

PROJEKT: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
OSKRBNİ CENTER MAROF BREŽICE NA  
OBMOČJU EUP BRŽ-67 IN BRŽ-169**

FAZA: **GRADIVO ZA PRIPRAVO OSNUTKA OPPN  
OSKRBNİ CENTER MAROF BREŽICE NA  
OBMOČJU EUP BRŽ-67 IN BRŽ-169**

NAROČNIK: **LIDL SLOVENIJA d.o.o.k.d.  
Pod lipami 1  
1218 Komenda**

IZDELOVALEC:  **Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško  
Glavni direktor: Urban Žigante, univ.dipl.inž.str.**

POOBLAŠČENI PROSTORSKI  
NAČRTOVALEC: **Damjana Pirc, univ.dipl.inž.kraj.arh.,  
ZAPS 1562 PKA PPN**

PRIPRAVLJALEC: **Občina Brežice  
Cesta prvih borcev 18  
8250 Brežice**

ŠTEVILKA PROJEKTA: **21266-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: **Krško, marec 2023**

**Tanja Rus, višja svetovalka za prostorsko  
načrtovanje**

---

PREDSTAVNICA PRIPRAVLJAVCA:

**Damjana Pirc, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1562 PKA/PPN  
Aleš Janžovnik, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1334  
PKA/PPN**

**Dušan Blatnik, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 0935 PA/PPN**

**Blaž Šalomon, mag.inž.arh., ZAPS 1819 PA**

**Petra Žarn, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3111**

**Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.**

**Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.**

**Andrej Trošt, univ. dipl. geog.**

**Nuša Rožman, univ. dipl. ekol.**

**Lara Fajfar, mag.inž.kraj.arh.**

**Domen Kalin, mag.inž.arh.**

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA: **Simona Krošelj, mag.inž.arh.**

---

## KAZALO

<b>1. UVODNA OBRAZLOŽITEV .....</b>	<b>4</b>
1.1 NAMEN INVESTICIJSKE NAMERE .....	4
<b>2. OPIS OBMOČJA IN INVESTICIJSKE NAMERE .....</b>	<b>6</b>
2.1 OPIS OBMOČJA IN INVESTICIJSKE NAMERE.....	6
2.1.1 OBMOČJE A.....	<b>NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.</b>
2.1.2 OBMOČJE B.....	<b>NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.</b>
2.2 VARSTVENI REŽIMI IN OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA....	7
2.2.1 OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI).....	7
<b>3. PREDVIDENE UREDITVE .....</b>	<b>8</b>
3.1 DOPUSTNE DEJAVNOSTI.....	8
3.2 POZIDAVA .....	8
3.3 KOMUNALNA OPREMLJENOST .....	9
3.4 PRAVNI REŽIMI IN OMEJITVE V PROSTORU.....	9
3.5 IDEJNA ZASNOVA ZA ŠIRITEV TRGOVINE LIDL.....	11
<b>4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO .....</b>	<b>12</b>
<b>5. SEZNAM VSEH UPORABLJENIH RAZPOLOŽLJIVIH PODATKOV IN STROKOVNIH PODLAG Z NAVEDBO VIROV .....</b>	<b>12</b>
<b>6. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA IN INVESTICIJE.....</b>	<b>NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.</b>
6.1 OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN .....	<b>NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.</b>
<b>7. GRAFIČNE PRILOGE.....</b>	<b>12</b>

### LEGENDA KRATIC:

- CPVO: celovita presoja vplivov na okolje
- NUP: nosilci urejanja prostora
- OPN: občinski prostorski načrt
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt
- ZUreP-3: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21)

## 1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

### 1.1 NAMEN INVESTICIJSKE NAMERE

Naročnik želi na obstoječem Lidlovem objektu v Brežicah, izvesti dozidavo in modernizacijo. V severnem delu območja OPPN želi omogočiti gradnjo dveh objektov (objekt 1 in 2), v skladu z idejno zasnovo. V južnem delu območja OPPN se omogoči umestitev nadvoda za pešce in kolesarje.

Območje OPPN je locirano v vzhodnem delu mesta Brežice. Območje OPPN na severu meji na javno pot JP 528942 (Borštnikova ulica), na vzhodu meji na regionalno cesto I. reda 1242 (Cesta Svobode); na zahodu meji na mestno ali krajevno cesto LK 027131 (Trdinova ulica), na jugu meji na naselje Marof.



Slika 1: območje OPPN oskrbni center Marof Brežice



Območje OPPN predstavljajo enote urejanja prostora BRŽ-67 in BRŽ-169. Na zelenico na EUP BRŽ-169 se umeščata dva nova trgovska objekta. V skladu z navedenim je naročnik pristopil k izdelavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za oskrbni center Marof Brežice.

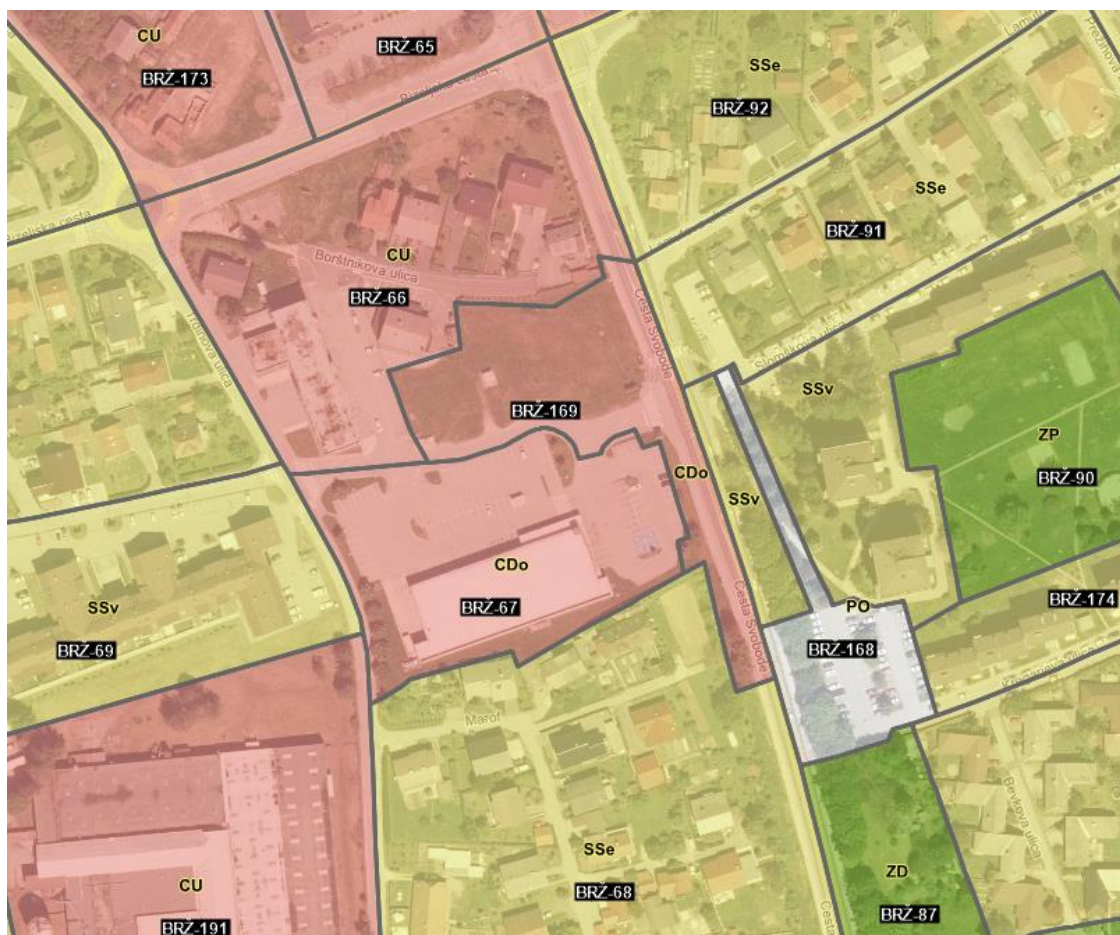


Slika 2: Enote urejanja prostora

## 2. OPIS OBMOČJA IN INVESTICIJSKE NAMERE

### 2.1 OPIS OBMOČJA IN INVESTICIJSKE NAMERE

Občinski podrobni prostorski načrt oskrbni center Marof Brežice je velikosti ca. 1.3 hektara in zajema zemljišča parc. št. 1/5, 1/6, 1/139, 1/140, 1/89, 1/338, 1/340, 1/364, 1/374, 1/376, 1/377, 1/382, 1/383, 1/391, 1/392, 1/393, 1/394, 1/395, 1/396, 1/89; k.o. Trnje (1298).



Slika 3: Izsek iz namenske rabe prostora (OPN Brežice)

Na območju OPPN trenutno velja Odlok o ureditvenem načrtu ob Cesti Svobode – jug v Brežicah in Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice.

Območje OPPN predstavlja parcele obstoječih in predvidenih trgovskih objektov. Območje je locirano zahodno od regionalne ceste I. reda 1242 (Cesta Svobode) in južno od zbirne mestne ceste LZ 026042 (Bizeljška cesta).

Območje OPPN obsega enote urejanja prostora BRŽ-67 in BRŽ-169. Na EUP BRŽ-67 in BRŽ-169 je določena namenska raba CDo (trgovska, oskrbna, poslovna, storitvena, gostinska dejavnost).

#### Območje novih trgovskih objektov in obstoječega objekta Lidl

Obstoječ Lidl objekt s pripadajočimi parkirnimi mesti je lociran na nepremičnini z ID znakom 1/396 in 1/377, obe k.o. Trnje (1298). Nepozidano zemljišče namenjeno novim trgovskim objektom je locirano na parc. št. 1/5,

1/6, 1/139, 1/89, 1/338, , 1/364, 1/374, 1/376, 1/379, 1/380, 1/382, , 1/391, 1/392, 1/393, 1/394, 1/395, k.o. Trnje (1298) Na parcelni št. 1/383, k.o. Trnje (1298) stoji transformatorska postaja. Na območju trenutno velja Odlok o ureditvenem načrtu ob Cesti Svobode – jug v Brežicah.

### **Območje nadhoda**

Območje predvidenega nadhoda delno posega v območje meje OPPN. Območje nadhoda predstavlja parcelne številke 1/140, 1/141, 1/23, 1/75, 1/311, 1/322, 1/324, 1/325, 1/362; k.o. Trnje (1298). Na območju predvidenega nadhoda trenutno velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, zato se bo nadhod v prostor umeščal na podlagi veljavnega odloka.

## **2.2 VARSTVENI REŽIMI IN OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

### **2.2.1 OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI)**

Na obravnavanem območju se nahaja obstoječa javna infrastruktura, saj je nanjo priključen trgovski objekt Lidl.

#### **Ti priključki so:**

- **vodovodno omrežje:** priključek iz vodovodnega omrežja (primarno omrežje)
- **električno omrežje:** priključek iz TP na parc.št. 1/383, k.o. Trnje,
- **padavinske vode:** preko lovilca olj v obstoječ odvod, ki poteka vzdolž Ceste Svobode;
- **odpadne vode:** javno kanalizacijsko omrežje – mešani vod (na Trdinovi ulici)
- **telekomunikacijsko omrežje (optika):** priključek iz TK omrežja na parceli Lidl;
- **dostop:** iz regionalne ceste (Cesta Svobode) in mestne ceste (Trdinova ulica)



### 3. PREDVIDENE UREDITVE

#### 3.1 DOPUSTNE DEJAVNOSTI

Na območju OPPN se bodo izvajale naslednje dejavnosti:

G	Trgovina
I	Gostinstvo
J	Informacijske in komunikacijske dejavnosti
K	Finančne in zavarovalniške dejavnosti
L	Poslovanje z nepremičninami
M	Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti
N	Druge raznovrstne poslovne dejavnosti
S	Druge dejavnosti

#### 3.2 POZIDAVA

##### Objekt Lidl:

Na območju pozidave že stoji trgovski objekt Lidl, zgrajen leta 2007. Na trgovskem objektu Lidl je predvidena širitev kot je prikazano in šrafirano v grafični prilogi. Pri Lidlu se del objekta, ki je namenjen dostavi zapre z ograjo.

##### Novi trgovski objekti:

Predviden objekt 1 je velikosti 260 m<sup>2</sup>. Etažnost objekta bo bodisi P + 0 bodisi P+1.

Predviden objekt 2 je velikosti 540 m<sup>2</sup>. Etažnost objekta bo bodisi P + 0 bodisi P+1. Dostop za dostavo bo urejen iz severne strani objektov.

Oba objekta sta prikazana v grafični prilogi.

##### Parkirišča in uvoz:

Zaradi dozidave trgovskega objekta Lidl, se preuredi obstoječe parkirišče. Predvidoma se uredi 116 parkirnih mest, od tega 4 parkirna mesta za družine in 5 parkirnih mest za invalide. Predvidi se tudi novo parkirišče, na zahodni strani novih trgovskih objektov 1 in 2 z 22 parkirnimi mesti.

##### Nadhod:

Na območju OPPN se v južnem delu predvidi območje za umestitev nadhoda za pešce, kolesarje in gibalno ovirane ljudi. Umestitev nadhoda se točno določi v fazi projektiranja nadhoda.



### 3.3 KOMUNALNA OPREMLJENOST

**Elektro omrežje:** Porabnik električne energije bo obstoječa trgovina Lidl in nova objekta 1 in 2.

**Vodovodno omrežje:** Območje objekta 1 in 2 se opremi z javnim vodovodnim omrežjem. Priklučitev na obstoječi distribucijski vod v Cesti Svobode ali Boršnikovi ulici. Način in točko priklučitve poda upravljavec javnega vodovodnega omrežja.

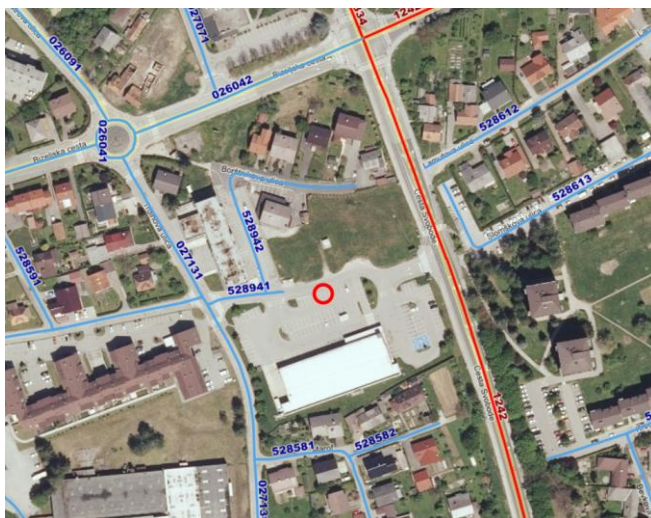
**Kanalizacija:** Priklučitev na obstoječi kanalizacijski vod v Trdinovi ulici. Način in točko priklučitve poda upravljavec kanalizacijskega omrežja.

**Elektronske komunikacije:** Objekta 1 in 2 se priključita na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij. Točko priklučitve poda upravljavec omrežja.

### 3.4 PRAVNI REŽIMI IN OMEJITVE V PROSTORU

Območje OPPN posega na območje veljavnih izvedbenih aktov ureditveni načrt in občinski prostorski načrt ter v naslednja območja varovanj in omejitev:

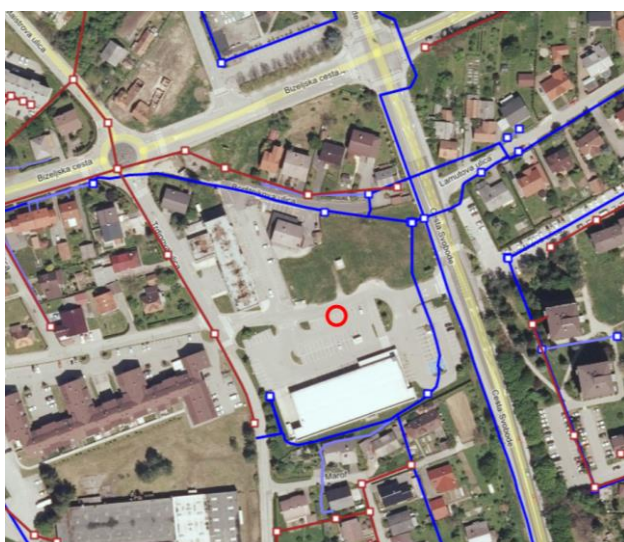
- Potresna nevarnost – projektni pospešek tal je 0.2250.
- Vzhodno od območja OPPN poteka regionalna cesta I. reda – št. 1242 Bizeljsko – Čatež, varstveni pas je 15 m od zunanjega roba cestnega sveta.
- Zahodno od območja OPPN poteka mestna ali krajevna cesta LK 027131 (Trdinova ulica), varstveni pas je 10 m od zunanjega roba cestnega sveta.
- Severno od območja OPPN poteka mestna ali krajevna cesta JP 528942 Boršnikova ulica, varstveni pas je 10 m.
- Javno vodovodno omrežje se nahaja ob Cesti svobode, varstveni pas je 3 m.
- Glavni plinovod se nahaja na Trdinovi ulici. Distribucijski plinovod (4 bare), varstveni pas je 5 m.
- Kanalizacija se nahaja na Trdinovi ulici, varstveni pas je 3 m.
- Na območju OPPN se nahaja transformatorska postaja (nad 600 kVA do vključno 700 kVA), varstveni pas je 2 m.
- Optično omrežje se nahaja v južnem, vzhodnem in zahodnem delu območja OPPN, varstveni pas je 3 m.



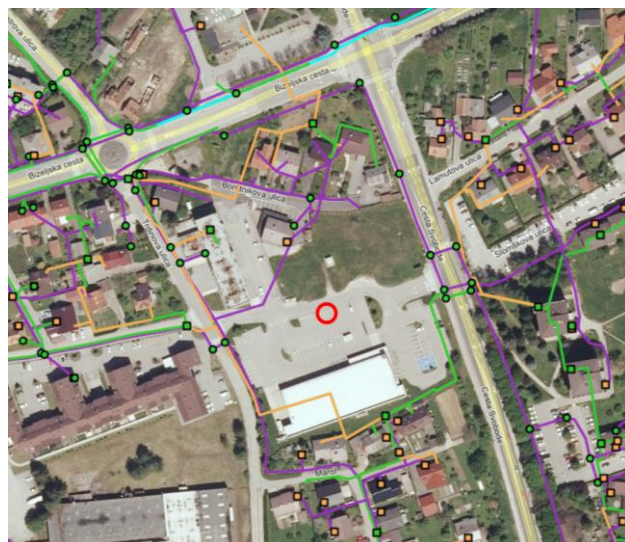
Slika 3 (levo): Prometna infrastruktura (vir: Piso Brežice, dec. 2021)



Slika 4 (desno): Energetika (vir: Piso Brežice, dec. 2021)



Slika 5 (levo): Komunalna (vir: Piso Brežice, dec. 2021)

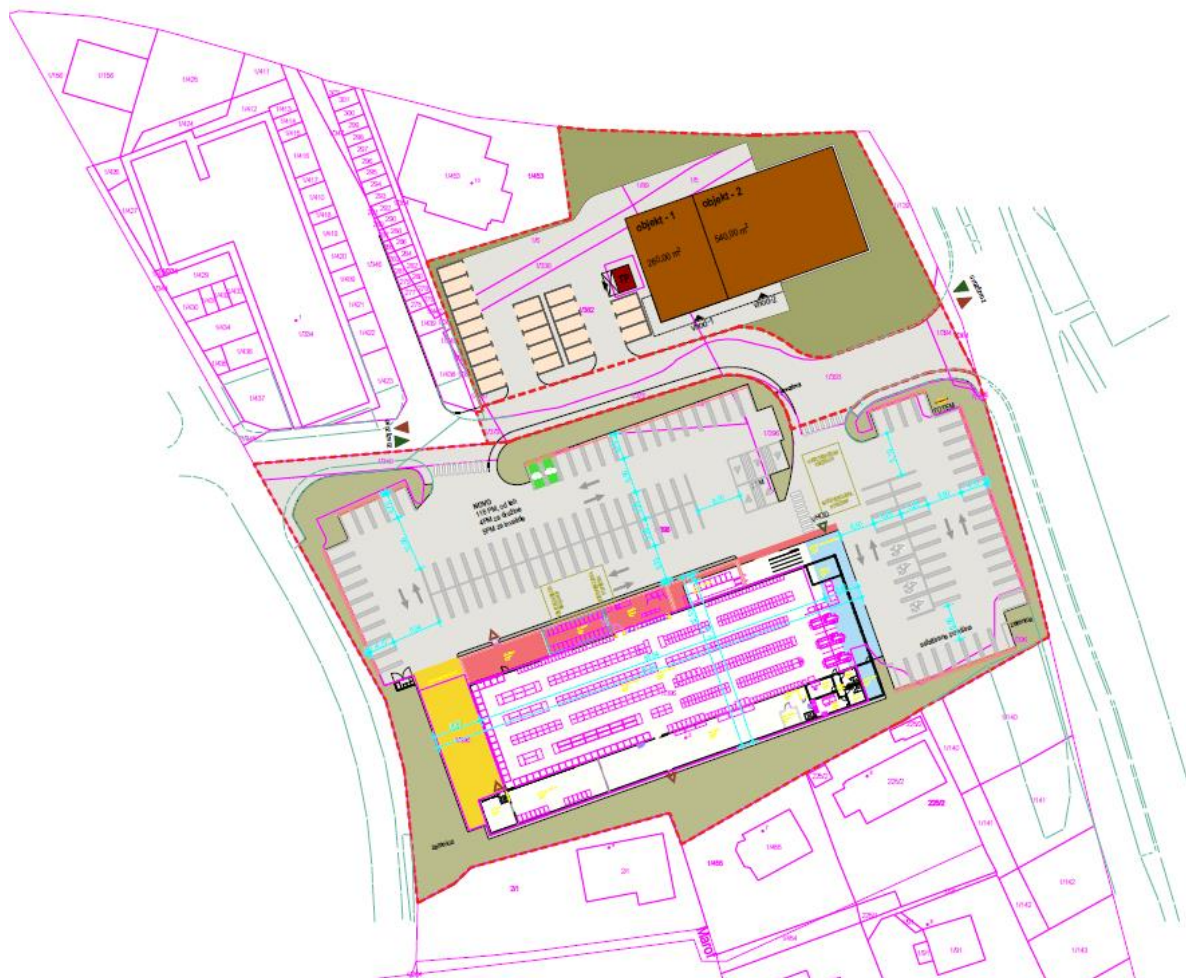


Slika 6 (desno): Elektronske komunikacije (vir: Piso Brežice, dec. 2021)



### 3.5 IDEJNA ZASNOVA ZA ŠIRITEV TRGOVINE LIDL

Idejno zasnovo za širitev trgovine Lidl je julija 2022 izdelalo podjetje KD Arhitekti d.o.o.



Slika 7: Idejna zasnova za širitev trgovine Lidl (KD Arhitekti d.o.o. julij 2022)

#### **4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura za normalno funkcioniranje načrtovane dozidave trgovskega objekta Lidl in novih objektov v okviru OPPN, je že zgrajena. Predvidena je le izvedba individualnih priključkov. Predvidena je tudi izvedba priključkov k novim trgovskim objektom.

Dodatno investicijo Občine predstavlja nadhod čez Cesto Svobode. V kasnejših fazah izdelave OPPN bo izdelan elaborat ekonomike, ki bo natančno opredeljeval investicijska vlaganja v prometno infrastrukturo. Predvidene ureditve ne vplivajo na družbeno infrastrukturo.

#### **5. SEZNAM VSEH UPORABLJENIH RAZPOLOŽLJIVIH PODATKOV IN STROKOVNIH PODLAG Z NAVEDBO VIROV**

- Idejna zasnova za širitev trgovine Lidl (KD Arhitekti d.o.o. julij 2022)

#### **6. GRAFIČNE PRILOGE**

- Prikaz območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta oskrbni center Marof z načrtovanimi ureditvami (merilo 1:1000)