Na podlagi 129. v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US, 75/25 in 14/26), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na ___. redni seji dne _____ sprejel

O D L O K
o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa, SD OPPN1

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa (Uradni list RS, št. 80/08) se za 1. členom doda nov 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen
(predmet odloka)

S tem Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa, SD OPPN1 (v nadaljevanju: SD OPPN1) se spremeni in dopolni Občinski podrobni prostorski načrt Stanovanjska soseska Cholewa (Uradni list RS, št. 80/08; v nadaljevanju OPPN).

Veljavni OPPN na območju obstoječih parkirišč ob križišču Maistrove in Opekarske ulice ni izvedljiv, zato se izkazuje potreba po spremembah in dopolnitvah obstoječega OPPN za novogradnjo, z ustreznejšo umestitvijo večstanovanjskih stavb s spremljajočimi objekti in ureditvami.

Na celotno območje OPPN se nanašajo nekatere spremembe in dopolnitve, ki izhajajo iz usklajevanja s pripravljavcem in upoštevanja zahtev nosilcev urejanja prostora, predvsem v smislu ažuriranja določil.«

2. člen

Za 2. členom se doda nov 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen
(predmet odloka)

SD OPPN1 vsebuje poleg tekstualnega dela (odlok in neuradno prečiščeno besedilo) tudi kartografski del ter spremljajoče gradivo.

Kartografski del SD OPPN1 vsebuje naslednje grafične načrte:

1. Območje SD OPPN1
   - 1.1 Območje SD OPPN1 na OPN — M 1: 5 000
   - 1.2 Območje SD OPPN1 na DOF in ZKN — M 1: 2 000

1.3 Območje SD OPPN1 na geodetskem načrtu	M 1: 1 000
2. Vplivi in povezave	M 1: 2 000
2.1 Prikaz ureditev v območju SD OPPN1 (po OPPN in SD OPPN1)	M 1: 500
3. Ureditvena situacija SD OPPN1	M 1: 500
3.1 Karakteristični prerez območja	M 1: 400
4. Prometne ureditve SD OPPN1	M 1: 500
5. Infrastruktura SD OPPN1	M 1: 500
6. Načrt gradbenih parcel SD OPPN1	M 1: 500
7. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom SD OPPN1	M 1: 500

SD OPPN1 ima naslednja spremljajoča gradiva: obrazložitev in utemeljitev s seznamom veljavnih predpisov, stanje prostora, strokovne podlage in podatki, vplivi na okolje, vključevanje nosilcev urejanja prostora, povzetek za javnost in poročilo o sodelovanju z javnostjo.«

3. člen

V 3. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
»SD OPPN1 je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod številko projekta 2528 in identifikacijsko številko prostorskega akta 7436.«

II. TEKSTUALNI DEL

4. člen

V 4. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
»Območje SD OPPN1 zajema še nepozidano območje OPPN, kjer je izkazana konkretna investicijska namera, in zajema zemljišča s parc. št. 320/12-del, 320/13-del, 320/43, 330/1, 330/2-del, 348/16-del, vse k.o. 1299 Zakot, v skupni površini 1,1 ha. Na celotno območje OPPN se nanašajo nekatere spremembe in dopolnitve, ki izhajajo iz usklajevanja s pripravljavcem in upoštevanja zahtev nosilcev urejanja prostora, predvsem v smislu ažuriranja določil.«

5. člen

V 5. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
»Območje SD OPPN1 predstavlja del nepozidanih zemljišč znotraj območja OPPN. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji je prikazan v grafičnem delu - »Vplivi in povezave« - list št. 2.«

6. člen

(1) V 6. členu se v prvem odstavku prva in druga alineja spremenita tako, da se glasita:
»– predvidena je sodobna večstanovanjska gradnja petih objektov podolgovate oblike, umeščenih med Šolsko oziroma Opekarsko ulico.

– predvidena je podzemna garaža na območju pod lamelami »A1«, »A2« in »A3« večstanovanjskega objekta – uvoz in izvoz v garažo je predviden iz interne ceste med Opekarsko ter Šolsko ulico. Opcijsko je možna gradnja podzemne garaže tudi pod novima objektoma »B« in »C««.

(2) V prvem odstavku se v drugem stavku »…izvesti pločnik in kolesarsko stezo…« beseda »stezo« nadomesti z besedo »površino«.

(3) Za petim odstavkom se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»Na območju SD OPPN1 je v predvideni novogradnji dopustno izvajanje mirnih, pisarniških dejavnosti, z upoštevanjem naslednjih pogojev:

- da gre za samozaposlitev stanovalca tega večstanovanjskega objekta,

- da gre za neto površino do 30,0 m^2 za potrebe opravljanja dejavnosti,

- da ne zahtevajo več parkirnih mest, kot jih je potrebno zagotoviti za stanovanjsko enoto, kar pomeni, da dejavnost ne vključuje dela s strankami na lokaciji in da je zaposlen največ en zaposleni,

- da dejavnost ne zahteva posegov v fasado in izvedbe zunanjih samostojnih vhodov.«

7. člen

(1) V 7. členu se v prvem stavku za besedilom »»Ureditvena situacija« – list št. 4« doda besedilo: »in SD OPPN1 – »Ureditvena situacija SD OPPN1« – list št. 3«.

(2) V prvem odstavku se besedilo, ki določa pogoje za novogradnjo objektov »A1«, »A2« in »A3«, spremeni tako, da se glasi:
»Večstanovanjski objekt – lamela »A1«

Horizontalni gabariti:

– osnovni tloris: 44,10 x 18,80 m (± 10%) – znotraj maksimalnega gabarita objekta je dovoljen razgiban tloris v več kombinacijah, vendar se morajo te menjavati v medsebojnem ritmu in tvoriti zaključeno celoto;

– dovoljena je izvedba ograjenih atrijev in balkonov izven maksimalnega gabarita objekta, in sicer izvedba atrijev v širini do 3,5 m in balkonov v širini do 2,0 m od fasadne ravnine, poenoteno na eni strani fasade.

Vertikalni gabariti:

K+P+4, najvišja točka objekta (strehe) od urejenega terena je 19,0 m (± 10%); dovoljeno je stopničasto zaključevanje zadnje etaže objekta.

Večstanovanjski objekt – lamela »A2«

Horizontalni gabariti:

– osnovni tloris: 44,10 x 18,80 m (±10%) – znotraj maksimalnega. gabarita objekta je dovoljen razgiban tloris v več kombinacijah, vendar se morajo te menjavati v medsebojnem ritmu in tvoriti zaključeno celoto;

– dovoljena je izvedba ograjenih atrijev in balkonov izven maksimalnega gabarita objekta, in sicer izvedba atrijev v širini do 3,5 m in balkonov v širini do 2,0 m od fasadne ravnine, poenoteno na eni strani fasade.

Vertikalni gabariti:

K+P+4, najvišja točka objekta (strehe) od urejenega terena je 19,0 m (± 10%); dovoljeno je stopničasto zaključevanje zadnje etaže objekta.

Večstanovanjski objekt – lamela »A3«

Horizontalni gabariti:

– osnovni tloris: 44,10 x 18,80 m (±10%) – znotraj maksimalnega. gabarita objekta je dovoljen razgiban tloris v več kombinacijah, vendar se morajo te menjavati v medsebojnem ritmu in tvoriti zaključeno celoto;

– dovoljena je izvedba ograjenih atrijev in balkonov izven maksimalnega. gabarita objekta, in sicer izvedba atrijev v širini do 3,5 m in balkonov v širini do 2,0 m od fasadne ravnine, poenoteno na eni strani fasade.

Vertikalni gabariti:

K+P+4, najvišja točka objekta (strehe) od urejenega terena je 19,0 m (± 10%); dovoljeno je stopničasto zaključevanje zadnje etaže objekta.«

(3) V prvem odstavku se besedilo, ki določa pogoje za gradnjo podzemne garaže, spremeni tako, da se glasi :

»Velikost podzemne garaže je poljubna v mejah maksimalne pozidanosti parcel oziroma znotraj gradbenih mej, kot je prikazano na načrtu 4 «Ureditvena situacija« in na načrtu 7 »Načrt parcelacije« ter načrtu 3 »Ureditvena situacija SD OPPN1«.

Skupna podkletena garaža se nahaja pod lamelami »A1«, »A2« in »A3« večstanovanjskega objekta in mora hkrati s parkirišči na terenu zagotoviti vsaj minimalno zahtevano število parkirnih mest (odvisno od strukture stanovanj). Uvoz in izvoz v garažo je iz interne ceste med Opekarsko in Šolsko ulico.

Lahko se izvede peš dostop s parterja v podzemne garaže kot vertikalna povezava z objektom stopnišča.

Po potrebi se lahko izvede tudi dodatna podzemna garaža v območju pod objektoma »B« in »C«. Uvoz v opcijsko garažo pod objektom »C« je predviden iz interne prometnice, priključene na Škalerjevo ulico.«

(4) V prvem odstavku se v delu besedila, ki določa pogoje glede zunanje podobe objektov črta stavek, ki se glasi: »Konstrukcija: predviden je mešan nosilni sistem (armirano betonske plošče, stene in okvirji s polnili).«

(5) V prvem odstavku se v delu besedila, ki določa pogoje glede zunanje podobe objektov oziroma strehe, za besedo »naklon« doda besedilo »do 5° in« ter za besedo »masko« doda besedilo »oziroma atiko«.

(6) V tretjem odstavku se besedilo spremeni tako, da se glasi:

»Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov:

- objekti za lastne potrebe, od tega senčnica; ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti; spominska obeležja; objekt za oglaševanje; objekt za telekomunikacijsko opremo,
- nadstrešnice za avtomobile,
- nadstrešnice za kolesa in druga enosledna vozila,
- zaprt prostor za postavitev posod za smeti;
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine;
- zbiralnica ločenih frakcij;
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije;
- pomožni objekti: pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti),
- urbana oprema.

Gradnja ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dovoljena. Postavitev objektov za potrebe vzdrževanja površin atrijev ni dovoljena. Te površine se lahko zagotovijo v sklopu volumna glavnega objekta – lahko kot niša ali dodan kubus.«

(7) Za četrtim odstavkom se doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Ureditev okolice s SD OPPN1 predvidene novogradnje:

Ob Maistrovi in Šolski ulici se v odmiku cca. 2,0 m, ob Opekarski ulici pa v odmiku cca. 1,0 m od roba pločnika zasadi javorjev drevored ob upoštevanju poteka obstoječe infrastrukture (primerni odmiki in koreninski sistem). Sadilna razdalja med drevesi je cca. 7,5 m.

Zaradi zagotavljanja zasebnosti in omejevanja pogledov na parkirne površine se na mestih, določenih v grafičnem delu SD OPPN1 - »Ureditvena situacija SD OPPN1« – list št. 3, postavi žičnata ograja do maksimalne višine 1,8 m, ki mora biti ozelenjena z bršljanom ali drugo vzpenjavo, pretežno zimzeleno

vegetacijo. Dolžine ograj, prikazane v grafičnem delu, so informativne narave. Na obeh koncih ograje se zasadi grmovnice zaradi omilitve vizualnega učinka zaključka ograje. Odmik ograje ob Maistrovi ulici mora biti minimalno 3,0 m od roba pločnika, ob Opekarski ulici minimalno 2,0 m, ob obstoječem parkirišču mora biti odmik ograje minimalno 0,5 m od meje sosednjega zemljišča.

Zaradi obstoječe konfiguracije terena in višinskih razlik so na severozahodnem, severnem in severovzhodnem delu območja predvideni oporni zidovi višine do 1,0 m, ki se jih ozeleni z zasaditvijo vzpenjavk, grmovnic, trajnic ali drugo vegetacijo. Na oporni zid se lahko postavi žičnata ograja do skupne višine 1,2 m od nivoja parkirišča, ki se jo ozeleni. Višinske razlike nad opornimi zidovi se dodatno premošča z ozelenjenimi brežinami.

Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na štiri parkirna mesta. Kjer zasaditev dreves znotraj parkirne površine zaradi prostorskih, tehničnih ali infrastrukturnih omejitev ni mogoča, se zahtevano število dreves zagotovi v neposredni bližini parkirne površine. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena. Zasadijo se drevesa s srednje veliko ali veliko krošnjo (kot npr. lipovec, ostrolistni javor, gaber) na način, da se zagotovi najmanj 30% pokritosti parkirnih površin s krošnjami dreves (v časovnem preseku končne razrasti dreves).

Nad podzemno garažo je treba zagotoviti najmanj 1,20 m debeline zemeljskega sloja, ki omogoča zasaditev in normalno rast večjih dreves. Kadar zaradi konstrukcijskih omejitev in umestitve v teren zahtevane debeline zemeljskega sloja ni mogoče zagotoviti na celotni površini, je treba na mestih zasaditve dreves urediti lokalna nasutja oziroma sadilne sklede, ki zagotavljajo najmanj 1,20 m debeline rastnega substrata in s tem ustrezne pogoje za rast dreves.

Uredi se otroško igrišče, postavijo se otroška igrala, klopi in druga urbana oprema. V predvidenem končnem stanju se zagotovi ustrezno senčenje oziroma pokritost s krošnjami, kar pomeni, da mora biti na vsaj 30 % igrišča v poletnih mesecih in na 80 % območij za sedenje in mirno igro zagotovljena senca (prednostno naravna).«

Dosedanji peti in šesti odstavek se ustrezno preštevilčita.

(8) V dosedanjem petem odstavku, ki postane šesti odstavek, se za besedilom »Ureditvena situacija« doda vejica in besedilo: »za območje SD OPPN1 je prikazana na načrtu št. 3 »Ureditvena situacija SD OPPN1««.

(9) V dosedanjem šestem odstavku, ki postane sedmi odstavek, se v prvem stavku za besedilom »Načrt parcelacije« doda besedilo: »in za SD OPPN1 načrt št. 6 »Načrt gradbenih parcel SD OPPN1««.

(10) V dosedanjem šestem odstavku, ki postane sedmi odstavek, se črta besedilo, ki se glasi: »Parcele za gradnjo objektov ne smejo poseči v cestni svet kategoriziranih javnih cest. Cestni svet je dva metra širok pas merjen od črte, ki jo sestavljajo končne točke prečnega profila cestnega telesa z napravami za odvodnjavanje in brežinami ceste, definiran skladno s 14. členom Zakona o javnih cestah (Uradni list RS, št. 33/06 – UPB-1).«

8. člen

(1) V 9. členu se v prvem odstavku črta drugi stavek, ki se glasi: »Razdalja med osmi morebitnih priključkov mora biti najmanj 30 m.«.

(2) V prvem odstavku se besedilo devetega stavka »Območje glavne prometne povezave čez naselje, ki povezuje Šolsko in Opekarsko ulico, se lahko opredeli kot grajeno javno dobro, kateri status se vzpostavi v skladu z veljavno zakonodajo.« spremeni tako, da se glasi: »Interna cesta se lahko opredeli kot grajeno javno dobro.«

(3) V prvem odstavku se za besedilom devetega stavka »Interna cesta se lahko opredeli kot grajeno javno dobro.« doda besedilo, ki se glasi: »Na interni cesti ni dopustna postavitev ramp, zapornic ali drugih naprav za omejevanje dostopa do prometnih površin.«

(4) V drugem odstavku se doda besedilo:
»Na območju gradbene parcele GP1 z GP1a se zagotovi zadostno število parkirnih mest za avtomobile ter parkirnih mest za invalide, kot to določa OPN oziroma veljavni predpis za posamezno vrsto objekta, pri čemer se upošteva tudi potreba dodatnih parkirnih mest za obiskovalce.

Za posamezen objekt se zagotovi zadostno število parkirnih mest za kolesa ter druga enosledna vozila, pod pogoji, ki jih določa OPN. Umestijo se v bližino glavnega vhoda objekta.

Število zahtevanih parkirnih mest, kot jih določa OPN, je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno glede na druge ukrepe v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti ter glede na predpise in priporočila za urejanje mirujočega prometa.

Na območju predvidene novogradnje s SD OPPN1 parkirna mesta za avtomobile na terenu ne smejo biti lastniška, ampak so skupna parkirna mesta. V garaži je lahko do eno parkirno mesto/stanovanje tudi lastniško.

Zagotovi se tudi zadostno število polnilnih mest, kot to določa predpis, ki ureja vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva v prometu.

Na območju gradbene parcele GP2 se ohranja obstoječe parkirišče, ki se zasadi z drevesi, kot določa ta odlok za zasaditev parkirnih površin. Zasadi se tudi drevored ob cestah, kot določa ta odlok.«

(5) V drugem odstavku se črta besedilo, ki se glasi:
»Predvidena zasnova mora omogočiti potrebno število parkirnih prostorov, ki se zagotovijo na terenu in v podzemni garaži, in sicer v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/03) in Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04) ter zagotovi primeren manipulacijski prostor, vendar sta glede na potrebe in izkušnje iz prakse zahtevana najmanj sledeča faktorja:

– 1,6 PM po (klasičnem) stanovanju,

– 0,8 PM po oskrbovanem stanovanju.«

(6) V drugem odstavku se za besedo »Parkirišča« doda besedilo »(razen ob interni cesti med Opekarsko ter Šolsko ulico)«.

(7) V tretjem odstavku se za prvim stavkom doda besedilo: »Pločnik ob Opekarski ulici mora biti širine najmanj 1,6 m.«

(8) V tretjem odstavku se črta besedilo: »Ob Maistrovi ulici se izvede kolesarska steza.«

(9) V tretjem odstavku se besedilo četrtega in petega stavka spremeni tako, da se glasi:
»Na pešpoteh je potrebno izvesti rampe za invalide in vhode na pločnike z utopljenimi robniki. Interna cesta se uredi kot območje umirjenega prometa, z ustreznimi ukrepi za omejevanje hitrosti, pri čemer si prometni prostor delijo pešci, kolesarji in motorna vozila.

Pločniki ob sklopu javne ceste se opredelijo kot grajeno javno dobro, kateri status se vzpostavi v skladu z veljavno zakonodajo.«

(10) Peti odstavek se črta.

(11) V dosedanjem šestem odstavku, ki postane peti odstavek, se besedilo spremeni tako, da se glasi:
»(5) Investitor z Občino Brežice pred izvedbo gradenj sklene dogovor, v katerem se opredelijo transportne poti za potrebe gradbišča in obveznosti investitorja glede vzpostavitve prvotnega stanja na obstoječih prometnicah, ki so del OPPN-a.«

(12)Dosedanji sedmi in osmi odstavek postaneta šesti in sedmi odstavek.

9. člen

(1) V 10. členu se v tretjem odstavku črta besedilo zadnjega stavka, ki se glasi: »Pri projektiranju in izvedbi se upoštevajo smernice podane od upravljavca vodovoda (podrobnejši pogoji so opisani v tekstualnem delu OPPN-a, ki je sestavni del tega odloka).«

(2) V četrtem odstavku se za tretjim stavkom doda besedilo: »Pri načrtovanju odvajanja padavinskih voda je treba zaradi omejenih zmogljivosti obstoječega kanalizacijskega sistema preveriti in zagotoviti ustrezne ukrepe za zadrževanje padavinskih voda na območju OPPN. Predvideti je treba ustrezne zadrževalnike in druge trajnostne ukrepe za zmanjšanje odtoka, tako da se odtok padavinskih voda v javno kanalizacijo ne poveča glede na obstoječe stanje. Rešitve morajo biti utemeljene s hidravličnim izračunom oziroma ustrezno strokovno podlago ter usklajene z upravljavcem javne kanalizacije.«

(3) V četrtem odstavku se črta besedilo zadnjega stavka, ki se glasi: »Pri projektiranju in izvedbi se upoštevajo smernice podane od upravljavca kanalizacije in Agencije Republike Slovenije za okolje (podrobnejši pogoji so opisani v tekstualnem delu OPPN-a, ki je sestavni del tega odloka).«

(4) V petem odstavku se za drugim stavkom doda besedilo:
»Na območju SD OPPN1 je energija za napajanje predvidenih objektov na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP Blagovnica Brežice: 609. Za priključitev predvidenih objektov se obstoječi transformator 630 kVA zamenja s transformatorjem 1000 kVA.

Od obstoječe TP Blagovnica Brežice: 609 se predvidi nove nizkonapetostne priključne vode za napajanje vsake lamele in podzemne garaže posebej do priključno merilnih omaric.«

(5) V petem odstavku se črta besedilo zadnjega stavka, ki se glasi: »Pri projektiranju in izvedbi je potrebno upoštevati smernice podane od upravljavca elektroenergetskega omrežja (podrobnejši pogoji so opisani v tekstualnem delu OPPN-a, ki je sestavni del tega odloka).«

(6) V šestem odstavku v prvem stavku se besedilo »načrtovani glavni cestni povezavi čez naselje« nadomesti z besedilom »interni cesti«.

(7) V šestem odstavku v zadnjem stavku se črta besedilo », in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07)«.

(8) V sedmem odstavku se za drugim stavkom doda besedilo: »Na območju SD OPPN1 ni predvidenih novih priključkov na plinovodno omrežje. V primeru kasnejše potrebe se lahko le-ta izgradi na podlagi toleranc tega odloka.«.

(9) V sedmem odstavku se črta besedilo zadnjega stavka, ki se glasi: »Pri projektiranju in izvedbi se upoštevajo smernice podane od upravljalca plinovoda (podrobnejši pogoji so opisani v tekstualnem delu OPPN-a, ki je sestavni del tega odloka).«

(10) V osmem odstavku se besedilo »Omrežje zvez« nadomesti z besedilom »Komunikacijsko omrežje«.

(11) V osmem odstavku se za drugim stavkom doda besedilo: »Za predvidene ureditve na območju SD OPPN1 se predvidi nadgradnja komunikacijskega omrežja z navezavo na obstoječe omrežje, in sicer z navezavo na obstoječi TK kabelski jašek, ki se nahaja na južni strani območja ob cestnem priključku objekta A1.«.

(12) V osmem odstavku se črta besedilo zadnjega stavka, ki se glasi: »Pri projektiranju in izvedbi se upoštevajo smernice podane od upravljavca TK in CATV omrežja (podrobnejši pogoji so opisani v tekstualnem delu OPPN-a, ki je sestavni del tega odloka).«

(13) V desetem odstavku se za prvim stavkom doda besedilo: »Za ogrevanje in drugo uporabo se zagotavlja tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije. V ta namen je dopustna postavitev zunanjih naprav in zunanje opreme, ter manjše naprave v skladu s predpisom, ki ureja manjše naprave za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije.«

(14) Za desetim odstavkom se doda nov enajsti odstavek, ki se glasi:
»(11) Zagotavljanje izgradnje infrastrukture:

Občina Brežice lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme in način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture ter obseg infrastrukture, ki jo bo po izgradnji predal v upravljanje upravljavcu.«

10. člen

(1) V 13. členu se besedilo prvega odstavka v celoti nadomesti z besedilom:
»(1) Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

- Predvidene ureditve morajo biti skladne z veljavnimi predpisi, usmeritvami in priporočili s področja obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (poplave, erozija, potres, požar) ter varovanja zdravja ljudi in kvalitetnega okolja bivanja.

Obramba: Območje se nahaja v bližini letališča za potrebe obrambe, v območju omejene in nadzorovane rabe letališča. Območja omejene in nadzorovane rabe obsegajo območja, na katerih so potrebne omejitve iz varnostnih in tehničnih razlogov. Uporaba objektov ne sme omejevati funkcionalnosti območja izključne rabe. Za vse posege v območje omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe je treba pridobiti soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.

Ukrepi ogroženih območij: Območje OPPN se ne nahaja na erozijskem, plazljivem, plazovitem ali poplavnem območju.

Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja pristojne direkcije za vode.

Protipotresna varnost: Pri gradnji objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za projektni potresni pospešek tal (g) je 0,30. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

Nevarnost razlitja nevarnih snovi: glede na dopustne dejavnosti v območju OPPN ni verjetna možnost razlitja nevarnih snovi.

V času gradnje in med izvajanjem dejavnosti je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne in površinske vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.«

(2) V 13. členu se besedilo drugega odstavka nadomesti z besedilom:
»- Požarno varstvo, širjenje požara na sosednje objekte, odmiki med objekti, lega objektov, nosilnost konstrukcije, preprečevanje širjenja požara po stavbah, evakuacijske poti in sistemi za javljanje ter alarmiranje, ukrepi za varen umik ljudi, naprave za gašenje in dostop gasilcev, hidrantno omrežje in drugo, morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo in se podrobneje določijo v projektni dokumentaciji.

– Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljene v okviru manipulativnih in parkirnih površin. Dovozi do objektov na območju zazidave morajo biti urejeni tako, da omogočajo dovoz gasilskim in interventnim vozilom, delovno površino za intervencijska vozila in izpolnjujejo pogoje za varen umik.

- Požarna voda se zagotavlja iz obstoječega in na novo predvidenega hidrantnega omrežja.

- Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.«

11. člen

(1) V 14. členu se v četrtem stavku besedilo spremeni tako, da se glasi:

»V primeru fazne izvedbe večstanovanjskega objekta z lamelami »A1«,« A2« in »A3« se predvidi ustrezno število parkirnih prostorov glede na izvedeno število stanovanj. Teren na območju neizvedenih lamel mora biti do izvedbe naslednje faze ustrezno urejen, tako da ne predstavlja neurejenega gradbišča.«

(2) V 14. členu se za četrtim stavkom doda novo besedilo:

»V prvi fazi se lahko zgradi ena lamela in najmanj potreben del podzemnih garaž z možnostjo prizidave in z uvozom in izvozom vanje. Zgradi se interna cesta najmanj v obsegu od obstoječe javne ceste do uvoza v podzemne garaže. Ob izgradnji navezave interne ceste na Opekarsko ulico se v isti fazi zgradi tudi pločnik ob Opekarski ulici.

Hkrati z izgradnjo druge lamele se uredi tudi otroško igrišče.

V vsaki posamezni fazi poseganja na javne površine in na interno cesto je potrebno preveriti ali se je pokazala potreba po nadgradnji plinovodnega, toplovodnega omrežja ali komunikacijskega omrežja s strani upravljavca posamezne infrastrukture, ki mora zagotoviti sočasno gradnjo, da se kasneje v doslednem času več ne posega v te površine.«

12. člen

V 15. členu se v drugem stavku v četrti alineji pika nadomesti z vejico in se dodata novi peta in šesta alineja, ki se glasita:

»- odstopanja od gradbene meje na način, da lahko površina navpične projekcije zunanjih dimenzij stavbe glavnega objekta A sega preko gradbene meje, kot je prikazano v grafičnem delu SD OPPN1 – »Ureditvena situacija SD OPPN1« – list št. 3, in sicer pri lameli A2 v severozahodnem delu do površine 5,0 m^2, pri lameli A3 v severovzhodnem delu do površine 15,0 m^2 ter v jugovzhodnem delu do površine 10,0 m^2,

- gradbeni parceli GPj2 in GPj3 se opredelita kot pripadajoči javni zbirni cesti Maistrove ulice. Na teh dveh parcelah se s SD OPPN1 ohranja pločnik v obstoječem obsegu, ostala površina pa se nameni zeleni površini. V kolikor se na ustrezen način zagotovi pravica graditi, lahko funkcionalno pripada tudi gradbenima parcelama GP1 z GP1a in GP2. Ne glede na to, ali se površina poveže z javno prometnico ali gradbenima parcelama GP1 z GP1a in GP2, je urejanje te površine enako z obveznostjo izvedbe zasaditve, kot je prikazano v grafičnem delu SD OPPN – »Ureditvena situacija SD OPPN1« - list št. 3.«

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen
(hramba in vpogled)

OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Občine Brežice. Odlok in grafične priloge se objavi tudi v prostorsko informacijskem sistemu in na spletni strani Občine Brežice.

14. člen
(uveljavitev)

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

Številka: _____

Brežice, dne _____ 2026

ID PA: 7436