



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR**

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Brežice  
Cesta prvih borcev 18  
8250 Brežice  
obcina.brezice@brezice.si

Številka: 35034-186/2024-2560-6

Datum: 17. 12. 2025

**Zadeva:** Mnenje s področja prostorskega razvoja k osnutku občinskega  
podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo Dobova,  
EUP DOB-15 (ID: 4385) v Občini Brežice  
**Zveza:** Vloga občine št. 3505-1/2024 z dne 2. 12. 2025

Ministrstvo za naravne vire in prostor na podlagi 42. in 129. člena ter drugega odstavka 122. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 75/25; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja:

**MNENJE S PODROČJA PROSTORSKEGA RAZVOJA K OSNUTKU OBČINSKEGA  
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO  
DOBOVA EUP DOB-15**

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je na podlagi drugega odstavka 122. člena ZUreP-3 preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo območje EUP DOB-15 v Občini Brežice (v nadaljnjem besedilu: OPPN) upoštevane usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja prostorskega razvoja in pri tem ugotovilo, da jih pripravljavec prostorskega akta **ni upošteval**.

**O b r a z l o ž i t e v:**

**1. Vloga občine**

Občina Brežice z vlogo št. 3505-1/2024 z dne 2. 4. 2025 ministrstvo pozvalo k podaji mnenja k osnutku OPPN. S predlaganim prostorskim aktom se načrtuje izgradnja večstanovanjske soseske s poslovnimi prostori, potrebno infrastrukturo in zunanjimi ureditvami v Dobovi. Območje obravnave je pretežno nepozidano in skupne velikosti približno 1,28 ha.

V skladu s 56. in 318. členom ZUreP-3 je bilo gradivo osnutka OPPN objavljeno na spletni strani občine. Vsebovalo je (vpogled 3. 12. 2025) osnutek tekstualnega in grafičnega dela (kazalo, naslovni listi, izsek in OPNja in 11 listov osnutka OPPN) ter spremljajoče gradivo OPPN. Osnutek

OPPN, št. projekta OPPN-02/24, november 2025, je izdelalo podjetje ARPLAN d.o.o., Krško; odgovorna vodja izdelave Ivanka Kraljič, univ. dipl. inž. arh. spec., št. ZAPS PA PPN 0916.

## **2. Pravna podlaga**

Iz gradiva izhaja, da je župan občine sprejel Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15 (Uradni list RS, št. 57/2024; v nadaljnjem besedilu: Sklep o pripravi OPPN) in da postopek priprave OPPN poteka po določilih ZUreP-3.

Postopek priprave OPPN je določen v 128. in 129. členu ZUreP-3. Iz 129. člena ZUreP-3 izhaja, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3. Ministrstvo je objavilo Usmeritve za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z ZUreP-3 - do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja (št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022), ki so dostopne na spletni strani:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/OPN/Postopek\\_priprave\\_OPPN\\_ZUreP-3.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/OPN/Postopek_priprave_OPPN_ZUreP-3.pdf).

Ministrstvu je z 42. členom ZUreP-3 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP) za področje prostorskega razvoja.

Ministrstvo je predmetnim OPPN v zbirki prostorskih aktov dodelilo identifikacijsko številko: 4385.

Iz gradiva izhaja, da gre pri predmetnem OPPN za OPPN, ki spreminjajo namensko rabo prostora (v nadaljnjem besedilu: NRP) brez predhodne spremembe občinskega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPN). V skladu s 130. členom ZUreP-3 ima Sklep o pripravi OPPN ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji za pripravo OPPN s spremembo NRP.

V Sklepu o pripravi OPPN občina navaja, da v skladu z 128. členom ZUreP-3 za OPPN izvede sprememba NRP, ne izvede pa se presoja sprejemljivosti plana na varovana območja vplivov na okolje, ker je Zavod RS za varstvo narave ocenil, da le te za predmetni OPPN ni treba izvesti. Občina v Sklepu o pripravi OPPN tudi ugotovi, da izvedba celovite presoje vplivov na okolje za predmetni OPPN, ni potrebna.

### Ugotovitve in usmeritve:

V delu predmetnega OPPN je predlagana sprememba podrobnejše NRP brez predhodne spremembe OPN iz »CU« v »SSv«. V skladu s 309. členom ZUreP-3 je z OPPN sprememba podrobnejše NRP iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj dopustna. Vendar mora taka sprememba NRP zadostiti tudi pogojem iz 130. člena ZUreP-3, in sicer:

- sprememba NRP mora biti v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami;
- gre za spremembo NRP na stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z občinskim, regionalnim ali državnim razvojnim programom.

Iz gradiva ni razvidno, za izvedbo katerega občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta gre. Pripravlavec naj navedeno preveri in obrazloži.

V sklepu priprave OPPN je upoštevanje skladnost z zakonom sicer navedena, vendar le ta ni pojasnjena v obrazložitvi, kar naj se dopolni.

### **3. Ugotovitve glede upoštevanja splošnih smernic in predpisov s področja prostorskega razvoja**

Ministrstvo je v postopku predmetnega OPPN podalo Usmeritve s področja prostorskega razvoja za pripravo OPPN št. 35034-186/2024-2560-4 z dne 13. 2. 2025 (v nadaljnjem besedilu: usmeritve).

#### **3.1 Upoštevanje smernic NUP**

OPPN se med drugim pripravi na podlagi smernic NUP. Za področje prostorskega razvoja se do objave posodobljenih smernic na podlagi ZUreP-3 uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013).

##### Ugotovitve in usmeritve:

Iz gradiva ni razvidno upoštevanje smernic NUP pri pripravi OPPN za področje prostorskega razvoja. Ministrstvo meni, da niso upoštevane usmeritve iz točke 2. 2. 1 o načrtovanju razvoja območij podeželskih naselij in točke 2. 3. 2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij. Izdelovalec naj rešitve prilagodi ali pojasni upoštevanje omenjenih usmeritev.

#### **3.2 Upoštevanje Temeljnih pravil urejanja prostora ZUreP-3**

Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati temeljna pravila urejanja prostora določena v 2. poglavju II. dela ZUreP-3 (18.-39. člen ZUreP-3).

##### Ugotovitve in usmeritve:

V spremljajočem gradivu so podane kratke obrazložitve glede upoštevanja temeljnih pravil urejanja prostora ZUreP-3 in pravil PRS pri pripravi OPPN. Kljub temu ministrstvo meni, da pri predvidenih ureditvah niso jasno upoštevana pravila glede:

- varovanja in ohranjanje kakovostne tipologije in morfologije naselja:  
V obrazložitvi je navedeno, da se z večstanovanjsko sosesko ureja novi center naselja. S povečanjem višine in z novo tipologijo gradnje se posega v prepoznano tipologijo in morfologijo naselja.
- zagotavljanja družbene infrastrukture:  
V naselju Dobova se z večstanovanjsko sosesko načrtuje bistveno povečanje števila prebivalcev. Iz strokovnih podlag ali obrazložitev ni razvidno, ali je v okolici zagotovljena primerna družbena infrastruktura za predvideno število novih stanovalcev.

Pripravljenec naj navedeno preveri, obrazloži, gradivo dopolni in uskladi.

#### **3.3 Upoštevanje pravil prostorskega reda Slovenije**

Za pripravo poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov je pri pripravi OPPN treba upoštevati pravila za urejanja prostora določena v Uredbi o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS), ki ostaja v uporabi v skladu s 340. členom ZUreP-3.

Ministrstvo je v usmeritvah izpostavilo, da je treba v obrazložitvi pojasniti upoštevanje pravil PRS. Izdelovalec je v obrazložitvah pojasnil upoštevanje pravil za načrtovano novo stanovanjsko sosesko.

#### **3.4 Upoštevanje predpisov o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN**

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Namen in vsebino OPPN določata 126. in 127. člen ZUreP-3. Iz 341. člena ZUreP-3 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz četrtega odstavka 50. člena ZUreP-3 uporabljajo določbe 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; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN).

Ugotovitve in usmeritve:

Osnutek OPPN vsebuje večino predpisanih sestavin s 15. členom Pravilnika OPPN. Pripravljaivec naj do naslednje faze vsebine OPPN ponovno preveri v skladu s 16., 17. in 18. členom Pravilnika OPPN in gradivo dopolni z vsemi predpisanimi vsebinami.

Pri vsebini osnutka OPPN se pojavljajo sledeče pomanjkljivosti:

- Območje OPPN naj obsega površine na katerih se načrtuje prostorske ureditve in pripadajoče površine, ki so potrebne za njihovo nemoteno izvedbo in rabo (območje naj se ponovno preveri in določi tudi vse EUP, ki jih območje OPPN obsega)
- Vplivi in povezave s sosednjimi območji so delno predstavljeni v obrazložitvi. Prikazani so s priključevanjem na cestno omrežje in vplivnim območjem tirov železnice. V osnutku OPPN ni prikaza vpliva in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji.
- Faznost izvedbe je predvidena, ni pa jasno predstavljena izvedba. Pred novogradnjo je treba porušiti obstoječe objekte, česar osnutek OPPN ne določa. S tega vidika se pričakuje tudi pojasnilo, da se zaradi načrtovanih novih objektov nikomur ne bo poslabšala kvaliteta bivanja.
- Tlorisna velikost objektov in število načrtovanih stanovanj v besedilu odloka in na načrtovanih rešitvah niso jasno predstavljeni.
- Prikaz ureditev ne predvideva objektov zaščite pred negativnim vplivom železniškega prometa, ki povzroča tresenje in hrup. Z načrtovanjem nove večstanovanjske soseske je treba zagotoviti kakovost bivanja in to tudi za štiri večstanovanjske objekte, ki ležijo v vplivnem progovnem pasu železniške proge.

Pripravljaivec naj navedeno do naslednje faze OPPN preveri, uskladi in gradivo dopolni.

Ministrstvo opozarja, da OPPN določa celotno izvedbeno regulacijo prostora v svojem območju urejanja. Predvidene ureditev cest in kolesarskih poti, ki so izven območja predmetnega OPPN, mora dopuščati tam veljavni prostorski izvedbeni akt, znotraj le tega pa se uredi in načrtuje z OPPN.

Ministrstvo priporoča, da pripravljaivec v odlok OPPN vključi tudi pogoje glede oblikovanja, lege ipd. za postavitve predvidenih sončnih celic in sončnih zbiralnikov na strehah stavb.

### **3.5 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti**

Iz 52. člena ZUreP-3 izhaja, da morajo biti prostorski akti med sabo usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. OPPN mora biti skladen z OPN. Pri pripravi OPPN je treba preveriti tudi, ali so na območju morebiti državni prostorski izvedbeni akti, kjer lahko občina načrtuje le v skladu z 89. členom ZUreP-3.

Ugotovitve in usmeritve:

Obravnavano območje OPPN v veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 61/14; 43/16; 70/18; 20/19; 41/19; 80/21 in 11/25; v nadaljnjem besedilu: OPN Brežice) obsega enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) DOB-15 in del DOB-14 in del DOB-50. Po pregledu gradiva, ministrstvo meni, da območje OPPN sega tudi v EUP OB-21, ki je območje navedenega državnega prostorskega izvedbenega načrta s podrobnejšo NRP PC, površine namenjene cestnemu prometu.

Iz gradiva izhaja, da območje OPPN posega na območje državnega prostorskega izvedbenega akta (Državni lokacijski načrt za preložitve regionalne ceste R II-420 na območju naselja Dobova Uradni list RS, št. 24/05 in 50/05). Občina v gradivu ni priložila soglasja vlade, s katerim bi bilo

izkazano, da območje OPPN sme segati na območje veljavnega državnega prostorskega izvedbenega akta.

Za EUP DOB-15 je v OPN Brežice določena podrobnejša NRP CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, pri zasnovi je treba upoštevati konceptualni del Urbanističnega načrta naselja Dobova in izvesti predhodne arheološke raziskave. Slednje so bile kot strokovna podlaga priložene za celotno območje OPPN.

Za EUP DOB-50 je v OPN Brežice določena podrobnejša NRP CU – druga območja centralnih dejavnosti in urejanje z OPN in za DOB-14 je predvidena namenska raba SS in urejanje s PPIP. S predmetnim OPPN je predlagana sprememba podrobnejše NRP iz CU v SSv. Natančnih sprememb v besedilu odloka ni opisanih in je po pregledu ministrstva le teh več kot jih navaja besedilo odloka. Poleg spremembe v EUP DOB-15 in DOB-50 iz podrobnejše NRP CU v SSv se PNRP spreminja tudi v DOB-14 iz SSe v SSv in se v OPPN vključuje tudi območje DPN, ki velja za EUP OB-21 in ima za območje določeno PNRP PC, sprememba PNRP ni določena.

Besedilo odloka je zaradi pomanjkljivih navedb območij, ki se vključujejo v obravnavo, pomanjkljiv. Prav tako je pomanjkljiv v opisu sprememb namenskih rab prostora, ki se z OPPN želijo uveljaviti.

V osnutku OPPN se pojavljajo sledeče nejasnosti glede skladnosti z določili OPN Brežice:

- V obrazložitvi je navedeno, da se z OPPN spremeni namenska raba in da so zato določeni novi prostorski izvedbeni pogoji. Ni pa navedeno ali OPPN upošteva v OPN določene prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za novo namensko rabo prostora.
- Skladnost z urbanističnim načrtom za naselje Dobova ni navedena.  
Nova večstanovanjska soseska s poslovnimi prostori namerava po opisu obrazložitve vzpostaviti novi center z višinskim in oblikovnim izstopanjem, česar urbanistični načrt ali koncept razvoja naselja Dobove ne predvideva. Za naselje Dobova je predvidena močna tranzitna lokacija 10. koridorja železniške infrastrukture v RS, ki predvideva možnost širitev dejavnosti na drugih območjih centralnih dejavnosti.
- Varovalni progovni pas železnice sega v območje OPPN, v njem so štirje od šestih večstanovanjskih objektov. V gradivu osnutka OPPN ni pojasnjena skladnost načrtovanja večstanovanjske soseske s predvideno kvaliteto bivanja za nove prebivalce naselja.

V skladu z določbami Pravilnika o OPPN območja OPPN praviloma sovpadajo z območji EUP iz OPN. Odstopanja meje območja OPPN od meje EUP iz OPN so možna skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena pravilnika, po kateri se OPPN lahko izdelava za manjše območje znotraj EUP, za katero je tako določeno v EUP, lahko pa za posamezno EUP ali manjše območje znotraj posamezne EUP tudi, če to ni določeno v OPN in se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN. Potreba je izkazana kadar:

- se za večje ali manjše območje od posamezne EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Območje OPPN se v OPN praviloma določi na podlagi predhodno izdelanih strokovnih podlag, ki so osnova za določitev usmeritev za izdelavo OPPN v OPN. Iz gradiva osnutka OPPN ni razvidno izpolnjevanje pogojev iz 2. člena Pravilnika o OPPN. Utemeljitev skladnosti s strateškimi usmeritvami OPN prav tako niso razvidne.

Pripravljenec naj vse pomanjkljivosti preveri in obrazloži ter gradivo uskladi. Občina naj gradivo dopolni in strokovno obrazloži ali prilagodi OPPN.

### **3.6 Spremljajoče gradivo prostorskega akta**

Vsak prostorski izvedbeni akt mora imeti ustrezno spremljajoče gradivo, kot izhaja iz 55. člena ZUreP-3.

Ugotovitve in usmeritve:

Osnutek OPPN glede na namen ne vsebujejo celotnega predpisanega spremljajočega gradiva.

Pripravljačec naj gradivo v naslednjih fazah dopolni s:

- pridobljenimi mnenji NUP (v naslednjih fazah),
- mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja; (občina meni, da le ta ni potrebna)
- mnenje o ustreznosti vplivov prostorskega izvedbenega akta na okolje; (priloženo mnenje ZRSVN)
- elaboratom ekonomike, ki se v skladu z 68. členom ZUreP-3 pripravi v postopku OPPN,
- okoljskim poročilom, če je potrebno
- povzetkom za javnost.

Gradivo naj se dopolni.

#### **4. Usmeritve za nadaljevanje postopka**

Ministrstvo ugotavlja, da pri pripravi osnutka predmetnega OPPN predpisi s področja prostorskega razvoja **niso bili ustrezno upoštevani**. Ministrstvo je pripravljavcu prostorskega akta v tem mnenju predlagalo, da skladno z ugotovitvami in usmeritvami v nadaljnjih fazah postopka odpravi ugotovljene nejasnosti, neskladnosti in pomanjkljivosti odpravi.

Nadalje ministrstvo priporoča, da zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan) pripravljavec gradiva, ki so predvidena za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, pripravi v skladu z novimi tehničnimi pravili. Gradiv, ki ne bodo pripravljena v skladu z novimi tehničnimi pravili, ne bo možno uporabljati v novem informacijskem sistemu. Tehnična pravila za pripravo prostorskih aktov v digitalni obliki so objavljena na spletnih straneh ministrstva:

<https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>.

Pripravila:

Špela Komac Sušnik  
podsekretarka

Boštjan Jerebic,  
Vodja Sektorja za občinsko prostorsko  
načrtovanje

Poslati naslovniku elektronsko.