

Pobuda za soglasje Vlade RS

**NAČROVANJE OPPN ZA
VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA,
EUP DOB-15, NA OBMOČJU DLN
PRELOŽITEV REGIONALNE CESTE RII-420
NA OBMOČJU NASELJA DOBOVA**

ID številka akta:	4385
Izdellovalec:	ARPLAN, d. o. o. Kovinarska 9, 8270 Krško
Vodja obratovalnice:	Ivanka Kraljić univ. dipl. inž. arh., spec. arh. urb.
Pooblašćeni prostorski načrtovalec:	Ivanka Kraljić univ. dipl. inž. arh., spec. arh. urb.
Identifikacijska št.:	PA PPN ZAPS 0916
Št. pobude:	OPPN-02/24

Kraj in datum: **Krško, december 2025**

Kazalo vsebine

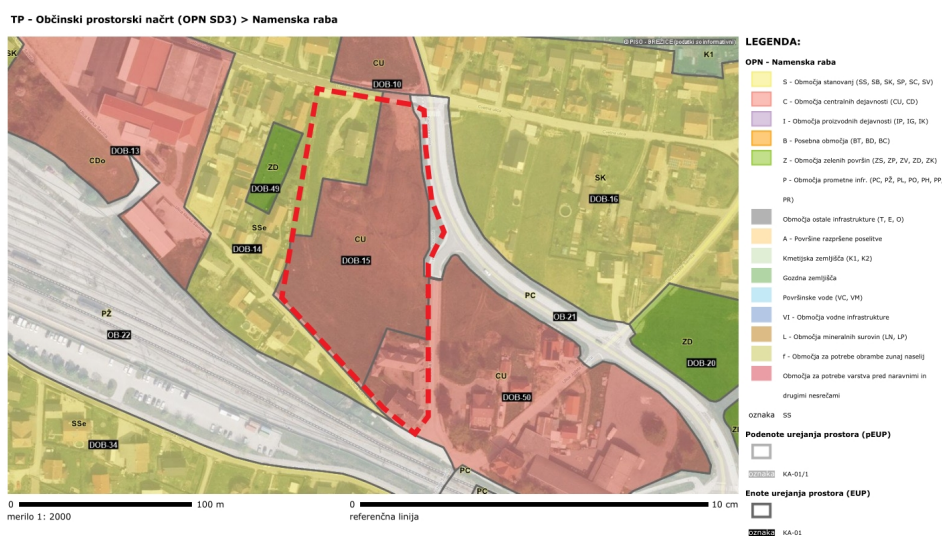
1	Uvodna obrazložitev	1
1.1	Uvod	1
1.2	Območje urejanja	2
1.3	Predmet OPPN	2
1.4	Poseganje ureditev OPPN v območje DLN	4
2	Postopek priprave OPPN	7
3	Lastniško stanje zemljiškega katastra v območju posega v DLN	8
	Priloge	10

1.2 Območje urejanja

Območje OPPN posega v območje DLN na parcelah št. 786/5-del, 786/3-del, 786/7-del, 787/11-del, 787/12-del, 787/6-del, 797/1-del, 787/10-del, 787/8-del, 788/9-del in 788/7-del – v skupni velikosti 425,0 m².

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, v velikosti cca 1,28 ha, slika 1.2.

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

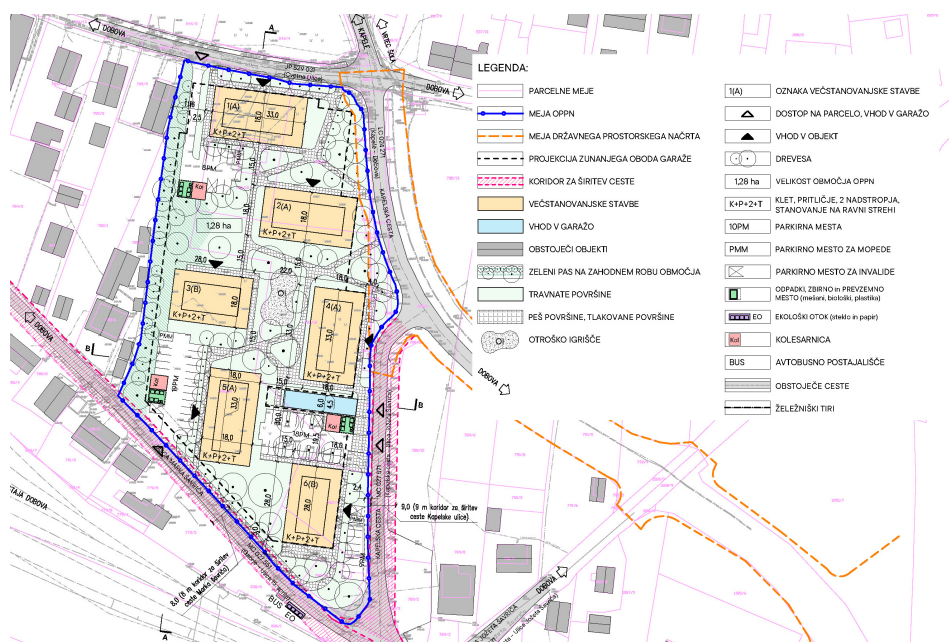


Slika 1.2: Izsek iz OPN občine Brežice s prikazom območja urejanja OPPN, vir: PISO, <https://geoprostor.net>

1.3 Predmet OPPN

Predmet OPPN je umestitev v prostor več večstanovanjskih stavb s spremljajočimi dejavnostmi, umestitev podzemne garaže ter zunanja ureditev okolice stavb, slika 1.3. Na območju OPPN se uredi/zgradi:

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



Slika 1.3: Območje OPPN, Zazidalna situacija, vir: OPPN

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. 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,
- 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 tlorsne 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.

1.4 Poseganje ureditev OPPN v območje DLN

Obstoječe stanje na območju prekrivanja območij OPPN in DLN

Obstoječe stanje na stičišču OPPN in DLN je sledeče, slika 1.4:

- zgrajena sta cesta in pločnik (nista del območja OPPN);
- obcestne površine (del OPPN, ki posega v območje DLN) so v naravi travnik.



Slika 1.4: Pogled s Kapelske ceste — obcestni prostor, ki je del DLN, je urejen z brežinami in zatravljen, vir: <https://www.google.com/maps>

Predvidene ureditve DLN

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 zaščitijo 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*).



Slika 1.5: Izsek iz Ureditvene situacije DLN (št. načrta G6) — v območju v katerega posega OPPN je predvidena le ureditev brežin in rekultivacija terena, vir: DLN

V DLN ni podlage za ureditve: peš poti, umestitev objekta gostinske terase, izgradnje vodovodnega in telekomunikacijskega omrežja, ki so predmet OPPN na delu območja DLN.

ZUreP-3 v 89. členu določa, da na območju DLN občina lahko načrtuje ureditve lokalnega pomena, če s tem soglašata vlada in nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, načrtovanih z DLN.

Predvidene ureditve OPPN v območju DLN

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 (Kapeljska 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.
- Ureditvijo terase na vzhodni strani večstanovanjske stavbe 4(A), za namen gostinske dejavnosti lokala v pritličju. Terasa je maksimalnih tlorskih dimenzij 10,0 m x 4,0 m, v območje DLN sega približno polovica površine terase. Terasa je od roba lokalne ceste LC 027 571 (Kapeljska cesta – Ulica Jožeta Šavriča) odmaknjena vsaj 3,4 m. Gradbena meja terase je določena z zakoličbo.
- 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.

Omogočanje izvedbe in uporabe ureditev DLN

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.

V območje DLN ne posega nobena od večstanovanjskih stavb, niti podzemna garaža v katerem koli delu svoje pozidave. Gradbene meje večstanovanjskih stavb in garaže so določene z zakoličbo.

2 Postopek priprave OPPN

Postopek priprave OPPN poteka po ZUreP-3.

1. Investitor je Občini Brežice poslal pobudo z izhodišči za pripravo OPPN za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15, februarja, 2024. Občina je pobudo ocenila kot sprejemljivo in v odgovoru na pobudo zahtevala izdelavo strokovnih podlag z variantnimi rešitvami, za podlago za izbor najustreznejše rešitve.
2. Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (v nadaljevanju ZRSVN) je bil marca, 2024 pozvan za izdajo mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana OPPN na okolje ter mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja. ZRSVN je v mnenju št. 3563-0131/2024-2, z dne 10. 4. 2024 ugotovil, da presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.
3. Izhodišča so bila potrjena s Sklepom o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15, ki ga je sprejel župan Občine Brežice dne 8. 7. 2024. Takratno Ministrstvo za naravne vire in prostor je prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 4385.
4. Na podlagi gradiva izbrane variantne rešitve so bili novembra, 2024 nosilci urejanja prostora pozvani k posredovanju podrobnejših usmeritev in podatkov za območje OPPN.
5. V decembru 2025 je bil izdelan osnutek OPPN, ki je bil poslan v mnenja nosilcem urejanja prostora.

Sledijo še naslednje faze:

- 30 dnevna javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN z javno obravnavo,
- prva obravnava OPPN na Občinskem svetu Občine Brežice in sprejem stališč do pripomb in predlogov javnosti — v kolikor bo potrebno zavzeti stališča do pripomb z javne razgrnitve, sicer se postopek nadaljuje z naslednjo fazo,
- izdelava predloga OPPN,
- pridobitev (drugih) mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora,
- izdelava usklajenega predloga OPPN,
- obravnava in sprejem OPPN na Občinskem svetu Občine Brežice.

V skladu z 89. členom ZUreP-3 se v postopku priprave OPPN pridobi soglasje vlade za načrtovanje ureditev lokalnega pomena na območju DLN. Priloga h gradivu za soglasje vlade je soglasje upravljavca javne lokalne ceste LC 024 271 (Kapele – Dobova) ter upravljavca javne razsvetljave:

- Občina Brežice,
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo.

3 Lastniško stanje zemljiškega katastra v območju posega v DLN

Parcela št.:	786/3
Katastrska občina:	1292 Gabrje
Lastnik	Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Upravljallec	Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
EUP	OB-21 (površine cest)

Parcela št.:	786/5
Katastrska občina:	1292 Gabrje
Lastnik	Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Upravljallec	Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
EUP	OB-21 (površine cest)

Parcela št.:	786/7
Katastrska občina:	1292 Gabrje
Lastnik	Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
Upravljallec	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2a, 1000 Ljubljana
EUP	OB-21 (površine cest)

Parcela št.:	787/6
Katastrska občina:	1292 Gabrje
Lastnik	Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Upravljallec	Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
EUP	OB-21 (površine cest)

Parcela št.:	787/8
Katastrska občina:	1292 Gabrje
Lastnik	Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
Upravljallec	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2a, 1000 Ljubljana
EUP	OB-21 (površine cest)

Parcela št.:	787/10
Katastrska občina:	1292 Gabrje
Lastnik	Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
Upravljallec	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2a, 1000 Ljubljana
EUP	OB-21 (površine cest)

Parcela št.:	787/11
Katastrska občina:	1292 Gabrje
Lastnik	Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
Upravljallec	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2a, 1000 Ljubljana
EUP	OB-21 (površine cest)

Parcela št.:	787/12
Katastrska občina:	1292 Gabrje
Lastnik	Č-AD, poslovne storitve, d.o.o., Kapelska cesta 1, 8257 Dobova
Upravljallec	Č-AD, poslovne storitve, d.o.o., Kapelska cesta 1, 8257 Dobova
EUP	OB-21 (površine cest)

Parcela št.:	788/7
Katastrska občina:	1292 Gabrje
Lastnik	Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Upravljallec	Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
EUP	OB-21 (površine cest)

Parcela št.:	788/9
Katastrska občina:	1292 Gabrje
Lastnik	Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Upravljallec	Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
EUP	OB-21 (površine cest)

Parcela št.:	797/1
Katastrska občina:	1292 Gabrje
Lastnik	Javno dobro
Upravljalac	—
EUP	OB-21 (površine cest)

Priloge

Grafični prikazi

Izsek iz prostorskega akta

v1	Geodetski načrt z mejo območja urejanja	M 1:1000
v2	Zemljiškokatastrski načrt z mejo območja urejanja	M 1:1000
v3	Zazidalna situacija	M 1:1000
v4	Zazidalna situacija ožjega območja DLN	M 1:500
v5	Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo	M 1:1000
v6	Zbirna situacija infrastrukture	M 1:500