

ŽUPAN

Številka: 9001-3/2026

Datum: 27. 5. 2026

21. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 15.6.2026

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod; 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 SKLEPA: Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod, skupaj s stališči do pripomb iz javne razgrnitve.

Ivan Molan
Župan

Priloge:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod, z obrazložitvijo
- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod
- Priloga 1: Povzetek za javnost z grafičnim prikazom
- Priloga 2: Stališča do pripomb
- Priloga 3: Pripombe z javne razgrnitve
- Priloga 4: Zapisnik z javne obravnave
- Priloga 5: Elaborat ekonomike

Številka: 3505-2/2023
Datum: 27. 5. 2026

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod; prva obravnava

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) predlagam v obravnavo in sprejem Predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod, skupaj s stališči do pripomb iz javne razgrnitve.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod, skupaj s stališči do pripomb iz javne razgrnitve.

OBRAZLOŽITEV

Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod (v nadaljevanju: OPPN) predstavlja prostorsko umestitev skladiščno-logističnega centra. Gre za umestitev izgradnje skladiščnega objekta s poslovnimi prostori in pripadajočimi infrastrukturnimi ureditvami. Predlagani OPPN določa urbanistične, arhitekturne, infrastrukturne ter okoljske pogoje za izvedbo načrtovanih posegov in ureditev, in tako predstavlja podlago za ureditev dela gospodarske cone Slovenska vas. Predlagani OPPN je skladen z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21; v nadaljevanju: OPN) in predstavlja izvedbeni akt za območje, ki je predvideno za razvoj. Gospodarska cona Slovenska vas predstavlja eno izmed prednostnih območij za razvoj gospodarstva v občini. S pripravo OPPN občina tako pristopa k prenovi in revitalizaciji dela obstoječe cone, za potrebe nadgradnje gospodarskih dejavnosti v okviru nadaljnjega razvoja gospodarstva.

Izhodišča priprave OPPN

Občina Brežice je na podlagi podane pobude lastnika večine zemljišč na obravnavanem območju in znane investicijske namere v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25, 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) pristopila k pripravi OPPN.

Območje predmetnega OPPN se nahaja v jugovzhodnem delu obstoječe poslovno-gospodarske cone v naselju Slovenska vas, neposredno ob državni meji z Republiko Hrvaško, v skupni velikosti pribl. 2,6 ha. Predmet OPPN se nanaša na izgradnjo skladiščnega objekta s poslovnimi prostori in pripadajočimi infrastrukturnimi ureditvami, z namenom vzpostavitve skladiščno-logističnega centra.

V skladu z OPN se območje nahaja v delu enote urejanja z oznako EUP SLV-01, ki je po namenski rabi opredeljeno kot območje proizvodnih dejavnosti z oznako IG – Gospodarske cone. Za predmetno enoto urejanja prostora je v skladu z določili OPN predvidena izdelava podrobnejšega prostorskega načrta (OPPN). Za poslovno gospodarsko cono Slovenska vas je bil sicer predviden OPPN za celotno enoto urejanja prostora, vendar je bilo potrebno zaradi poplavne ogroženosti južnega dela cone pristopiti k pripravi OPPN fazno. Za severni del cone je bil leta 2022 že sprejet OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – sever (Uradni list RS, št. 31/22), predlagani OPPN pa pokriva jugovzhodni del cone, kjer je glede na mnenje pristojnega nosilca urejanja prostora dopustna priprava OPPN.

S predmetnim OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo, smiselno glede na prostorsko izvedbene pogoje, ki jih za območja gospodarskih con določa OPN, in smiselno upoštevajoč sprejet OPPN za severni del cone. Pri izdelavi OPPN se upoštevajo podatki in analiza stanja prostora, nadrejeni prostorski akti, izdelana idejna zasnova investitorja in ostale strokovne podlage, usmeritve in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora, vključevanje lastnikov zemljišč in preostale javnosti. 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 na Občino Brežice dne 24.2.2023 v imenu pooblaščenice prostorske načrtovalke podana pobuda, ki jo je župan sprejel 24.4.2023. Na podlagi predhodnih usmeritev občine je pobuda zajemala nekoliko širše območje južnega dela gospodarske cone, kot je bil izkazan konkreten investicijski interes. Pobudnik je za izdelavo OPPN pooblastil prostorsko načrtovalko Matejo Sušin Brencce, M MUNDUS s.p.

V juliju 2023 je bila nato podana dopolnjena pobuda s spremembo območja obravnave, ki se je nanašala le konkretno investicijsko namero pobudnika, in obsegala območje v skrajnem jugovzhodnem delu cone. Obravnavano območje se nahaja na območju z majhno stopnjo poplavne ogroženosti, kjer so posegi v prostor, ob upoštevanju pogojev pristojnega nosilca urejanja prostora, dovoljeni, kar je bilo predhodno usklajeno s pristojnim organom, t.j. Direkcija RS za vode, Območna enota Novo mesto (v nadaljevanju: DRSV).

Na podlagi navedenega se OPPN pripravlja za manjše območje oz. del obravnavane enote urejanja prostora. V skladu z OPN je potrebno za posamezna območja OPPN, ki se načrtujejo na manjšem delu od predvidenega z OPN izdelati zasnovo celotnega območja. V primeru predvidenega OPPN gre za pozidano območje, ki je infrastrukturno opremljeno, načrtovane ureditve pa ne bodo imele vpliva na obstoječe infrastrukturne ureditve širšega območja cone, zato izdelava zasnove za celotno območje ni bila potrebna.

V skladu z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 je bilo v začetni fazi postopka priprave OPPN pridobljeno mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave (mnenje št. 3563-0389/2023-2 z dne 10.8.2023), v katerem je bilo ugotovljeno, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja za predmetni OPPN ni potrebno izvesti.

Ker gre pri pripravi OPPN za umeščanje objekta večjih gabaritov, ki bi s svojo površino lahko predstavljal pomembnejši poseg v okolje, je bilo v skladu s četrtem odstavkom 128. člena ZUreP-3 s strani ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, pridobljeno tudi mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (mnenje št. 35409-200/2023-2570-10 z dne 25.10.2023), v katerem je bilo ugotovljeno, da izvedba celovite presoje vplivov na okolje v postopku predmetnega OPPN ni potrebna.

V mesecu marcu 2024 so bili z dopisom občine z načrtovanimi prostorskimi ureditvami, postopkom priprave in možnostjo vključitve v postopek seznanjeni preostali lastniki zemljišč na območju OPPN ter lastniki zemljišč v neposredni okolici območja OPPN. Lastniki, ki so se odzvali, niso izkazali potrebe po vključitvi v postopek, nekateri so izrazili interes po nadaljnjem obveščanju o poteku postopka.

Dne 25.3.2024 je bila z namenom priprave predmetnega OPPN med občino, izdelovalcem akta podjetjem M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p. in pobudnikom izdelave predmetnega akta, podpisana pogodba št. P-127-2024 o medsebojnih obveznostih pri izdelavi OPPN. Dne 24.4.2024 je bil sprejet Sklep o pripravi OPPN, ki je bil objavljen na občinski spletni strani ter v Uradnem listu RS, št. 36/24, z dne 29.4.2024. Na podlagi poziva občine je bila 30.4.2024 prostorskemu aktu s strani pristojnega ministrstva za prostor dodeljena identifikacijska številka 4221, pod katero se ta akt vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu.

V nadaljevanju je izdelovalka prostorskega akta v mesecu maju 2024 pričela s pripravo osnutka OPPN. Dne 5.6.2024 so bili pristojni nosilci urejanja prostora pozvani, da na podlagi delovnega gradiva osnutka OPPN podajo podrobnejše usmeritve ter podatke in strokovne podlage, ki se nanašajo na obravnavano območje in načrtovane prostorske ureditve. Pridobljene so bile usmeritve vseh pozvanih nosilcev urejanja prostora.

V okviru vključevanja predstavnikov lokalne skupnosti pri pripravi osnutka OPPN je bil dne 16.7.2024 v prostorih Krajevne skupnosti Jesenice na Dolenjskem izveden sestanek s člani sveta krajevne skupnosti, z namenom predstavitve načrtovanih prostorskih ureditev in podaje podrobnejših pojasnil.

Z javnim pozivom preko občinske spletne strani je bila k sodelovanju pri pripravi osnutka OPPN v času od 10.6.2024 do 24.6.2024 pozvana širša javnost, z namenom seznanitve z načrtovanimi prostorskimi ureditvami in z možnostjo podajanja pripomb in predlogov. Prejeta je bila pripomba s strani fizične osebe, ki je izpostavljala predvsem poplavno ogroženost širšega območja gospodarske cone. Na prejeta pripombo je bil po pridobitvi usmeritev pristojnega organa z vidika upravljanja z vodami podan odgovor s podrobnejšimi pojasnili.

Z obvestilom po elektronski pošti so bili s fazo priprave osnutka OPPN seznanjeni tudi lastniki zemljišč na območju OPPN in v neposredni okolici območja OPPN, ki so v začetni fazi postopka izrazili interes po nadaljnjem obveščanju o poteku postopka.

Usmeritve, priporočila in pripombe, ki so bile prejete v fazi priprave osnutka OPPN, so bile ustrezno obravnavane in smiselno vključene v nadaljnjo pripravo OPPN.

Z vidika vpliva na poplavno ogroženost širšega območja južnega dela gospodarske cone in v skladu z usmeritvami pristojnega nosilca urejanja prostora z vidika upravljanja z vodami (DRSV) je bila za potrebe priprave OPPN izdelana *Hidrološko hidravlična študija za OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 (Hidroinštitut – Inštitut za hidravlične raziskave, Ljubljana, april 2025)*. Z izdelano študijo je v osnovi izkazano, da se poplavna ogroženost območja znotraj gospodarske cone s predvidenimi posegi ne spreminja in da je vpliv načrtovanih ureditev na odtočni režim reke Bregane zanemarljiv. Na podlagi ugotovitev, ki so izkazane v dotični študiji, je bilo s strani DRSV z vidika upravljanja z vodami, v fazi pridobivanja mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora, pridobljeno pozitivno mnenje na prostorske ureditve, načrtovane s predmetnim OPPN.

V nadaljevanju postopka je izdelovalka prostorskega akta v mesecu novembru 2025 pripravila končno gradivo osnutka OPPN, ki je bilo nato objavljeno na občinski spletni strani. Pristojni nosilci urejanja prostora in Krajevna skupnost Jesenice na Dolenjskem so bili dne 25.11.2025 in ob dopolnitvi gradiva (na zahtevo DRSV) 5.2.2026 pozvani, da podajo mnenja z ugotovitvami glede upoštevanja usmeritev in predpisov z njihovih delovnih področij pri pripravi prostorskega akta. Na osnutek OPPN so bila pridobljena mnenja vseh zaprosenih nosilcev urejanja prostora, na poziv se kot predstavnik lokalne skupnosti ni odzvala Krajevna skupnost Jesenice na Dolenjskem.

V skladu s 115. členom ZUreP-3 je občina kot pripravljavec prostorskega akta v okviru seznanitve javnosti z morebitnim nasprotjem interesov vseh oseb, ki sodelujejo pri pripravi in sprejemu akta v mesecu januarju 2026 pridobila izjave, ki ne izkazujejo okoliščin morebitnega nasprotja interesov v postopku priprave predmetnega OPPN.

Po prejetih mnenjih je bilo v mesecu marcu 2026 pripravljeno končno gradivo dopolnjenega osnutka OPPN, ki je bilo objavljeno na občinski spletni strani. Z javnim naznanilom na občinski spletni strani in v lokalnem glasilu Posavski obzornik (5.3.2026) je bila objavljena javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN, ki je potekala od 9.3.2026 do vključno 8.4.2026 na pristojnem oddelku za prostor Občine Brežice. V okviru javne razgrnitve je bila javnosti ponovno omogočena seznanitev z vsebinami prostorskega akta ter možnost podajanja pripomb in predlogov.

Z obvestilom po elektronski pošti so bili z izvedbo javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka OPPN seznanjeni tudi lastniki zemljišč na območju OPPN in v neposredni okolici območja OPPN, ki so v začetni fazi postopka izrazili interes po nadaljnjem obveščanju o poteku postopka, ter pripombodajalec, ki je pripombe podal v fazi priprave osnutka OPPN.

V sklopu javne razgrnitve je bila dne 25.3.2026 v prostorih Občine Brežice izvedena javna obravnava, ki se jo je poleg predstavnice občine in predstavnice izdelovalca OPPN udeležila zainteresirana javnost in predstavniki Krajevne skupnosti Jesenice na Dolenjskem.

V času javne razgrnitve so bila pridobljena tri elektronska sporočila s podanimi pripombami, predlogi in izraženimi stališči. Do podanih pripomb in predlogov smo oblikovali stališča, njihov predlog podajamo Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem. Pripombe in predlogi z oblikovanimi stališči so v prilogi *Predlog stališč do pripomb in predlogov javnosti*.

Predlagan dopolnjen osnutek OPPN skupaj s predlogi stališč predstavlja strokovno usklajeno rešitev, ki omogoča razvoj območja ob hkratnem upoštevanju prometnih, infrastrukturnih, okoljskih in prostorskih omejitev ter vključuje pogoje vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Na podlagi potrditve dopolnjenega osnutka OPPN in predloga stališč, bo prostorski akt smiselno dopolnjen. V kolikor bi se predlog OPPN glede na njegov osnutek tako spremenil, da bi to vplivalo na področje katerega od nosilcev urejanja prostora, bo od le-tega potrebna pridobitev dopolnilnega mnenja. Če dopolnilnih mnenj ne bo potrebno pridobiti, bo prostorski akt pripravljen za končno obravnavo in sprejem s strani Občinskega sveta Občine Brežice.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagani prostorski akt za občino nima finančnih posledic. Investitor bo financiral tudi potrebno komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo, medsebojna razmerja pa bodo urejena s pogodbo o komunalnem opremljanju. Na obstoječo družbeno infrastrukturo načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo.

Pripravila:
Tadeja Ogorevc
Svetovalka za prostorsko načrtovanje

Mag. Gordana Radanovič
Vodja Oddelka za prostor

Ivan Molan
Župan

Na podlagi 129. v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) je Občinski svet Občine Brežice na ____ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(podlaga in predmet OPPN)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., pod številko projekta 2225 in identifikacijsko številko prostorskega akta 4221.

(2) OPPN se sprejme ob upoštevanju Odloka 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).

(3) Na območju OPPN se načrtuje gradnja skladiščnega objekta s pisarnami ter zunanjimi manipulativnimi površinami in nakladalnimi rampami.

2. člen
(pomen izrazov in kratic)

(1) Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

Kratice	Pomen kratice
EUP	Enota urejanja prostora
Fz	Faktor zazidanosti parcele
Fzp	Faktor zelene površine
GP	Gradbena parcela
ZN	Odlok o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas (Uradni list RS, št. 51/00)

(2) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med zazidano površino vseh objektov (vključno s tistimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo enega ali več prostorov, in v katere človek lahko vstopi) in celotno površino gradbene parcele;
2. faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino gradbene parcele;
3. gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča;
4. gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji objekt vključno z urejenimi površinami, ki služijo temu objektu oziroma na katerem je predviden objekt vključno z urejenimi površinami, ki bodo služila temu objektu. Kot gradbena parcela se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov po prejšnjih predpisih;

5. površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami ali linijami, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok;
6. praviloma - izraz pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, vendar je dopustno odstopanje od njih, če jih zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno upoštevati, kar je treba obrazložiti in utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja;
7. stavba je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti;
8. tehnološka zelena streha je ravna streha, na kateri je nameščena zelena tehnologija (npr. fotonapetostne naprave, solarni sistem za ogrevanje vode) ob hkratni ozelenitvi strehe. Streha je zasnovana za zbiranje in shranjevanje padavinske vode;
9. zelena fasada je z vegetacijo obrasla fasada ali prekrita fasada (sistemi z vzpenjavo vegetacijo in podobno);
10. zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem. Zelena streha je navadno ravna streha objekta, prekrita z vegetacijo na posebej prilagojeni podkonstrukciji iz slojev strešne izolacije, hidroizolacije, drenaže in plasti zemlje.

3. člen (vsebina)

(1) OPPN vsebuje poleg tekstualnega dela (odlok) tudi grafični del ter spremljajoče gradivo.

(2) Z OPPN se podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
- vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi območji;
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

1. Območje OPPN	
1.1 Območje OPPN na OPN	M 1: 5 000
1.2 Območje OPPN na DOF in ZKN	M 1: 2 000
1.3 Območje OPPN na geodetskem načrtu	M 1: 1 000
2. Vplivi in povezave	M 1: 1 000
3. Ureditvena situacija	M 1: 500
3.1 Karakteristični prerezi območja	M 1: 400
4. Prometne ureditve	M 1: 500
5. Infrastruktura	M 1: 500
6. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1: 500

(4) OPPN ima naslednja spremljajoča gradiva: obrazložitev in utemeljitev s seznamom veljavnih predpisov, stanje prostora, strokovne podlage in podatki, vplivi na okolje, vključevanje nosilcev urejanja prostora, povzetek za javnost, elaborat ekonomike in poročilo o sodelovanju z javnostjo.

(5) Skladno s 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 9. členom Sklepa o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod (Uradni list RS, št. 36/24) se celovita presoja vplivov na okolje za ta OPPN ne izvede.

4. člen (območje urejanja)

(1) Območje OPPN na južni strani meji na državno mejo z Republiko Hrvaško. Območje OPPN se nahaja v jugovzhodnem delu obstoječe poslovne cone Slovenska vas.

(2) Območje OPPN je z OPN zajeto v delu enote urejanja prostora SLV-01 s podrobnejšo namensko rabo IG (gospodarske cone).

(3) Za območje OPPN je v OPN določen način urejanja z OPPN.

(4) Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 55/1-del, 55/3, 149/1, 151/7, 151/8, 2020/2-del, 2058, 2059, 2060, 2061/1, 2061/2, 2062, 2063, 2064, 2065/1, 2065/2, vse k.o. 1310 - Nova vas v skupni velikosti cca 2,5 ha.

(5) Meja območja OPPN je razvidna iz načrta 1 grafičnega dela »Območje OPPN«.

5. člen (vplivi in povezave)

(1) Teren je v večjem delu pretežno raven, ob južnem in vzhodnem robu padajoč proti reki Bregani. Območje OPPN na severu meji na javno pot JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas, na jugu in vzhodu na državno mejo z Republiko Hrvaško in reko Bregano ter na zahodu na pozidana zemljišča obstoječe poslovne cone.

(2) Dostopnost do območja je zagotovljena s severne strani z javne ceste JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas.

(3) Območje OPPN je infrastrukturno opremljeno. Čez območje OPPN potekajo kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje, ki se jih prestavi.

(4) Območje OPPN se delno nahaja v petdeset metrskem pasu od državne meje.

(5) Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine ali varstva narave. Območje se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov, nahaja se v varovalnem priobalnem pasu vodotoka I. reda. Območje OPPN se nahaja tudi na poplavnem območju, in sicer posega na območje majhne in preostale poplavne nevarnosti.

(6) Izven območja OPPN so za potrebe načrtovanih ureditev potrebni posegi zaradi umestitve ustreznih dovozov, nove povezave s transformatorsko postajo in nadgradnja vodovodnega sistema s hidrantnim omrežjem.

(7) V vzhodnem delu območja OPPN je sprejet prostorski izvedbeni akt – Odlok o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas, na katerem se v delu, s tem OPPN, načrtujejo prostorske ureditve.

(8) Severno od območja OPPN je sprejet OPPN za Poslovno cono Slovenska vas, SLV-01 – sever.

(9) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz načrta 2 grafičnega dela »Vplivi in povezave«.

6. člen (zasnova in ureditvene enote)

(1) Območje OPPN se ureja celovito in se ne deli na več ureditvenih enot. Predvidena je izgradnja objekta za poslovno skladiščno dejavnost. Zasnova izhaja iz potreb investicijske namere ter meril in pogojev obstoječega OPPN na severni strani območja OPPN.

(2) Dostopnost do objekta se zagotavlja iz obstoječe javne poti JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas na severni strani območja OPPN, ki se jo rekonstruira.

(3) Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

III. NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

7. člen (vrste gradenj)

Na območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj, ki jih opredeljuje veljavni zakon, ki ureja graditev objektov.

8. člen (vrste objektov glede na zahtevnost)

Na območju OPPN je dopustna gradnja vseh vrst objektov glede na zahtevnost.

9. člen (vrste objektov glede na namen)

(1) Na celotnem območju OPPN je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov in njihovih funkcionalnih enot:

(a) glavni objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti;
- 12420 Garažne stavbe;
- 12510 Industrijske stavbe;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe;
- 21122 Parkirišča izven vozišča;

(b) funkcionalne enote:

- Enako kot glavni objekti;
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega, uta ali senčnica.

(c) pomožne stavbe:

- Enako kot funkcionalne enote;
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, od tega ograje in oporni zidovi.

(2) Na celotnem območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih enostavnih objektov, ki se ne klasificirajo:

- priključek;
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine;
- zbiralnica ločenih frakcij;
- objekt za oglaševanje in informacijski pano;
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja naslednjih gradbeno inženirskih objektov:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
- 221 Daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi – z vsemi razredi in podrazredi;
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi;
- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti – od teh samo sončne elektrarne in drugi načini pridobivanja električne energije z obnovljivih virov;
- 23022 Hranilniki električne energije;
- 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine.

(4) Dopustna je postavitve začasnih objektov skladno s predpisom, ki določa podrobnejša merila in pogoje za postavitve začasnih objektov.

10. člen (dopustne dejavnosti)

Na območju OPPN so skladno z namensko rabo prostora in glede na dopustne vrste objektov dopustne naslednje dejavnosti: poslovna in skladiščna dejavnost, proizvodne ter z njimi povezane dejavnosti ter promet (logistika).

IV. NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN

11. člen (lega in velikost objektov)

(1) Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objektov, ki jo omejujejo gradbene meje. Gradbene meje so določene v odmikih prikazanih v grafičnem delu. Na jugozahodnem delu je odmik gradbene meje 4,0 m od parcelne meje. Potek gradbene meje se v isti liniji nadaljuje proti severu, kar pomeni v odmiku približno 11,3 m od parcelne meje. Na severni strani je odmik gradbene meje določen z odmikom 15,0 m od robnika predvidene rekonstruirane javne poti. Na južni strani je odmik gradbene meje določen z odmikom 10,0 m od meje vodnega zemljišča, na jugo vzhodni in vzhodni strani 10,0 m od meje območja OPPN – od parcelne meje. Na jugovzhodni strani območja OPPN, kjer se sosednja parcela (parc.št. 2010/1 k.o. Nova vas) koničasto zajeda do območja OPPN, je možna gradnja do parcelne meje oziroma tako, da se gradnja in vzdrževanje objekta zagotavljata na gradbeni parceli objekta. Potek gradbenih mej je razviden iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

(2) Izven površine za razvoj objektov (razen na območju v odmiku 10,0 m od vodnega zemljišča), so dopustne gradnje uvozov, parkirišč, manipulativnih dvorišč in drugih utrjenih površin, infrastrukturnih vodov in naprav, prostorov za prevzemna mesta smeti, ograj, opornih zidov, ureditev zelenih površin, postavitve objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje ter gradnje pomožnih objektov pod pogoji 13. člena tega odloka. Izven površine za razvoj objektov se dopušča tudi izgradnja enega manjšega izzidka ali nadkritja v velikosti do 60,0 m².

(3) Od gradbene meje do meje dopustne gradnje, ki je prikazana v načrtu 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija« se lahko ureja zasaditev, v manjšem delu utrjene površine (potrebne za intervencijo).

(4) Lega in velikost objektov se zaradi vodila fleksibilnosti določi z robnimi pogoji in sicer na površini za razvoj objekta, upoštevajoč gradbene meje, faktor zazidanosti in faktor zelenih površin.

- (5) Velikost objektov:
- višina objektov je največ 15,0 m nad terenom na ulični strani na najbolj izpostavljenem delu, in sicer neodvisno od etažnosti;
 - maksimalna višina objektov je lahko presežena v primeru namestitve zunanjih naprav, ki služijo za delovanje objekta, v primeru nameščenih elementov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje, v primeru potrebe po manjših volumnih, kot so dimniki, antene, strelovski in strojnice dvigal ipd;
 - izvedba kletnih etaž ni dopustna.

(6) 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 gradbene parcele.

(7) Pri višinskem umeščanju objekta in njegovih odprtih je potrebno upoštevati ukrepe poplavne varnosti, kot jih določa peti odstavek 27. člena tega odloka.

(8) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti $F_{zmax}=0,8$.

(9) Lokacijski pogoji ter informativne lege in velikosti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Prikaz stavb in drugih ureditev prikazanih na gradbenih parcelah je simbolne narave.

12. člen

(oblikovanje objektov)

- (1) Oblika objektov: enostavne oblike, objekti dimenzionirani glede na tehnološke procese.
- (2) Objekt mora biti do predpisanih varnih kot vodotesen, kar pomeni, da morajo biti vse odprtine objekta načrtovane višje.

(3) Streha objektov: ravna streha (do 6° naklona), lahko tudi zelena streha ali tehnološka zelena streha. Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni.

- (4) Oblikovanje fasad:
- fasada objekta mora biti vodotesna do določenih varnih kot na podlagi hidrološko hidravlične študije;
 - oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni. Prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki in drugo);
 - strukturno naj se loči upravni (poslovni) del stavbe oziroma kompleksa od ostalega, skladiščnega ali servisnega dela;
 - dovoljene so (med seboj usklajene) barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade ali za členitev in popestritev fasadnih ploskev. Intenzivnejši barvni toni niso dovoljeni;
 - plakatiranje in objekti ter naprave za oglaševanje na fasadah objektov niso dovoljeni, dovoljena pa je postavitve logotipov na fasadah in strehah objektov.

(5) Kasnejše prizidave obstoječih objektov in postavitve novih objektov znotraj gradbene parcele za razvoj objektov se izvede na način, da so omogočene funkcionalne prometne povezave znotraj območja in navezave na zunanje prometno omrežje ter da so izpolnjene vse bistvene zahteve, katerih obvezno izpolnjevanje določajo gradbeni predpisi, tehnične smernice, standardi oziroma zadnje stanje gradbene tehnike.

13. člen

(pomožni objekti, zunanje naprave in zunanja oprema)

- (1) Skupni lokacijski pogoji:
- za lego pomožnih objektov veljajo enaki pogoji, kot določa 11. člen tega odloka;
 - dopustna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so po definiciji stavbe, izven površine za razvoj objektov, in sicer v odmiku najmanj 1,5 m od meje gradbene parcele, ob upoštevanju pogojev za zelene površine, določenih v tretjem odstavku 14. člena tega odloka in ob upoštevanju prometne varnosti;
 - dopustna je gradnja ut ali senčnic tudi na območju zelene bariere, vendar velikosti največ 25,0 m²;
 - gradbeno inženirski objekti morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni 0,5 m;
 - manjši odklik je dovoljen s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

- (2) Pomožne stavbe:
- velikosti in oblikovnost pomožnih stavb se določi smiselno kot določata 11. in 12. člen tega odloka;
 - skupaj z glavnim objektom ne smejo presegati s tem odlokom določenega faktorja zazidanosti.

- (3) Skladiščni objekt kot šotor (proizvod, dan na trg):
- postavitve z dopustnimi odstopanji od 12. člena tega odloka, ki določa oblikovnost objektov.

- (4) Ograje:
- izvedejo se v žičnati izvedbi oz. transparentne in ozelenjene;
 - medsosedska ograja se praviloma postavi na mejo zemljiških parcel, 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;
 - odklik ograje od cestišča ne sme biti manjši od 1,5 m, razen če upravljavec ceste soglašata z manjšim odklikom;
 - so maksimalne višine 2,5 m, v primeru varstvenih ali zaščitnih zahtev lahko tudi višje;
 - ne smejo ovirati prometne varnosti;
 - v primeru ograjevanja gradbenih parcel na meji z javno cesto se mora omogočiti uvoz na gradbeno parcelo na način, da se vozila ne ustavljajo na javni cesti in da javni promet ne bo oviran. 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 5,0 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.

(5) Oporni zid:

- oporni zid je dopustno postaviti do meje gradbene parcele, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Za manjše odmike od 0,5 m je potrebno pisno soglasje lastnika sosednje parcele;
- največja višina opornih zidov je 1,5 m. Gradnja opornega zidu višjega od 1,5 m je dopustna, kadar obstaja nevarnost rušenja terena. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 1,5 m, se praviloma izvede v terasah oziroma se poišče ustrezna tehnična rešitev. Oporni zidovi, ki mejijo na javno površino in so vidno izpostavljeni, lahko tudi več, vendar morajo biti oblikovani kaskadno in se zazelenijo;
- dopustna je postavitve opornega zidu z ograjo.

(6) Mesto za zbiranje smeti (zbirno mesto komunalnih odpadkov) se uredi na platoju nad višinsko koto Q100 (152,46 m nadmorske višine) in na način, da je vizualno čim manj izpostavljeno.

(7) Zunanje naprave (tudi fotonapetostne naprave), ki služijo za delovanje objekta:

- nameščajo se na strehe in se skrijejo za fasadni venec oz. se od venca odmaknejo najmanj za višino elementov, ki se nameščajo;
- zunanje naprave (kot. npr. klimatske naprave in zunanje enote toplotne črpalke ipd.) ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.

(8) Objekti za oglaševanje: Dopustno je le oglaševanje dejavnosti v območju OPPN ob upoštevanju predpisov za postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu javne poti in predpisov lokalne skupnosti.

14. člen (zunanje ureditve)

(1) Niveliranje terena:

- višinske kote utrjenih površin in terena se uredijo na način, da je zagotovljena poplavna varnost, kot to izhaja iz petega odstavka 27. člena tega odloka. V hidrološko hidravlični študiji upoštevane kote utrjenih površin so prikazane v grafičnem delu, list 3 »Ureditvena situacija«;
- od meje dopustne gradnje proti meji območja OPPN se najkasneje v začetni fazi novogradnje odstrani deponiran material, koda nivoja terena pa mora biti enaka stanju pred nasipavanjem;
- v pasu med mejo dopustne gradnje in predvidenimi ureditvami oziroma gradbeno mejo se teren nivelira izključno z brežinami, s katerimi se premošča višinska razlika med terenom pred nasipavanjem in predvidenimi ureditvami;
- potek obstoječega terena, terena pred nasipavanjem in novega terena je razviden iz načrta 3.1 grafičnega dela OPPN »Karakteristični prerezi«, višinske kote pa so razvidne iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

(2) Utrjene zunanje površine:

- parkirne in zunanje manipulativne površine se zagotavljajo na posamezni gradbeni parceli objekta in morajo po velikosti zadoščati potrebam dejavnosti;
- na območju manipulacije dostavnih tovornjakov mora biti povozna površina ustrezno utrjena.

(3) Zelene površine:

- območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja padavinske vode in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, zmanjšanja toplotnega toka, hlajenja prostora kot zaradi privlačnosti prostora idr;
- v liniji 3,5 m od priobalnega pasu, ki je hkrati meja dopustne gradnje, se zasadijo visokodebelna drevesa na način, da se omogoča dostop z mehanizacijo do vodotoka;
- na preostalem območju na vzhodnem delu med osjo zasaditve in predvidenimi ureditvami oziroma gradbeno mejo se uredi zelena bariera s pasom grmovne in drevesne listnate vegetacije; minimalni faktor zelenih površin Fzp je 0,10;
- pri zasaditvah se upoštevajo zahteve s področja prometne varnosti. Potek novih infrastrukturnih vodov se prilagaja ureditvi odprtega prostora (zasaditvi dreves). Zasaditev je potrebno izvesti z

zaščitnimi ukrepi, ki bodo preprečili razprostiranje korenin v infrastrukturo. Pri sajenju dreves je potrebno upoštevati potek obstoječih infrastrukturnih vodov in odmike, ki so navedeni v splošnih določilih za infrastrukturo tega odloka;

- pri izboru rastlin za zasaditve se upošteva, da rastline dobro prenašajo mestno klimo, zmrzal in sušo, zasaditev v obcestnem prostoru in na parkirnih površinah pa naj vsebuje nabor rastlinskih vrst, ki so manj občutljive na soljenje. Na mestih sajenja dreves je potrebno zagotoviti ustrezne rastne pogoje za rast drevnine avtohtonih vrst, značilnih v okoliški krajini;
- zasaditev s cipresami, pacipresami, kleki in podobnimi vrstami ni dopustna. Drevesa z majhnimi in/ali kroglastimi krošnjami niso dopustna;
- parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na pet parkirnih mest. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena;
- lastnik zemljišča je dolžan redno vzdrževati vzpostavljene zasaditve na gradbeni parceli;
- strehe objektov, kjer to dopušča tehnologija objekta, se lahko uredijo kot zelene strehe ali tehnološke zelene strehe;
- pri fasadah, ki so vidno izpostavljene, se z vidika mikroklimi in bilance zelenih površin kot izravnalni ukrep lahko izvede zelena fasada oziroma ozelenitev vertikalnih ploskev, na primer ograj, opornih zidov.

15. člen (obstoječi objekti)

Znotraj območja OPPN se v zahodnem delu nahaja poslovni skladiščni objekt, ki se ga odstrani. Do odstranitve se objekt lahko vzdržuje, rekonstruira, prizidava in se k objektu lahko postavijo pomožni objekti smiselno skladno s tem odlokom. Po izgradnji objektov, predvidenih po OPPN, so dopustne vrste gradenj, kot jih določa 7. člen tega odloka.

V. GOSPODARSKA JAVNA IN DRUGA INFRASTRUKTURA

16. člen (skupne določbe o infrastrukturi)

(1) Na severozahodnem delu predvidene gradbene parcele stoji obstoječi poslovni skladiščni objekt, ki je priključen na komunalno infrastrukturo. Kratek opis obstoječega stanja infrastrukturne opremljenosti je naveden v tretjem odstavku 5. člena tega odloka.

(2) Praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav.

(3) Kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, lastnik posameznega voda pa mora za to od lastnika zemljišča pridobiti služnostno pravico.

(4) Prečkanja javnih cest so povsod, kjer to dopušča kategorija zemljine, predvidena s prebojem, sicer pa s prekopom. Nasipavanje ali odzemanje materiala nad obstoječimi vodi ni dovoljeno brez uskladitve z upravljavcem infrastrukture.

(5) Upoštevati je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj. Odmiki od cest in infrastrukturnih koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje infrastrukturnih objektov. Kjer bo infrastruktura izvedena v vozišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu. Prečkanja cest, uvozov in dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo. Vse instalacije se izvedejo na ustrezni globini glede na niveleto vozišča ceste. Prav tako se na mestih, kjer so mogoča prečkanja infrastrukture v prihodnje, izvedejo zaščitne cevi.

(6) Gradnja infrastrukture ne sme onemogočiti s tem odlokom predpisane zasaditve. Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture ni dovoljeno, oziroma mora znašati odmik dreves od posameznih vodov najmanj 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,0 m.

(7) Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne in da niso na ulični fasadi objektov.

(8) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektni dokumentaciji.

(9) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«.

(10) Potek infrastrukturnih vodov je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

17. člen (prometna infrastruktura)

(1) Dostop do območja OPPN se zagotavlja preko treh dostopov z javne poti JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas.

(2) Uvozi na gradbeno parcelo se v projektu načrtujejo na način, da zagotavljajo zadosten zavijalni radij za merodajno vozilo.

(3) Na območju OPPN se zagotovi zadostno število parkirnih mest za električne in navadne avtomobile ter parkirnih mest za invalide, kot to določa OPN oziroma veljavni predpis za posamezno dejavnost oziroma vrsto objekta, pri tem pa se upošteva skupna površina funkcionalnih enot enake dejavnosti. V primeru pomanjkanja prostora morajo biti parkirna mesta zagotovljena na drugih površinah v poslovni coni, to pa mora biti dodatno obrazloženo v projektni dokumentaciji. V primeru, da je glede na naravo dejavnosti potrebnih manj parkirnih mest od zahtevanih, se to utemelji v projektni dokumentaciji. Parkirna mesta in manipulativne površine se zagotavljajo na pripadajoči gradbeni parceli stavbe upoštevajoč drugi odstavek 14. člena tega odloka in zagotavljanje zazelenitve oziroma zasaditve, skladno s tretjim odstavkom 14. člena tega odloka. Zagotovi se tudi zadostno število parkirnih mest za kolesa ter druga enosledna vozila, pod pogoji, ki jih določa OPN, in ki so zaščitena pred vremenskimi vplivi. Umestijo se v bližino glavnega vhoda.

(4) Manipulativne in parkirne površine morajo biti ločene od javne prometne površine (zidec ali zeleni pas ali ograja ipd.)

(5) Obstoječa cestna razsvetljava se prestavi ob javno pot JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas.

(6) Znotraj območja OPPN ni predvidenih posebnih površin za pešce in kolesarje.

(7) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«.

18. člen (vodovod in hidrantno omrežje)

(1) Na območju OPPN poteka obstoječe javno vodovodno omrežje s priključkom za obstoječi poslovno skladiščni objekt, ki se rekonstruira in mestoma ukine glede na novo predvidene ureditve.

(2) Za potrebe napajanja predvidenega objekta se obstoječi priključek na vodovodno omrežje ohrani in ustrezno rekonstruira.

(3) Način in mesto priključevanja, natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se pod pogoji upravljavca določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije. Priključevanje objektov na vodovodno omrežje je obvezno.

(4) Območje se oskrbi s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega sistema. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca.

(5) Na območju se predvidi javna hidrantna mreža s hidranti, ki so priklopljeni na vodovodno omrežje. Postavitev hidrantov se izvede v skladu z veljavnimi predpisi. Hidrantno omrežje mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno z veljavnimi predpisi. Za delovanje

hidrantov na parceli se lahko zagotovi drug vir vode (zbiralnik za vodo, rezervoarji za gasilno vodo), ki zagotavlja predpisano količino, pretok, tlak in oddaljenost.

(6) Potek vodovoda in hidrantnega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

19. člen (odvajanje voda)

(1) Na območju OPPN poteka vod javne kanalizacije s priključkom za obstoječi poslovno skladiščni objekt. Obstoječi vod javne kanalizacije, ki poteka čez sredino območja in vzhodnem robu območja OPPN se ukine. Možna je uporaba ukinjenega cevovoda za cevni zadrževalnik padavinskih voda.

(2) Zgradi se nov kanalizacijski vod, ki poteka zahodno od objekta, v obstoječi dostopni poti in naprej ob javni poti na severni strani območja. Na skrajnem vzhodnem delu se vod priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

(3) Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca. Priključevanje objektov na kanalizacijski sistem je obvezno. Natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se določijo v fazi izdelave projekta komunalnega opremljanja območja.

(4) Padavinske vode s streh posameznega objekta se odvajajo v lokalni zbiralnik padavinske vode, ki bo dimenzioniran tako, da bo imel funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda ter v kapaciteti, odvisni od površine strehe in možnosti uporabe padavinske vode. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice na lastnem zemljišču.

(5) Odvajanje padavinskih voda s prometnih površin (z vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov) se omogoči s prečnimi in vzdolžnimi nakloni preko vtočnih jaškov. Padavinske odpadne vode iz cest, parkirišč in ostalih utrjenih povoznih površin je treba pred izpusti predhodno očistiti na standardnih lovilcih olj, oziroma na način, da se zagotovi ustrezna čistost vode skladno z veljavnimi predpisi.

(6) Tehnične rešitve odvajanja voda se dimenzionirajo tako, da imajo funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, upoštevajoč geološke razmere, površino streh in možnosti uporabe padavinske vode v povezavi z vrsto dejavnosti za tehnološko, požarno, sanitarno vodo, za pranje vozil in zunanjih površin ter za zalivanje zelenih površin. Ponikovalna polja se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, da se ne ogroža stabilnost zemljišča in povzroča škoda tretji osebi.

(7) Način, dimenzioniranje in tehnične karakteristike odvodnjavanja se dokončno določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije.

(8) Odvodnjavanje odpadnih in padavinskih vod je razvidno iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

20. člen (energetska infrastruktura)

(1) Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje. Izvede se nov srednje napetostni vod iz transformatorske postaje TP TRZ SLOVENSKA VAS 1: 056(TUJ), preko katerega se bo vzankala nova transformatorska postaja ustrezne zmogljivosti, ki bo oskrbovala območje OPPN. Na območju se lahko umesti tudi transformatorska postaja (ali več) za interne potrebe in z razvojem tehnologije tudi za distribucijo.

(2) Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omaric. Mesto elektro omaric, način, dimenzioniranje in tehnične karakteristike elektro omrežja in priključkov se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije.

(3) Na območju in neposredni okolici ni plinovodnega omrežja.

(4) Za ogrevanje in drugo uporabo se zagotavlja tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije. V ta namen je dopustna postavitve zunanjih naprav in zunanje opreme, ter manjše naprave v skladu s predpisom, ki ureja manjše naprave za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije.

(5) Glede obvezne postavitve fotonapetostnih naprav pri novogradnjah in rekonstrukcijah se upošteva veljavna zakonodaja s področja uvajanja naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije.

(6) Potek elektroenergetskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

21. člen (komunikacijsko omrežje)

(1) Obstoječi komunikacijski vod poteka čez območje OPPN, ki se ga prestavi.

(2) Za predvidene ureditve na območju OPPN se predvidi nadgradnja komunikacijskega omrežja z navezavo na obstoječe omrežje.

(3) Dopustna je gradnja širokopasovnega omrežja in drugih telekomunikacijskih omrežij ob upoštevanju tega OPPN.

(4) Potek komunikacijskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

22. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta na gradbeni parceli.

(2) Prevzemno mesto, kjer so nameščene posode je oddaljeno največ 5 m od roba prometne poti smetarskega vozila in mora omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov in drugih odpadkov.

(3) Drugi odpadki, ki nastanejo ob izvajanju obrtne, proizvodne ali skladiščne dejavnosti se skladno s predpisi, ki urejajo ravnanje s tovrstnimi odpadki zbirajo na manipulacijskih površinah ali znotraj objekta.

(4) Lokacija prevzemnega mesta je informativno razvidna iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

VI. NAČRT GRADBENIH PARCEL IN PROSTORSKI UKREPI

23. člen (načrt gradbenih parcel in prostorski ukrepi)

(1) Pred gradnjo objektov, ki mejijo na obstoječe ali načrtovane občinske javne ceste ali drugo grajeno javno dobro lokalnega pomena, je treba izvesti postopek ureditve meje, parcelacije, nove izmere ali drug postopek, s katerim se uredi dejansko stanje in prenese lastništvo občinskih javnih cest ali drugega grajenega javnega dobra lokalnega pomena na občino.

(2) Dopustna je delitev gradbene parcele GP1 za potrebe tvorbe dveh ali več gradbenih parcel, ob zagotavljanju dostopa z javne površine in infrastrukturne opremljenosti vsake posamezne nove nastale gradbene parcele in ob upoštevanju meril in pogojev za gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel. Ob delitvi parcel se delijo tudi območja za razvoj objektov, pri tem se ohranja princip določitve območja za razvoj objektov, kot je določeno v prvem odstavku 11. člena tega odloka, odmik gradbene meje od tako nastale nove meje gradbene parcele je 4,0 m.

(3) Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna tudi, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

(4) Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

24. člen **(ohranjanje kulturne dediščine in varstvo narave)**

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine ali območju varstva narave.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja na celotnem območju urejanja tudi splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja oziroma lastnika zemljišča oziroma investitorja oziroma odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

25. člen **(varovanje voda)**

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov.

(2) Območje OPPN se nahaja v varovalnem priobalnem pasu vodotoka I. reda (reka Bregana), kjer sega zunanja meja priobalnega zemljišča pet metrov od meje vodnega zemljišča. Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno postavljati objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem javnem dobru.

(3) Skladno z 11., 13. in 14. členom ni dopustno poseganje v priobalni pas, razen za vzpostavitev ustreznega nivoja terena. Odmik gradbene meje je 10,0 m in več od meje vodnega zemljišča.

(4) Za kakršenkoli morebitni poseg na vodno in priobalno zemljišče v lasti države, ki jih dovoljuje ustrezna zakonodaja s področja voda, mora investitor skleniti ustrezno stvarno-pravno pogodbo, ki takšne posege dovoljuje.

(5) Predvideni so ukrepi za varstvo površinskih voda in podtalnice skladno z veljavno zakonodajo - ustrezen način odvajanja in čiščenja padavinskih in odpadnih vod, ukrepi za zmanjšanje hipnega odtoka vod.

26. člen **(varovanje okolja)**

(1) Predvidene dejavnosti ne smejo imeti prekomernega vpliva na okolje. Po potrebi se predvidijo običajni zaščitni ukrepi za varstvo okolja. Projektiranje ureditev mora biti skladno z veljavnimi predpisi s področja varstva okolja, narave, voda, ipd. Upoštevati je potrebno varstvo naravnih vrednot, varovanje pred onesnaženjem voda - varstvo podtalnice in vodnih virov, varstvo in kvaliteto zraka, varstvo pred hrupom, ravnanje z odpadki, varovanje pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem, ipd.

(2) Na območju OPPN ni pomembnejših virov zračnih emisij. Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Pri vseh vrstah ogrevanja in delovnih procesov imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak.

(3) Območja gospodarske cone (IG) sodijo po veljavnih predpisih med območja IV. stopnje varstva pred hrupom. Na območju OPPN ni dovoljeno umeščati dejavnosti, ki bi povzročale čezmerne obremenitve s hrupom oziroma morajo z izvajanjem omilitvenih ukrepov zagotoviti, da hrup ne bo pomembneje vplival na okolje.

(4) Povzročitelji odpadkov med gradnjo in v času obratovanja objektov morajo upoštevati veljavne predpise, ki določajo ravnanje z odpadki.

(5) Mejne vrednosti obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja ne smejo biti presežene, pri čemer je potrebno upoštevati veljavne predpise. Območje OPPN sodi v območje II. stopnje varstva pred sevanjem.

(6) Pri osvetljevanju objektov in pri objektih za svetlobno oglaševanje, ki svetijo, je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi in usmeritve s področja svetlobnega onesnaženja okolja ter zmanjševanja porabe električne energije.

(7) Pri zemeljskih delih se mora rodovitna zemlja odstraniti in začasno skladiščiti ter se uporabiti za ureditev zelenic. Izven mesta, kjer je bila izkopana, se rodovitna zemlja lahko uporabi le v skladu z določbami predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov.

(8) V projektni dokumentaciji je treba prikazati oziroma opisati mesto začasnega skladiščenja viška zemeljskega in gradbenega materiala. Viška izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasno skladiščenje viška zemeljskega in gradbenega materiala mora biti locirano in urejeno tako, da ni oviran odtok vode, imeti mora urejen odtok padavinskih voda in mora biti zaščiten pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(9) Vse prizadete oziroma z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi oziroma povrniti v prvotno stanje. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnega skladiščenja.

(10) Skladno z veljavnimi predpisi se v fazi projektne dokumentacije v primerih, kot to določajo veljavni predpisi, izdelajo strokovne ocene posameznega vpliva, izvedejo prve meritve in po potrebi izvajajo monitoringi vplivov.

(11) Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave so integrirani v pogojih umeščanja objektov infrastrukture in drugih ureditev v prostor, kar je razvidno iz načrta grafičnega dela OPPN 3 »Ureditvena situacija« in 4 »Infrastruktura«.

VIII. OBRAMBA TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM IN VAROVANJEM ZDRAVJA

27. člen

(obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Predvidene ureditve morajo biti skladne z veljavnimi predpisi, usmeritvami in priporočili s področja obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (poplave, erozija, potres, požar) ter varovanja zdravja ljudi in kvalitetnega okolja bivanja.

(2) Obramba: Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(3) Obmejni pas: Območje OPPN se nahaja v petdeset metrskem pasu od meje črte državne meje.

(4) Ukrepi ogroženih območij: Območje OPPN se ne nahaja na erozijskem, plazljivem ali plazovitem območju. Območje se nahaja na poplavnem območju, in sicer območju majhne in preostale poplavne nevarnosti.

(5) Varstvo pred poplavami:

- izdelana je Hidrološko hidravlična študija za OPPN za Poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01, Hidroinštitut, št. 1448, april 2025;

- pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati v tej študiji določene varne kote, prikazane v grafičnem delu, list 3 »Ureditvena situacija«, in vse odprtine objekta načrtovati nad njimi;
- ukrepi, ki izhajajo iz zagotavljanja poplavne varnosti, so vezani tudi na lego objekta (sedmi odstavek 11. člena), na oblikovnost objekta (drugi in četrti odstavek 12. člena) in na niveliranje terena (prvi odstavek 14. člena tega odloka);
- v kolikor bi prišlo do sprememb projekta, je treba končne rešitve preveriti s hidravličnim preračuni;
- v primeru tolikšnih sprememb ureditev na območju OPPN glede na obravnavane v hidrološko hidravlični študiji, ki bi lahko vplivale na poplavno varnost, se po potrebi preveri vpliv nameravane gradnje na poplavne razmere v prostoru. Z načrtovanim posegom se ne sme povečati obstoječa stopnja ogroženosti na območju in izven njega, prav tako veljajo skladno z veljavno zakonodajo omejitve glede dejavnosti v obratih in napravah.

(6) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja pristojne direkcije za vode.

(7) Protipotresna varnost: Pri gradnji objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za projektni potresni pospešek tal (g) je 0,30. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov.

(8) Nevarnost razlitja nevarnih snovi: glede na predvidene dejavnosti na območju OPPN niso potrebni posebni prostorski ukrepi proti razlitju nevarnih snovi.

(9) V času gradnje in med izvajanjem dejavnosti je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne in površinske vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

28. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo, širjenje požara na sosednje objekte, odmiki med objekti, lega objektov, nosilnost konstrukcije, preprečevanje širjenja požara po stavbah, evakuacijske poti in sistemi za javljanje ter alarmiranje, ukrepi za varen umik ljudi, naprave za gašenje in dostop gasilcev, hidrantno omrežje in drugo, morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo in se podrobneje določijo v projektni dokumentaciji.

(2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(3) Požarna voda se zagotavlja iz obstoječega in na novo vzpostavljenega hidrantnega omrežja. Na južni strani območja OPPN se požarna voda zagotavlja s cisternami.

(4) Intervencijske poti se zagotovijo na obstoječih in predvidenih prometnih površinah, v zaledju se odvisno od predvidenih ureditev umesti intervencijska pot. Dovozi do objekta na območju zazidave morajo biti urejeni tako, da omogočajo dovoz gasilskim in interventnim vozilom, delovno površino za intervencijska vozila in izpolnjujejo pogoje za varen umik.

(5) Grafičen prikaz je zajet v načrtu 6 grafičnega dela OPPN »Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom«.

29. člen (varovanje zdravja)

Dostop do javnih površin mora omogočati dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam skladno s predpisi in dobro prakso.

IX. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

30. člen (etapnost izvedbe prostorske ureditve)

(1) Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in priključkov na komunalno opremo, in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta, in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja oziroma je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

(2) Obseg posamezne etape (in faze) gradnje se podrobneje opredelita v fazi projektne dokumentacije glede na dejansko dinamiko gradnje.

31. člen (dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih, in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbenotehničnega, oblikovskega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom, k takšnim rešitvam pa morajo podati svoje mnenje tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

32. člen (zagotavljanje izgradnje infrastrukture)

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.

(2) Za zagotavljanje ustrezne komunalne opremljenosti območja je potrebna prestavitev nekaterih vodov in v delu izgradnja nove infrastrukture.

(3) Občina Brežice lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

(4) Investitor komunalno infrastrukturo zgradi sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme in način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture ter obseg infrastrukture, ki jo bo po izgradnji predal v upravljanje upravljavcu.

33. člen (obveznosti udeležencev graditve objektov)

(1) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektni dokumentaciji.

(2) Neuporabni odvečni izkopni in gradbeni material je potrebno predati pooblaščenim zbiralcem odpadkov.

(3) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v odvodne jarke, vodotoke in tla.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

34. člen **(dopustni posegi pred izvedbo ureditev)**

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora. Dopustna je izgradnja infrastrukture, niveliranje in utrjevanje terena in druge ureditve, ki ne onemogočajo ali ovirajo izvedbe ureditev predvidenih z OPPN in upoštevajo pogoje poplavne varnosti in varovanje voda.

35. člen **(vpogled akta in nadzorstvo)**

(1) OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostor Občine Brežice.

(2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

36. člen **(usmeritve za določitev meril in pogojev po realizaciji prostorskih ureditev in gradenj)**

Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati usmeritve in načela kontinuitete arhitektonskega in urbanističnega urejanja, kot je opredeljeno v tem odloku. Prenesejo se v prostorsko izvedene pogoje v OPN.

37. člen **(prenehanje veljavnosti prostorskega akta)**

V vzhodnem delu območja OPPN, na delu območju EUP SLV-01, veljajo določila Odloka o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas (Uradni list RS, št. 51/00). Z dnem uveljavitve tega odloka se na območju OPPN določila Odloka o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas nadomestijo z določili tega odloka.

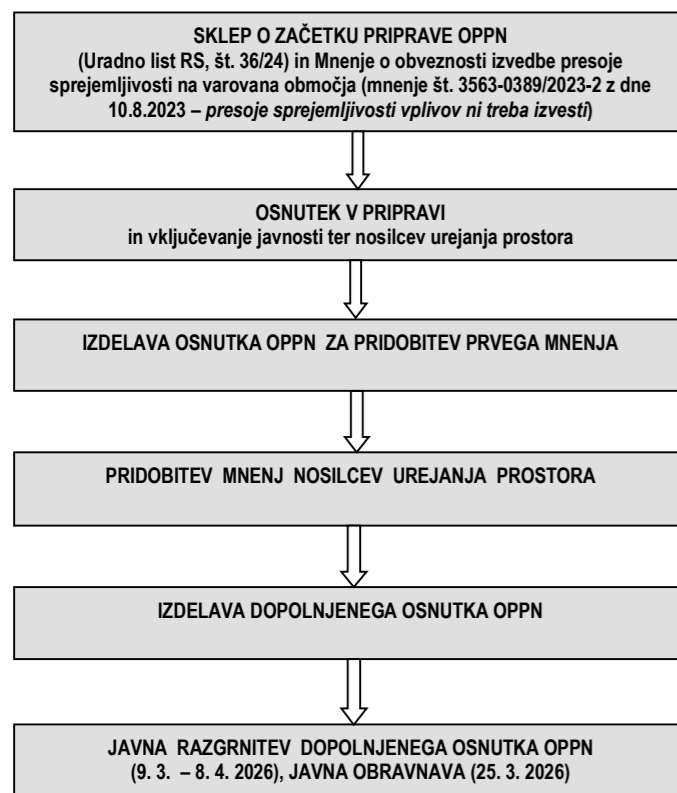
38. člen **(uveljavitev)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: __ - __ / ____ - __
Dne: __. _____

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan

POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)



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

- sprejem stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve,
- izdelava predloga OPPN na podlagi zavzetih stališč do pripomb in predlogov,
- posredovanje predloga OPPN nosilcem urejanja prostora z namenom dopolnitev mnenj na prostorsko ureditev (po potrebi), izdelava usklajenega predloga OPPN na podlagi mnenj,
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v sprejem,
- objava tekstualnega dela (odloka) v uradnem listu.

A. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Predmet: S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brencce s.p., pod št. projekta 2225.

Ocena stanja in razlogi za pripravo: Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo, 80/21 in 11/25 – v nadaljevanju OPN) opredeljuje območje OPPN kot enoto urejanja prostora z oznako SLV-01, za katero določa način urejanja z OPPN.

B. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN se nahaja v naselju Slovenska vas, v obstoječi poslovni coni in meji na državno mejo z Republiko Hrvaško.

Območje OPPN zajema parc.št. 55/1-del, 55/3, 149/1, 151/7, 151/8, 2020/2-del, 2058, 2059, 2060, 2061/1, 2061/2, 2062, 2063, 2064, 2065/1, 2065/2, vse k.o. 1310 - Nova vas v skupni velikosti cca 2,5 ha.

Vrste objektov po KLASIFIKACIJI objektov:

Na celotnem območju OPPN je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov in njihovih funkcionalnih enot:

- (a) glavni objekti:
12203 Druge poslovne stavbe;
12301 Trgovske stavbe;
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti;

12420 Garažne stavbe;
12510 Industrijske stavbe;
12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe;
21122 Parkirišča izven vozišča;
(b) funkcionalne enote:
Enako kot glavni objekti;
12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega, uta ali senčnica.
(c) pomožne stavbe:
Enako kot funkcionalne enote;
24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, od tega ograje in oporni zidovi.

Dopustne dejavnosti: Na območju OPPN so skladno z namensko rabo prostora in glede na dopustne vrste objektov dopustne naslednje dejavnosti: poslovna in skladiščna dejavnost, proizvodne ter z njimi povezane dejavnosti ter promet (logistika).

Vrste objektov glede na zahtevnost: Na območju OPPN je dopustna gradnja vseh vrst objektov glede na zahtevnost.

Zasnova pozidave in ureditev: Območje OPPN se ureja celovito in se ne deli na več ureditvenih enot. Predvidena je izgradnja objekta za poslovno skladiščno dejavnost. Zasnova izhaja iz potreb investicijske namere ter meril in pogojev obstoječega OPPN na severni strani območja OPPN.

Legat objekto: Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objektov, ki jo omejujejo gradbene meje. Gradbene meje so določene v odmikih prikazanih v grafičnem delu.

Velikost objektov:

- višina objektov je največ 15,0 m nad terenom na ulični strani na najbolj izpostavljenem delu, in sicer neodvisno od etažnosti;
 - maksimalna višina objektov je lahko presežena v primeru namestitve zunanjih naprav, ki služijo za delovanje objekta, v primeru nameščenih elementov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje, v primeru potrebe po manjših volumnih, kot so dimniki, antene, strelovodi in strojnice dvigal ipd;
 - izvedba kletnih etaž ni dopustna.
- Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s **faktorjem zazidanosti** $F_{zmax}=0,8$.

Oblikovanje objektov:

Oblika objektov: enostavne oblike, objekti dimenzionirani glede na tehnološke procese. Objekt mora biti do predpisanih varnih kot vodotesen, kar pomeni, da morajo biti vse odprtine objekta načrtovane višje.

Streha objektov: ravna streha (do 6° naklona), lahko tudi zelena streha ali tehnološka zelena streha.

Oblikovanje fasad:

- fasada objekta mora biti vodotesna do določenih varnih kot na podlagi hidrološko hidravlične študije;
- oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtih ter oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni. Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so večkotni in polkrožni izsidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki in drugo);
- strukturno naj se loči upravni (poslovni) del stavbe oziroma kompleksa od ostalega, skladiščnega ali servisnega dela;
- dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade ali za členitev in popestritev fasadnih ploskev. Intenzivnejši barvni toni niso dovoljeni.

Zunanje ureditve:

- Leveliranje terena:
- višinske kote utrjenih površin in terena se uredijo na način, da je zagotovljena poplavna varnost. V hidrološko hidravlični študiji upoštevane kote utrjenih površin so prikazane v grafičnem delu, list 3 »Ureditvena situacija«;
 - od meje dopustne gradnje proti meji območja OPPN se najkasneje v začetni fazi novogradnje odstrani deponiran material, kota nivoja terena pa mora biti enaka stanju pred nasipavanjem;
 - v pasu med mejo dopustne gradnje in predvidenimi ureditvami oziroma gradbeno mejo se teren nivelira izključno z brežinami, s katerimi se premošča višinska razlika med terenom pred nasipavanjem in predvidenimi ureditvami.
 - potek obstoječega terena, terena pred nasipavanjem in novega terena je razviden iz načrta 3.1 grafičnega dela OPPN »Karakteristični prerezi«, višinske kote pa so razvidne iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

Zelene površine:

- v liniji 3,5 m od priobalnega pasu, ki je hkrati meja dopustne gradnje, se zasadijo visokodebelna drevesa na način, da se omogoča dostop z mehanizacijo do vodotoka;
- na preostalem območju, na vzhodnem delu med osjo zasaditve in predvidenimi ureditvami oziroma gradbeno mejo se uredi zelena bariera s pasom grmovne in drevesne listnate vegetacije; minimalni faktor zelenih površin F_{zp} je 0,10;
- parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na pet parkirnih mest.
- lastnik zemljišča je dolžan redno vzdrževati vzpostavljene zasaditve na gradbeni parceli;
- strehe objektov, kjer to dopušča tehnologija objekta, se lahko uredijo kot zelene strehe ali tehnološke zelene strehe;

Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo: Na severozahodnem delu predvidene gradbene parcele stoji obstoječi poslovni skladiščni objekt, ki je priključen na komunalno infrastrukturo.

Prometne ureditve: Dostop se zagotavlja preko treh dostopov z javne poti JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas. Na območju OPPN se zagotovi zadostno število parkirnih mest, kot to določa OPN oziroma veljavni predpis za dejavnost.

Vodovodno omrežje: Na območju OPPN poteka obstoječe javno vodovodno omrežje s priključkom za obstoječi poslovni skladiščni objekt, ki se rekonstruira in mestoma ukine glede na novo predvidene ureditve. Za potrebe napajanja predvidenega objekta se obstoječi priključek na vodovodno omrežje ohrani in ustrezno rekonstruira. Območje se oskrbi s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega sistema.

Odvajanje voda: Na območju OPPN poteka vod javne kanalizacije s priključkom za obstoječi poslovni skladiščni objekt. Obstoječi vod javne kanalizacije, ki poteka čez sredino območja in vzhodnem robu območja OPPN se ukine. Možna je uporaba ukinjenega cevovoda za cevni zadrževalnik padavinskih voda. Zgradi se nov kanalizacijski vod, ki poteka zahodno od objekta, v obstoječi dostopni poti in naprej ob javni poti na severni strani območja. Na skrajnem vzhodnem delu se vod priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Energetska infrastruktura: Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje. Izvede se nov srednje napetostni vod iz transformatorske postaje TP TRZ SLOVENSKA VAS 1: 056(TUJ), preko katerega se bo vzankala nova transformatorska postaja ustrezne zmogljivosti, ki bo oskrbovala območje OPPN. Na območju se lahko umesti tudi transformatorska postaja (ali več) za interne potrebe in z razvojem tehnologije tudi za distribucijo.

Glede obvezne postavitve fotonapetostnih naprav pri novogradnjah in rekonstrukcijah se upošteva veljavna zakonodaja s področja uvajanja naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije.

Komunikacijsko omrežje: Obstoječi komunikacijski vod poteka čez območje OPPN, ki se ga prestavi. Za predvidene ureditve na območju OPPN se predvidi nadgradnja komunikacijskega omrežja z navezavo na obstoječe omrežje.

Zbiranje in odvoz odpadkov: Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta na gradbeni parceli.

Zagotavljanje izgradnje infrastrukture: Za zagotavljanje ustrezne komunalne opremljenosti območja je potrebna prestavitve nekaterih vodov in v delu izgradnja nove infrastrukture. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju.

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. Območje se nahaja v varovalnem priobalnem pasu vodotoka ter na poplavnem območju, in sicer območju majhne in preostale poplavne nevarnosti.

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...**

Celotno gradivo OPPN je na vpogled na Občini Brežice in na občinski spletni strani.



Pripravlavec in naročnik:

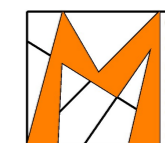
Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

Za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod

DOP.OSNUTEK – javna razgrnitev POVZETEK ZA JAVNOST

Izdelovalec:

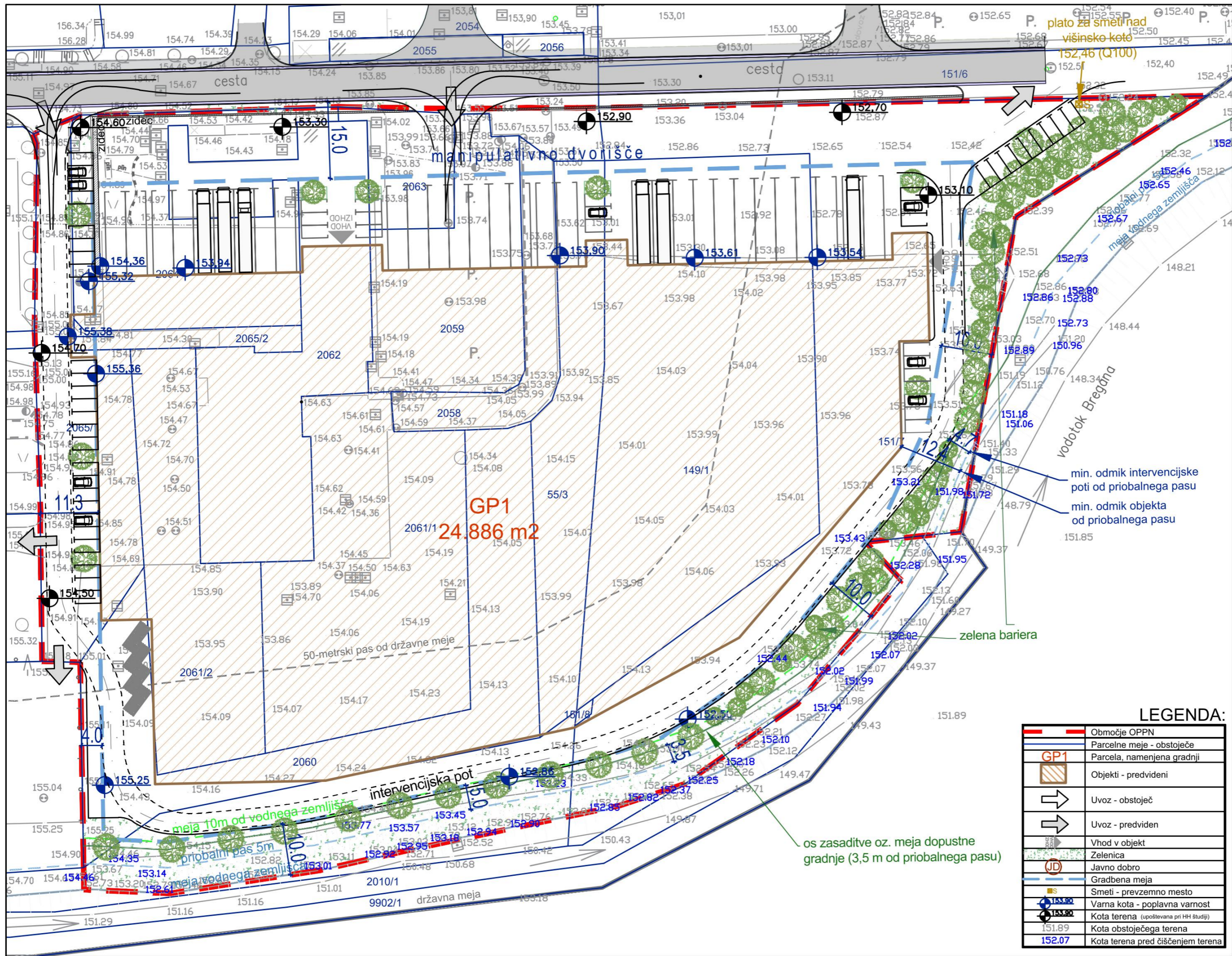


M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brencce s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

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

Datum: Februar 2026



LEGENDA:

	Območje OPPN
	Parcelne meje - obstoječe
	Parcela, namenjena gradnji
	Objekti - predvideni
	Uvoz - obstoječ
	Uvoz - predviden
	Vhod v objekt
	Zelenica
	Javno dobro
	Gradbena meja
	Smeti - prevzemno mesto
	Varna kota - poplavna varnost
	Kota terena (upoštevana pri HH študiji)
	Kota obstoječega terena
	Kota terena pred čiščenjem terena

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



Datum: februar 2026, faza: dopolnjen osnutek - javna razgrnitev

UREDITIVNA SITUACIJA

OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod



Šifra: 3505-2/2023

Datum: 25.5.2026

Zadeva: Stališča do pripomb in predlogov podanih v javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod

Javna razgrnitev OPPN je potekala od 9.3.2026 do vključno 8.4.2026 v prostorih Občine Brežice, gradivo pa je bilo objavljeno tudi na spletni strani Občine Brežice (Prostorski portal). V sklopu javne razgrnitve je bila dne 25.3.2026 izvedena javna obravnava v prostorih občine Brežice.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi k razgrnjenemu OPPN ter podana stališča do pripomb v naslednjih sklopih:

- I. pripombe in predlogi, prispeli po pošti
- II. pripombe in predlogi, prispeli po elektronski pošti
- III. pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi

V skladu s 123. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25, 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) se do pripomb javnosti pripravi predlog stališč glede načina njihovega upoštevanja, ki se jih potrdi s sklepom občine.

V stališčih do pripomb je za vsako navedeno pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča.

I. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO POŠTI

Po pošti ni bilo prejetih pripomb in predlogov.

II. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO ELEKTRONSKI POŠTI

Po elektronski pošti sta bili prejeti dve pripombi oz. predloga ter stališča oz. priporočila Krajevne skupnosti Jesenice na Dolenjskem.

➤ PRIPOMBA ŠT. 1

Naša stranka je lastnik dveh nepremičnin in solastnik enega objekta v območju, za katerega je dana pobuda za spremembo OPPN. Iz pobude oziroma predloga ni moč razbrati, kaj pravzaprav to pomeni za našo stranko, saj je iz grafičnega dela pobude razvidno, da naj bi se predvidevala gradnja velikega skladiščnega objekta na celotnem območju, torej tudi na zemljišču naše stranke. V kolikor je temu res tako, bi naša stranka bila postavljena v izredno neugodno pozicijo, saj bi lahko prodalo nepremičnino zgolj lastniku ostalih nepremičnin, to je pobudniku spremembe. Na ta način, ko je možno nepremičnino prodati samo enemu kupcu, seveda nepremičnina izgubi ogromno vrednosti, saj lahko kupec plača, kolikor pač želi, torej tako rekoč nič. V kolikor bi res bilo možno graditi zgolj en velik skladiščni objekt, bi naša stranka, ki je lastnik gradbenega zemljišča, bila onemogočena v gradnji česar koli, torej bi njena zazidljiva nepremičnina postala neuporabna. Skratka, v kolikor je temu res tako, kot to razume naša stranka, gre za poseg v njeno lastninsko pravico, na kar pa seveda ne more pristati.

STALIŠČE: Pripomba ni upoštevana, ker OPPN skladno z veljavno zakonodajo ne ureja lastniških/tržnih/upravljalnih razmerij, kot je razvidno iz obrazložitve.

OBRAZLOŽITEV:

Prostorsko načrtovanje in priprava prostorskih aktov ne ureja lastniških razmerij med posameznimi lastniki zemljišč, temveč določa prostorsko izvedbene pogoje za načrtovano ureditev območja. Tekom postopka OPPN so bili vsi tangirani deležniki vključeni v postopek, med njimi tudi vaša stranka, ki je bila na podlagi izražene želje seznanjena s potekom postopka. Navedbe, ki se nanašajo na morebitno zmanjšanje vrednosti nepremičnine ter omejitve pri razpolaganju z zemljiščem, niso predmet urejanja OPPN.

V skladu z določili 143. člena Občinskega prostorskega načrta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – UPB in 80/21; OPN) je na območjih urejanja prostora, kjer je predvidena izdelava podrobnih prostorskih načrtov, do sprejema teh omogočeno izvajanje določenih posegov na obstoječih objektih, in sicer je možno vzdrževanje, rekonstrukcija, nadzidava ali dozidava obstoječih objektov, spremembe namembnosti v skladu z namensko rabo prostora ter odstranitev objektov. Lastniku zemljišč na območju predmetnega OPPN torej ni onemogočeno upravljanje njegove nepremičnine, so pa na obstoječem objektu dopustni omejeni posegi. Gradnja novega objekta pred sprejetjem predvidenega podrobnega prostorskega načrta ni mogoča.

S sprejetjem predmetnega OPPN pa bo mogoča tudi gradnja novega objekta pod pogoji, kot so določeni v OPPN, in ob upoštevanju izražene investicijske namere. Na podlagi drugega odstavka 23. člena OPPN je dopustna tudi delitev gradbene parcele za potrebe tvorbe dveh ali več gradbenih parcel (ob zagotavljanju dostopa z javne površine in infrastrukturne opremljenosti vsake posamezne novo nastale gradbene parcele in ob upoštevanju meril in pogojev za gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel), kar omogoča gradnjo več manjših objektov, ob upoštevanju ostalih pogojev OPPN. Navedbe o onemogočeni prodaji ali razpolaganju z nepremičnino glede na navedeno niso utemeljene.

➤ PRIPOMBA ŠT. 2

»V 11. členu Odloka je določena višina objektov največ 15,0 m nad terenom na ulični strani. Vzporedno s pripravo prostorskega akta smo pristopili k projektiranju objekta. Upoštevajoč tehnološke zahteve, višino nakladalne rampe, podano izhodišče višine na ulični strani in potrebno višino konstrukcije za premoščanje razponov ter strešne konstrukcije z atiko, v odloku opredeljena

višina 15,0 m ne omogoča optimalne izvedbe objekta. Upoštevajoč potrebno optimalno svetlo višino skladiščnega prostora, bi bilo potrebno zagotoviti dodatni meter dopustne višine. Predlagamo povečanje dopustne višine stavbe za 1,0 m, tako da bi bila dopuščena maksimalna višina objekta 16,0 m. To ne vpliva bistveno na prostorske značilnosti območja, saj je severno od območja OPPN sprejet obstoječi OPPN (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna cona Slovenska vas, SLV-01 – sever (Uradni list RS, št. 31/21), ki dopušča maksimalno višino objektov celo do 20,0 m.«

STALIŠČE: Pripomba oz. predlog se upošteva, saj je usklajen s prostorskim aktom, ki velja v severnem delu cone, in sprejemljiv s prostorskega vidika ob upoštevanju namembnosti obravnavanega območja ter tehnoloških zahtev gradnje.

OBRAZLOŽITEV:

Vzporedno s pripravo prostorskega akta je pobudnik OPPN in investitor, podjetje Infiniti Invest d.o.o., pristopilo k projektiranju načrtovanega objekta. Ugotovljeno je bilo, da ob upoštevanju tehnoloških zahtev pri gradnji skladiščnih objektov, dopustna višina objektov, kot je določena v 11. členu odloka OPPN, ne omogoča optimalne izvedbe objekta.

Predlagano povečanje dopustne višine objekta za 1,0 m nima bistvenega vpliva na prostorske značilnosti obravnavanega območja, omogoča pa neovirano izvedbo podane investicijske namere. V severnem delu gospodarske cone je namreč v veljavi prostorski akt (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna cona Slovenska vas, SLV-01 – sever (Uradni list RS, št. 31/21), ki dopušča maksimalno višino objektov celo do 20,0 m.

V petem odstavku 11. člena odloka OPPN se popravi dopuščena maksimalna višina objekta iz 15,0 m na 16,0 m.

➤ **PRIPOMBA ŠT. 3**

Krajevne skupnosti so kot predstavniki lokalne skupnosti v postopek priprave prostorskih aktov vključeni v fazah vključevanja nosilcev urejanja prostora, predvsem v okviru podajanja priporočil in predlogov.

Krajevna skupnost Jesenice na Dolenjskem se v fazi pridobivanja mnenj na osnutek OPPN ni odzvala, svoja stališča je podala v okviru javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN. Stališča do pripomb oz. priporočil so razvidna v nadaljevanju.

1. *»Dodatno se preverijo in preučijo vse študije in stališča nosilcev urejanja prostora, glede protipoplavne varnosti Bregane za cono, ter za širše območje naselja Slovenska vas in Obrežje.«*

STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva oz. v delu ni predmet OPPN. Pripomba ni upoštevana, ker je v delu, ki se nanaša na OPPN usklajena z izdelanimi strokovnimi podlagami in pristojnimi nosilci urejanja prostora. Del, ki ni predmet OPPN, se ureja v ločenem projektu na državnem nivoju.

OBRAZLOŽITEV:

Z vidika vpliva na poplavno ogroženost širšega območja južnega dela gospodarske cone in v skladu z usmeritvami pristojnega nosilca urejanja prostora z vidika upravljanja z vodami (Direkcija RS za vode, Novo mesto) je bila za potrebe priprave OPPN izdelana *Hidrološko hidravlična študija za OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 (Hidroinštitut – Inštitut za hidravlične raziskave, Ljubljana, april 2025).*

Z izdelano študijo je v osnovi izkazano, da se poplavna ogroženost območja znotraj gospodarske cone s predvidenimi posegi ne spreminja in da je vpliv načrtovanih ureditev na odtočni režim reke Bregane zanemarljiv. Na podlagi ugotovitev, ki so izkazane v dotični študiji, je bilo s strani Direkcije RS za vode z vidika upravljanja z vodami, v fazi pridobivanja mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora, pridobljeno pozitivno mnenje na prostorske ureditve, načrtovane s predmetnim OPPN. Predmetno strokovno študijo je izdelal inštitut, ki je priznan na državnem nivoju, in je v letih 2021 in 2022 za porečje Bregane že izdeloval podobne študije. Mnenje na ugotovitve študije je podala

državna institucija, pristojna za urejanje prostora z vidika upravljanja z vodami. Izraženi dvomi v verodostojnost izdelane študije in pridobljenega mnenja so neutemeljeni.

Zagotavljanje protipoplavne varnosti na povodju Bregane za širše območje cone ter naselij Slovenska vas in Obrežje ni predmet OPPN.

Projekt protipoplavne zaščite na povodju Bregane, med drugim tudi, za zaščito vasi Slovenska vas in Obrežje, vodi in je v pristojnosti Republike Slovenije (RS), Direkcije RS za vode (DRSV). Na podlagi informacij, ki jih je Občina pridobila od DRSV, gre za meddržavni projekt, saj za izvedbo celovite protipoplavne zaščite na širšem območju porečja Bregane sodelujejo pristojni organi RS in Republike Hrvaške (RH). Potrebna usklajevanja in aktivnosti potekajo v okviru Meddržavnega sporazuma. V teku je pridobivanje upravnih dovoljenj za načrtovano gradnjo zadrževalnika v Koretičih, na ozemlju RH.

2. *»Glede na obsežnost in velikost posega, ter prostor kamor se umešča investicija in sinergijske učinke vseh okoljskih in drugih vplivov: vodotok, cesta, teren, drugi večji objekti, novi posegi v prostor še vedno smo stališča, da bi bilo potrebno izvesti celostno presojo vplivov na okolje.«*

STALIŠČE: Pripomba je skladno z veljavno zakonodajo že upoštevana v OPPN, kot izhaja iz obrazložitve.

OBRAZLOŽITEV:

V skladu z drugim odstavkom 128. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25, 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) je bilo v postopku priprave OPPN pridobljeno mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave (mnenje št. 3563-0389/2023-2 z dne 10.8.2023), v katerem je bilo ugotovljeno, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja za predmetni OPPN ni potrebno izvesti.

V skladu s četrtem odstavkom 128. člena ZUreP-3 je bilo s strani ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, pridobljeno tudi mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (mnenje št. 35409-200/2023-2570-10 z dne 25.10.2023), v katerem je bilo ugotovljeno, da izvedba celovite presoje vplivov na okolje v postopku predmetnega OPPN ni potrebna.

3. *»Stališča smo še vedno, da je planiran poseg, oziroma objekt, ki tlorisno meri več kot 14.700 m² gabaritno prevelik, tudi v max. dopustnem faktorju pozidave v industrijski coni. Prevelik v smislu lokacije kjer je umeščen, vpliva na okolje, na meteorne vode, podtalnico v primeru dviga terena, ter območje kjer ni urejena tudi državna meja.«*

STALIŠČE: Pripomba je v skladu z veljavno zakonodajo in mnenji pristojnih nosilcev urejanja prostora že upoštevana v OPPN. Del pripombe ni predmet OPPN, saj se skladno z veljavno zakonodajo potek državne meje ureja v ločenih postopkih.

OBRAZLOŽITEV:

Predvideni objekt je umeščen v območje poslovne cone, ki je po svoji namembnosti namenjena umeščanju večjih proizvodnih, skladiščnih in logističnih objektov. Faktor zazidanosti (FZ) je skladen z FZ, ki je z veljavnim OPPN določen severnemu delu poslovne cone Slovenska vas.

Vplivi na okolje, vključno z odvajanjem meteornih voda in vplivi na podtalnico, se podrobneje obravnavajo v fazi projektiranja in pridobivanja mnenj ter dovoljenj pristojnih nosilcev urejanja prostora. OPPN za to določa ustrezne pogoje in ukrepe, ki zagotavljajo, da so vplivi sprejemljivi. Pridobljeno je pozitivno mnenje pristojnega nosilca urejanja prostora k OPPN.

Glede navedb o neurejeni državni meji pojasnjujemo, da to ni predmet urejanja OPPN in ne vpliva na dopustnost načrtovanega posega.

4. *»Stališča smo da je potrebno predvideno cestno povezavo na levem zahodnem delu predvidenega posega, ki je istočasno dostopna pot za dva druga poslovna objekta urediti, da bo imela status javne poti, oziroma da bo javno dostopna za vse uporabnike.«*

STALIŠČE: Pripomba se v skladu z usmeritvami pristojnega nosilca urejanja prostora upošteva, kot izhaja iz obrazložitve.

OBRAZLOŽITEV:

Z vidika zagotavljanja dostopa do nepremičnin, ki se nahajajo zahodno in jugozahodno od območja OPPN, za dotične lastnike oz. uporabnike se uredi javna dostopna pot, ki poteka ob zahodnem robu območja OPPN. Javna dostopna pot se načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena s ciljem zagotavljanja nemotenega dostopa in izboljšanja prometnih povezav v poslovno gospodarski coni.

V skladu z navedenim se ustrezno dopolni tekstualni in grafični del OPPN .

5. *»Da se preveri ustreznost kapacitet vse manipulativne, parkirne, in transportne rampe, ter druge površine znotraj območja dvorišča predvidenega posega. Investitor mora zagotoviti vso potrebno infrastrukturo za svoje delovanje znotraj svojega območja.«*

STALIŠČE: Pripomba je skladno z veljavno zakonodajo že upoštevana v OPPN, kot je razvidno iz obrazložitve.

OBRAZLOŽITEV:

Funkcionalne površine in infrastrukturne ureditve, ki so potrebne za načrtovane ureditve in dejavnosti, se zagotavljajo znotraj območja OPPN.

Podrobnejša preveritev kapacitet ter natančna razporeditev manipulativnih, parkirnih in drugih funkcionalnih površin znotraj gradbene parcele se bo izvedla v fazi projektiranja, kjer bo investitor dolžan zagotoviti vse potrebne površine in infrastrukturo znotraj območja OPPN, skladno z veljavnimi predpisi in pogoji OPPN.

6. *»V odloku je potrebno natančno definirati vsebino in namembnost vseh objektov (silosi in cisterne) oziroma določiti/zapisati, da ni dopustno zbiranje nevarnih snovi in skladiščenje odpadkov.«*

STALIŠČE: Pripomba je skladno z veljavno zakonodajo že upoštevana v OPPN oz. v delu ni predmet OPPN, kot je razvidno iz obrazložitve.

OBRAZLOŽITEV:

V 9. členu OPPN so navedene dopustne vrste objektov glede na namen skladno z veljavno klasifikacijo objektov po Prilogi 1 Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22). V 10. členu OPPN so navedene dopustne dejavnosti skladno z namensko rabo prostora in glede na dopustne vrste objektov. Z OPPN ni predvideno skladiščenje odpadkov ali nevarnih snovi.

Ustreznost ravnanja z morebitnimi nevarnimi snovmi ali skladiščenja odpadkov je predmet posebnih predpisov s področja varstva okolja, in se zagotavlja v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja in drugih postopkih pridobivanja dovoljenj za opravljanje dejavnosti, kjer morajo biti izpolnjeni vsi pogoji in predpisi s področja varstva okolja, vključno z ravnanjem z nevarnimi snovmi in odpadki.

Določanje vrste blaga, ki se bo skladiščilo v načrtovanem objektu, ni predmet OPPN.

III. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI

Na javni obravnavi prisotni udeleženci niso podali pisnih pripomb in predlogov.

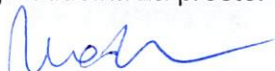
Pri pripravi predloga OPPN so dopustni še redakcijski in tehnični popravki odloka OPPN s ciljem doseganja boljšega razumevanja odloka v času uporabe.

Stališča so sestavni del spisa postopka priprave OPPN in se po sprejemu objavijo na občinski oglasni deski Oddelka za prostor Občine Brežice in na spletni strani Prostorskega portala Občine Brežice. Z objavo stališč se seznanijo tudi pripombodajalci, ki so v fazi javne razgrnitve podali pripombe in predloge, za katere so obravnavana stališča sprejeta.

Pripravila:
Tadeja Ogorevc
Svetovalka za prostorsko načrtovanje



Mag. Gordana Radanovič
Vodja oddelka za prostor



Ivan Molan
Župan



PRIPOMBA/PREDLOG/MNENJE

na dopolnjen osnutek OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-1 - jugovzhod

v času javne razgmitve od 9.3.2026 do vključno 8.4.2026

Ime in priimek:

Naslov:
ki ga zastopa:

Lastnik parcele na obravnavanem območju (obkroži) DA

Pripomba/predlog:

se ne strinja s predlagano ureditvijo po OPPN.

Naša stranka je lastnik dveh nepremičnin in solastnik enega objekta v območju, za katerega je dana pobuda za spremembo OPPN. Iz pobude oziroma predloga ni moč razbrati, kaj pravzaprav to pomeni za našo stranko, saj je iz grafičnega dela pobude razvidno, da naj bi se predvidevala gradnja velikega skladišnega objekta na celotnem območju, torej tudi na zemljišču naše stranke. V kolikor je temu res tako, bi naša stranka bila postavljena v izredno neugodno pozicijo, saj bi lahko prodalo nepremičnino zgolj lastniku ostalih nepremičnin, to je pobudniku spremembe. Na ta način, ko je možno nepremičnino prodati samo enemu kupcu, seveda nepremičnina izgubi ogromno vrednosti, saj lahko kupec plača, kolikor pač želi, torej tako rekoč nič. V kolikor bi res bilo možno graditi zgolj en velik skladišni objekt, bi naša stranka, ki je lastnik gradbenega zemljišča, bila onemogočena v gradnji česarkoli, torej bi njena zazidljiva nepremičnina postala neuporabna. Skratka, v kolikor je temu res tako, kot to razume naša stranka, gre za poseg v njeno lastninsko pravico, na kar pa seveda ne more pristati.

Podpis:

Datum: 8.4.2026

Morebitna priloga:

.....

INFINITI INVEST, upravljanje s premoženjem, d.o.o.
Tržaška cesta 2

1000 Ljubljana

Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18

8250 Brežice

Datum: 7.4.2026

Zadeva: Pripomba na razgrnjeno gradivo dopolnjenega osnutka OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01-jugovzhod

Spodaj podpisani predstavnik podjetja Infiniti invest d.o.o. podajam pripombo v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01-jugovzhod.

V 11. členu Odloka je določena višina objektov največ 15,0 m nad terenom na ulični strani. Vzporedno s pripravo prostorskega akta smo pristopili k projektiranju objekta. Upoštevajoč tehnološke zahteve, višino nakladalne rampe, podano izhodišče višine na ulični strani in potrebno višino konstrukcije za premoščanje razponov ter strešne konstrukcije z atiko, v odloku opredeljena višina 15,0 m ne omogoča optimalne izvedbe objekta. Upoštevajoč potrebno optimalno svetlo višino skladiščnega prostora, bi bilo potrebno zagotoviti dodatni meter dopustne višine.

Predlagamo povečanje dopustne višine stavbe za 1,0 m, tako da bi bila dopuščena maksimalna višina objekta 16,0 m. To ne vpliva bistveno na prostorske značilnosti območja, saj je severno od območja OPPN sprejet obstoječi OPPN (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna cona Slovenska vas, SLV-01 – sever (Uradni list RS, št. 31/21), ki dopušča maksimalno višino objektov celo do 20,0 m.

Proism za razumevanje.

S spoštovanjem,

INFINITI INVEST d.o.o.
Jurica Fuchs

Poslano po elektronski pošti na naslov:

- obcina.brezice@brezice.si, z navedbo »Pripomba – Javna razgrnitev OPPN PC Slovenska vas«.
- V vednost: tadeja.ogorevc@brezice.si.



Jesenice 11a
8261 Jesenice na dol.

Številka: /2026
Datum: 7. april 2026

OBČINA BREŽICE

Oddelek za prostorsko planiranje
Tadeja Ogorevc

Zadeva: STALIŠČA KS Jesenice na Dolenjskem v zvezi z dokumentom »OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod« JAVNA RAZGRNITEV

KS Jesenice na Dolenjskem je letu 2024 podala priporočila za načrtovano ureditev in sicer **OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod.**

Po pooblastilu Občine Brežice, skladno s 122. členom ZUreP-3 je dokumentacijo za javno razgrnitev pripravilo podjetje M Mundus, Mateja Sušin Brence s.p. za izdajo pripomb za prostorski akt.

Naziv PA:	OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod
Investitor:	Eden od lastnikov na območju OPPN
Pripravljalavec:	Občina Brežice
Lokacija:	Slovenska vas
Faza / številka proj:	Javna razgrnitev/ 2225
ID v zbirki PA:	4221

Predstavniki KS Jesenice na Dol. so de udeležili javne obravnave dokumenta v sredo, 25. marca 2026.

Lokalna skupnost predlaga, tako kot v predhodnih mnenjih, da se v nadaljnjih postopkih in ob sprejemu dokumenta OPPN Slovenska vas upoštevajo sledeča priporočila in stališča:

- Dodatno se preverijo in preučijo vse študije in stališča nosilcev urejanja prostora, glede **protipoplavne varnosti** Bregane za cono, ter za širše območje naselja Slovenska vas in Obrežje.

Iz dokumentacije je razvodno, da se »Območje se nahaja v varovalnem priobalnem pasu vodotoka, ter na poplavnem območju in sicer območju majhne in preostale poplavne nevarnosti «.

V preteklosti smo imeli poplave tako izrazite, da so cona in naselje bili poplavljeni in vsaki novi poseg v prostor je potrebno dodatno preveriti. Iz razloga poplavne nevarnosti je izdelan OPN za polovico cone, ne pa za cono v celoti, ker ni bilo soglasja iz naslova poplavne varnosti.

Predlagamo, da se dodatno preverijo vsi vplivi po hibridno-hidrauličnem modelu, oziroma na podlagi Hidrološki študiji, ki je izdelana v letu 2025.

- Glede na obsežnost in velikost posega, ter prostor kamor se umešča investicija in sinergijske učinke vseh okoljskih in drugih vplivov: vodotok, cesta, teren, drugi večji objekti, novi posegi v prostor še vedno smo stališča, da bi bilo potrebno izvesti **celostno presojo vplivov na okolje**
- Stališča smo še vedno, da je planiran poseg, oziroma objekt, ki tlorsno meri več kot 14.700 m² gabaritno prevelik, tudi v max. dopustnem faktorju pozidave v industrijski coni. Prevelik v smislu lokacije kjer je umeščen, vpliva na okolje, na meteorne vode, podtalnico v primeru dviga terena, ter območje kjer ni urejena tudi državna meja.
- Stališča smo da je potrebno predvideno cestno povezavo na levem zahodnem delu predvidenega posega, ki je istočasno dostopna pot za dva druga poslovna objekta urediti, da bo imela status javne poti, oziroma da bo javno dostopna za vse uporabnike.
- Da se preveri ustreznost kapacitet vse manipulativne, parkirne, in transportne rampe, ter druge površine **znotraj območja dvorišča predvidenega posega**. Investitor mora zagotoviti vso potrebno infrastrukturo za svoje delovanje znotraj svojega območja.
- V odloku je potrebno **natančno definirati vsebino in namembnost vseh objektov** (silosi in cisterne) oziroma določiti/zapisati, **da ni dopustno zbiranje nevarnih snovi in skladiščenje odpadkov**.

S spoštovanjem

Podpredsednik Sveta KS Jesenice na Dol.,
Slavko Bizjak

OBČINSKA UPRAVA

Oddelek za prostor

Številka: 3505-2/2023

Datum: 26.3.2026

Zadeva: **Zapisnik javne obravnave dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod**

Občina Brežice je na podlagi 122. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25, 14/26) v okviru javne razgrnitve izvedla javno obravnavo dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod (v nadaljevanju: OPPN).

Datum: 25.3.2026

Kraj: sejna soba Občine Brežice

Prisotni: po priloženi listi prisotnih

Javna obravnava se je pričela ob 16.00 uri.

V uvodu javne obravnave je predstavnica občine kot pripravljavca prostorskega akta prisotnim predstavila namen in postopek priprave OPPN. Predstavnica izdelovalca prostorskega akta, ga. Mateja Sušin Brence iz podjetja MMundus, Mateja Sušin Brence s.p., je nato podala podrobnejšo predstavitev območja z analizo stanja prostora ter obrazložitve vsebine OPPN in strokovne podlage s področja hidrologije, ki je bila izdelana za potrebe priprave OPPN.

Razprava se je s postavljanjem vprašanj s strani udeležencev javne obravnave razvila že med predstavitvijo predmetnega OPPN. S strani udeležencev so bila izpostavljena vprašanja z naslednjo vsebino:

- a) Poplavna ogroženost širšega območja gospodarske cone in potreba po izvedbi celovite protipoplavne zaščite na širšem območju ob reki Bregani.
- b) Potreba po celovitem urejanju južnega dela gospodarske cone, tako z vidika prostorskega načrtovanja kot tudi z vidika ureditve javne gospodarske infrastrukture (predvsem javnega prometnega omrežja).
- c) Vpliv ureditev in posegov, ki so predvideni z OPPN, na povečevanje poplavne ogroženosti na širšem območju jugovzhodnega dela gospodarske cone, predvsem v odnosu do obstoječih sosednjih objektov.
- d) Pomisleki glede ustreznosti končnega poročila izdelane *Hidrološko hidravlične študije za OPPN za poslovno cono Slovenska vas EUP SLV-01 (Hidroinštitut, Ljubljana, april 2025)* in ugotovitev, ki jih le-ta podaja v zvezi z vplivi načrtovanih prostorskih ureditev na poplavno ogroženost širšega območja gospodarske cone.

- e) Poseg niveliranja terena oz. morebitnega nedovoljenega nasipavanja zemljine na območju predmetnega OPPN, predvsem z vidika vpliva na poplavno ogroženost širšega območja jugovzhodnega dela gospodarske cone.
- f) Potreba po izvedbi celovite presoje vplivov na okolje, ki bi podrobneje obravnavala vplive načrtovanih prostorskih ureditev z vidika varstva okolja.
- g) Zagotavljanje dostopa do poslovnega objekta, ki se nahaja zahodno od območja predmetnega OPPN, z uporabo interne dostopne ceste, ki je predvidena v skrajnem zahodnem delu območja OPPN.
- h) Predlog glede možnosti oprostitve plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za poslovni prostor v gospodarski coni Slovenska vas, v primeru škode, ki bi bila povzročena zaradi poplav, kot posledice vpliva ureditev, ki so načrtovane z OPPN.

Na postavljena vprašanja in izražene pripombe ter pomisleke sta predstavnici pripravljavca in izdelovalca predmetnega prostorskega akta podali podrobnejša pojasnila, predvsem v delu, ki se nanaša na vsebine predmetnega OPPN ter ugotovitve izdelane strokovne študije s področja hidrologije.

Vprašanja in pripombe, ki so se nanašale na vsebine in področja, ki niso predmet postopka priprave OPPN (celovito urejanje gospodarske cone, zagotavljanje ustrezne protipoplavne zaščite območja reke Bregane), bodo posredovane pristojnim službam.

Udeleženci na javni obravnavi niso podali uradnih pripomb in predlogov na predmetni prostorski akt. Seznanjeni so bili z rokom za podajo pripomb in predlogov, ki je do konca javne razgrnitve, tj. do vključno 8.4.2026.

Javna obravnavna je bila zaključena 18.00 uri.

Pripravila:

Tadeja Ogorevc

Svetovalka za prostorsko načrtovanje

Priloge:

- Lista prisotnih.

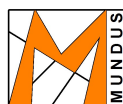


Spremljajoče gradivo OPPN

ELABORAT EKONOMIKE

za potrebe priprave

**OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 –
jugovzhod**

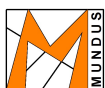


Izdelovalec:

M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje
Mateja Sušin Brenc s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Faza:	Osnutek	Št. projekta:	2225
Kraj in datum:	Artiče, maj 2026	Št. izvodov:	1 + Digit. (mail)

Identifikacijska številka PA v zbirki prostorskih aktov, za katerega se izdelava elaborat: **4221**



Strokovna podlaga:

Ime: **ELABORAT EKONOMIKE**
Za prostorski akt: **OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod**

Št. ID PA: **4221**
Dosedanje objave: **/**
Faza: **Osnutek**
Št. verzije: **V1**
Številka projekta: **2225**
Kraj in datum: **Artiče, maj 2026**

Naročnik:

Eden od lastnikov na območju OPPN

Izdelovalec:

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

Odgovorni predstavnik podjetja:
Mateja Sušin Brencce

Sodelavci:

Mateja Sušin Brencce, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A – 0928
Mateja Kovačič, univ. dipl. inž. kraj. arh.



VSEBINA

• TEKSTUALNI DEL

1	UVOD	5
1.1	PREDMET ELABORATA EKONOMIKE.....	5
1.2	PРАВNA PODLAGA.....	5
1.3	NAMEN ELABORATA EKONOMIKE	5
2	PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE.....	7
2.1.1	Prostorski izvedbeni akti.....	7
2.1.2	Strokovne podlage	8
3	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN.....	9
3.1	OBMOČJE	9
3.2	RAZLOGI ZA PRIPRAVO	10
3.3	PREDMET	10
4	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	11
4.1	POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI	12
4.1.1	Prometna ureditev.....	12
4.1.2	Vodovod in hidrantno omrežje.....	13
4.1.3	Čiščenje in odvajanje voda.....	13
4.1.4	Energetska infrastruktura	13
4.1.5	Druga gospodarska javna infrastruktura	13
4.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	14
4.3	VIRI FINANCIRANJA.....	15
4.4	OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE.....	15
5	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	16
5.1	POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENO POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI.....	16
5.2	OCENA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	16
5.3	VIRI FINANCIRANJA.....	16
5.4	OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE.....	17
6	ZAKLJUČEK	18



6.1	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA 18	
6.2	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	18
6.3	ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURE.....	18

• **KAZALO SLIK:**

Slika 1:	Izsek iz grafičnega dela OPN – namenska raba prostora.....	7
Slika 2:	Območje OPPN na orto foto	9
Slika 3:	Ureditvena situacija OPPN.....	10
Slika 4:	Situacija infrastrukturnih ureditev iz OPPN.....	12

• **GRAFIČNI DEL**

Prikaz infrastrukture v vsej potrebni vsebini in obsegu zajet v grafičnem delu OPPN,
- list št. 5 Infrastruktura (M 1: 500)

TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

1.1 PREDMET ELABORATA EKONOMIKE

Izdela se Elaborat ekonomike za pripravo OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod.

Elaborat ekonomike je spremljajoče gradivo k OPPN.

1.2 PRAVNA PODLAGA

Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3, (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US, 75/25 in 14/26) kot spremljajoče gradivo prostorskega akta navaja elaborat ekonomike (drugi odstavek 55. člena). Podrobnejša opredelitev elaborata ekonomike je navedena v 68. členu, ki se glasi:

»(1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.

(2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.«

V skladu s tretjim odstavkom 68. člena ZUreP-3 je sprejet **Pravilnik o elaboratu ekonomike** (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21-ZUreP-3), ki natančneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

1.3 NAMEN ELABORATA EKONOMIKE

Elaborat ekonomike je skladno s 2. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21-ZUreP-3) namenjen:

- **oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture**, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter
- **oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture**, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPN ali OPPN.

Osnovni namen izdelave Elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Kadar bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta. Na ta način naj bi bili odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred

uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno. Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak jih zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

Elaborat ekonomike je ena od osnov za pripravo programa opremljanja v skladu z desetim odstavkom 163. člena ZUreP-3.

➤ **Obrazložitev**

Lokalne skupnosti imajo za dograditev ali graditev omejeno višino finančnih sredstev in omejene vire financiranja, zato je bistvena naloga elaborata ekonomike, da preverja, koliko nas stanejo prostorske ureditve, ki se načrtujejo s prostorskim aktom oziroma na kolikšne stroške za komunalno opremo, drugo gospodarsko infrastrukturo in družbeno infrastrukturo je treba računati, če se realizirajo načrtovane prostorske ureditve.

Enako pomembno, kot višino stroškov, je tudi, da se ocenijo možni viri financiranja za gradnjo komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture.

Gradnjo komunalne opreme praviloma zagotavlja občina, financira pa jo iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevki.

Zakon omogoča, da se lahko občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. V tem primeru občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju in v njej določita medsebojne pravice in obveznosti. Investitor nosi stroške izgradnje nove komunalne opreme, ki je določena v pogodbi o opremljanju in na ta način plača komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo, plača investitor tudi pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Elaborat ekonomike poleg ocenjevanja investicij in ocene možnih virov financiranja za komunalno opremo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo ocenjuje tudi vpliv načrtovanih prostorskih ureditev iz prostorskega akta na družbeno infrastrukturo.

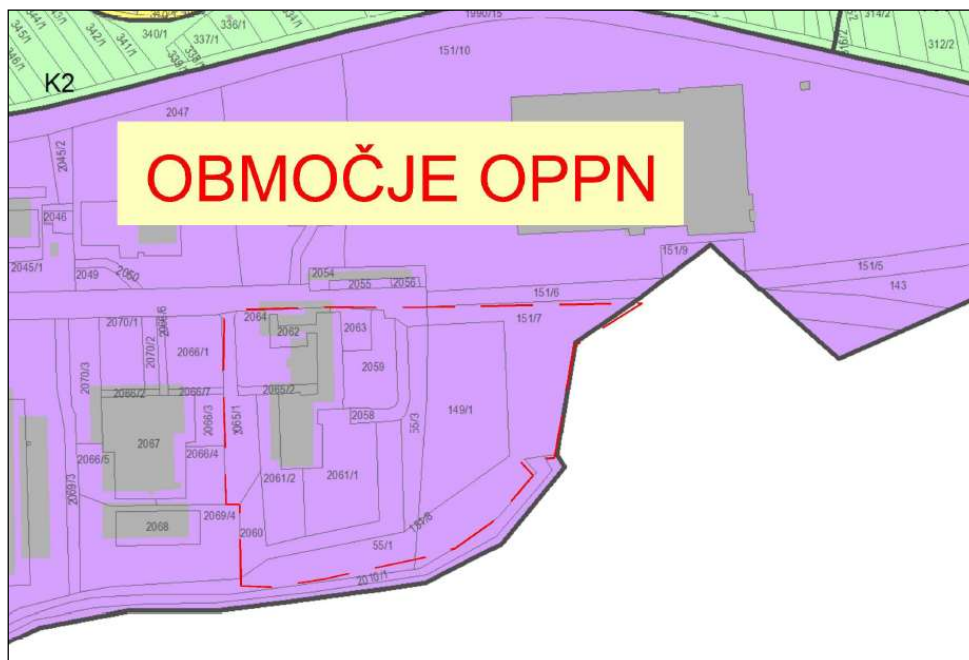
2 PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Skladno s 3. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike so naslednje podlage za izdelavo elaborata ekonomike:

- *prostorski strateški akti, občinski prostorski plan; - točka 2.1.1 tega Elaborata*
- *strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo; - točka 2.1.2 tega Elaborata*
- *podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture; - točka 4 tega Elaborata*
- *dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike; - dodatna dokumentacija ni izdelana*
- *investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike; - investicijska dokumentacija ni posebej izdelana*
- *druga razpoložljiva dokumentacija. - druga dokumentacija ni izdelana*

2.1.1 Prostorski izvedbeni akti

- **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 - v nadaljevanju: OPN).



Slika 1: Izsek iz grafičnega dela OPN – namenska raba prostora

Prostorska enota: PREN-15C (Obrežje - Slovenska vas)

Enota urejanja prostora (EUP): del SLV-01

Osnovna namenska raba: Območje stavbnih zemljišč

Podrobnejša namenska raba: IG – gospodarske cone (70. člen OPN)

Način urejanja: OPPN (SLV-01)



- OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod (v pripravi).

2.1.2 Strokovne podlage

Glede na načrtovano infrastrukturo in predviden način financiranja izdelava dodatnih strokovnih podlag za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) ter družbeno infrastrukturo ni potrebna in zato niso bile pripravljene. Podatki za izdelavo elaborata se povzamejo iz OPPN v pripravi.

3 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

3.1 OBMOČJE

Območje OPPN se nahaja v naselju Slovenska vas in meji na državno mejo z Republiko Hrvaško. Nahaja se v jugovzhodnem delu obstoječe poslovne cone Slovenska vas.

Območje OPPN je z OPN opredeljeno kot del EUP z oznako SLV-01, kjer je določena namenska raba IG – gospodarske cone.

Območje OPPN meji:

- na jugu in vzhodu na državno mejo,
- na zahodu na pozidana zemljišča poslovne cone,
- na severu na javno pot JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas.

Območje OPPN zajema zemljišča s parc. št. 55/1-del, 55/3, 149/1, 151/7, 151/8, 2020/2-del, 2058, 2059, 2060, 2061/1, 2061/2, 2062, 2063, 2064, 2065/1, 2065/2, vse k.o. 1310 - Nova vas v skupni velikosti 2,5 ha.



Slika 2: Območje OPPN na orto foto

3.2 RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Območje OPPN je v OPN opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako SLV-01, kjer je predpisan način urejanja z OPPN.

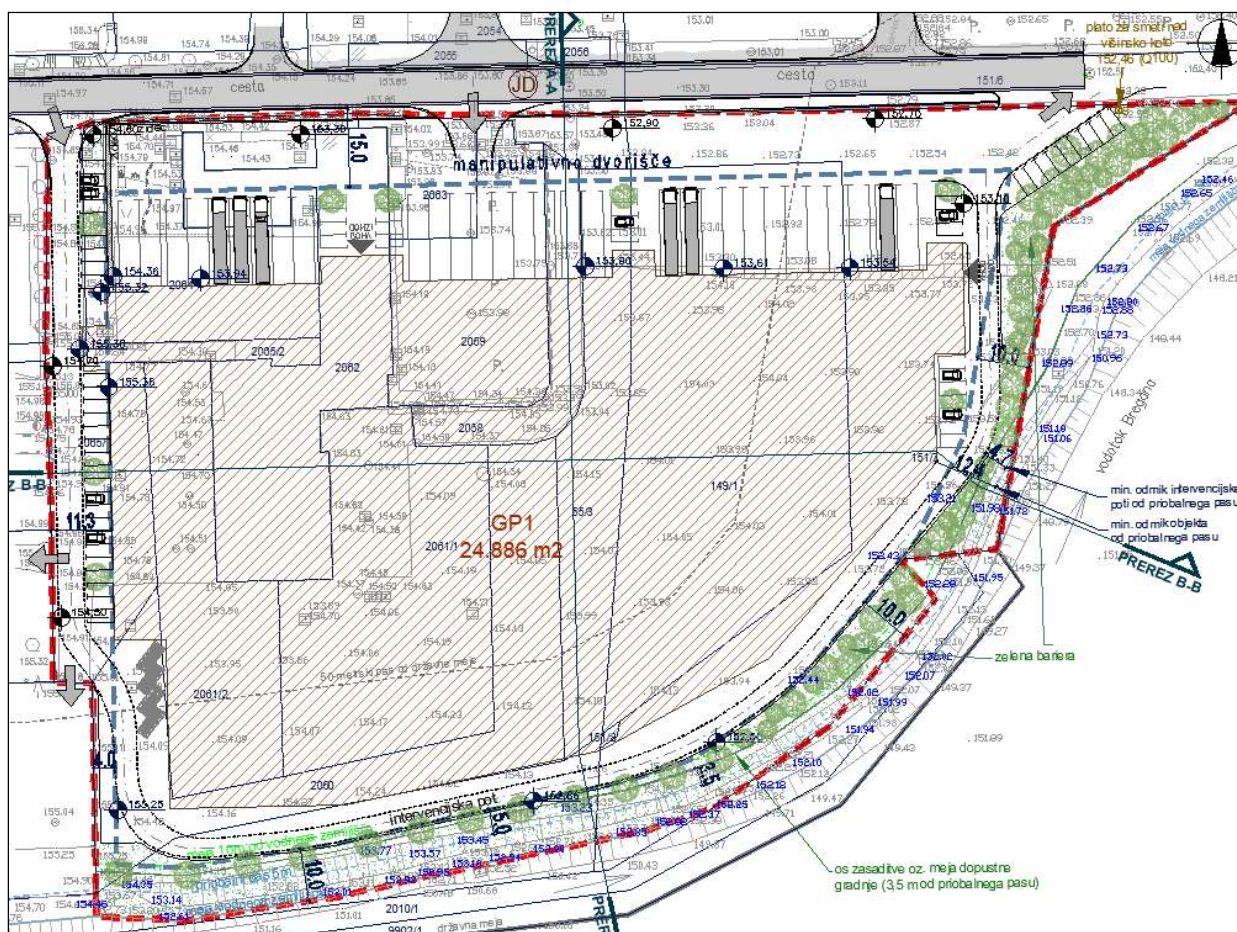
3.3 PREDMET

Na območju OPPN je predvidena izgradnja objekta za poslovno skladiščno dejavnost. Določijo se robni pogoji za gradnjo, pri čemer so kot izhodišča upoštevani pogoji, smiselno povzeti po PIP iz OPN ter smiselno upoštevajoč že sprejet OPPN severno od območja tega OPPN.

OPPN se izdelava na pobudo enega od lastnikov zemljišč na območju OPPN.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo objekta za poslovno skladiščno dejavnost,
- gradnjo potrebnih individualnih priključkov na energetska, komunalna in komunikacijska infrastruktura.



Slika 3: Ureditvena situacija OPPN

Ureditev območja s predvidenimi objekti in ureditvami je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

4 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Skladno s 5. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike Elaborat ekonomike se za posamezna območja načrtovanih prostorskih ureditev obravnava:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se uporablja samo za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve;
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se uporablja za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjih območij.

Namen opremljanja zemljišč (157. člen ZUreP-3):

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz 158. člena tega zakona, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovanje s prostorskimi izvedbenimi akti, izvedejo in se namensko uporabljajo.

Komunalna oprema so (158. člen ZUreP-3):

- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbranih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine.

Opremljeno stavbno zemljišče (159. člen ZUreP-3) je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in za katero je mogoče izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje in
- javno kanalizacijsko omrežje.

Druga gospodarska javna infrastruktura (3. člen ZUreP-3)

je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta.

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo je treba zagotoviti pred ali najkasneje vzporedno z izvajanjem načrtovanih prostorskih ureditev oz. investicije. Načrtuje se jo pred ali vzporedno s projektom in ustrezno dimenzionira. Opredeljena je kot pogoj za izvedbo gradnje. Z ustreznimi tehnikami je možno predvideti etapnost gradnje in vsaj približno oceniti višino stroškov in pričakovani okvir za vire financiranja.

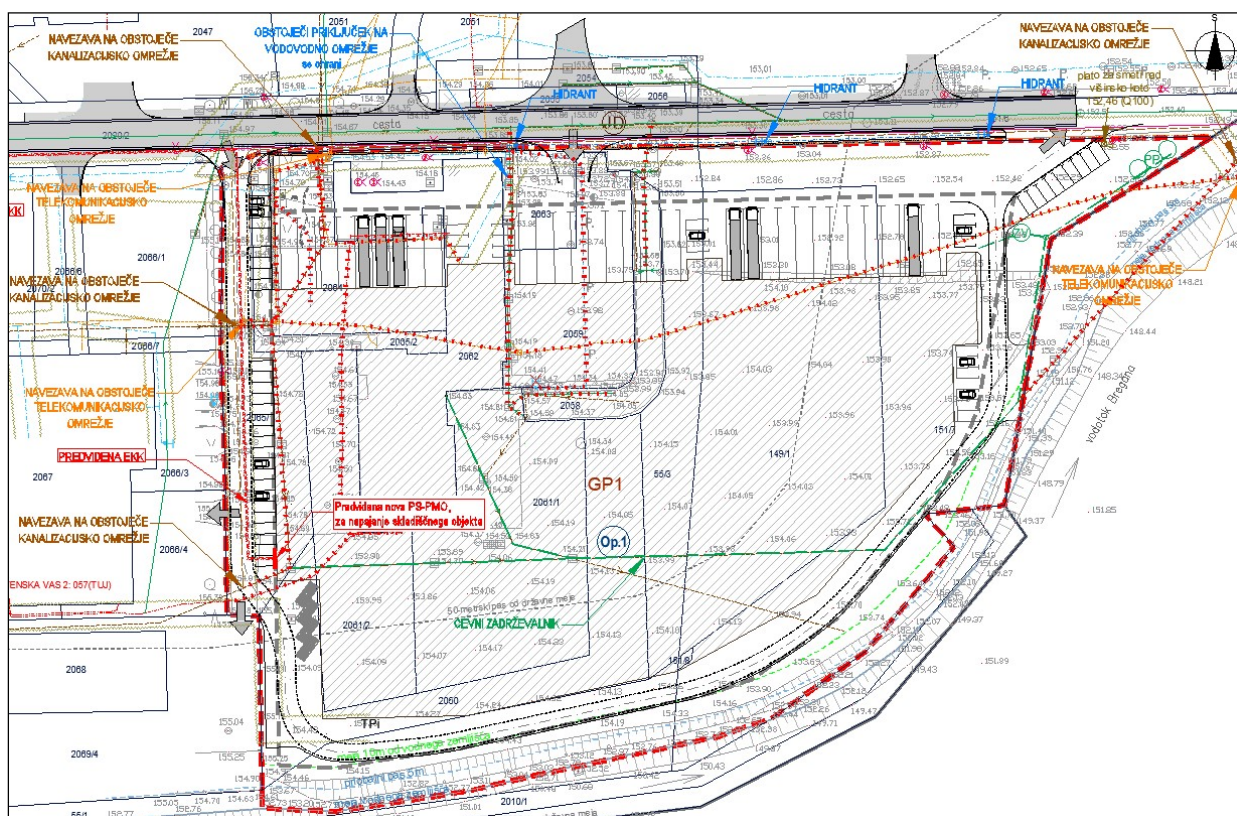
4.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

Območje OPPN je infrastrukturno opremljeno. Predvidi se prestavitev infrastrukturnih vodov in priključkov za območje OPPN. Predvideni objekt se bo priključeval na obstoječo infrastrukturo na način, kot so priključeni obstoječi objekti v okolici.

Podatki o obstoječi infrastrukturi so povzeti po geodetskem posnetku, Prostorsko informacijskem sistemu občin in po podatkih nosilcev urejanja prostora.

Za potrebe komunalnega opremljanja načrtovanih ureditev bo potrebno zgraditi individualne priključke na obstoječa omrežja.

Na zahodni strani območja OPPN poteka obstoječa dostopna pot, ki se jo lahko vzpostavi kot javno dobro.



Slika 4: Situacija infrastrukturnih ureditev iz OPPN

Obstoječa in načrtovana infrastruktura je razvidna iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

4.1.1 Prometna ureditev

Dostop do območja OPPN se zagotavlja preko treh dostopov z javne poti JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas. Predvidena sta dva nova priključka, in sicer sredinski priključek in priključek na vzhodni strani OPPN. Priključek na zahodni strani območja je obstoječ in zagotavlja dostop tudi do obstoječih objektov zahodno od območja OPPN.

Obstoječa dostopna pot na zahodni strani se lahko vzpostavi kot javno dobro.

Obstoječa cestna razsvetljava se prestavi ob javno pot JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas.

Nove ločene površine namenjene peš ali kolesarskemu prometu se ne predvidijo.

4.1.2 Vodovod in hidrantno omrežje

Na območju OPPN poteka obstoječe javno vodovodno omrežje s priključkom za obstoječi poslovno skladiščni objekt, ki se rekonstruira in mestoma ukine glede na novo predvidene ureditve. Obstoječi priključek na vodovodno omrežje se ohrani in ustrezno rekonstruira.

Na območju se predvidi javna hidrantna mreža s hidranti, ki so priklopljeni na vodovodno omrežje.

4.1.3 Čiščenje in odvajanje voda

➤ Odpadne vode

Na območju OPPN poteka vod javne kanalizacije s priključkom za obstoječi poslovno skladiščni objekt. Obstoječi vod javne kanalizacije, ki poteka čez sredino območja in vzhodnem robu območja OPPN se ukine. Zgradi se nov kanalizacijski vod, ki poteka zahodno od objekta, v obstoječi dostopni poti in naprej ob javni poti na severni strani območja

➤ Padavinske vode

Pri gradnji objekta je treba zagotoviti zadrževanje in ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin.

Padavinske vode s streh se odvajajo v lokalni zbiralnik padavinske vode, ki se lahko uporablja za zalivanje in sanitarno vodo. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice na lastnem zemljišču.

Odvodnjavanje padavinskih voda s cest se detajlneje reši v fazi izdelave projektne dokumentacije za infrastrukturno opremljenost območja in se spelje preko cestnih požiralnikov v ponikovalnico.

4.1.4 Energetska infrastruktura

Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje. Izvede se nov srednje napetostni vod iz transformatorske postaje TP TRZ SLOVENSKA VAS 1: 056(TUJ).

4.1.5 Druga gospodarska javna infrastruktura

Na območju ni plinovodnega omrežja.

➤ Komunikacijsko omrežje

Obstoječi komunikacijski vod poteka čez območje OPPN, ki se ga prestavi.

Predvideni objekti na območju OPPN se priključijo na obstoječe TK omrežje.

➤ Zbiranje in odvoz odpadkov

Odvoz odpadkov je na območju občine Brežice urejen. Organizirano je ločeno zbiranje odpadkov.

Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta ob javni poti.

4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Skladno s 6. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v primeru priprave OPPN oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana v OPPN, v kolikor ocene stroškov ni mogoče povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

Skladno s 7. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se izdelava ocena stroškov z upoštevanjem naslednjih podatkov:

- *podrobne namenske rabe prostora na območju načrtovane prostorske ureditve;*
- *površine območja načrtovane prostorske ureditve;*
- *prostorskih izvedbenih pogojev ali usmeritev za izdelavo OPPN, iz katerih je mogoče opredeliti vrsto in kapaciteto pozidave območja načrtovane prostorske ureditve;*
- *posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju načrtovane prostorske ureditve*

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjena nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Individualni priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh nosi investitor, zato podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni obdelana. V elaboratu ekonomike so zajeti le stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture.

Kot izhaja iz točke 4.3 Viri financiranja, za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture niso predvidena sredstva iz občinskega proračuna, zato se posebej ocena stroškov ni izdelala.

4.3 VIRI FINANCIRANJA

Skladno z 8. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike Elaborat ekonomike določi možne vire financiranja za izvedbo načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

Na zahodni strani območja OPPN je obstoječa dostopna pot, ki zagotavlja dostop tudi do obstoječih objektov zahodno od območja OPPN in se jo lahko vzpostavi kot javno dobro. Predmetno območje v okviru občinskih investicij ne spada med prioriteta za izvedbo komunalne opreme, zato v ta namen v sprejetem proračunu pripravljavca ni zagotovljenih finančnih sredstev. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme ter določbe glede predaje zgrajene komunalne opreme v upravljanje pripravljavcu.

Ker pripravljavec ne bo investitor izgradnje nove komunalne opreme, se poseben program opremljanja za predmeten OPPN ne izdelata.

Pred pričetkom izvedbe predvidenih ureditev v OPPN investitor s pripravljavcem sklene pogodbo o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme predmetnega območja in način upoštevanja vloženi sredstev v izgradnjo infrastrukture.

Za potrebe zagotavljanja elektroenergetske oskrbe se sklene dogovor o investicijskih sovlaganjih.

V spodnji tabeli so prikazani viri financiranja v komunalno opremo, ki je načrtovana s predmetnim OPPN.

Komunalna oprema in druge GJI	Vir financiranja
Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	lastnik zemljišč
Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	lastnik zemljišč
Stroški gradnje nove komunalne opreme - KO, ki je predmet KP	lastnik zemljišč
Stroški gradnje komunalne opreme - druga KO	lastnik zemljišč, upravljavci

4.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

Skladno z 8. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se etapnost izvedbe načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na posameznem območju opredeli glede na predvideno etapnost in druga določila v OPN ali OPPN.

Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela gospodarske javne infrastrukture, da se zagotavlja funkcioniranje objekta in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

5 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

5.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENO POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI

Družbena infrastruktura (3. člen ZUreP-3)

so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Skladno s 9. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se v elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- *objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);*
- *objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);*
- *športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).*

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Ker vpliva na družbeno infrastrukturo ni, ni grafičnega prikaza posamezne vrste družbene infrastrukture na pregledni karti (13. člen Pravilnika o elaboratu ekonomike).

5.2 OCENA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Skladno s 9. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se namesto ocene stroškov investicij pripravi opisna ocena, če ocene stroškov investicij v družbeno infrastrukturo v primeru priprave OPN ni mogoče povzeti ali oceniti iz izdelanih strokovnih podlag ali če strokovne podlage niso bile izdelane.

V opisni oceni je treba opredeliti in utemeljiti, ali se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami doseže boljše izkoriščenost obstoječe družbene infrastrukture ali je treba družbeno infrastrukturo zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug ustrezen način. Če je treba zaradi načrtovanih prostorskih ureditev družbeno infrastrukturo zgraditi, dograditi ali zagotoviti na drug način, je treba oceno potreb količinsko opredeliti.

Z OPPN predvidena gradnja objekta za poslovno skladiščno dejavnost ne bo imela bistvenega vpliva oz. ne bo pomenila bistvene obremenitve na družbeno infrastrukturo. Za potrebe načrtovanih prostorskih ureditev zadošča obstoječa družbena infrastruktura.

5.3 VIRI FINANCIRANJA

Skladno z 12. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike elaborat ekonomike določi možne vire financiranja za izvedbo potrebne družbene infrastrukture.

Dodatnih virov financiranja ni potrebno zagotoviti.



5.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

Skladno z 12. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se Etapnost izvedbe dograditve ali gradnja nove družbene infrastrukture ali boljša izkoriščenost obstoječe družbene infrastrukture opredeli glede na predvideno etapnost in druga določila v OPN ali OPPN.

Za potrebe načrtovanih prostorskih ureditev ni potrebna gradnja nove komunalne infrastrukture in zadošča obstoječa družbena infrastruktura zato novogradnja le te ni potrebna. Etapnost se ne opredeljuje.

6 ZAKLJUČEK

Osnovni namen izdelave Elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev zaradi potrebne gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe komunalne opreme in družbene infrastrukture.

6.1 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje OPPN je komunalno opremljeno. Predvidena je prestavitev določenih vodov ter izgradnja novih priključkov na obstoječo komunalno opremo.

Na območju OPPN se predvidena obstoječa dostopna cesta ob zahodnem robu območja OPPN lahko načrtuje kot grajeno javno dobro. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme ter določbe glede predaje zgrajene komunalne opreme v upravljanje pripravljavcu.

Za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture niso predvidena sredstva iz občinskega proračuna, zato se posebej ocena stroškov ni izdelala.

Za komunalno opremljanje zemljišč se ne predvideva zagotavljanje finančnih sredstev v občinskem proračunu. Občina Brežice bo gradnjo komunalne opreme s pogodbo oddala zavezancu za plačilo komunalnega prispevka. Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, pridobi tudi potrebna zemljišča za izgradnjo infrastrukture. Za potrebe zagotavljanja elektroenergetske oskrbe se sklene dogovor o investicijskih sovlaganjih.

Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela gospodarske javne infrastrukture, da se zagotavlja funkcioniranje objekta in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja. Etapnost se ne opredeljuje.

6.2 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Z OPPN predvidena izgradnja objekta za poslovno skladiščno dejavnost ne bo imelo vpliva oz. ne bo pomenilo bistvene obremenitve na družbeno infrastrukturo. Za potrebe načrtovanih prostorskih ureditev zadošča obstoječa družbena infrastruktura.

6.3 ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURE

Na območju OPPN občina ne izkazuje potrebe po gradnji grajene javne infrastrukture, ki bi bila potrebna za ureditve območja OPPN ali širšega območja. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju, s katero se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme predmetnega območja in način upoštevanja vloženi sredstev v izgradnjo infrastrukture.

Za opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, načrtovano s tem OPPN, se poseben program opremljanja ne izdelata. Komunalni prispevek se obračuna na podlagi splošnega odloka o programu opremljanja, ki velja za območje občine Brežice

Ureditve nimajo vpliva na družbeno infrastrukturo.

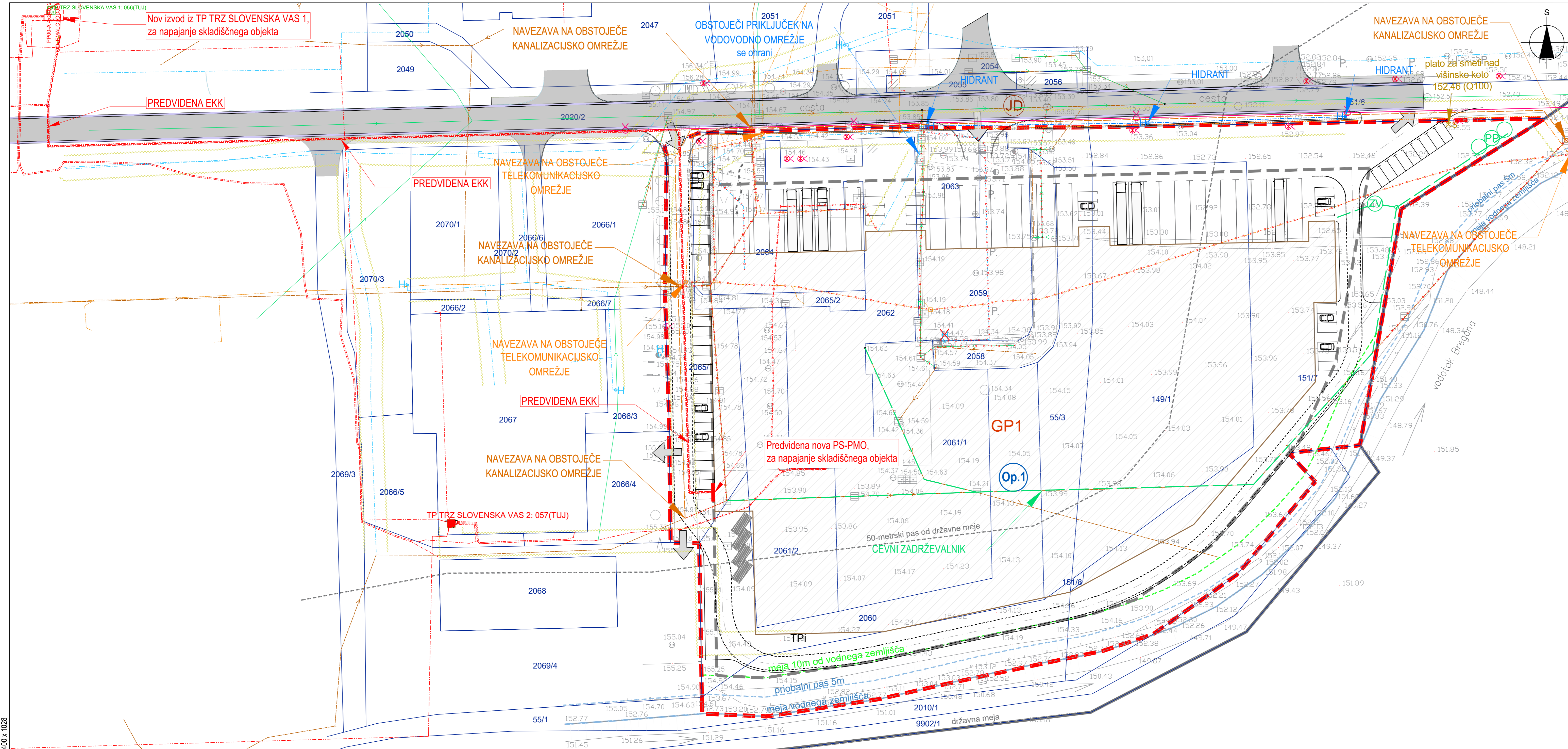


GRAFIČNI DEL

Skladno s 13. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike grafični del vsebuje naslednje prikaze:

- prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture z opredelitvijo etapnosti;*
- prikaz posamezne vrste družbene infrastrukture na pregledni karti v obsegu glede na predmet obravnave.*

- Prikaz infrastrukture je v vsej potrebni vsebini in obsegu zajet v grafičnem delu OPPN, list št. 5 Infrastruktura (M 1: 500)



Opomba 1: Možnost uporabe ukinitvega voda za cevni zadrževalnik.

LEGENDA:

	Območje OPPN
	Parcelne meje - obstoječe
	Parcela, namenjena gradnji
	Objekti - predvideni
	Uvoz - obstoječ
	Uvoz - predviden
	Varovalni pas infrastrukture
	Smeti - prevzemno mesto
	Ukinitvev infrastr. voda
	Ponikovalno polje
	Zbiralnik za vodo

	OBSTOJEČE	PROJEKTIRANO
VODOVOD, hidrant		
FEK KANALIZACIJA		
MET. KANALIZACIJA		
ELEKTRIKA - SN		
ELEKTRIKA - NN		
CESTNA RAZSVETLJAVA		
TK VODI		

vse k.o. Nova vas
 Geodetski načrt: Geodetski biro, d.o.o., Trdinova 1, 8253 Brežice, št. 2268-2022-3 z dne 1.12.2023
 Odgovorni projektant za infrastrukturo: Boštjan Jurak, dipl.inž.grad., IZS G-3400

Izdovalec OPPN:	M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc s.p. Prostorsko planiranje in arhitekturno načrtovanje Artilče 54 I, 8253 Artilče mob št.: 0417 386 572, e-mail: mateja@mmundus.si, www.mmundus.si		
Investitor:	Eden od lastnikov zemljišč na območju OPPN		
Naziv OPPN:	OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod		
ID št. PA v zbirki PA:	4221	Lokacija:	Občina Brežice
Odg. vodja izdelave:	Mateja Sušin Brenc, univ.dipl.inž.arh.	Ident. številka:	PA PPN ZAPS 0928
Podoblastni prost. načrt:	Mateja Sušin Brenc, univ.dipl.inž.arh.	Podpis:	
Sodelavec:	Mateja Kovačič, univ.dipl.inž.kraj.arh.	Podpis:	
Št. projekta:	2225	Datum:	februar 2026
Faza:	DOP. OSNUTEK	Merilo:	M 1:500
Št. lista:	5		
Naslov risbe:	Prikaz ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in javno dobro		INFRASTRUKTURA