne smejo biti manjši od 1,5 m.

Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.

Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka tega člena se medsoseske ograje praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta. V kolikor so spodnje etaže obstoječe stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. Načrtovani objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, če več kot polovica dolžine fasadnega oboda obstoječe stanovanjske stavbe leži znotraj območja, ki ga določata premici, ki potekata pod kotom  $\pm 45^\circ$  od smeri severa, od točk skrajnih južnih, vzhodnih in zahodnih vogalov fasade novo predvidenega objekta.

Ne glede na določbe predhodnih odstavkov tega člena se lahko gradi do parcelne meje, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih obstoječega strnjenega mestnega jedra, obstoječih uličnih nizov in pri atrijskih hišah ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist. Na območjih strnjene gradnje je dovoljena novogradnja na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja). V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o gradnji na parcelni meji ne soglašata, je lahko objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Navedeni odmiki veljajo, če ni z regulacijskimi črtami določeno drugače.

Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od cestišča 1,5 m, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odmikom ali če je ta določen z regulacijsko linijo.

Za vse gradnje in posege znotraj varovalnega pasu javne ceste je treba pridobiti soglasje upravljavcev.

Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje, razen če upravljavec soglaša z drugačnimi pogoji.

78. člen (Določanje velikosti objektov)

(2) Kadar za gradnjo objektov višina s tem odlokom ni natančno določena, velja:

- višina novega objekta ne sme presegati najvišjega objekta enake namembnosti na območju znotraj EUP v oddaljenosti do 150m od parcele objekta, namenjene gradnji načrtovanega objekta;

(5) Za EUP, kjer je predviden način urejanja OPPN, veljajo faktorji izrabe kot usmeritev. Računajo se na celotno EUP.

#### **7.2.2.4 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja**

79. člen (Oblikovanje objektov)

(1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse.

(2) V prostorskih enotah z izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem je treba naklon strehe, material in barvo kritine ter smeri slemen prilagoditi kakovostni podobi v prostorski enoti. Smer slemena stavb naj bo praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smeri slemen (več kot 50% objektov v enoti urejanja prostora) prečno na plastnice. Barve kritin (izjeme so ravne strehe) morajo biti temne (sive do grafitno sive, rjave ali opečne barve). Strehe dozidanega objekta morajo biti oblikovno skladne z obstoječim objektom (enak naklon ali ravna streha). Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi okni, terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenoteno oblikovane. Sodobno oblikovane strehe, ki spreminjajo tipičen naklon in kritino, na območjih varovanih naselbinske kulturne dediščine niso dovoljene.

(3) Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehe je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in so v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino. Pri ravnih strehah morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.

(4) Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, nadstreški, balkoni, ograje, ipd. treba smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v prostorski enoti. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena. 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. Poslikave fasad niso dopustne, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov.

(5) Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij-grška stebrišča,...) in na strehah objektov (kritine, frčade,...).

(6) Pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na obstoječih javnih stavbah ter objektih kolektivne stanovanjske gradnje je treba upoštevati naslednja pravila:

- pri obnovi fasad in zamenjavi stavbnega pohištva je treba upoštevati barvo, ki je bila določena z gradbenim dovoljenjem za stavbo;

- če barva fasade, velikost, oblika in barva oken in vrat stavbe v gradbenem dovoljenju niso bili določeni, je treba upoštevati prvotno barvo fasade in velikost, obliko in barvo oken in vrat objekta. Spremenijo se lahko le s soglasjem občinske službe, pristojne za urejanje prostora;

- za večstanovanjske objekte je treba izdelati projekt za poenoteno zastekljevanje balkonov, poenoteno menjavo balkonskih ograd in zunanjega stavbnega pohištva, nadstreškov ter postavitev klimatskih naprav.

- (7) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov.
- (8) Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti oblikovno skladnost dozidanega ali nadzidanega objekta z obstoječim objektom. Objekti kot celota pa morajo biti v skladu z oblikovnimi zahtevami, ki jih za posamezno enoto urejanja določa ta odlok.
- (9) Oporni zidovi, višji od 1,5 m, morajo biti vsaj delno ozelenjeni.
- (10) Posamezne gradnje je možno oblikovati v kontrastu z okoljem in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, kadar ima različnost oziroma nasprotnost oblike za cilj vzpostaviti novo kvalitetno prostorsko dominantno ali doseči večjo razpoznavnost območja, zlasti z novogradnjami v središčih posameznih naselij, na prometnih vozliščih, na zaključkih stavbnega niza ali v oblikovno neenotnih oziroma degradiranih območjih. Za takšne gradnje je potrebna izdelava OPPN.

#### 80. člen (Velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin)

- (5) Ohranja se obstoječa vegetacija. Pri novih zasaditvah se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne vrste. Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Uporaba eksotičnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih in sicer na parkovnih površinah in v okviru zelenic ob javnih objektih posebnega pomena.

#### 81. člen (gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)

- (5) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na 6 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena.
- (6) Parkirna mesta in garaže za 2 ali več tovornih vozil, ki posamezno presegajo 3,5 t in za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil v stanovanjskih območjih z namensko rabo S in C (razen CDo) niso dopustna.

#### 82. člen (Dimenzioniranje števila parkirnih mest)

Posebne dejavnosti	
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzion)	1 PM/1,5 sobo
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže + 1PM/tekoči meter točilnega pulta – ne manj kot 5PM
12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinska prenočišča)	1 PM/10 ležišč

Poleg navedenega števila parkirnih mest je za objekte, za katere je potrebnih več kot deset PM, treba zagotoviti še parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila.

#### 83. člen (Gradnja, postavitve in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (2) Pri oblikovanju nezahtevnih in enostavnih objektov je treba upoštevati naslednje splošne prostorske izvedbene pogoje:
- strehe so praviloma ravne; dovoljene so tudi oblike in nakloni streh, ki so predpisani za obravnavano EUP;
  - pomožni objekti morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo, h kateri pripadajo;
  - turistično in drugo obvestilno signalizacijo je dopustno nameščati v skladu z občinskim odlokom.

#### 86. člen (Obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)

#### 87. člen (minimalna komunalna oskrba)



88. člen (Obvezno priključevanje na komunalno opremo)

89. člen (varovalni pasovi grajenega javnega dobra in gospodarske javne infrastrukture)

(1) Varovani pasovi cest znašajo, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran: regionalna cesta (RC) 15 m

- zbirna mestna ali krajevna cesta (LZ) 10 m
- lokalna cesta, mestna ali krajevna cesta (LC) 10 m
- javna pot (JP) 5 m
- kolesarske javne poti 2 m
- nekategorizirana cesta 2 m

(3) Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture znašajo, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda:

- za elektroenergetske vode nazivne napetosti:
- nadzemni več sistemski daljnovodi nazivne napetosti 400kV in 220 kV 40 m
- razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV 40 m
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 400 kV 10 m
- nadzemni več sistemski daljnovod nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 15 m
- razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 15 m
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 3 m
- nadzemni več sistemski daljnovod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV 10 m
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV 1 m
- razdelilne postaje srednje napetosti, transformatorske postaje srednje napetosti 0,4 kV 2 m
- za plinovode z obratovalnim tlakom:
- 16 barov in več 100 m
- od 1 bar do 16 barov 30 m
- do 1 bar 5 m
- za vodovod, kanalizacijo, telekomunikacijski vod, drugi vodi lokalne gospodarske javne infrastrukture, merjeno od osi skrajnega voda 3 m

(5) Če so varovalni pasovi posameznega infrastrukturnega omrežja, opredeljeni v drugih predpisih, večji od navedenih v tem odloku, se upošteva določila teh predpisov.

99. člen (Objekti in ureditve za zbiranje in odstranjevanje odpadkov)

(2) Zbirno mesto za komunalne odpadke je pri novogradnjah lahko v objektu ali na funkcionalni parceli objekta, h kateremu pripada. Locirano naj bo na utrjeni površini z odtokom in zaščiteno pred vremenskimi vplivi. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto.

(4) Prezemno mesto mora biti dobro prometno dostopno, zunaj prometnih površin, na utrjeni površini z odtokom, zaščiteno pred vremenskimi vplivi in oblikovano kot del urbane opreme naselja. Odjemno mesto je praviloma oddaljeno največ 5 metrov od transportne poti, dostop pa svetle širine min 3 metre in svetle višine min 3,6 metra. Če je dostop slepa ulica, daljša od 50 metrov, mora imeti obračališče.

103. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

104. člen (Varstvo zraka)

(2) Pri načrtovanju gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih objektov se za način ogrevanja prednostno načrtuje uporaba obnovljivih virov energije ali soproizvodnja toplote in električne energije z visokim izkoristkom.

112. člen (Varstvo pred hrupom)

(2) Meje med III. in IV. območjem varstva pred hrupom so določene z mejami med območji različne podrobnejše namenske rabe prostora, ki jih uvrščamo v območja III. in IV. stopnje varstva pred hrupom in sicer:

BT III. stopnja

### 7.2.2.5 Podrobni prostorski izvedbeni pogoji

Pri določanju meril in pogojev na območju OPPN se smiselno povzemajo določila 127. člena OPN podrobnejše namenske rabe predmetne EUP – **BT** (površine za turizem) in sicer:

Namenska raba	B – posebna območja		
Podrobna namenska raba	BT Površine za turizem	BC Športni centri	BD Površine drugih območij
<b>Splošno:</b>			
Osnovna dejavnost	Gostinstvo in turizem (turistična ponudba in nastanitve)	športne aktivnosti, prireditve, rekreacija	nakupovalni centri, sejmišča, zabavišni parki, prireditveni prostori
Spremljajoče dejavnosti	družbene dejavnosti poslovne dejavnosti trgovske in storitvene dejavnosti druge dejavnosti, ki služijo tem območjem		
Izključujoče dejavnosti	bivanje proizvodne dejavnosti promet in skladiščenje trgovina na debelo		bivanje proizvodne dejavnosti promet in skladiščenje
Vrsta objektov, zahtevnih in manj zahtevnih	121 gostinske stavbe 12420 garaže 12610 stavbe za kulturo in razvedrilo 12650 stavbe za šport 2302 energetske objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov 24122 drugi gradbeno inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas 24205 drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje 24110 športna igrišča	12112 gostilne, restavracije, točilnice 12420 garaže 12650 športne dvorane 2302 energetske objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov 2411 športna igrišča 24122 drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas 24205 drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje-	12112 gostilne, restavracije, točilnice 123 trgovske stavbe in druge stavbe za storitvene dejavnosti 12420 garaže 12610 stavbe za kulturo in razvedrilo 12650 športne dvorane 2302 energetske objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov 24122 drugi gradbeno inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas 24205 drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje-parkirišča za avtodome
	Dovoljena je gradnja infrastrukturnih objektov in naprav, ki so v javnem lokalnem interesu ter gradnja drugih objektov, ki služijo dopolnjevanju osnovne dejavnosti.		
Zelene površine	Min FZP: 0,30	Min FZP: 0.30	Min FZP: 0.300
Maksimalna dopustna izraba	FZ: 0,5 Višina 15m	FZ: 0.5 Višina 15m	FZ: 0.5 Višina 15m
Merila in pogoji za oblikovanje	<p>– Razvoj turističnih in športno rekreacijskih dejavnosti je treba usmerjati tako, da bodo posegi v prostor čim manjši ter da se bodo ohranjale naravne in kulturne kakovosti prostora. Gradnja potrebne infrastrukture naj se usmerja na vidno neizpostavljen območja, v skladu z okoljskimi in naravovarstvenimi kriteriji ter varstvom kulturne dediščine. Novozgrajeni objekti naj upoštevajo značilnosti krajinske tipologije.</p> <p>– Na območju rekreativnih dejavnosti v odprti krajini je zaradi varovanja naravne krajine potrebna preiščljena izvedba krajinskih ureditev na podlagi načrtov krajinske arhitekture.</p> <p>– Pri gabaritih posameznih objektov (gostinski objekti, hoteli, lovski, gozdarski ali planinski domovi, ipd.), ki se urejajo izven turističnih kompleksov, naj se upoštevajo predpisani gabariti za oblikovanje stanovanjskih objektov <u>v SS oziroma stanovanjsko kmetijskih objektov v SK.</u></p> <p>– Gradnja podzemnih kletnih etaž v stavbah je dovoljena povsod kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost objektov.</p>		
	– Za objekte, ki mejijo na mestni javni prostor, se dovolijo strehe, usklajene s obstoječimi objekti ob tem javnem mestnem prostoru. Dovolijo se odstopanja in novosti, če se s tem doseže novo urbanistično – arhitekturno kakovost;		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Za objekte znotraj kompleksa se dovolijo vse vrste streh, vendar naj bodo znotraj kompleksu poenotene; Za objekte večjih dimenzij se priporočajo ravne lahko pa tudi enokapne strehe majhnega naklona;</li> <li>– Dovoljena je namestitve sončnih kolektorjev in sončnih celic ter sončnih elektrarn;</li> <li>– Dovoljena je kritina v črni, sivi, temni sivi, opečni, temno rjavi ali temno zeleni barvi. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. Dovoljeno je odstopanje od teh barv v primeru ravnih streh.</li> <li>– Za gradnjo novih objektov BEP večjih od 800 m<sup>2</sup> v enotah z namensko rabo BT je potrebna izdelava variantnih rešitev oziroma izvedba urbanistično-arhitekturnega natečaja.</li> <li>– Strehe objektov s tlorisno površino večjo od 2000 m<sup>2</sup> naj se dodatno funkcionalno izrabijo (sončne elektrarne, parkirišča, zelena streha ...). Izjema so strehe, ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako, da dodatna funkcionalna izraba ni mogoča.</li> <li>– Novozgrajeni objekti naj upoštevajo značilnosti krajinske tipologije.</li> <li>– Servisne stavbe ne smejo biti umeščene ob javne prostore;</li> <li>– za preseganje teh določbe je potrebna izdelava OPPN.</li> </ul>
<b>Merila po prostorskih enotah:</b>	<b>Ni posebnih meril za PREN 02</b>

### 7.3 SKLADNOST Z OPN

*V skladu z določbami prvega odstavka 52. člena ZUreP-3 so prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. ZUreP-3 v petem odstavku 52. člena določa, da mora biti OPPN skladen z OPN.*

*Nadalje je v Usmeritvah za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z ZUreP-3 do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja, ki jih je izdalo takratno ministrstvo, pristojno za prostor (MOP), št. 35033-2/2022-2550-274 z dne 6.7.20222 podana razlaga 119. člena ZUreP-3. Kadar je OPPN predviden v OPN se pri njegovi izdelavi upoštevajo usmeritve za njegovo pripravo, določene v OPN. V primeru, da OPN ne določa priprave OPPN, pa se upoštevajo splošna določila OPN, ki veljajo za navedeno območje (namenska raba prostora, prostorski izvedbeni pogoji).*

*Nadalje 117. člen ZUreP-3 določa, da OPN določa območja, za katera se pripravijo OPPN, usmeritve in pogoji za njihovo pripravo vključno z morebitno obveznostjo izvedbe projektnega natečaja, in prostorski izvedbeni pogoji za izvajanje posegov v prostor, ki veljajo do njihovega sprejetja. Od koder izhaja, da PIP-i veljajo do sprejetja OPPN.*

*Vezano na drugi odstavek 127. člena ZUreP-3 veljajo PIPi v OPPN le, če se izrecno določi hkratna uporaba posameznega PIP iz OP, saj sicer OPPN predstavlja celotno izvedbeno regulacijo prostora v njegovem območju.*

#### 7.3.1 Skladnost s strateškim delom OPN

*Skladno s prvim odstavkom 52. člena ZUreP-3 prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti.*

Izvleček ključnih določil strateškega dela OPN je podan v točki 7.2.1.

OPPN ni v nasprotju s strateškim delom OPN.

#### 7.3.2 Skladnost z namensko rabo

Predvidene ureditve niso skladne z namensko rabo prostora, saj se z OPPN, skladno s 130. v povezavi z 309. členom ZUreP-3 pristopi k spremembi namenske rabe prostora, in sicer iz SSe in Ap v BT.

Utemeljenost izpolnjevanja pogojev iz 130. člena ZUreP-3 je navedena v točki 1.3.1.2



### **7.3.3 Podlaga za pripravo OPPN v OPN**

Osmi odstavek 142. člena določa, da se z OPPN-jem lahko spremeni podrobnejša namenska raba enote urejanja prostora, če je to usklajeno z zakonodajo.

Deveti odstavek 142. člena določa, da se podrobni prostorski načrt lahko izdela za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN, vendar je potrebno obrazložiti v sklepu o začetku postopka.

Priprava OPPN je skladna s 142. členom OPN.

### **7.3.4 Skladnost območja OPPN z OPN**

V OPN za predvideno območje ureditve ni predpisana izdelava OPPN.

### **7.3.5 Upoštevanje usmeritev za pripravo OPPN**

V OPN za predvideno območje ureditve ni predpisana izdelava OPPN in zato ni podanih usmeritev za njegovo pripravo.

### **7.3.6 Zaključna ugotovitev**

*Skladno s petim odstavkom 52. člena ZUreP-3 mora biti OPPN skladen z OPN.*

OPPN je skladen z OPN.

## **7.4 VELJAVNI IZVEDBENI PROSTORSKI NAČRT**

Na območju OPPN ni sprejetih veljavnih izvedbenih prostorskih načrtov.

## **8 OPIS Z OPPN NAČRTOVANIH UREDITEV (OBRAZLOŽITEV ODLOKA)**

*\* v nadaljevanju postopka priprave OPPN*