OBČINA BREŽICE

Digitalno podpisal OB-FS.BREZICE
DN: c=SI, st=Slovenija, 2.5.4.97=VATSI-34944745, o=OBČINA BREŽICE, cn=OB-FS.BREZICE, serialNumber=2457755110040
Datum: 2026.11.06 09:42:57 +01'00'

Cesta prvih borcev 18
p.p. 132
8250 BREŽICE

Telefon: 07 6205503
Telefax: 07 4990052

E-pošta: obcina.brezice@brezice.si
www.brezice.si

ŽUPAN

Številka: 9001-5/2026
Datum: 3. 11. 2026

6. IZREDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 11. 11. 2026

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15; prva obravnava

PRIPRAVIL:	OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA PROSTOR
PREDLAGATELJ:	župan Ivan MOLAN
POTEK POSTOPKA:	redni
NAČIN SPREJEMA:	z večino opredeljenih prisotnih članov sveta
UVODNIČAR:	mag. Gordana Radanovič, vodja Oddelka za prostor

PREDLOG SKLEPOV:

1. **Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15.**
2. **Sprejmejo se stališča do pripomb iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15.**

Ivan MOLAN
Župan

Priloge:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15, z obrazložitvijo

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15
- Priloga 1: Povzetek za javnost z grafičnim prikazom
- Priloga 2: Predlog stališč do pripomb
- Priloga 3: Pripombe z javne razgrnitve po vsebinskih sklopih
- Priloga 4: Zapisnik z javne obravnave
- Priloga 5: Elaborat ekonomike

OBČINA BREŽICE

Cesta prvih borcev 18
p.p. 132
8250 BREŽICE

Telefon: 07 6205503
Telefax: 07 4990052

E-pošta: obcina.brezice@brezice.si
www.brezice.si

ŽUPAN

Številka: 3505-1/2024
Datum: 3. 11. 2026

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15; prva obravnava

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) predlagam v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejmeta naslednja

SKLEPA

1. **Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15.**

2. **Sprejmejo se stališča do pripomb z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15.**

OBRAZLOŽITEV

Občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15 (v nadaljevanju: OPPN) predstavlja prostorsko umestitev večstanovanjskih stavb ter ureditvijo prometnih ureditev, infrastrukturne opreme ter zelenih površin z otroškim igriščem. Predlagani OPPN določa urbanistične, arhitekturne, infrastrukturne ter okoljske pogoje za izvedbo načrtovanih posegov in ureditev, in tako predstavlja podlago za ureditev dela naselja Dobova. Osnovno izhodišče je, da se ob upoštevanju investitorjevih potreb po stanovanjih različnih velikosti, z urbanističnimi in arhitekturnimi elementi doseže ugodno bivalno okolje, ločeno od individualne stanovanjske pozidave in čim večji občutek prostornosti med novimi stavbami.

Izhodišča priprave OPPN

Občina Brežice je k pripravi predmetnega OPPN pristopila na podlagi pobude investitorja v skladu z Zakonom o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-3). Območje OPPN se nahaja v osrednjem delu naselja Dobova, severno od železniške proge. Območje obravnave obsega

cca. 1,2 ha. Na vzhodni strani meji na Kapelsko cesto, na severu na Cvetno ulico, na jugu na Ulico Marka Šavriča in na zahodni strani na obstoječo pozidavo individualnih stanovanjskih hiš. Skladno z Občinskim prostorskim načrtom 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 nadaljnjem besedilu: OPN) se območje obravnave v večjem delu nahaja v enoti urejanja prostora z oznako DOB-15, v manjšem delu posega na dela sosednjih dveh enot z oznako DOB-14 in DOB-50. Območji EUP DOB-15 in DOB-50 sta v OPN opredeljeni z namensko rabo CU, namenjeni osrednjim območjem centralnih dejavnosti ter območje DOB-14, namenske rabe SSe, namenjene prostostoječi individualni stanovanjski gradnji. Ker se z OPPN načrtuje gradnja večstanovanjskih objektov, je hkrati s postopkom priprave OPPN potrebna tudi sprememba namenske rabe prostora, in sicer v SSv – območje večstanovanjske gradnje.

Občina ugotavlja, da so zakonski pogoji za spremembo namenske rabe izpolnjeni. Predvidena sprememba namenske rabe je skladna s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa. Strategija Občine Brežice (maj 2014) v poglavju III.2.2 med strateškimi cilji za poselitev določa, da se poselitev usmerja preko ustrezno zasnovanega omrežja centralnih naselij, kar bo omogočalo krepitev vseh centrov v omrežju, in da so zaradi potreb po novogradnjah za stanovanjske namene potrebne širitve poselitve za individualno in večstanovanjsko gradnjo. Slednja se omogoča v občinskih središčih. Naselje Dobova temu kriteriju ustreza, saj se skladno s hierarhijo omrežja naselij v Občini Brežice umešča v rang lokalnega središča, v katerih se pri razvoju poselitve teži k večji urbanizaciji.

Pri pripravi OPPN so bile upoštevane razvojne usmeritve OPN, ki v 6. členu Dobovo opredeljuje kot naselje z delno urbanim značajem in v 12. členu kot lokalno središče ter jo kot izhaja iz 45. člena usmerja v nadaljnjo urbanizacijo. Dobova je hkrati opredeljena kot naselje, v katerem se skladno z 40. členom OPN prednostno zagotavlja notranji razvoj z zgoščevanjem in izrabo prostih stavbnih površin. Med cilji prostorskega razvoja je v 9. členu OPN določeno tudi izboljšanje urbane podobe naselja z načrtovanjem sodobnih arhitekturno-urbanističnih rešitev.

Navedene usmeritve predstavljajo podlago za načrtovanje intenzivnejše stanovanjske rabe in sodobnejših oblik večstanovanjske gradnje, pri čemer je treba zagotoviti njihovo ustrezno vključevanje v obstoječo prostorsko strukturo ter ohranjanje prepoznavnih značilnosti naselja. Pri tem je bil upoštevan tudi 45. člen OPN, ki usmerja v zagotavljanje skladne oblikovne podobe naselij ter ustvarjanje nove arhitekturne in krajinske prepoznavnosti v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.

Načrtovanje OPPN temelji tudi na načelih notranjega razvoja naselij iz 25. in 27. člena ZUreP-3, ki spodbujata učinkovitejšo izrabo prostih in nezadostno izkoriščenih zemljišč ter zgoščevanje pozidave ob hkratnem zagotavljanju uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami ter ohranjanju kakovostnih urbanističnih vzorcev in prepoznavnih značilnosti naselja.

S predmetnim OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo, pri čemer so upoštevani podatki in analiza stanja prostora, veljavna področna zakonodaja, nadrejeni prostorski akti, izdelana idejna zasnova investitorja in ostale strokovne podlage, usmeritve in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Več informacij o vsebini OPPN in postopku priprave OPPN je obrazloženo v nadaljevanju ter v prilogah tega gradiva (povzetek za javnost, grafični prikaz).

Postopek priprave OPPN

V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je bila dne 29. 2. 2024 na Občino Brežice v pisni obliki posredovana izkazana investicijska namera pobudnika lastnikov zemljišč, ki jo je župan sprejel dne 18. 3. 2024. Pobudnik je za izdelavo OPPN pooblastil prej PROPLAN, Ivanka Kraljić, s.p., Kovinarska 9, 8270 Krško, sedaj Arplan, arhitektura in urbanizem, d.o.o., Kovinarska 9, 82570 Krško (zaradi zaprtja PROPLAN, Ivanka Kraljič s.p.).

V skladu z določili ZUreP-3 je občina v začetni fazi pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave (v nadaljevanju: ZRSVN), da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana OPPN na varovana območja ni potrebno izvesti (št. 3563-131/2024-2, z dne 10. 4. 2024). Skladno s 128. členom ZUreP-3 v tem postopku prav tako ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Postopek priprave OPPN se je pričel v letu 2024, in sicer s Sklepom o pripravi OPPN za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15, objavljen v Uradnem listu RS, št. 57/24. Z uveljavitvijo novele Zakona o urejanju prostora ZUreP-3C v mesecu oktobru 2025 je na postopku sprejemanja akta prišlo do sprememb, v skladu s katerimi je bil veljaven Sklep o pripravi OPPN razveljavljen in objavljen nov Sklep o pripravi OPPN, objavljen v Uradnem listu RS, št. 103/25.

Dne 6. 6. 2024 je bila med občino, izdelovalcem akta prej PROPLAN, Ivanka Kraljič s.p. in pobudnikom Č-AD d.o.o. podpisana pogodba o medsebojnih obveznostih pri izdelavi OPPN (št. P-0503-2024). Dne 1. 4. 2025 je bila podpisana pogodba št. P-0148-2025 med občino, izdelovalcem akta sedaj ARPLAN d.o.o. in pobudnikom Č-AD d.o.o., predvsem zaradi zaprtja dejavnosti PROPLAN, Ivanka Kraljič s.p. in nadaljevanja izdelave akta v okviru novega podjetja.

Na podlagi poziva občine je pristojno ministrstvo za prostor dne 12. 7. 2024 prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 4385, pod katero se akt vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu.

V mesecu juniju 2024 je izdelovalec prostorskega akta pričel s pripravo osnutka OPPN. Dne 12. 11. 2024 so bili pristojni nosilci urejanja prostora pozvani, da na podlagi gradiva OPPN – osnutek v pripravi podajo podrobnejše usmeritve za pripravo OPPN. Sledila je izdelava variantnih rešitev zasnove novih ureditev, v okviru katere so potekala številna usklajevanja vsebin z občino. Izdelane so bile štiri variante s posameznimi podvariantami, izmed katerih je bila za nadaljnje izhodišče izdelave OPPN izbrana varianta št. 4c. Z gradivom teh variant se je seznanilo tudi širšo javnost. Ta je bila z javnim pozivom, objavljenim na občinski spletni strani, hkrati pozvana k sodelovanju pri oblikovanju osnutka OPPN. Sodelovanje javnosti je potekalo od 24. 3. 2025 do 7. 4. 2025, v tem času pa je bilo prejetih več sklopov pripomb oziroma vprašanj. V večjem delu so pripombodajalci želeli pridobiti podrobnejša pojasnila in obrazložitve načrtovanih ureditev in predvidenih rešitev in izrazili nestrinjanje. Pripombe so se nanašale predvsem na neustreznost predvidene večstanovanjske pozidave v obstoječem stanovanjskem okolju, zlasti glede gostote in višine objektov, povečanja prometa in hrupa, vplivov na bivalne razmere sosednjih prebivalcev, obsega zelenih površin, prometne in komunalne infrastrukture ter ustreznosti prostorske zasnove.

Občina je v sodelovanju z izdelovalcem akta in investitorjem pripravila podrobnejša pojasnila, ki so bila posredovana pripombodajalcem, z namenom obveščanja širše javnosti pa so bila objavljena tudi na Prostorskem portalu Občine Brežice.

Po ponovni uskladitvi vsebin, izdelanih strokovnih podlagah, vključevanju javnosti in pridobitvi usmeritev nosilcev urejanja prostora je izdelovalec v mesecu decembru 2025 izdelal osnutek OPPN, ki je bil objavljen na Prostorskem portalu občine.

Občina je na podlagi osnutka OPPN dne 2. 12. 2025 pristopila k pridobivanju mnenj, v okviru katerih nosilci urejanja prostora podajo ugotovitve glede upoštevanja usmeritev in predpisov s svojih področij pristojnosti. K osnutku OPPN so bila pridobljena mnenja vseh zaprošenih nosilcev urejanja prostora. Od tega je bila večina mnenj pozitivna, ostali mnenjedajalci pa so zahtevali posamezne dopolnitve vsebin.

V skladu s 115. členom ZUreP-3 je občina v postopku priprave predmetnega prostorskega akta v mesecu decembru 2025 pristopila k pridobitvi izjav o morebitnem nasprotju interesov od vseh oseb, ki posredno ali neposredno izvršujejo pristojnost pri pripravi oziroma sprejemanju predmetnega OPPN. Iz postopka se je zaradi lastništva na območju OPPN izločil predsednik Krajevne skupnosti Dobova, Černoga Gregor. Krajevna skupnost sicer ni zakonski nosilec urejanja prostora in v postopku OPPN sodeluje kot ostali sodelujoči deležniki. Župan je s sklepom dne 22. 12. 2025 sprejel izločitev Černoga Gregorja iz postopka priprave OPPN. Iz ostalih prejetih izjav ni bilo ugotovljeno, da bi pri kateri koli od osebi, vključeni v pripravo oziroma sprejem predmetnega OPPN, obstajale okoliščine, ki bi v smislu določb 115. člena ZUreP-3 predstavljale morebitno nasprotje interesov.

Po prejetih mnenjih je bil v mesecu aprilu 2026 ob upoštevanju dodatnih zahtev nosilcev, pristojnih za področje prostorskega razvoja, državne infrastrukture in občine izdelan dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil objavljen na Prostorskem portalu Občine Brežice. Z javnim naznanilom v Posavskem obzorniku in na spletni strani občine je bila javnost seznanjena z javno razgrnitvijo dopolnjenega osnutka OPPN, ki je potekala od 22. 4. 2026 do vključno 22. 5. 2026. V okviru javne razgrnitve je bila dne 7. 5. 2026 izvedena tudi javna obravnava, namenjena zainteresirani javnosti, ki se je je udeležilo več oseb. V okviru javne razgrnitve in javne obravnave osnutka OPPN so bile podane pripombe, predlogi in pobude zainteresirane javnosti, ki se nanašajo predvsem na višinske in tlorisne gabarite načrtovanih objektov, predvideno gostoto pozidave oziroma intenzivnost prostorske izrabe, vplive načrtovanih ureditev na bivalno okolje, zlasti z vidika hrupa, prometa in svetlobnega onesnaževanja. Želimo izpostaviti, da javna razgrnitev ni bila zgolj formalna faza postopka, temveč pomemben vsebinski del načrtovanja, v katerem so bile prepoznane potrebe po dodatnih preveritvah in morebitnih prilagoditvah načrtovanih ureditev. Občina podane pripombe prepoznava kot pomemben prispevek javnosti k oblikovanju kakovostnih, prostorsko usklajenih in dolgoročno vzdržnih prostorskih rešitev. Pripombe so bile vsebinsko proučene in obravnavane z vidika prostorskih, urbanističnih, prometnih, okoljskih in drugih strokovnih izhodišč ter ob upoštevanju javnega interesa in razvojnih potreb območja. Ugotovitve njihove obravnave se odražajo v predlaganih stališčih, ki so sestavni del gradiva in bodo upoštevane skladno s sprejetimi stališči do pripomb. Le – ta bodo pomembna podlaga za nadaljnje načrtovanje in ustrezno prilagoditev prostorskih rešitev v predlogu OPPN. Občina s tem sledi cilju oblikovanja strokovno utemeljene, prostorsko uravnotežene in za lokalno okolje čim bolj sprejemljive rešitve. Predlog oblikovanih stališč do pripomb in predlogov javnosti (v prilogi št. 4) je predmet obravnave in sprejema na Občinskem svetu.

OPPN v manjšem delu posega v območje Državnega lokacijskega načrta preložitve regionalne ceste RII–420 na območju naselja Dobova (Uradni list RS, št. 24/05, 50/05). V skladu z 89. členom ZUreP-3 je na območju državnega prostorskega izvedbenega akta dopustno načrtovati ureditve z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, če ta ne

onemogoča ali bistveno ne otežuje izvedbe načrtovanih ureditev iz državnega prostorskega akta, in če s tem soglaša vlada. Predhodno se za načrtovane ureditve uskladi s pristojnimi upravljavci oz. investitorji ureditev po državnem prostorskem aktu. Na podlagi strokovnega gradiva je bil dne 2. 10. 2026 pridobljeno soglasje Vlade Republike Slovenije (Sklep št. 35000-14/2026/5, z dne 1. 10. 2026) za pripravo OPPN v območju državnega prostorskega načrta, sprejetega z Uredbo o državnem lokacijskem načrtu za preložitev regionalne ceste RII – 420 na območju naselja Dobova (Uradni list RS, št. 24/05 in 50/05).

V skladu z navedenim so v dosedanjem postopku priprave OPPN izpolnjeni vsi pogoji in zahteve, zato je predlog OPPN (faza dopolnjen osnutek), pripravljen za prvo obravnavo in sprejem na občinskem svetu. V obravnavo in sprejem občinskemu svetu so podana tudi stališča do pripomb iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic, ker bo investitor potrebno gospodarsko javno infrastrukturo financiral sam. Na obstoječo družbeno infrastrukturo načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo.

Več informacij je v prilogi Elaborat ekonomike.

Pripravili:
Tanja Rus
Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

mag. Gordana Radanovič
Vodja Oddelka za prostor

Ivan MOLAN
župan