

Na podlagi 129. člena v povezavi s 119. 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; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21, 37/25) je župan Občine Brežice dne 5. 5. 2026 sprejel

S K L E P

o postopku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska soseska Cholewa

1. člen (predmet sklepa)

S tem sklepom se začne postopek priprave sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska soseska Cholewa (v nadaljevanju: SD OPPN), na podano pobudo investitorja gradnje na območju SD OPPN.

2. člen (območje SD OPPN in predmet načrtovanja)

(1) Območje SD OPPN se nahaja na stanovanjskem območju blizu centra Brežic. Območje obsega zemljišča s parc. št. 320/8, 320/20, 320/22, 320/42, 330/1, 331/1 vse k.o. 1299 - Zakot v skupni velikosti cca. 1,1 ha.

(2) Območje SD OPPN se v Občinskem prostorskem načrtu 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) (v nadaljevanju: OPN) nahaja v delu enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako BRŽ-63, z namensko rabo SSv – večstanovanjska gradnja. Za širše območje zemljišč velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa (Uradni list RS, št. 80/08; v nadaljevanju: OPPN), ki se s SD OPPN v delu območja spremeni in dopolni. Območje SD OPPN zajema zahodni del območja obstoječega OPPN.

(3) Območje SD OPPN se natančneje določi v fazi osnutka SD OPPN in se po potrebi lahko še spremeni zaradi usklajevanj v samem postopku priprave SD OPPN.

(4) Veljavni OPPN v posameznih segmentih ne odraža več aktualnih prostorskih, funkcionalnih in normativnih zahtev ter je zato v določenih segmentih že zastarel. V tem času so se spremenile prostorske zahteve in potrebe ter gospodarske razmere, zato se izkazuje potreba po spremembah in dopolnitvah obstoječega OPPN za ustrežnejšo umestitev večstanovanjskih stavb s spremljajočimi objekti in ureditvami.

(5) V SD OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo, smiselno glede na prostorsko izvedbene pogoje, ki jih določata OPPN in OPN za namensko rabo SSv, upoštevajoč investicijsko namero, izdelano idejno zasnovo ter danosti prostora.

3. člen (razlogi za pripravo SD OPPN)

(1) V skladu z določili OPN je za EUP BRŽ-63 predviden način urejanja z veljavnim OPPN.

(2) V zvezi s pripravo predmetnih SD OPPN je dne 20.11.2025 Občina Brežice prejela pobudo za pripravo SD OPPN.

(3) Pobuda za SD OPPN je skladna z namensko rabo prostora določeno v OPN.

4. člen (način pridobitve strokovnih rešitev in strokovne podlage)

(1) Pred pobudo za postopek priprave SD OPPN so bile izdelane variantne rešitve zasnove območja.

(2) Pri izdelavi OPPN se upoštevajo podatki prikaza stanja prostora, javno dostopni prostorski podatki, nadrejeni prostorski akti, podrobnejše usmeritve, podatki in strokovne podlage ter mnenja za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev nosilcev urejanja prostora, ob vključevanju lastnikov zemljišč in javnosti.

(3) Občina Brežice ne razpolaga z relevantnimi strokovnimi podlagami za izdelavo SD OPPN.

(4) Posebne strokovne podlage za izdelavo teh SD OPPN niso potrebne.

(5) V postopku priprave SD OPPN se glede na zahteve nosilcev urejanja prostora lahko določi izdelava dodatnih strokovnih podlag.

5. člen

(vrsta postopka ter roki za pripravo SD OPPN in njegovih posameznih faz)

(1) Postopek priprave SD OPPN se izvaja kot redni postopek skladno s 129. členom ZUreP-3.

(2) S tem sklepom se določijo naslednji okvirni roki priprave SD OPPN:

	Faza / opis	Čas izdelave	Nosilec
1	SKLEP O PRIPRAVI		Občina (PN)
2	OSNUTEK v pripravi	60 dni	PN
	Vključevanje javnosti Vključevanje NUP (usmeritve – po potrebi)	14 dni 30 dni	Občina (PN), NUP
3	OSNUTEK	60 dni	PN
4	MNENJA NUP	30 dni	Občina (PN)
5	DOPOLNJEN OSNUTEK	45 dni	PN
6	JAVNA RAZGRNITEV	30 dni	Občina
	Javna obravnava		Občina, PN
	Priprava in usklajitev strokovnih stališč do pripomb	30 dni	PN, Občina
	Zavzetje stališč do pripomb in predlogov ter prva obravnava na seji OS		Občina OS
7	PREDLOG	30 dni	PN
8	DOPOLNITEV MNENJ NUP (po potrebi)	30 dni	Občina (PN)
9	USKLAJEN PREDLOG	14 dni	PN
10	DRUGA OBRAVNAVA NA OS		Občina OS, PN
11	OBJAVA V URADNEM LISTU RS	15 dni	Občina
12	PREDAJA KONČNEGA GRADIVA (objava ter predaja UE in MNVP)	14 dni po objavi v Uradnem glasilu	PN, Občina

(3) Navedene faze ter roki predstavljajo oceno. Predviden rok sprejema je 14 mesecev od usklajene zasnove s pripravljavcem in je odvisen od odzivnosti in zahtev nosilcev urejanja prostora, oziroma od vseh sodelujočih v postopku izdelave SD OPPN.

(4) V primeru spremembe zakonodaje oziroma predpisov, ki bi vplivali na postopek ter vsebino izdelave SD OPPN, se le ta lahko ustrezno prilagodi.

6. člen

(nosilci urejanja prostora)

(1) Pri pripravi SD OPPN sodelujejo in se vključujejo naslednji nosilci urejanja prostora ter ostali udeleženci:

1. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova c. 61, 1000 Ljubljana, (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami);
2. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Vojkova c. 59, 1000 Ljubljana (obramba);
3. Elektro Celje (za PE Krško), Vrunčeva 2A, 3000 Celje (elektroenergetsko omrežje);

4. Komunala Brežice d.o.o., Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice (vodovod, odvajanje in čiščenje odpadnih vod, ravnanje z odpadki na lokalnem nivoju);
5. Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice (razvoj gospodarstva, družbene javne infrastrukture, zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti);
6. Adriaplin d.d., Dunajska 7, 1000 Ljubljana (plinovodno omrežje).

Po načelu sodelovanja javnosti pa sodelujejo še:

7. Krajevna skupnost Zakot – Bukošek – Trnje, Bukošek 28a, 8250 Brežice;
8. Telekom Slovenije, PE Novo mesto, Novi trg 7a, 8000 Novo mesto (telekomunikacije).

(2) V kolikor se v postopku priprave SD OPPN ugotovi, da je potrebno vključiti tudi druge nosilce urejanja prostora, ki niso naštetih v tem členu, se le-te vključijo v postopek.

(3) V primeru, da nosilci urejanja prostora podatkov, usmeritev, mnenj ipd. v rokih, ki jih določa zakon, ne podajo, se skladno z 41. in 121. členom ZUreP-3 postopek priprave nadaljuje, pri pripravi pa se upoštevajo zahteve, ki jih za načrtovanje prostorskih ureditev določajo predpisi, ki se nanašajo na načrtovane prostorske ureditve.

7. člen **(način vključevanja javnosti)**

V postopku priprave SD OPPN se vključuje javnost na naslednji način:

- v fazi osnutka SD OPPN skladno s 121. členom in v povezavi s 129. členom ZUreP-3;
- v fazi dopolnjenega osnutka SD OPPN skladno s 122. členom in v povezavi s 129. členom ZUreP-3 z javno razgrnitvijo in javno obravnavo;
- z obveščanjem o postopku priprave SD OPPN na spletnih straneh Občine Brežice.

8. člen **(obveznosti udeležencev glede financiranja OPPN in zagotavljanja strokovnih podlag)**

(1) Pripravo SD OPPN financira pobudnik priprave SD OPPN.

(2) Skladno z 41. členom ZUreP-3 nosilci urejanja prostora zagotavljajo strokovne podlage s svojega področja.

9. člen **(presoja sprejemljivosti na varovana območja in celovita presoja vplivov na okolje)**

(1) Skladno z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 je občina pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja, in sicer mnenje Zavoda RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto, št. 3563-0527/2025-2, z dne 8. 12. 2025, v katerem ugotavlja, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja za SD OPPN ni treba izvesti.

(2) Občina ugotavlja, da skladno s tretjim in četrtem odstavkom 128. člena ZUreP-3 izvedba celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna, zato se skladno s prvim odstavkom 128. člena ZUreP-3 celovita presoja vplivov na okolje za predmetne SD OPPN ne izvede.

10. člen **(objava sklepa)**

Sklep se skupaj z mnenjem Zavoda za varstvo narave iz prejšnjega člena objavi v prostorskem informacijskem sistemu oziroma na spletni strani občine. Sklep začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 3505-4/2025
Brežice, dne 5. 5. 2026



Župan
Občine Brežice
Ivan Molan

PO POBLASTILU ŽUPANA
PATRICIA ČULAR