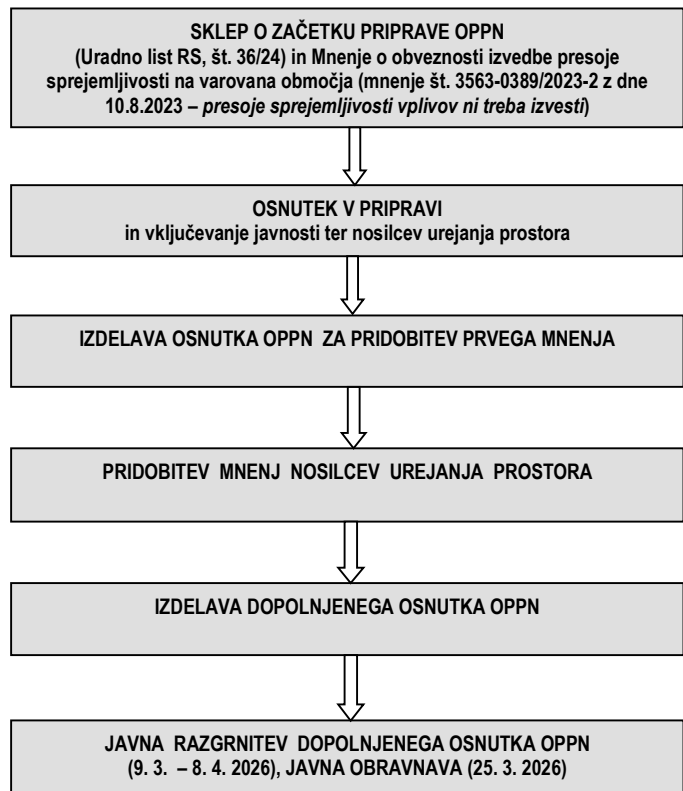


POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)



Po javni razgrnitvi bo postopek priprave OPPN potekal v naslednjih fazah:

- sprejem stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve,
- izdelava predloga OPPN na podlagi zavzetih stališč do pripomb in predlogov,
- posredovanje predloga OPPN nosilcem urejanja prostora z namenom dopolnitev mnenj na prostorsko ureditev (po potrebi),
- izdelava usklajenega predloga OPPN na podlagi mnenj,
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v sprejem,
- objava tekstualnega dela (odloka) v uradnem listu.

A. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Predmet: S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS Mateja Sušin Brence s.p., pod št. projekta 2225.

Ocena stanja in razlogi za pripravo: Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo, 80/21 in 11/25 – v nadaljevanju OPN) opredeljuje območje OPPN kot enoto urejanja prostora z oznako SLV-01, za katero določa način urejanja z OPPN.

B. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN se nahaja v naselju Slovenska vas, v obstoječi poslovni coni in meji na državno mejo z Republiko Hrvaško.

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.

Vrste objektov po KLASIFIKACIJI objektov:

Na celotnem območju OPPN je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov in njihovih funkcionalnih enot:

- (a) glavni objekti:
- 12203 Druge poslovne stavbe;
 - 12301 Trgovske stavbe;
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti;

- 12420 Garažne stavbe;
- 12510 Industrijske stavbe;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe;
- 21122 Parkirišča izven vozišča;
- (b) funkcionalne enote:
Enako kot glavni objekti;
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, od tega, uta ali senčnica.
- (c) pomožne stavbe:
Enako kot funkcionalne enote;
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev, od tega ograje in oporni zidovi.

Dopustne dejavnosti: Na območju OPPN so skladno z namensko rabo prostora in glede na dopustne vrste objektov dopustne naslednje dejavnosti: poslovna in skladiščna dejavnost, proizvodne ter z njimi povezane dejavnosti ter promet (logistika).

Vrste objektov glede na zahtevnost: Na območju OPPN je dopustna gradnja vseh vrst objektov glede na zahtevnost.

Zasnova pozidave in ureditev: Območje OPPN se ureja celovito in se ne deli na več ureditvenih enot. Predvidena je izgradnja objekta za poslovno skladiščno dejavnost. Zasnova izhaja iz potreb investicijske namere ter meril in pogojev obstoječega OPPN na severni strani območja OPPN.

Lega objektov: Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objektov, ki jo omejujejo gradbene meje. Gradbene meje so določene v odmikih prikazanih v grafičnem delu.

Velikost objektov:

- višina objektov je največ 15,0 m nad terenom na ulični strani na najbolj izpostavljenem delu, in sicer neodvisno od etažnosti;
 - maksimalna višina objektov je lahko presežena v primeru namestitve zunanjih naprav, ki služijo za delovanje objekta, v primeru nameščenih elementov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje, v primeru potrebe po manjših volumnih, kot so dimniki, antene, strelovodi in strojnice dvigal ipd;
 - izvedba kletnih etaž ni dopustna.
- Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti $F_{zmax}=0,8$.

Oblikovanje objektov:

- Oblika objektov:** enostavne oblike, objekti dimenzionirani glede na tehnološke procese. Objekt mora biti do predpisanih varnih kot vodotesen, kar pomeni, da morajo biti vse odprtine objekta načrtovane višje.
- Streha objektov:** ravna streha (do 6° naklona), lahko tudi zelena streha ali tehnološka zelena streha.
- Oblikovanje fasad:**
- fasada objekta mora biti vodotesna do določenih varnih kot na podlagi hidrološko hidravlične študije;
 - oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtini ter oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni. Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki in drugo);
 - strukturno naj se loči upravni (poslovni) del stavbe oziroma kompleksa od ostalega, skladiščnega ali servisnega dela;
 - dovoljene so barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade ali za členitev in popestritev fasadnih ploskev. Intenzivnejši barvni toni niso dovoljeni.

Zunanje ureditve:

- Niveliranje terena:
- višinske kote utrjenih površin in terena se uredijo na način, da je zagotovljena poplavna varnost. V hidrološko hidravlični študiji upoštevane kote utrjenih površin so prikazane v grafičnem delu, list 3 »Ureditvena situacija«;
 - od meje dopustne gradnje proti meji območja OPPN se najkasneje v začetni fazi novogradnje odstrani deponiran material, kota nivoja terena pa mora biti enaka stanju pred nasipavanjem;
 - v pasu med mejo dopustne gradnje in predvidenimi ureditvami oziroma gradbeno mejo se teren nivelira izključno z brežinami, s katerimi se premošča višinska razlika med terenom pred nasipavanjem in predvidenimi ureditvami.
 - potek obstoječega terena, terena pred nasipavanjem in novega terena je razviden iz načrta 3.1 grafičnega dela OPPN »Karakteristični prerezi«, višinske kote pa so razvidne iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

Zelene površine:

- v liniji 3,5 m od priobalnega pasu, ki je hkrati meja dopustne gradnje, se zasadijo visokodebelna drevesa na način, da se omogoča dostop z mehanizacijo do vodotoka;
- na preostalem območju, na vzhodnem delu med osjo zasaditve in predvidenimi ureditvami oziroma gradbeno mejo se uredi zelena bariera s pasom grmovne in drevesne listnate vegetacije; minimalni faktor zelenih površin F_{zp} je 0,10;
- parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na pet parkirnih mest.
- lastnik zemljišča je dolžan redno vzdrževati vzpostavljene zasaditve na gradbeni parceli;
- strehe objektov, kjer to dopušča tehnologija objekta, se lahko uredijo kot zelene strehe ali tehnološke zelene strehe;

Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo: Na severozahodnem delu predvidene gradbene parcele stoji obstoječi poslovni skladiščni objekt, ki je priključen na komunalno infrastrukturo.

Prometne ureditve: Dostop se zagotavlja preko treh dostopov z javne poti JP 525101 Industrijska cona Slovenska vas. Na območju OPPN se zagotovi zadostno število parkirnih mest, kot to določa OPN oziroma veljavni predpis za dejavnost.

Vodovodno omrežje: Na območju OPPN poteka obstoječe javno vodovodno omrežje s priključkom za obstoječi poslovno skladiščni objekt, ki se rekonstruira in mestoma ukine glede na novo predvidene ureditve. Za potrebe napajanja predvidenega objekta se obstoječi priključek na vodovodno omrežje ohrani in ustrezno rekonstruira. Območje se oskrbi s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega sistema.

Odvajanje voda: Na območju OPPN poteka vod javne kanalizacije s priključkom za obstoječi poslovno skladiščni objekt. Obstoječi vod javne kanalizacije, ki poteka čez sredino območja in vzhodnem robu območja OPPN se ukine. Možna je uporaba ukinjenega cevovoda za cevni zadrževalnik padavinskih voda. Zgradi se nov kanalizacijski vod, ki poteka zahodno od objekta, v obstoječi dostopni poti in naprej ob javni poti na severni strani območja. Na skrajnem vzhodnem delu se vod priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Energetska infrastruktura: Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi povezava na obstoječe omrežje. Izvede se nov srednje napetostni vod iz transformatorske postaje TP TRZ SLOVENSKA VAS 1: 056(TUJ), preko katerega se bo vzankala nova transformatorska postaja ustrezne zmogljivosti, ki bo oskrbovala območje OPPN. Na območju se lahko umesti tudi transformatorska postaja (ali več) za interne potrebe in z razvojem tehnologije tudi za distribucijo.

Glede obvezne postavitve fotonapetostnih naprav pri novogradnjah in rekonstrukcijah se upošteva veljavna zakonodaja s področja uvajanja naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije.

Komunikacijsko omrežje: Obstoječi komunikacijski vod poteka čez območje OPPN, ki se ga prestavi. Za predvidene ureditve na območju OPPN se predvidi nadgradnja komunikacijskega omrežja z navezavo na obstoječe omrežje.

Zbiranje in odvoz odpadkov: Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta na gradbeni parceli.

Zagotavljanje izgradnje infrastrukture: Za zagotavljanje ustrezne komunalne opremljenosti območja je potrebna prestavitev nekaterih vodov in v delu izgradnja nove infrastrukture. Investitor bo komunalno infrastrukturo zgradil sam na podlagi pogodbe o opremljanju.

Varstvo kulturne dediščine, narave in okolja: Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine, niti na območju varovanja narave. Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Območje se nahaja v varovalnem priobalnem pasu vodotoka ter na poplavnem območju, in sicer območju majhne in preostale poplavne nevarnosti.

OPPN podrobneje obravnava tudi: **rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in varovanjem zdravja, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja...**

Celotno gradivo OPPN je na vpogled na Občini Brežice in na občinski spletni strani.



Pripravljenec in naročnik:

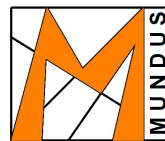
Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

Za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod

DOP.OSNUTEK – javna razgrnitev POVZETEK ZA JAVNOST

Izdelovalec:

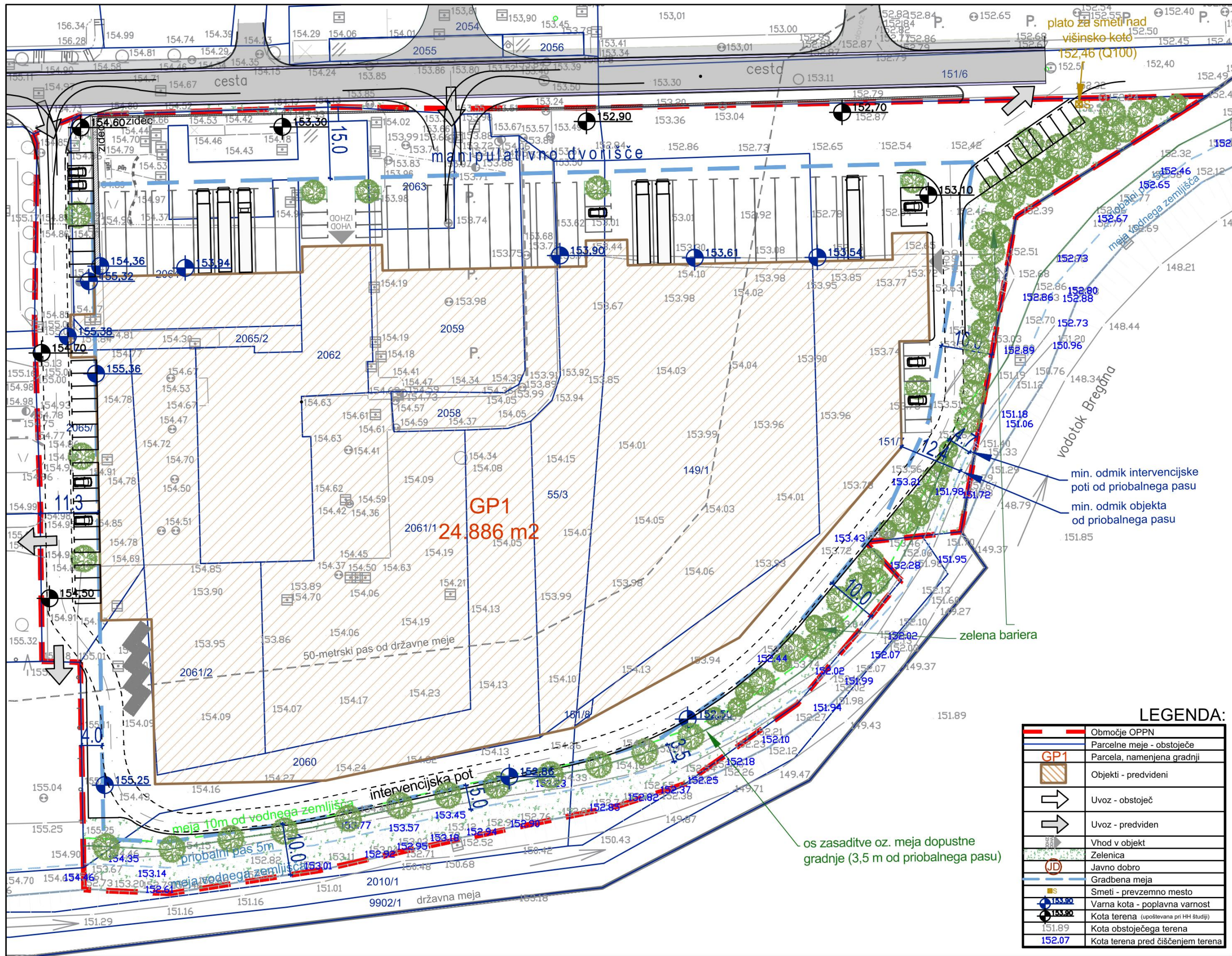


M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Mateja Sušin Brence, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0928

Datum: Februar 2026



M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc s.p.

Prostorsko planiranje in arhitekturno načrtovanje

Artiče 54 i, 8253 Artiče

mob.št.: 041/ 386 572, e-mail:mateja@mmundus.si, www.mmundus.si



Datum: februar 2026, faza: dopolnjen osnutek - javna razgrnitev

UREDITVENA SITUACIJA

OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 - jugovzhod