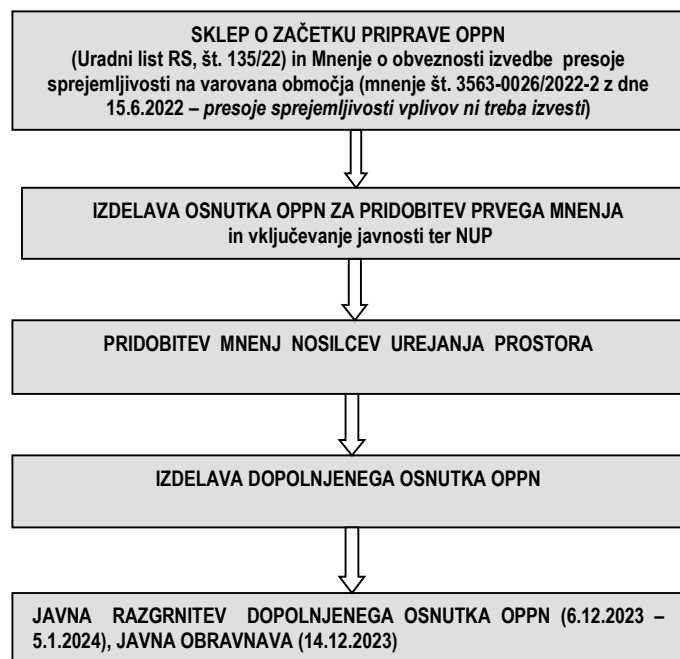


# POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)



Po javni razgrnitvi bo postopek priprave OPPN potekal v naslednjih fazah:

- zavzetje stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve,
- sprejem stališč do pripomb in prva obravnava odloka na Občinskem svetu,
- izdelava predloga OPPN na podlagi zavzetih stališč do pripomb in predlogov,
- posredovanje predloga OPPN nosilcem urejanja prostora z namenom dopolnitev mnenj na prostorsko ureditev,
- izdelava usklajenega predloga OPPN na podlagi mnenj,
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem,
- objava tekstualnega dela (odloka) v PIS.

## A. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

**Predmet:** S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode – vzhod, del BRŽ-129 in BRŽ-130 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brenc s.p., pod št. projekta PA-2111.

**Ocena stanja in razlogi za pripravo:** Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 in 80/21) opredeljuje območje OPPN kot enoto urejanja prostora z oznako del BRŽ-129 in del BRŽ-130, za katero določa način urejanja z OPPN.

## B. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

**Območje:** Območje OPPN se nahaja v naselju Brežice, ob glavni mestni vpadnici in je na razvojno zelo pomembni lokaciji.

Območje OPPN zajema parc.št. 165/4, 165/5, 166/5, 166/6, 167/2, 172/3, 173/1, 173/2, 174, 175/1, 175/2, 176, 177, 179/5-del, 178/3, 180/1-del, 182-del, 183/1-del, 183/2-del, 297/22, 297/24, 320/14, 320/15, 384-del, vse k.o. 1299 – Zakot, v skupni velikosti cca. 3,3 ha.

### Vrste objektov po KLASIFIKACIJI objektov:

Na GP1:

- a) Glavni objekti
  - 12301 Trgovske stavbe,
  - 12203 Druge poslovne stavbe.
- b) Funkcionalne enote objekta A, upoštevajoč tudi pogoje za umestitev dejavnosti, določene v 10. členu tega odloka:
  - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
  - 12203 Druge poslovne stavbe, ne v pritličju na ulični strani,
  - 12301 Trgovske stavbe
  - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, kemične čistilnice, pralnice, popravilnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali,
  - 12650 Stavbe za šport, od tega centri za fitness, jogo in aerobiko ipd.,
  - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo od tega specialistične ambulante in zdravstvene posvetovalnice.

c) Pomožne stavbe niso predvidene.

Na GP2 in GP3:

- a) Glavni objekti
  - 12301 Trgovske stavbe, so objekti B, paviljon B2 in C,
  - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, le paviljon B1.
- b) Funkcionalne enote objektov B, B2 in C, upoštevajoč tudi pogoje za umestitev dejavnosti, določene v 10. členu tega odloka:
  - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, samo v B1 in C,
  - 12301 Trgovske stavbe, od tega v B2 manjše prodajalne in butiki, prodajne galerije,
  - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, popravilnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali,
  - 12650 Stavbe za šport, od tega centri za fitness, jogo in aerobiko ipd.
- c) Pomožne stavbe – kioski kot:
  - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, samo na GP2,
  - 12301 Trgovske stavbe.

Na GP1 - GP4:

- a) Glavni objekti
  - 21530 Sistem za namakanje in osuševanje, akvedukti, od tega drenažni jarki in drugi jarki za osuševanje zemljišč.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja naslednjih gradbeno inženjerskih objektov:

- 21112 regionalna cesta, od tega elementi križišča za navezavo lokalne ceste na regionalno cesto in zagotavljanje ustreznega profila regionalne ceste vključno z zavijalnimi pasom,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi,
- 222 Distribucijski cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi.

**Dopustne dejavnosti:** Območje OPPN je skladno z namensko rabo in usmeritvami za pripravo OPPN, namenjeno pretežno trgovski in spremljajoči dejavnosti. V stavbah orientiranih k Cesti svobode so dopustne dejavnosti, ki sledijo programskem konceptu, navedenem v tretji alineji 6. člena tega odloka, kar pomeni, da so dopustne le mestotvorne dejavnosti, ki so namenjene javnosti, ki vzpostavljajo aktivni odnos s prostorom ob javni cesti in ki programsko obogatijo ulični prostor (aktivna fasada z izložbami in dejavnostjo, ki se deloma lahko odvija tudi izven zaprtega volumna objekta). Izpolnjevanje tega pogoja mora biti posebej utemeljeno v projektni dokumentaciji.

**Vrste objektov glede na zahtevnost:** V območju OPPN je poleg zahtevnih in manj zahtevnih objektov dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

**Zasnova pozidave in ureditev:** Območje OPPN je razdeljeno na gradbene parcele, namenjene gradnji stavb (GP), gradnji javnih cest (GPj) in cest (GPc), infrastrukture (GPi) in jarkov (GPj).

Območje OPPN ima eno ureditveno enoto, kjer je predvidena gradnja Trgovskega centra Brežice (objekt B) z dvema paviljonoma (B1 in B2) in javno ploščadjo ob Cesti svobode. Znotraj območja OPPN je predvidena gradnja še dveh objektov manjših površin, in sicer poslovno trgovskega (objekt A) in trgovskega objekta (objekt C).

Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objekta, ki jo določajo gradbene meje.

Višina objektov A, B in C je 8,0 m ( $\pm 1,0$  m), vendar višinska razlika med njimi ne sme biti več kot 1,0 m. Višina obeh paviljonov mora biti enaka, in sicer 5,0 m ( $\pm 1,0$  m).

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti (Fz), ki je lahko največ 0,5.

**Oblikovanje objektov:** Oblika volumnov objektov se prilagaja obliki gradbenih parcel in programskim potrebam, pri tem pa vzpostavlja čim bolj ustrezen odnos do javnega prostora in odprtega prostora krajine.

Strehe objektov so ravne in se uredijo kot ekstenzivne zelene strehe ali tehnološke zelene strehe. Streha nadstreška objekta B se uredi kot ekstenzivna zelena streha, s katerega se lahko vegetacija preveša čez rob strehe. Kot zelena streha se uredi tudi preostali del strešne površine objekta B, ki ga ne bodo zasedale fotonapetostne naprave.

### Zunanje površine:

Utrjene zunanje površine:

- Parkirne in zunanje manipulativne površine se zagotavljajo na posamezni gradbeni parceli objekta in morajo po velikosti zadoščati potrebam dejavnosti.
- Objekti A, B in C so med seboj povezani zvezno s hodnikom za pešce, ki se tlakuje in tvori nakupovalno pot, z možnostjo navezave na ureditve Eurospina južno od območja OPPN.
- Hodnik za pešce, ki povezuje Cesto svobode in objekt B, večnamenska ploščad med paviljonoma in utrjene površine ob objektih se tlakuje. V območju povezovalnega hodnika se umestijo klopi. Na večnamenski ploščadi se uredijo klopi oz. večnamenski elementi, ki so del ureditve in omogočajo posedanje, druženje in igro. Večnamenska ploščad se naravno senči z zasaditvijo dreves. Uredi se tudi ožja peščena pešpot od semaforiziranega križišča do večnamenske ploščadi, ob katero se umestijo klopi.
- Paviljona in večnamenska ploščad so oblikovno in funkcionalno povezani.

Neutrjene, zelene površine:

a) Skupni pogoji:

- Območje OPPN se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja padavinske vode, zmanjšanja toplotnega otoka, hlajenja prostora kot zaradi privlačnosti prostora.
- Ohranja se obstoječa vitalna vegetacija na območjih severnega in vzhodnega roba.
- Minimalni faktor zelenih površin Fzp je 0,30.

- Za novo zasajena drevesa se uporabi standardne visokodebelne sadike s krošnjo na višini 2,2 m in z obsegom debla minimalno 18,0 cm na višini 1,0 m avtohtonih funkcionalnih dreves naravnoraščenih krošenj.
- Izdela se načrt krajinske arhitekture, ki mora biti sestavni del projektne dokumentacije za vsak objekt znotraj OPPN.
- Vsa zasaditvena in zatratitvena dela morajo biti izvedena pred izdajo uporabnega dovoljenja.

b) Zelena bariera:

- Vzpostavi se zelena vizualna bariera na severnem robu OPPN zaradi stika z odprtim prostorom - kmetijskimi površinami (zelena kulisa pred veliko sklenjeno površino fasade objekta) in na vzhodnem robu OPPN zaradi členitve območja in bližine predvidene dejavnosti vzgoje in izobraževanja, kjer ima bariera hkrati tudi vlogo omilitve hrupa in prašnih delcev s predvidene dostavne ceste ter zmanjšanja toplotnega sevanja.
- Na severnem robu gradbene parcele GP1 se prednostno ohranja obstoječi odprti jarek in vegetacijski pas ob njem z obstoječimi vitalnimi drevesi.
- Zelena bariera je sestavljena iz dreves in grmovnic. Drevesa se zasadi premenjalno ali organsko, da se ustvari volumensko neenakomeren, a sklenjen oz. povezan pas krošenj. Uporabi se različne drevesne vrste, vsaj 90% dreves je listopadnih, v manjši meri so lahko iglavci. V podrašču se v mešani razmesitvi zasadijo proraščajoče grmovnice srednje velikosti. V tem delu se ne ureja striženih živih mej in ne uporablja okrasnih vrst, kot so lovrikovec, paciprese in podobno.
- c) Parkovne površine z drevoredom in z večnamensko ploščadjo:
  - Ob Cesti svobode se od roba pločnika najmanj do utrjenih površin oz. gradbene meje uredijo parkovne površine t.j. v širini cca 15,0 m. Uredijo se kot sklenjena večnamenska javno dostopna zelena površina.
  - V odmiku cca. 2,5 m od roba pločnika se zasadi lipov ali javorjev drevored.
  - Med drevoredom in paviljoni se zasadijo nižje grmovnice v potezah oz. na način, da se ustvarja nizek vegetacijski rob (ločilni pas) proti cesti. Nizke zasaditve (npr. poleg bisemik, jap. medvejka ipd.) so oblikovno poenotene.
  - Srednje visoke grmovnice se zasadijo ob stiku parkovne površine z utrjenimi prometnimi površinami, ob stranskih oz. servisnih fasadah, mestoma ob paviljonih.
  - Večnamenska površina se senči z drevesi, ki so primerna za urbana okolja in ki so lahko cvetoča. Zasadi se najmanj 6 srednje velikih dreves enake vrste in sorte. Med ploščadjo in območjem parkirišč se v minimalni širini 0,7 m uredi zeleni ločitveni pas goste zasaditve nizkih grmovnic.

d) Zelene površine na parkiriščih:

- Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na 6 parkirnih mest. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena. Zasadijo se drevesa s srednje veliko ali veliko krošnjo na način, da se zagotovi najmanj 30% pokritosti parkirnih površin s krošnjami dreves (v časovnem preseku končne razrasti dreves).
- Preostale površine med parkirnimi mesti in voziščem (zeleni otoki) se zazelenijo. Zasadi se najmanj 2 drevesi / zeleni otok (na zelenih otokih s kioskom najmanj 1 drevo).

**Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo:** Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje, ki se deloma nahaja izven območja OPPN. Zgradijo se novi sekundarni vodi in nova transformatorska postaja. Nova infrastruktura se dimenzionira za končno pozidavo celotnega nepozidanega območja vzhodno od območja OPPN.

**Prometne ureditve:** Dostop do območja OPPN se zagotavlja iz regionalne ceste R1 – 220/1334, Krško – Brežice preko semaforiziranega štirikrakega križišča, na katerega se navezuje nova lokalna javna cesta in preko novega priključka (desno-desno) v severnem delu območja OPPN.

Predvidi se nova lokalna javna cesta, ki se v novem štirikrakovem križišču priključuje na regionalno cesto R1 – 220/1334, Krško – Brežice in ki bo omogočala navezavo še nepozidanih stavbnih zemljišč v zaledju. Nova lokalna cesta bo grajena javno dobro lokalnega pomena in se kategorizira kot mestna krajevna cesta (LK).

Predvidi se interna cesta za vožnjo tovornega vozila, ki vstopa na območje TC Brežice na severnem priključku in izstopa iz območja gradbene parcele GP2 na južni strani na lokalno cesto. Preko interne ceste se zagotovi tudi dostop do gradbene parcele GP1, dostop za potrebe vzdrževanja jarkov, dostop do dostavne poti tudi za druga službena vozila za potrebe vzdrževanja infrastrukture (tudi smetarsko vozilo).

**Zagotavljanje izgradnje infrastrukture:** Za potrebe ureditve območja je potrebna rekonstrukcija regionalne ceste, izgradnja nove lokalne ceste s križiščem, infrastrukturnih vodov, TP in odvodnih jarkov. Investitor bo na podlagi pogodbe o opremljanju sam na lastne stroške izvedel komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo območja, za kar bo moral priskrbeti tudi projektno dokumentacijo in zagotoviti potrebna zemljišča.

**Parcelacija in prostorski ukrepi:** Predvidena parcelacija je razvidna iz načrta 6 grafičnega dela OPPN. Nova lokalna cesta (GPj1) se načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena.

Na površinah parkovne ureditve, večnamenske ploščadi in površin za pešce se omogoči javna raba. Gre za javne površine v zasebni lasti.

**Varstvo kulturne dediščine, narave in okolja:** Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine, niti na območju varovanja narave. Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov ali ogroženem območju zaradi poplav.

OPPN podrobneje obravnava tudi: **rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in varovanjem zdravja, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja, obveznosti udeležencev graditve objektov...**



Pripravlavec in naročnik:

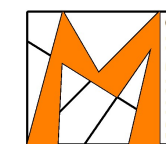
Občina Brežice  
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

# Za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode - vzhod Del EUP BRŽ-129 in BRŽ-130

## DOP. OSNUTEK POVZETEK ZA JAVNOST

Izdelovalec:



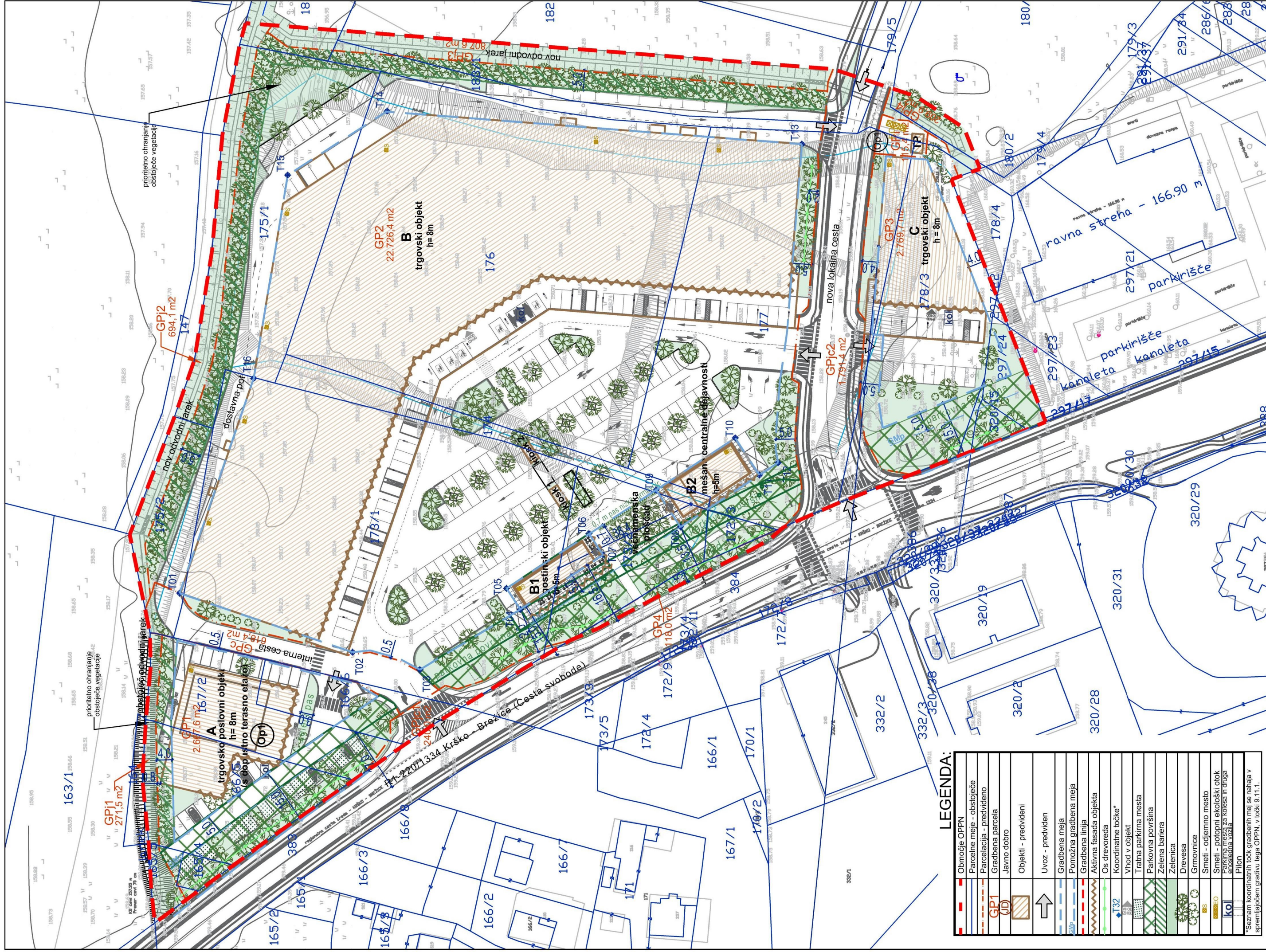
M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,  
Mateja Sušin Brenc s.p.  
Artilce 54i, 8253 Artilce

Odgovorni vodja izdelave OPPN:  
Mateja Sušin Brenc, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0928

Datum: December 2023





**LEGENDA:**

	Območje OPPN
	Parcelne meje - obstoječe
	Parcelacija - predvideno
	GP1
	Gradbena parcela
	Javno dobro
	Objekti - predvideni
	Uvoz - predviden
	Gradbena meja
	Pomožna gradbena meja
	Gradbena linija
	Aktivna fasada objekta
	Os drevoreda
	Koordinate točke*
	Vhod v objekt
	Tratna parkirna mesta
	Parkovna površina
	Zelenica
	Drevesa
	Grmovnice
	Smeti - odlojno mesto
	Smeti - potopni ekološki otok
	Parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila
	Piloni
	*Seznam koordinatnih točk gradbenih mej se nahaja v spremljajočem gradivu, lega OPPN, v ločki 9.11.1.

**M MUNDUS, Mateja Suščin Brence s.p.**  
 Prostorsko planiranje in arhitekturno načrtovanje  
 Artiče 54 i, 8253 Artiče  
 mob.št.: 041/ 386 572, e-mail: mateja@mmundus.si, www.mmundus.si

Datum: December 2023, faza: dopolnjen osnutek, javna razgrnitev

**OPPN za območje Trgovskega centra Brežice ob Cesti svobode - vzhod, del BRZ-129 in BRZ-130**

**UREDITIVNA SITUACIJA**