M MUNDUS,
Mateja Sušin Brence s.p.
prostorsko načrtovanje in
arhitekturno projektiranje

Artiče 54i, 8253 Artiče, 041/ 386 572, mateja@mmundus.si, www.mmundus.si

Pripravljavec:
Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

OPPN za stanovanjsko gradnjo Kaptol – sever, DOB 07

Faza:
Pobuda z izhodišči za pripravo OPPN

Izdelovalec prostorskega akta:
M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Kraj in datum:
Artiče, avgust 2019

Številka projekta: **1918**
Št. ID:

Št. izvodov: **1 (+CD)**

Prostorski akt:

Ime:	**OPPN za stanovanjsko gradnjo Kaptol – sever, DOB 07**
Št. ID:	_____
Dosedanje objave:	/
Oznaka akta:	**OPPN**
Faza postopka:	**POBUDA z izhodišči za pripravo** (skzp – sklep o začetku postopka, o- osnutek, do- dopolnjen osnutek, p-predlog, vs – v sprejemu, s-sprejet)
Št. verzije:	**V1**
Številka projekta:	**1918**
Kraj in datum:	**Artiče, avgust 2019**

Pripravljavec:

Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Predstavnik pripravljavca:
Tanja Rus
št. tel.:07 620 55 73
e-mail: tanja.rus@brezice.si

Organ, ki je sprejel prostorski akt:	**Občinski svet Občine Brežice**
	Župan Občine Brežice:
(žig)	**Ivan Molan**
Št. in datum sprejema sklepa:	**na ____ seji dne _____**
Podatki o objavi v uradnem glasilu:	**Uradni list RS, št. ___ z dne_____**

Naročnik:

Lastniki zemljišč na območju OPPN

Izdelovalec:

M MUNDUS,prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče
št. mobilnega tel.:041/ 386 572
e-mail: mateja@mmundus.si
www.mmundus.si

Odgovorni predstavnik podjetja:
Mateja Sušin Brence

Odgovorni vodja izdelave prostorskega akta - pooblaščen prostorski načrtovalec:
Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž arh., ZAPS A - 0928

VSEBINA

- **TEKSTUALNI DEL**

1 UVOD 6
1.1 PREDMET POBUDE 6
1.2 RAZLOGI ZA PRIPRAVO 6
1.3 PRAVNA PODLAGA 6
2 OBMOČJE OPPN 7
3 OBSTOJEČE STANJE 11
3.1 NARAVNE IN USTVARJENE DANOSTI 11
3.2 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA 13
3.3 VAROVANA OBMOČJA 15
4 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE 16
5 UTEMELJITEV POBUDE 17
5.1 UPOŠTEVANJE NADREJENIH AKTOV 17
5.2 USMERITVE URBANISTIČNEGA NAČRTA 17
5.3 USMERITVE IZ OPN 18
6 IZHODIŠČA ZA PIPRAVO 19
6.1.1 Namenska raba 20
6.1.2 Prostorsko izvedbeni pogoji (PIP) 20
6.2 STROKOVNE PODLAGE 23
6.3 VHODNI PODATKI 23
6.3.1 Strokovne podlage občine 23
6.3.2 Strokovne podlage investitorja 23
6.4 IDEJNA ZASNOVA, VARIANTNE REŠITVE 23
6.5 IZHODIŠČA NUP 25
6.6 POTREBE V PROSTORU 26
6.6.1 Potrebe občine 26
6.6.2 Potrebe nosilcev urejanja prostora 26
6.6.3 Zasebne potrebe 26
6.7 POTREBNE INVESTICIJE V INFRASTRUKTURO 27
6.8 OKVIRNI ROKI 27
6.8.1 Roki za izdelavo OPPN 27
6.8.2 Roki izgradnje v OPPN predvidenih gradenj 27
7 ZASNOVA 28
7.1 Koncept 28
7.1.1 Površina za razvoj stavb 29
7.2 Tipologija zazidave, velikost in oblikovanje objektov 29
7.3 Infrastruktura 30
7.4 Varstvo okolja 31
8 ZAKLJUČEK 32

- **Kazalo slik**

Slika 1. Lokacija OPPN 7
Slika 2: Izsek iz OPN - EUP DOB-07.....8
Slika 3: Območje OPPN na orto foto 9
Slika 4: Parcele na območju OPPN 9
Slika 5: Lastniška struktura na območju OPPN 10
Slika 6: Pogled na območje OPPN iz V→JZ.....11
Slika 7: Pogled na območje OPPN iz SZ→ J, 1 del 11
Slika 8: Pogled na območje OPPN iz SZ→ JV, 2.del.....11
Slika 9: Pogled na območje OPPN iz J →SV.....12
Slika 10: Obstoječa pozidava širšega območja.....12
Slika 11: Stavbni fond na širšem območju OPPN, vir PISO 13
Slika 12: Prometno omrežje - izsek iz BCP, vir PISO 13
Slika 13: Infrastrukturna opremljenost območja, vir:PISO 14
Slika 14: Vodovodni sistem v upravljanju Občine Brežice, vir: Urbanistični načrt naselja Dobova.....14
Slika 15: Interes pobudnika - oblikovanje objektov 16
Slika 16: Izsek iz Urbanističnega načrta - 1.1. Koncept razvoja naselja.....17
Slika 17: Izsek iz Urbanističnega načrta - 1. Koncept prometnega omrežja 18
Slika 18: Izsek iz grafičnega dela OPN - namenska raba, list 45 20
Slika 19: Koncept zasnove EUP - V1.....24
Slika 20: Koncept zasnove EUP - V2.....24
Slika 21: Koncept zasnove EUP - V3.....25
Slika 22: Koncept zasnove EUP - V3.....28

- **GRAFIČNI DEL**

1. Koncept zasnove območja – V3, avgust 2019

TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

1.1 PREDMET POBUDE

Predmet pobude je začetek postopka priprave OPPN za stanovanjsko gradnjo Kaptol – sever, DOB 07 (v nadaljevanju: OPPN) za potrebe gradnje enostanovanjskih stavb s pripadajočo infrastrukturo.

OPPN se pripravi na podlagi podanih v pobudi in izhodišč, ki jih poda občina z vključevanjem drugih udeležencev urejanja prostora (zainteresirana javnost, nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci).

1.2 RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Na parc.št. 582 k.o Gabrje lastnik želi zgraditi enostanovanjsko stavbo.

Parcela je v Občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo - v nadaljevanju: OPN) zajeta v enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako DOB 07, kjer je predpisan način urejanja z OPPN.

Skladno z veljavno zakonodajo in določili OPN se prostor znotraj EUP ureja celovito. Lastniki znotraj območja EUP so bili seznanjeni z investicijsko namero pobudnika, podali so svoja izhodišča in izkazali svoj (ne)interes. Skladno s 4. odstavkom 142. člena OPN se je izdelala shema ureditev za celotno območje EUP. V OPPN se vključi tisti del zemljišč, katerega lastniki so izrazili pripravljenost k sodelovanju in tisti del zemljišč, ki je potreben za funkcioniranje zemljišč, vključenih v OPPN.

V OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo - robni pogoji (površina za razvoj stavb), smiselno povzeto po PIP iz OPN upoštevajoč izhodišča pobudnikov.

OPPN je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

1.3 PRAVNA PODLAGA

OPPN se izdela skladno Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS št. 61/17 in upoštevajoč Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), ki sta se začela uporabljati s 1.6.2018, vendar večina podzakonskih aktov še ni sprejetih.

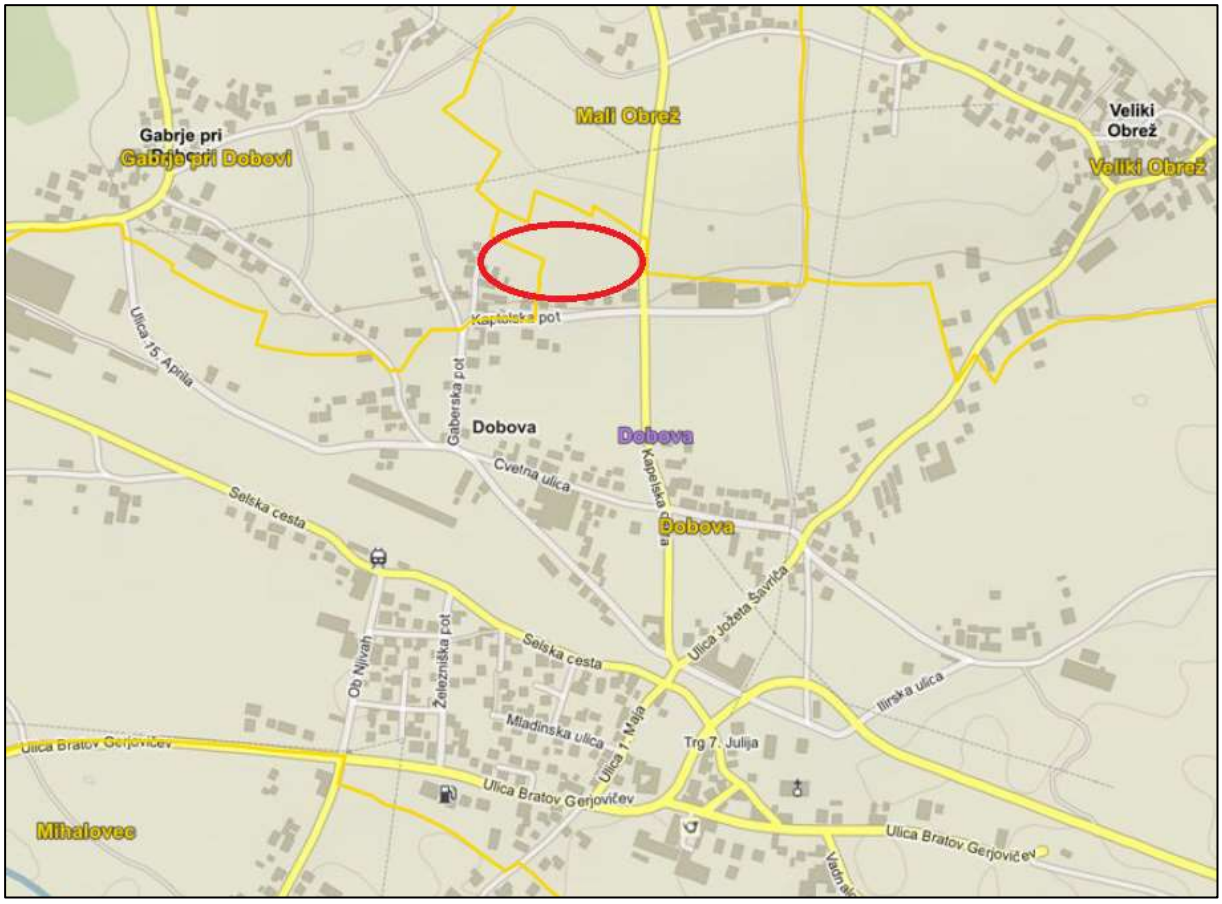
Pobuda z izhodišči je podana na podlagi 118. člena ZUreP-2 ob smiselnem upoštevanju 108. člena tega zakona.

Skladno s 118. členom ZUreP-2 odločitev za pripravo OPPN temelji na:

- *odločitvah in usmeritvah iz OPN,*
- *izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN,*
- *ali na pobudi investitorja priprave OPPN.*

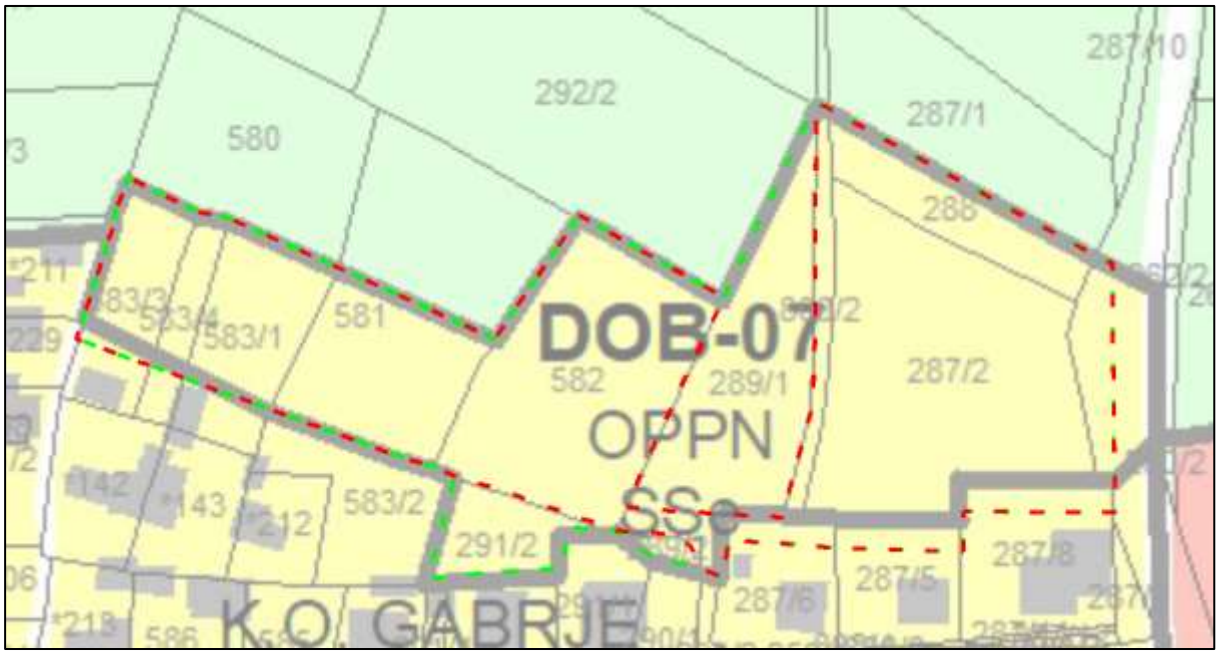
OPPN se izdela na pobudo investitorja – lastnikov na območju OPPN.

2 OBMOČJE OPPN



Slika 1. Lokacija OPPN

Območje OPPN leži na severne robu naselja Dobova, deloma na zahodni strani sega v naselje Gabrje ob Dobovi – vse KS Dobova in sicer zahodno od ceste Dobova – Kapele na t.i. območju Kaptola.



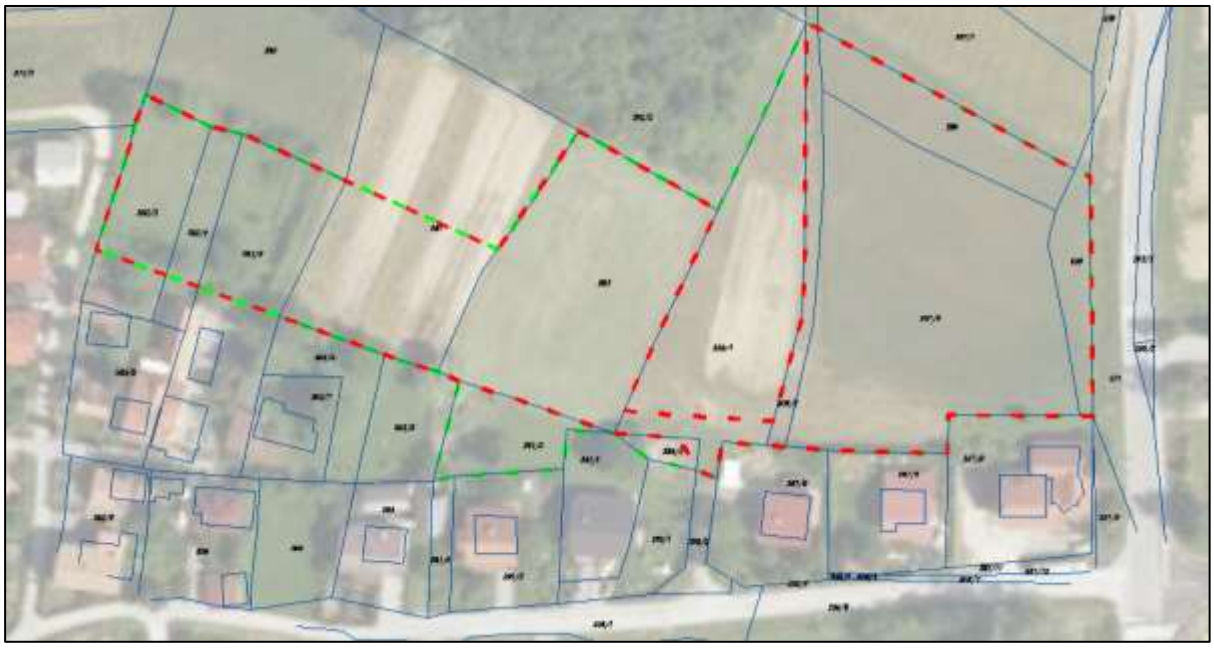
Slika 2: Izsek iz OPN - EUP DOB-07
Zelena črta – v OPN predvideno območje OPPN, Rdeča črta – območje OPPN

Območje OPPN zajema večinski del EUP DOB 07.

Meja OPPN, ki je določena z OPN, se v fazi pobude za pripravo OPPN spremeni, ker v OPN predvidena meja OPPN ne sledi dejanskem stanju rabe zemljišč in obstoječih funkcionalnih celot. Meja OPPN se opredeli upoštevajoč obstoječe funkcionalne celote in izkazan investicijski interes.

Skladno s 142. členom OPN spremembo meje sprejme občinski svet. Pripravljavec akta o spremembi obvesti vse lastnike prizadetih zemljišč.

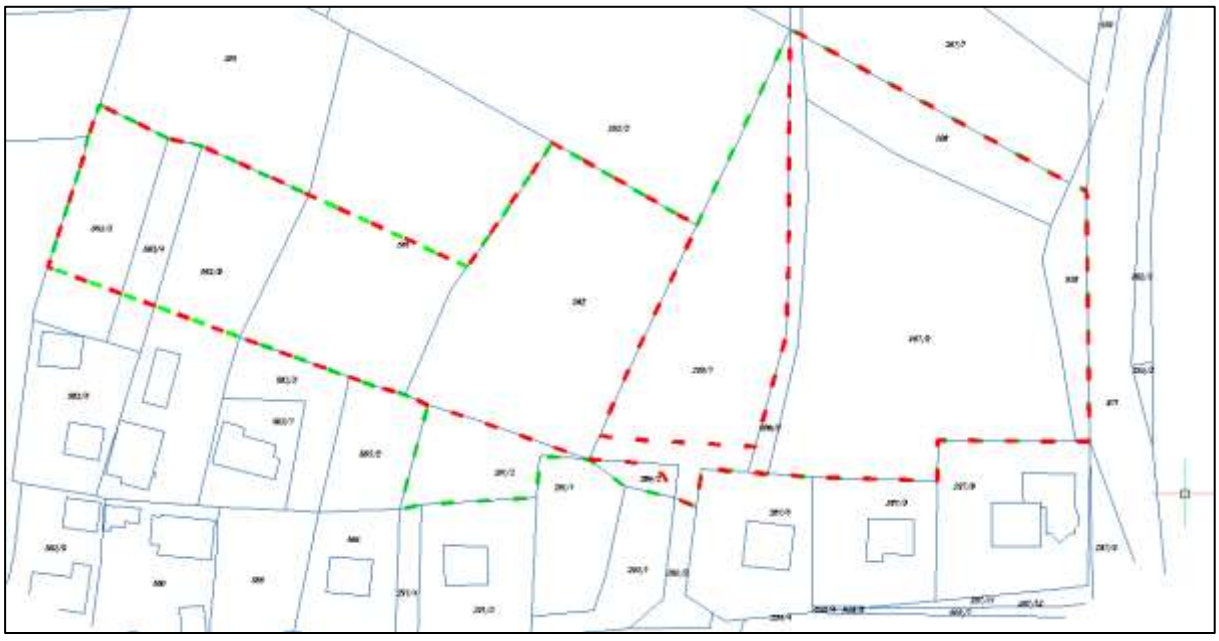
V OPPN se vključi tisti del zemljišč, katerega lastniki so izrazili pripravljenost k sodelovanju in tisti del zemljišč, ki je potreben za funkcioniranje zemljišč, vključenih v OPPN.



Slika 3: Območje OPPN na orto foto
Zelena črta – v OPN predvideno območje OPPN, Rdeča črta – območje OPPN

Območje sega:

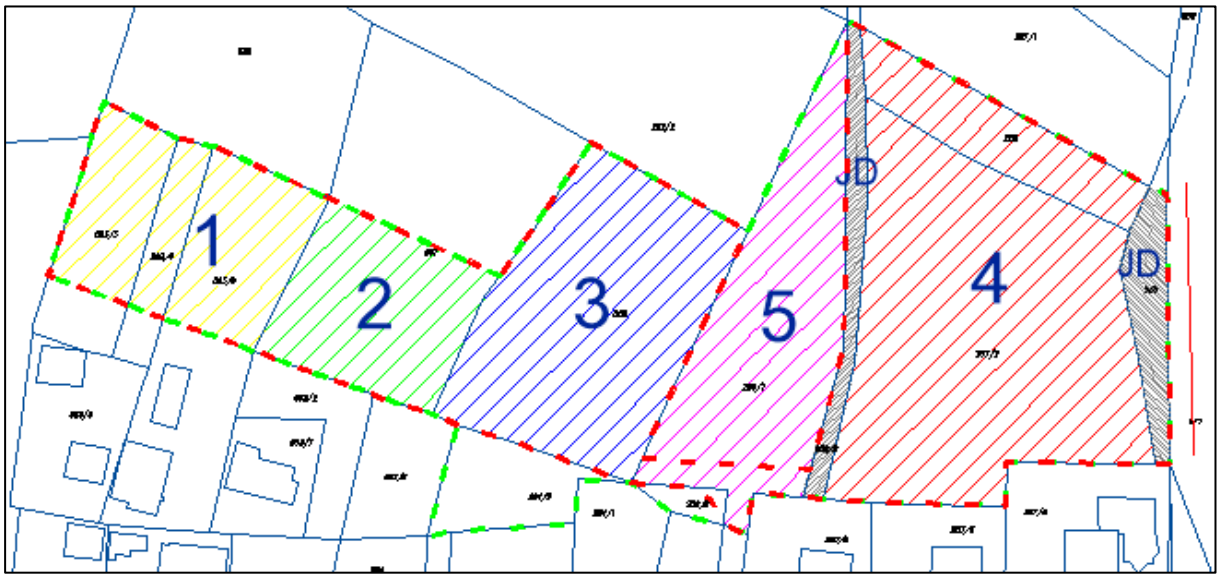
- na vzhodu do LC - lokalna cesta 024271, Kapele-Dobova,
- na zahodu do JP - javna pot 529021, odcep Gabrske poti I,
- na severu do kmetijskih zemljišč,
- na jugu do obstoječe pozidave.



Slika 4: Parcele na območju OPPN
Zelena črta – v OPN predvideno območje OPPN, Rdeča črta – območje OPPN

Območje OPPN zajema parc. št. del 583/3, del 583/4, del 583/9, del 581, del 582, manjši del 289/1 in manjši del 289/2, 808/2, 287/2, 288, večinski del 938, del 971, vse k.o. 1292-

Gabrje v skupni velikosti cca.0,96 ha. Vzhodna meja območja se natančneje opredeli po določitvi profila ceste in usklajenem cestnem priključku v fazi izdelave OPPN.



Slika 5: Lastniška struktura na območju OPPN
Zelena črta – v OPN predvideno območje OPPN, Rdeča črta – območje OPPN

Lastnik parcele št. 289/1 k.o. Gabrje ni želel, da se na njegovi parceli določijo pogoji za gradnjo, se je pa strinjal z zagotavljanjem dostopa do ostalih parcel preko njegove parcele.

Na območju OPPN sta tudi dve parceli javnega dobra (808/2 in 938 k.o. Gabrje) in del parcele ceste Dobova – Kapele 971, k.o. Gabrje.

Parceli št. 289/2 in 291/2 k.o. Gabrje sta funkcionalno povezani s stanovanjsko hišo na parc. št. 291/1 in 290/1 k.o. Gabrje. Predlagamo, da se v naslednjih SD OPN Občine Brežice omenjeni parceli priključita k EUP DOB-06.

Opravljen je bil razgovor s solastnico parc. 583/7 in 583/2 k.o. Gabrje (ga. Anica Jurman) glede omogočanja dostopa do lastniških parcel s severne strani – z novo načrtovane dostopne poti. Solastnica se ne želi priključiti postopku in želi, da se ohranja obstoječi dostop, ki pa formalno ni ustrezno urejen. Se pa strinja, da se z OPPN omogoči dostop do lastniških parcel tudi s severne strani (zapis v spisu postopka).

3 OBSTOJEČE STANJE

3.1 NARAVNE IN USTVARJENE DANOSTI

Teren na območju OPPN rahlo pada proti jugu. Območje je nepozidano v kmetijski rabi – travniki.



Slika 6: Pogled na območje OPPN iz V→JZ



Slika 7: Pogled na območje OPPN iz SZ→ J, 1 del



Slika 8: Pogled na območje OPPN iz SZ→ JV, 2.del



Slika 9: Pogled na območje OPPN iz J →SV

Območje na jugu in zahodu meji na obstoječo pozidavo – individualna stanovanjska gradnja.

- Tipologija: samostojne enostanovanjske hiše
- Vertikalen gabarit: do P+1+M,
- Zazidana površina: povprečno cca. 140 m2
- Streha: simetrična dvokapnica, naklon 25°-35°, usmerjenost večinoma V→Z, večinoma opečne barve
- Fasade: Omet, bele barve



Slika 10: Obstoječa pozidava širšega območja

Vzhodno od območja OPPN in ceste Dobova – Kapele sta vrtec in Osnovna šola Dobova.

Območje vasi na območju Kaptola se je v devetdesetih letih prejšnjega stoletja širilo z obcestno pozidavo. Kljub temu, da je bil sprejet zazidalni načrt širšega območja, do pozidave ostalih kmetijskih zemljišč ni prišlo. Gospodinjstva imajo tudi danes v uporabi kmetijska zemljišča z vrtovi in njivami za lastne potrebe.



Slika 11: Stavbni fond na širšem območju OPPN, vir PISO

3.2 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Dostop do območja OPPN se zagotavlja iz:

- vzhodne strani z LC - lokalne ceste 024271, Kapele-Dobova,
- južne strani z LK - mestne ali krajevne ceste 027561, Kaptolska+Gabrska pot in
- vzhodne strani z JP - javne poti 529021, odcep Gabrske poti I.



Slika 12: Prometno omrežje - izsek iz BCP, vir PISO



Slika 13: Infrastrukturna opremljenost območja, vir:PISO



Slika 14: Vodovodni sistem v upravljanju Občine Brežice, vir: Urbanistični načrt naselja Dobova

Območje OPPN meji na obstoječo pozidavo, ki je komunalno opremljeno - vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko omrežje.

Severno od območja OPPN poteka daljnovod, vendar območje OPPN ne sega v varovalni pas daljnovoda.

Na območju ni plinovoda, toplovoda ipd.

3.3 VAROVANA OBMOČJA

Varovana območja in varovalni pasovi po javno dostopnih podatkih:

Po javno dostopnih podatkih (Piso in Atlas okolja, avgust 2019) so na območju OPPN naslednji varstveni režimi:

NI Varstvo narave

NI Varovanje kulturne dediščine
Južno od območja OPPN se nahaja območje registrirane kulturne dediščine - Dobova - Arheološko območje, EŠD 9804

NI Vode
Območje veljavnosti rezultatov hidrološko-hidravličnih študij:
- *Odgovori na opombe IzVRS na elaborat "Karte razredov poplavne nevarnosti za območje DPN HE Brežice", št.104/12-JM/jm, HSE invest d.o.o.; Inštitut za hidravlične raziskave, maj 2012*
Karte razredov poplavne nevarnosti za območje DPN HE Brežice-dopolnitev, št. 12-2-1771-14-7157, HSE invest d.o.o.; Inštitut za hidravlične raziskave, maj 2012

DA **Erozijska območja,** od tega
Plazljiva območja - majhna verjetnost pojavljanja plazov

NI Varovani gozd

Pregled podatkov po virih avgust 2019.

4 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Na parc.št. 582 k.o Gabrje lastnik želi zgraditi enostanovanjsko stavbo – modernejše zasnove z ravno streho.



Slika 15: Interes pobudnika - oblikovanje objektov

Velikost zemljiške parcele omogoča določitev 2 gradbenih parcel.

Skladno z veljavno zakonodajo in določili OPN se prostor znotraj EUP ureja celovito. Lastniki znotraj območja EUP so bili seznanjeni z investicijsko namero pobudnika, podali so svoja izhodišča in izkazali svoj (ne)interes. Skladno s 4. odstavkom 142. člena OPN se je izdelala shema ureditev za celotno območje EUP. V OPPN se vključi tisti del zemljišč, katerega lastniki so izrazili pripravljenost k sodelovanju in tisti del zemljišč, ki je potreben za funkcioniranje zemljišč, vključenih v OPPN.

Bilo je izdelanih več predlogov koncepta ureditev območja z združevanjem dostopov iz Kaptolske ceste, »poravnave« parcel ipd. S težnjo, da bo možno zagotavljati izgradnjo komunalne infrastrukture (lastništvo, pravica graditi) je bila usklajena zasnova, ki izhaja iz kolikor je mogoče medsebojno neodvisnega zagotavljanja dostopa do gradbenih parcel posameznega lastnika.

V OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo - robni pogoji (površina za razvoj stavb), smiselno povzeto po PIP iz OPN upoštevajoč izhodišča pobudnikov.

5 UTEMELJITEV POBUDE

Skladno s tretjim odstavkom 118. člena ZUreP-2 pobuda investitorja priprave prostorskega akta vsebuje tudi utemeljitev skladnosti pobude z regionalnim in občinskim prostorskim planom, občinskim prostorskim načrtom in splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

Ob smiselni uporabi 108. člena ZUreP-2 se v izhodiščih poda tudi obrazložitev, kako so pri nameravanih rešitvah upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokument.

5.1 UPOŠTEVANJE NADREJENIH AKTOV

Izvedba OPPN je določena z OPN, ki podaja tudi usmeritve za pripravo OPPN. Glede na postopek priprave OPN in vključevanje NUP izhaja , da je OPN skladen z nadrejenimi akti, usklajen z varstvenimi režimi in nosilci urejanja prostora, od tod tudi izhaja utemeljenost pobude.

5.2 USMERITVE URBANISTIČNEGA NAČRTA

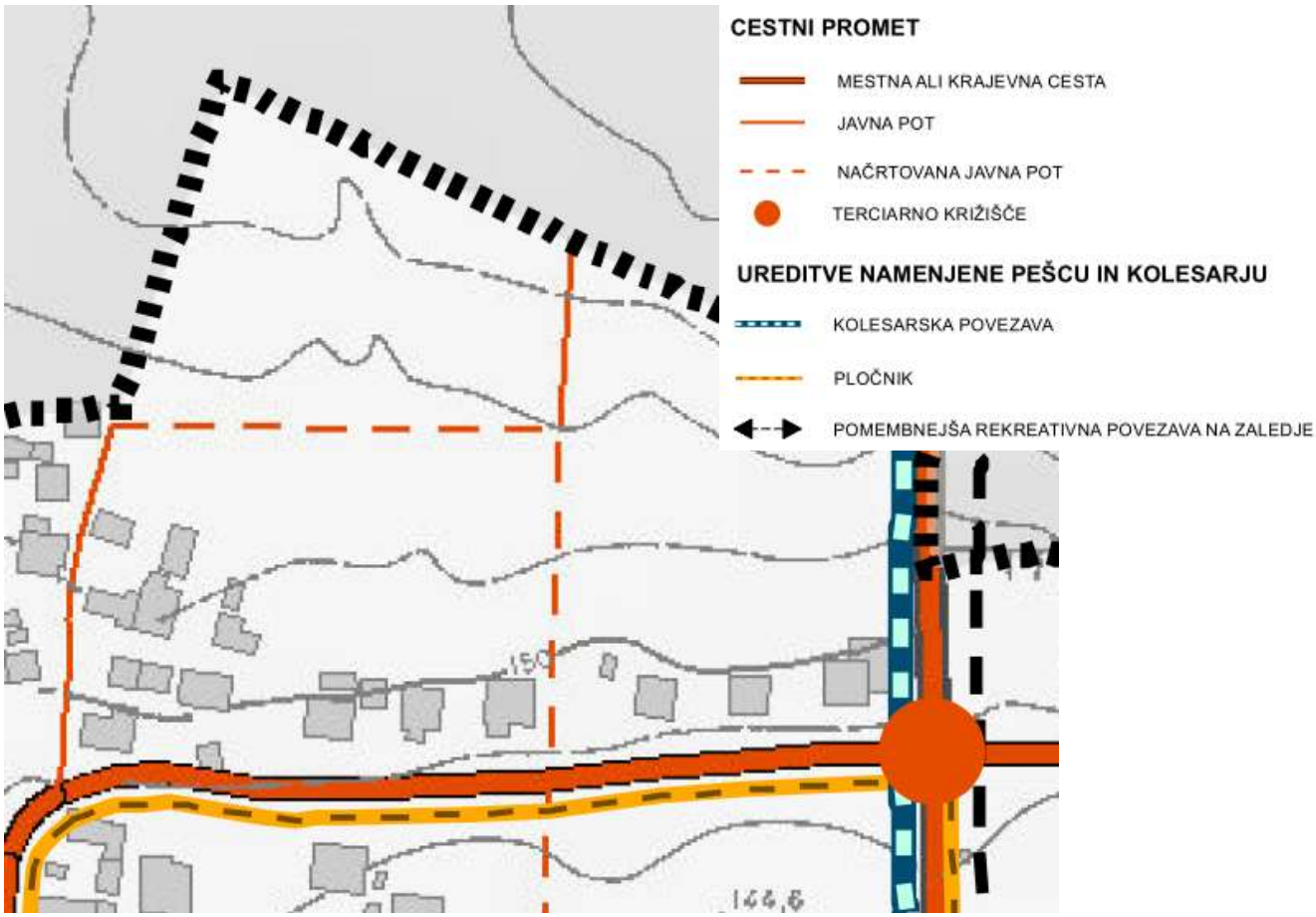
Na območju Dobove je sprejet Urbanistični načrt kot strokovna podlaga za OPN.

OPPN smiselno sledi usmeritvam urbanističnega načrta, upoštevajoč, da je v veljavnem OPN območje nepozidanih stavbnih površin manjše in upoštevajoč izkazan interes lastnikov, kar predvsem vpliva na prometno zasnovo in zagotavljanje možnosti izgradnje infrastrukturne opreme območja.

Oblikovan vstop v naselje se zagotavlja s PIP-i o velikosti in oblikovnosti objektov na robu naselja. Točkovni poudarek ob samem vstopu se ne predvidi.



Slika 16: Izsek iz Urbanističnega načrta - 1.1. Koncept razvoja naselja



Slika 17: Izsek iz Urbanističnega načrta - 1. Koncept prometnega omrežja

5.3 USMERITVE IZ OPN

Občinski prostorski načrt občine Brežice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo - v nadaljevanju: OPN).

Izdelava OPPN je določena v OPN, ki podaja umeritve za izdelavo OPPN.

OPN, Priloga 2 , Tabela 25: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja v naselju Dobova

DOBOVA

Tabela 25: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja v naselju Dobova

Šifra območja	Podrobna namenska raba	PIA	FZ	GPmin	Usmeritve za OPPN	Posebni PIP
DOB-07	SSe	OPPN	/	/	Predviden OPPN za enodružinsko stanovanjsko gradnjo. Zagotoviti enotno ureditev uličnega prostora in urbane opreme. Območje se mora povezovati s sosednjimi območji in ne sme biti slepo zaključeno, ceste naj bodo primerne za dvosmerni promet. Celostno obravnavati širši prostor, območje ustrezno ozeleniti. Pri zasnovi območja je treba upoštevati Urbanistični načrt za naselje Dobova	/

OPPN se izdela na pobudo investitorja, iz razlogov, ki so navedeni v točki 1.2 in 4.

V OPPN se smiselno povzamejo PIP-i, od koder posledično izhaja, skladnost pobude OPPN z OPN. Izvleček PIP-ov je naveden v točki 6.1.

6 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO

Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se skladno s 118. členom ZUreP-2 pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena tega zakona.

Ob smiselni uporabi 108. člena ZUreP-2 se v izhodiščih poda:

- *namen in potrebo po pripravi OPPN (glej točko 1.2.);*
- *ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti (glej točko 4 in 5);*
- *potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale rešitve (glej točko 6.6);*
- *okvirne roke za izvedbo priprave OPN in investicij iz prejšnje alineje(glej točko 6.7).*

Potrebe v prostoru iz prejšnjega odstavka so lastne potrebe občine, potrebe nosilcev urejanja prostora in zasebne potreb.

Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, in se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.

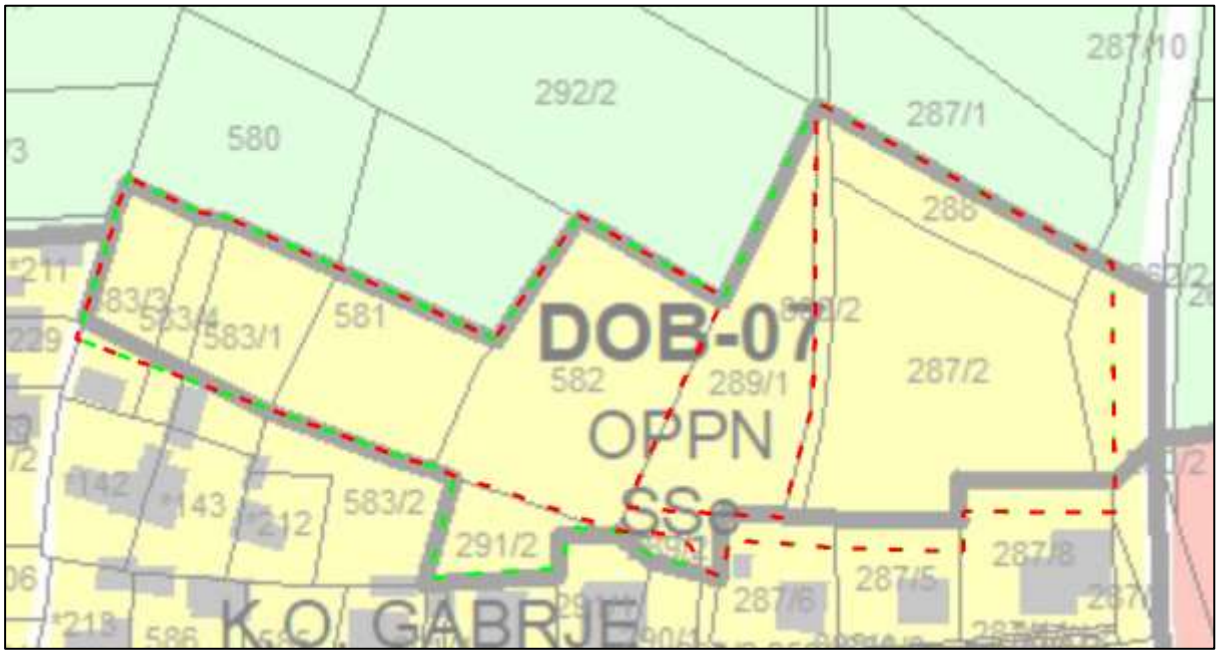
6.1 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE BREŽICE

Občinski prostorski načrt občine Brežice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo - v nadaljevanju: OPN).

Izdelava OPPN je določena v OPN, ki podaja umeritve za izdelavo OPPN. Usmeritve OPN za OPPN so povzete v točki 5.3.

Z izhodišči v nadaljevanju se dopolnijo usmeritve OPN za OPPN - izvleček iz Občinskega prostorskega načrta občine Brežice.

6.1.1 Namenska raba



Slika 18: Izsek iz grafičnega dela OPN - namenska raba, list 45

Prostorska enota:	PREN-08 Brežiško polje
Enota urejanja prostora (EUP):	DOB-07
Osnovna namenska raba:	Območje stavbnih zemljišč
Podrobnejša namenska raba:	SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš (70. člen OPN)
Način urejanja:	OPPN (141. člen OPN, Priloga 2)

III. IZVEDBENI DEL

III.1 NAMENSKA RABA PROSTORA

70. člen (Vrste namenske rabe prostora)

…V posameznih območjih urejanja morajo površine, namenjene osnovni dejavnosti, obsegati pretežni del (najmanj 70%) vseh površin. Spremljajoče dejavnosti so možne ob upoštevanju te omejitve.

6.1.2 Prostorsko izvedbeni pogoji (PIP)

III.2 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)

78. člen (Določanje velikosti objektov)

III.2.4 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja

79. člen (Oblikovanje objektov)

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

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

82. člen (Dimenzioniranje števila parkirnih mest)

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

84. člen (Objekti in naprave za oglaševanje)

85. člen (Velikost in oblika parcele objekta)

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)

91. člen (Gradnja in urejanje cest ter gradnja v varovalnih pasovih cest)

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

101. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

103. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

104. člen (Varstvo zraka)

112. člen (Varstvo pred hrupom)

III.3 PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Pri določanju meril in pogojev na območju OPPN so se smiselno povzemala določila OPN in sicer:

123. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih)

Podrobna namenska raba	**SS** **stanovanjske površine**
Členitev podrobne namenske rabe	**SSe** **prosto stoječa individualna gradnja**
Splošno:	
Osnovna dejavnost	Bivanje s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem
Spremljajoče dejavnosti	(max 100m2/objekt; za dejavnosti športa in rekreacije 250m2/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
Vrsta objektov, zahtevnih in manj zahtevnih	1110 enostanovanjske stavbe 1121 dvostanovanjske stavbe 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti, vendar ne avtopralnice in stavbe za

Podrobna namenska raba	**SS** **stanovanjske površine**
Členitev podrobne namenske rabe	**SSe** **prosto stoječa individualna gradnja**
	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
Zelene površine	Min FZP: 0,30
Maksimalna dopustna izraba	Max FZ: 0,4
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 oz. 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
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 oz. 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;
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.
Posebnosti	- za preseganje teh določb je potrebna izdelava OPPN.
Merila po prostorskih enotah:	
PREN 08, 08 (A-L), 10, 10 (A-O):	
Etažnost	Max P+1+M
Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov	- V osnovi tloris pravokotne oblike, - dovoli se uvajanje sodobnih oblikovnih pristopov (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov), v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami.

6.2 STROKOVNE PODLAGE

6.2.1 Vhodni podatki

1. Geodetski načrt območja (izdelal:Geodetski biro d.o.o., 142-2019-3 z dne 12.6.2019)
2. Prostorsko informacijski sitem občin - http://www.geoprostor.net/piso/
3. Naravovarstveni atlas - http://www.naravovarstveni-atlas.si/ISN2KJ/
4. Atlas okolja - http://gis.arso.gov.si/atlasokolja
5. Register kulturne dediščine - http://giskds.situla.org/giskd/
6. Geodetska uprava - http://prostor.gov.si/
7. GERK, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano- http://rkg.gov.si/GERK/.
8. Orto foto (DOF - I040358B)

Pregled podatkov po virih avgusta 2019.

6.2.2 Strokovne podlage občine

- Občinski prostorski načrt občine Brežice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo), grafični del list 45
- Urbanistični načrt naselja Dobova, Občinski prostorski načrt občine Brežice, Urbanistični načrti - mapa 6, Locus d.o.o., avgust 2014

Strokovne podlage, ki so bile izdelane pred izdelavo OPN, so smiselno že upoštevane v OPN. S smiselnim povzemanjem PIP-ov v OPPN so smiselno upoštevane tudi strokovne podlage.

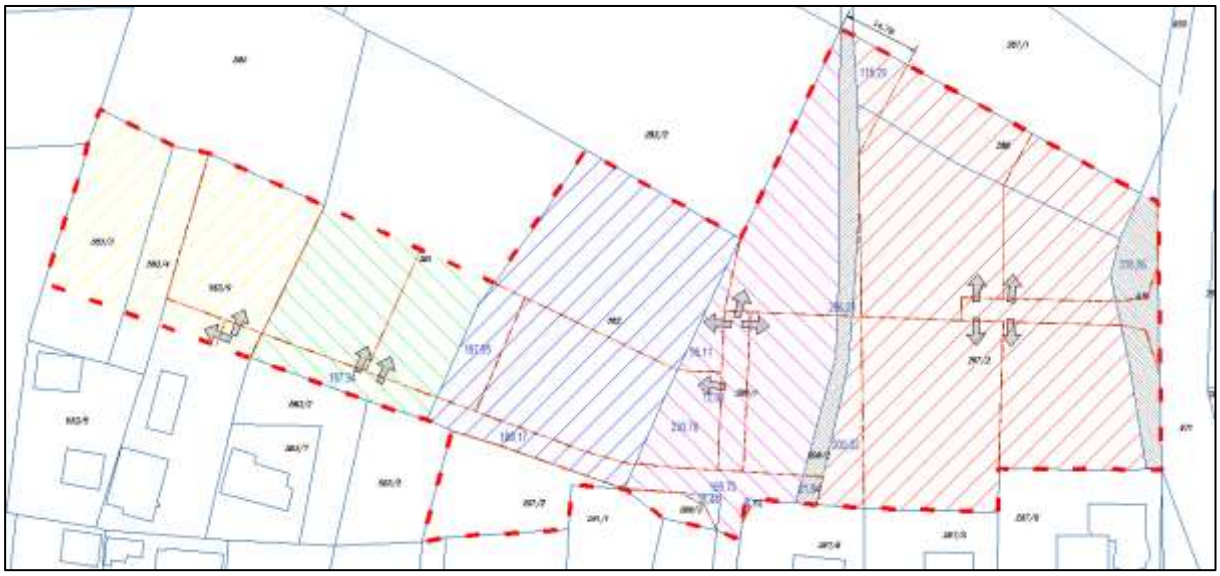
Drugih relevantnih strokovnih podlag, ki bi bile kasneje izdelane in ki bi tangirale to območje, občina nima.

6.2.3 Strokovne podlage investitorja

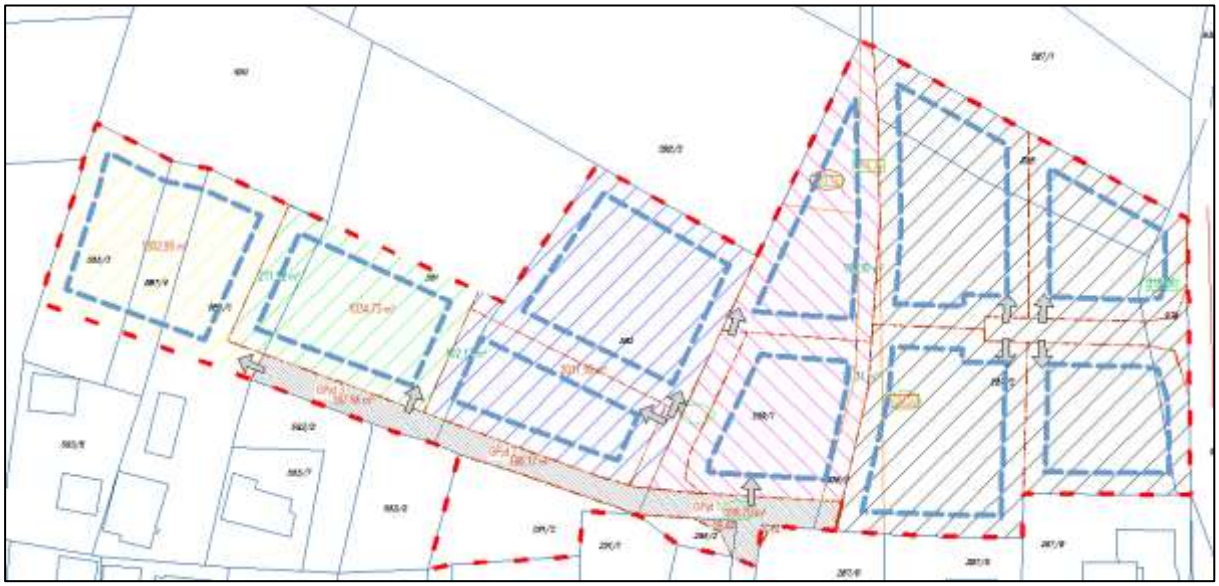
- Koncept zasnove območja, avgust 2019 – točka 6.4.

6.3 IDEJNA ZASNOVA, VARIANTNE REŠITVE

Zaradi celovite obravnave prostora je bil za celotno enoto urejanja prostora (EUP) izdelan koncept zasnove območja v treh variantah s podvariantami, s ciljem uskladiti interese lastnikov in zagotoviti medsebojno neodvisno izgradnjo infrastrukture, ker drugačnega skupnega interesa ni bilo mogoče doseči.



Slika 19: Koncept zasnove EUP - V1



Slika 20: Koncept zasnove EUP - V2



Slika 21: Koncept zasnove EUP - V3

OPPN se izdela na podlagi prikaza stanja prostora, investicijskih namer lastnikov na območju OPPN, upoštevajoč mnenja za načrtovanje nosilcev urejanja prostora.

6.4 IZHODIŠČA NUP

Izdelava OPPN je določena z OPN, kjer so bili v postopku priprave OPN vključeni tudi NUP. OPN podaja usmeritve za pripravo OPPN. Iz usmeritev v konkretnem primeru izhaja, da NUP niso imeli posebnih izhodišč za pripravo OPPN.

Nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto, (varstvo voda, ogrožena območja) - tudi konkretne smernice
2. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (varstvo kulturne dediščine);
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova c. 61, 1000 Ljubljana, (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami);
4. Elektro Celje (za PE Krško), Vrunčeva 2A, 3000 Celje (električna energija);

   - tudi konkretne smernice
5. Komunala Brežice d.o.o., Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice (področje odvajanja in čiščenja odpadnih vod, ravnanja z odpadki na lokalnem nivoju); - tudi konkretne smernice

6. Komunalno stanovanjsko podjetje Brežice d.d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice (področje lokalnega cestnega omrežja, za infrastrukturno opremljanje s toplovodnim omrežjem lokalnega pomena ter urejanja); - tudi konkretne smernice
7. Elektronik Kranjc d.o.o., Cesta prvih borcev 41, 8250 Brežice (cestna razsvetljava)
8. Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice (razvoj gospodarstva, družbene javne infrastrukture, zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti);

Ostali vabljeni, da podajo svoja priporočila:

9. KS Dobova, Ulica bratov Gerjovičev 48, 8257 Dobova
10. Telekom Slovenije, PE Novo mesto, Novi trg 7a, 8000 Novo mesto (telekomunikacije),
11. Telekom Slovenije, Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celja – Novo mesto, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto (telekomunikacije),

NUP - mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov občinskega prostorskega načrta na okolje

12. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana
13. Zavod RS za varstvo narave, Adamičeva ul. 2, 8000 Novo mesto
14. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
15. Zavod za gozdove, C. bratov Milavcev 61, 8250 Brežice
16. Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

ter NUP, ki so pozvani hkrati, da podajo konkretne smernice:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto,

Seznam nosilcev urejanja se dopolni v sklepu o začetku postopka. V kolikor se med postopkom pokaže potreba po vključevanje drugih NUP, se le-te vključi v postopek.

6.5 POTREBE V PROSTORU

6.5.1 Potrebe občine

Občina na območju OPPN nima posebnih razvojnih potreb. Upošteva se urbanistični načrt naselja Dobova.

6.5.2 Potrebe nosilcev urejanja prostora

Izdelava OPPN je določena z OPN, kjer so bili v postopku priprave OPN vključeni tudi NUP. OPN podaja usmeritve za pripravo OPPN. Iz usmeritev v konkretnem primeru izhaja, da NUP niso imeli posebnih izhodišč za pripravo OPPN. NUP bodo vključeni v postopek priprave OPPN, h katerem bodo na koncu pridobljena pozitivna mnenja.

6.5.3 Zasebne potrebe

OPPN se pripravi na podlagi pobude investitorja. Potrebe investitorja so podane v točki 4.

Lastniki znotraj območja EUP so bili seznanjeni z investicijsko namero pobudnika (obvestilo občine, zapis sestanka in usklajevanj so v spisu postopka), podali so svoja izhodišča in izkazali svoj (ne)interes. Izdelan je koncept zasnove območja (točka 6.4.), ki je usklajen med lastniki in s katerim so se uskladili potrebe in interesi lastnikov..

Ker je bila v tej začetni fazi vključena poleg lastnikov tudi Krajevna skupnost, občina pred sprejemom sklepa o začetku postopka priprave OPPN ne vidi potrebe, da še dodatno pozove javnost, da poda izhodišča za pripravo OPPN.

6.6 POTREBNE INVESTICIJE V INFRASTRUKTURO

Območje v neposredni bližini je komunalno opremljeno.

Na območju OPPN občina ne izkazuje potrebe po gradnji grajene javne infrastrukture, ki bi bila potrebna za ureditve območja ali širšega območja. Investitorji bodo komunalno infrastrukturo zgradili sami na podlagi pogodbe o opremljanju.

V sklopu OPPN se izdela Elaborat ekonomike.

Poseben program opremljanja za predmeten OPPN se po usmeritvah občine ne izdela. Komunalni prispevek se bo obračunal po Odloku o programu opremljanja in podlagah ter merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Brežice, Uradni list RS, št. 78/15 in 13/16.

Ureditve nimajo vpliva na družbeno infrastrukturo.

Zagotavljanje javne infrastrukture se opredeli v medsebojni pogodbi o pripravi OPPN in v pogodbi o opremljanju.

6.7 OKVIRNI ROKI

6.7.1 Roki za izdelavo OPPN

Okviren rok za sprejem OPPN je 12 mesecev od sprejetja sklepa o začetku. Časovni okvirji poteka postopka priprave in sprejema prostorskega akta se okvirno opredelijo v sklepu o začetku postopka.

Na roke vpliva usklajevanje v času idejne zasnove, usklajevanje z Občino in odzivnost nosilcev urejanja prostora v fazi smernic in mnenj, odziv javnosti in politike ter dinamike sklicev sej občinskega sveta in občinskega odbora. Na navedeno dinamiko izdelovalec nima bistvenega vpliva.

6.7.2 Roki izgradnje v OPPN predvidenih gradenj

Občina na območju OPPN ne izkazuje razvojnih potreb, zato nima posebnih tovrstnih zahtev. Infrastruktura se gradi etapno po potrebi investicijskega interesa.

Roki in obveznosti izgradnje v OPPN predvidenih objektov v javno korist: na območju izdelave OPPN ni predvidena izgradnja objektov, ki so v javno korist.

7 ZASNOVA

Skladno s tretjim odstavkom 118. člena ZUreP-2 pobuda investitorja priprave prostorskega akta vsebuje tudi opis in grafične prikaze območja s prikazom zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor.

Zaradi celovite obravnave prostora je bil za celotno enoto urejanja prostora (EUP) izdelan koncept zasnove območja v treh variantah s podvariantami, s ciljem uskladiti interese lastnikov in zagotoviti medsebojno neodvisno izgradnjo infrastrukture, ker drugačnega skupnega interesa ni bilo mogoče doseči.

7.1 Koncept

Uvodoma je bil predlagan skupen dostop z južne Kaptolske ceste, kar pa z lastniki ni bilo mogoče uskladiti. Ključna omejujoča izhodišča pri zasnovi so bila naslednja:

- Lastnica zemljišč predvidenih parcel GP1 in GP2 je zahtevala neodvisen dostop z obstoječe ceste zahodno od parcel in ne želi skupnega dostopa.
- Prav tako sta lastnika predvidenih parcel GP6-GP9 zahtevala svoj dostop s ceste Dobova –Kapele.
- Lastnik parcele št. 289/1 k.o. Gabrje ni želel, da se na njegovi parceli določijo pogoji za gradnjo, se je pa strinjal z zagotavljanjem dostopa do ostalih parcel preko njegove parcele.

V OPPN se določijo robni pogoji za gradnjo - robni pogoji (površina za razvoj stavb), smiselno povzeto po PIP iz OPN upoštevajoč izhodišča pobudnikov (izvleček iz PPIP v točki 6.1.2., izsek iz grafičnega dela PPIP v točki 6.1.1.).



Slika 22: Koncept zasnove EUP - V3

Podrobnejši prikaz v grafični prilogi pobude.

7.1.1 Površina za razvoj stavb

Za določitev površine za razvoj stavb se upošteva:

- odmik 4m od meje gradbene parcele (splošni PIP),
- za nezahtevne in enostavne stavbe 1,5m ,
- maksimalni faktor zazidanosti 0,4 (povzeto po PIP).

7.2 Tipologija zazidave, velikost in oblikovanje objektov

Izvleček iz PIP za SSe z označenimi ključnimi izhodiščnimi spremembami in dopolnitvami za merila in pogoje za OPPN, ki se natančneje in konkretneje določijo v odloku.

Splošno:	
Osnovna dejavnost	Bivanje s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem in sicer na parcelah ob cesti Dobova - Kapele
Spremljajoče dejavnosti	(max 100m2/objekt; za dejavnosti športa in rekreacije 250m2/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
Vrsta ~~objektov, zahtevnih in~~ manj zahtevnih	1110 enostanovanjske stavbe – razen dvojčki ~~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
Zelene površine	Min FZP: 0,30
Maksimalna dopustna izraba	Max FZ: 0,4
Merila in pogoji za oblikovanje manj zahtevnih objektov	Dovoli se uvajanje sodobnih oblikovnih pristopov (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov),
maksimalni gabariti	V osnovi podolgovat tloris. Dovoljeno je dodajanje in odvzemanje volumnov na osnovni podolgovati tloris do 30% Višinski gabarit: P+1 ali P+M ~~Višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 150m od roba objekta v enoti urejanja prostora;~~ 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; ~~na ravnem terenu je dovoljena~~Klet naj bo popolnoma ali delno vkopana klet – kota pritličja max 55. cm nad koto terena. ~~Na nagnjenem terenu mora biti klet vsaj delno vkopana~~ ~~Pri določanju višine stavb je treba poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit kakovostnega oz. 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

strehe	ravna streha ali dvokapnica 30°-40° v kombinaciji z ravno streho ~~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 ipd.) ~~in drugih dozidav;~~ dovoljenia so strešna okna, ~~enokapne (pravokotne oz. 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~~frčade niso dopustne; ~~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;
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.
Orientacija objektov.	Usmerjenost V-Z
Kritina:	emnejši toni (rdeča, rjava)
Fasada:	predvidena je uporaba svetlih pastelnih tonov, ki morajo biti med seboj barvno usklajeni, poudarek na reprezentančnem oblikovanju objektov v obcestnem pasu, kjer je na fasadi možna kombinacija z večjimi steklenimi površinami

Oblikovan vstop v naselje se zagotavlja s PIP-i o velikosti in oblikovnosti objektov na robu naselja. Točkovni poudarek ob samem vstopu se ne predvidi.

7.3 Infrastruktura

Dostop do območja OPPN se zagotavlja iz:

- vzhodne strani z LC - lokalne ceste 024271, Kapele-Dobova,
- južne strani z LK - mestne ali krajevne ceste 027561, Kaptolska+Gabrska pot in
- vzhodne strani z v JP - javne poti 529021, odcep Gabrske poti I.
- ,

preko internih dostopnih cest. S težnjo, da bo možno zagotavljati izgradnjo komunalne infrastrukture (lastništvo, pravica graditi) je bila usklajena zasnova, ki izhaja iz kolikor je mogoče medsebojno neodvisnega zagotavljanja dostopa do gradbenih parcel posameznega lastnika.

Ob cesti Kapele - Dobova je na strani OPPN izveden pločnik in cestna razsvetljava. Urbanistični načrt predvideva ob tej cesti tudi kolesarsko povezavo, saj naj bi imela pomembnejšo funkcijo rekreativne povezave na zaledje. Glede na to, da občina do sedaj ni izkazala potrebe po vzpostavitvi kolesarske steze južno od območja OPPN (kontinuiteta kolesarskih povezav) je vprašljivo, če bo do izvedbe kolesarske povezave v tem delu prišlo. Načeloma se v OPPN predvidi koridor v ta namen, dokončno pa se občina odloči v fazi izdelave OPPN.

Obstoječa pozidava, na katero meji območje OPPN, je komunalno opremljena. Izgradi se sekundarna infrastruktura in priključki v koridorju predvidenih dostopnih cest.

V OPPN se določijo pogoji za izgradnjo infrastrukture smiselno povzeti po PIP iz OPN.

7.4 Varstvo okolja

V OPPN se določijo pogoji varstvo okolja smiselno povzeti po PIP iz OPN.

CPVO – ocenjuje se, da postopek CPVO glede na ureditve in varovanja ne bo potreben.

Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17) določa posege v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, če dosegajo ali presegajo predpisani prag.

CPVO OPN

V okviru izdelave OPN je bilo izdelano okoljsko poročilo, ki je strokovno gradivo za celovito presojo, v katerem so opredeljeni, opisani in ovrednoteni pomembni vplivi izvedbe plana na okolje, ohranjanje narave, varstva človekovega zdravja in kulturne dediščine ter možne alternative, ki upoštevajo okoljske cilje in značilnosti območja, na katere se plan nanaša.

Celovito presojo vplivov na okolje je bilo potrebno izvesti v postopku OPN na podlagi odločbe MOP št. 35409-168/2011/10 z dne 10.10.2011. Glede na navedeno je podjetje Locus d.o.o izdelalo Okoljsko poročilo in podjetje Aquarius d.o.o. Okoljsko poročilo - Dodatek za varovana območja.

MOP je z **odločbo št. 35409-168/2011-MOP/35, z dne 23.6.2014**, ugotovil, da so vplivi izvedbe plana na okolje in presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja za OPN občine Brežice, sprejemljivi ob upoštevanju omilitvenih ukrepov, ki so navedeni v Odloku o OPN občine Brežice ter Okoljskem poročilu.

OPPN

S predmetnim OPPN se namenska raba ne spreminja.

Vezano na določbe pragov posega, ki določajo, kdaj je potrebna presoja vplivov na okolje (Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. *51/14, 57/15 in 26/17*), predmetna dejavnost v končni sliki ne presega z Uredbo določenega praga.

8 ZAKLJUČEK

Po podani pobudi investitorja je bil izdelan in usklajen koncept zasnove območja celotne EUP. Pobuda je smiselno dopolnjena hkrati tudi s vsebino skladno z veljavno zakonodajo.

V fazi priprave koncepta je bila vključena javnost (lastniki območja, lastniki zemljišč, ki mejijo na dostopno cesto z južne strani in KS) – dokumentacija v spisu postopka.

Izdelava OPPN je določena z OPN, kjer so bili v postopku priprave OPN vključeni tudi NUP. OPN podaja usmeritve za pripravo OPPN. Iz usmeritev v konkretnem primeru izhaja, da NUP niso imeli posebnih izhodišč za pripravo OPPN. Poziv občine NUP za podajo izhodišč ni potreben.

Skladno s 118. členom ZUreP-2 je sklenjena pogodba o medsebojnih obveznostih med lastniki zemljišč na območju OPPN (pobudniki) in Občino, v kateri so vključene tudi obveznosti izdelovalca OPPN.

Občino naprošamo, da skladno s 118. členom ZUreP-2 sprejme dopolnjeno pobudo z izhodišči in župana, da skladno s 110. členom ZUreP-2 sprejme sklep o pripravi OPPN.

GRAFIČNI DEL

1. Koncept zasnove območja – V3, avgust 2019