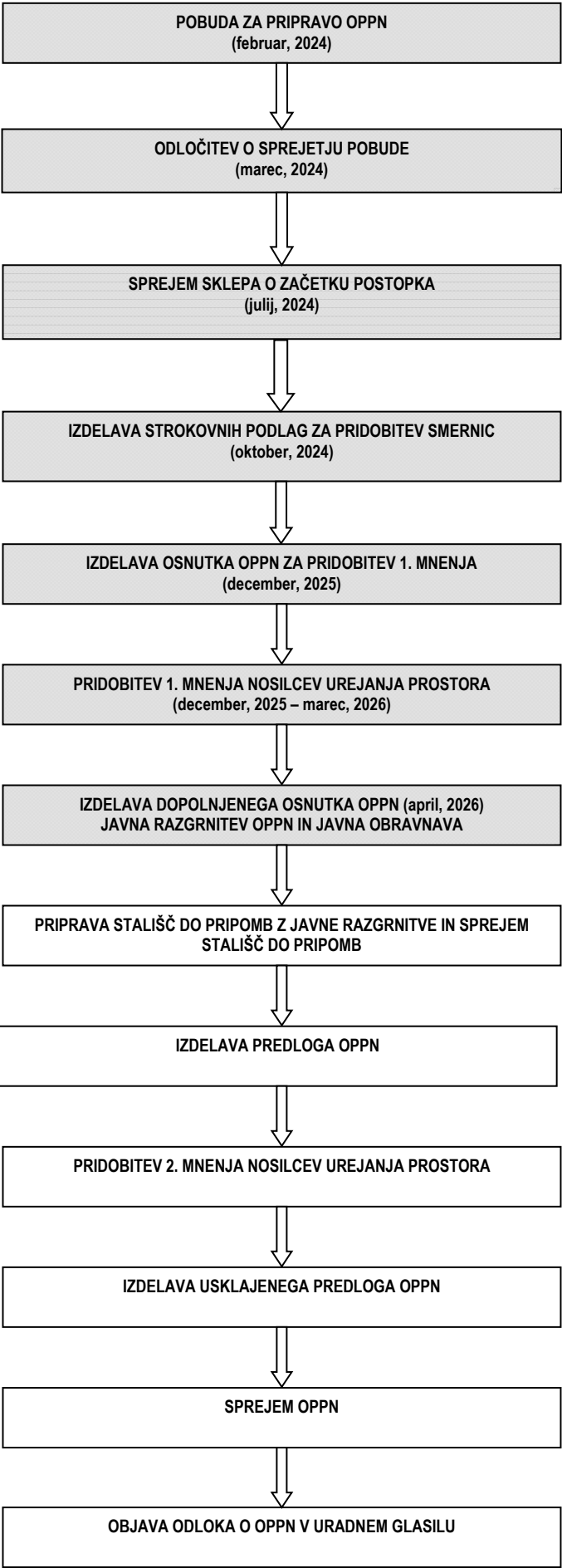


A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
»ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15« (OPPN)



B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN
Predmet: izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo.

Razlogi: interes lastnika zemljišč je pozidati območje z večstanovanjskimi objekti. OPPN se izdeluje na podlagi Občinskega prostorskega načrta občine Brežice. Na predmetnem območju (EUP DOB 15) je določena namenska raba prostora centralnih dejavnosti (CU), prosto stoječe individualne gradnje (SSe) ter površin za ceste (PC), vse tri se z OPPN spremenijo v območje večstanovanjske gradnje (SSv)stanov.

Programska izhodišča: osnovno izhodišče je, da se ob upoštevanju investorjevih potreb po stanovanjih različnih velikosti, z urbanističnimi in arhitekturnimi elementi doseže ugodno bivalno okolje, ločeno od individualne stanovanjske pozidave in čim večji občutek prostornosti med novimi stavbami.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV
Območje: 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.

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:
– glavni objekti: Tri- in večstanovanjske stavbe, kjer se vsaj polovica uporabne površine stavbe uporablja za stanovanjske namene;
– pomožni objekti: 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), garažne stavbe (kolesarnica), rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (skladišče nenevarnih odpadkov (shramba posod za smeti), rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo), senčnica, otroško igrišče;
– objekti, ki se ne klasificirajo: 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.
Dovoljeni so tudi drugi gradbeni posegi, kot npr.: utrjene površine, brežine, izkopi in odkopi. Na območju OPPN so glede na veljavne predpise o razvrščanju objektov dovoljeni manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

Prostorske rešitve: 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 se uredi zelene površine in tlakovane funkcionalne površine.

Večstanovanjska stavbe – glavni objekt:
– 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 odvezete 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;
– 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 odvezemanjem 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.
– Lega stavb: po površini so omejene z gradbeno mejo, ki je razvidna v grafičnem prikazu Zazidalna situacija.

Pomožni objekti:
– 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.

Infrastruktura:
VODVODNO 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. Vsaka posamezna stavba mora imeti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomermom, 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, ki poteka po Ulici Marka Šavriča, ob južni meji območja OPPN.
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.
ELEKTRIČNO OMREŽJE IN JAVNA RAZSVETLJAVA — Nove stavbe se priključijo 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.
Ob rekonstruiranih obstoječih cestah, ob pešpoteh 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. 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 odvaža na nadaljnjo predelavo.
OGREVANJE — Za ogrevanje se lahko koristijo energenti, ki jih dovoljuje zakonodaja, obnovljivi viri energije in zemeljski plin.

Pripravljaivec:	OBČINA BREŽICE Cesta prvih borcev 18 8250 Brežice
Naročnik:	PRIVATNI INVESTITORJI
Investitor:	PRIVATNI INVESTITORJI

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
»ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15«

DOPOLNJEN OSNUTEK ZA JAVNO RAZGRNITEV

kartografska podlaga: 1: 1000
Datum: april 2026