(1) OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

1 UVOD

1.1 Predmet SD OPPN1

Na območju SD OPPN1 je na podlagi podane pobude izkazana investicijska namera, ki se nanaša na gradnjo večstanovanjskih stavb s spremljajočimi objekti in ureditvami.

1.2 Ocena stanja in razlogi za pripravo SD OPPN1

Pobuda se nanaša na začetek postopka priprave sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Stanovanjsko sosesko Cholewa (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Cholewa, Uradni list RS, št. 80/08 - v nadaljevanju SD OPPN1).

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-Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Brežice; v nadaljevanju OPN). Območje SD OPPN1 je v OPN zajeto v del enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako BRŽ-63, z namensko rabo SSv – večstanovanjska gradnja.

Obstoječi OPPN na območju obstoječega parkirišča ni izvedljiv, zato se izkazuje potreba po spremembah in dopolnitvah tega OPPN za novogradnjo, z ustreznejšo umestitvijo večstanovanjskih stavb s spremljajočimi objekti in ureditvami.

SD OPPN1 je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

1.3 Začetek postopka priprave

V zvezi s pripravo predmetnih SD OPPN1 je bila dne 29. 8. 2025 Občini Brežice podana pobuda za pripravo SD OPPN1, ki jo je župan sprejel dne 4. 5. 2026. Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta stanovanjska soseska Cholewa je bil objavljen v prostorsko informacijskem sistemu in na spletni strani občine.

1.4 Pravna podlaga

SD OPPN1 se izdela 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-1O 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US, 75/25 in 14/26) in upoštevajoč

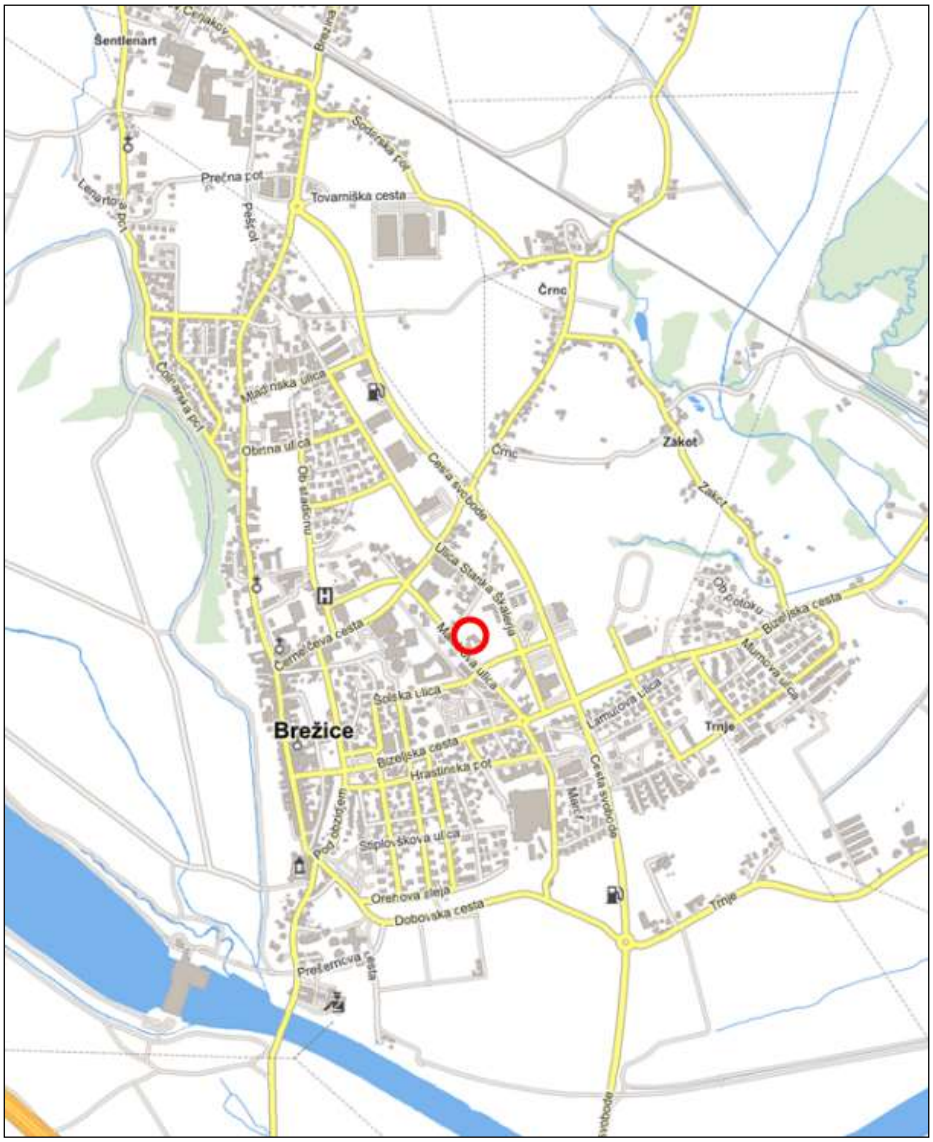
- Gradbeni zakon -GZ-1, (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 121/23 - skl. US, 131/23 - ZORZFS, 133/23, 85/24-ZAIS-A, 47/25-odl.US in 75/25).

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 – ZUreP-3*)*, ki je še v veljavi do sprejema novega predpisa.

2 LOKACIJA IN OBMOČJE OPPN

2.1 Lokacija

Območje SD OPPN1 se nahaja na stanovanjskem območju blizu centra Brežic in meji na Opekarsko ulico, Šolsko ulico ter Maistrovo ulico.



Slika 1: Lokacija SD OPPN1 v širšem prostoru; vir: PISO, november 2025



Slika 2: Lokacija SD OPPN1 v širšem prostoru; vir: PISO, november 2025



Slika 3: Območje SD OPPN1; vir: PISO, september 2026

2.1.1 Območje SD OPPN1

Območje SD OPPN1 zajema parc.št. 320/12-del, 320/13-del, 320/43, 330/1, 330/2-del, 34/16-del vse k.o. 1299-Zakot, v velikosti 1,1 ha.
Območje SD OPPN1 zajema del območja EUP z oznako BRŽ-63.

2.2 Lastništvo zemljišč na območju OPPN

Zemljišča so v privatni lasti. Lastnik zemljišč na območju gradnje večstanovanjskih objektov je investitor gradnje. Območje obstoječega parkirišča je v lasti etažnih lastnikov.

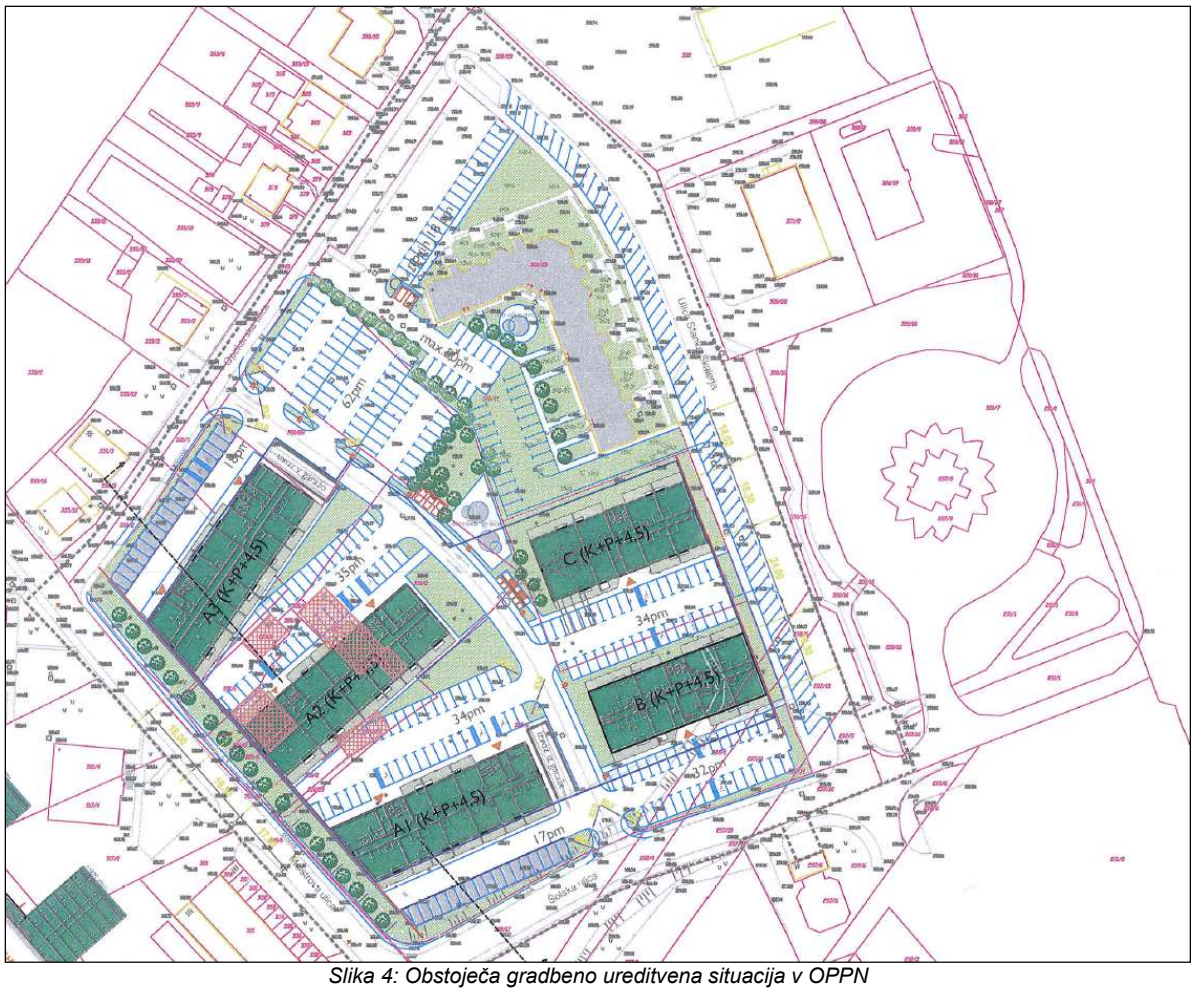
3 PREDVIDENI POSEGI

3.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Na območju je izkazana konkretna investicijska namera, in sicer gradnja večstanovanjskih stavb s spremljajočimi objekti in ureditvami.

3.2 OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

3.2.1 Predvidene ureditve v OPPN



Slika 4: Obstoječa gradbeno ureditvena situacija v OPPN

3.2.2 Predvidene ureditve s SD OPPN1

SD OPPN1 zajema območje predvidene gradnje večstanovanjskih objektov in območje obstoječega parkirišča.

3.2.2.1 Izražena investicijska namera gradnje večstanovanjskih objektov

Del območja SD OPPN1 zajema območje, kjer so z veljavnim OPPN načrtovani objekti A1, A2 in A3. Objekta B in C sta že zgrajena.



Slika 5: Predvidene ureditve dela območja SD OPPN1; vir: IZP, št. 022/2025, maj 2025, Cascada d.o.o.
Opomba: predvidena ureditev na zgornji sliki ne vključuje obstoječega parkirišča na zahodni strani, ki se ga prav tako vključi v SD OPPN1

Predvideva se približno 138 novih stanovanj s cca. 300 prebivalci.

Spremembe, ki so zajete v SD OPPN1 obsegajo:
- spremembo v legi objektov,
- sprememba oblike in velikosti objektov (tudi vertikalnega gabarita – predvideni objekti so nižji),
- podrobnejša določila v zvezi z gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov,
- podrobnejša določila glede zasaditve drevoredov, ozelenitve parkirnih površin in otroškega igrišča,
- podrobnejša določila glede zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest,
- podrobnejša določila v zvezi s priključki na GJI skladno z usmeritvami NUP,
- zagotavljanje infrastrukture,
- ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- faznost gradnje.

3.2.2.2 Območje obstoječega parkirišča

Del območja SD OPPN1 zajema območje, kjer je z veljavnim OPPN načrtovan del objekta A3. Območje v naravi predstavlja obstoječe parkirišče.

3.3 STROKOVNE REŠITVE

SD OPPN1 se izdelajo na podlagi prikaza stanja prostora, javno dostopnih prostorskih podatkov, strokovnih podlag, veljavnega občinskega podrobnega prostorskega načrta in drugih nadrejenih aktov ter predpisov, izkazane investicijske namere, idejne zasnove, usmeritev in smernic občine in nosilcev urejanja prostora ter vključevanja javnosti.

3.3.1 Usmeritve OPN za pripravo OPPN

Povzete v točki 7.2.2.2 tega gradiva.

3.3.2 Zasnova celotnega območja EUP

Kadar se izkaže potreba po izdelavi OPPN za manjše območje znotraj OPPN, kot je predvideno z OPN, morajo biti predhodno izdelane celovite strokovne podlage z rešitvami za celotno območje OPPN. Pri tem je ključnega pomena predvsem celovito načrtovanje komunalnega opremljanja območja in omrežja prometne infrastrukture. Šele na podlagi takih celovitih rešitev je možno določiti manjše območje, za katerega se izdela t.i. delni OPPN.

Zasnova celotnega območja OPPN je že določena z obstoječim OPPN. S SD OPPN1 se spreminja del območja, ki je še nepozidan, z namenom ustreznejše umestitve večstanovanjskih objektov. S SD OPPN1 načrtovane ureditve ne bodo imele vpliva na obstoječe infrastrukturne ureditve širšega območja obstoječih ureditev po OPPN, zato izdelava zasnove celotnega območja ni potrebna.

3.3.3 Prostorske ureditve državnega in lokalnega pomena:

53. člen ZUreP-3:

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 izdelavo strokovnih podlag tudi z natečajem.*

➢ *GZ-1*

- *40. člen določa obveznost izdelave projektnega natečaja.*

➢ Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 704/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23-ZOPNN-F)

- *21. člen določa mejne vrednosti za uporabo zakona, in drugi členi.*

➢ 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 in 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.*

S SD OPPN1 se ne načrtujejo prostorske ureditve, za katere bi bila po veljavnem predpisu, ki ureja področje javnih natečajev 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 – ZUreP-3 ima delno podaljšanje uporabe na podlagi 341. člena ZUreP-3.

Za območje SD OPPN1 so se v fazi pobude za SD OPPN1 izdelale variantne rešitve pozidave območja, s katerimi so se preverile različne umestitve ureditev. S SD OPPN1 se ne načrtujejo takšne prostorske ureditve, pri katerih bi bile glede izvedbe možne bistveno različne variantne rešitve, saj je večina predvidenih ureditev prostorsko in funkcionalno vezana na obstoječe objekte ter že vzpostavljene prometne ureditve na območju.

4 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

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

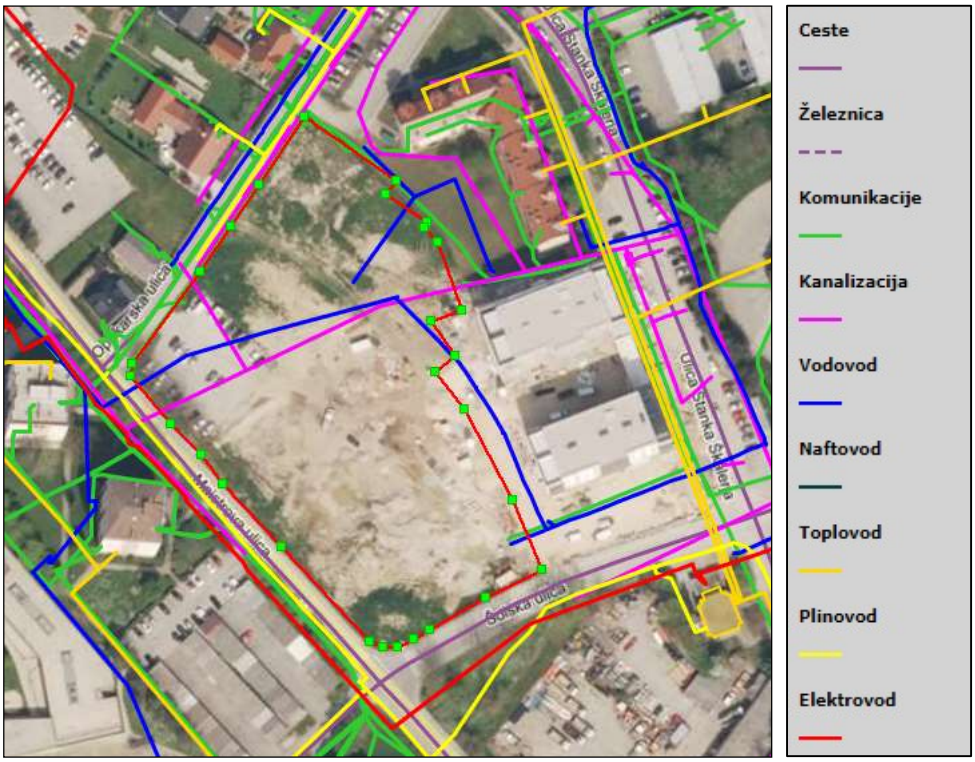
Tabela 1: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: PISO

Cestno omrežje	**DA**	Varovalni pas javne poti JP 528721 Opekarska ulica I in varovalni pas zbirne mestne ceste LZ 026091 Maistrova ulica in LK 027085 Šolska ulica II.
Vodovodno omrežje	**DA**	Čez območje SD OPPN1 poteka vodovodno omrežje.

Omrežje komunalne odpadne vode	**DA**	Čez območje SD OPPN1 poteka kanalizacijsko omrežje.
Omrežje padavinske vode	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	NE	
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Komunikacijsko omrežje	**DA**	Ob severozahodnem robu območja in v skrajnem severnem delu območja SD OPPN1 poteka komunikacijski vod.



Slika 6: Izsek iz banke cestnih podatkov (vir: PISO)



Slika 7: Obstoječa infrastruktura (vir: PISO)

Območje je delno infrastrukturno opremljeno.

4.1.1 Prometna infrastruktura

Ceste:

KATEGORIJA:	JP	LZ	LK
CESTA:	528720	026090	027080
ODSEK:	528721	026091	027085
OPIS:	Opekarska ulica I	Maistrova ulica	Šolska ulica II

89. člen OPN
Varovalni pas javne poti znaša 5 m, varovalni pas zbirne mestne ali krajevne ceste pa znaša 10 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran.

Drugih dostopov čez območje ni.

Pločniki in kolesarske poti:
Obojestranski pločnik poteka ob južnem robu območja, ob LZ 026091 Maistrova ulica ter ob LK 027085 Šolska ulica, enostranski pločnik pa ob severozahodnem robu območja ob JP 528721 Opekarska ulica I.

Mirujoči promet:
Stanovanjski objekti in objekti družbenih dejavnosti v okolici zagotavljajo parkirne površine na svojem zemljišču. Območje SD OPPN1 zajema obstoječe parkirišče, ki je namenjeno parkiranju uporabnikov večstanovanjskega objekta Maistrove ulice 6.

Železniška proga: NI

4.1.2 Cestna razsvetljava

Cestna razsvetljava poteka ob Maistrovi, Šolski in Opekarski ulici.

4.1.3 Komunalna infrastruktura

Kanalizacijsko in vodovodno omrežje potekata čez območje SD OPPN1.
Vodovod in kanalizacija sta v upravljanju Komunale Brežice d.o.o.

4.1.4 Elektroenergetska infrastruktura

Obstoječi objekti v neposredni bližini so priključeni v elektroenergetsko omrežje. Elektroenergetski vod poteka v območju javnih poti, ki obkrožajo območje SD OPPN1.

4.1.5 Plinovodno omrežje

Plinovodno omrežje poteka v območju javnih poti, ki obkrožajo območje.

4.1.6 Telekomunikacijska in informacijska infrastruktura

Komunikacijsko omrežje poteka ob severozahodnem in severnem robu območja ter v manjšem delu tudi čez skrajni severni del območja.

4.1.7 Zbiranje in odvoz odpadkov

Organizirano je ločeno zbiranje odpadkov. Obstoječi ekološki otok se nahaja ob obstoječem parkirišču, neposredno ob Maistrovi ulici.
Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov je urejeno in v pristojnosti Komunale Brežice.

5 VARSTVENI REŽIMI

Izdelan je 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.

Tabela 2: Območja varovanj

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	
Varovana območja narave	NE	
Območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom	NE	
Vodni viri (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)	NE	
Varstvo pred poplavami	NE	
Druga ogrožena območja (plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja)	NE	

5.1.1 Kulturna dediščina:

Območje SD OPPN1 ne posega na območje varstva kulturne dediščine.

5.1.2 Ohranjanje narave:

Območje obdelave ne posega na območje naravnih vrednot, niti ekološko pomembna območja, niti na območja Nature 2000, niti v zavarovana območja.

5.1.3 Varstvo voda

Hidrografska območja:
IME OBMOČJA (4. NIVO): Gabernica
OPIS OBMOČJA: Vodozbirna površina Gabernice
IME OBMOČJA (3. NIVO): Sava-Dobova
IME OBMOČJA (2. NIVO): Spodnja Sava
IME OBMOČJA (1. NIVO): Porečje Save

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

Območje SD OPPN1 se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo.

5.1.4 Ogroženost območja

Območje obravnave se (po javno dostopnih podatkih) ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju, ne na erozijsko ogroženem območju ali plazovitem območju.

NI Opozorilna karta verjetnost pojavljanja zemeljskih plazov
NI 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)

Karta potresne nevarnosti

Projektni pospešek tal v (g):	0,30

5.1.5 Obramba

Območje SD OPPN1 se nahaja v bližini letališča za potrebe obrambe, in sicer v območju omejene in nadzorovane rabe letališča.

6 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

6.1 NARAVNE ZNAČILNOSTI PROSTORA

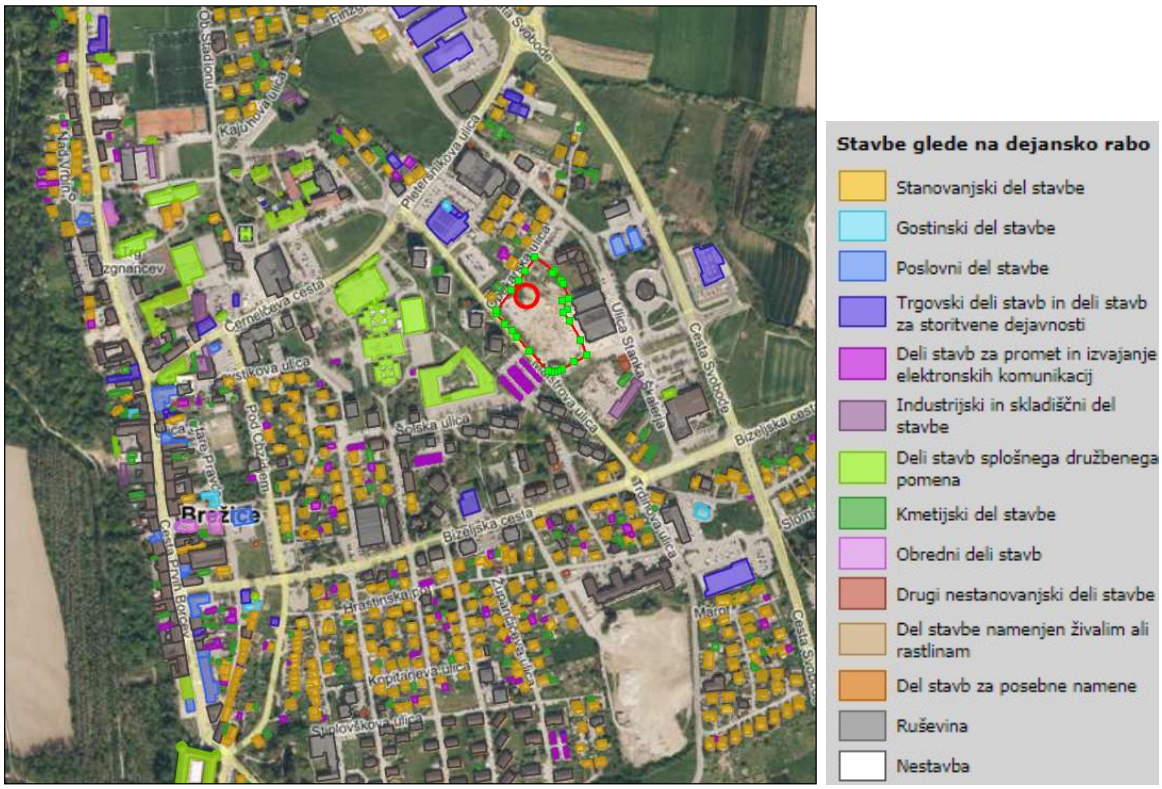
Geomorfološke danosti	Raven teren
Nadmorska višina	159 – 161 m n.v.
Posebnosti	/
Osončenost	Dobra

6.2 USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU

Območje SD OPPN1 predstavlja del nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj mesta Brežice.

Območje na zahodu meji na obstoječ stanovanjski blok ter bloka, ki sta zgrajena na podlagi veljavnega OPPN Cholewa.

Teren na obravnavanem območju je raven.



Slika 8: Ustvarjene danosti – dejanska raba; vir: PISO, november 2025

6.2.1 Dejanska raba zemljišč



Slika 9: Dejanska raba zemljišč; vir: PISO, november 2025

Območje SD OPPN1 je v večjem delu nepozidano - trajni travnik (ID1300), v manjšem delu, kjer se nahaja obstoječe parkirišče, pa je dejanska raba zemljišč pozidano in sorodno zemljišče (ID3000).

6.2.2 Dejavnosti

V okolici se nahajajo stavbe večstanovanjske gradnje ter objekti družbenih dejavnosti, kot so vrtec, šola, gasilni dom in avtobusna postaja.

6.2.3 Obstoječi objekti in ureditve

Območje SD OPPN1 je nepozidano. Na območju ni obstoječih objektov.



Slika 10: Pogled na območje SD OPPN1 iz smeri zahoda proti vzhodu



Slika 11: Večstanovanjska objekta vzhodno od območja SD OPPN1, ki sta zgrajena na podlagi obstoječega OPPN



Slika 12: Pogled na območje SD OPPN1 iz smeri sever proti jugu



Slika 13: Pogled na obstoječe parkirišče znotraj območja SD OPPN1

Oblikovne značilnosti območja:
Obstoječi večstanovanjski objekti: do P+8, z ravnimi strehami in tudi P+4+M, z dvokapnimi strehami.
Fasade: ometane, pretežno bele barve in zemeljskih barv s posameznimi deli fasad v temnejših odtenkih.
Kritina: opečna, siva.

Omejitve v prostoru
- /

Kvalitete v prostoru:
- lokacija – centralno območje mesta, bližina družbene infrastrukture in oskrbno – storitvenih dejavnosti,
- dobra osončenost,

- raven teren.

6.2.4 Parcelna in lastniška struktura

Zemljišča so v privatni lasti. Lastnik zemljišč na območju gradnje večstanovanjskih objektov je investitor gradnje. Območje obstoječega parkirišča je v lasti etažnih lastnikov.

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).

7.2 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-Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Brežice; v nadaljevanju: OPN).

Izvedba OPPN je določena z OPN, ki podaja tudi usmeritve za pripravo OPPN – glej točko 7.2.2.2.

7.2.1 Strateški del

9. člen (Cilji prostorskega razvoja)
(2) Poselitev
- Mesto Brežice se bo krepilo kot močno regionalno središče, ki vzpostavlja konkurenčen odnos v ponudbi delovnih mest z večjimi centri v regiji in čez mejo, predvsem na področju prometno-logističnih, proizvodnih ter storitvenih dejavnostih obenem pa s sodobno zasnovanim mestom s kvalitetno ponudbo oskrbnih, storitvenih, družbenih, izobraževalnih, kulturnih, športnih in drugih dejavnosti zagotavljali ugodne pogoje za bivanje in razvoj prebivalcev mesta. S prostorskimi akti (tako strateškimi kot izvedbenimi) se bo podoba mesta Brežice načrtno usmerjala v sodoben mestni videz, z vsemi elementi sodobnih urbanističnih in arhitekturnih rešitev, ki bodo tako funkcionalno kot estetsko poudarjali mestni značaj, obenem pa ohranjali prepoznavnost izvornega naselbinskega jedra naselja ter zagotavljali ugodne pogoje za bivanje. Neposredno bo občina z urbano prenovo zagotovila prepoznavno podobo mesta. Hkrati pa se bo zagotavljala ustrezna prenova mestnega jedra, ki bo temeljila na ohranjanju tradicionalnih vzorcev in vključevanju sodobnih urbanističnih in arhitekturnih rešitev.

12. člen (Omrežje naselij z vlogo in funkcijami naselja)
(2) Mesto Brežice predstavlja ključno razvojno središče, ki se krepi kot središče nacionalnega pomena v somestju s Sevnico in Krškim. Hkrati pa se razvija tudi kot medobčinsko središče in sicer kot upravno in zaposlitveno središče ter središče oskrbnih, storitvenih in družbenih dejavnosti.

39. člen (Usmeritve za notranji razvoj naselij)
(1) Občina Brežice bo razvoj naselij prednostno zagotavljala z dvigom kakovosti naselij praviloma (če to dopušča teren, lastniška in parcelna struktura ipd.) z notranjim razvojem – z

zgostitvami, z delnimi prenovami naselij ter sanacijami degradiranih območij, v skladu z razvojnimi potrebami pa tudi s širitvami in zaokrožitvami obstoječih naselij.
(2) Nove poselitve bodo usmerjene predvsem v poselitvena območja centralnih naselij skladno z razvojnimi potrebami naselij v okviru omrežja naselij. Občina bo pri tem zagotovila boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih, poskrbela bo za možnosti spremembe rabe obstoječih objektov in zemljišč, za zgostitve ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij. Ob tem je treba zagotoviti ustrezno razmerje med zelenimi in grajenimi površinami v naseljih ter upoštevati identiteto posameznega naselja.

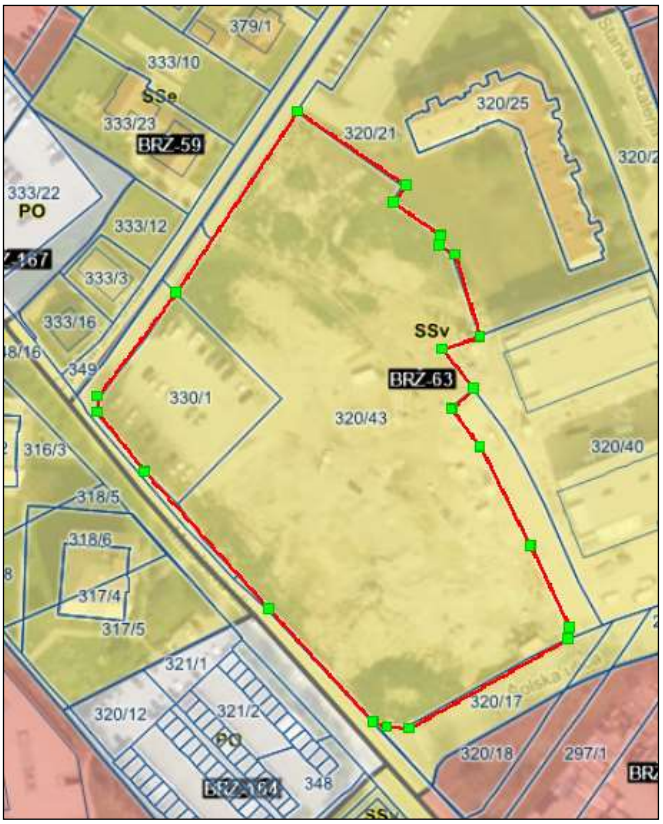
43. člen (Usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih)
Stanovanjska dejavnost:
Stanovanjsko dejavnost se bo intenzivneje razvijalo na območjih centralnih naselij, na podeželskih območjih pa se jo bo ohranjalo in širilo v manjši meri.

45. člen (Splošne usmeritve za urbanistično oblikovanje naselij)
(1) Na območjih mesta Brežic in naselja Dobove se bo pri razvoju poselitve težilo k večji urbanizaciji. …

49. člen (Značilnosti prostorskih enot)
PREN-18 Brežice
Območja naselij se urejajo z urbanističnimi načrti.

7.2.2 Izvedbeni del

7.2.2.1 Namenska raba prostora



Slika 14: Izsek iz grafičnega dela OPN; vir: PISO, september 2026

Prostorska enota: PREN-18
Enota urejanja prostora (EUP): del EUP BRŽ-63
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč
Podrobnejša namenska raba: SSv – večstanovanjska gradnja
Način urejanja: OPPN

7.2.2.2 Usmeritve za izdelavo OPPN iz OPN

Izdelava OPPN je določena v OPN, ki vezano na 141. člen OPN podaja v Prilogi 2 usmeritve za izdelavo OPPN.
OPN, Priloga 2, Tabela 12: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja v naselju Brežice:

BRŽ-63	SSv	OPPN	/	/	Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa (Ul RS 80/08)

7.2.3 Skladnost OPPN z OPN

Na območju obravnave je že sprejet OPPN, ki je skladen z OPN.

7.2.4 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.

SD OPPN1 ni v nasprotju s strateškim delom OPN.

7.2.5 Skladnost z namensko rabo

Na območju SD OPPN1 se načrtuje večstanovanjska gradnja, kar je skladno z namensko rabo SSv – večstanovanjska gradnja.

OPPN je skladen z namensko rabo OPN.

7.2.6 Podlaga za pripravo OPPN v OPN

Izdelava OPPN je določena v OPN, v Prilogi 2.

OPN določa izdelavo OPPN.

7.2.7 Skladnost območja OPPN z OPN

SD OPPN1 se izdela za del območja enote urejanja prostora BRŽ-63. Za celotno območje enote urejanja prostora že velja obstoječi OPPN.

Območje SD OPPN1 je skladno z OPN.

7.2.8 Upoštevanje usmeritev za pripravo OPPN

Glej točko 7.2.2.2 – Usmeritve za izdelavo OPPN iz OPN.

Pri pripravi SD OPPN1 so upoštevane usmeritve za pripravo OPPN.

7.2.9 Zaključna ugotovitev

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

SD OPPN1 ni v nasprotju s strateškim delom OPN.
SD OPPN1 je skladen z izvedbenim delom OPN v delu, ki določa namensko rabo.
SD OPPN1 je skladen z izvedbenim delom OPN v delu, ki določa območje OPPN.
SD OPPN1 je skladen z izvedbenim delom OPN v delu, ki določa usmeritve za pripravo OPPN.

Na območju obravnave je že sprejet OPPN, ki je skladen z OPN. SD OPPN1 so takšne narave in v takšnem obsegu, da sledijo konceptu OPPN, ne uvajajo novih vrst objektov in so skladne z namensko rabo, sledijo usmeritvam OPN-ja in ne vplivajo na strateški del OPN-ja.

S SD OPPN1 se ponovno preverijo prostorsko izvedbeni pogoji, določeni v OPPN in se smiselno spremenijo in dopolnijo. Ker je prostor kontinuiran, se izhaja iz PIP-ov, ki jih določa OPN za predmetno namensko rabo. Le ti se smiselno povzamejo, upoštevajoč danosti prostora, javno korist, obstoječ veljavni OPPN, razvojne potrebe in smiselno upoštevajoč tudi konkretno investicijsko namero idr.
V ta namen je v nadaljevanju naveden izvleček splošnih in podrobnih PIP (glede na namensko rabo in smiselno glede na predvidene ureditve) in označene konkretnejše relevantne določbe. V postopku priprave so preverjeni PIP-i in smiselno preneseni na konkretno lokacijo.

7.2.10 Prostorsko izvedbeni pogoji

7.2.10.1 Splošni prostorski izvedbeni pogoji

74. člen (Dopustne vrste dejavnosti na namenskih rabah)
Spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo 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 odmikov 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 ±45º 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.

7.2.10.2 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 varovanj 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 neznačilni 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 ograj 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 dominanto 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)

Vrsta objekta	Število parkirnih mest (PM)
Stanovanja in bivanje	
11100 Enostanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje
11210 Dvostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (najmanjše skupno število parkirnih mest za celotni večstanovanjski objekt mora znašati 2 PM/stanovanje. Za obiskovalce mora biti zagotovljeno najmanj 0.2 PM na stanovanje, vendar ne manj kot 2 PM za celotno stavbo)	
za stanovanje do 35 m^2 koristne stanovanjske površine	1 PM
za stanovanje od 36 m^2 do 60 m^2 koristne stanovanjske površine	1,5 PM
za stanovanje od 61 m^2 do 100 m^2 koristne stanovanjske površine	2 PM
za stanovanje nad 100 m^2 koristne stanovanjske površine	3 PM

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, postavitev 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) Prevzemno 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:
SS III. stopnja

7.2.10.3 Podrobni prostorski izvedbeni pogoji

Pri določanju meril in pogojev na območju SD OPPN1 se smiselno povzemajo določila 123. člena OPN podrobnejše namenske rabe predmetne EUP – **SSv** (večstanovanjska gradnja) in sicer:

Namenska raba	**S – Območja stanovanj**		
Podrobna namenska raba	**SS** **stanovanjske površine**		
Členitev podrobne namenske rabe	SSe prosto stoječa individualna gradnja	SSs Strnjena gradnja	SSv večstanovanjska gradnja
Splošno:			

Osnovna dejavnost		Bivanje s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem		
Spremljajoče dejavnosti		(max 100 m^2/objekt; za dejavnosti športa in rekreacije 250 m^2/objekt): Družbene in centralne dejavnosti Poslovne dejavnosti Druge dejavnosti, ki služijo tem območjem Gostinstvo in turizem	(max 100 m^2/objekt; za dejavnosti športa in rekreacije 250 m^2/objekt): Družbene in centralne dejavnosti Poslovne dejavnosti Druge dejavnosti, ki služijo tem območjem	(max 100 m^2/objekt; za dejavnosti športa in rekreacije 250 m^2/objekt): Družbene in centralne dejavnosti Poslovne dejavnosti Druge dejavnosti, ki služijo tem območjem Gostinstvo in turizem
Izključujoče dejavnosti		proizvodne dejavnosti promet in skladiščenje trgovina na debelo vzdrževanje in popravilo motornih vozil	proizvodne dejavnosti promet in skladiščenje trgovina na debelo vzdrževanje in popravilo motornih vozil	proizvodne dejavnosti promet in skladiščenje trgovina na debelo vzdrževanje in popravilo motornih vozil
Vrsta objektov, zahtevnih in manj zahtevnih		1110 enostanovanjske stavbe 1121 dvostanovanjske stavbe 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti, vendar ne avtopralnice in stavbe za oskrbo in nego živali 1242 garažne stavbe 1262 – muzeji in knjižnice 1263 – stavbe za izobraževanje 2411 športna igrišča 24122 drugi gradbeno inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas 24205 drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje- samo parkirišča 21120 lokalne ceste in javne poti	1110 enostanovanjske stavbe 1121 dvostanovanjske stavbe 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti, vendar ne avtopralnice in stavbe za oskrbo in nego živali 1242 garažne stavbe 1262 – muzeji in knjižnice 1263 – stavbe za izobraževanje 2411 športna igrišča 24122 drugi gradbeno inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas 24205 drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje – samo parkirišča 21120 lokalne ceste in javne poti	11221 tri- in večstanovanjske stavbe 11222 stavbe z oskrbovanimi stanovanji 11300 stanovanjske stavbe za posebne namene 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti, vendar ne avtopralnice in stavbe za oskrbo in nego živali 1242 garažne stavbe 2411 športna igrišča 24122 drugi gradbeno inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas 24205 drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje- samo parkirišča 21120 lokalne ceste in javne poti
Zelene površine		Min FZP: 0,30	Min FZP: 0,20	Min FZP: 0,4 ali 15 m^2/stanovanje.
Maksimalna dopustna izraba		Max FZ: 0,4	Max FZ: 0,5	Max FZ: 0,15-0,5
Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov		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;		
	Maksimalni gabariti	**Razmerja gabaritov:** – V osnovi podolgovat tloris – Dovoljeno je dodajanje in odvzemanje volumnov na osnovni podolgovati tloris do 30 % **Višinski gabarit:** – Višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 150m od roba objekta v enoti urejanja prostora; – na ravnem terenu je dovoljena popolnoma ali delno vkopana klet – Na nagnjenem terenu mora biti klet vsaj delno vkopana – Pri določanju višine stavb je treba poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih objektov, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhuete naselja (da ne bodo višje ali bistveno nižje) in da bodo ustrezno izkoriščale terenske danosti.	**Tlorisni gabariti:** – v osnovi podolgovat tloris, dovoljeno je dodajanje in odvzemanje volumnov na **Višinski gabarit:** – na ravnem terenu je dovoljena popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost – Na nagnjenem terenu mora biti klet vsaj delno vkopana – Pri določanju višine stavb je treba poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih objektov, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhuete naselja (da ne bodo višje ali bistveno nižje) in da bodo ustrezno izkoriščale terenske danosti.	– Pri določanju višine stavb je treba poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih objektov, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhuete naselja (da ne bodo višje ali bistveno nižje) in da bodo ustrezno izkoriščale terenske danosti.
	fasade	– oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitev fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni. S prizidki je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta		– oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj

				bodo enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu oziroma kareju; – zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov, uporaba izrazitejših fasadnih barv kot poudarkov).
	strehe	– večkapne strehe so dovoljene v primeru, kadar se želi optično zmanjšati volumen stavbe, kadar je smiselno poudariti drugo funkcijo stavbe od obstoječega okolja, kadar to zahteva lokacija (npr. vogalna stavba) ali če gre za drugačno tipologijo objekta; – dovoljeno je kombiniranje dvokapnih in večkapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov in drugih dozidav; – dovoljeni so strešna okna, enokapne (pravokotne oziroma dvignjene) frčade, lahko pa tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Vse frčade na eni strehi naj imajo enako obliko odprtine in strehe. Na eni strešini so lahko največ tri frčade; – za objekte v nizu: osnovna streha ostaja enaka drugim v nizu, vrsti in da so vse frčade v nizu poenoteno oblikovane; – na strešinah je dovoljena namestitev sončnih kolektorjev in sončnih celic, vendar te ne smejo segati nad sleme strehe ter morajo biti usklajeni z naklonom strehe;		– na strešinah je dovoljena namestitev sončnih kolektorjev in sončnih celic, vendar te ne smejo segati nad sleme strehe;
Druga merila		– Vsi drugi objekti na gradbeni parceli in pomožni objekti morajo biti usklajeni z osnovno stavbo glede gabaritov, streh in fasad, in morajo biti manjši in nižji od nje.	– Obvezna je poenotenost osnovnih gabaritov, streh in fasad objektov v nizih in vrstah. – dozidave so dovoljene na fasadi, ki je obrnjena na zasebni vrt, v primeru končnega objekta v nizu in ob upoštevanju dopustne izrabe ter splošnih pogojev glede odmikov; – dozidave na fasadi, ki je obrnjena na javni prostor, so dovoljene, če se skladnost obulične fasade niza s tem ne poslabša; – nadzidave so dovoljene, če se uredijo po celotnem nizu, vrsti; – prenove: zagotoviti je treba kompleksno prenovo niza, vrste oziroma medsebojno usklajenost posamičnih prenov v nizu, vrsti; – nadomestne gradnje so dovoljene v enakih gabaritih in usklajeno s preostalimi objekti v nizu, vrsti.	– Stavbe, ki so v celoti namenjene bivanju, na parceli objekta nimajo objektov za lastne potrebe – Dopustna je izvedba nadstrešnic za avtomobile v nizu, kot en objekt. Konstrukcija je lahka, streha ravna ali enokapna. – Pri izvedbi rednih in investicijskih vzdrževalnih del zamenjava stavbnega pohištva, balkonskih ograj, obnova fasade in strehe) ali drugih del, ki vplivajo na zunanjo podobo večstanovanjske stavbe se vgrajuje gradbene elemente in materiale, ki zagotavljajo enotno in skladno podobo objekta.
Posebnosti		– za preseganje teh določb je potrebna izdelava OPPN.		

8 OPIS Z OPPN NAČRTOVANIH UREDITEV (OBRAZLOŽITEV ODLOKA)

8.1 VELJAVNI PREDPISI

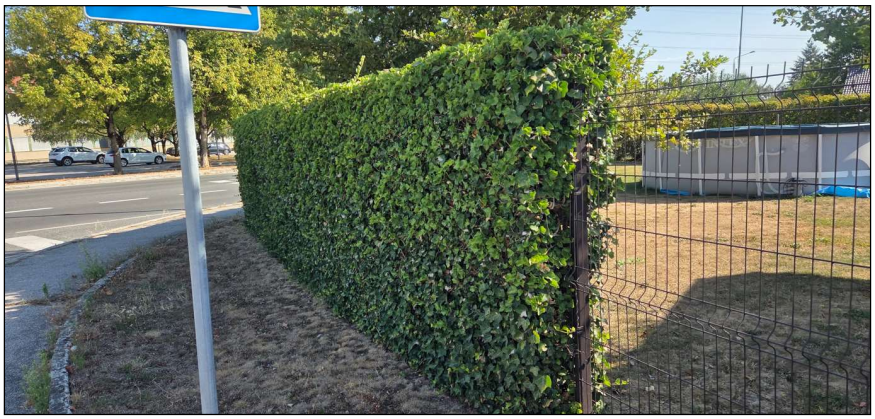
Seznam veljavnih predpisov z vsebinskimi izvlečki se priloži k spremljajočem gradivu prostorskega akta 1- Obrazložitev in utemeljitev.
V odloku ostajajo navedeni predpisi, čeprav nekateri niso več veljavni. Ažuriranje predpisov lahko pomeni tudi vsebinske spremembe, v kar pa pripravljavec ne želi posegati s tem postopkom. Glede na zahteve NUP so zato mestoma dopolnjene nekatere določbe z navedenimi predpisi.

8.2 OBRAZLOŽITVE NEKATERIH ČLENOV

Koncept SD OPPN1 upošteva strukturo obstoječega odloka.

Obrazložitev 7. člen:

S SD OPPN1 se večji poudarek namenja pomenu zelenih površin v območju, in sicer z uvedbo dodatnih določil glede zasaditve drevoredov, ozelenitve parkirnih površin in ureditve otroškega igrišča. Primer ozelenjenih žičnatih ograj, ki se postavijo zaradi zagotavljanja zasebnosti in omejevanja pogledov na parkirne površine, skladno s petim odstavkom 7. člena Odloka SD OPPN1:





Peti odstavek 7. člena:

OPN
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.

DPR
1 drevo / 4PM
Na ta način se zagotavlja 30% pokritost parkirišč.

Drugi odstavek 9. člena: *OPN**
Opomba: Izvleček je iz gradiva OPN, ki je tik pred sprejemom na občinskem svetu

24. člen
(5) Pri novogradnji večstanovanjskih objektov z več kot 8 stanovanjskimi enotami je treba 75 % parkirnih mest zagotoviti v podzemni garaži, razen če gradnja podzemne garaže zaradi tehničnih ovir ni mogoča.

Število zahtevanih parkirnih mest, kot jih določa OPN, je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno glede na tehnološki napredek posameznih dejavnosti (povezano s številom uporabnikov ali zaposlenih) in glede na druge ukrepe v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti ter glede na predpise in priporočila za urejanje mirujočega prometa.

Na območju OPPN je predvidenih 229 PM, od tega 156 PM v podzemni garaži in 73 PM na zunanjih površinah. V neposredni bližini območja se nahaja avtobusna postaja, ki omogoča dostop z javnim potniškim prometom. V mestu Brežice je vzpostavljen tudi sistem javne izposoje koles Bržkolo, ki spodbuja uporabo koles kot alternativnega prevoznega sredstva.
Poleg tega so na območju OPPN predvidena parkirna mesta za kolesa in motorna kolesa, s čimer se spodbuja uporaba alternativnih oblik prevoza in zmanjšuje odvisnost od osebnih motornih vozil. Navedeni ukrepi prispevajo k spodbujanju trajnostne mobilnosti ter predstavljajo podlago za utemeljitev predvidenega števila parkirnih mest glede na dostopnost območja z različnimi oblikami prevoza.