

Prostorski akt: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA,  
EUP DOB-15**

Faza: **Dopolnjen osnutek**

Številka: **OPPN-02/24**

Naročnik: **PRIVATNI NAROČNIK**

Investitor: **PRIVATNI INVESTITOR**

Izdelovalec: **ARPLAN, D.O.O.  
Kovinarska ulica 9  
8270 Krško**

Odgovorni vodja izdelave PA: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh., spec.arh.urb.  
PA PPN ZAPS 0916**

Projektanti: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh., spec.arh.urb.  
PA PPN ZAPS 0916  
Tadej BAJDA, univ.dipl.inž.arh.**

Vodja obratovalnice: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh., spec.arh.urb.**

**Krško, april 2026**

## Vsebina

<b>A</b>	<b>IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>ODLOK .....</b>	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>GRAFIČNE PRILOGE.....</b>	<b>7</b>
	1. IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE BREŽICE M 1:5000 .....	7
	2. GEODETSKI NAČRT S CERTIFIKATOM* M 1:500 .....	7
	3. GEODETSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA UREJANJA M 1:1000 .....	7
	4. KATASTRSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA UREJANJA M 1:1000 .....	7
	5. SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA M 1:1000 .....	7
	6. ZAZIDALNA SITUACIJA I. ETAPA, PREREZ A–A IN B–B M 1:500 .....	7
	7. ZAZIDALNA SITUACIJA II. ETAPA, PREREZ A–A IN B–B M 1:500 .....	7
	8. ZAZIDALNA SITUACIJA — GARAŽA I. ETAPA, PREREZ A–A IN B–B M 1:500 .....	7
	9. ZAZIDALNA SITUACIJA — GARAŽA II. ETAPA, PREREZ A–A IN B–B M 1:500 .....	7
	10. PRIKAZ REGULACIJSKIH ELEMENTOV Z ZAKOLIČBO M 1:500 .....	7
	11. NAČRT GRADBENIH PARCEL I. ETAPA M 1:500.....	7
	12. NAČRT GRADBENIH PARCEL II. ETAPA M 1:500.....	7
	13. ZBIRNA SITUACIJA INFRASTRUKTURE M 1:500.....	7
	14. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI M 1:1000 .....	7
	15. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI M 1:3500.....	7
<b>D</b>	<b>SPREMLJAJOČE GRADIVO .....</b>	<b>8</b>
	1. POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI .....	9
	2. PRIKAZ STANJA PROSTORA .....	10
	3. STROKOVNE PODLAGE .....	12
	4. VPLIVI NA OKOLJE .....	13
	4.1 MNENJE ZAVODA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OHRANJANJE NARAVE .....	13
	4.2 CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE (CPVO).....	14
	5. PODROBNEJŠE USMERITVE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA .....	15
	6. PRVA MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA .....	16
	7. DRUGA MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA* .....	17
	8. POVZETEK ZA JAVNOST – ZLOŽENKA .....	18
	9. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN .....	19
	9.1 UVOD.....	19
	9.2 OBMOČJE UREJANJA.....	19
	9.3 OBSTOJEČE STANJE .....	20
	9.4 PREDMET OPPN .....	25
	9.5 UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR.....	26
	9.6 ZASNOVA URBANISTIČNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO.....	29

9.7	REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN .....	32
9.8	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI .....	33
9.9	NAČRT PARCELACIJE .....	33
9.10	ETAPNOST .....	33
9.11	TOLERANCE .....	34
9.12	UPOŠTEVANJE NADREJENJIH PROSTORSKIH AKTOV IN DRŽAVNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA .....	35
10.	ELABORAT EKONOMIKE* .....	46

# **A IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA**

Številka: OPPN-02/24

Datum: 28.02.2026

Na podlagi 45. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (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) in 16. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) kot odgovorni vodja izdelave prostorskega akta dajem naslednjo

IZJAVO,

da je **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB-15**, št. OPPN-02/24, izdelan v skladu s prostorskimi akti Občine Brežice in drugimi predpisi, ki veljajo na območju predmetnega prostorskega akta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Ivanka Kraljić, univ. dipl. inž. arh., spec. arh. urb., PA PPN ZAPS 0916

## **B ODLOK**

## C GRAFIČNE PRILOGE

1. Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Občine Brežice	M 1:5000
2. Geodetski načrt s certifikatom*	M 1:500
3. Geodetski načrt z mejo območja urejanja	M 1:1000
4. Katastrski načrt z mejo območja urejanja	M 1:1000
5. Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
6. Zazidalna situacija I. etapa, prerez A–A in B–B	M 1:500
7. Zazidalna situacija II. etapa, prerez A–A in B–B	M 1:500
8. Zazidalna situacija — Garaža I. etapa, prerez A–A in B–B	M 1:500
9. Zazidalna situacija — Garaža II. etapa, prerez A–A in B–B	M 1:500
10. Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo	M 1:500
11. Načrt gradbenih parcel I. etapa	M 1:500
12. Načrt gradbenih parcel II. etapa	M 1:500
13. Zbirna situacija infrastrukture	M 1:500
14. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1000
15. Vplivi in povezave s sosednjimi območji	M 1:3500

\* Grafične priloge bodo priložene v naslednjih fazah izdelave OPPN

## **D SPREMLJAJOČE GRADIVO**

Seznam prilog:

1. POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA
3. STROKOVNE PODLAGE
4. VPLIVI NA OKOLJE
5. PODROBNEJŠE USMERITVE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. PRVA MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
7. DRUGA MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA\*
8. POVZETEK ZA JAVNOST – ZLOŽENKA
9. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
10. ELABORAT EKONOMIKE\*

\* Priloge bodo priložene v naslednjih fazah izdelave OPPN

## **1. POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI**

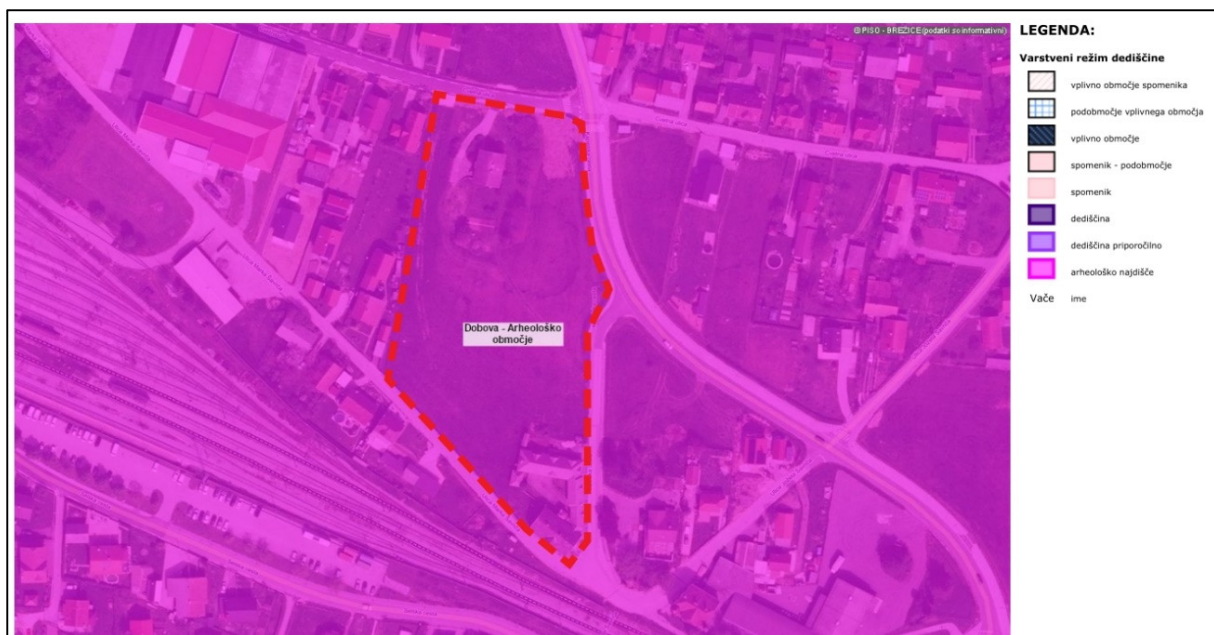
## 2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

### DEJANSKA RABA PROSTORA

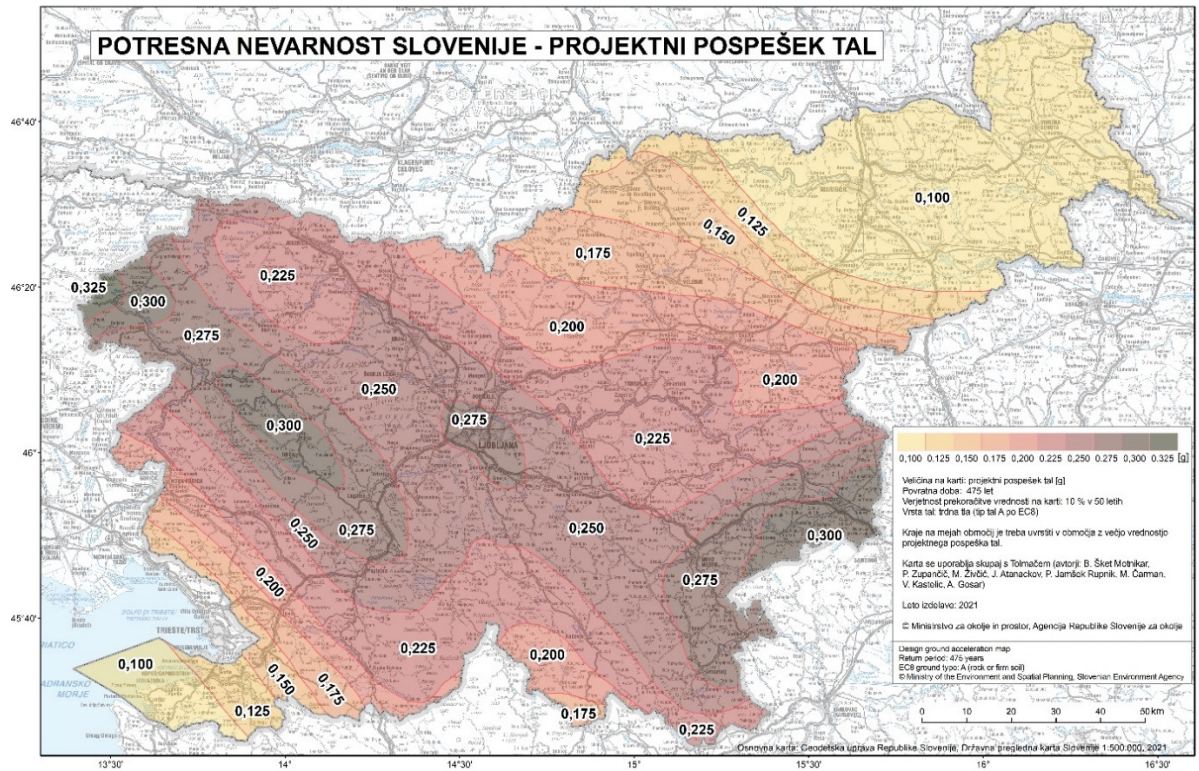


Na območju OPPN so, glede na dejansko rabo prostora, na največjem delu travniki in manjšem delu pozidana in sorodna zemljišča.

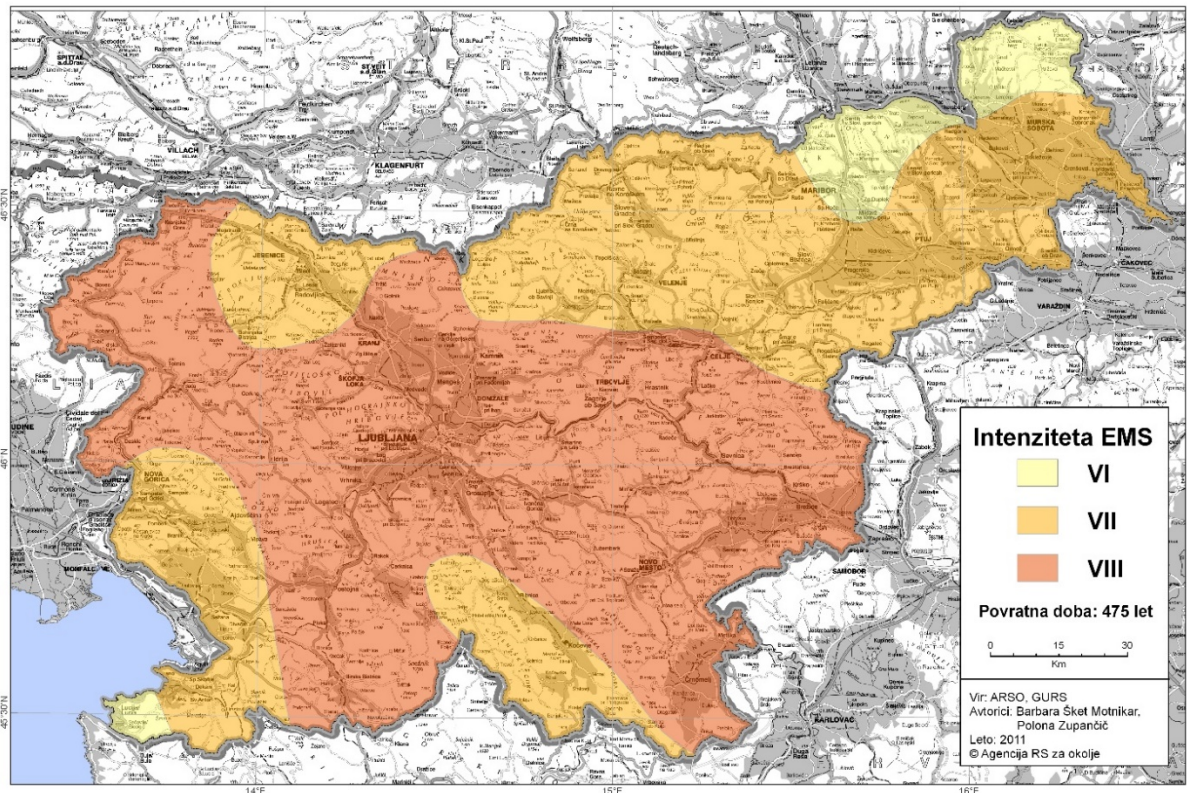
### KULTURNA DEDIŠČINA



Na celotnem območju OPPN je arheološko najdišče EŠD 9804 Dobova – Arheološko območje.



Projektni pospešek tal je 0,3 g.



Območje OPPN je na območju seizmične intenzitete VIII. stopnje po EMS.

### 3. STROKOVNE PODLAGE

Za izdelavo OPPN so izdelane naslednje strokovne podlage:

- Variantne rešitve za ureditev območja občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo v Dobovi – deli EUP DOB 14, DOB 15 in DOB 50, izdelal: ARPLAN d.o.o., Kovinarska 9, 8270 Krško, številka: OPPN-02/24, datum: marec 2025.
- Geodetski načrt, izdelal: Geohit, Trebnje, št.: 307/2022, datum izdelave: 8.8.2022.
- Poročilo o izvedbi predhodnih arheoloških raziskav (arheološki testni izkop) zaradi priprave osnutka OPPN za večstanovanjsko gradnjo v Dobovi, izdelal: PJP d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica, številka: 25-0026, datum: marec 2025.
- Geotehnični elaborat za ureditev območja občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo v Dobovi – deli EUP DOB 14, DOB 15 in DOB 50, izdelal: MBL INŽENIRING d.o.o., Trg Leona Štuklja 5, 2000 Maribor, številka: 04-01/2023, datum: februar 2023.
- Idejni projekt ureditve elektroenergetskih vodov na območju OPPN Dobova, del EUP DOB 15, izdelal: Projektantske storitve, Tadej Jemec s.p., Stegne 17, 1251 Moravče, številka: E-02/24 IDP, datum: januar 2026.
- Elaborat ekonomike za ureditev območja občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo v Dobovi – deli EUP DOB 14, DOB 15 in DOB 50, izdelal: ALTUS consulting d.o.o., Karlovška cesta 3a, 1000 Ljubljana, številka: 2025.029/EE/1.0., datum: marec 2026.
- Idejna rešitev prometne ureditve, izdelal: Dolenjska projektiva d.o.o., Kočevarjeva ulica 4, 8000 Novo mesto, datum: februar 2026.

## **4. VPLIVI NA OKOLJE**

### **4.1 MNENJE ZAVODA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OHRANJANJE NARAVE**

Na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (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) se celovita presoja vplivov na okolje (CPVO) za OPPN ne izvede.

Skladno z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 je občina pridobila mnenje Zavoda RS za varstvo narave, v katerem je ugotovljeno, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave ni treba izvesti (mnenje št. 3563-0522/2023-2 z dne 22.11.2023).

## **4.2 CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE (CPVO)**

V času priprave OPPN je prišlo do sprememb ZUreP-3:

- Prvi odstavek 128. člen ZUreP-3 določa, da se za OPPN celovita presoja vplivov na okolje ne izvede,
- na območju OPPN se spreminja podrobna namenska raba — ZUreP-3 določa, da se CPVO izvede kadar se v OPPN spreminja osnovna namenska raba.

## **5. PODROBNEJŠE USMERITVE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

## **6. PRVA MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

## **7. DRUGA MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA\***

\* Druga mnenja bodo priložena v naslednjih fazah izdelave OPPN

## **8. POVZETEK ZA JAVNOST – ZLOŽENKA**

## 9. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

### 9.1 UVOD

Pobudnik izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP 15 (skupaj z deli EUP DOB 14, in DOB 50 in DOB 21), v nadaljevanju OPPN, je lastnik večjega območja OPPN. Parcele so v osrednjem delu naselja, severno od glavne državne železniške proge Ljubljana – Dobova in severovzhodno od železniške postaje Dobova.

Pobudnik želi območje OPPN pozidati z večstanovanjskimi objekti.

- z OPPN se spreminja namenska raba prostora, 130. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3) spremembo namenske rabe omogoča, podrobna skladnost z zakonom je opisna v točki 9.12;
- OPPN posega na območje *Državnega lokacijskega načrta preložitve regionalne ceste RII-420 na območju naselja Dobova* (Ur. l. RS, št. 24/05, 50/05), v nadaljevanju DLN. 89. člen ZUreP-3 določa, da lahko občina v območju državnega prostorskega izvedbenega akta pripravi občinski prostorski izvedbeni akt v skladu z ZUreP-3, če s tem nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, načrtovanih v državnih prostorskih izvedbenih aktih, in če s tem soglašata vlada. V postopku priprave OPPN se pridobiva soglasje Vlade.

### 9.2 OBMOČJE UREJANJA

Območje OPPN obsega parcele št. 786/8, 786//12, 786/14, 787/12, 787/4, 786/13-del, 787/5-del, 787/10-del, 787/8-del, 787/6-del, 787/11, 786/7, 786/5-del, 786/3-del, 797/1-del, 788/9-del in 788/7-del, vse katastrska občina 1292 Gabrje in je velikosti cca 1,28 ha.

Na vzhodni strani območje OPPN meji na Kapelsko cesto, na severu na Cvetno ulico, na jugu na Ulico Marka Šavriča in na zahodni strani na obstoječo pozidavo individualnih stanovanjskih hiš.

Dostop na območje OPPN je možen s treh strani, z obstoječe vzhodne, severne in južne ceste. Na pretežno ravnem terenu je ob severni meji (ob Cvetni ulici) zgrajena pritlična stanovanjska hiša, ki je v funkciji. Na jugovzhodu je, ob Kapelski cesti, zgrajen pritlični poslovni objekt, ki je danes le delno v funkciji. Na preostalem območju OPPN prevladujejo travniki.

Začetni prikaz



Prikaz območja z območjem OPPN

## 9.3 OBSTOJEČE STANJE

### 9.3.1 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

V OPN je območje obravnavanih parcel opredeljeno, kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi so to površine za osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).

TP - Občinski prostorski načrt (OPN SD3) > Namenska raba



Prikaz iz OPN z območjem OPPN

### 9.3.2 NARAVNE ZNAČILNOSTI PROSTORA

Območje OPPN je na pretežno ravnem terenu. Zemljišča znotraj območja OPPN so vzdrževani travniki.



*Vzdrževani travniki*

### 9.3.3 USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU

Na območju OPPN sta zgrajena dva objekta, stanovanjska hiša na severu območja in poslovna stavba na jugovzhodu območja urejanja.

Stanovanjska hiša je pritlična stavba s kletjo in izkoriščenim podstrešjem. Streha je simetrična dvokapnica, naklona cca 40°. Kritina je temno sive barve.

Poslovna stavba je pritlična stavba sestavljena iz več volumnov, z izkoriščenim podstrešjem. Stavba je danes le delno v uporabi. Streha je dvokapnica, naklona cca 40°, kritina je temno rdeče barve.



*Stanovanjska hiša – sever*



*Poslovni objekt - jugovzhod*

### 9.3.4 INFRASTRUKTURA

Območje OPPN je infrastrukturno opremljeno.

#### **Prometno omrežje**

Dostop na območje OPPN je omogočen s treh strani, severa, juga in vzhoda.

Na vzhodu poteka mestna cesta 027571, Kapelska cesta, ki je asfaltirana, široka cca 4 m za dvosmerni promet, z enostranskim pločnikom za pešce in javno razsvetljava.

Na severu poteka javna pot JP 529031 Cvetna ulica, ki je asfaltirana, široka cca 4,0 m za dvosmerni promet, z enostranskim pločnikom za pešce in javno razsvetljava.

Na jugu poteka mestna cesta 027551, Ulica Marka Šavriča, ki je asfaltirana, široka cca 3,5 m za dvosmerni promet, brez pločnika za pešce z javno razsvetljava.

Ob Ulici Marka Šavriča je avtobusno postajališče.

#### Gospodarska infrastruktura (GJI) > Promet



Prometno omrežje z območjem OPPN



Ulica Marka Šavriča



Kapelska cesta



Cvetna ulica

#### Vodovodno omrežje

Na območju OPPN je vodovodni priključek za obstoječe objekte. Primarna trasa vodovoda poteka po Kapelski cesti, na vzhodnem robu območja OPPN. Ob vzhodni meji OPPN je postavljen nadzemni hidrant.

### Kanalizacijsko omrežje

Javno kanalizacijsko omrežje poteka po Cvetni ulici, na severnem obrobju OPPN in po Ulici Marka Šavriča, ki je ob južnem obrobju območja OPPN.

### Električno omrežje

Obstoječi objekti imajo električne priključke, ob cestah je urejena javna razsvetljava.

### Telekomunikacijsko omrežje

Ob obstoječih cestah in čez južni del območja OPPN poteka telekomunikacijsko omrežje.

### Plinsko omrežje

Območje OPPN ni opremljeno s plinskim omrežjem.

V širšem območju, zunaj meje OPPN, ni zgrajenega plinovodnega omrežja.

Gospodarska infrastruktura (GJI) > Skupen prikaz (Promet, En, Ko, EK)



Infrastrukturno omrežje z območjem OPPN

### 9.3.5 NARAVNE VREDNOTE IN KULTURNA DEDIŠČINA

Na območju OPPN ni evidentiranih enot naravnih vrednot.

Celotno območje OPPN je na območju arheološke dediščine, in sicer Dobova – arheološko najdišče, EŠD 9804.

Druge državne vsebine > Kulturna dediščina > Varstveni režimi kulturne dediščine eVRD



Arheološko najdišče z območjem OPPN

### 9.3.6 VARSTVO VODA

- Območje OPPN ni na vodovarstvenem območju, ne na območju poplav in ne na erozijskem območju.

### 9.3.7 MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU

- Glede na dejstvo, da je celotno območje OPPN znotraj registriranega arheološkega najdišča Dobova – arheološko območje (EID 1-09804), so bile izvedene arheološke raziskave in je pridobljeno Poročilo o izvedbi predhodnih arheoloških raziskav (arheološki testni izkop) zaradi priprave OPPN za večstanovanjsko gradnjo v Dobovi, izvajalec: PJP, d.o.o., Slovenska Bistrica, marec 2025. Zaključki raziskav kažejo, da je na vzhodnem delu območja OPPN potrebno izvesti dodatne raziskave ob gradnji, ki lahko v primeru povečane vsebnosti najdb prerastejo v izkopavanja »omejenega obsega«. Na preostalem območju OPPN naj se bi izvajal občasen konzervatorski nadzor nad pripravljalnimi gradbenimi deli.
- Obstoječa objekta na jugovzhodu območja urejanja so moteča v prostoru in jih bo potrebno porušiti, da se bi območje v največji meri izkoristilo za pozidavo večstanovanjskih stavb.
- Motnjo predstavlja potek obstoječega TK omrežja čez območje OPPN. Traso bo zaradi gradnje novih stavb potrebno prestaviti, ali ukiniti.
- Za novo stanovanjsko soseseo je moteče tudi dejstvo, da v bližini ni peš prehoda čez železnico, ki obravnavano območje deli od centra naselja, ki je južno od meje OPPN.
- Za nove stanovalce bi lahko motnjo predstavljal tudi hrup od železnice, ki na jugu neposredno meji na območje OPPN.

### 9.3.8 KVALITETE V PROSTORU

Območje OPPN ima več kvalitete, in sicer:

- Območje OPPN ima več kvalitete, in sicer:
- ugodna južna lokacija glede na osončenost, prevetrenost, ki omogoča kvaliteto bivanja,
- raven teren, ki omogoča lažjo gradnjo,
- bližina centra naselja z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi na jugu ter bližina družbene infrastrukture, šole in vrtca, severno od obočja OPPN.

## 9.4 PREDMET OPPN

Predmet OPPN je umestitev v prostor več večstanovanjskih stavb s spremljajočimi dejavnostmi in podzemno garažo ter zunanja ureditev okolice stavb.

### 9.4.1 PROGRAM

Na območju OPPN se uredi/zgradi:

- večstanovanjske stavbe,
- poslovni program ob južnem delu Kapelske ceste,
- podzemna garaža,
- otroško igrišče,
- infrastrukturne objekte, ki so povezani s komunalno-energetskim in telekomunikacijskim opremljanjem gradbene parcele.

### 9.4.2 OSNOVNA IZHODIŠČA

Osnovno izhodišče je, da se ob upoštevanju investitorjevih potreb po zagotovitvi do 140 stanovanj različne velikosti, z urbanističnimi in arhitekturnimi elementi doseže ugodno bivalno okolje, ločeno od individualne stanovanjske pozidave in čim večji občutek prostornosti med novimi stavbami. Za realizacijo predvidenega programa se upoštevajo naslednja izhodišča:

- na območju OPPN se zgradi do šest novih večstanovanjskih stavb,
- ob južnem delu Kapelske ceste, ki predstavlja centralno os severnega dela naselja, se v pritličju večstanovanjskih objektov uredijo prostori za opravljanje spremljajočih dejavnosti (npr. trgovina dnevne oskrbe, gostinski lokal, pekarna, slaščičarna, frizer...),
- parkirna mesta za stanovalce se uredijo v podzemni garaži,
- parkirna mesta za obiskovalce in za opravljanje dejavnosti se uredijo na terenu,
- na parkirišču se zagotovi zadostno število parkirnih mest za invalide, posebej pa za motocikle in kolesarje,
- za potrebe stanovalcev se uredi otroško igrišče,
- odmiki med stavbami morajo zagotoviti zadostno osončenost vseh bivalnih prostorov,
- med obstoječo pozidavo za zahodni strani in pozidavo večstanovanjskih stavb se uredi zeleni pas,
- ob obstoječih cestah se zasadi drevored,
- med večstanovanjskimi stavbami se uredijo zelene površine z zasaditvijo dreves,
- rezervira se prostor za rekonstrukcijo in širitev Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča,
- višine novih objektov ne smejo presegati 13,00 m, s tem, da je zadnja, terasna etaža, zamaknjena v notranjost tlorisa stavbe,
- največje tlorisne velikosti večstanovanjskih stavb so 33,0 m x 18,0 m, oziroma 28,0 m x 18,0 m, kar se določi z gradbenimi mejami.

## 9.5 UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

### 9.5.1 VRSTE DEJAVNOSTI IN VRSTE OBJEKTOV

#### DEJAVNOSTI

Območje OPPN je namenjeno predvsem za stanovanjske namene.

V vseh večstanovanjskih stavbah je možno opravljanje spremljajočih dejavnosti, kot samozaposlitev stanujočih. V pritličju večstanovanjskih stavb z oznako 4A in 6B, ki so ob Kapelski cesti je obvezno opravljanje dejavnosti in sicer pri stavbi z oznako 6B v celotnem pritličju stavbe in pri stavbi z oznako 4A le v delu pritličja, ki je orientiran proti Kapelski cesti iz razloga, ker bo območje ob Kapelski cesti prevzelo funkcijo sekundarnega centra naselja Dobova.

Kot spremljajoče dejavnosti se lahko opravljajo različne dejavnosti vezane na trgovino (npr. trgovina dnevne oskrbe, pekarna, slaščičarna, lekarna...), gostinstvo (npr. restavracija, bar...), storitvene dejavnosti (npr. pošta, banka, frizerski in kozmetični salon, čevljar, popravila hišnih aparatov, odvetništvo, projektantske storitve, dekoraterstvo, fotografske dejavnosti, računalništvo in druge pisarniške dejavnosti), ambulantne dejavnosti (npr. zobozdravnik...), izobraževalne dejavnosti (npr. tečaji tujih jezikov...), športne dejavnosti (npr. fitnes centri...) in druge dejavnosti, ki nimajo negativnih vplivov na bivanje stanovalcev.

#### VRSTE OBJEKTOV

Na območju OPPN so glede na veljavno klasifikacijo vrst objektov dovoljene naslednje vrste objektov:

- a) Glavni objekt:
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, kjer se vsaj polovica uporabne površine stavbe uporablja za stanovanjske namene,
  - 12420 Garažne stavbe, samo v kombinaciji z večstanovanjskimi stavbami.
- b) Pomožni objekti:
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice — gostilne možne le kot funkcionalna enota znotraj objektov št. 4(A) in 6(B) in le-tem pripadajoči pomožni objekt »gostinska terasa« v obliki nadstrešnice,
  - 12420 Garažne stavbe: kolesarnica,
  - 2520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišče nenevarnih odpadkov (shramba posod za smeti), rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo,
  - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: senčnica,
  - 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroško igrišče,
  - 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – dopustne so ograje le na zahodnem območju OPPN.

Na celotnem območju OPPN je možna gradnja gradbeno inženirskih objektov, in sicer:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste – vse razen gozdne ceste, gozdne vlake in jahalne steze;
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas - otroška igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi.

Na območju OPPN se glede na veljavne predpise o razvrščanju objektov lahko gradijo zahtevni, manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

Na območju OPPN je dopustna gradnja senčnic, kolesarnic in shramb posod za odpadke, pri čemer mora posamezen objekt služiti najmanj dvema večstanovanjskima stavbama.

Poleg zgoraj navedenih objektov je možna gradnja tudi naslednjih, kot so priključek, vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine, ekološki otok, objekt za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah ter zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije ter drugi gradbeni posegi, kot so izkopavanja in nasipavanja obstoječega terena.

### **9.5.2 OSNOVNI KONCEPT**

Na območju OPPN se zgradi šest večstanovanjskih stavb, ki so medsebojno razporejene na način, da z medsebojnimi odmiki (cca 15 m) zagotavljajo zadostno osončenost vsake posamezne stavbe. Orientacija stanovanj v stavbah je sever – jug, tako da je daljša fasada orientirana na jug, s čimer se omogoča kvalitetno južno osončenje v stanovanjih in ugodno bivanje. V dveh stavbah, ki so ob Kapelski cesti, so stanovanja orientirana vzhod – zahod, ker je daljša fasada stavb vzporedna s Kapelsko cesto, na način da oblikuje ulično fasado bodočega sekundarnega centra naselja Dobova.

Pod večstanovanjskimi stavbami se uredi podzemna garaža za parkiranje stanovalcev. Vhod v garažo je s Kapelske ceste, s čimer se večji del prometa, predvsem zaradi hrupa, oddalji od stanovanjskih cest, kot je Cvetna ulica na severu in Ulica Marka Šavriča na jugu. Poleg navedenega bo Kapelska cesta s predmetno pozidavo in kasnejšo predvideno pozidavo na svoji vzhodni strani pridobila funkcijo mestne ulice.

Parkirišča za obiskovalce večstanovanjskih stavb in za stranke poslovnih prostorov ter parkirišča za invalide, motorna in navadna, oziroma električna kolesa se uredijo na treh lokacijah na terenu med stavbami, in sicer eno parkirišče za dve stavbi. Ob parkiriščih se v pomožnem objektu, ki oskrbuje dve stavbi, uredijo prostori za postavitve posod za smeti in kolesarnica.

V osrednjem delu območja OPPN se uredi otroško igrišče. Na območju je možno postaviti tudi senčnice za druženje stanovalcev, in sicer le ena senčnica za najmanj dve stavbi.

Območje večstanovanjskih stavb se, na zahodni strani, od obstoječe pozidave individualnih stanovanjskih stavb loči z zelenim pasom, ki je širok najmanj 4,0 m in se sestoji iz visokih in srednje visokih dreves ter grmovnic razporejenih organsko v gručah. Ob obstoječih cestah se posadijo drevoredi visokih dreves. Prostor med stavbami se uredi kot travnik s posameznimi gručami dreves, ki s svojimi koreninami lahko uspevajo v zemljini nad podzemno garažo. Po zelenici se tlakuje pešpot, ki povezuje vse stavbe medsebojno in s parkirišči ter s Kapelsko cesto, kot mestno ulico. Za zasaditev se izbirajo listnate drevesne vrste, ki v poletnem času zagotavljajo senčenje prostorov, v zimskem pa njihovo osončenje.

### **9.5.3 UMESTITEV OBJEKTOV V PROSTOR IN NJIHOVO OBLIKOVANJE**

#### **VEČSTANOVANSJKE STAVBE – GLAVNI OBJEKTI**

Za umestitev večstanovanjskih stavb v prostor je določena gradbena meja, ki določa prostor za pozidavo stavb, ki je velikosti 33,0 m x 18,0 m za stavbe z oznako A, oziroma 28,0 m x 18,0 m za stavbe z oznako B. Stavbe so lahko manjših tlorisnih dimenzij.

Tloris stavbe je v osnovi podolgovate oblike, kar pomeni, da je lahko pravokotne oblike, lahko je sestavljena iz med seboj zamaknjenih volumnov ali pa ima dodane oziroma odvzete posamezne dele. Vse te različice morajo v osnovi ustvarjati vtis podolgovate oblike stavbe.

Višina stavb je največ do 13,00 m nad koto pritličja, ki je določena in sicer, 143 m n.v. s toleranco 30 cm. Glede etažnosti so to stavbe s pritličjem in dvema nadstropjema ter terasno etažo (P+2+T), ki je od zunanjega roba osnovnega tlorisa stavbe zamaknjena v notranjost za najmanj 4,0 m. Zamik zadnje (terasne) etaže je predviden z namenom vizualnega zmanjšanja višine stavbe, ker se območje OPPN neposredno navezuje na obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo, za katero so značilne pritlične in enonadstropne stavbe z dvokapno streho, naklona do 40° in višine do 10,0 m.

Nove stavbe imajo zaradi drugačne tipologije pozidave ravno streho, ki je glede na večje horizontalne in vertikalne gabarite večstanovanjskih stavb primerna rešitev, saj hkrati vizualno zmanjšuje njihovo višino v odnosu do obstoječe pozidave.

Zaradi stika območja večstanovanjskih stavb z drobno individualno stanovanjsko pozidavo se z urbanističnimi in arhitekturnimi elementi stremi k zmanjšanju volumnov stavb. S tem namenom morajo biti fasade členjene na različne načine, npr. z zamiki volumnov in s tem drobljenjem osnovnega volumna, z dodajanjem in odvzemanjem volumna ter ustvarjanjem igre svetlobe in sence na fasadah. Členitve fasad se lahko doseže tudi z ustvarjanjem ritma drobnih fasadnih elementov (npr. stebri, brisoleji), ki dajo videz lahкотnosti stavbe, z barvo ali/in materiali, z večjimi steklenimi površinami ipd. Osnovni material fasade je omet svetlih, toplih zemeljskih barv ali bele barve, ki so značilne za okoliško pozidavo. Ograje na balkonih so transparentne.

Del glavnega objekta je podzemna garaža za parkiranje stanovalcev večstanovanjskih stavbah. Nad garažo se uredi najmanj 1,2 m sloja zemlje, ki omogoča ureditev zelenih površin med večstanovanjskimi stavbami.

#### POMOŽNI OBJEKTI – POMOŽNE STAVBE

Pomožne stavbe na območju OPPN so pritlične stavbe, višine do 4,0 m, za shranjevanje posod za odpadke in koles, senčnica za oddih stanovalcev ter nadstrešnice pri poslovnih prostorih (npr. gostinskemu lokalu). Predvideva se ena stavba, v kateri se uredi prostor za posode za odpadke in za shrambo koles, ki se umesti ob parkirišča, čim bliže prometnicam in služi najmanj dvema večstanovanjskima stavbama. Strehe so ravne, fasade so iz ometa ali pločevine grafitno sive barve. Senčnice se oblikujejo kot nadstrešnice, postavljajo se kot samostojne na utrjenih in zelenih površinah in sicer ena za najmanj dve večstanovanjski stavbi. Strehe so ravne. Nadstrešnice ob Kapelski cesti, pri stavbah z oznako 4(A) in 6(B), imajo ravno streho, prepovedane so lesene konstrukcije.

#### OSTALI POMOŽNI OBJEKTI

Ostali pomožni objekti, ki niso stavbe so:

- rezervoar in cisterna za vodo do 100 m<sup>3</sup>,
- rezervoar za nafto ali plin do 15 m<sup>3</sup>,
- ograja višine do 1,2 m in sicer le ob zahodni meji OPPN, med obstoječo in novo pozidavo.

#### ZUNANJA UREDITEV

Med večstanovanjskimi stavbami se uredijo zelene in peš površine ter parkirišča, namenjena obiskovalcem, invalidom, motornim kolesom in navadnim oziroma električnim kolesom.

Povšine parkirnih mest se izvedejo s travnatimi ploščami, ob robu se zasadijo drevesa zaradi sence v poletnem času in da bi se ustvarilo čim bolj prijetno bivanje.

Na zahodni strani območja OPPN, na stiku z obstoječo pozidavo, se uredi zeleni pas širine približno 4,0 m, ki je na raščenem terenu. Zasadi se z visokimi in srednje visokimi drevesi listavcev ter grmovnicami, ki se zasadijo v gručah, organsko, da se ustvari vtis širšega pasu z

gosto zasaditvijo, s čimer se zastrejo pogledi proti obstoječi pozidavi in s tem ustvari bolj intimen prostor stanovalcev obstoječe pozidave.

V osrednjem delu območja OPPN se uredi otroško igrišče, na otrokom prijazen način, z zasaditvijo dreves, ki bodo senčila igrišče v vročih poletnih časih.

Ob obstoječih ulicah, Kapelski cesti, Cvetni ulici in Ulici Marka Šavriča se zasadijo drevoredi.

Tlakovane pešpoti med stavbami povezujejo večstanovanjske stavbe med seboj ter z obstoječimi prometnicami na obrobju OPPN, parkirišči in otroškim igriščem. Med njimi so zelene travnate površine zasajene z gručami dreves in grmovnic.

Faktor zelenih površin je najmanj 0,3.

Za vzdrževanje zelenih površin in visokih dreves je potrebna posebna skrb, med drugim tudi zadostna globina zemljine nad garažo (najmanj 1,2 m), redno zalivanje v vročem vremenu in dobra drenaža.

## 9.6 ZASNOVA URBANISTIČNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

### PROMETNO OMREŽJE

Dostop na območja OPPN z motornimi vozili je preko vhoda v podzemno garažo s Kapelske ceste, ki je na vzhodni strani OPPN.

Peš in kolesarski dostop ter dostop z motornimi vozili za obiskovalce večstanovanjskih stavb in stranke poslovnih prostorov je omogočen z vseh obstoječih cest, Cvetne ulice na severu, Ulice Marka Šavriča na jugu in Kapelske ceste na vzhodu območja urejanja.

OPPN je v svojih variantnih rešitvah nakazal tudi peš in kolesarsko povezavo (s podhodom pod železnico) s primarnim centrom naselja Dobova (južno od železnice) — mnenja smo, da je ta rešitev nujno potrebna in je žal bila pozabljena pri reševanju podvozne ceste ter ukinitve obstoječega prehoda čez železnico na tem istem mestu.

Za dimenzioniranje števila parkirnih mest za stanovalce, obiskovalce večstanovanjskih stavb in stranke poslovnih subjektov so uporabljena določila 82. člena odloka o OPN, upoštevano je skupno 134 stanovanj povprečne velikosti 65 m<sup>2</sup> in poslovni prostori velikosti cca 800 m<sup>2</sup>. Izračun parkirnih mest je sledeči:

Vrsta objekta		Število parkirnih mest (PM)	Izračun	Zagotovljeno
11220 Tri in večstanovanjske stavbe				
	Za stanovalce	1-3 PM/stanovanje, odvisno od velikosti stanovanja (upoštevano 2 PM/stanovanje)	268 PM	278 PM (v podzemni garaži)
	Za obiskovalce	0,2 PM /stanovanje, ne manj kot 2 PM na stavbo	27 PM	45 PM (na terenu)

12301 Trgovske stavbe		1 PM/30 m <sup>2</sup> BEP, ne manj kot 2 PM	25 PM	
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti		1 PM/30 m <sup>2</sup> BEP, ne manj kot 2 PM		
12112 Gostilne, restavracije, točilnice		1 PM/4 sedeže, ne manj kot 5 PM		
SKUPAJ			320 PM	323 PM

Na območju OPPN so predvideni koridorji za rekonstrukcijo in širitev Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča.

Izdelana idejna prometna ureditev predvideva ureditev križišča Ul. Marka Šavriča, Ul. Jožeta Šavriča in Kapelske ceste tako, da je glavna prometna smer Ul. Marka Šavriča — Ul. Jožeta Šavriča, po tej glavni prometni smeri vozijo tovorna vozila, ki imajo po Kapelski cesti prepoved vožnje. Avtobusni promet je speljan na Kapelsko cesto, kamor se prestavi obstoječe bus postajališče, drugo bus postajališče je postavljeno ob južno mejo območja OPPN, na severno stran Ulice Marka Šavriča.

V 1. etapi se uredi promet v tem križišču tako, da se omeji hitrost na 30 km/h, preglednost priključka Kapelske ceste na Marka Šavriča pa se zagotavlja z ogledalom.

## 9.6.1 OSTALA INFRASTRUKTURNA OMREŽJA

### VODOVODNO OMREŽJE

Za napajanje novih objektov se zgradi nov javni sekundarni vodovod, ki se priključi na obstoječi javni primarni vodovod NL Ø 200 mm, v jašku, ki je na parceli št. 797/1, k.o. 1292 Gabrje, ob vzhodni meji območja OPPN. Najmanjši profil novega vodovoda je Ø 100 mm, poteka po obrobju območja OPPN, zunaj območja podzemne garaže. Posamezne stavbe se po najkrajši poti, preko priključnih cevi, ki so najmanjšega notranjega premera DN 20 mm, oziroma  $\frac{3}{4}$  cole, priključujejo na novi sekundarni javni vodovod. Vsaka posamezna stavba mora imeti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomerom, ki je zunaj stavbe. Merjenje porabe vode za stanovanjski in poslovni del objekta se izvaja ločeno.

### HIDRANTNO OMREŽJE

Na območju OPPN se upošteva obstoječe hidrante in postavijo se tudi novi nadzemni hidranti za gašenje požara.

### KANALIZACIJSKO OMREŽJE

#### Komunalna odpadna voda:

Nova objekta na severu območja OPPN se preko internih kanalizacijskih priključkov priključita na obstoječi javni primarni gravitacijski fekalni kanalizacijski vod, ki poteka po Cvetni ulici. Objekti osrednjega in južnega dela območja OPPN se priključijo na obstoječi, javni, primarni, gravitacijski fekalni kanalizacijski cevovod, PEHD Ø250 mm, ki poteka po Ulici Marka Šavriča, ob južni meji območja OPPN. Najmanjši premer kanalizacijskega priključka je DN 125

mm. Kanalizacijske cevi so iz ustreznega materiala in premera, ki se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije. Odpadna komunalna voda iz garaže se priključi na javni primarni kanalizacijski vod s prečrpavanjem.

#### **Padavinska odpadna voda:**

S streh objektov se vodi v ustrezno dimenzioniran zbiralnik ali/in v cevni zadrževalnik, ali več njih razpršenih po območju OPPN. Z utrjenih površin ter parkirišč se preko lovilca olj vodi v cevni zadrževalnik (ali več njih) ali ustrezno dimenzionirane posamezne ponikovalnice. Dimenzioniranje zbiralnika, zadrževalnika in ponikovalnic se izvede hkrati z izdelavo projektne dokumentacije, pri čemer se pri dimenzioniranju upošteva končna (druga) etapa ureditve območja OPPN in pogoji iz Geotehničnega mnenja. Med dnem objekta za ponikanje odpadne padavinske vode in najvišjo gladino podzemne vode je plast neomočenih sedimentov ali zemljin ali filtrirnega materiala debeline najmanj 1,0 m.

### **ELEKTRIČNO OMREŽJE**

#### **Niskonapetostno omrežje:**

Nove stavbe se priklopijo na TP 20/0,4 kV Dobova mizarska, ki se zaradi povečanja kapacitete rekonstruira na 2x 1000 Kva. Za napajanje območja OPPN se zgradi nov NNKB, ki poteka podzemno v zaščitni cevi Ø 160 mm. Trasa novega NNKB poteka po osrednjem delu območja OPPN. Vsaka posamezna večstanovanjska stavba se preko internega elektro priključka priključi na nov NNKB. Za potrebe informatike se po celotni trase EKK predvidi še dvojček 2xØ 50 mm. Zračni električni vod, ki poteka v južnem delu območja OPPN se odstrani in se ga nadomesti z novim v podzemni izvedbi. Pred izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se izdelata idejna zasnova elektrifikacije območja OPPN.

#### **Javna razsvetljava**

Ob rekonstruiranih obstoječih cestah, ob pešpotih znotraj območja OPPN, ob otroškem igrišču in ob parkiriščih se postavijo svetilke javne razsvetljave.

### **TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE**

Obstoječi TK vod, ki poteka ob Kapelski cesti se od križišča Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča do križišča Kapelske ceste in Cvetne ulice opusti in nadomesti z novim vodom PVC Ø 125 mm. Obstoječi TK vod, ki poteka čez območje OPPN se ukine in nadomesti z novo traso, ki se priključi na novi vod PVC Ø 125 mm, ki je ob Kapelski cesti, na vzhodu območja OPPN. Od novega TK voda, ki poteka ob Kapelski cesti, se do posameznih objektov izvedejo posamezni odcepi s cevjo AC Ø 50 mm. Posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice.

### **ODPADKI**

Na območju OPPN se odpadki zbirajo na zbirnih mestih, ki so urejena v pomožni stavbi na parkiriščih, in so v bližini javnih prometnic. Predvidena so tri zbirna in hkrati odjemna mesta — vsako urejeno za dve stavbi skupaj.

Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, steklovina ter ostali odpadki), ki se jih lahko predeluje, se zbirajo ločeno v zabojnikih in se jih odvažajo na nadaljnjo predelavo. Lokacija za zbiranje tovrstnih odpadkov (ekološki otok) je na jugu, zunaj območja OPPN, med železniško progo in Ulico Marka Šavriča.

### **OGREVANJE**

Za ogrevanje se lahko koristijo energenti, ki jih dovoljuje zakonodaja, obnovljivi viri energije in zemeljski plin.

## **9.7 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

### **9.7.1 VARSTVO OKOLJA**

#### **ZRAK**

Stanovanjska gradnja ne bo imela negativnih vplivov na kakovost zraka.

#### **VODA**

Območje OPPN ni v varstvenem pasu varovanja pitne vode. Komunalna odpadna voda se vodi v male komunalne čistilne naprave.

Odpadna padavinska voda s ceste se vodi v ponikovalnico.

#### **HRUP**

Skladno s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) se območje OPPN uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom, pri čemer so dopustne mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

Pri novogradnjah objektov in posegih v obstoječe objekte v varovalnem progovnem pasu železniške proge se v nadaljni projektni dokumentaciji predvidi ustrezna zaščita pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa.

Objekta najbližje železnici imata aktivne fasade orientirane stran od železnice, s čimer zagotavljamo večjo kvaliteto bivalnih prostorov.

Na južni strani območja so za zaustavljanje hrupa predvidene tudi zasaditve (drevored).

#### **TLA**

Pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter se uporabiti za ureditev zelenic na območju OPPN ali sanacijo degradiranih površin v občini. Na območju OPPN ne obstaja nevarnost razlitja nevarnih snovi.

#### **SVETLOBNO ONESNAŽEVANJE**

Razsvetljava pešpoti, parkirišč in otroškega igrišča se usmerja in načrtuje tako, da na oknih varovanih prostorov v stanovanjskih stavbah ne presega predpisanih mejnih vrednosti, skladno s predpisom, ki ureja svetlobno onesnaževanje.

### **9.7.2 VARSTVO NARAVE IN KULTURNE DEDIŠČINE**

Na območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot.

Celotno območje OPPN je znotraj registriranega arheološkega najdišča Dobova – arheološko območje (EID 1-09804). Na območju so bile izvedene arheološke raziskave in je pridobljeno *Poročilo o izvedbi predhodnih arheoloških raziskav (arheološki testni izkop) zaradi priprave OPPN za večstanovanjsko gradnjo v Dobovi*, izvajalec: PJP, d.o.o., Slovenska Bistrica, marec 2025. Rezultati kažejo, da je potrebno izvesti raziskave ob gradnji na vzhodnem delu

območja OPPN. V primeru povečane vsebnosti najdb je potrebno izvesti izkopavanja »omejenega obsega«. Na preostalem delu območja OPPN se mora izvajati občasni konzervatorski nadzor nad pripravljalnimi gradbenimi deli.

## **9.8 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **9.8.1 PROTIPOTRESNA VARNOST**

Pri gradnji objektov je treba upoštevati določila veljavnih predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. stopnje po EMS, projektni pospešek je 0,3 g.

Okoliške javne ceste ter razporeditev stavb in zelenic med njimi omogočajo nemoteno evakuacijo in intervencijo v primeru potresa.

### **9.8.2 ZAŠČITA PRED POŽAROM**

Požarno varstvo in lokacije objektov morajo biti urejeni skladno z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Cestni sistem in razpored pešpoti ter zelenic omogoča dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop vozil za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce ter za evakuacijo ljudi in premoženja.

Hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti pokriva celotno območje OPPN in zagotavlja zadostne količine požarne vode.

Nove stavbe upoštevajo varnostne odmike od parcelnih mej, ki so določeni z gradbenimi mejami in medsebojne razmike, ki so cca 15 m, zaradi preprečitve prenosa požara z objekta na objekt.

## **9.9 NAČRT PARCELACIJE**

Načrt parcelacije je razviden iz grafične priloge št. 12 *Načrt gradbenih parcel – II. etapa*. Na območju OPPN javno površino predstavljajo obstoječe ceste in koridor za njihovo rekonstrukcijo.

## **9.10 ETAPNOST**

V prvi etapi se ohranjajo objekti na parcelnih št. 786/13 in 787/4, obe k.o. 1292 Gabrje skupaj z obstoječimi infrastrukturnimi priključki, ali se za njih izvedejo novi priključki. Glede na ohranjanje obstoječih objektov se temu primerno izvede podzemna garaža. V prvi etapi se zgradijo najmanj tri večstanovanjske stavbe z oznakami 3B, 4A in 5A ter otroško igrišče, možno jih je izvesti tudi več. Ob obstoječih objektih se lahko postavijo panelne ograje, višine do 1,5 m.

Pred realizacijo 2. etape se morajo porušiti obstoječi objekti.

Gradnja lahko poteka etapno, tako da je vsaka posamezna etapa zaključena konstrukcijska in funkcionalna celota skupaj z zunanjo ureditvijo, z vso potrebno komunalno opremo za funkcioniranje posameznih objektov, dimenzionirano za končno število uporabnikov v območju OPPN ter na način, da ne ovira izvedbe preostalega dela komunalnega opremljanja v nadaljnjih etapah.

## 9.11 TOLERANCE

Tolerance za večstanovanjske stavbe in infrastrukturne objekte:

- za horizontalne gabarite objektov so podane znotraj gradbene meje;
- za višinske gabarite so do +0,2 m, od te višine lahko odstopajo postavitve dimnikov, anten, inštalaterskih napeljav ter podobnih tehnično-tehnoloških elementov, potrebnih za funkcioniranje objekta;
- odstopanja od infrastrukturnih ureditev so možna pod pogojem, da se ne onemogočajo ureditve zelenih površin;
- pri objektih in trasah prometne, komunalno-energetske infrastrukture in sistema zvez je možno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganj, medsebojnih razmikov, zmogljivosti, materialov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma gradbeno parcelo ipd., če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, spremenjene parcelacije ali ustrežnejše tehnološke rešitve ipd.;
- mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je možno prilagoditi v primeru tehnično ustrežnejše rešitve;
- nadomestna trasa električnega voda v jugovzhodnem vogalu območja OPPN se lahko izvede izven območja OPPN, preko novega NNKB;
- pri gradnji cest je možno manjše odstopanje od poteka trase ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi lastništva, terenskih pogojev ali bolj ustrežne rešitve.

## 9.12 UPOŠTEVANJE NADREJENJIH PROSTORSKIH AKTOV IN DRŽAVNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA

Upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora je podano v nadaljevanju.

### 9.12.1 UPOŠTEVANJE BISTVENIH PODLAG ZA PRIPRAVO PREDMETNEGA OPPN

- OPPN posega na območje *Državnega lokacijskega načrta preložitve regionalne ceste RII-420 na območju naselja Dobova* (Ur. l. RS, št. 24/05, 50/05, v nadaljevanju DLN). 89. člen ZUreP-3 določa, da lahko občina v območju državnega prostorskega izvedbenega akta pripravi občinski prostorski izvedbeni akt v skladu z *Zakonom o urejanju prostora* (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju ZUreP-3), če s tem nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, načrtovanih v državnih prostorskih izvedbenih aktih, in če s tem soglašata vlada. V postopku priprave OPPN se pridobiva soglasje Vlade.
- Na podlagi *Občinskega prostorskega načrta občine Brežice* (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21, v nadaljevanju OPN), je na območju OPPN določena namenska raba prostora za centralne dejavnosti (CU) osrednja območja centralnih dejavnosti, osrednjega območja prosto stoječe individualne gradnje (SSe) ter površin za ceste (PC). Pozidava z izključno večstanovanjskimi stavbami na teh treh območjih ni v skladu z OPN, ker je na območju namenske rabe prostora CU predvidena pozidava s prevladujočimi centralnimi dejavnostmi, na območju namenske rabe Sse je predvidena pozidava enostanovanjskih hiš, na območju namenske rabe PC pa je prostor rezerviran za ureditev cestnih in obcestnih površin. Stanovanjske stavbe so možne le kot spremljajoča in ne pretežna dejavnost. Za realizacijo investitorjeve namere je potrebno spremeniti namenske rabe prostora iz:
  - osrednjega območja centralnih dejavnosti (CU) v večstanovanjsko gradnjo (SSv),
  - osrednjega območja prosto stoječe individualne gradnje (SSe) v večstanovanjsko gradnjo (SSv).
- Spremembo iz prejšnje alineje je na podlagi 130. člena ZUreP-3 možno narediti z OPPN, kadar je sprememba skladna s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, ter:
  - ter gre za spremembo namenske rabe na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z občinskim, regionalnim ali državnim razvojnim programom.
    - *Strategija občine Brežice, 2014*, določa, da se “zaradi teženj po poselitvi, dokaj dobre dostopnosti, izjemnih naravnih kvalitet in pogojev bivanja ter potencialov gospodarskega razvoja, v občini izkazujejo stalne potrebe po individualni stanovanjski in večstanovanjski gradnji, za katere je pričakovati, da se bodo še stopnjevale.”Občinski razvojni program določa urejanje novih površin za večstanovanjsko gradnjo, kar je vsebina OPPN. Upoštevanje ciljev prostorskega razvoja je podrobno utemeljeno v točki 9.12.6.
- Skladno s 309. člen ZUreP-3 se spreminja namenska raba iz območja centralnih dejavnosti (CU) v območje stanovanj (SSv) ter znotraj posameznih območij podrobnejše namenske rabe prostora iz osrednjega območja prosto stoječe individualne gradnje (SSe) v večstanovanjsko gradnjo.

### 9.12.2 UPOŠTEVANJE ZUreP-3

#### TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA (18. – 39. ČLEN)

##### **18. člen – sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja**

- Izdelovalec OPPN je v postopku priprave načrta izdelal variantne rešitve, na podlagi katerih je bila po usklajevanju z Občino izbrana končna varianta. Vse gradivo je bilo javno objavljeno na spletni strani Občine. Na podane pripombe javnosti sta izdelovalec in Občina podala odgovore; izdelano je bilo gradivo za pridobitev podrobnejših usmeritev NUP, ki so bile usklajene z NUP, izdelovalcem OPPN in Občino ter upoštevane pri izdelavi OPPN.

##### **19. člen – vrednotenje vplivov**

- Občina je pridobila mnenje ZRSVN glede verjetno pomembnih vplivov na varovana območja in obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja; v mnenju št. 3563-0131/2024-2 z dne 10. 4. 2024 je ugotovljeno, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave ni treba izvesti.

##### **21. člen – racionalna raba prostora**

- predmetna gradnja je ob Kapelski cesti, ob kateri se predvideva urejanje novega sekundarnega centra naselja, zato so v pritličju objekta ob tej cesti, ki ni neposredno vezana na obstoječo pozidavo, predvidene storitvene dejavnosti, ki služijo vsem prebivalcem severnega dela naselja;
- ker gre za ustvarjanje novega centra naselja, kar pomeni večjo gostoto prebivalstva in s tem tudi večje gabarite stavb in ker se sledi cilju največje možne izkoriščenosti obstoječih stavbnih zemljišč ob upoštevanju okoliške pozidave, se je predvidela večstanovanjska gradnja stavb do višine 13,00 m (P+2+T), kar je nekoliko večja višina od streh (slemen) obstoječih stavb;
- zaradi povečane gostote prebivalstva se je velika pozornost posvetila ureditvi zelenih površin in otroškega igrišča, namenjenih prebivalcem novih stavb;
- prehod med individualno stanovanjsko pozidavo in večstanovanjsko pozidavo je predviden z zelenim pasom;
- racionalna raba je upoštevana tudi pri medsebojni povezanosti poselitve in gospodarske javne infrastrukture (GJI), ker se nova pozidava direktno navezuje na obstoječo GJI z najmanjšimi posegi v prostor, ker vse trase potekajo v javnih površinah.

##### **22. člen – prepoznavnost naselij in krajine**

- predlagana pozidava se prilagaja reliefnim značilnostim obstoječega terena, ki je raven, kar ima za posledico najmanjši poseg v teren;
- večstanovanjske stavbe sooblikujejo novi sekundarni center naselja, zato so vertikalni gabariti nekoliko večji od obstoječih individualnih stavb, tako kot gabariti objektov centralnih dejavnosti v okolici (npr. šola), v silhueti naselja bodo ti objekti nekoliko izstopali in s tem nakazovali novi center naselja;
- glede na obstoječo morfologijo pozidave (obcestna linijska pozidava drobne strukture na ozkih parcelah, kjer se pozidava širi v globino parcel) je nova pozidava gručasta v odnosu na velikost gradbene parcele, vendar se z objekti v novi gručasti pozidavi sledi obstoječi obcestni pozidavi;
- v neposredni bližini območja OPPN sta obstoječi dve različni morfologiji:

- pretežno obcestna pozidava individualnih stanovanjskih hiš z razpršenimi pomožnimi objekti, na ozkih in dolgih parcelah;
  - posamezna točkovna poslovna pozidava velikega merila,
  - znotraj kareja v katerem je tudi območje OPPN (kare med Cvetno ulico na severu, Kapelsko cesto na vzhodu in ulico Marka Šavriča na jugu) je na vzhodu nepozidano območje, v osrednjem delu območje individualne gradnje in na zahodu točkovna gradnja velikega merila poslovnih stavb; vzhodno od kareja, v katerem izdelujemo OPPN, se nahaja kare (med Kapelsko cesto, Ilirsko cesto, Ulico Jožeta Šavriča) z delom nepozidanega zemljišča, delom individualne stanovanjske gradnje in delom točkovne gradnje večjega merila poslovnih stavb.
- tipologija na območju je sledeča: pojavljajo se individualne hiše drobnega merila ter poslovne stavbe večjega merila (poslovne stavbe na stičišču Cvetne ulice in Ulice Marka Šavriča ter poslovne stavbe nekdanje tovarne Beti, v EUP DOB-50 vzhodno od OPPN območja);
  - tipologiji nimata kvalitetnih arhitekturno urbanističnih elementov:
    - pojavlja se individualna gradnja s številnimi pomožnimi objekti razpršenimi po gradbeni parceli, brez definirane gradbene linije ali drugih regulacijskih elementov,
    - objekti so višine od P do P+1,
    - pojavljajo se lesene in ometane fasade,
    - pri poslovnih objektih prav tako ni kakovostne gradnje, razvidno je, da so se razvili stihijsko, z dodajanjem različnih volumnov v različnih obdobjih.
  - OPN predvideva na območju OPPN drugačno tipologijo od obstoječe — po OPN so na območju predvidene centralne dejavnosti, ki že po sami naravi objektov CU (trgovski center, zdravstveni dom, šola, vrtec, hotel,...) ne morejo slediti tipu individualnih stanovanjskih hiš;
  - občina v tem območju načrtuje nov sekundarni center naselja Dobove, zato sta drugačna tipologija in višinski poudarek na tem območju smiselna.

### **23. člen – urejanje prostora na območjih z omejitvami**

- nova pozidava je na območju podtalnice, zato se gradnja objektov izvede nad srednjo gladino podzemne vode;
- celotna gradnja je na območju kulturne dediščine (arhološko območje), izvedene so preliminarnbe raziskave, katerim sledi izvajanje raziskav ob gradnji.

### **27. člen – notranji razvoj naselij**

- z razporeditvijo novih večstanovanjskih stavb se zapolni nepozidani prostor v naselju, med obstoječo pozidavo na zahodu in Kapelsko cesto na vzhodu, oziroma se zaokroži obstoječa pozidava med obstoječimi prometnicami, ki potekajo na severu, vzhodu in jugu;
- dostopi do nove pozidave so učinkoviti, glavni dostop na gradbeno parcelo in v podzemno garažo je na vzhodni strani, s Kapelske ceste, manjši dostopi za obiskovalce in komunalna vozila so predvideni severne in južne strani.

### **30. člen – zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju**

- na območju OPPN so javne površine ceste, preostali prostor (otroško igrišče, zelene površine, pešpoti) je namenjen prebivalcem večstanovanjskih stavb, vendar so te površine funkcionalno vključene v okoliški prostor (povezave s šolo in vrtcem, železniško postajo, BUS postajališčem, storitvenimi dejavnostmi) in prav tako omogočajo prehode za ostale prebivalce;
- znotraj nove pozidave se zagotovijo zelene površine z zasaditvijo visokih dreves listavcev in nizkih grmovnic v kombinaciji s travnatimi površinami na način, da se nad podzemno garažo

predvidi sloj substrata (zemlje) v višini najmanj 1,2 m; z zasaditvijo se omogoča senčenje otroškega igrišča in bivalnih prostorov v stavbah v poletnih mesecih in osončenje v zimskem času.

### **31. člen – načrtovanje družbene infrastrukture**

- na območju OPPN so načrtovane storitvene dejavnosti za oskrbo in potrebe samih prebivalcev,
- obstoječ vrtec pri šoli nima zadostnih prostorov za otroke iz večstanovanjske soseske — zato dajemo možnost, da se del kapacitet po potrebi uredi tudi v pritličju večstanovanjskih stavb,
- šolske kapacitete zadostujejo potrebam nove večstanovanjske soseske,
- analiza obstoječega sistema primarnega in sekundarnega zdravstvenega varstva kaže, da predvidena realizacija OPPN DOB-15 ne povzroča investicijske potrebe po novih zdravstvenih objektih ali širitvi obstoječih kapacitet. Glede na razpoložljive zmogljivosti primarne ravni ter dejstvo, da bo del novih stanovalcev prihajal tudi iz lokalnega okolja, se oceni, da sistem zdravstvenega varstva lahko absorbira predvideno povečanje prebivalstva brez dodatnih investicijskih posegov. Na podlagi analize se ugotavlja:
  - realizacija OPPN DOB-15 ne zahteva gradnje novega objekta primarnega zdravstva,
  - ne zahteva širitve obstoječih kapacitet zdravstvenega doma,
  - ne povzroča investicijskih potreb na sekundarni ravni.
- OPPN DOB-15 ne ustvarja okoliščin, ki bi kakorkoli vplivale na potrebe po novi športni infrastrukturi. Prebivalci nove soseske bodo imeli možnosti športnega udejstvovanja in vključevanja v lokalnem okolju:
  - športna dvorana Dobova omogoča treninge in tekmovanja v različnih športih (rokomet, košarka, odbojka itd.), z več sto sedeži za gledalce in zagotavlja možnost treningov in športnih dogodkov, kakor tudi rekreacijske vadbe in aktivnosti tako za mladino kot odrasle,
  - ob osnovni šoli so zunanja športna in druga igrišča, ki nudijo prebivalcem prostor za rekreacijo, trening ter tekmovanja.
- podatki so povzeti iz elaborata ekonomike, izdelal ALTUS consulting d.o.o., številka dokumenta 2025.029/EE/1.0, februar 2026.

### **34. člen – načrtovanje gospodarske javne infrastrukture**

- območje OPPN se infrastrukturno opremi, načrtovani so priključki na obstoječo infrastrukturo (vodovod, kanalizacija, elektrika, telekomunikacije), ki je v neposredni bližini;
- predvidena je rekonstrukcija transformatorske postaje TP 20/04 kV Dobova mizarska, zaradi povečanja kapacitete na 2 x 1000 kVA;
- za dostop se uredijo priključki na obstoječe prometnice, za nekatere od njih (Kapelska cesta in Ulica Marka Šavriča) so predvideni koridorji za rekonstrukcijo (širitev, izgradnjo novih in rekonstrukcijo obstoječih pločnikov za pešce), oba koridorja posegata v območje OPPN, zato sta vključena v rešitve;
- izdelana je idejna prometna ureditev križišča Ulice Marka Šavriča, Ulice Jožeta Šavriča in Kapelske ceste, glavna prometna smer po kateri vozijo tovorna vozila je Ul. Marka Šavriča – Ul. Jožeta Šavriča;
- avtobusni promet se vodi po Kapelski cesti, obstoječe BUS postajališe, ki je južno ob Ulici Marka Šavriča (zunaj območja OPPN), se prestavi na vzhodno stran Kapelske ceste, ob južni meji območja OPPN na severni strani Ul. Marka Šavriča se predvidi novo BUS postajališče.

### **38. člen – določanje prostorsko izvedbenih pogojev**

- skladno z ZUreP-3 (130. člen), OPPN določa nove PIP, ki veljajo samo na tem območju, vendar izhajajo iz usmeritev nadrejenega akta OPN;
- v OPPN so določeni prostorsko izvedbeni pogoji, ki temeljijo na analizi prostora, v kateri je bilo izdelano več variantnih rešitev, pri čem so se iskale uravnotežene rešitve, ki zadoščajo javnemu interesu, in sicer predvsem glede gostote pozidave (faktor zazidanosti  $F_z = 0,3$  usklajen za SSv po OPN) in vertikalnih gabaritov (P+2+uvlečena terasna etaža);
- posebna pozornost se nameni oblikovanju fasad (členjene fasade), ki naj bi bile oblikovane na način, da z različnimi arhitekturnimi pristopi, elementi, materiali in barvami ustvarjajo videz manjših objektov zaradi sosednje drobne pozidave individualnih stanovanjskih stavb;
- v OPPN so določena tudi odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, s katerimi se ne spreminja videz območja in ne poslabšujejo bivalne in delovne razmere.

### **39. člen – merila za načrtovanje gradbenih parcel**

- za celotno novo pozidavo je predvidena ena gradbena parcela, razen v prvi etapi, ko imata obstoječa objekta na jugu območja svoji gradbeni parceli.

## SKUPNE DOLOČBE

### **52. člen — razmerja in uporaba prostorskih aktov**

- OPPN upošteva določila OPN,
- v 8. odstavku 142. člena OPN je določeno, da se z OPPN lahko spremeni podrobnejša namenska raba enote urejanja prostora, če je to usklajeno z zakonodajo,
- v 9. odstavku 142. člena OPN je določeno, da se podrobni prostorski načrt lahko izdela za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN.

## **9.12.3 UPOŠTEVANJE SPLOŠNIH SMERNIC S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE (januar 2013)**

### **2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij**

- OPN v 6. členu določa, da Dobova izgublja značaj podeželskega naselja in postaja delno urbano naselje, zato je potrebno v Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve (januar, 2013) upoštevati tudi 2.2.1 Splošne usmeritve za urbana naselja;
- z OPPN se del območja centralnih dejavnosti spreminja v stanovanjsko namensko rabo — vendar ostaja še vedno velik del območja (DOB-13, DOB-50) namenjen centralnim dejavnostim, s čimer so možnosti za razvoj urbanih funkcij še naprej zagotovljene. Poleg tega so v pritličju večstanovanjskih objektov predvidene storitvene dejavnosti;
- z umeščanjem večstanovanjske gradnje, z mešano rabo storitvenih in stanovanjskih dejavnosti, se prepletajo združljive rabe in različne dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi (individualna stanovanjska gradnja, večstanovanjska gradnja, storitvene dejavnosti);
- z umeščanjem večstanovanjske gradnje z mešano rabo storitvenih in stanovanjskih dejavnosti se zagotavlja razvoj sekundarnega centra, razvoj na tem območju je smiseln, saj je območje v oddaljenosti 5 minut od železniške postaje, na robu območja pa se nahaja avtobusno postajališče.

### **2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij**

- OPPN vnaša v območje novo kakovost z oblikovanjem sekundarnega centra naselja,
- z novo pozidavo se zgošča in zapolnjuje obstoječa pozidava;

- na območju ni kvalitetnih struktur, s pozidavo urejamo območje kot nov sekundarni center, ki ne more imeti značaj obstoječih individualnih hiš in poslovnih objektov;
- z OPPN ustvarjamo ulično fasado proti Kapelski cesti, ki bo bila glavna mestna ulica novega sekundarnega centra;
- OPPN ob vseh ulicah ureja občestni prostor kot zelen prostor z drevoredom.

#### **9.12.4 UPOŠTEVANJE PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE**

##### **23. člen – pravila za načrtovanje poselitve**

- v OPPN se nova pozidava prilagaja gradnji na ravnem terenu, območju, ki je s treh strani omejeno s prometnicami, in ob glavni prometni osi, ob kateri se ustvarja novo središče naselja (Kapelska cesta);
- stavbe so orientirane na obstoječe prometnice, morfološko se z novo pozidavo zapolnjuje obstoječ nepozidan prostor znotraj naselja in se zaključuje »kvartovsko« območje;
- tipologija nove pozidave (večstanovanjske stavbe) je drugačna od obstoječe (večinoma individualna stanovanjska pozidava), zato se med njima umesti zeleni pas, kot prehodni prostor med različnimi gabariti stavb;
- stavbe so razmeščene, da medsebojno omogočajo zadostno osončenje;
- čez območje potekajo pešpoti, po katerih se povezujejo sever (šola, vrtec) in jug (železniška postaja in BUS postajališče) naselja;
- znotraj območja OPPN se uredijo zelene površine in otroško igrišče;
- za zagotavljanje varnosti pred požarom je načrtovano novo hidrantno omrežje.

##### **32. člen – načrtovanje območij stanovanj**

- razporeditev nove pozidave omogoča socialne stike, ker so med stavbami zelene površine, na katerih je možna postavitve senčnic, je otroško igrišče za igro otrok in druženje staršev, ni dopustno ograjevanje območja, razen na zahodni strani, (proti obstoječi pozidavi), preko pešpoti so medsebojno povezane vse stavbe in Kapelska cesta, kot osrednja os bodočega centra naselja; ob kateri so storitvene dejavnosti;
- v novih stanovanjskih stavbah je omogočeno poleg bivanja tudi opravljanje storitvenih dejavnosti za oskrbo novih in obstoječih stanovalcev;
- predvidena so stanovanja različne velikosti, kar omogoča mešane socialne strukture stanovalcev;
- v neposredni bližini je šola, vrtec, BUS postajališče, železniška postaja;

##### **45. člen – načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce**

- znotraj območja OPPN potekajo pešpoti, ki povezujejo železniško postajo in BUS postajališče na južni strani (zunaj območja OPPN) s šolo in vrtcem na severni strani, zunaj območja OPPN;
- predviden je koridor za širitev obstoječih cest, z možnostjo gradnje mešanih površin za pešce in kolesarje;
- na območju OPPN so predvidene manjše stavbe – kolesarnice.

##### **87. člen – načrtovanje grajene strukture**

- na območju OPPN so za načrtovanje grajene strukture določena funkcionalna in oblikovna merila, kot so: tipologija zazidave (večstanovanjska pozidava s podzemno garažo), regulacijske črte (gradbena meja), višine objektov (določena je najvišja višina objektov do

- 13,00 m), stopnja izkoriščenosti ni določena, ker so določeni največji gabariti stavb (33 m x 18 m in 28 m x 18 m) ter faktor zelenih površin, ki je najmanj 0,3;
- določena so še merila za oblikovanje glavnih objektov (npr. obvezna členjenost fasade (npr. dodajanja in odvzemanja površin osnovnemu tlorisu), ravna streha;
  - lege objektov so določene z določitvijo gradbenih mej.

#### **88. člen – tipologija zazidave**

- tipologija na območju je sledeča: pojavljajo se individualne hiše drobnega merila ter poslovne stavbe večjega merila, na območju se pojavlja mešana tipologija;
- z OPPN se načrtuje večstanovanjska gradnja, ki se umešča ob obstoječi individualni stanovanjski gradnji, zaradi tega se med tema dvema tipologijama umesti zeleni pas (vmesni prostor);
- pogoji za odstopanje od osnovne tipologije so v dejstvu, da območje nove pozidave soustvarja novi, sekundarni center naselja, kjer se pričakuje večja gostota pozidave, kar posledično pomeni drugačno tipologijo od obstoječe;
- zaradi nove tipologije (stavbe večjih gabaritov) so določeni pogoji za oblikovanje višinskih gabaritov in sicer, stavbe so višine do 13,0 m, s tem, da je zadnja etaža za najmanj 4 m odmaknjena od roba tlorisa spodnje etaže, s čimer se »zmanjša« volumn, prav tako so določeni pogoji za oblikovanje fasad, s katerimi se ustvarja videz manjših volumnov (npr. členjene fasade, barve, materiali...);
- OPN predvideva na območju OPPN drugačno tipologijo od obstoječe, nova tipologija bi se zato na tem območju pojavila v vsakem primeru, saj že po sami naravi objekti v CU (trgovski center, zdravstveni dom, šola, vrtec, hotel, ...) ne morejo slediti tipu individualnih stanovanjskih hiš.

#### **89. člen – regulacijske črte**

- v OPPN je uporabljena gradbena meja, ki sledi največji dopustni tlorisni velikosti stavb.

#### **90. člen – višine objektov – višinski gabarit**

- višine so določene v metrih, merjeno od pritličja stavbe do najvišje točke (13,00 m ± 0,2 m);
- podzemna garaža mora imeti na stropni plošči najmanj 1,2 m zemlje, da se lahko sadijo visoka drevesa, temelji pa maorajo biti nad srednjo gladino podzemne vode.

#### **91. člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo**

- v OPPN ni določena stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (faktor zazidanosti in/ali faktor izrabe), določena je maksimalna tlorisna velikost stavb (v OPPN znaša Fz v primeru maksimalne pozidanosti 0,29 – PRS za čista stanovanjska območja dovoljuje največ 0,4) in faktor zelenih površin, ki znaša 0,3.

#### **92. člen – velikost in oblikovanje objektov**

- velikost objektov je določena z največjimi tlorisnimi dimenzijami (33 m x 18 m in 28 m x 18 m) in največjim višinskim gabaritom (do 13,0 m).

#### **93. člen – velikost in oblike gradbenih parcel**

- velikost in oblika gradbenih parcel je določena glede na namen stavb (večstanovanjski s podzemno garažo) in konfiguracijo terena (ravni teren), upoštevalo se je tudi potrebno

zemljišče za vzdrževanje stavb, možnost dostopov in priključkov na prometno in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo;

- v prvi etapi obstoječi stavbi na jugu območja OPPN ohranjata svoji gradbeni parceli, nove stavbe imajo novo gradbeno parcelo, v drugi (zadnji) etapi je celotno območje OPPN ena gradbena parcela, ker so vse večstanovanjske stavbe povezane s podzemno garažo in tvorijo en objekt,
- v OPPN je dopustno parcelacijo prilagajati etapam in fazam izvedbe OPPN.

#### **96. člen – načrtovanje drugih javnih odprtih površin**

- na območju OPPN so v primeru rekonstrukcije in širitve obrobni cest, te iste javne površine, ostale površine so privatne, pešpoti znotraj območja OPPN služijo funkcionalno vsem stanovalcem naselja.

#### **97. člen – načrtovanje površin za mirujoči promet**

- v podzemni garaži se zagotovi zadostno število parkirnih mest za stanovalce (2 PM /stanovanje), na terenu so parkirišča za obiskovalce večstanovanjskih stavb (0,2 PM/stanovanje), stranke poslovnih prostorov (cca 1 PM/30 m<sup>2</sup>), motorna, električna in navadna kolesa ter parkirišča za invalide.

#### **100. člen – opremljanje zemljišč za gradnjo**

- na območju OPPN je s strani NUP preverjena možnost uporabe obstoječe GJI za potrebe nove pozidave,
- nova pozidava se lahko priključuje na obstoječe kanalizacijske in telekomunikacijske vode, predvidena je razširitev obstoječega vodovoda in električnega omrežja.

### **9.12.5 UPOŠTEVANJE DOLOČIL DLN**

- OPPN posega na območje Državnega lokacijskega načrta preložitve regionalne ceste RII-420 na območju naselja Dobova (Ur. l. RS, št. 24/05, 50/05, v nadaljevanju DLN).
- 89. člen ZUreP-3 določa, da lahko občina v območju državnega prostorskega izvedbenega akta pripravi občinski prostorski izvedbeni akt v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju ZUreP-3), če s tem nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, načrtovanih v državnih prostorskih izvedbenih aktih, in če s tem soglašata vlada. V postopku priprave OPPN se pridobiva soglasje Vlade.
- Na delu območja DLN, v katerega posega območje OPPN, je predviden sledeč sklop ureditev:
  - brežine se mehko in zvezno spelje v obstoječi relief,
  - brežine se zaščiti s humuziranjem in zatravitvijo,
  - odmiki grmovnic od roba cestišča morajo znašati minimalno 1–2 m, odmiki dreves pa 5 m.
  - ohrani se obstoječ nadzemni in podzemni elektroenergetski vod NN (skladno s prikazom DLN, načrt št. G7, Situacija komunalnih vodov in naprav),
  - v križišču Kapelske ceste in Cvetne ulice je predvidena nova razpeljava javne razsvetljave, v jugozahodni del križišča je umeščena cestna svetilka (skladno s prikazom DLN, načrt št. G7, Situacija komunalnih vodov in naprav).
- OPPN za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15, posega v območje DLN (v obcestni prostor v severozahodnem delu DLN) s sledečimi ureditvami:

- Ureditvijo zelenih in peš površin ob robu lokalnih cest LC 024 271 (Kapele – Dobova) ter LC 027 571 (Kapelska cesta – Ulica Jožeta Šavriča). Predvidena je ureditev zelenice, drevoreda ter tlakovanih internih poti, ki vodijo z območja OPPN do peš pločnika ob prej omenjenih lokalnih cestah.
- Ureditev infrastrukturnih vodov in priključkov:
  - Elektroenergetsko omrežje — v območju posega (v skrajnem severnem delu) v DLN je predviden nov podzemni elektroenergetski vod, ki omogoča priklop objektov v območju OPPN na obstoječo TP 20/04 kV Dobova mizarska.
  - Javna razsvetljava — v območju posega v DLN sta obstoječi svetilki javne razsvetljave (skrajno severno in južno v območju posega v DLN). Obstoječi svetilki se ohrani, ob rekonstruiranih obstoječih cestah in ob peš poteh znotraj območja OPPN, se postavijo še dodatne nove svetilke javne razsvetljave.
  - Telekomunikacijsko omrežje — v območju posega v DLN poteka obstoječ telekomunikacijski vod, ki se ga ukine ter nadomesti z novim za potrebe ureditev OPPN.
  - Vodovod — v območju posega v DLN se nahaja obstoječ primarni vodovod NL Ø200 mm. Za napajanje novih objektov se predvidi v območju posega, na parceli št. 797/1, k.o. 1292 Gabrje, ob vzhodni meji območja OPPN, nov priključek na primarni vod ter sekundarni vod, ki poteka po obodu območja OPPN.
- V območje DLN ne posega nobena od večstanovanjskih stavb, niti podzemna garaža v katerem koli delu svoje pozidave.
- Ureditve zelenih površin, peš površin, postavitve terase gostinskega lokala ter ureditve infrastrukturnih vodov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo znotraj območja DLN ne bodo onemogočale izvedbe in uporabe lokalnih cest znotraj območja DLN. Predvidene ureditve smiselno dopolnjujejo obcestno ureditev, vzpostavljajo prostor ulice in s tem zagotavljajo kvalitetno rabo prostora:
  - zelene in peš površine dopolnjujejo ureditev obcestnega prostora, navezujejo se neposredno na peš hodnik na zahodni strani Kapelske ceste;
  - terasa gostinskega lokala, predvidena med večstanovanjsko stavbo in Kapelsko cesto, je umeščena na lokaciji, ki zagotavlja dovolj prostora za njeno postavitve, tako da ne moti peš in motornega na Kapelski cesti;
  - ukinitve, rekonstrukcije in postavitve novih infrastrukturnih vodov ne bodo vplivale na izvedbo in uporabo cest znotraj območja DLN.

### 9.12.6 UPOŠTEVANJE DOLOČIL OPN

- 6. člen določa, da je Dobova izgubila značaj podeželskega naselja in postala delno urbano, centralno naselje;
- 9. člen v 2. odstavku določa, da se strnjena gradnja in višja gostota pozidave zagotavljata v centralnih naseljih, v katere sodi tudi Dobova;
- 11. člen v 4. odstavku podaja usmeritve za stanovanjski razvoj. Večja območja za stanovanjsko gradnjo (pretežno individualno gradnjo, vendar ne izključno individualno) se omogoča v centralnih naseljih, v katere sodi tudi Dobova;
- 12. člen opredeljuje Dobovo kot lokalno središče, po številu prebivalcev je drugo največje naselje v občini Brežice;
- 39. člen določa, da se nove poselitve usmerja predvsem v poselitvena območja centralnih naselij skladno z razvojnimi potrebami naselij v okviru omrežja naselij. Občina bo pri tem zagotovila boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih. OPPN ureja prazno zemljišče na območju predvidenega sekundarnega centra naselja Dobova;
- 40. člen v 4. odstavku določa, da je potrebno zagotoviti boljšo izkoriščenost in bolj kakovostno rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih — območje OPPN je prazno zemljišče, ki je v celoti neizkoriščeno;
- 40. člen v 10. odstavku določa, da se v naselja Dobova prednostno zagotavlja notranji razvoj, in sicer z zgoščevanjem oziroma z izrabo prostih stavbnih zemljišč. V OPPN se z večstanovanjsko gradnjo pozidava zgošča;
- 43. člen v 1. odstavku določa, da se stanovanjska gradnja intenzivneje razvija v centralnih naseljih, v katere sodi tudi Dobova;
- 43. člen v 4. odstavku določa, da se stanovanjske dejavnosti prepletajo z družbenimi ter storitvenimi v centralnih naseljih, med katere sodi tudi Dobova;
- 123. člen določa podrobne izvedbene pogoje za gradnjo na SSV površinah za večstanovanjsko gradnjo skladno s katerimi so v večji meri opredeljeni tudi izvedbeni pogoji OPPN:
  - OPN predvideva na SSV površinah dejavnost bivanja s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo temu območju — OPPN predvideva skladno z OPN bivanjsko dejavnost s spremljajočimi dejavnostmi,
  - OPN na SSV površinah dovoljuje tri- in večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja, stanovanjske stavbe za posebne namene, stavbe za storitvene dejavnosti, garažne stavbe, druge gradbeno inženirske objekte za šport, rekreacijo in prosti čas,... — OPPN skladno z OPN določa kot glavni objekt tri- in večstanovanjske stavbe; med pomožnimi pa dovoljuje tudi garažne stabe, stavbe za funkcionalno dopolnitev, druge gradbeno inženirske objekte za šport, rekreacijo in prosti čas, otrško igrišče,...
  - OPN predvideva max. gostoto pozidave  $F_z=0,15-0,5$  — v OPPN znaša pri maksimalni pozidanosti gradbenih meja  $F_z=0,3$
  - OPN določa zelene površine min.  $F_{zp}=0,4$  ali  $15 \text{ m}^2/\text{stanovanje}$  — v OPPN znaša pri maksimalni pozidanosti gradbenih meja, izgradnji pomožnih objektov ter izvedbi zunanjih funkcionalnih tlakovanih površin  $F_{zp}=0,42$  ali  $\sim 40 \text{ m}^2/\text{stanovanje}$ ;
  - OPN predvideva sodobno oblikovanje fasad (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov, uporaba izrazitejših fasadnih barv kot poudarkov) — OPPN skladno z OPN določa členjene fasade, ki naj bi bile oblikovane na način, da z različnimi arhitekturnimi pristopi, elementi, materiali in barvami ustvarjajo videz manjših objektov zaradi sosednje drobne pozidave individualnih stanovanjskih stavb;
  - OPN omogoča namestitve sončnih kolektorjev in sončnih celic — OPPN skladno z OPN prav tako omogoča postavitev sončnih celic;

- OPN predvideva v osnovi pravokoten tloris — OPPN skladno z OPN določa v osnovi podolgovat tloris;
- iz OPN so se upoštevala splošna določila za normative pri določanju potrebnega števila parkirnih mest, obveznost načrtovanja podzemne garaže in ureditve zelenih površin;

#### **9.12.7 UPOŠTEVANJE URBANISTIČNEGA NAČRTA DOBOVA**

- Z večstanovanjsko gradnjo se obstoječo poselitev zgošča — Urbanistični načrt Dobova (UN) v točki 3 predvideva (ob spoštovanju načel trajnostnega razvoja in varovanja kmetijskih zemljišč) zgoščevanje obstoječe poselitve za zagotovitev zadostne površine stavbnih zemljišč namenjenih bivanju;
- UN v točki 3.1.1 predvideva zgoščevanje obstoječe stanovanjske pozidave in dopušča umeščanje večstanovanjske gradnje manjšega merila, sicer izjemoma;
- UN v točki 5.1 predvideva umeščanje strukture srednjega merila na območje centralnih dejavnosti, severno od železnice — kjer je tudi območje predmetnega OPPN. Po tej strategiji razvoja UN je na tem območju že po sami naravi dopustna tipologija objektov še večjih gabaritov (trgovski center, zdravstveni dom, šola, vrtec, hotel, ...), kot so v OPPN predvideni večstanovanjski objekti (po velikosti so to objekti srednjega merila);
- po UN je izjemoma dovoljena večstanovanjska gradnja. UN je bil izdelan leta 2014, v času do danes so se močno spremenile razmere na trgu in družbi, tako da je v današnjem času veliko povpraševanje po stanovanjski gradnji. Glede na izjemo, ki jo UN dopušča, se ta stanovanjska gradnja predvidi na območju centralnih dejavnosti, kjer je že po naravi dovoljena drugačna tipologija pozidave (objekti večjih gabaritov). Poleg tega se ob Kapelski cesti ustvarja nov sekundarni center Dobove, ki tudi sam po sebi dopušča drugačno tipologijo in večje gabarite gradnje.

## **10. ELABORAT EKONOMIKE\***

\* Elaborat ekonomike bo priložen v naslednjih fazah izdelave OPPN