

OBČINSKA UPRAVA

Oddelek za prostor

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

Številka: 3505-1/2024

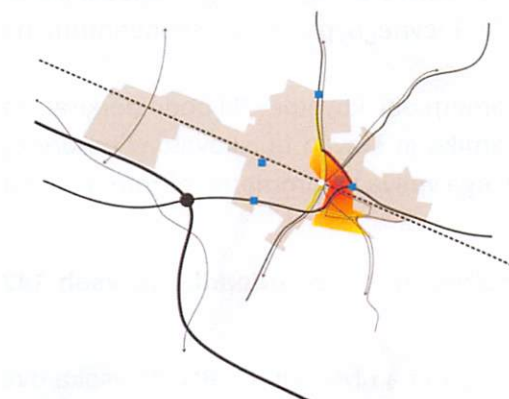
Datum: 20.6.2025

Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15 – Odgovori na pripombe v fazi seznaitve z variantnimi rešitvami za pripravo osnutka

Na podlagi izkazane investicijske namere je Občina Brežice v letu 2024 pristopila k pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15. Izdelano je bilo več variantnih rešitev z izbrano končno varianto kot podlago za pripravo osnutka OPPN. Celotno gradivo je bilo v času od 24.3.2025 do 7.4.2025 objavljeno na Portalu občine Brežice z namenom seznaitve širše javnosti, s strani katere je bilo prejetih več pripomb in predlogov. Oblikovano po vsebinskih sklopih je izdelovalka prostorskega akta skupaj z občino pripravila odgovore s pojasnili, kot sledi v nadaljevanju.

1. Preseganje smiselnosti pozidave tovrstne soseske v območje obstoječe z individualnimi hišami, prevelika gostota prebivalstva in previsoka etažnost P+2+S

Načrtovana urbanistična ureditev v območju predvidene rabe »druge centralne dejavnosti (CU)« na severnem robu Dobove predstavlja premišljeno nadgradnjo naselja, ki temelji na določilih prostorske zakonodaje, določil Občinskega prostorskega načrta Občine Brežice (v nadaljevanju: OPN) ter urbanističnega načrta naselja Dobova glede razvoja centralnih funkcij. Prostorska zakonodaja narekuje zapolnjevanje in zgoščevanje pozidave, kar pomeni intenzivnejšo rabo ekstenzivno izrabljenih in praznih zemljišč.



Tudi v skladu z Urbanističnim načrtom naselja Dobova se lokacija smiselno vključuje v širši prostorski kontekst kot sekundarno središče naselja, ki sledi načrtovani Centralni osi, povezovalni hrbtenici med šolskim kompleksom na severnem delu naselja in obstoječim vaškim jedrom na južnem delu. Na ta način nastaja strukturirano in funkcionalno organizirano naselje s prepoznavnimi centri javnega življenja. Preko Centralne osi se vaško jedro in osrednji trg, ki tvorita južno programsko jedro, preko izven nivojskega križanja, povežeta s severnim delom Dobove oziroma s šolskim jedrom. Na ta način se na severni strani ob

Centralni osi oblikuje sekundarno jedro. Ob Centralni osi se nizajo oskrbne in storitvene dejavnosti. Glede na »merilo naselja« Dobova in ločenost naselja z železnico na dva dela, je načrtovanje sekundarnega centra na severni strani smiselna nadgradnja tega dela.

Izhajajoč iz Urbanističnega načrta za naselje Dobova se je z OPN na območju predmetnega OPPN predvidela namenska raba prostora »druge centralne dejavnosti« (CU). Že sama namenska raba prostora narekuje drugačno tipologijo stavb od obstoječe individualne stanovanjske gradnje, predvsem gre za večje horizontalne in vertikalne gabarite. Na območju te namenske rabe prostora je možna gradnja šole, vrtca, bolnice, varovanih stanovanj, doma upokojencev, trgovskega centra, poslovne stavbe...torej po gabaritih »večjih« stavb od predvidenih z OPPN. Povečana gostota naselitve na tem območju omogoča učinkovitejšo izrabo prostora, hkrati pa prispeva k urbanemu značaju severnega dela Dobove. Ob tem ostaja poudarek na kakovostnem javnem prostoru ob centralni osi, kar omogoča razvoj urbanih ambientov s poudarkom na peš povezavah, zelenih površinah in družbenih vsebinah. Umeščanje sodobnih večstanovanjskih objektov v tem območju bo omogočilo razvoj manjkajočih programov, kot so oskrbne, storitvene in poslovne dejavnosti, kar bo prispevalo k večji urbaniziranosti, prostorski in socialni heterogenosti ter večji dostopnosti do ključnih vsebin.

Tipologija predvidenih objektov s sodobno arhitekturno izraznostjo in z višjo etažnostjo (P+2+S) se usklajuje z namembnostjo območja CU – območja centralnih dejavnosti oz. SSv – večstanovanjska gradnja, kjer so predvideni večji gabariti. Da se pojavnost stavb vizualno zmanjša in doseže kakovostno vklapljanje v obstoječ prostor, se načrtuje zasnova umeščanja objektov v prostor z zamikanjem in različno orientacijo objektov, premišljeno pa bo tudi arhitekturno oblikovanje objektov z razgibanimi fasadami s kombinacijo dodanih kubusov in volumenski izvzemi. Optično zniževanje objekta bo doseženo tudi z zamikom zgornje etaže 4 m v notranjost tlorisa, s čimer se bo »posnemalo« obliko dvokapne strehe, le da bo ta brez izrazitega slemena.

Na ta način predlagana ureditev pomeni kakovostno nadgradnjo naselja Dobova, skladno z načeli trajnostnega razvoja, večje prostorske izrabe in ustvarjanja sekundarnega središča, ki bo dopolnjevalo obstoječe funkcije naselja in izboljšalo kakovost bivanja prebivalcev.

2. Dodaten hrup zaradi gostega prometa in vsakodnevnih aktivnosti novih prebivalcev

Pri načrtovanju prometne ureditve za večstanovanjski kompleks je bila odločitev o umestitvi vhoda v podzemno parkirno garažo na vzhodni strani iz glavne ceste (Kapelska cesta) sprejeta na podlagi funkcionalnih, prometnih in urbanističnih kriterijev.

Vhod v garažo na vzhodni strani omogoča neposreden priklop na glavno prometnico, ki že v obstoječem stanju prevzema večji del prometnih tokov v območju. Ta rešitev omogoča, da se promet stanovalcev, ki predstavlja največji delež vsakodnevnega prometa, skoncentrira na lokacijo, kjer je najmanj moteč.

Cvetna ulica in Ulica Marka Šavriča služita predvsem prometu obiskovalcev, ki bodo parkirali na zunanjih parkirnih površinah. Glede na predvideno dinamiko in število obiskovalcev bo obseg tega prometa bistveno manjši in ne bo imel pomembnejšega vpliva na prometno obremenjenost navedenih cest.

3. Vizualna degradacija okolja zaradi pogleda na zbirno mesto za odpadke za vseh 142 stanovanj

Zbirna/odjemna mesta za odpadke so razporejena razpršeno na območju OPPN, za vsaka dva bloka posebej in so umeščena na zunanjih parkirnih površinah oz. ob uvozu v parkirno garažo. Umeščena so skupaj s kolesarnico, kar omogoča, da se prostor lahko kvalitetno arhitekturno oblikuje, kot manjša pomožna stavba, znotraj katere so posode in ni direktnega pogleda nanje. Lahko so ograjena in dodatno zasajena s pasom grmovnic, kar nudi dodatno vizualno zastiranje.

Mesto ekološkega otoka, ki je bilo predvideno ob Ulici Marka Šavriča, se iz vizualno izpostavljene lokacije prestavi na manj vpadljivo lokacijo (npr. ob uvozno rampo v garažno etažo).

4. Faktor izrabe (FI) in zazidanosti parcele (FZ)

Faktor zazidanosti parcele s stanovanjskimi bloki je **0,27** ($3.540 \text{ m}^2 : 12.866 \text{ m}^2$).

Po urbanističnih kriterijih, oziroma priporočilih, naj bi bil FZ za čisto stanovanjsko območje do 0,4, v primeru urbanih središč do 0,9, oziroma za prostostoječo blokovsko stanovanjsko gradnjo tudi 0,4. Vsi parametri kažejo na to, da nova pozidava ne presega FZ, oziroma je precej pod zgornjo mejo.

Faktor izrabe parcele s stanovanjskimi bloki je **0,89** ($11.552 \text{ m}^2 : 12.866 \text{ m}^2$). Glede na urbanistične kriterije je pod priporočeno mejo, in sicer za stanovanjsko območje je priporočena meja do 1,2 oziroma v urbanih središčih do 3,5. Faktorji izrabe so danes vse višji, saj se stremi k zgoščanju obstoječe pozidave, maksimalnem izkoriščanju obstoječih stavbnih zemljišč, s čimer se manjšajo stroški komunalne opreme in s tem bolj trajnostno prostorsko načrtuje nova pozidana območja.

5. Premajhne zelene površine (FZP)

Faktor zelenih površin na območju obravnave znaša **0,45** ($5.8000 \text{ m}^2 : 12.866 \text{ m}^2$), kar je več od priporočenega FZP za blokovsko stanovanjsko gradnjo, ki znaša najmanj 0,25 (DPR – Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe) oziroma 0,4 (OPN). V osrednjem delu se tvori tudi večja sklenjena zelena površina v velikosti cca. 300 m^2 , kamor se umesti otroško igrišče, ki bo ustrezno senčeno z visokimi drevesi. Urejanju zelenih površin bo z namenom ureditve prijetne stanovanjske soseske in kvalitetnega bivalnega okolja namenjena dodatna pozornost in načrtovanje zelenih ureditev (drevored ob Kapelski cesti, zelena bariera na zahodni meji z obstoječimi objekti, enakomerna razporeditev posameznih gruč dreves/grmovnic po celotnem območju, ustrezna zazelenitev igrišča ipd.).

6. Razširitev Ulice Marka Šavriča

Glede na prostorske in funkcionalne potrebe je bila s strani Krajevne skupnosti Dobova že predhodno podana pobuda za rekonstrukcijo in širitev Ulice Marka Šavriča. Obstoječa cestna infrastruktura ne ustreza veljavnim tehničnim normativom in predpisom za projektiranje cest.

Ulica predstavlja pomembnejšo lokalno krajevno cesto, ki omogoča dostop do stanovanjskih objektov ter do večjega poslovnega kompleksa, hkrati pa po njej poteka tudi trasa redne linije mestnega oz. medkrajevnega avtobusnega prevoza, kar dodatno potrjuje njen status kot pomembnejše prometne povezave.

Zaradi neustreznih dimenzij in postopnega povečevanja prometne obremenitve bi prometnica potrebovala celovito rekonstrukcijo v ustreznem profilu, ki bo zagotavljal ustrezen nivo storitve za vse udeležence v prometu. Dimenzioniranje in kategorizacija posameznih elementov cestnega profila te ulice sicer ni predmet tega OPPN, je pa pomembno, da občina tangirano cesto ustrezno obravnava in načrtuje prometno urejanje. Načrtovanje rekonstrukcije Ulice Marka Šavriča bo predmet posebnega projekta, ki bo vključeval tudi sodelovanje lastnikov tangiranih zemljišč, o čemer bodo le-ti predhodno pravočasno obveščeni.

7. Celovita presoja vplivov na okolje

V postopku priprave tega OPPN je celovito presojo vplivov na okolje potrebno izvesti, kar narekuje veljavna zakonodaja. V skladu z določili tretjega odstavka 128. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) bo celovita presoja vplivov na okolje potrebna zaradi spremembe namenske rabe

prostora iz centralnih dejavnosti v stanovanjsko območje. Izvedla se bo v nadaljnjih fazah izdelave OPPN.

8. Javna razprava

Na podlagi zakonodaje je predvideno sodelovanje javnosti v večih fazah priprave prostorskega akta. Namen je, da se javnost seznani z vsebinami prostorskega akta, omogočeno pa ji je tudi podajanje pripomb in predlogov. Prvič se je javnost v predmetnem postopku vključilo v začetni fazi priprave OPPN, ko so bile izdelane variantne rešitve (konec marca/začetek aprila 2025 – faza v kateri ste podali tudi vaše pripombe). V nadaljevanju sledi vključevanje javnosti še v fazi osnutka in nato v fazi dopolnjenega osnutka. V teh fazah bo na podlagi izbrane variantne rešitve gradivo prostorskega akta izdelano v celotnem obsegu predpisanih vsebin. Javna razprava s prebivalci in ostalo zainteresirano javnostjo je predvidena v fazi javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN. V kolikor pa bo občina presodila, da je to potrebno, se lahko javnost v razpravo vključi tudi pred tem (način sodelovanja določi občina).

9. Preobremenitev infrastrukture

V postopku izdelave OPPN sodelujejo pristojni nosilci urejanja prostora za posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture. Za obravnavano območje OPPN so bile pri teh nosilcih že izvedene preveritve, vključno s pridobivanjem njihovih strokovnih mnenj in podrobnejših usmeritev za nadaljnje načrtovanje.

Na podlagi prejetih odzivov noben od pristojnih nosilcev ni opozoril na obstoječe ali pričakovane preobremenitve infrastrukturnih omrežij. To pomeni, da so obstoječe kapacitete infrastrukture v tem trenutku ocenjene kot ustrezne in zadostne za predvideni razvoj v območju OPPN.

V primeru, da bi se v nadaljnjih postopkih načrtovanja izkazalo (npr.: v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja), da so potrebne dodatne kapacitete oziroma nadgradnje obstoječih omrežij, bo takrat potrebno te ustrezno načrtovati in zagotoviti v zadostnem obsegu.

Tudi v teh nadaljnjih postopkih bodo aktivno vključeni pristojni upravljavci posameznih komunalnih in infrastrukturnih vodov, s čimer bo zagotovljeno usklajeno in strokovno utemeljeno načrtovanje infrastrukture.

10. Težki promet (dostavna vozila, smetarska vozila) in povečana gostota prometa

Že danes se po obstoječih prometnicah odvija promet smetarskih in dostavnih vozil. Odjemna mesta za smeti v novi stanovanjski soseski so locirana na internih površinah oz. parkiriščih, zato se smetarska vozila ne bodo ustavljala na cestnih površinah in ovirala pretočnost prometa. Kar se tiče povečane gostote prometa in povzročenega hrupa, je prometno napajanje predvideno na način, da ne bo večjih vplivov na Cvetno ulico in Ulico Marka Šavriča, kjer so locirani obstoječi stanovanjski objekti. Večji del prometa bo usmerjen v parkirno garažo, do katere se bo dostopalo s Kapelske ceste na vzhodni strani območja, kjer ni obstoječih stanovanjskih objektov. Po Cvetni ulici in Ulici Marka Šavriča bodo do zunanjih parkirnih površin dostopali le obiskovalci. Njihova kapaciteta je 8 in 17 parkirnih mest (PM), kar ne bo pomenilo večje frekvence prometa.

11. Odmik podzemne garaže 4 m

Garaža je od sosednjih parcelnih mej odmaknjena 4,0 m. V kolikor bodo tako narekovale geološke in geomehanske razmere, bo lahko ta odmik tudi večji. Odvisno tudi od tehnoloških pristopov gradnje, vendar odmik ne bo manjši od 4 m.

12. Živa meja z možnostjo obojestranskega vzdrževanja

V naslednjih fazah izdelave OPPN se določi odmik žive meje od sosednje parcelne meje za najmanj 0.5 m in se omogoči vzdrževanje na lastni parceli.

13. Visoka drevesa – onemogočanje osončenja in odpadanje listja

Visoka drevesa so pomemben element zunanjega urejanja prostora tako z estetskega vidika kot vse večjih potreb za uravnavanje mikroklima v poletnih mesecih, ko prihaja do pregrevanja utrjenih površin. Potrebna so tudi zaradi senčenja stavb in otroškega igrišča v vročih poletnih dnevih. Pozimi, ko listje odpade, pa je osončenje stavb in otroškega igrišča večje. Drevesa tudi omogočajo »lahek« prehod med različnima tipologijama gradnje (individualna in večstanovanjska). Prav tako deloma zakrivajo posamezne stavbe in s tem optično zakrijejo njihovo višino. Drevesa in zelene ureditve so tako pomemben element oblikovanja podobe naselja, izboljšujejo vizualno privlačnost naselij in krepijo identiteto kraja

14. Potek vodovoda za napajanje obstoječih stavb

Potek javnega vodovoda za ureditve nove stanovanje soseske se bo načrtoval na način, da ne bo motena oskrba obstoječih objektov in bo usklajen z upravljavcem.

15. Telefonski kabel na območju OPPN

Telefonski kabel, ki služi obstoječim sosednjim objektom, se bo moral predstaviti v soglasju s pristojnim upravljavcem.

V nadaljevanju bo izdelan osnutek OPPN v celotni vsebini, skladno s zakonsko predpisano vsebino. V tej fazi bo zainteresirana javnost ponovno pozvana k sodelovanju s podajo svojih pripomb in predlogov.

Pripravila:

Ivanka Kraljič, iniv. dipl. inž. arh. spec. arh. urb.
Izdelovalka OPPN

mag. Gordana Radanovič
Vodja oddelka za prostor

