

# (1) OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

## 1 UVOD

### 1.1 Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Na območju velja Občinski prostorski načrt občine Brežice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo, 80/21 in 11/25 – v nadaljevanju OPN), kjer je območje zajeto kot del enote urejanja prostora EUP SLV-01, ki je opredeljeno z namensko rabo IG (gospodarska cona) in kjer OPN opredeljuje način urejanja z OPPN.

Na območju priprave je že sprejet prostorski izvedbeni akt – zazidalni načrt, sprejet z Odlokom o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas (Uradni list RS, št. 51/00).

Prostorski akt je že zastarel (več v točki 7.3), zato se s tem postopkom sprejme nov OPPN za del vzhodnega območja EUP, s katerim se na tem območju nadomestijo določila z določili tega odloka. V spremembah OPN, ki so v teku, pa se predmetni zazidalni načrt razveljavi.

S predmetnim OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo, smiselno glede na prostorsko izvedbene pogoje, ki jih določa OPN za namensko rabo IG in smiselno glede na že sprejet OPPN severno od območja tega OPPN.

OPPN je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

### 1.2 Začetek postopka priprave

V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je dne 24.2.2023 Občina Brežice prejela pobudo za pripravo OPPN, ki jo je župan sprejel dne 24.4.2023, ki je po usmeritvah občine zajemala nekoliko širše območje kot je bil izkazan investicijski interes. V juliju 2023 je bila podana dopolnjena pobuda s spremembo območja OPPN, ki se nanaša le na konkretno investicijsko namero pobudnika. Sklep o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01-jugovzhod je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 36/24.

### 1.3 Pravna podlaga

OPPN se izdelava v skladu z veljavno zakonodajo, podzakonskimi akti in ostalimi predpisi.

1. Zakon o urejanju prostora -ZUreP-3, (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 upoštevajoč
  - Gradbeni zakon-GZ-1, (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 133/23, 85/24-ZAID-A, 47/25-odl.US in 75/25).

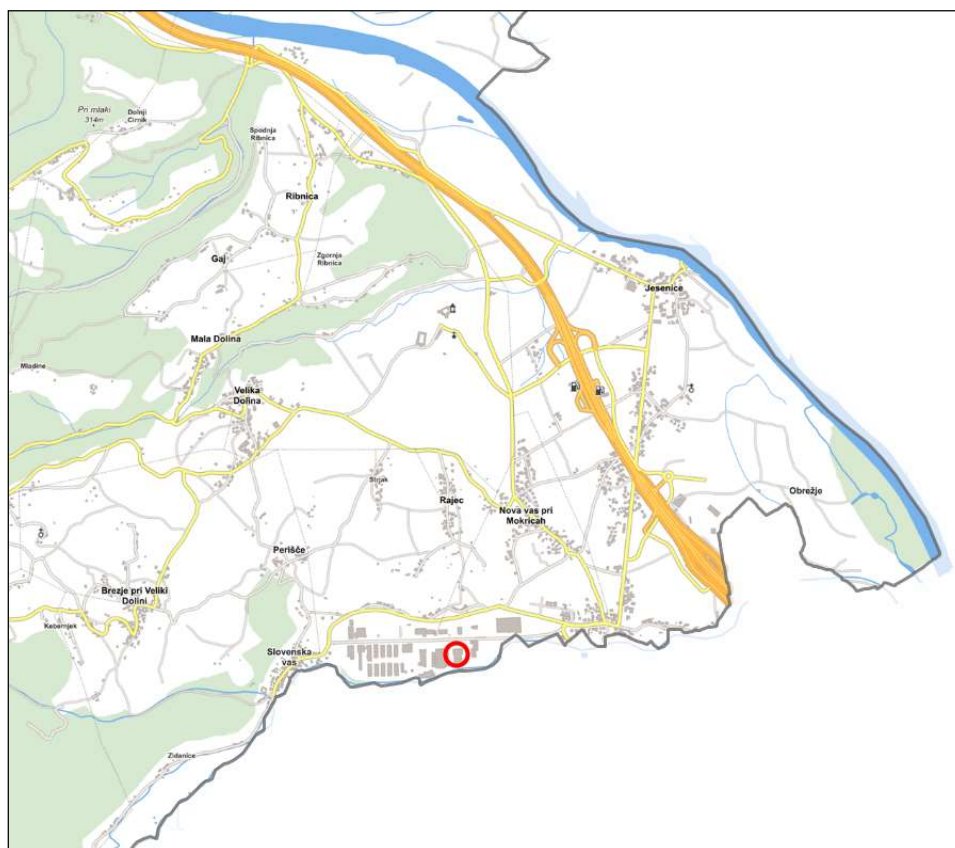
Večina podzakonskih aktov obeh novih zakonov so še v pripravi.

2. Pravilnik 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), ki je še v veljavi do sprejema novega predpisa.

## 2 LOKACIJA IN OBMOČJE OPPN

### 2.1 Lokacija

Območje OPPN se nahaja v naselju Slovenska vas in meji na državno mejo z Republiko Hrvaško.



Slika 1: Območje izkazanega interesa v širšem prostoru



*Slika 2: Območje izkazanega interesa v širšem prostoru*

## 2.2 Območje OPPN

### 2.2.1 Območje OPPN

Območje OPPN zajema parc.št. 55/1-del, 55/3, 149/1, 151/7, 151/8, 2020/2-del, 2058, 2059, 2060, 2061/1, 2061/2, 2062, 2063, 2064, 2065/1, 2065/2, vse k.o. 1310 - Nova vas v skupni velikosti cca 2,5 ha.



*Slika 3: Območje OPPN*

## 2.3 Lastništvo zemljišč na območju OPPN

Območje je v večinskem delu v lasti pobudnika OPPN.



---

## **3 PREDVIDENI POSEGI**

---

### **3.1 INVESTICIJSKA NAMERA**

Določijo se robni pogoji za gradnjo objektov skladno z usmeritvami OPN za pripravo OPPN in izraženo investicijsko namero.

Na kratko izražena razvojna potreba pobudnika:

»Osnovna dejavnost pobudnika je veleprodaja in logistika različnih vrst izdelkov. Začeli smo z eno majhno zgradbo za skladiščenje in pripravo blaga za trženje, kasneje pa smo začeli izvajati različne vrste dejavnosti, kot so pakiranje, priprava izdelkov za stranke, skladiščenje, priprava dokumentov in dostava.

Odpirajo se nam nove poslovne dejavnosti, zato smo začeli kupovati nepremičnine okoli nas z namenom, da pridobimo dovolj zemljišča za vzpostavitev skladišča/logističnega centra z vsemi potrebnimi deli, zahtevanimi za prihodnjo širitev in v skladu s prihodnjimi logističnimi strategijami v regiji.

V našem prihodnjem logističnem centru bo delo našlo 70-120 zaposlenih, odvisno od stopnje aktivnosti in potreb strank.«

Pobudnik že opravlja svojo dejavnost na lokaciji, na katero se nanaša območje OPPN. Obstoječ objekt se odstrani. Predvidi se gradnja skladiščnega objekta s pisarnami.



*Slika 4: Obstoječi poslovno skladiščni objekt*

Vrsta objekta: 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, od tega skladiščne stavbe.

Opis objekta, o katerem pobudnik razmišlja ob konkretizaciji investicijske namere:

- Skladiščni objekt, katerega velikost se bo prilagodila danostim prostora in robnim pogojem prostorskega akta. Pokrite skladiščne površine bodo obdane z manipulativnimi površinami in nakladalnimi rampami.
- Objekt bo višine do 12 m (+ tehnična etaža) z ravno streho.
- Pri opravljanju dejavnosti ne uporablja nobenih nevarnih snovi in ne povzroča vplivov na okolje.

### **3.1.1 Prometna infrastruktura**

Dostop do območja OPPN se s severne strani zagotavlja z javne poti JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas, ki se jo rekonstruira.

Ob cesti je urejena cestna razsvetljava, vendar je v tem delu na privatnih zemljiščih..

S te ceste so urejeni dostopi do posameznih gradbenih parcel in obstoječih objektov poslovne cone.

Na posamezni gradbeni parceli se poleg manipulativnih površin zagotavljajo potrebna parkirna mesta za izvajanje dejavnosti.

### **3.1.2 Druga infrastruktura**

Območje je infrastrukturno opremljeno. Čez območje potekata vod javnega kanalizacijskega in vodovodnega sistema, ki ju bo potrebno v enem delu ustrezno prestaviti glede na novo predvidene ureditve.

Čez območje poteka tudi komunikacijsko omrežje in SN podzemni elektroenergetski vod, ki se prav tako ukineta oz. prestavita.

Predvidi se prestavitev infrastrukturnih vodov in priključkov za območje investicijske namere.

### **3.1.3 Varovana območja**

Glej poglavje 5 »Varstveni režimi«.

### **3.1.4 Obramba – državna meja**

Območje OPPN posega v 50 metrski pas od mejne črte državne meje z Republiko Hrvaško.

## **3.2 STROKOVNE REŠITVE**

Strokovne rešitve za OPPN se pridobijo na podlagi stanja prostora, občinskega prostorskega načrta, usmeritev in smernic občine in nosilcev urejanja prostora, izkazane investicijske namere, vključevanje javnosti...

### **3.2.1 Usmeritve OPN za pripravo OPPN**

Povzete v točki 7.2.2.2 tega gradiva

### **3.2.2 Zasnova celotnega območja EUP**

*Kadar se izkaže potreba po izdelavi OPPN za manjše območje znotraj OPPN, kot je predvideno z OPN, morajo biti predhodno izdelane celovite strokovne podlage z rešitvami za celotno območje OPPN. Pri tem je ključnega pomena predvsem celovito načrtovanje komunalnega opremljanja območja in omrežja prometne infrastrukture. Šele na podlagi takih celovitih rešitev je možno določiti manjše območje, za katerega se izdelata t.i. delni OPPN.*

142. člen OPN:

*(4) Posamezna območja podrobnega prostorskega načrta je dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar je v tem primeru ob pripravi akta potrebno izdelati tudi zasnovo celotnega območja podrobnega prostorskega načrta, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.*

V primeru predmetnega OPPN gre za pozidano območje, ki je infrastrukturno opremljeno in z OPPN načrtovane ureditve ne bodo imele vpliva na obstoječe infrastrukturne ureditve širšega območja cone, zato izdelava zasnove celotnega območja ni potrebna.

### **3.2.3 Prostorske ureditve državnega in lokalnega pomena:**

53. člen ZUreP-3:

Določa ureditve državnega in lokalnega pomena, ter ureditve skupnega pomena.

*(1) Za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena je pristojna občina, v območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena je pristojna država.*

Z OPPN se načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena.

### **3.2.4 Pridobivanje rešitev z javnim natečajem**

➤ ZUreP-3

- 64. člen določa pogoje, kdaj se izvede projektni natečaj.

Z OPPN se ne načrtujejo takšne ureditve, za katere bi bilo potrebno po ZUreP-3 izvesti javni natečaj.

*Z OPPN se ne načrtujejo takšne ureditve, za katere bi bilo potrebno ali po ZUreP-3 ali po GZ-1 ali po usmeritvah OPN izvesti javni natečaj.*

➤ GZ-1

- 40. člen določa obveznost izdelave projektnega natečaja.

Z OPPN se ne načrtujejo takšne ureditve, za katere bi bilo potrebno po GZ-1 izvesti javni natečaj.

- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS in 28/23)
- 21. člen določa mejne vrednosti za uporabo zakona, in drugi členi.
- Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04, 114/06 – ZUE, 33/07 – ZPNačrt, 57/12 – ZGO-1D, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), ima delno podaljšanje uporabe na podlagi 341. člena ZUreP-3.
- določa način priprave in izvedbe javnih natečajev za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov ter prostorske ureditve in objekte, za katere je priprava in izvedba takega natečaja obvezna. Iz pravilnika je črtan 13. člen, ki je določal prostorske ureditve, za katere je javni natečaj obvezen.
- OPN
  - opredeljuje javne natečaje v 9. členu (zadnja alineja drugega odstavka) in po posameznih podrobnih PIP glede na namensko rabo.
  - v 144. členu:
    - »strokovne rešitve prostorskih ureditev za OPPN se lahko pridobijo z izdelavo več variantnih rešitev...
    - ...lahko se pridobijo tudi z javnim natečajem...
    - ...Zahtevo za izvedbo in način priprave ter izbor variantnih rešitev oziroma izvedbo javnega natečaja se določi s tem odlokom ali s sklepom župana o pričetku postopka izdelave OPPN.«

Z OPPN se ne načrtujejo prostorske ureditve, za katere bi bila po veljavnem predpisu, ki ureja področje javnih natečajev, ali po OPN predpisana izvedba javnega natečaja.

### 3.2.5 Variantne rešitve

➤ ZUreP-3.

- 64. člen: *variantne rešitve kot strokovne podlage*
- 129 člen, vezano na 121 člen: »V okviru priprave osnutka OPN se soočijo, usklajujejo in tehtajo različni interesi v prostoru, pripravijo in ovrednotijo se lahko variantne rešitve, če je to potrebno za posamezne prostorske ureditve«.
- Pravilnik 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. ima delno podaljšanje uporabe na podlagi 341. člena ZUreP-3.
- 19. člen
- OPN

*144. člen: Strokovne rešitve prostorskih ureditev za OPPN se lahko pridobijo z izdelavo več variantnih rešitev. Variantne rešitve lahko izdelata ena ali več različnih načrtovalcev. Izdelane morajo biti tako, da je možna njihova medsebojna primerjava.*

Variantne rešitve so bile izdelane bolj kot različice pozidave območja, saj gre za prostorsko omejeno površino.

## 4 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Podatki o obstoječi infrastrukturi so povzeti po geodetskem posnetku, Prostorsko informacijskem sistemu občin, ažurirani po podatkih, prejetih od NUP.

Tabela 1: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: PISO

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA:
<b>Cestno omrežje</b>	<b>DA</b>	Varovalni pas JP 525 101 Industrijska cona Slovenska vas
<b>Vodovodno omrežje</b>	<b>DA</b>	Varovalni pas vodovodnega omrežja
<b>Omrežje komunalne odpadne vode</b>	<b>DA</b>	Varovalni pas kanalizacije, ki poteka čez območje OPPN
Omrežje padavinske vode	NE	
<b>Omrežje elektroenergetskih vodov</b>	<b>DA</b>	Varovalni pas elektroenergetskega voda, ki poteka čez območje OPPN.
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
<b>Komunikacijsko omrežje</b>	<b>DA</b>	Varovalni pas komunikacijskega omrežja, ki poteka preko območja OPPN in je v upravljanju Telekom Slovenije d.d.



Slika 5: Izsek iz banke cestnih podatkov (vir: PISO)



Slika 6: Obstoječa infrastruktura (vir: PISO)

Območje je infrastruktarno opremljeno. Čez območje poteka vod javnega kanalizacijskega in komunikacijskega sistema, ki ju bo potrebno zaradi predvidenih ureditev prestaviti. Čez območje poteka tudi vodovodno omrežje.

#### 4.1.1 Prometna infrastruktura

KATEGORIJA:	JP
CESTA:	525100
ODSEK:	525101
OPIS:	Industrijska cona Slovenska vas



Drugih dostopov čez območje ni.

**Pločniki in kolesarske poti:**

Obstoječe pešpoti: NI.

Pločnik: poteka na severni strani območja OPPN ob obstoječem objektu na območju OPPN.

**Mirujoči promet:**

Obstoječi objekti znotraj poslovne cone zagotavljajo na svojem zemljišču.

**Železniška proga:** NI**4.1.2 Cestna razsvetljava**

Obstoječa cestna razsvetljava poteka severno od območja OPPN ob javni poti JP 525 101 Industrijska cona Slovenska vas na strani ceste, kjer se nahaja OPPN, a na privatnem zemljišču. Tudi zahodno od območja OPPN poteka javna razsvetljava južno ob javni poti.

**4.1.3 Komunalna infrastruktura**

Območje ima zgrajeno kanalizacijsko omrežje. Kanalizacijski sistem se navezuje na centralno čistilno napravo Obrežje.

Vodovod poteka čez območje OPPN.

Kanalizacijski vod poteka čez območje OPPN. Vodovod in kanalizacija sta v upravljanju Komunale Brežice.

**4.1.4 Elektroenergetska infrastruktura**

Obstoječi objekti v neposredni bližini so priključeni v elektroenergetsko omrežje.

**4.1.5 Plinovodno omrežje**

Na območju OPPN ni obstoječega plinovodnega omrežja.

**4.1.6 Telekomunikacijska in informacijska infrastruktura**

Obstoječi objekti so priključeni v TK omrežje Telekom d.d. Omrežje poteka čez območje OPPN.

**4.1.7 Zbiranje in odvoz odpadkov**

Organizirano je ločeno zbiranje odpadkov.

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov v naseljih je urejeno in v pristojnosti Komunale Brežice.

---

## **5 VARSTVENI REŽIMI**

---

Občina ima izdelan prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih,

zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju, katerega ažurnost je preverjena preko javno dostopnih podatkov in nosilcev urejanja prostora.

*Tabela 2: Območja varovanj*

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	
Varovana območja narave	NE	
Območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom	NE	
<b>Vodni viri</b> (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)	<b>DA</b>	Območje OPPN se nahaja v varovalnem priobalnem pasu vodotoka I. reda (reka Bregana), kjer je varovalni pas izjemoma 5 m (točka 5.1.2).
<b>Varstvo pred poplavami</b>	<b>DA</b>	Območje OPPN posega na območje majhne in preostale poplavne nevarnosti.
Druga ogrožena območja (plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja)	NE	
<b>Obmejni pas</b>	<b>DA</b>	Območje OPPN se nahaja v 50 metrskega pasu od mejne črte državne meje.
<b>Obramba</b>	NE	

#### 5.1.1 Ohranjanje narave:

Območje obdelave ne posega na območje naravnih vrednot, niti ekološko pomembna območja, niti na območja Nature 2000, niti v zavarovana območja.

#### 5.1.2 Varstvo voda

Hidrografska območja:

IME OBMOČJA (4. NIVO): Sava-Bregana

OPIS OBMOČJA: Porečje Save od sotočja s Sotlo do meje z R Hrvaško

IME OBMOČJA (3. NIVO): Sava-Bregana

IME OBMOČJA (2. NIVO): Spodnja Sava

IME OBMOČJA (1. NIVO): Porečje Save

NE VVO (vodovarstveno območje)

DA VT površinske (vodotok)

DA Poplavne vode

DA Podzemne vode – **Dolenjski Kras**

Območje OPPN se nahaja neposredno ob vodotoku I. reda – reka Bregana.

#### ➤ Zakon o vodah

##### 5. odstavek 14. člena

(5) Ne glede na določbe drugega in četrtega odstavka tega člena sega zunanja meja priobalnih zemljišč na vodah iz 35. točke Priloge tega zakona pet metrov od meje vodnega zemljišča.

V Prilogi so navedene vode 1. reda, v 35. točki pa je navedeno:

35. ostale celinske vode, ki tvorijo ali prečkajo državno mejo. (op. sem sodi Bregana)

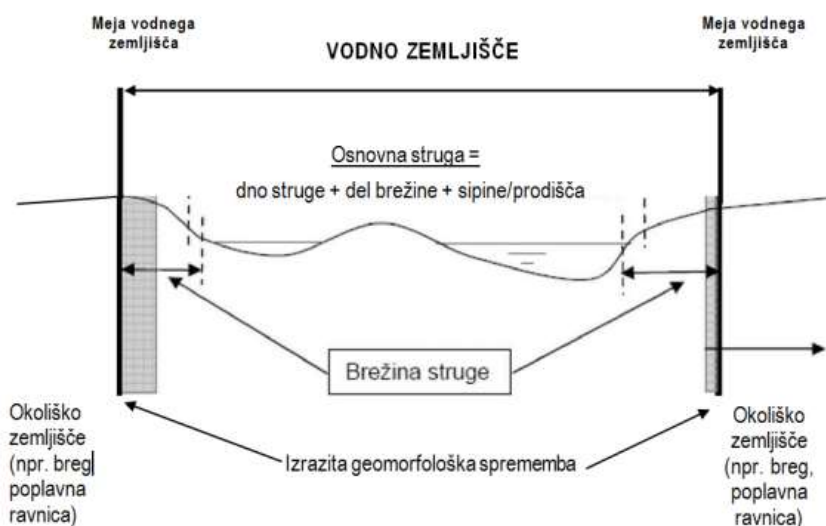
37.člen (Posegi na vodno in priobalno zemljišče)

Na vodnem in priobalnem zemljišču ter na območju presihajočih jezer ni dovoljeno posegati v prostor, razen za:

1. gradnjo objektov javne infrastrukture,
2. gradnjo objektov grajenega javnega dobra po tem ali drugih zakonih,
3. ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
4. ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
5. gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,
6. gradnjo objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem, in
7. gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

➤ Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda

PRILOGA: Shematski prikaz prečnega prereza vodotoka z določitvijo meje vodnega zemljišča tekočih celinskih voda





*Slika 7: Vodna zemljišča celinskih voda; vir: PISO*

Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov.

### 5.1.3 Ogroženost območja

Območje obravnave se (po javno dostopnih podatkih) ne nahaja na ogroženem območju - ne na erozijsko ogroženem območju in ne na plazljivem ali plazovitem območju, se pa nahaja na poplavnem območju.

NI Opozorilna karta verjetnost pojavljanja zemeljskih plazov

## NI Plazljiva območja – karta verjetnosti pojavljanja plazov

NI Erozijska območja – opozorilna karta erozije

## NI Plazovita območja – karta lavinske nevarnosti

**DA Poplavno območje** (OPVP – območje pomembnega vpliva poplav, iKPN – integralna karta poplavne nevarnosti, OPKP – opozorilna karta poplav, PODO – poplavni dogodki)

## Karta potresne nevarnosti

Projektni pospešek tal v (g):	0,30
-------------------------------	------

Območje OPPN posega na območje majhne in preostale poplavne nevarnosti.





Slika 8: Prikaz območij poplavne nevarnosti (vir: PISO)

- Uredba o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/25)

6. člen (pogoji in omejitve za poseganje v prostor na poplavnih območjih)

Na območjih razredov poplavne nevarnosti so pogoji in omejitve za poseganje v prostor, ki lahko vplivajo na cilje za preprečevanje povečanja poplavne ogroženosti, določeni v Prilogi 1 te uredbe.

7. člen (pogoji in omejitve za izvajanje dejavnosti na poplavnih območjih)

Pogoji in omejitve za izvajanje dejavnosti so glede na razred poplavne nevarnosti določeni v Prilogi 1 te uredbe

14. člen

(1) Na poplavnih območjih se lahko izvajajo posegi iz Priloge 1 te uredbe, označeni z oznako »+«, z upoštevanjem pogojev iz vodnega soglasja.

(2) Na poplavnih območjih je izvajanje posegov iz Priloge 1 te uredbe, označenih z oznako »-«, prepovedano.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek je izvajanje posegov iz prejšnjega odstavka dovoljeno na stavbnih zemljiščih, ki so bila s prostorskimi akti določena pred veljavnostjo te uredbe na območjih razredov srednja, majhna in preostala nevarnost iz predpisa o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti pod pogojem, da se poplavna in z njo povezana erozijska nevarnost zunaj območja posega ne povečuje.

(4) Ne glede na drugi odstavek 6. člena te uredbe je izvajanje posegov dovoljeno na stavbnih zemljiščih, ki so bila s prostorskimi akti določena pred veljavnostjo te uredbe na območjih razredov srednja, majhna in preostala nevarnost iz predpisa o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti pod pogojem, da se poplavna in z njo povezana erozijska nevarnost zunaj območja posega ne povečuje.

(5) Na poplavnih območjih je izvajanje posegov iz Priloge 1 te uredbe, označenih z oznako »1«, dovoljeno na območju stavbnih zemljišč v naseljih, kadar je mogoče s predhodno

oziroma najpozneje sočasno izvedenimi ukrepi in v skladu s pogoji iz vodnega soglasja zagotoviti, da vpliv izvedbe posegov na poplavno ogroženost ni bistven.

(6) Na poplavnih območjih je izvajanje posegov iz Priloge 1 te uredbe, označenih z oznako »2«, dovoljeno, če:

- se v predhodnem postopku ugotovi, da presoja vplivov na okolje ni potrebna, ali
- ugotovitve presoje vplivov na okolje, izvedene v skladu s predpisi, ki urejajo presojo vplivov na okolje, niso ocenjeni kot uničujoči ali bistveni in je mogoče s predhodno oziroma najpozneje sočasno izvedbo ukrepov zagotoviti, da je njihov vpliv sprejemljiv, ali
- je mogoče s predhodno oziroma najpozneje sočasno izvedbo ukrepov in v skladu z zahtevami vodnega soglasja ali mnenja zagotoviti, da vpliv na poplavno ogroženost ni bistven.

**Priloga 1 – Pogoji in omejitve za poseganje v prostor na poplavnih območjih:**

Klasifikacija vrst objektov (CC-SI)	Občutljivi objekti	Pogoji in omejitve			
		Razred nevarnosti			
		velika	srednja	majhna	preostala
125 Industrijske in skladiščne stavbe					
1251 Industrijske stavbe					
12510 Industrijske stavbe					
industrijske stavbe		–	–	1	+
stavbe za predelavo kmetijskih proizvodov		–	–	1	+
1252 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe					
12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe					
skladiščne stavbe		–	–	1	+
rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine		–	–	1	+
rezervoarji za nafto in plin	*	–	–	–	+
stolpni silosi za suhe snovi		–	–	+	+

Objekti s klasifikacijo CC-SI 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča – skladiščne stavbe so na območju razreda preostale poplavne nevarnosti dovoljeni, na območju majhne poplavne nevarnosti pa ob upoštevanju pogojev iz 14. člena uredbe.

- Izdelani sta hidrološko hidravlični študiji, in sicer:
  - Nadgrajena hidrološko hidravlična študija za Bregano, Hidroinštitut., št. 1170-rec.1, oktober 2021,
  - Hidrološko hidravlična študija protipoplavnih ukrepov na porečju Bregane, Hidroinštitut, št.1199, febr.2022, dopol junij 2022.

Na podlagi teh študij so že opredeljena poplavna območja v OPN in ukrepi.

➤ 118. člen OPN

(1) Poplavna območja in razredi poplavne nevarnosti so določeni v skladu s predpisi o vodah, na osnovi izdelanih in potrjenih strokovnih podlag. Poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti so sestavni del prikaza stanja prostora. Na območjih, kjer razredi poplavne nevarnosti še niso določeni, so sestavni del prikaza stanja prostora opozorilna karta poplav in podatki o poplavnih dogodkih.

(2) Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega.

(3) Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo stopnjo ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor.

(4) Omilitveni ukrepi se lahko izvajajo etapno v skladu s potrjeno strokovno podlago, pri čemer mora biti ves čas izvajanja zagotovljena njihova celovitost. Po izvedbi omilitvenih ukrepov se v prikazu stanja prostora prikaže nova poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti.

(5) Na poplavnih območjih, za katera razredi poplavne nevarnosti še niso bili določeni, so dopustne samo rekonstrukcije in vzdrževanje objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, če ne povečujejo poplavne ogroženosti in ne vplivajo na vodni režim in stanje voda.

(6) Ne glede na določbe drugega in petega odstavka tega člena so na poplavnem območju dopustni posegi v prostor in dejavnosti, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda, ter posegi in dejavnosti v skladu ter pod pogoji, ki jih določajo predpisi o vodah.

#### **5.1.4 Obramba**

Območje OPPN ne spada pod območja posebnih varovanj v obrambne namene po prostorskem planu občine, se pa območje nahaja v 50 metriskem pasu od mejne črte državne meje z Republiko Hrvaško.

- Zakon o nadzoru državne meje (Uradni list RS, št. 35/10 – uradno prečiščeno besedilo, 15/13 – ZNPPol, 5/17, 68/17, 47/19, 139/20, 161/21 in 29/22)

13. člen

Kadar se s prostorskim aktom občine ureja tudi območje, ki sega 50 metrov od mejne črte, pri pripravi in sprejemanju prostorskega akta v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, v delu, ki se nanaša na 50-metrski pas, kot udeleženec sodeluje tudi policija (Generalna policijska uprava).

## **6 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA**

### **6.1 Naravne značilnosti prostora**

Geomorfološke danosti	V večjem delu pretežno raven teren, ob južnem in vzhodnem robu padajoč proti reki Bregani
Nadmorska višina	154 mnv
Posebnosti	/
Osončenost	Dobra

### **6.2 Ustvarjene razmere v prostoru**

Območje OPPN meji na državno mejo z Republiko Hrvaško. Gre za območje, ki je delno že pozidano.

Območje na severu meji na javno pot, na jugu in vzhodu na državno mejo in vodotok ter na zahodu na pozidana zemljišča poslovne cone.

Na severu območje meji na obstoječi OPPN (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna cona Slovenska vas, SLV-01 – sever (Uradni list RS, št. 31/21), v vzhodnem



delu območja pa je v veljavi zazidalni načrt (Odlok o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas (Uradni list RS, št. 51/00), ki pa je zastarel in ne omogoča izvedbe predvidenih gradenj.



Slika 9: Prikaz območij veljavnih prostorskih izvedbenih aktov (vir: PISO)

Op: v prostorskih aktih se pojavljajo različna imena za obravnavano območje, in sicer: Odlok o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas (Uradni list RS, št. 51/00), Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna cona Slovenska vas, SLV-01 - sever (Uradni list RS, št. 31/21), v tekstu OPN je poimenovano kot Industrijska cona, v prilogi OPN v usmeritvah za OPPN je navedena Obrtna cona, namenska raba pa je IG – Gospodarska cona.

Po usmeritvah občine glede na projekt Urbanističnega inštituta »Metodologija za popis poslovnih con in subjektov inovativnega okolja na območju Slovenije, izvedba terenskega popisa in vzpostavitev ažurne evidence« se v imenu OPPN navaja pojmovanje »poslovna cona« in ne »gospodarska cona«, ki je izraz širšega pomena in je skladen z namensko rabo.





Slika 10: Ustvarjene danosti – dejanska raba

### 6.2.1 Dejanska raba zemljišč



Slika 11: Dejanska raba zemljišč

Območje OPPN je v manjšem delu pozidano zemljišče: pozidano in sorodno zemljišče (ID 3000) ter v preostalem delu nepozidano: drevesa in grmičevje (ID 1500) in trajni travnik (ID 1300).

### 6.2.2 Dejavnosti

Približno 85 % (*vir: spletna stran občine Brežice*) Poslovne cone Slovenska vas je pozidane. Obstoječi objekti so industrijski obrati in skladišča.

### 6.2.3 Obstoječi objekti in ureditve

Območje OPPN je delno pozidano. Obstoječi poslovno skladiščni objekt se odstrani.



*Slika 12: Javna pot Industrijska cona Slovenska vas, na desni obstoječi objekt na območju OPPN (pogled iz smeri zahod proti vzhodu)*



*Slika 13: Javna pot Industrijska cona Slovenska vas, na levi obstoječi objekt na območju OPPN (pogled iz vzhod proti vzhodu)*



*Slika 14: Obstoječi dostop na zahodni strani območja OPPN*



*Slika 15: Obstoječi objekt na zahodni strani ob območju OPPN*





Slika 16: Nepozidani del območja OPPN

Oblikovne značilnosti območja:

Obstoječi industrijski in skladiščni objekti: P+1, večinoma z dvokapnimi strehami v rahlem naklonu.

Fasade: ometane, pretežno bele. Kritina: prevladuje siva.

Omejitve v prostoru

- Poplavno območje

Kvalitete v prostoru:

- Dobra prometna dostopnost

---

## 7 HIERARHIČNO NADREJENI PROSTORSKI AKTI

---

### 7.1 Državni prostorski akti

Uredba o prostorskem redu Slovenije<sup>1</sup>

Državni prostorski red<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>2</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva



## 7.2 Občinski prostorski načrt Občine Brežice

Na območju OPPN velja naslednji občinski prostorski načrt:

**Občinski prostorski načrt občine Brežice** (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo, 80/21 in 11/25 - v nadaljevanju: OPN).

Izvedba OPPN je določena z OPN, ki podaja tudi usmeritve za pripravo OPPN – glej točko 1.2.2.2.

### 7.2.1 Strateški del

9. člen (Cilji prostorskega razvoja)

(3) Gospodarstvo

- Občina bo določila zadostne površine za razvoj poslovnih dejavnosti, kar bo omogočilo postopno zmanjševanje primanjkljaja delovnih mest oziroma večanje zaposlitvenih možnosti v občini in prehod zaposlenih iz sekundarnega sektorja v terciarne in kvartarne dejavnosti.

11. člen (prednostna območja za razvoj dejavnosti)

(1) Gospodarstvo

- Prednostna območja za razvoj gospodarstva so obstoječe in načrtovane gospodarske cone ... IC Slovenska vas,...

14. člen (Druga, za občino pomembna območja)

Druga za občino pomembna območja so:

...

- območja industrijsko-obrtnih in poslovnih con v Brezini, Dobovi, Brežicah, Slovenski vasi

39. člen (Usmeritve za notranji razvoj naselij)

Pri načrtovanju prenov in zgoščevanja naselij se bo upoštevalo identiteto posameznega naselja ali njegovega dela.

Znotraj naselij se bo zagotavljalo uravnoteženo razmerje med grajenimi in javnimi zelenimi površinami. Zagotoviti je treba tako prostorsko razporeditev javnih zelenih površin, da jih je mogoče povezati v zeleni sistem, le te pa povezati z odprtimi površinami na robovih naselij.

Zagotoviti je treba boljšo izkoriščenost in bolj kakovostno rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih.

41. člen (Prenova naselij)

(1) Prenova se zagotovi za opuščena in degradirana proizvodna območja:

- PC Slovenska vas – za potrebe nadgradnje poslovne dejavnosti;

43. člen (Usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih)

Gospodarske dejavnosti:

Nadaljnji razvoj obstoječih in novih območij industrijskih in gospodarskih con se bo zagotavljajo v mestu Brežice in naseljih Dobova, Obrežje, Slovenska vas in Bizeljsko.

49. člen (Značilnosti prostorskih enot)

PREN-15 Obrežje Slovenska vas

Večina naselij leži ob križiščih starih poti v ravnini, prevladujejo manjša gručasta naselja in pojav razpršene gradnje, ki v večji meri zaznamuje prostor.

Na območju se nahaja tudi osrednja poselitvena os v okviru katere se bo spodbujala intenzivna urbanizacija. Naselja se bo urejalo in prenavljalo s sodobnimi načeli arhitekturnega, urbanističnega in krajinskega oblikovanja z upoštevanjem kakovostnih tradicionalnih prvov arhitekture v naselbinskih jedrih.

**54. člen (Vode)**

V občini so vodotoki:

1. reda: Sotla, Sava in Krka ter tudi vodotoki, ki tvorijo ali prečkajo državno mejo (Bregana, Usklopec, Suhadol, Sklednik, Gramski potok, Piroški potok ter več neimenovanih potokov).

**61. členu (zaščita in reševanje)**

**62. členu (območje za potrebe obrambe)**

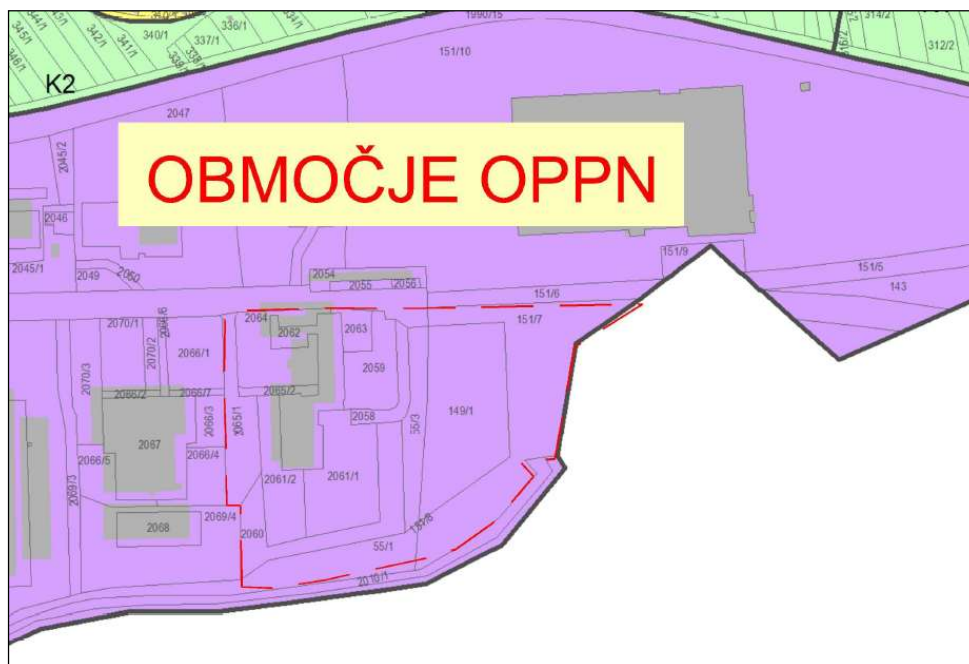
**64. člen (Usmeritve za določitev prostorsko izvedbenih pogojev)**

Temeljne usmeritve za prostorske izvedbene pogoje ob upoštevanju usmeritev predhodnih členov:

- Poselitvena območja urbaniziranih oziroma delno urbaniziranih naselij, ki se nahajajo vzdolž pglavitnih razvojnih osi občine so namenjena prepletu centralnih in stanovanjskih dejavnosti z ločenimi območji za poslovne dejavnosti.
  - Pri načrtovanju in urejanju podeželskih naselij in vasi se bo zagotovilo izboljšanje razmer za delo in bivanje ter opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti ter možnost razvoja podjetništva na podeželju (storitvene in manjše obrtne dejavnosti, ki so združljive z bivalnim okoljem).
  - V območjih zmerne urbanizacije se dovoljuje gradnja zmerne gostote do 30 preb/ha, v ostalih poselitvenih območjih pa poselitev manjše gostote do 20 preb/ha.
- Prenove in novogradnje se urbanistično in arhitekturno na območjih z ohranjeno tradicionalno strukturo prilagajajo tej strukturi v smislu zagotavljanja tipološke poenotnosti, dovoljeno pa je tudi uvajanje sodobnih arhitekturnih principov, ob upoštevanju kakovostnih morfoloških značilnosti naselij in arhitekture objektov. Prenovo in novogradnjo arhitekturno in urbanistično usmerjamo tako, da se ob tem soustvarja kvaliteten javni prostor znotraj naselij.

## 7.2.2 Izvedbeni del

### 7.2.2.1 Namenska raba prostora



Slika 17: Izsek iz grafičnega dela OPN

**Prostorska enota:** PREN-15C (Obrežje - Slovenska vas)

**Enota urejanja prostora (EUP):** del SLV-01

**Osnovna namenska raba:** Območje stavbnih zemljišč

**Podrobnejša namenska raba:** IG – gospodarske cone (70. člen OPN)

**Način urejanja:** OPPN (SLV-01)

70. člen (Vrste namenske rabe prostora)

...V posameznih območjih urejanja morajo površine, namenjene osnovni dejavnosti, obsegati pretežni del (najmanj 70%) vseh površin. Spremljajoče dejavnosti so možne ob upoštevanju te omejitve.

#### 7.2.2.2 Usmeritve za izdelavo OPPN iz OPN

Izdelava OPPN je določena v OPN, ki vezano na 141. člen OPN podaja v Prilogi 2 usmeritve za izdelavo OPPN.

OPN, Priloga 2, Tabela 65: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja v naselju Slovenska vas – za EUP SLV-01:

*Predviden OPPN za celotno zasnovo območja obrtne cone Slovenska vas. Do sprejetja OPPN na delu območja velja: Odlok o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas (Uradni list RS, št. 51/00).*

## 7.2.3 Skladnost OPPN z OPN

### ➤ Celostna obravnava prostora:

OPPN bo ohranjal obstoječo strukturo gradbenih parcel, območje je komunalno opremljeno. OPPN bo smiselno upošteval veljavni OPPN severnega dela EUP.

Območje OPPN bo upošteval zaokroženo obravnavo ureditev in lastništvo. Obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo - prvi odstavek 4. 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; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN).

Zaradi navedenega ni potrebno izdelati posebne strokovne podlage za celovito urejanje EUP.

➤ **Območje OPPN in območje EUP:**

OPPN bo zajemal del EUP, za katero je predpisano urejanje z OPPN.

Območje OPPN je manjše območje znotraj območja EUP, določenega v OPN, kar je dopustno skladno z 4. členom Pravilnika OPPN, ki določa, da so odstopanja meje območja OPPN od meje EUP iz OPN možna skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena Pravilnika OPPN, saj sledi zaokroženemu obravnavanju ureditev.

Odstopanje od mej EUP dopušča tudi OPN. Skladno z 142. členom OPN (3., 4. in 9. odstavek) se OPPN lahko izdela za manjše območje znotraj posamezne EUP, če se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN.

1. OPPN ni v nasprotju s strateškim delom OPN.
2. OPPN je skladen z izvedbenim delom OPN v delu, ki določa namensko rabo.
3. OPPN je skladen z izvedbenim delom OPN v delu, ki določa območje OPPN.
4. OPPN je skladen z izvedbenim delom OPN v delu, ki določa usmeritve za pripravo OPPN.

**Pobuda za pripravo OPPN je skladna z OPN.**

Z OPPN se določijo prostorsko izvedbeni pogoji. Ker je prostor kontinuiran, se izhaja iz PIP-ov, ki jih določa OPN za predmetno namensko rabo. Le ti se smiselno povzamejo, upoštevajoč danosti prostora, javno korist, obstoječ veljavni OPPN severno do območja pobude, razvojne potrebe in smiselno upoštevajoč tudi konkretno investicijsko namero idr.

V ta namen je v nadaljevanju naveden izvelek splošnih in podrobnih PIP (glede na namensko rabo in smiselno glede na predvidene ureditve) in označene konkretnije relevantne določbe. V postopku priprave so preverjeni PIP-i in smiselno preneseni na konkretno lokacijo.

## **7.2.4 Prostorsko izvedbeni pogoji**

### **7.2.4.1 Splošni prostorski izvedbeni pogoji**

74. člen (Dopustne vrste dejavnosti na namenskih rabah)

Spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo do 50% BEP posameznega objekta ampak ne več od maksimalne dovoljene površine v posameznem objektu, če je ta določena. Za območja površin podeželskega naselja – SK, SKj in Ak, lahko spremljajoče dejavnosti presežejo 50% objekta ali kompleksa

77. člen (Odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne parcele objekta.

Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih pa najmanj 1,5 m, če so objekti taki, da imajo enega ali več prostorov v katerega človek lahko vstopi, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra.



Če so odmiki zahtevnih, manj zahtevnih in nezahtevnih objektov od meja sosednjih parcel manjši od odmkov določenih v drugem odstavku tega člena, je treba v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od parcelne meje praviloma ne smejo biti manjši od 1,5 m.

Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.

Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka tega člena se medsoseske ograje praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta. V kolikor so spodnje etaže obstoječe stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. Načrtovani objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, če več kot polovica dolžine fasadnega oboda obstoječe stanovanjske stavbe leži znotraj območja, ki ga določata premici, ki potekata pod kotom  $\pm 45^\circ$  od smeri severa, od točk skrajnih južnih, vzhodnih in zahodnih vogalov fasade novo predvidenega objekta.

Ne glede na določbe predhodnih odstavkov tega člena se lahko gradi do parcelne meje, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih obstoječega strnjenega mestnega jedra, obstoječih uličnih nizov in pri atrijskih hišah ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist. Na območjih strnjene gradnje je dovoljena novogradnja na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja). V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o gradnji na parcelni meji ne soglašata, je lahko objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Navedeni odmiki veljajo, če ni z regulacijskimi črtami določeno drugače.

Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od cestišča 1,5 m, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odkikom ali če je ta določen z regulacijsko linijo.

Za vse gradnje in posege znotraj varovalnega pasu javne ceste je treba pridobiti soglasje upravljavcev.

Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilo pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje, razen če upravljavec soglaša z drugačnimi pogoji.

78. člen (Določanje velikosti objektov)

(2) Kadar za gradnjo objektov višina s tem odlokom ni natančno določena, velja:

- višina novega objekta ne sme presegati najvišjega objekta enake namembnosti na območju znotraj EUP v oddaljenosti do 150m od parcele objekta, namenjene gradnji načrtovanega objekta;

(5) Za EUP, kjer je predviden način urejanja OPPN, veljajo faktorji izrabe kot usmeritev. Računajo se na celotno EUP.

#### **7.2.4.2 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja**

79. člen (Oblikovanje objektov)

- (1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse.
- (2) V prostorskih enotah z izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem je treba naklon strehe, material in barvo kritine ter smeri slemen prilagoditi kakovostni podobi v prostorski enoti. Smer slemena stavb naj bo praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smeri slemen (več kot 50% objektov v enoti urejanja prostora) prečno na plastnice. Barve kritin (izjeme so ravne strehe) morajo biti temne (sive do grafitno sive, rjave ali opečne barve). Strehe dozidanega objekta morajo biti oblikovno skladne z obstoječim objektom (enak naklon ali ravna streha). Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi okni, terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenoteno oblikovane. Sodobno oblikovane strehe, ki spreminjajo tipičen naklon in kritino, na območjih varovanih naselbinske kulturne dediščine niso dovoljene.
- (3) Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehe je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in so v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino. Pri ravnih strehah morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.
- (4) Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, nadstreški, balkoni, ograje, ipd. treba smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v prostorski enoti. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena. Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov, razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave. Poslikave fasad niso dopustne, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov.
- (5) Prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij-grška stebrišča,...) in na strehah objektov (kritine, frčade,...).
- (6) Pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na obstoječih javnih stavbah ter objektih kolektivne stanovanjske gradnje je treba upoštevati naslednja pravila:
- pri obnovi fasad in zamenjavi stavbnega pohištva je treba upoštevati barvo, ki je bila določena z gradbenim dovoljenjem za stavbo;
  - če barva fasade, velikost, oblika in barva oken in vrat stavbe v gradbenem dovoljenju niso bili določeni, je treba upoštevati prvotno barvo fasade in velikost, obliko in barvo oken in vrat objekta. Spremenijo se lahko le s soglasjem občinske službe, pristojne za urejanje prostora;
  - za večstanovanjske objekte je treba izdelati projekt za poenoteno zastekljevanje balkonov, poenoteno menjavo balkonskih ograd in zunanjega stavbnega pohištva, nadstreškov ter postavitev klimatskih naprav.
- (7) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov.
- (8) Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti oblikovno skladnost dozidanega ali nadzidanega objekta z obstoječim objektom. Objekti kot celota pa morajo biti v skladu z oblikovnimi zahtevami, ki jih za posamezno enoto urejanja določa ta odlok.
- (9) Oporni zidovi, višji od 1,5 m, morajo biti vsaj delno ozelenjeni.
- (10) Posamezne gradnje je možno oblikovati v kontrastu z okoljem in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, kadar ima različnost oziroma nasprotnost oblike za cilj vzpostaviti novo kvalitetno prostorsko dominantno ali doseči večjo razpoznavnost območja, zlasti z novogradnjami v središčih posameznih naselij, na prometnih vozliščih, na zaključkih

stavbnega niza ali v oblikovno neenotnih oziroma degradiranih območjih. Za takšne gradnje je potrebna izdelava OPPN.

80. člen (Velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin)

(5) Ohranjanje obstoječe vegetacije. Pri novih zasaditvah se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne vrste. Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Uporaba eksotičnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih in sicer na parkovnih površinah in v okviru zelenic ob javnih objektih posebnega pomena.

81. člen (gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)

(5) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na 6 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena.

(6) Parkirna mesta in garaže za 2 ali več tovornih vozil, ki posamezno presegajo 3,5 t in za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil v stanovanjskih območjih z namensko rabo S in C (razen CDo) niso dopustna.

82. člen (Dimenzioniranje števila parkirnih mest)

12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami) 1 PM/150 m2 BEP

12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank) ne manj kot 3PM

12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavni in prodajni prostori) 1 PM/80 m2 BEP

12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) 1 PM/30 m2 BEP

(2) Poleg navedenega števila parkirnih mest je za objekte, za katere je potrebnih več kot deset PM, treba zagotoviti še najmanj 20% dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila. Parkirna mesta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi, ko gre za parkirna mesta za enosledna vozila oziroma kombinacijo parkirnih mest za kolesa in enosledna vozila.

(3) Pri določanju parkirnih mest za objekte z javno funkcijo je treba zagotoviti najmanj 5% oziroma vsaj eno parkirno mesto za invalide.

(4) V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnosti se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.

83. člen (Gradnja, postavitve in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

(2) Pri oblikovanju nezahtevnih in enostavnih objektov je treba upoštevati naslednje splošne prostorske izvedbene pogoje:

- strehe so praviloma ravne; dovoljene so tudi oblike in nakloni streh, ki so predpisani za obravnavano EUP;
- pomožni objekti morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo, h kateri pripadajo;
- turistično in drugo obvestilno signalizacijo je dopustno nameščati v skladu z občinskim odlokom.

84. člen (Objekti in naprave za oglaševanje)

85. člen (Velikost in oblika parcele objekta)

(2) Parcela objekta mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč. V primeru, ko parcela objekta leži v dveh enotah urejanja prostora, potem veljajo za gradnjo objekta na takšni parceli določila za tisto enoto urejanja, v kateri leži večji del parcele objekta.

(4) Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo parcele obstoječih objektov je dovoljena le v primeru, če nova zemljiška parcela, na kateri stoji obstoječi objekt, ustreza pogojem za velikost in oblikovanje parcele objekta v skladu z določili tega odloka.

(10) Zemljiško parcelo, ki je delno stavbna in delno kmetijska je treba pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja odmeriti oz. razdeliti na stavbni del in na kmetijski del.

86. člen (Obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)

87. člen (minimalna komunalna oskrba)

88. člen (Obvezno priključevanje na komunalno opremo)

89. člen (varovalni pasovi grajenega javnega dobra in gospodarske javne infrastrukture)

(1) Varovani pasovi cest znašajo, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran: regionalna cesta (RC) 15 m

- zbirna mestna ali krajevna cesta (LZ) 10 m
- lokalna cesta, mestna ali krajevna cesta (LC) 10 m
- javna pot (JP) 5 m
- kolesarske javne poti 2 m
- nekategorizirana cesta 2 m

(3) Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture znašajo, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda:

- za elektroenergetske vode nazivne napetosti:
- nadzemni več sistemski daljnovodi nazivne napetosti 400kV in 220 kV 40 m
- razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV 40 m
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 400 kV 10 m
- nadzemni več sistemski daljnovod nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 15 m
- razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 15 m
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 3 m
- nadzemni več sistemski daljnovod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV 10 m
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV 1 m
- razdelilne postaje srednje napetosti, transformatorske postaje srednje napetosti 0,4 kV 2 m
- za plinovode z obratovalnim tlakom:
- 16 barov in več 100 m
- od 1 bar do 16 barov 30 m
- do 1 bar 5 m
- za vodovod, kanalizacijo, telekomunikacijski vod, drugi vodi lokalne gospodarske javne infrastrukture, merjeno od osi skrajnega voda 3 m

(5) Če so varovalni pasovi posameznega infrastrukturnega omrežja, opredeljeni v drugih predpisih, večji od navedenih v tem odloku, se upošteva določila teh predpisov.

91. člen (Gradnja in urejanje cest ter gradnja v varovalnih pasovih cest)

(1) Načrtovane prometnice in obstoječe prometnice, ki so v načrtu za rekonstrukcijo in jim še niso dokončno določene tehnične značilnosti v projektni dokumentaciji, imajo rezervat. V rezervatu prometnice so dovoljena le vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah ter gradnja v zvezi s komunalnim urejanjem.

(4) Priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Načrtujejo se na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto. Na javno cesto je treba več objektov praviloma priključevati s skupnim priključkom.

(5) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto.

(6) Nove slepo zaključene ceste morajo imeti obračališča.

(7) Ob gradnji novih cest oziroma ob rekonstrukciji obstoječih je treba skladno s hierarhijo prometnice v urbanem prostoru zagotoviti ustrezen ulični profil. Vse ceste naj imajo na odsekih skozi naselje pločnike, zbirne ter pomembnejše povezovalne ceste pa tudi kolesarske poti in



zeleni, praviloma drevoredni, pas. Ulice naj imajo enotno oblikovano urbano opremo glede na njihovo pomembnost v urbanem prostoru.

(8) Dimenzija tipskega prečnega profila cestišča se določi za vrsto ceste, prometno obremenitev in projektno hitrost v skladu s pravilnikom o projektiranju cest. Minimalna širina enosmerne kolesarske steze znaša 1,50 m, dvosmerne kolesarske steze 2,50 m, minimalna širina pločnika pa 1,20 m. Minimalna širina zelenega pasu ni določena.

99. člen (Objekti in ureditve za zbiranje in odstranjevanje odpadkov)

(2) Zbirno mesto za komunalne odpadke je pri novogradnjah lahko v objektu ali na funkcionalni parceli objekta, h kateremu pripada. Locirano naj bo na utrjeni površini z odtokom in zaščiteno pred vremenskimi vplivi. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto.

(4) Prevzemno mesto mora biti dobro prometno dostopno, zunaj prometnih površin, na utrjeni površini z odtokom, zaščiteno pred vremenskimi vplivi in oblikovano kot del urbane opreme naselja. Odjemno mesto je praviloma oddaljeno največ 5 metrov od transportne poti, dostop pa svetle širine min 3 metre in svetle višine min 3,6 metra. Če je dostop slepa ulica, daljša od 50 metrov, mora imeti obračališče.

103. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Pri osvetljevanju objektov in pri objektih za svetlobno oglaševanje, ki svetijo, je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi in usmeritve s področja svetlobnega onesnaženja okolja in glede zmanjševanja porabe električne energije.

(2) Namestitve novih obcestnih svetilk izven strnjenih območij naselij je treba omejiti. Uporabljajo se lahko samo svetilke, ki svetijo le pod vodoravnico in ne oddajajo svetlobe v ultravijoličnem spektru. Reklamna in okrasna osvetlitev naj se na varovanih območjih časovno omeji.

(3) Prepovedana je trajna uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste in oblike, mirujočih ali vrtečih, usmerjenih proti nebu ali proti površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

(4) Pri vseh območjih načrtovane namenske rabe, pri katerih je predvideno osvetljevanje, je zaradi zmanjšanja negativnih učinkov svetlobnega onesnaženja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja kvalifikacijskih živalskih vrst (npr. nočnih metuljev, hroščev, ptic in netopirjev) treba upoštevati usmeritev, da se območij ne osvetljuje oziroma, da se osvetljevanje zmanjša na najnižjo možno raven. Upošteva se Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10), poleg tega pa naj se za osvetljevanje uporabijo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom in s čim manjšo emisijo UV svetlobe (npr. halogenska svetila).

101. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(11) Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorsko izvedbeni pogoji za posamezne vrste dediščine.

...

Za registrirano arheološko najdišče velja, da ni dovoljeno posegati v prostor na način, ki utegne poškodovati arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premečnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Prepovedano je predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
- poglobljati morsko dno in dna vodotokov ter jezer,
- ribariti z globinsko vlečno mrežo in se sidrati,
- gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine in

- postavljati ali graditi trajne aličasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

Izjemoma so dovoljeni posegi v posamezna najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če ni možno najti drugih rešitev in

- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče možno sprostiti za gradnjo.

Obseg in čas potrebnih arheoloških raziskav opredeli organ pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

V primeru, da se območje urejuje z OPPN, je treba predhodne arheološke raziskave v smislu natančnejše določitve vsebine in sestave najdišča opraviti praviloma že v okviru postopka priprave izvedbenega akta. ...

(16) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine, kulturne krajine ali zgodovinske krajine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah – obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.

(17) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti.

(18) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/ investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(19) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

103. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

104. člen (Varstvo zraka)

(2) Pri načrtovanju gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih objektov se za način ogrevanja prednostno načrtuje uporaba obnovljivih virov energije ali soproizvodnja toplote in električne energije z visokim izkoristkom.

112. člen (Varstvo pred hrupom)

(2) Meje med III. in IV. območjem varstva pred hrupom so določene z mejami med območji različne podrobnejše namenske rabe prostora, ki jih uvrščamo v območja III. in IV. stopnje varstva pred hrupom in sicer:

IG      IV. stopnja

#### **7.2.4.3 Podrobni prostorski izvedbeni pogoji**

Pri določanju meril in pogojev na območju OPPN se smiselno povzemajo določila OPN podrobnejše namenske rabe predmetne EUP – IG (gospodarske cone) in sicer:

126. člen ( podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih proizvodnih dejavnosti)



Podrobna namenska raba	IG Gospodarske cone
<b>Splošno:</b>	
<b>Osnovna dejavnost</b>	trgovske in storitvene, poslovne, obrtne, proizvodne, promet in skladiščenje,
<b>Spremljajoče dejavnosti</b>	gostinstvo in turizem, javna uprava, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti,
<b>Izključujoče dejavnosti</b>	bivanje, proizvodne dejavnosti izhajajoče iz kmetijstva in gozdarstva
<b>Vrsta objektov, zahtevnih in manj zahtevnih</b>	12112 gostilne, restavracije, točilnice 12112 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev 123 trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti 124 stavbe za promet 125 industrijske stavbe in skladišča 12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo 22130 – samo bazne postaje za mobilno telefonijo 2302 energetski objekti – le fotovoltaični sistemi 24203 – odlagališča odpadkov – samo zbirna mesta za komunalne odpadke 24205 drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje Dovoljena je gradnja infrastrukturnih objektov in naprav, ki so v javnem lokalnem interesu ter gradnja drugih objektov, ki služijo dopolnjevanju osnovne dejavnosti.
<b>Zelene površine</b>	Min FZP: 0,20 Na parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 25 dreves/ha.
<b>Maksimalna dopustna izraba</b>	FZ: 0,7 Višina: 12m
<b>Merila in pogoji za oblikovanje</b>	Pri urejanju območij proizvodnih dejavnosti mora investitor poskrbeti, da v okoliških stanovanjskih naseljih in zavarovanih območjih stopnja hrupa ni presežena. Na obrobje con naj se umešča najmanj hrupne dejavnosti. Na robovih con je potrebno zagotoviti vegetacijski pas, ki naj zmanjša vizualno izpostavljenost grajenih struktur.
<b>Maksimalni gabariti</b>	Višinski gabariti in razmerja: Objekti za poslovno upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti se praviloma gradijo predvsem ob javnem mestnem prostoru, druge proizvodne stavbe pa v notranjosti kompleksov; dovoli se združevanje objektov v nize, kareje; višinski gabariti: pri umeščanju teh stavb v prostor je treba upoštevati vertikalni gabarit prevladujočega tipa obstoječih objektov iste namembnosti, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhete območja v katerem se gradi (da ne bodo višje ali bistveno nižje). To ne velja za stavbe, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višje (tovarniški dimniki, silosi ipd.). dovoljena je izgradnja kletnih etaž; objekti v ozadju kompleksa morajo biti nižji od glavnih stavb (ob javnem mestnem prostoru).
<b>Fasade</b>	oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu, kareju oz. območju; zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov, uporaba izrazitejših fasadnih barv vendar le kot poudarkov), izrazito podolgovate fasade objektov naj bodo vertikalno členjene oziroma je pred njimi potrebno zasaditi drevje; fasade stavb, ki mejijo na javni prostor, naj bodo oblikovane kot glavne fasade objektov, z njihovim oblikovanjem naj se zagotavljajo kakovostni in prepoznavni ambienti.
<b>Strehe</b>	na celotnem območju občine so za območja I – območja proizvodnih dejavnosti dovoljene ravne strehe; za objekte, ki mejijo na mestni javni prostor, se dovolijo strehe, usklajene s obstoječimi objekti ob tem javnem mestnem prostoru. Dovolijo se odstopanja in novosti, če se s tem doseže novo urbanistično - arhitekturno kakovost; za objekte znotraj industrijskega kompleksa se dovolijo vse vrste streh, vendar naj bodo znotraj kompleksu poenotene;

Podrobna namenska raba	IG Gospodarske cone
	za objekte večjih dimenzij se priporočajo ravne lahko pa tudi enokapne strehe majhnega naklona; priporočljiva je namestitve sončnih kolektorjev in sončnih celic in sončnih elektrarn; dovoljena je kritina v črni, sivi, temni sivi, opečni ali temno rjavi barvi. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. Dovoljeno je odstopanje od teh barv v primeru ravnih streh.
<b>Druga merila in pogoji</b>	- Za preseganje teh določb je potrebna izdelava OPPN.
<b>Merila po prostorskih enotah:</b>	
<b>PREN 15F</b>	/

#### 7.2.4.4 Prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih OPPN

142. člen (določitev območij, za katere je predvidena izdelava podrobnega prostorskega akta  
Obrazložitev v točki 7.2.3.

144. člen (Variantne rešitve in urbanistično-arhitekturni natečaj)

#### 7.2.4.5 Priloga 1 k OPN

Vrste dovoljenih gradenj nezahtevnih in enostavnih objektov po namenski rabi.

### 7.3 VELJAVNI OBČINSKI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT

- **Odlok o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas (Uradni list RS, št. 51/00)**

Občina ima na vzhodnem delu območja OPPN sprejet prostorsko izvedbeni akt, in sicer Odlok o zazidalnem načrtu Gospodarska cona 2 Slovenska vas (Uradni list RS, št. 51/00) na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93 in 44/97. Prostorski akt je že zastarel in ne obravnava vseh vsebin in ni v obsegu, kot je to danes predpisano za občinski prostorski izvedbeni akt. Poleg tega, je med tem časom sprejetih veliko novih predpisov, zato regulacija prostorskega akta ni več jasna. Po usmeritvah ministrstva naj bi občine na območjih, kjer so izvedbeni akti sprejeti na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, pripravile nove izvedbene akte - OPPN-je.

Na severnem delu območja je občina že sprejela OPPN - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna cona Slovenska vas, SLV-01 - sever (Uradni list RS, št. 31/21). S tem postopkom se sprejme nov OPPN za del južnega območja EUPV spremembah OPN, ki so v teku, pa se predmetni zazidalni načrt razveljavi.





Slika 18: Prikaz območij veljavnih prostorskih izvedbenih aktov (vir: PISO)

## **8 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP**

### **8.1 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3**

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora v 2. Poglavju II. dela zakona: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA.

#### **8.1.1 Racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)**

Z OPPN se predvidevajo ureditve na večino nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj obstoječe poslovne cone.

#### **8.1.2 Notranji razvoj naselja (27. člen ZUreP-3)**

Z OPPN se ureja območje večjega dela nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj obstoječe poslovne cone.

#### **8.1.3 Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih (30. člen ZUreP-3)**

Z OPPN se ne načrtujejo javne površine.

**Temeljna pravila urejanja prostora po ZUreP-3 so že upoštevana v OPN. OPPN je skladen z OPN in kontinuirano sledi temeljnemu pravilu urejanja prostora po ZUreP-3 na nivoju obravnave OPPN.**

### **8.2 SKLADNOST OPPN S SPLOŠNIMI SMERNICAMI S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE**

- Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, 35001-14/2013/1 z dne 29.1.2023

Smernice se v večji meri nanašajo na izdelavo OPN, in so že upoštewane na nivoju OPN.

**Skladnost z usmeritvami glede notranjega razvoja naselij**

Z OPPN se načrtujejo ureditve na območju nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj obstoječe poslovne cone, s čimer se zapolnjujejo prazna zemljišča.

### **Skladnost z usmeritvami glede načrtovanja proizvodnih dejavnosti**

S predvidenimi ureditvami se ne bodo poslabšale bivalne in delovne razmere v neposredni okolici in se ne bo zmanjšala dostopnost do drugih območij. Območje OPPN je del že obstoječe poslovne cone v kateri se nahajajo objekti v katerih so dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo prostora.

**Ureditve na območju OPPN upoštevajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve.**

## **8.3 DRŽAVNI PROSTORSKI RED**

Priročniki v sklopu Državnega prostorskega reda:

1. DPR, Državni Prostorski red, Tipologija stavb, december 2019.
2. DPR, Državni Prostorski red, Zeleni sistem v mestih in naseljih, Usmerjanje razvoja zelenih površin, januar 2020.
3. DPR, Državni Prostorski red, Regulacijski elementi, januar 2020.
4. DPR, Državni Prostorski red, Priročnik za načrtovanje in organizacijo gradbene parcele stavbe, september 2021

**Pri pripravi prostorskega akta so bile smiselno upoštevane usmeritve iz priročnikov v sklopu Državnega prostorskega reda (DPR).**

# **9 OBRAZLOŽITEV ODLOKA**

## **9.1 Veljavni predpisi**

Seznam veljavnih predpisov s vsebinskimi izvlečki se priloži k spremljajočem gradivu prostorskega akta 1- Obrazložitev in utemeljitev.

## **I. UVOD**

## **9.2 POMEN IZRAZOV IN KRATIC – 2. člen**

### **9.2.1 Uporabljene kratice:**

Navedene v kazalu vsebine.

### **9.2.2 Pomen izrazov povzet po 3. členu OPN, ZUreP-3 in DPR**

- (1) Faktor zazidanosti gradbene parcele (Fz) je razmerje med zazidano površino vseh objektov (vključno s tistimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi) in celotno površino gradbene parcele. (OPN)
- Faktor zazidanosti (Fz) se določi kot razmerje med zazidano površino, izračunano v skladu z dokumenti, ki določajo izračun površin in prostornin stavb in celotno površino gradbene parcele, pri čemer se za zazidano površino šteje površina vseh stavb in pripadajočih pomožnih objektov na gradbeni parceli stavbe. (DPR)

- (2) Faktor zelenih površin (Fzp) je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). (OPN)  
Faktor zelenih površin (Fzp) je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele. (DPR, Zeleni sistemi v mestih in naseljih).
- (3) Gradbena linija (GL) (zazidalna linija) je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe. (DPR - Regulacijski elementi, str. 11 in 20)
- (4) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča. (OPN)
- (5) Kolenčni zid je višina zidu v podstrešju, merjeno od nosilne konstrukcije (npr. plošča) do stika poševne strehe in vertikalne zunanje stene, merjeno z notranje strani stavbe. V višino kolenčnega zidu je všteta tudi višina kapne lege.
- (6) Kubus pomeni volumen oblike kvadra oz. kocke.
- (7) Obstoječ teren je naravni (raščen) teren brez nasutja ali odkopavanja.
- (8) Gradbena parcela je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta in obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta. (ZUreP-3)
- (9) Površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami in ponekod gradbeno linijo, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Na površini za razvoj objekta(ov) je dovoljena postavitve vseh vrst objektov ter vseh zunanjih ureditev. Stavbišča predvidenih in obstoječih objektov prav tako predstavljajo površino za razvoj objekta(ov).
- (10) Praviloma - izraz pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, vendar je dopustno odstopanje od njih, če jih zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno upoštevati, kar je treba obrazložiti in utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (11) Pritličje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu. (OPN)
- (12) Stavba je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti. (GZ-1)
- (13) Utrjene zunanje površine so površine na prekritem delu gradbene parcele stavbe, ki niso prekrile s stavbami in pripadajočimi pomožnimi objekti in so namenjene prometnim, komunalnim in tehničnim površinam ter bivanju. (DPR, Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe)
- (14) Tehnološka zelena streha, je ravna streha, na kateri je nameščena zelena tehnologija (na primer fotonapetostna naprava, sprejemnik sočne energije) ob hkratni ozelenitvi strehe in postavitvi sistema za zbiranje in shranjevanje padavinske vode.
- (15) Terasna etaža je zgornja etaža stavbe neposredno nad ravno streho. Bruto etažna površina terasne etaže ne sme presegati 50 % bruto etažne površine spodnje etaže. Odmik terasne etaže od roba fasad objekta je na najmanj 1,5 m. (OPN)

(16) Zelena fasada je z vegetacijo obrasla fasada ali prekrita fasada. (smiselno povzeto po (Urbanistični terminološki slovar).

(17) Zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem. (OPN).

- Zelena streha je navadno ravna streha objekta, prekrita z vegetacijo na posebej prilagojeni podkonstrukciji iz slojev strešne izolacije, hidroizolacije, drenaže in plasti zemlje (Urbanistični terminološki slovar).

### **9.3 VSEBINA OPPN<sup>3</sup> – 3. člen**

Grafični del:

Z OPPN se po zakonu podrobneje določijo tudi:

- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov.

Ker za predmetni OPPN ni posebnih ukrepov za navedena področja oz. so ukrepi smiselno zajeti v vsebini odloka OPPN oz. se ne odražajo v grafičnem delu, posebnih ločenih grafik za te vsebine ni potrebno izdelati.

## **II.OPIS PROSTORSKIH UREDITEV**

### **9.4 OBMOČJE UREJANJA<sup>4</sup> - 4. člen**

Določitev območja OPPN in skladnost z OPN je navedena v tem gradivu pod točko 2 in 7.2.3.

### **9.5 VPLIVI IN POVEZAVE – 5. člen**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

### **9.6 ZASNOVA IN UREDITVENE ENOTE – 6. člen**

#### **9.6.1 Funkcionalna in tehnična zasnova območja in objektov**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

## **III.NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR**

### **9.7 VRSTE GRADENJ<sup>5</sup> – 7. člen**

Dodana obrazložitev ni potrebna.

<sup>3</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>4</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>5</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva



## **9.8 VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA ZAHTEVNOST<sup>6</sup> – 8. člen**

Dodana obrazložitev ni potrebna.

## **9.9 VRSTA OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN<sup>7</sup> – 9. člen**

- Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (5. člen (5) odstavek) so klasificirane tudi funkcionalne enote.
- Skladno s TSG, točko 0.4.10 se dopustnost pomožnih objektov določi v prostorskem izvedbenem aktu.
- Grajena oprema se sicer po uredbi ne klasificira posebej, je pa dopustnost le te navedena v 13. členu odloka.
- K (2) odstavku:  
V 11. členu Uredbe o razvrščanju objektov je naveden pojem »ekološki otok«. Na podlagi podanih usmeritev MOPE se navedba popravi na »zbiralnica ločenih frakcij«, kar je v skladu z izrazi iz Uredbe o obvezni občinski gospodarski javni službi zbiranja komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 33/17, 60/18 in 44/22 – ZVO-2)  
»zbiralnica« (je prostor, na katerem so nameščeni zabojniki za prepuščanje določenih ločenih frakcij);

## **9.10 DOPUSTNE DEJAVNOSTI<sup>8</sup> – 10. člen**

Dodana obrazložitev ni potrebna.

# **IV. NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN**

## **9.11 LEGA IN VELIKOST OBJEKTOV<sup>9</sup> – 11. člen**

### **9.11.1 Lega objektov**

DPR, Regulacijski elementi, Gradbena linija:

*Čez gradbeno linijo v javni prostor lahko segajo: balkoni, lože, pomoli, nadstreški, zunanja stopnišča, podesti ipd., ki ne segajo več kot 2 m izven fasadne ravnine in niso daljši od 5 m ter skupaj od tretjine dolžine fasade.*

77. člen OPN (Odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

*(2) Najbolj izpostavljen del novega objekta mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih pa najmanj 1,5 m, če so objekti taki, da imajo enega ali več prostorov v katerega človek lahko vstopi, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 m.*

### **9.11.2 Velikost objektov**

Horizontalni gabariti: /

<sup>6</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>7</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>8</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>9</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

**Vertikalni gabarit:**

- višinski gabarit izhaja iz določil obstoječega OPPN in potreb dejavnosti. Obstoječi OPPN določa maksimalno višino objektov do 20 m, izjema sta skrajni vstopni točki v poslovno cono, kjer je dopustna največja višina objektov 12,0 m.
- 126. člen OPN na območjih z namensko rabo IG določa maksimalno višino objektov 12,0 m.
- V OPPN določena višina objektov 15,0 m se prilagaja potrebam dejavnosti predvidenega objekta (skladiščni objekt)

**Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:**

	<b>IG</b>
	<b>FZ</b>
DPR	0,6
OPN	0,7
Obstoječi OPPN	0,8
<b>OPPN</b>	<b>0,8</b>

- V 11. členu odloka o OPPN določen Fz je skladen z Fz, ki je določen z obstoječim OPPN na severni strani območja OPPN.

**9.12 OBLIKOVANJE OBJEKTOV – 12. člen**

- K(3) odstavku: Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. signalne barve, citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, modra, turkizno modra).

**9.13 POMOŽNI OBJEKTI, ZUNANJE NAPRAVE IN ZUNANJA OPREMA<sup>10</sup> – 13. člen**

- *Zunanje naprave in zunanja oprema so zunanje tehnološke naprave oziroma zunanja grajena oprema, ki se postavljajo na objekt ali so postavljeni na zunanji ureditvi objekta in služijo delovanju objekta (TSG 0.4.17). Po TSG so to npr.:*
  - *toplotne črpalke, male čistilne naprave za samooskrbo objekta, ter grajena zunanja oprema (protitočne mreže za zaščito vozila ali predmetov, pergole, ograje, naprave za razsvetljavo) - 0.4.17, str. 10 (12);*
  - *urbana oprema in spominska obeležje (kip, križ, obeležje -str. 46), ki niso na javnih površinah -str. 36;*
  - *otroško igrišče, grajena oprema trim steze in vadbeno oprema, kot urbana oprema, ki ni na javnih površinah – str. 45;*
  - *vodnjak, vodometa – str. 47;*
  - *grajen ribnik – str. 48;*
  - *okrasni bazen – str. 48;*
  - *zunanje naprave in zunanja oprema za proizvodnjo in hranjenje električne energije - str. 41;*
  - *senčnica v obliki pergole - str. 44.*

<sup>10</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

➤ **Stavbe za funkcionalno dopolnitev:** sem spadajo stavbe, ki nimajo samostojnega namena in dopolnjujejo glavni objekt.

- K (1) odstavku: Na celotnem območju OPPN se dopusti izvedba vrtin za zajem toplote iz zemljine ali iz vode. Na podlagi petega odstavka 11. člena Uredbe o razvrščanju objektov se vrtine uvrščajo med enostavne objekte. Izvedbo vrtin in vgradnjo geokolektorjev za namen izkoriščanja geotermičnega energetskega vira ureja Zakon o rudarstvu in se zanje Gradbeni zakon ne uporablja. Za izvedbo vrtine gradbeno dovoljenje ni predpisano, same vrtine pa tudi nimajo svoje klasifikacije (vir: MNVP).
- K (5) odstavku: Nezahtevni objekt je tudi oporni zid z ograjo, če oporni zid in ograja vsak zase ne presegata meril za nezahtevni objekt iz tega člena. (Uredba o razvrščanju objektov)

#### 9.14 ZUNANJE UREDITVE<sup>11</sup> – 14. člen

	<b>IG</b>
	FZP
DPR	0,15
OPN	0,2
Obstoječi OPPN	0,1
<b>OPPN</b>	<b>0,1</b>

- $F_{zp_{min}}$  določen v OPPN je povzet po obstoječem OPPN.

#### 9.15 OBSTOJEČI OBJEKTI – 15. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

## V. GOSPODARSKA JAVNA IN DRUGA INFRASTRUKTURA

Opis obstoječega stanja je v točki 2 tega gradiva in v spremljajočem gradivu prilogi 2 Stanje prostora.

#### 9.16 PROMETNA INFRASTRUKTURA<sup>12</sup> – 17. člen

- Na območju OPPN sta predvidena dva cestna priključka na JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas, eden je že obstoječ.

Priključek na zahodni strani območja OPPN je obstoječ in zagotavlja dostop tudi do obstoječih objektov zahodno od območja OPPN.

Sredinski priključek je namenjen uvozu in izvozu tovarnega prometa, vključno z manipulacijo tovornih vozil.

Priključek na vzhodni strani območja OPPN pa je predviden predvsem za dostop zaposlenih in obiskovalcev ter hkrati omogoča tudi izvoz tovarnega prometa, s čimer se

<sup>11</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

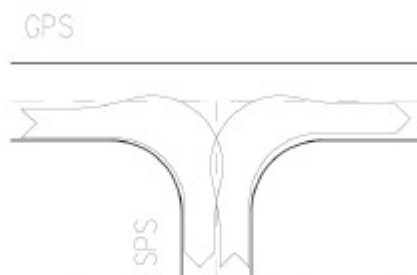
<sup>12</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

prometni tokovi znotraj območja funkcionalno razporedijo in s čimer se izboljša prometna varnost.

- Varovalni pas javne poti je 5,0 m.
- V izdelavi je IDP za rekonstrukcijo ceste JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas.

Zavijalni radiji so zmanjšani glede na določila 4. odstavka 18. člena Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10-ZCes-1 in 132/22-ZCes-2), ki določa način uporabe priključka oziroma način vožnje pri zavijanju na/iz priključka glede na kategorijo ceste ter tip priključka, in sicer:

- Priključki se nahajajo v naselju ter se priključujejo na javno pot, tako da se lahko souporablja oba nasprotna vozna pasova tudi na skupinskem priključku.



#### 4. Souporaba obeh nasprotnih voznih pasov

Tabela 5: Način vožnje pri zavijanju na/iz priključka

	zunaj naselja		v naselju	
	Individualni priključek	Skupinski priključek	Individualni priključek	Skupinski priključek
G, R1, R2, LG	2	1	2	2
R3, LC, JP, LZ, LK in ostale ceste	4	2	4	4 (3*)

Opomba: \*v primeru prometno močno obremenjenih priključkov SPS

Osnovni zavijalni radij priključkov je 8 m.

#### 9.16.1 Mirujoč promet

Skladno s 82. členom OPN.

#### 9.16.2 Promet za pešce

Obstoječi hodnik za pešce, ki se nahaja ob severnem robu območja OPPN se z rekonstrukcijo ceste prestavi na drugo stran cestišča.

#### 9.16.3 Promet za kolesarje

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

#### 9.16.4 Javni promet

Javni promet na območju naselja Slovenska vas ni vzpostavljen.



#### **9.16.5 Cestna razsvetljava**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

#### **9.16.6 Trajnostna mobilnost**

Javni promet na območju naselja Slovenska vas ni vzpostavljen. Brezplačna izposoja koles (Bržkolo) je dostopna v mestu Brežice.

#### **9.16.7 Področje železnic, letalskega, rečnega in pomorskega prometa**

Ureditve OPPN ne segajo v območja obstoječih ali predvidnih drugih vrst prometa.

### **9.17 VODOVOD IN HIDRANTNO OMREŽJE<sup>13</sup> – 18. člen**

Tehnična smernica TSG-1-001: 2019 Požarna varnost v stavbah določa, da sme biti razdalja med hidrantoma pri požarno zahtevnih stavbah največ 60 m.

### **9.18 ODVAJANJE VODA<sup>14</sup> – 19. člen**

#### **9.18.1 Komunalne odpadne vode**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

#### **9.18.2 Padavinske vode**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

### **9.19 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA<sup>15</sup> – 20. člen**

#### **9.19.1 Elektro energetsko omrežje**

9. člen Zakona o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (ZUNPEOVE) (Uradni list RS, št. 78/23, 95/24 in 77/25) določa obvezno postavitve fotonapetostnih naprav pri novozgrajenih objektih, katerih tlorisna površina strehe znaša 1.000 m<sup>2</sup> ali več.

#### **9.19.2 Plinovodno omrežje**

V fazi pobude je bil Adriaplin d.o.o. pozvan, da poda podrobnejše usmeritve ter podatke in strokovne podlage, ki so potrebni za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev.

Na podlagi pregledanega gradiva je bilo ugotovljeno, da na obravnavanem območju OPPN ni zgrajenega distribucijskega plinovodnega omrežja. Obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje je od območja OPPN oddaljeno več kot 7 km zračne razdalje.

Operater distribucijskega sistema na obravnavanem območju OPPN ne načrtuje širitve distribucijskega sistema, saj niso izpolnjeni ekonomski kriteriji, ki bi opravičevali gradnjo plinovodnega omrežja.

#### **9.19.3 Obnovljivi viri energije**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

---

<sup>13</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>14</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>15</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

**9.20 KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE<sup>16</sup> – 21. člen**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

**9.21 ZBIRANJE IN ODVOZ ODPADKOV<sup>17</sup> – 22. člen**

Odvoz odpadkov je na območju občine Brežice urejen. Organizirano je ločeno zbiranje odpadkov.

---

**VI. NAČRT GRADBENIH PARCEL IN PROSTORSKI UKREPI**

---

**9.22 PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI – 23. člen****9.22.1 Parcelacija gradbeno inženirskih objektov**

Infrastruktura se večinoma gradi v območju obstoječe dostopne ceste, ki je v lasti investitorja. Kjer javno omrežje poteka po privatnem zemljišču, je lastnik omrežja dolžan skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti na predmetnem zemljišču za potrebe vzdrževanja omrežja.

**9.22.2 Javne površine in javno dobro**

Javnih površin na območju OPPN ni predvidenih.  
Območje OPPN ne vključuje odprtih javnih površin in javnih zelenih površin.

**9.22.3 Prostorski ukrepi<sup>18</sup>**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

**9.22.4 Mejne točke parcel**

Mejne točke parcel so opredeljene po D96/TM (ETRS89) koordinatnem sistemu.

---

**VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA**

---

**9.23 PRENOVA NASELJA ALI NJEGOVEGA DELA**

V predmetnem OPPN ne gre za prenovo naselja ali njegovega dela.

**9.24 OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE<sup>19</sup> – 24. člen**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.  
Območje ne sega v območje ohranjanja kulture dediščine, zato v grafičnem delu ni potrebnega posebnega prikaza.

**9.25 VARSTVO NARAVE<sup>20</sup> - 24. člen**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

---

<sup>16</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>17</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>18</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>19</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>20</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

Območje ne sega v območje varstva narave, zato v grafičnem delu ni potrebnega posebnega prikaza.

## **9.26 VAROVANJE VODA<sup>21</sup> – 25. člen**

Območje OPPN se nahaja v varovalnem priobalnem pasu vodotoka I. reda.

➤ Zakon o vodah

### 5. odstavek 14. člena

(5) Ne glede na določbe drugega in četrtega odstavka tega člena sega zunanja meja priobalnih zemljišč na vodah iz 35. točke Priloge tega zakona pet metrov od meje vodnega zemljišča.

V Prilogi so navedene vode 1. reda, v 35. točki pa je navedeno:

35. ostale celinske vode, ki tvorijo ali prečkajo državno mejo. (*op. sem sodi Bregana*)

Območje OPPN ne posega na vodno in priobalno zemljišče vodotoka Bregana. Meja območja OPPN poteka na južni strani delno po meji vodnega zemljišča, naprej vzhodno se od vodnega zemljišča odmakne. Območje OPPN delno posega v varovalni priobalni pas vodotoka, vendar z ureditvami ne posega vanj.

Dne 30.1.2024 je bil z DRSV usklajena določitev priobalnega pasu vodotoka Bregana.

## **9.27 VAROVANJE OKOLJA<sup>22</sup> – 26. člen**

Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave so integrirani v pogojih umeščanja objektov infrastrukture in drugih ureditev v prostor, kar je razvidno iz načrtov grafičnega dela OPPN 3 »Ureditvena situacija« in 4 »Infrastruktura«.

### **9.27.1 Splošno**

*Poseg v okolje je dopusten le, če ne povzroča čezmernih obremenitev.*

*Projektiranje ureditev mora biti skladno z veljavnimi predpisi s področja varstva okolja, narave, voda, ipd. Upoštevati je potrebno varstvo naravnih vrednot, varovanje pred onesnaženjem voda - varstvo podtalnice in vodnih virov, varstvo in kvaliteto zraka, varstvo pred hrupom, ravnanje z odpadki, varovanje pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem ipd.*

Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave so integrirani v pogojih umeščanja objektov infrastrukture in drugih ureditev v prostor, kar je razvidno iz načrtov grafičnega dela OPPN 3 »Ureditvena situacija« in 4 »Infrastruktura«.

### **9.27.2 Varovanje pred onesnaženjem zraka**

Na podlagi 3. člena Uredbe o kakovosti zunanjega zraka je območje občine **Brežice** glede na žveplov dioksid, dušikov dioksid, dušikove okside, delce PM<sub>10</sub> in PM<sub>2,5</sub>, benzen, ogljikov monoksid ter benzo(a)piren iz predpisa, ki ureja arzen, kadmij, živo srebro, nikelj in policiklične aromatske ogljikovodike v zunanjem zraku uvrščeno v območje in aglomeracijo z oznako **SIC** (celinsko območje) in glede na dušikove okside, delce PM<sub>10</sub> in PM<sub>2,5</sub>, benzen, ogljikov monoksid

<sup>21</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

<sup>22</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

ter benzo(a)piren iz predpisa, ki ureja arzen, kadmij, živo srebro, nikelj in policiklične aromatske ogljikovodike v zunanjem zraku uvrščeno v območje in aglomeracijo z oznako **SITK** (območje težke kovine) in na podlagi Odredbe o določitvi območja in razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka v območje SIC, kjer je stopnja onesnaženosti pod mejno vrednostjo ter območje SITK, kjer je stopnja onesnaženosti pod ciljno vrednostjo.

Na območju OPPN in v njegovi neposredni okolici ni pomembnejših virov zračnih emisij.

*Upoštevajo se splošni omilitveni ukrepi, kot npr.:*

- *Upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev,*
- *Za zmanjšanje emisij toplogrednih plinov je potrebno zagotoviti uporabo obnovljivih virov energije v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22).*

### **9.27.3 Varstvo pred hrupom**

*Območja varstva pred hrupom so v OPN določena na podlagi namenske rabe. Stopnja varstva pred hrupom se določi po veljavnem predpisu - Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.*

Skladno s 4. členom Uredbe in 112. členom OPN sodi območje OPPN v IV. območje varstva pred hrupom. V Prilogi 1 Uredbe so navedene mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa.

*V skladu z določili 19. člena citirane Uredbe je treba za vire hrupa, za katere ni treba pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja za hrup, izdelati strokovno oceno emisij hrupa v okolje, ki je del PZI projekta.*

### **9.27.4 Ravnanje z odpadki**

*Glede na vrsto odpadkov mora povzročitelj odpadkov zagotoviti njihovo obdelavo tako, da jih obdelata sam ali da jih odda pravni ali fizični osebi, ki v skladu z zakonom zbira odpadke ali jih predeluje ali odstranjuje, ali da zanj obdelavo odpadkov uredi trgovec z odpadki.*

### **9.27.5 Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem**

V skladu z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju je na območju OPPN potrebno upoštevati:

a) *II. stopnjo varstva pred sevanjem, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč. II. območje je območje brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti, **transportni, skladiščni** ali servisni dejavnosti...*

### **9.27.6 Varovanje pred svetlobnim onesnaževanjem**

*103. člen OPN (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)*

- Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

*Povprečna električna moč svetilk razsvetljave objekta, izračunana na vsoto zazidane površine stavb objekta in osvetljene nepokrite zazidane površine gradbeno inženirskih objektov, ne sme presegati mejnih vrednosti, ki so določeni z veljavnimi predpisi. Prav tako je potrebno osvetliti delovna mesta na prostem skladno z veljavnimi predpisi.*



*Pri razsvetljavi gradbišč in pri osvetljevanju objektov, fasad, objektov za oglaševanje je potrebno upoštevati mejne vrednosti in ukrepe pred škodljivim delovanjem svetlobnega onesnaževanja skladno z veljavnimi predpisi, ki predpisujejo tudi način osvetljevanja.*

*Ukrepi za zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja: Za osvetljevanje območja naj se uporabijo svetila s čim manjšo emisijo UV svetlobe, namestitev svetilk naj se omeji na minimum, po polnoči naj se moč osvetljevanja zmanjša, posamezni objekti naj imajo svetila opremljena s senzorji. Gradbišča se ponoči naj ne osvetljuje, kvečjemu je dovoljena postavitev izključno posameznega svetila za varovanje, ki naj bo opremljeno s senzorjem.*

#### **9.27.7 Varstvo TAL**

*Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Pri pripravi terena bo nastala določena količina odvečne prsti. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi obravnavanega območja. Odvečni izkopni material se lahko uporabi za oblikovanje reliefa.*

## **VIII. OBRAMBA TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM IN VAROVANJEM ZDRAVJA**

### **9.28 OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI<sup>23</sup> – 27. člen**

#### **9.28.1 Obramba**

*Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določbe veljavnega predpisa Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč ni potrebno predvideti.*

#### **9.28.2 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

*Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (60. člen):*

*V primerih, ki jih določajo veljavni predpisi se v fazi projektne dokumentacije izdela študija varnosti pred naravnimi in drugimi nesrečami.*

Območje OPPN se (po javno dostopnih podatkih – PISO, Atlas okolja) ne nahaja na erozijsko ogroženem območju in ne na plazljivem ali plazovitem območju.

Območje se nahaja na poplavnem območju, in sicer območju majhne in preostale poplavne nevarnosti.

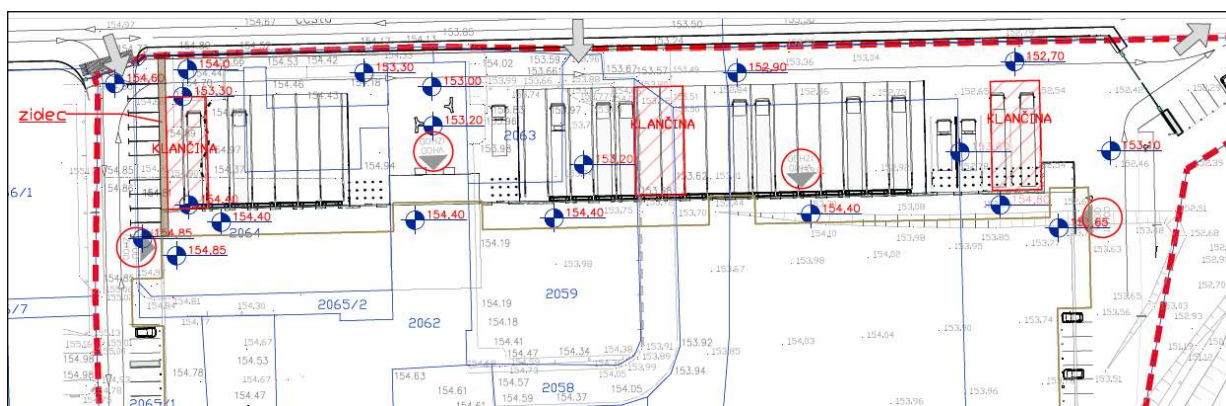
Izdelana je Hidrološko hidravlična študija za OPPN za Poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 (izdelal Hidroinštitut, št. 1448, april 2025).

S hidravličnimi izračuni se je preverilo vpliv predvidene izgradnje poslovno skladiščnega objekta znotraj OPPN in odstranitev obstoječega objekta na poplavni režim. Ustreznost načrtovanega posega glede poplavne nevarnosti in njegov vpliv na vodni režim sta v študiji detajlno analizirana in prikazana.

<sup>23</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

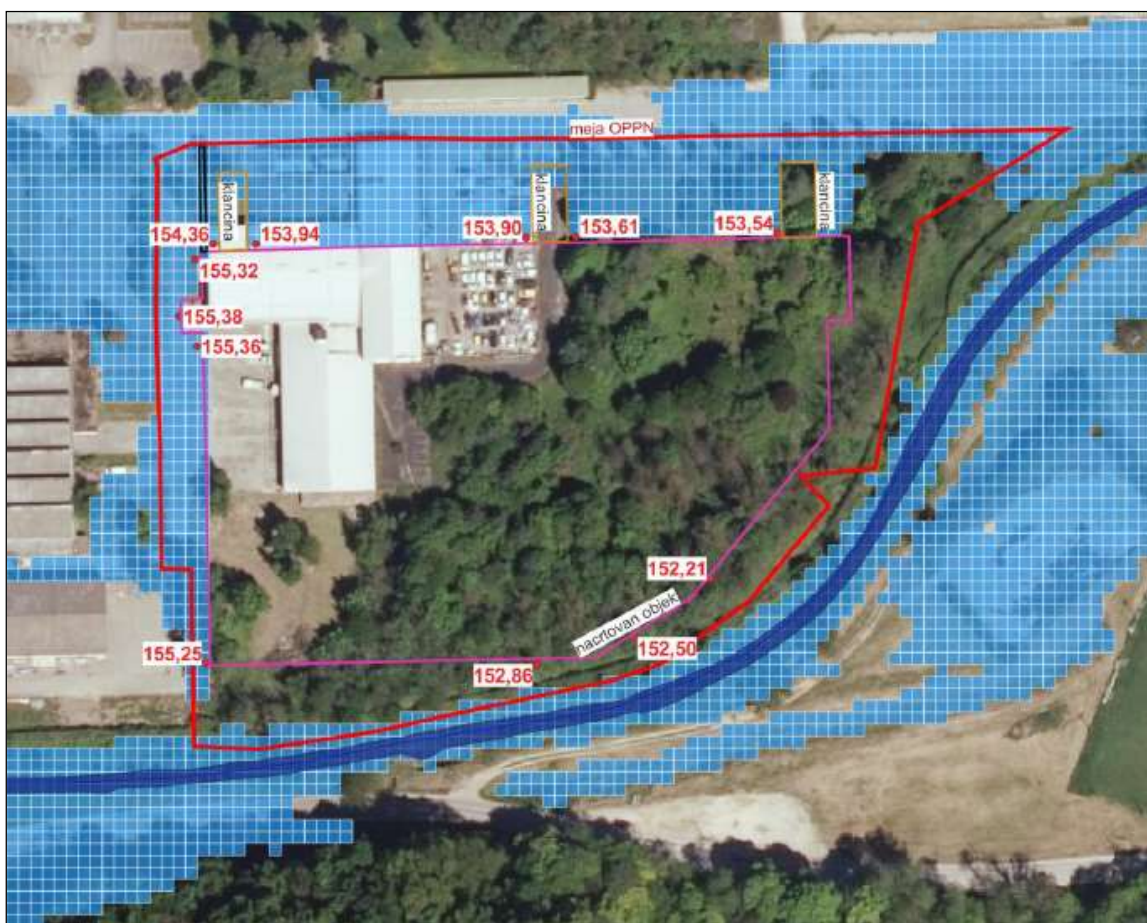
Na podlagi hidravličnih izračunov so bile določene varne kote načrtovanega objekta, ki so bile določene kot modelna kota s povratno dobo 100 let z varnostnim odmikom v višini 0,5 m. Predlagana varna kota je tudi višja od izračunane modelne kote s povratno dobo 500 let. Na ta način se znotraj OPPN zmanjša stopnja poplavne ogroženosti, saj je obstoječi objekt, ki je predviden za rušitev, v obstoječem stanju poplavno ogrožen, načrtovan objekt pa se nahaja izven dosega poplav vsaj do Q500.

Analiza vpliva načrtovanih ureditev na odtočni režim je pokazala, da je vpliv zanemarljiv, saj povečanje konic hidrogramov znaša 0,01 %. Sklop predvidenih ureditev izkazuje pretežno pozitiven vpliv na gladinska stanja, saj se gladina vode na vplivnem območju posega skoraj povsod znižajo. Zgolj na manjšem območju ceste na vzhodnem delu (severno od OPPN) se gladine dvignejo za manj kot 5 cm. Gre za lokalno izkazan manjši negativen vpliv, kjer globina poplavne vode pri Q100 za načrtovano stanje ne presega 20 cm.



*Slika 19: Prikaz višinskih kot, ki so bile podlaga za izdelavo hidrološke študije*

Predvideni poseg vpliva zgolj lokalno na distribucijo vodnega toka v okolici načrtovanega objekta, globalne slike poplavne nevarnosti znotraj industrijske cone pa ne spreminja.



Slika 20: Doseg poplavl predvidenega stanja pri Q100 z varnimi kotami ob načrtovanju poslovno skladišnega objekta; vir: HH študija

### 9.28.3 Protipotresna varnost

Karta potresne nevarnosti 2021:

Projektni pospešek tal v (g):	0,30
-------------------------------	------

### 9.28.4 Varstvo pred razlitjem nevarnih snovi

Pri načrtovanju objektov, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje s temi snovmi in po potrebi v projektni dokumentaciji predvideti tehnične rešitve in način gradnje, ki bodo preprečili razlitje nevarnih snovi.

## 9.29 VARSTVO PRED POŽAROM <sup>24</sup>– 28. člen

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti, oziroma iz zasnove požarne varnosti. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Potencialno ogroženost požarne varnosti predstavlja predvidena izvedba elektroenergetske naprave – namestitev fotovoltaičnih panelov v skupni moči 400 kW (do max. 800 kW) za

<sup>24</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

samooskrbo. Samo skladiščenje sončnih panelov ne predstavlja vira nevarnosti za začetek požara.

Za zagotavljanje požarne varnosti in varnosti pred drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila veljavne zakonodaje, podzakonskih aktov, tehnične smernice ter druge predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo.

*Glede na velikost predvidena stavba spada med požarno zahtevne stavbe.*

*Razdalja med hidranti se določi tako, da je mogoče požar na stavbi gasiti iz najmanj dveh hidrantov. Pri požarno zahtevnih stavbah sme biti razdalja med delovno površino in obema hidrantoma največ 60 m, obenem pa tudi med hidrantoma najmanj 60 m. Razdalja med hidranti in stavbo ne sme biti manjša od 5 m in ne večja od 80 m. Če hidranti na javnem cevovodu izpolnjujejo zahteve tega odstavka, ni treba namestiti hidrantov na gradbeni parceli.*

*Če javno hidrantno omrežje ne zagotavlja ustreznega pokrivanja stavbe z javnimi hidranti, je treba zgraditi cevovod s hidranti na parceli, namenjeni gradnji, in ga priključiti na javni vodovod. Za ta del vodovoda veljajo enake zahteve kot za javni vodovod. Pri tem je treba upoštevati vse sanitarne, tehnične in druge zahteve upravitelja javnega vodovoda. Za delovanje hidrantov na parceli se lahko zagotovi drug vir vode (kot npr. naravni vodotoki in stoječe vode (potoki, reke, jezera ...), vodnjaki, rezervoarji za gasilno vodo), ki zagotavlja predpisano količino, pretok, tlak in oddaljenost.*

*Za stavbe določimo zahtevano količino vode za gašenje posameznega požarnega sektorja. Za izračun upoštevamo vrsto stavbe, požarno obremenitev (MJ/m<sup>2</sup>) in površino požarnega sektorja (TSG-1-001:2019; 4.2.2.). Najmanj 50 % tako izračunane količine vode, je treba zagotoviti v razdalji 60 m od delovnih površin pri stavbi. Preostala količina vode mora biti zagotovljena v razdalji do 300 m.*

*(Utemeljitev je podana na podlagi zahtev tehnične smernice Požarna varnost v stavbah TSG-1-001:2019.)*

### **9.30 VAROVANJE ZDRAVJA<sup>25</sup> – 29. člen**

#### **9.30.1 Arhitektonske ovire - zagotavljanje neoviranega dostopa**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

#### **9.30.2 Osončenje fasad in odprtih površin**

77. člen OPN (Splošna merila oblikovanja)

114. člen OPN (Zagotavljanje ustreznega osončenja)

## **IX.DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **9.31 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE – 30. člen**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

<sup>25</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva



### **9.32 DOPUSTNA ODSTOPANJA – 30. člen**

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

### **9.33 ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURE<sup>26</sup> – 32. člen**

OPN, (86. člen):

*Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, če:*

- je v EUP zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema in objekti in omrežja druge GJI, ki so določeni v tem aktu,*
- so komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, na katero se priključuje objekt, vključeni v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.*

*Predmetno območje OPPN ne spada med prioriteta za izvedbo gospodarske javne infrastrukture, zato v ta namen v proračunu pripravljavca za tekoče in prihodnje leto niso načrtovana finančna sredstva. Pobudnik bo na podlagi pogodbe o opremljanju sam na lastne stroške izvedel komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo območja, za kar bo moral priskrbeti tudi projektno dokumentacijo in zagotoviti potrebna zemljišča oz. bo to obveznost prenesel na investitorje.*

---

<sup>26</sup> Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva