DOPOLNJEN
OSNUTEK

Na podlagi 129. in 130. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25 in 1566/26; v nadaljevanju: ZUreP-3), Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26) ter 19. člena Statuta občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) je Občinski svet Občine Brežice na _____ izredni seji dne _____ sprejel

ODLOK
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., pod številko projekta OPPN-02/24.

(2) S tem OPPN se na podlagi 130. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25, 14/26 in 1566/26) spreminja namenska raba prostora iz:
- osrednjega območja centralnih dejavnosti (CU) v večstanovanjsko gradnjo (SSv),
- osrednjega območja prosto stoječe individualne gradnje (SSe) v večstanovanjsko gradnjo (SSv).

(3) OPPN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 4385.

(4) OPPN se sprejme ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo, 80/21 in 11/25 - Sklep o tehnični posodobitvi občinskega prostorskega načrta Občine Brežice; v nadaljevanju: OPN).

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

1.	Izsek iz OPN	1:5000
2.	Geodetski načrt s certifikatom	1:1000
3.	Geodetski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
4.	Zemljiškokatastrski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
5.	Situacija obstoječega stanja	1:1000
6.	Zazidalna situacija I. etapa in Prereza A-A, B-B	1:500
7.	Zazidalna situacija II. etapa in Prereza A-A, B-B	1:500
8.	Zazidalana situacija - podzemna garaža I. faza in Prereza A-A, B-B	1:500
9.	Zazidalna situacija – podzemna garaža II. faza in Prereza A-A, B-B	1:500
10.	Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo	1:500
11.	Načrt gradbenih parcel z zakoličbo I. etapa	1:500
12.	Načrt gradbenih parcel z zakoličbo II. etapa	1:500
13.	Zbirna situacija infrastrukture	1:500

14.	Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	1:1000
15.	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	1:3500
16.	Sprememba namenske rabe prostora	1:500

3. člen
(spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN vsebuje:
1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Povzetek za javnost
7. Obrazložitev in utemeljitev
8. Elaborat ekonomike
9. Podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora.

4. člen
(pomen izrazov)

(1) V odloku so uporabljeni naslednji pojmi:
1. aktivna fasada je tisti del fasade, ki mora biti oblikovana na način, da je zagotovljena visoka stopnja vizualne, fizične in funkcionalne povezanosti med notranjim pritličnim prostorom stavbe in zunanjim odprtim prostorom;
2. faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami in celotno gradbeno parcelo. V zelene površine se štejejo površine raščenega terena in zelene površine nad podzemno garažo;
3. obstoječi teren je naravni (raščeni) teren brez nasutja ali odkopavanja;
4. terasna etaža je zadnja etaža stavbe, neposredno nad ravno streho, ki je odmaknjena od fasadne ravnine objekta;
5. urejeni teren je preoblikovan potek obstoječega terena, skladno z določili tega odloka;
6. zelena streha je streha, ki je v celoti prekrita z rastlinami in prstjo na vodoneprepustni membrani;
7. organska zasaditev je kombinacija visokih in nižjih vrst dreves ter grmičevja, pri čemer se zasaditve oblikujejo v gručah, ne v drevoredni vrsti.

(2) Pomen ostalih izrazov iz tega odloka je določen v veljavnih predpisih.

II. OBMOČJE UREJANJA IN PROSTORSKE UREDITVE

5. člen
(območje urejanja)

(1) Območje urejanja na severu meji na javno pot JP 529031 (Cvetna ulica), na vzhodu na lokalno cesto LC 024271 (Kapele – Dobova) in lokalno krajevno cesto LK 027571 (Kapelska cesta), na jugu na lokalno krajevno cesto 027551 LK (Ulica Marka Šavriča) in na zahodu na obstoječo pozidavo individualnih stanovanjskih stavb.

(2) Območje urejanja zajema dele EUP DOB-14, DOB-15, DOB-50 in OB-21.

(3) Podrobnejše namenske rabe na območju urejanja so:
- CU – osrednja območja centralnih dejavnosti,
- SSe – prosto stoječa individualna gradnja,
- PC – površine cest.

(4) Območje urejanja je skupne površine 1,28 ha, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 786/8, 786/12, 786/14, 787/12, 787/4, 786/13-del, 787/5-del, 787/10-del, 787/8-del, 787/6-del, 787/11, 786/7, 786/5-del, 786/3-del, 797/1-del, 788/9-del in 788/7-del, vse katastrska občina 1292 Gabrje.

6. člen
(sprememba podrobnejše namenske rabe prostora)

Z OPPN se območje centralnih dejavnosti (CU) in prosto stoječe individualne gradnje (SSe) spremeni v območje večstanovanjske gradnje (SSv) s spremljajočimi dejavnostmi.

7. člen
(zasnova ureditev)

(1) Zgradi se nova stanovanjska soseska, pod katero se v celoti uredi kletna etaža, namenjena parkiranju stanovalcev. Nad njo se umestijio večstanovanjske enote, med katerimi se uredijo zelene in peš površine, otroško igrišče ter parkirišča za obiskovalce. Ob Kapelski cesti, ki tvori centralno os severnega dela naselja Dobova, se umestijo oskrbne in storitvene dejavnosti.

(2) Dopustna je etapna gradnja posameznih večstanovanjskih enot s pripadajočo podzemno garažo in zunanjo ureditvijo ter potrebno infrastrukturo.

8. člen
(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Zaradi izvedbe navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro bodo potrebni posegi na spodaj navedena zemljišča izven območja urejanja, in sicer za gradnjo tras:

- električnega omrežja: parcelne številke 788/14, 788/7, 788/5 (Kapelska cesta), 797/1(Kapelska cesta), 786/3 (Kapelska cesta). 786/5, 800/9 (Cvetna ulica), 787/5 (Kapelska cesta), 797/2 (Kapelska cesta), 788/3, 788/2 in 789/2, vse katastrska občina 1292 Gabrje;
- komunalnih odpadnih voda: parcelni številki 800/9 (Cvetna ulica) in 798/1 (Ulica Marka Šavriča), obe katastrska občina 1292 Gabrje;
- vodovodnega omrežja: parcelne številke 797/1 (Kapelska cesta), 787/6, 787/8 in 787/10, vse katastrska občina 1292 Gabrje;
- telekomunikacijskega omrežja: parcelne številke 787/10, 787/8, 787/6, 797/11 (Kapelska cesta), 786/7, 786/5, 800/8 (Cvetna ulica), 800/9 (Cvetna ulica), 243/5, vse katastrska občina Gabrje;
- prometno omrežje: parcelne številke 787/9, 797/2 (Kapelska cesta), 789/1 (Ulica Marjana Šavriča) in 788/7 (Cvetna ulica), vse katastrska občina 1292 Gabrje.

(2) Zaradi ohranjanja zasebnosti območja sosednjih enostanovanjskih stavb ter zaradi ločevanja enodružinske in večstanovanjske pozidave se na zahodni strani OPPN uredi zeleni pas.

9. člen
(vrste gradenj)

Na območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj, ki jih opredeljuje veljavni zakon, ki ureja graditev objektov.

10. člen
(vrste dejavnosti)

(1) Območje OPPN je v osnovi namenjeno bivanju.

(2) Poleg bivanja so dopustne spremljajoče dejavnosti, in sicer:

1. G TRGOVINA:
   - 47 Trgovina na drobno (vse razen 47.3 Trgovina na drobno z motornimi gorivi in 47.8 Trgovina na drobno z motornimi vozili, motornimi kolesi ter deli in opremo zanje);
2. H PREVOZ IN SKLADIŠČENJE:
   - 53 Poštna in kurirska dejavnost;
3. I NASTANITVENE IN GOSTINSKE DEJAVNOSTI:
   - 56 Dejavnost strežbe hrane in pijače (vse razen 56.114 Turistične kmetije brez sob);
4. J ZALOŽNIŠTVO, RADIODIFUZIJA TER PRODUKCIJA IN DISTRIBUCIJA VSEBIN:
   - 58 Založništvo;
   - 59.2 Snemanja in izdajanja zvočnih zapisov in muzikalij;
5. K DEJAVNOSTI V ZVEZI S TELEKOMUNIKACIJAMI, RAČUNALNIŠKIM PROGRAMIRANJEM, SVETOVANJEM, RAČUNALNIŠKO INFRATSRUKTURO IN DRUGIMI INFORMACIJSKIMI STORITVAMI:
   - 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti;
   - 63 Dejavnosti v zvezi z računalniško infrastrukturo, obdelavo podatkov in gostovanjem ter druge informacijske dejavnosti;
6. L FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI;
7. M POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (razen oddajanje stanovanj v turistične namene za kratkotrajno nastanitev);
8. N STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI:
   - dopustne so vse dejavnosti, razen 70.1 Dejavnost uprav podjetij in 75 Veterinarstvo;
9. O DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI:
   - 77 Dajanje v najem in zakup (samo 77.2 Dajanje izdelkov za široko rabo v najem in zakup, 77.330 Dajanje pisarniške opreme in računalniških naprav v najem in zakup, 77.400 Dajanje pravic uporabe intelektualne lastnine v zakup, razen avtorsko zaščitenih del);
   - 78 Zaposlovalne dejavnosti;
   - 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj ter druge storitve rezervacij in druge s potovanji povezane dejavnosti;
   - 80 Preiskovalne dejavnosti in varovanje;
   - 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti;
10. Q IZOBRAŽEVANJE:
    - 85 Izobraževanje (samo 85.1 Predprimarna vzgoja in izobraževanje, 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje in 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje);
11. R ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO:
    - 86 Zdravstvo (vse razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost);
    - 87 Socialno varstvo z nastanitvijo (samo 87.9 Drugo socialno varstvo z nastanitvijo – samo dejavnost rejniških družin);
    - 88 Socialno varstvo brez nastanitve (samo dejavnosti, ki ne vključujejo oskrbe ali varstva oseb na lokaciji znotraj OPPN);
12. S KULTURNE, ŠPORTNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI:
    - 90 Umetniško ustvarjanje in uprizoritvene dejavnosti;
    - 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas (samo 93.13 Dejavnost fitnes centrov, 93.19 Športne dejavnosti, d.n. in 93.299 Drugje nerazvrščene dejavnosti za prosti čas);
13. T DRUGE DEJAVNOSTI:
    - 94 Dejavnost članskih organizacij (samo 94.120 Dejavnost strokovnih združenj in 94.999 Dejavnost drugje nerazvrščenih članskih organizacij);
    - 95 Popravila in vzdrževanje računalnikov in izdelkov za široko rabo, motornih vozil in motornih koles (vse razen 95.3 Popravila in vzdrževanje motornih vozil in motornih koles);
    - 96 Osebne storitve (vse razen 96.3 Pogrebne dejavnost);
14. U DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM TER PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO:
    - 98 Raznovrstna proizvodnja gospodinjstev za lastno rabo.

(3) Skladno z dopustnimi spremljajočimi dejavnostmi iz prejšnjega odstavka tega člena so dopustne funkcionalne enote v večstanovanjskih enotah, kot je določeno v naslednjem odstavku tega člena.

(4) Spremljajoče dejavnosti iz tega člena se opravljajo v naslednjih stavbah in etažah:

- v stavbi št. 4 v delu pritlične etaže, orientiranem proti Kapelski cesti;
- v stavbi št. 6 v celotni pritlični etaži;
- deli etaž iz prve in druge alineje tega odstavka so namenjeni izključno opravljanju spremljajočih dejavnosti, bivanje ni dovoljeno;
- v pritlični etaži vseh stavb se lahko opravljajo dejavnosti predšolske vzgoje;
- v vseh etažah je dopustno opravljanje spremljajočih dejavnosti v okviru samozaposlitve, če te ne vključujejo povečane frekvence strank ter se izvajajo tako, da ne povzročajo čezmernih imisij (hrupa, vibracij, emisij vonjav ali drugih vplivov) in ne posegajo v pravico drugih stanovalcev do mirnega in nemotenega uživanja njihovih prostorov.

(5) Spremljajoče dejavnosti se izvajajo pod pogojem:
- da se za njih zagotovi ustrezno število parkirnih prostorov znotraj parkirnih površin, kot je določeno v 17. členu tega odloka;
- da ne povzročajo nesprejemljivih okoljskih vplivov na bivalni del.

11. člen
(vrste objektov)

(1) Na območju OPPN je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) glede na namen uporabe dopustna gradnja naslednjih objektov:

a) Glavni objekti:
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (samo kot glavne stavbe);

b) Pomožni objekti:
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12420 Garažne stavbe: kolesarnica;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišče nenevarnih odpadkov (shramba posod za smeti), rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo;
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: senčnica,
- 24122 Drugi gradbeno inženirski objetki za šport, rekreacijo in prosti čas: otroško igrišče;
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – dopustne so ograje.

(2) Na območju urejanja so glede na zahtevnost dopustni zahtevni, manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

(3) Na območju OPPN je dopustna gradnja senčnic, kolesarnic in shramb posod za odpadke, pri čemer mora posamezen objekt služiti najmanj dvema večstanovanjskima stavbama.

(4) Poleg objektov navedenih v prvem odstavku tega člena, so dovoljeni tudi naslednji objekti, ki se ne klasificirajo: priključek, vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine, ekološki otok, objekt za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah ter zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije ter drugi gradbeni posegi, kot so izkopavanja in nasipavanja obstoječega terena, ob upoštevanju pogojev tega odloka.

(5) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja naslednjih infrastrukturnih objektov:
- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste – dopustno je vse razen gozdne ceste, gozdne vlake in jahalne steze;
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi;
- 24122 – Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – dopustni so: otroška igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi.

(6) Na gradbeni parceli je dopustna postavitev več glavnih in pomožnih objektov, ob upoštevanju določb 12., 13. in 14. člena tega odloka.

12. člen
(prostorski izvedbeni pogoji za glavne objekte – večstanovanjske stavbe)

(1) Tipologija: samostojne stavbe.

(2) Lega:
- posamezna večstanovanjska stavba se umešča znotraj gradbene meje, ki je enaka maksimalnim tlorisnim dimenzijam posameznih večstanovanjskih stavb;
- izven gradbene parcele je dopustno dodajanje volumnov samo za potrebe gostinske terase, in sicer na južni strani objekta 6(B) in na vzhodni strani objekta 4(A). Gradnja je dopustna na površinah, določenih s posebno gradbeno mejo, prikazano na grafični prilogi št. 9 *Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo;*
- pri gradnji kletne etaže, ki je namenjena podzemni garaži, se upošteva gradbena meja podzemne garaže, ki je oddaljena minimalno 4,0 m od sosednjih parcel oz. kot to izhaja iz geološko-geomehanskega poročila;
- gradbene meje posameznih stavb so razvidne iz grafične priloge 9 Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo.

(3) Tlorisna velikost:
- tloris je v osnovi podolgovate oblike, maksimalna tlorisna velikost je določena z gradbeno mejo;
- terasna etaža (T) je z vseh strani za minimalno 4,0 m zamaknjena v notranjost osnovnega tlorisa stavbe;
- dodajanje ali/in odvzemanje površin na osnovni tloris katerekoli etaže je dopustno znotraj gradbenih mej posamezne stavbe;
- dovoljeni dodani volumen gostinske terase na južni strani objekta 6(B) je lahko izveden do največje velikosti, določene z gradbeno mejo gostinske terase. Na vzhodni strani objekta 4(A) je znotraj določenih gradbenih mej dopustna gradnja gostinske terase z največjo dovoljeno površino do 25 m²;
- kletna etaža se izvede znotraj gradbene meje podzemne garaže v obsegu, kot dopuščajo geomehanske razmere.

(4) Višina:
- maksimalno K+P+2+T, pri čem višina celotne stavbe, nad koto pritličja, ne presega 13,0 m;
- kota pritličja je 143 m.n.v. ±0,30 m;
- kletna etaža je popolnoma vkopana, globina garaže mora biti zadostna, da se na njeni strehi izvedejo zunanje ureditve, skladno z osmim in devetim odstavkom 16. člena tega odloka.

(5) Streha:
- ravna streha z naklonom do 6°, skritim za atiko;
- ravne strehe se lahko izvedejo kot nepohodne, pohodne ali zelene. Streha zadnje etaže je nepohodna;
- na strehi je dopustna namestitev fotonapetostnih naprav takega tipa in načina vgradnje, da se zagotavlja najmanjša možna višina izvedbe le-teh, moduli morajo biti skriti za fasadnim vencem ali umaknjene od roba venca najmanj za višino modula. Pri postavitvi fotonapetostnih naprav mora biti zagotovljeno preprečevanje svetlobnega bleščanja proti železniški progi.

(6) Fasade:
- so členjene z dodajanjem in/ali odvzemanjem volumnov in barvnimi odtenki ali drugimi fasadnimi materiali;
- na daljših fasadah vsake etaže, razen terasne etaže, je skupna površina izvzemov in/ali dodanih volumnov najmanj 40% (na primer lože, kubusni izzidki), ki so po posameznih etažah razporejeni nesimetrično;
- so v odtenkih svetlih, toplih, zemeljskih barv ali bele barve, prevladuje omet, dopustna je kombinacija največ treh materialov oziroma barv, pri čemer uporaba lesa ni dopustna;
- vsi vhodi v stavbe, tudi vhodi v poslovni del stavbe, so arhitekturno poudarjeni in zamaknjeni v notranjost od gradbene meje stavbe osnovnega tlorisa objekta ali kot dodan volumen;
- fasade pritličnih etaž, kjer se umeščajo dejavnosti, se oblikujejo kot aktivne fasade z večjimi steklenimi površinami (izložbami);
- ograje balkonov so transparentne v videzu kovine ali steklene;

- vse stavbe so medsebojno oblikovno usklajene glede načina členitve, uporabe barv in materialov ter ritma odprtin oziroma dodanih volumnov.

(7) Gostinske terase:
- dovoljene le v obliki nadstrešnice z ravno streho, maksimalne višine 3,5 m, izvedene v lahki konstrukciji, oblikovno skladno z glavnim objektom.

(8) Pogoji temeljenja:
- pri gradnji je potrebno upoštevati pogoje temeljenja, določene v geotehničnem poročilu;
- o primernosti – nosilnosti temeljnih tal v dnu širokega izkopa presodi pooblaščeni nadzorni geomehanik ob obveznem prevzemu temeljnih tal.

(9) Brežine gradbene jame:
- pred izvedbo globljih izkopov s strmimi brežinami se izdela ustrezna dokumentacija za izvedbo zavarovanja stabilnosti brežin gradbne jame, obstoječih objektov in komunalnih vodov v vplivnem območju gradbene jame, ki je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- izkopi pod nivo obstoječih temeljev objektov oziroma komunalnih vodov pred dokončanjem predvidene zaščite niso dopustni;
- površine brežin se za čas gradnje zavarujejo pred izsuševanjem oziroma erozijo.

13. člen
(prostorski izvedbeni pogoji za pomožne objekte, ki so po definiciji stavbe – pomožne stavbe)

(1) Tipologija: samostojne stavbe.

(2) Lega:
- gradijo se na površini gradbene parcele;
- kolesarnica in shramba posod za smeti se gradita skupaj ob/na površini zunanjih parkirišč in imata enotno streho;
- senčnice se postavlja na zelenih ali utrjenih površinah, v oddaljenosti minimalno 5,0 m od večstanovanjskih stavb, prometnic in sosednjih gradbenih parcel stanovanjskih objektov, oblikovane lahko tudi kot nadstrešnice;
- ostale pomožne stavbe so od sosednje gradbene parcele odmaknjene najmanj 4,0 m, dopusten je manjši odmik s soglasjem lastnika sosednje parcele.

(3) Tlorisna velikost: do 25 m² za samostojne stavbe, oziroma do 60 m² za večnamenske stavbe (kolesarnica in shramba posod za smeti).

(4) Kota pritličja je na koti urejenega terena.

(5) Višina: do 4,0 m merjeno od kote urejenega terena.

(6) Streha: ravna z naklonom do 6°, skritim za atiko.

(7) Postavljajo se na utrjeno podlago, izvedejo se v lahki konstrukciji, razen lesene.

(8) Fasade: omet ali/in pločevina grafitno sive barve.

(9) Gostinske terase je dopustno postavljati kot pomožne objekte, vendar ob upoštevanju in izpolnjevanju vseh določil 12. člena tega odloka, ki se nanašajo na gostinske terase.

14. člen
(prostorski izvedbeni pogoji za pomožne objekte, ki po definiciji niso stavbe)

(1) Lega:
- gradijo se na površini celotne gradbene parcele;

- podzemni objekti se gradijo v odmiku najmanj 0,6 m od meje sosednje gradbene parcele, dopustni so manjši odmiki od navedenih v tem členu, ob soglasju lastnika sosednje parcele;
- ograje se lahko postavijo le na zahodni strani območja OPPN (proti obstoječi pozidavi), v odmiku najmanj 0,5 m, oziroma manj ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča;

(2) Velikost in zmogljivost:
- rezervoar in cisterna za vodo: prostornina vode do 100 m^3;
- rezervoar za nafto in plin: prostornine do 15 m^3;
- ograja: transparentna kovinska, žičnata, višine do 1,2 m.

15. člen
(obstoječi objekti)

Na obstoječih objektih so dopustne naslednje vrste gradenj:
- rušitve;
- rekonstrukcije (tudi manjša rekonstrukcija);
- sprememba namembnosti upoštevajoč dejavnosti iz 10. člena tega odloka;
- vzdrževalna dela.

16. člen
(zunanje ureditve)

(1) Dostopi na gradbeno parcelo se izvedejo v asfaltu, parkirna mesta pa s travnatimi ploščami.

(2) Otroško igrišče se izvede v peščeni ipd. izvedbi, minimalne velikosti 200 m^2, ob njem se zasadijo minimalno tri visoka drevesa, na način, da bo zagotovljena njegova pokritost s krošnjami v predvidenem končnem stanju vsaj 50%.

(3) Zunanje površine okoli stavbe se zatravijo, zasadijo z drevesi in grmovnicami, ki se po območju razporedijo čim bolj enakomerno. Zagotovi se minimalno 15 dreves, od tega mora biti več kot polovica visokih dreves. Teren se oblikuje razgibano, priporočljivo na mestih, kjer se sadijo visoka drevesa.

(4) Poleg zelenih ureditev iz predhodnih dveh odstavkov tega člena se uredijo dodatni zeleni pasovi na mejah območja OPPN, kot je razvidno iz grafičnih načrtov za posamezno etapo,:
- na zahodni strani se vzdolž meje s sosednjimi zemljišči uredi zeleni pas iz kombinacije visokih in srednje visokih dreves listavcev in grmovnic. Zasaditev se izvede organsko. V zeleni pas ni dovoljeno posegati z drugimi parternimi ureditvami (parkirišča, dostopi ipd.);
- na vzhodni strani se ob Kapelski cesti ob pločniku in parkirišču (v drugi etapi) uredi zeleni pas, ki se zasadi z visokimi in srednje visokimi drevesi, ki so čimbolj enakomerno razporejena, zasadi se minimalno 20 dreves, od tega je polovica visokih;
- na severnem strani ob Cvetni ulici in južni strani ob Ulici Marka Šavriča se ob cestišču uredi zeleni pas z zasaditvijo dreves, zasadi se minimalno eno drevo na vsakih 7,0 m.

(5) Za novo zasajena visoka drevesa se uporabi standardne visokodebelne sadike s krošnjo na višini 2,2 m. Zasaditev dreves z majhnimi in/ali kroglastimi krošnjami ni dopustna.

(6) Faktor zelenih površin (FZP) je najmanj 0,3.

(7) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 parkirnih mest je potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 parkirna mesta. Parkirne površine ob večstanovanjskih stavbah mora ločevati pešpot ali/in zeleni pas zatravitve minimalne širine 1,0 m.

(8) Nad podzemno garažo se zagotovi sloj zemlje v višini najmanj 1,2 m (urejen teren) oziroma več, kjer se z dodatnim nasipavanjem oblikuje razgiban parkovni teren.

(9) Kota urejenega terena ne sme biti višja od kote pritličja večstanovanjske stavbe, ki je določena v četrtem odstavku 12. člena, razen pri ureditvi otroškega igrišča in posameznih parkovnih ureditev.

(10) Čez območje soseke se uredi glavna peš povezava v smeri sever-jug. Smiselno jo dopolnjujejo prečne povezave, ki se navezujejo na večstanovanjske stavbe, parkirne površine in obstoječe cestno omrežje. Pešpoti so tlakovane ali v peščeni izvedbi.

(11) V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja se za zunanjo ureditev izdela načrt krajinske arhitekture, ki vključuje: vrste dreves, grmovnic, njihovo razporeditev, določene glede na rastne razmere (raščen teren, teren nad garažo, teren v bližini infrastrukturnih vodov). Tem razmeram se določijo ustrezne vrste, ki se prikažejo tudi na grafiki tlorisa in grafiki prerezov. Določijo se morebitni potrebni zaščitni ukrepi vplivov na infrastrukturo. Podajo se navodila za sajenje in opredeli se način vzdrževanja posameznih vrst. Prikažejo in opredelijo se tudi ostale zunanje ureditve (oblikovanje terena, otroško igrišče, pešpoti, urbana oprema ipd.).

(12) Izvedba vseh zasaditvenih in zatravitvenih dela je pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja.

(13) Prepovedano je ograjevanje atrijev v pritličju večstanovanjskih stavb, razen v primeru vrtca, ko je ograjevanje atrija do 100 m² dopustno.

(14) V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke, električne ali telekomunikacijske omarice na mesto vidno s ceste, morajo biti le-te vizualno zastrte.

(15) Klimatske naprave in druge tehnične naprave, umeščene na strehe, morajo biti vizualno zakrite za fasadnim vencem oziroma umaknjene od roba venca najmanj za 1,5-kratnik višine posameznega elementa.

(16) Klimatske naprave ni dopustno nameščati na fasade objektov. Izjemoma je to dovoljeno, če so klimatske naprave skupaj z vsemi pripadajočimi inštalacijami v celoti vizualno zakrite z arhitekturno oblikovanimi fasadnimi elementi, ki so usklajeni z oblikovanjem objekta.

III. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRATSRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

17. člen
(pogoji za prometno urejanje)

(1) Splošni pogoji:
- infrastrukturni vodi se v cestnem telesu napeljejo v posebnih ceveh, ki omogočajo popravila in obnovo brez naknadnih prekopov;
- dostopi na gradbene parcele se utrdijo (asfaltirajo, tlakujejo, izvedejo s travnatimi ploščami ipd.) na način, da se prepreči onesnaževanje ceste in se izvedejo z utopljenimi robniki;
- na vseh gradbenih parcelah se zagotovi obračanje vozil na parceli, da se prepreči vzvratno priključevanje vozil na cesto.

(2) Motorni promet:
- v koridorjih, ki sta razvidna iz grafične priloge št. 7 Zazidalna situacija, so dopustne ureditve v povezavi z rekonstrukcijo obstoječih cest;
- vhod v podzemno garažo: uredi se v širini najmanj 4,0 m.

(3) Mirujoči promet:
- vsaka stanovanjska enota mora zagotavljati zadostno število parkirnih mest, upoštevajoč 82. člen OPN;
- za dejavnosti se na gradbeni parceli stavb, poleg parkirnih mest za stanovanjske namene zagotovi zadostno število parkirnih mest za opravljanje dejavnosti, upoštevajoč 82. člen OPN;

- parkirna mesta za potrebe stanovalcev se v celoti zagotovijo v parkirni garaži. Na terenu se uredijo zunanja parkirišča za potrebe obiskovalcev ter za obratovanje posameznih dejavnosti. Površine in lege zunanjih parkirišč z dostopom so določene v grafičnih prilogah OPPN in jih je prepovedano povečevati. V primeru primanjkljaja zunanjih parkirnih mest in kadar to dopuščajo prostorske razmere, se dodatna parkirna mesta lahko zagotovijo v parkirni garaži;
- med parkirnimi mesti in voziščem Kapelske ceste se uredi varovalni pas, širine najmanj 2,0 m.

(4) Kolesarski promet: vodi se po peš poteh, površini za skupni promet pešca in kolesarja ter po vozišču cest.

(5) Peš promet: vodi se po peš poteh, površini za skupni promet pešca in kolesarja in po pločnikih za pešce.

18. člen
(pogoji za komunalno, energetsko in telekomunikacijsko urejanje)

(1) Splošni pogoji:
- dimenzije, materiali in natančni poteki javnega infrastrukturnega omrežja se določijo v projektni dokumentaciji;
- trase infrastrukturnih vodov se umešča na način, da se prilagajajo zasaditvam dreves, določenih v elaboratu zunanjih ureditev iz projektne dokumentacije. Po potrebi je zasaditve potrebno izvesti z zaščitnimi ukrepi, ki bodo preprečili razprostiranje korenin v infrastrukturne vode;
- posegi v varovalnem pasu objekta gospodarske javne infrastrukture se izvajajo pod strokovnim nadzorom pristojnega upravljavca;
- sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov je dopustno v odmiku najmanj 1,5 m od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,0 m, oziroma je v primeru manjših odmikov treba infrastrukturne vode ustrezno zaščititi;
- upoštevajo se predpisani odmiki med posameznimi vodi javne gospodarske infrastrukture;
- na mestu poteka infrastrukturnih vodov (vodovod, elektrika, telefon) pod utrjenimi in povoznimi površinami se vode položi v zaščitno cev, ki sega najmanj 2,0 m čez obe strani roba ceste.

(2) Vodovodno in hidrantno omrežje:

1. Vodovodno omrežje:
- za napajanje novih objektov se zgradi nov javni sekundarni vodovod, ki se priključi na obstoječi javni primarni vodovod NL Ø 200 mm, v jašku, ki je na parceli številki 797/1, katastrska občina 1292 Gabrje, ob vzhodni meji območja OPPN;
- novi javni sekundarni vodovod je najmanjšega profila Ø 100 mm, poteka po obrobju območja OPPN, zunaj območja podzemne garaže;
- posamezni objekti se po najkrajši poti, preko priključnih cevi, ki so najmanjšega notranjega premera DN 20 mm, oziroma ¾ cole, priključujejo na novi sekundarni javni vodovod;
- na javni vodovod se priključi vsaka posamezna stavba, za katero mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomerom;
- vodomerni jašek se izvede zunaj stavbe, na vedno dostopnem mestu;
- meritev porabe vode za stanovanjski in poslovni del objekta se opravlja ločeno;
- opusti se vodovodni priključek v južnem delu območja OPPN, ob Ulici Marka Šavriča.

2. Hidrantno omrežje:
- za zagotavljanje požarne vode se postavijo nadzemni hidranti;
- ohranja se obstoječi hidrant, ki je na parceli številka 787/10, katastrska občina 1292 Gabrje, ki je ob vzhodni meji območja OPPN.

(3) Kanalizacijsko omrežje: izvede se ločen sistem kanalizacije.

1. Komunalna odpadna voda:
- nova objekta na severu območja OPPN se preko internih kanalizacijskih priključkov priključijo na obstoječi, javni, primarni, gravitacijski fekalni kanalizacijski vod, ki poteka po Cvetni ulici, objekti osrednjega in južnega dela območja OPPN pa na obstoječi, javni, primarni, gravitacijski fekalni kanalizacijski cevovod, PEHD 250 mm, ki poteka po Ulici Marka Šavriča, ob južni meji območja OPPN;
- najmanjši premer kanalizacijskega priključka je DN 125 mm;

- kanalizacijske cevi so iz ustreznega materiala in premera, ki se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije;
- odpadna komunalna voda iz garaže se priključi na javni, primarni kanalizacijski s prečrpavanjem.

2. Padavinska odpadna voda:

- s streh objektov se vodi v ustrezno dimenzioniran(e) zbiralnik(e) ali/in v cevni(e) zadrževalnik(e);
- z utrjenih površin ter parkirišč se preko lovilca olj vodi v cevni zadrževalnik ali ustrezno dimenzionirane posamezne ponikovalnice;
- dimenzioniranje zbiralnika, zadrževalnika in ponikovalnic se izvede hkrati z izdelavo projektne dokumentacije, pri čem se pri dimenzioniranju upošteva končna (druga) etapa ureditve območja OPPN;
- med dnom objekta za ponikanje odpadne padavinske vode in najvišjo gladino podzemne vode je plast neomočenih sedimentov ali zemljin ali filtrenega materiala debeline najmanj 1,0 m;
- pred izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se računsko dokaže možnost ponikanja padavinskih voda;
- upoštevajo se pogoji za dimenzioniranje ponikovalnic, ki se določijo v geotehničnem poročilu.

(4) Elektroenergetsko omrežje:

- priklop objektov je na obstoječo TP 20/04 kV Dobova mizarska, katero je potrebno rekonstruirati zaradi povečanja kapacitete na 2 x 1000 KvA;
- za napajanje območja OPPN se zgradi nov NNKB, ki poteka podzemno v zaščitni cevi Ø 160 mm;
- trasa novega NNKB poteka po osrednjem delu območja OPPN;
- vsaka posamezna večstanovanjska stavba se preko internega elektro priključka priključi na nov NNKB;
- za potrebe informatike se po celotni trase EKK predvidi še dvojček 2xØ 50 mm;
- zračni električni vod, ki poteka v južnem delu območja OPPN se poruši in se ga nadomesti z novim v podzemni izvedbi.

(5) Javna razsvetljava:

Ob rekonstruiranih obstoječih cestah, priključkih (dovozih), rampi v garažo, ob prehodih za pešce, peš poteh znotraj območja OPPN, ob otroškem igrišču in ob parkirišč lih se postavijo svetilke javne razsvetljave.

(6) Telekomunikacijsko omrežje:

- obstoječi TK vod, ki poteka ob Kapelski cesti se od križišča Kapelske ceste in Ulica Marka Šavriča do križišča Kapelske ceste in Cvetne ulice opusti in nadomesti z novim vodom PVC Ø 125 mm;
- obstoječi TK vod, ki poteka čez območje OPPN se ukine in nadomesti z novo traso, ki se priključi na novi vod PVC Ø 125 mm, ki je ob Kapelski cesti, na vzhodu območja OPPN;
- od novega TK voda, ki poteka ob Kapelski cesti, se do posameznih objektov izvedejo posamezni odcepi s cevjo AC Ø 50 mm;
- posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice.

19. člen
(železnica)

(1) Odmik objektov, ureditev, vegetacije in naprav od osi najbližjega železniškega tira in objektov je določen v 925-DN30 Navodilo za gradnjo in posege v progovni in varovalni progovni pas javne železniške infrastrukture). Kotirani morajo biti odmiki ureditev od osi najbližjega tira. Progovni pas železniške proge zajema tudi prostor nad ravnico tirnic do višine 10 m in prostor pod ravnino tirnic do globine 30 m. V naselju je progovni pas razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov za 6 m. Objekte in naprave, visoke do vključno 5 m je dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem progovnem pasu na oddaljenosti najmanj 6 m od osi najbližjega tira. Objekte in naprave, visoke nad 5 m, je dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem progovnem pasu na oddaljenosti najmanj 12 m od osi najbližjega tira.

(2) Pri morebitni postavitvi fotonapetostnih naprav naj bo zagotovljeno preprečevanje svetlobnega bleščanja proti železniški progi.

20. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Na območju OPPN se za komunalne odpadke uredi zbirna mesta, oziroma prevzemna mesta, ki so locirana na internih parkiriščih ob obstoječih cestah.

(2) Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, steklovina ter ostali odpadki), ki se jih lahko predeluje, se zbirajo ločeno v zabojnikih in se jih odvaža na nadaljnjo predelavo.

(3) Odvečen odkopni material se odlaga na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala, oziroma ga je potrebno porabiti za sanacijo degradiranega območja v občini.

21. člen
(ogrevanje)

(1) Večstanovanjske stavbe imajo skupen ali individualen sistem ogrevanja.

(2) Za ogrevanje se lahko uporabljajo različni energenti, skladno z zakonodajo.

(3) Cisterne za utekočinjen naftni plin ali olje se vkopajo v teren ali postavljajo na lokacijah, ki niso izpostavljene pogledom s ceste.

(4) Dopustna je uporaba obnovljivih virov energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd.).

(5) Na območju urejanja je dopustna tudi izvedba plinskega omrežja.

IV. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA

22. člen
(varstvo okolja)

(1) Varstvo vode in podtalnice:
- območje urejanja ni na vodovarstvenem območju;
- odpadna komunalna voda se vodi v ločeni kanalizaciji in priključi na javno kanalizacijsko omrežje;
- z utrjenih površin se odpadna padavinska voda prečisti preko lovilca olj;
- gradnjo objektov vključno z izkopi se izvede nad srednjo gladino podzemne vode.

(2) Varstvo zraka:
- na območju urejanja ni dopustno preseganje dovoljenih vrednosti emisij onesnaževanja ozračja;
- stanovanjsko območje nima vplivov na zrak, ki bi presegali zakonsko dovoljene vrednosti.

(3) Varstvo pred hrupom: območje urejanja se uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

(4) Varstvo plodne zemlje: pri zemeljskih delih se plodna zemlja odstrani in deponira ter se uporabi za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin.

(5) Odstranjevanje odpadkov:
- na območju urejanja se uredi organizirano zbiranje in odvažanje odpadkov z odjemnega mesta;
- gradbeni odpadki se odstranjujejo, transportirajo in odlagajo skladno z veljavnimi predpisi.

23. člen
(varstvo kulturne dediščine)

(1) Območju OPPN je znotraj registriranega arheološkega najdišča Dobova – arheološko območje (EID 1-09804).

(2) Za območje OPPN je pridobljeno Poročilo o izvedbi predhodnih arheoloških raziskav (arheološki testni izkop) zaradi priprave OPPN za večstanovanjsko gradnjo v Dobovi, izvajalec: PJP, d.o.o., Slovenska Bistrica, marec 2025.

(3) V vzhodnem delu območja (testni jarki TJ6-16) se izvedejo raziskave ob gradnji, ki lahko v primeru povečane vsebnosti najdb prerastejo v izkopavanja »omejenega obsega«. Na preostalem območju OPPN se izvaja občasen konzervatorski nadzor nad pripravljalnimi gradbenimi deli.

24. člen
(varstvo krajinskih značilnosti)

Za zasaditev visokih dreves se uporabijo drevesa listavcev. Med drevesnimi vrstami in grmovnicami se izbira avtohtone vrste.

25. člen
(način ravnanja s prstjo in odvečno zemljo)

Ob izkopu gradbene jame se odstrani plodna zemlja in se deponira na primernem mestu. Uporablja se za zunanje ureditve na območju OPPN, morebitni viški pa za ureditve zelenic ali za sanacijo degradiranega prostora v občini.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

26. člen
(rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Potres:
- pri načrtovanju novih objektov ter potrebnih ureditev se upoštevajo določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII;
- projektni pospešek tal je 0,3 g.

(2) Požar:
- požarno varstvo vseh objektov se uredi v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi;
- za zagotavljanje požarne vode se zgradi hidrantno omrežje;
- notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in evakuacijo, razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja;
- pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo odmiki stavb od parcelnih mej, ki so določeni z gradbenimi mejami, s čimer je omejeno širjenje požara med objekti;
- v projektni dokumentaciji se upoštevajo ukrepi za preprečitev prenosa požara z objekta na objekt;
- sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(3) Hrup:
- pri novogradnjah objektov in posegih v obstoječe objekte v varovalnem progovnem pasu železniške proge se predvidi ustrezna zaščita pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa;

(4) Obramba: na območju urejanja niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(5) Nevarne snovi: na območju urejanja ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

(6) Poplave: območje urejanja ni na poplavno ogroženem območju.

(7) Plazovitost in erozivnost: območje OPPN ni na erozijsko ogroženem območju.

(8) Plazljivost: območje OPPN ni na plazljivem območju.

VI. NAČRT PARCELACIJE

27. člen
(parcelacija in zakoličba)

(1) Načrt parcelacije, koordinate zakoličbenih točk gradbenih parcel in regulacijskih črt so prikazani v grafičnem delu OPPN, grafični načrt številka 10, 11 in 12.

(2) Pred gradnjo objektov, ki mejijo na obstoječe ali načrtovane občinske javne ceste ali drugo grajeno javno dobro lokalnega pomena, je treba izvesti postopek ureditve meje, parcelacije, nove izmere ali drug postopek, s katerim se uredi dejansko stanje in prenese lastništvo občinskih javnih cest ali drugega grajenega javnega dobra lokalnega pomena na občino.

(3) V prvi etapi gradnje objektov je obvezna tudi predhodna ali sočasna izvedba postopka ureditve meje, parcelacije in ureditve statusa javnega dobra Ulice Marka Šavriča (LK 027551) ter križišča Ulice Marka Šavriča s Kapelsko cesto (LK 027571).

28. člen
(javno dobro)

Obstoječe ceste vključno z njihovim koridorjem za rekonstrukcijo predstavljajo javno dobro.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

29. člen
(etapnost gradnje)

(1) Gradnja lahko poteka etapno, tako da je vsaka posamezna etapa zaključena konstrukcijska in funkcionalna celota skupaj z zunanjo ureditvijo, z vso potrebno komunalno opremo za funkcioniranje posameznih objektov, dimenzionirano za končno število uporabnikov v območju OPPN ter na način, da ne ovira izvedbe preostalega dela komunalnega opremljanja v nadaljnjih etapah.

(2) V prvi etapi se:
- ohranjajo obstoječi objekti na parcelah številka 786/13 in 787/4, obe katastrska občina 1292 Gabrje, skupaj z obstoječimi infrastrukturnimi priključki ali se jih priključi na nove infrastrukturne vode, primerno temu se prilagodi velikost podzemne garaže;
- uredi parcelacija in status javnega dobra skladno s tretjim odstavkom 27. člena tega odloka;
- zgradijo najmanj večstanovanjske stavbe številka 3B, 4A in 5A ter otroško igrišče;
- ob obstoječih objektih lahko postavijo ograje pod pogojem iz prvega odstavka 31. člena tega odloka.

(3) Pred realizacijo 2. etape se porušijo obstoječi objekti.

30. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitor izvede vse zaščitne ukrepe pred hrupom od železnice.

(2) Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan varovati stabilnost zemljišča na sosednjih gradbenih parcelah, zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče in po potrebi zagotoviti čiščenje javnih površin, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.

(3) Pri gradnji se zagotovi izvajanje geotehničnega monitoringa.

(4) Po izgradnji objekta do katerekoli gradbene faze se uredi okolico, izravna teren, odpelje odvečno zemljo, gradbeni material in ostale gradbene odpadke na ustrezne deponije.

(5) Zaradi omogočanja dostopa funkcionalno oviranim osebam se površine v javni rabi načrtujejo brez grajenih komunikacijskih ovir.

31. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Oblikovanje objektov:
- tolerance za tlorisni gabarit objektov so podane znotraj gradbene meje;
- tolerance za višinske gabarite so do + 0,2 m, od te višine lahko odstopajo postavitve dimnikov, anten, inštalaterskih napeljav ter podobnih tehnično-tehnoloških elementov, možna je gradnja nižjih objektov;
- dopustna so odstopanja od lokacije in števila vhodov na gradbeno parcelo (razen v podzemno garažo, ki mora ostati s Kapelske ceste);
- dopustna je drugačna zunanja ureditev na gradbeni parceli od prikazane v grafičnem delu OPPN ob upoštevanju pogojev tega odloka;
- če se načrtovane gradnje izvajajo v več etapah oziroma fazah, je v času njihove gradnje z namenom preprečevanje negativnih vlivov dopustno ograjevanje obstoječih objektov znotraj in zunaj območja OPPN. Dopustna je postavitev ograje do višine 1,5 m. Po zaključku gradenj objektov (pred ali sočasno s pridobivanjem njihovega uporabnega dovoljenja) v posamezni etapi oziroma fazi se te ograje odstranijo.

(2) Infrastrukturne ureditve:
- odstopanja, določena v tem odstavku, so dovoljena pod pogojem, da se ne onemogoča izvedba zelenih ureditev, določenih v 16. členu tega odloka;
- pri objektih in trasah komunalno-energetske infrastrukture in sistema zvez je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, zmogljivosti, materialov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma gradbeno parcelo ipd., če se pojavijo ustreznejše tehnološke rešitve ipd.;
- mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je dovoljeno prilagoditi v primeru tehnično ustreznejše rešitve;
- nadomestna trasa električnega voda v jugovzhodnem vogalu območja OPPN se izvede preko novega nizkonapetostnega kablovoda.

(3) Pri gradnji cest je dovoljeno manjše odstopanje od poteka trase ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi lastništva, terenskih pogojev ali bolj ustrezne rešitve vendar v skladu s predpisi.

(4) Parcelacija: dopustno je odstopanje od parcelacije, določene s tem odlokom, v primeru spremembe tras cest skladno s tretjim odstavkom tega člena ter zaradi upoštevanja etapnosti gradnje iz 29. člena odloka.

(5) Kolesarnice za stanovalce se lahko uredijo v podzemni garaži in/ali shrambah stavb.

VIII. POSEBNE DOLOČBE

32. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostorsko načrtovanje Občinske uprave Brežice.

33. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

34. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati usmeritve in načela kontinuitete arhitektonskega in urbanističnega urejanja, kot je opredeljeno v tem odloku.

IX. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

35. člen
(uporaba zemljišč do začetka izvajanja OPPN)

Zemljišča se do izvedbe ureditev, ki jih določa ta OPPN, uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

36. člen
(uveljavitev in objava)

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(2) Odlok se objavi na spletni strani Občine Brežice in v prostorskem informacijskem sistemu.

Številka: 3505-1/2024
Brežice, dne ……

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan

ALTUS consulting

ELABORAT EKONOMIKE
ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB-15

(OSNUTEK)





ALTUS consulting

predmet naloge:	**ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB-15**
vrsta dokumenta:	elaborat ekonomike (**DOPOLNJEN OSNUTEK**)
številka dokumenta:	2025.029/EE/1.2.
naročnik/investitor:	**Č-AD, poslovne storitve, d.o.o.** Kapelska cesta 1 8257 DOBOVA
pripravljavec:	**OBČINA BREŽICE** Cesta prvih borcev 18 8250 BREŽICE
izdelovalec:	**ALTUS consulting d.o.o.** Karlovška cesta 3A 1000 LJUBLJANA
odgovorna oseba izdelovalca:	**Tomaž MIKOLIČ, direktor**
odgovorni nosilec naloge:	**Tomaž MIKOLIČ, direktor**
kraj in datum:	Ljubljana, marec 2026



VSEBINA

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV 2
1.1. Predmet dokumenta in osnovni namen elaborata ekonomike 2
1.2. Regulativni in metodološki okvir 2
2. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA OPPN DOB-15 4
2.1. Območje OPPN 4
2.2. Opis prostorskih ureditev 6
3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA 9
3.1. Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi 11
4. OCENA STROŠKOV INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO 21
5. VIRI FINANCIRANJA KOMUNALNE OPREME IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE 22
6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA 25
6.1. Obstoječe stanje družbene infrastrukture 25
6.2. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi 25
6.3. Predvideno stanje obremenitve družbene infrastrukture, ki ga prinaša OPPN DOB-15 29
7. OCENA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO 36
8. VIRI FINANCIRANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE 39
9. OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE/GRADNJE 40
10. POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV 41
11. GRAFIČNI DEL 43

kratice:
OPN – Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19-UPB in 80/21)
OPPN – občinski podrobni prostorski načrt
OPPN DOB-15 – obravnavana enota urejanja prostora glede na oznako iz OPN Občine Brežice
EUP – enota urejanja prostora
GJI – gospodarska javna infrastruktura
SURS – Statistični urad Republike Slovenije
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije
ZZZS – Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije
ZD – Zdravstveni dom
OŠ – osnovna šola
PM – parkirno mesto
ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in kasnejše spremembe)
GZ-1 – Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in kasnejše spremembe)

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1. Predmet dokumenta in osnovni namen elaborata ekonomike

Predmetni dokument predstavlja **dopolnjeni osnutek elaborata ekonomike**, izdelan v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) za Občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15 (v nadaljnjem besedilu: OPPN DOB-15).

Elaborat ekonomike se priloži kot obvezno spremljajoče gradivo v postopku sprejemanja OPPN. Predloženi dopolnjeni osnutek vključuje rešitve za gradnjo 6 večstanovanjskih stavb s podzemno garažo in pripadajočo zunanjo ureditvijo, kar predstavlja osnovo za nadaljnje postopke v pripravi OPPN.

Osnovni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta preverja gospodarnost pri načrtovanju, predvsem pa je namenjen
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z OPPN in
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z OPPN.

Namen izdelave elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovane prostorske ureditve. Preverja se potreba po izgradnji nove ali rekonstrukciji obstoječe komunalne opreme, kakor tudi učinek predvidene prostorske ureditve na družbeno infrastrukturo. S tem imajo tako javnost kot odločevalci v fazi obravnave in potrjevanja OPPN celovito informacijo o pričakovanih stroških in finančni vzdržnosti projekta.

Elaborat ekonomike ne določa predvidenih prostorskih ali infrastrukturnih ureditev/rešitev, temveč jih povzema po ostalih strokovnih podlagah, ki so predmet obravnave v procesu potrjevanja OPPN, zato ima v procesu prostorskega načrtovanja informativno in usmerjevalno vlogo.

Elaborat ekonomike predstavlja podlago za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč v skladu z Zakonom o urejanju prostora (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).

1.2. Regulativni in metodološki okvir

Zakonsko je urejanje prostora urejeno z **Zakon o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-Odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-3), ki v 55. členu določa elaborat ekonomike kot obvezno spremljajoče gradivo OPPN, v 68. členu pa določa, da:
- se v postopku priprave OPN in OPPN pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN,
- je elaborat ekonomike ali njegov povzetek del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) natančneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike ter predstavlja metodološki okvir izdelave dokumenta.

Pravilnik o elaboratu ekonomike določa v 3. členu, da so podlage za pripravo elaborata ekonomike na občinskem nivoju:

- občinski prostorski plan,
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo,
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture,
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike,
- investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike,
- druga razpoložljiva dokumentacija.

Prav tako pravilnik o elaboratu ekonomike določa v 4. členu vsebino glede komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, in sicer mora ta vključevati:

a. povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi,
b. oceno stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo,
c. določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo,
č. opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost, opredeljeno v OPN ali OPPN.

Poleg določb, ki opredeljujejo vsebinske zahteve glede komunalne in druge gospodarske infrastrukture, pa isti člen pravilnika določa vsebino glede družbene infrastrukture, ki mora vključevati:

d. oceno potrebnih investicij v družbeno infrastrukturo (predšolska vzgoja, šolstvo, zdravstvo ipd.), ki jo generira načrtovana prostorska ureditev,
e. določitev možnih virov financiranja investicij v družbeno infrastrukturo,
f. opredelitev etapnosti zagotavljanja oziroma prilagajanja družbene infrastrukture.

Na lokalni ravni je temeljni prostorski dokument **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice** (Uradni list RS, št. 41/19 – UPB in 80/21; v nadaljevanju OPN), ki predmetno območje opredeljuje kot enoto urejanja prostora DOB-15, za katero se v predmetnem postopku pripravlja Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15.

Podlage za izdelavo tega dopolnjenega osnutka elaborata ekonomike so:
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – UPB in 80/21),
- strokovne podlage za obravnavo in sprejem OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo, ki jih je izdelalo podjetje ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., št. Projekta OPPN-02/24, dopolnjen osnutek, marec 2026,
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture po javno dostopnih podatkih in glede na zahteve upravljavcev te infrastrukture,
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike,
- podatki o obstoječi družbeni infrastrukturi in njihovi zmogljivosti glede na javno dostopne podatke in informacije nosilcev obstoječe družbene infrastrukture,
- druga razpoložljiva dokumentacija in javno dostopni podatki.

Predmetni dokument je izdelan na nivoju dopolnjenega osnutka glede na razpoložljive informacije v času priprave.

Elaborat ekonomike se izdela za potrebe priprave OPPN za večstanovanjsko gradnjo na območju DOB-15 in se v fazi priprave OPPN izdela kot strokovna podlaga, ki se priloži kot spremljajoče gradivo k OPPN.

2. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA OPPN DOB-15

2.1. Območje OPPN

Območje urejanja OPPN DOB-15 obsega 1,28 ha in meji na severu na javno pot JP 529031 (Cvetna ulica), na vzhodu na lokalno cesto LC 024271 (Kapele – Dobova) in mestno cesto 027571 (Kapelska cesta), na jugu na mestno cesto 027551 (Ulica Marka Šavriča) ter na zahodu na obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo.

Območje posega na dele EUP DOB-14, DOB-15, DOB-50 in OB-21. Z OPPN DOB-15 se na podlagi 130. člena ZUreP-3 območja osnovne namenske rabe centralnih dejavnosti (CU), prosto stoječe individualne gradnje (SSe) ter površin cest (PC) spremenijo v območje večstanovanjske gradnje (SSv) s spremljajočimi dejavnostmi.

Območje zajema zemljišča s parcelnimi številkami: 786/8, 786/12, 786/14, 787/12, 787/4, 786/13-del, 787/5-del, 787/10-del, 787/8-del, 787/6-del, 787/11, 786/7, 786/5-del, 786/3-del, 797/1-del, 788/9-del in 788/7-del, vse k.o. 1292 Gabrje.

Na območju je predvidena odstranitev obstoječega objekta na parceli št. 786/12, k.o. 1292 Gabrje, na severnem delu območja urejanja ter objekta na južnem delu (parc. št. 787/4 in 786/13, k.o. Gabrje), pri čemer se slednja v skladu z etapnostjo ohranjata do začetka 2. etape. S tem se omogoči gradnja enovite nove večstanovanjske soseske s podzemno garažo pod celotnim območjem, urejenimi zelenimi površinami, otroškim igriščem in potrebno gospodarsko javno infrastrukturo.



Prikaz parcel na UEP DOB-15 (vir: eprostor, GURS)

OPN Občine Brežice kot strateški prostorski dokument predvideva za predmetno EUP DOB-15 pridobitev OPPN kot izvedbenega prostorskega akta. Občina je začela postopek priprave OPPN za območje, ki v večjem delu leži v EUP DOB-15, in je to javno objavila, za namen večstanovanjske gradnje, pri čemer se v sklepu izrecno navaja, da se »območje OPPN natančneje določi v fazi dopolnjenega osnutka OPPN in se po potrebi lahko še spremeni zaradi usklajevanj v samem postopku priprave OPPN.«

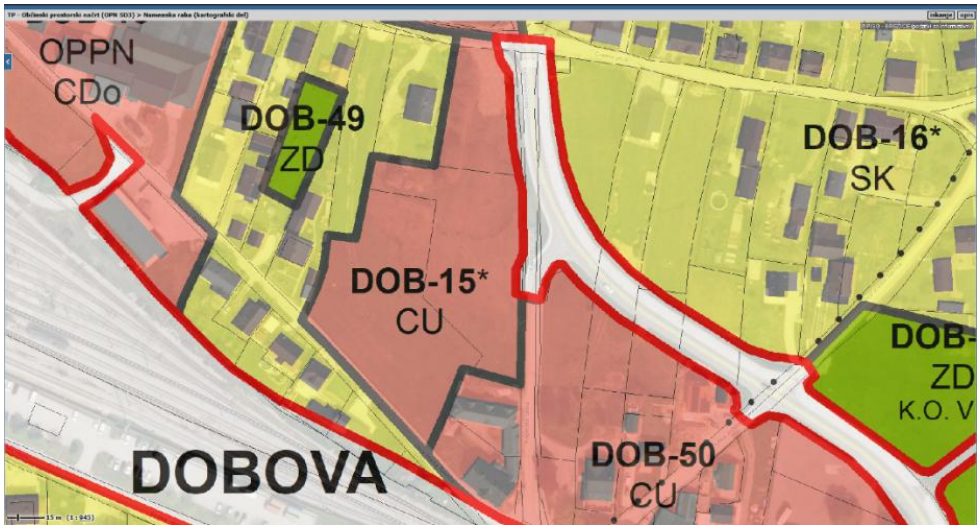
Občina s tem sledi možnostim, ki jih daje ZUreP-3, da se v OPPN natančneje določijo meje območja urejanja oziroma se te pri pripravi dopolnjenega osnutka uskladijo z dejanskimi razmerami na terenu (npr. meje parcel, grafični prikazi, cestna mreža itd.). Opredeljene meje območja omogočajo:
- uskladitve z dejanskimi parcelnimi mejami,
- uporaba izboljšanih geodetskih in grafičnih podlag,
- sledenje konkretnim prostorskim potrebam investitorja in
- opredelitev zaokrožene prostorske enote.

Območje se glede na osnovne opredelitve iz OPN nekoliko poveča, in sicer vključuje pozidan del na jugu (vogal ob stičišču Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča, ki po OPN deloma sodi v območje DOB-50) ter dve parceli na severozahodnem delu območja, ki po OPN sodita v območje DOB-49 (manjši del nepozidane parcele št. 786/14, ki sicer v večjem delu sodi v EUP DOB-15, ter parcela št. 786/12 z obstoječim objektom, predvidenim za odstranitev, s čimer se območje poenoti).

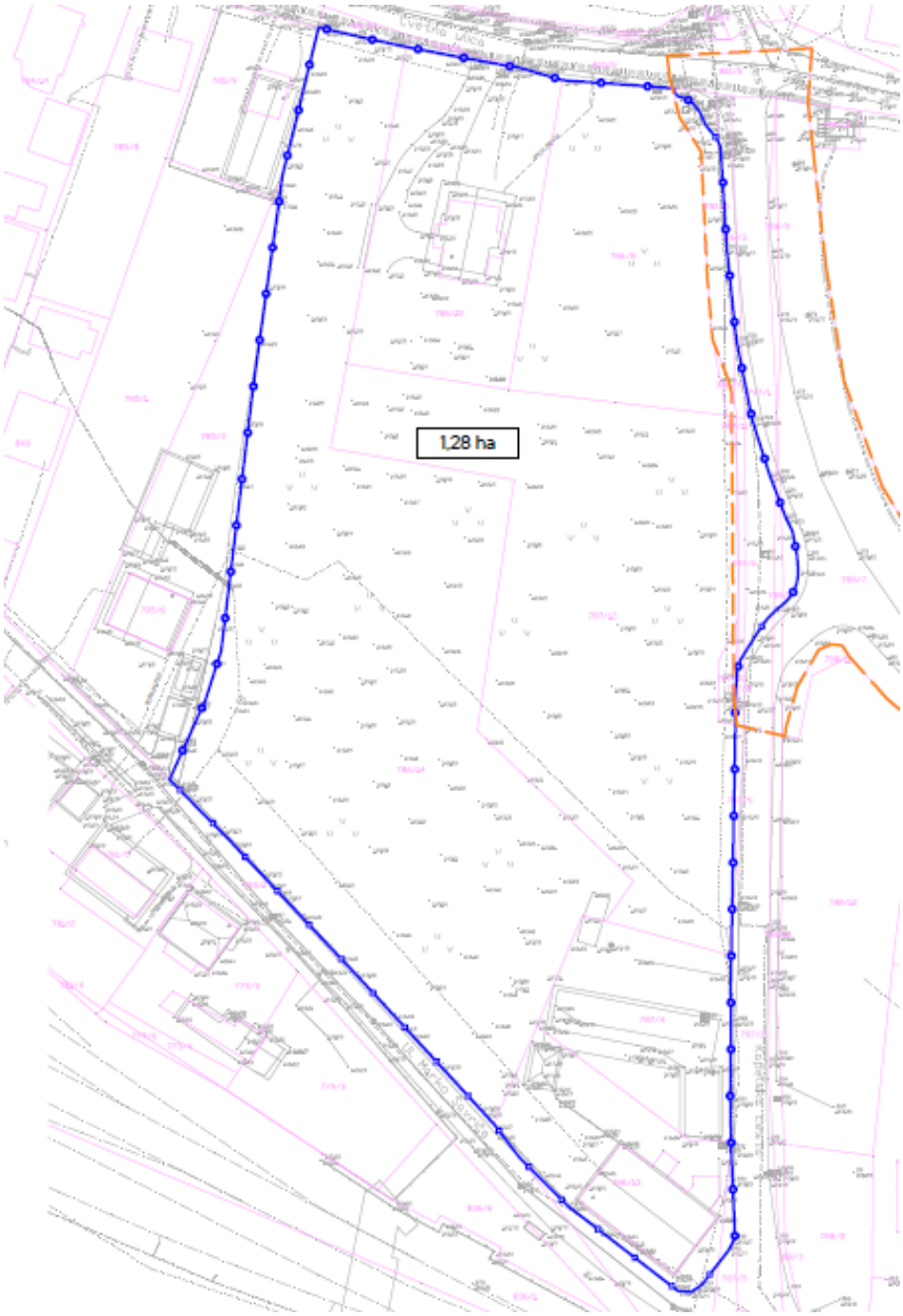
Predlog spremembe namenske rabe prostora v predlaganem odloku OPPN DOB-15 je pripravljen na podlagi 130. člena ZUreP-3. Z OPPN DOB-15 se območje centralnih dejavnosti (CU) in prosto stoječe individualne gradnje (SSe) spremeni v območje stanovanjskih površin, natančneje v območje večstanovanjske gradnje (SSv). Enaki namenski rabi prostora (SSv) se nameni tudi priključeni del območja DOB-49 ter del območja prometnih površin (raba PC – površine cest).

130. člen ZUreP-3 namreč določa, da občina lahko z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora oziroma prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora oziroma prostorskih izvedbenih pogojev ter pod določenimi zakonskimi pogoji. Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora oziroma prostorski izvedbeni pogoji OPN, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz tega zakona.

S tem se uredi enovito stanovanjsko območje s spremljajočimi dejavnostmi. Zgradi se nova stanovanjska soseska s 6 večstanovanjskimi objekti, pod katero se v celoti uredi kletna etaža, namenjena parkiranju stanovalcev (podzemna garaža). Nad njo se umestijo večstanovanjske stavbe, med katerimi se uredijo zelene površine, pešpoti, otroško igrišče ter parkirišča za obiskovalce na terenu. Ob Kapelski cesti, ki tvori primarno prometno os območja, se umestijo oskrbne in storitvene dejavnosti (dovoljene dejavnosti so podrobneje opredeljene v besedilu odloka).



OPN Občine Brežice, izsek OUP DOB-15 (vir: PISO)



Območje urejanja, ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., št. Projekta OPPN-02/24, dopolnjeni osnutek, marec 2026

Območje urejanja v naravi predstavlja enovit položen travnik, z dvema pozidavama (na SV vogalu in J vogalu), na parcelah št. 786/12, 786/13 in 787/4, vse k.o. 1292 Gabrje.

2.2. Opis prostorskih ureditev

V končni fazi je na obravnavanem območju DOB-15 predvidena umestitev 6 večstanovanjskih objektov višine do K + P + 2 + T (maksimalna višina celotne stavbe nad koto pritličja ne presega 13,0 m, pri čemer je kota pritličja določena pri 143.0 m.n.v. ±0,30 m). Predvidena kapaciteta po idejni zasnovi investitorja obsega 134 stanovanjskih enot.

Ob Kapelski cesti, ki tvori centralno os in sekundarni center naselja Dobova, se umestijo oskrbne, trgovske in storitvene dejavnosti, in sicer v delu pritlične etaže objekta št. 4(A), orientiranem proti Kapelski cesti, ter v celotni pritlični etaži objekta št. 6(B). V poslovnih delih objektov bivanje ni dovoljeno. V pritlični etaži vseh ostalih stavb je dopustna tudi izvedba dejavnosti predšolske vzgoje (vrtca). Pod celotno sosesko se v dveh etapah uredi enotna kletna etaža, namenjena parkiranju stanovalcev (podzemna garaža) in kletnim shrambam, z glavnim uvozom s Kapelske ceste. Nad kletno etažo se med večstanovanjskimi enotami uredijo zelene površine, pešpoti, otroško igrišče (velikosti najmanj 200 m2) ter zunanja parkirišča za obiskovalce in storitve z dovozi s Cvetne ulice, Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča.

Območje bo delovalo kot organizirana soseska, tako po sami strukturi kakor stavbnih gabaritih in oblikovanju. Predvidene so ravne strehe z naklonom do 6°, skritim za atiko, pri čemer so na strehah predvidene tudi fotonapetostne naprave, prilagojene tako, da se preprečuje svetlobno bleščanje proti železniški progi. Fasade objektov bodo medsebojno oblikovno usklajene glede načina členitve, uporabe svetlih in toplih zemeljskih barv ter materialov, ritma odprtin oziroma dodanih volumnov ter transparentnih ograj na balkonih. Na območju urejanja bodo enotno urejene tudi zunanje površine z opremo kolesarnic ter zbirnih/odjemnih mest za komunalne odpadke.

Zgoraj opredeljena prostorska ureditev zahteva izgradnjo potrebne prometne infrastrukture, s katero se bo obravnavano območje povezalo z obstoječimi sosednjimi ulicami in cestami, na katere meji, vključno z ureditvijo pripadajočega križišča in statusa javnega dobra, kakor tudi gradnjo potrebne energetske (vključno z nadgradnjo TP Dobova mizarska na 2 x 1000 kVA), komunalne in komunikacijske infrastrukture, ki bo povezana z obstoječimi sistemi v neposredni bližini.

OPPN se izdela na pobudo investitorja.



Zazidalna situacija II. etapa in prerez A-A B-B, ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., št. Projekta OPPN-02/24, dopolnjeni osnutek, marec 2026

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Pravilnik o elaboratu ekonomike v svojem 5. členu določa, da elaborat ekonomike na območju načrtovanih prostorskih ureditev obravnava:
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se uporablja samo za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve,
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se uporablja za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjih območij.

Skladno z dikcijo 153. člena ZUreP-3 se EUP DOB-15 trenutno obravnava kot prostorsko neurejeno zemljišče, saj za predmetno območje OPN predvideva izdelavo OPPN, ta pa še ni sprejet, razen v manjšem delu obstoječih pozidav, ki so deloma predvidene za rušenje, so pa priključene na obstoječo komunalno infrastrukturo.

156. člen ZUreP-3 definira, da je urejeno zazidljivo zemljišče tisto, ki izpolnjuje naslednje pogoje:
- na njem je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dopustna gradnja objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture,
- je opremljeno v skladu s 159. členom,
- izpolnjuje prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele, s čimer je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom,
- na njem niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje objektov.

Namen opremljanja zemljišč opredeljujeta 147. in 157. členu ZUreP-3, ki opredeljujeta, da opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz 158. člena, torej izvedbo aktivnosti, ki so potrebne, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane z OPPN (prostorskimi izvedbenimi akti), izvedejo in se namensko uporabljajo.

Komunalno opremo določata 148. in 158. člen ZUreP-3, in sicer da so komunalna oprema:
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine.

Značilnosti **komunalno opremljenega zemljišča** določata 149. in 159. člena ZUreP-3, in sicer je komunalno opremljeno zemljišče tisto stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja, in za katero je mogoče izvesti priključke na:
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje.

ZUreP-3 že v definiciji izrazov (3. člen) določa:
- točka 5: »Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta.« in
- točka 11: »Gospodarska javna infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena.«

166. člen ZUreP-3 določa, da gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov, in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Vendar pa 167. člen ZUreP-3 opredeljuje, da se ne glede na drugi odstavek 157.in prvi odstavek 166. člena zakona se investitor in občina lahko s pogodbo dogovorita, da bo investitor v imenu občine zgradil del ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, ali del te in jo nato neodplačno predal občini. V tem primeru stroške gradnje komunalne opreme, predvidene v pogodbi, nosi investitor. Če se investitor in občina ne dogovorita drugače, investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Če se nova komunalna oprema, ki jo bo zgradil investitor posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžen plačati pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se izračuna v skladu s predpisi.

Pogodba o opremljanju mora po zakonu vsebovati:
- seznam parcel, ki jih bo opremljal investitor,
- navedbo obstoječe komunalne opreme v tem območju,
- navedbo nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
- navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje alineje, in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo komunalno opremo,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo in jo predal občini,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, s katero soglaša občina,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja ter roke za odpravo morebitnih nepravilnosti, ugotovljenih pri občinskem nadzoru,
- pravice in dolžnosti občine,
- dogovor o bančni garanciji v višini največ 20 odstotkov vrednosti načrtovane komunalne opreme, s katero se zavaruje dobra izvedba pogodbenih obveznosti, ali druge primerljive oblike finančnega zavarovanja (menica, denarni depozit, izvršnica, poroštvo, zastava premoženja ipd.), ki se predložijo ob sklenitvi pogodbe o opremljanju oziroma najkasneje do prijave začetka gradnje,
- dogovor o bančni garanciji v višini največ 15 odstotkov vrednosti zgrajene komunalne opreme brez vključenih stroškov zemljišč, s katero se zavaruje odprava napak v garancijskem roku, ali druge primerljive oblike finančnega zavarovanja (menica, denarni depozit, izvršnica, poroštvo, zastava premoženja ipd.), ki se predložijo pred predajo komunalne opreme občini,
- navedbo načina upoštevanja stroškov nove komunalne opreme, če se ta priključuje na obstoječo komunalno opremo, kar je podlaga za izračun pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega izvedbenega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi in bi lahko vplival na izvedljivost pogodbe o opremljanju; če občina v tem roku spremeni prostorski izvedbeni akt, odgovarja za povzročeno škodo.

S sklenjeno pogodbo o opremljanju investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta s komunalno opremo, ki je predmet pogodbe o opremljanju, in pravico graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev za gradnjo te komunalne opreme na zemljiščih v lasti občine. Investitor lahko izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju le, če še ni potekel rok za dokončanje gradnje in predajo komunalne opreme, naveden v pogodbi o opremljanju.

Pred primopredajo komunalne opreme investitor občini predloži finančno dokumentacijo s končnim obračunom. Finančna dokumentacija je podlaga za povečanje osnovnih sredstev v poslovnih knjigah občine ter določitev višine finančnega zavarovanja za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskemu roku.

Investitor preda občini komunalno opremo s primopredajnim zapisnikom. Primopredaja je uspešna, če primopredajni zapisnik podpišeta občina in investitor ter investitor izroči finančno zavarovanje za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskemu roku. V kolikor ni zadržkov za prevzem in so izpolnjene finančne in pogodbene obveznosti, občina prevzame komunalno opremo, zgrajeno v skladu s pogodbo o opremljanju, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje in so zanjo urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice.

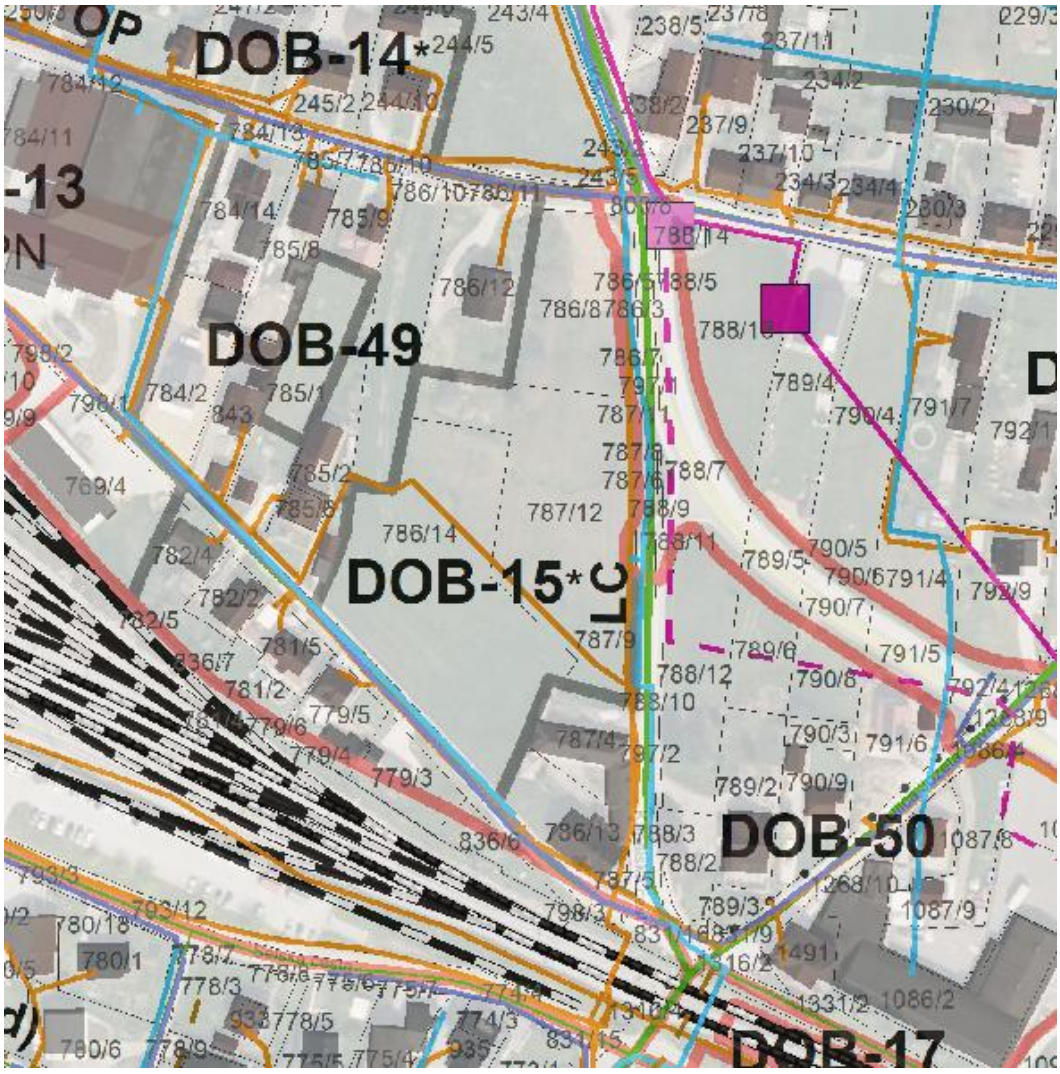
3.1. Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi

Kljub dvema pozidavama na obravnavani EUP DOB-15 (na severu pozidava na naslovu Cvetna ulica 19 in na jugu na naslovu Kapelska cesta 1), moramo območje urejanja obravnavati kot komunalno neopremljeno, saj sta ti dve pozidavi na obstoječo komunalno infrastrukturo priključeni preko individualnih hišnih priključkov, kar pomeni, da obstoječe kapacitete ne zadoščajo za predvideno prostorsko ureditev.

V tem smislu območje OPPN DOB-15 ni komunalno opremljeno in gre za komunalno opremljanje območja, namenjenega 6 večstanovanjskim objektom s pripadajočimi stanovanjskimi enotami in poslovnimi prostori.

Podatki o obstoječi infrastrukturi so povzeti po geodetskem načrtu, Prostorsko informacijskem sistemu občin in po podatkih nosilcev urejanja prostora.

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo je treba projektirati pred začetkom gradnje, saj je opredeljena kot pogoj za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev. Njena izvedba pa bo, glede na to, da se pod večstanovanjskimi objekti predvideva skupna podzemna parkirna etaža, potekala vzporedno s samo predvideno gradnjo. Ker se bo komunalno opremljanje izvajalo vzporedno s samo gradnjo, bodo dostopi za izgradnjo organizirani v okviru organizacije samega gradbišča, potrebne pa bodo občasne delne ali popolne zapore cest, ki jih bo investitor dogovoril z upravljavci javne komunalne infrastrukture v času priklapljanja na obstoječe sisteme.

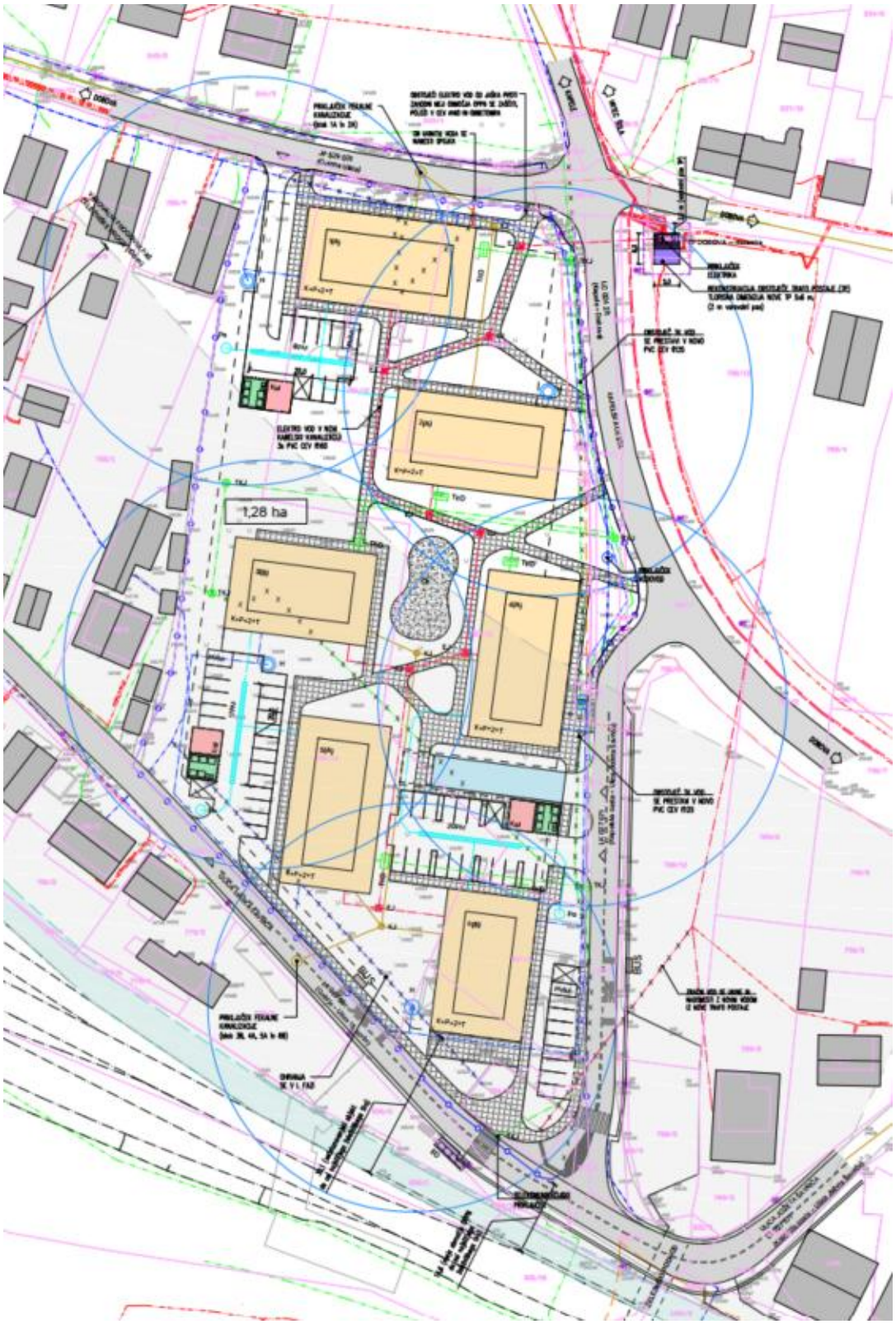


OPN Občine Brežice, kartografski del – infrastruktura izsek (vir: PISO)



Gospodarska javna infrastruktura – skupen prikaz (vir: PISO)

Delne ali popolne zapore bo treba predvideti že v fazi projektiranja in tekom postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja, z ločenim upravnim postopkom pa bo moral investitor pridobiti dovoljenje in pogoje od upravljavca ceste. Skladno z določili Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22-ZZNŠPP, 133/23, 85/24-ZAID-A, 47/25-odl. US in 75/25) mora projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja prikazati vplive gradnje na okolico, vključevati ureditve dostopov, gradbišča in prometne ureditve ter zagotoviti, da je gradnja skladna z drugimi predpisi (tudi cestnimi). Samo zaporo pri tem ureja Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/24 in 68/24 – odl. US).



Infrastrukturna ureditev EUP DOB-15 glede na predvideno prostorsko ureditev (grafika: Zbirna situacija infrastrukture, ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., št. Projekta OPPN-02/24, dopolnjeni osnutek, marec 2026)

A. Prometne ureditve in načrtovani posegi

Obstoječe stanje/obstoječa infrastruktura:

Območje obravnavane prostorske ureditve DOB-15 je prometno omejeno z obstoječim cestnim omrežjem:
- na severu javna pot JP 529031 (Cvetna ulica),
- na vzhodu LC 024271 (Kapelska cesta, del Kapele–Dobova) in mestna cesta LK 027571 (Kapelska cesta),
- na jugu mestna cesta LK 027551 (Ulica Marka Šavriča),

kar pomeni, da gre za že vzpostavljeno urbano prometno mrežo, ki območje umešča v naselje.

Pločnik je izgrajen le ob lokalnem delu Kapelske ceste in deloma pri prehodu Kapelske ceste v status lokalne krajevne ceste, medtem ko je v nadaljevanju do križišča Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča na nasprotni strani Kapelske ceste.

Kapacitete obstoječega cestnega omrežja zagotavljajo ustrezno pretočnost. Funkcionalna klasifikacija obrobnih cest omogoča prevzem dodatnega prometa, ki ga bo generirala načrtovana večstanovanjska soseska, zato ne bo prišlo do kapacitetnih preobremenitev omrežja.

Območje na zahodu/jugozahodu meji na varovalni progovni pas železniške proge (železniška postaja Dobova).

Načrtovani stanje/nova infrastruktura:

Navezava soseske DOB-15 na javno cestno omrežje bo izvedena prek uvozne/izvozne rampe v podzemno garažo s Kapelske ceste (širine najmanj 4,0 m) ter prek ločenih uvozov do zunanjih parkirišč na nivoju terena.

Podzemna garaža: Pod celotnim območjem soseske se v kletni etaži uredi enotna podzemna garaža, namenjena primarno stanovalcem ter kletnim shrambam, s skupno 278 parkirnimi mesti.

Zunanja parkirišča na terenu: Zunanja parkirišča so namenjena obiskovalcem soseske in delovanju poslovno-storitvenih dejavnosti ob Kapelski cesti. Dostopi do njih so predvideni preko več ločenih uvozov z javnih cest:
- s Cvetne ulice (8 parkirnih mest), preko tega uvoza pa bo zagotovljen tudi dostop do kolesarnice in do zbirnega/odjemnega mesta komunalnih odpadkov s strani izvajalca javne službe (zbirno/odjemno mesto bo namenjen stanovalcem stolpiča 1(A) in 2(A),
- s Kapelske ceste (v delu lokalne ceste), in sicer ob uvozu v garažo 18 parkirnih mest za potrebe obiskovalcev soseske in poslovnih prostorov, preko tega uvoza pa bo zagotovljen tudi dostop do kolesarnice in do zbirnega/odjemnega mesta komunalnih odpadkov s strani izvajalca javne službe (zbirno/odjemno mesto bo namenjeno stanovalcem stolpiča 4(A) in 6(B); ob tem pa še dovoz na 9 parkirnih mest, ki bodo locirana neposredno ob Kapelski cesti z direktnim uvozom,
- z Ulice Marka Šavriča (19 parkirnih mest), preko tega uvoza pa bo zagotovljen tudi dostop do kolesarnice in do zbirnega/odjemnega mesta komunalnih odpadkov s strani izvajalca javne službe (zbirno/odjemno mesto bo namenjeno stanovalcem stolpiča 3(B) in 5(A).

Skupno je predvidenih na zunanjih površinah predvidenih 54 parkirnih mest (vključno s parkirnimi mesti za invalide in mopede).

Ureditev križišča Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča: V okviru načrtovanih prometnih ureditev zunaj območja OPPN je predvidena celostna prilagoditev in rekonstrukcija križišča Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča. Ureditev obsega optimizacijo preglednosti, prilagoditev geometrijskih elementov ter vodenje prometnih tokov (tovorni promet se usmerja po glavni smeri Ulica Marka Šavriča – Ulica Jožeta Šavriča, medtem ko Kapelska cesta prevzema lokalni in avtobusni promet). Ker to križišče neposredno služi prometnemu odtoku in dotoku nove soseske, so ti posegi strokovno obravnavani kot nujna zunanja prometna infrastruktura, katere finančne in izvedbene implikacije so informativno vključene v kalkulacije elaborata ekonomike in programa opremljanja.

Interne dostopne poti, kolesarske in peš površine: Znotraj območja se uredijo interne dostopne poti, manipulativne površine ter požarne poti, ki služijo izključno delovanju soseske. Glavna peš povezava poteka v smeri sever–jug in se smiselno navezuje na prečne pešpoti do posameznih objektov, otroškega igrišča ter na obstoječe pločnike zunaj območja. Kolesarski promet se vodi po peš poteh / površinah za skupni promet pešcev in kolesarjev ter po vozišču cest.

Investicijska opredelitev:

Izključna obveznost investitorja obsega izgradnjo vseh internih prometnih in manipulativnih površin, enotne podzemne garaže (278 PM v dveh etapah), zunanjih parkirišč na zemljiščih soseske (54 PM), uvozne rampe s Kapelske ceste, internih pešpoti in kolesarskih povezav, zbirnih/odjemnih mest za odpadke, kolesarnic ter priključevanje na javno cestno omrežje, kakor tudi ustrezno prometno signalizacijo in opremo. Stroški investitorja so tudi vsi prekopi ali podboji obstoječe prometne infrastrukture iz razloga izgradnje priklopov ostale komunalne infrastrukture (z obveznostjo vzpostavitve v prvotno stanje).

Rekonstrukcija in širitev cestnih koridorjev Ulice Marka Šavriča in Kapelske ceste (vključno s preureditvijo križišča, optimizacijo preglednosti, pridobivanjem zemljišč in kasnejšo odstranitvijo obstoječe pozidave na južnem delu območja urejanja) ter izgradnja hodnikov za pešce (pločnikov) v javnem koridorju ceste izven meje EUP DOB-15 predstavljajo urejanje javne komunalne opreme Občine Brežice. Narava teh posegov presega potrebe same soseske in pomeni tudi nadgradnjo obstoječe primarne občinske prometne mreže. Investitor svoje obveznosti do javne prometne infrastrukture izpolni s predvidenim prenosom pripadajočih zemljiških pasov v javno dobro ter z uskladitvijo medsebojnih pravic in obveznosti v postopku odmere komunalnega prispevka oziroma s sklenitvijo pogodbe o opremljanju skladno z ZUreP-3.

Pred gradnjo v I. etapi je predvidena izvedba postopkov ureditve meja in parcelacije za prenos zemljiških pasov v koridorju obstoječih občinskih cest in pripadajočega križišča na občino (ureditev statusa javnega dobra v skladu z 25. in 26. členom odloka).

B. Vodovod in hidrantno omrežje

Obstoječe stanje/obstoječa infrastruktura:

Iz javno dostopnih podatkov ter pogojev upravljavca vodovodnega omrežja (Javno podjetje Komunala Brežice d.o.o.) izhaja, da ob območju OPPN DOB-15 poteka obstoječi javni primarni vodovod nodularne litine NL Ø 200 mm poteka po Kapelski cesti oziroma ob vzhodnem robu prostora urejanja. Na območju je vrisan že obstoječi hidrant (na parc. št. 787/10 k.o. Gabrje) ob vzhodni meji območja.

Načrtovani stanje/nova infrastruktura:

Za zagotovitev oskrbe s pitno in požarno vodo za načrtovanih 6 večstanovanjskih objektov ter spremljajoče dejavnosti se izgradi **nov javni sekundarni vodovod najmanjšega profila** Ø 100 mm. Vodovod bo potekal po zunanjem obrobju območja OPPN (zunaj območja podzemne garaže) oziroma po javno dostopnih površinah, tako da bo neovirano dosegel vsak posamezen objekt.

Nov sekundarni vodovod se na obstoječi javni primarni vodovod priključi v jašku na parcelni št. 797/1, k.o. Gabrje, ob vzhodni meji območja. Kapaciteta obstoječega primarnega vodovoda po mnenju upravljavca popolnoma zadošča za napajanje nove soseske, zato ni potrebe po novih vodohranskih ali tlačnih conah.

Za zagotovitev ustrezne požarne varnosti se poleg ohranitve obstoječega hidranta postavijo tudi **novi nadzemni hidranti**.

Od sekundarnega voda se bodo izvedli posamezni priključni cevovodi (najmanjšega notranjega premera DN 20 mm oziroma ¾ cole) za vsak objekt posebej. Vsak priključek se zaključi z zunanjim vodomernim jaškom na dostopnem mestu. V skladu s predpisi bo zagotovljeno ločeno merjenje porabe pitne vode za stanovanjski in poslovni del posameznega objekta.

Investicijska opredelitev:

Območje je tangirano z javnim vodovodnim omrežjem ustrezne kapacitete kar pomeni, da ni potrebe po rekonstrukciji primarnega voda in povečanju kapacitete ali po novi vodohranski/tlačni coni.

Predvidena priključitev novozgrajene sekundarne veje javnega vodovoda na obstoječi primarni vod ne predstavlja investicijskega vpliva OPPN DOB-15. Nova sekundarna veja in predvideno vzpostavljeno hidrantno omrežje predstavlja komunalno infrastrukturo, ki se uporablja izključno za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve, kljub temu da bodo del javnega vodovodnega omrežja. Interni priključki služijo oskrbi predvidenih objektov in niso predmet javne komunalne opreme.

C. Čiščenje in odvajanje voda – odpadne vode

Obstoječe stanje/obstoječa infrastruktura:

Na tangiranem območju OPPN DOB-15 poteka javno kanalizacijsko omrežje:
- po Cvetni ulici (JP 529031)
- po Ulici Marka Šavriča (mestna cesta LK 027551)

Obstoječe javno omrežje je v celoti vzpostavljeno, funkcionalno in po svojih zmogljivostih omogoča priklop predvidenih objektov soseske v upravljanju Javnega podjetja Komunala Brežice d.o.o.

Načrtovani stanje/nova infrastruktura:

Na območju OPPN DOB-15 se zgradi nov sekundarni kanalizacijski sistem, izveden kot ločen sistem za odvod komunalnih odpadnih voda. Sistem se na obstoječe javno omrežje navezuje na dveh glavnih območjih:
- severni del: stolpiča 1(A) in 2(A) se preko sekundarne veje kanalizacijskih cevovodov in novih priključnih jaškov priključita na obstoječi javni primarni gravitacijski fekalni kanalizacijski cevovod v Cvetni ulici,
- osrednji in južni del: preostali objekti se preko sekundarne veje kanalizacijskih cevi in priključnih jaškov priključijo na obstoječi javni primarni gravitacijski fekalni kanalizacijski cevovod PEHD 250 mm, v Ulici Marka Šavriča.

Novi sekundarni kanalizacijski cevovodi bodo izvedeni v ustreznih profilih (minimalni premer kanalizacijskega priključka je Ø 125 mm). Revizijski jaški bodo postavljeni na vseh mestih spremembe smeri, naklona, materiala in na združitvah kanalov. Omogočen bo priklop internih hišnih napeljav posameznega objekta.

Trasa sekundarnega omrežja poteka po javno dostopnih površinah in infrastrukturnih koridorjih, kar omogoča nemoteno vzdrževanje s strani upravljavca (JP Komunala Brežice d.o.o.). Odpadna komunalna voda iz podzemne garaže se na javni kanalizacijski sistem priključuje s pomočjo internega prečrpavanja.

Investicijska opredelitev:

Območje OPPN DOB-15 je neposredno tangirano z ustreznim javnim kanalizacijskim omrežjem po Cvetni ulici in Ulici Marka Šavriča, kar pomeni, da obstoječe primarno javno omrežje ne zahteva rekonstrukcije ali širitve kapacitet.

Za realizacijo prostorske ureditve je potrebna izvedba novih priključnih jaškov na obstoječe javno omrežje ter izgradnja celotnega sekundarnega kanalizacijskega omrežja znotraj območja OPPN (vključno z revizijskimi jaški, črpališčem za garažo in hišnimi priključki za posamezne objekte). Celotno investicijo izgradnje sekundarnega sistema, priključnih jaškov in internih prečrpavanj nosi zasebni investitor.

Č. Čiščenje in odvajanje voda – meteorne vode

Obstoječe stanje/obstoječa infrastruktura:

Na tangiranem območju javna meteorna kanalizacija ni zgrajena. Obstoječi objekti v širši okolici imajo urejeno odvodnjavanje padavinskih voda preko lastnih ponikovalnic v okolje.

Načrtovani stanje/nova infrastruktura:

Odvajanje padavinskih odpadnih voda se izvede ločeno od komunalnih odpadnih voda:

- **padavinska voda s strešin** objektov se vodi v ustrezno dimenzioniran(e) zbiralnik(e) ali/in v cevni(e) zadrževalnik(e),
- **padavinska voda z utrjenih površin ter parkirišč** se preko lovilca olj vodi v cevni zadrževalnik ali ustrezno dimenzionirane posamezne ponikovalnice.

Dimenzioniranje zbiralnikov, zadrževalnikov in ponikovalnic se izvede hkrati z izdelavo projektne dokumentacije, pri čemer se obvezno upošteva končna (druga) faza ureditve območja OPPN. Med dnom objekta za ponikanje in najvišjo gladino podzemne vode mora biti zagotovljena plast neomočenih sedimentov, zemljin ali filtrnega materiala debeline najmanj 1,0 m. Pred izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se računsko dokaže možnost ponikanja v skladu z geotehničnim mnenjem.

Investicijska opredelitev:

Ker na območju OPPN DOB-15 javno meteorno kanalizacijsko omrežje ni zgrajeno, odvodnjavanje padavinskih voda ni predmet investicije v javno komunalno infrastrukturo.

Ureditve za odvajanje, zadrževanje in ponikanje padavinskih voda so v celoti del investicije zasebnega investitorja in se ne štejejo med javno komunalno opremo, ki bi bila predmet občinskega programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Glede na geološko sestavo tal (prodnati nanosi), ki omogočajo ustrezen koeficient vodoprepustnosti, je ponikanje tehnično izvedljivo. Končna dimenzioniranost sistema se določi na podlagi hidrogeološkega poročila in geotehničnega mnenja. Postavljeni ponikovalni in zadrževalni sistemi so umeščeni izključno na način, ki ne ogroža geostatične stabilnosti novih in sosednjih objektov ter ne vpliva negativno na sosednja zemljišča.

D. Energetska infrastruktura

Obstoječe stanje/obstoječa infrastruktura:

Na severnem delu območja, preko Kapelske ceste, na parcelni št. 788/14, k.o. Gabrje, se nahaja obstoječa transformatorska postaja TP Dobova mizarska (20/0.4 kV), ki predstavlja del javnega elektrodistribucijskega omrežja (v upravljanju Elektro Celje d.d.) in omogoča priključitev načrtovanih večstanovanjskih objektov na elektroenergetski sistem.

V južnem delu območja OPPN trenutno poteka obstoječi zračni električni vod, ki ne ustreza končni zazidavi soseske.

Načrtovani stanje/nova infrastruktura:

Za potrebe realizacije OPPN DOB-15 se izgradi nov podzemni nizkonapetostni kablovod (NNKB) v zaščitni cevi Ø 160 mm od transformatorske postaje TP Dobova mizarska do območja urejanja. Trasa poteka po osrednjem delu območja OPPN, pri čemer je predvideno podzemno prečkanje cestišča Kapelske ceste. Sočasno se po celotni trasi elektro kabelske kanalizacije (EKK) za potrebe informatike in komunikacij položi cevni dvojček 2 x Ø 50 mm.

Obstoječi zračni električni vod v južnem delu območja OPPN se poruši in se nadomesti z novim vodom v podzemni kabelski izvedbi.

Nadaljnji razvod elektroenergetskega omrežja je predviden po območju do posameznih stolpičev preko sistema elektroenergetskih kabelskih jaškov in internih elektro priključkov za vsako posamezno večstanovanjsko stavbo. Glede na predvideno povečanje priključne moči celotne soseske se v sodelovanju z upravljavcem izvede ojačitev in posodobitev obstoječe TP Dobova mizarska (nadgradnja na kapaciteto 2 x 1000 kVA).

Investicijska opredelitev:

Oskrba z električno energijo za območje OPPN DOB-15 je zagotovljena iz obstoječe transformatorske postaje TP Dobova mizarska (Elektro Celje d.d.). Za priključitev načrtovanih objektov se izvede podzemni kablovod s prečkanjem ceste, nadomestitev zračnega voda s podzemnim ter interni razvodi do merilnih omaric posameznih stolpičev.

Investicijsko se poseg razdeli na naslednje dele:
- nadgradnja/ojačitev TP Dobova mizarska za potrebe obravnavanega območja – strošek investitorja (oziroma usklajeno z elektrodistribucijskim podjetjem Elektro Celje d.d., v kolikor del investicije služi širšemu omrežju),
- podzemni kablovod (NNKB Ø 160 mm) pod cesto, prestavitev zračnega voda v podzemno izvedbo ter primarni razvod preko jaškov do glavnih merilnih omaric posameznih stolpičev – investicija zasebnega investitorja; po izgradnji in tehničnem prevzemu preide v upravljanje javnega distributerja,
- interni razvod od glavnih omaric do posameznih stanovanjskih in poslovnih enot – strošek investitorja, ki ni predmet občinskega programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Izvedba elektro infrastrukture v celoti zagotavlja zanesljivo oskrbo območja OPPN DOB-15 ob jasni razmejitvi odgovornosti med investitorjem in javnim distributerjem. Celotna infrastruktura, ki služi izključno znotraj območja OPPN, se ne vključuje v občinski program opremljanja stavbnih zemljišč.

E. Javna razsvetljava

Obstoječe stanje/obstoječa infrastruktura:

Vzdolž javnih cest in poti, ki omejujejo območje OPPN DOB-15, je urejena obstoječa javna razsvetljava, ki pa je v večjem delu umeščena na nasprotni strani ceste glede na obravnavano območje urejanja.

Načrtovani stanje/nova infrastruktura:

Obstoječa javna razsvetljava zunanjih cest ne posega na območje obravnavane prostorske ureditve in tekom gradnje ne bo tangirana.

Znotraj območja soseske (ob novih internih poteh, pešpoteh, igrišču in zunanjih ureditvah) je predvidena postavitev nove javne razsvetljave, ki se jo izvede v okviru izgradnje in komunalnega urejanja same soseske. Svetlobna telesa in oprema bodo izbrani v skladu z veljavnimi predpisi o varstvu pred svetlobnim onesnaževanjem okolja ter tehničnimi smernicami za javno razsvetljavo.

Investicijska opredelitev:

Ker obstoječa zunanja javna razsvetljava ob območju ni predmet posegov ali rekonstrukcije, s tem ni povezanih investicijskih stroškov za občino.

Postavitev javne razsvetljave znotraj območja OPPN DOB-15 je v celoti investicijski strošek zasebnega investitorja in ne predstavlja dela javnega programa komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.

F. Druga gospodarska javna infrastruktura – elektronske komunikacije

Obstoječe stanje/obstoječa infrastruktura:

Na tangiranem območju OPPN DOB-15 obstoječe omrežje elektronskih komunikacij poteka ob robu območja urejanja po Kapelski cesti, Cvetni ulici in Ulici Marka Šavriča. Poleg tega obstoječi kabel (povezava omrežja elektronskih komunikacij) prečka območje urejanja nad objektom na naslovu Kapelska cesta 1.

Načrtovani stanje/nova infrastruktura:

Za potrebe priključitve predvidenih večstanovanjskih stolpičev bo izveden nov priključek na omrežje elektronskih komunikacij na vogalu Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča. Priključek bo potekal vzdolž Kapelske ceste ter se od nje nadaljeval na območje urejanja do posameznih omaric omrežja elektronskih komunikacij, ki bodo nameščene pri vsakem stolpiču.

Obstoječi kabel omrežja elektronskih komunikacij, ki služi širšemu območju in poteka ob robu območja ob Kapelski cesti, bo prestavljen v novo zaščitno cev oziroma ustrezen cevni dvojček. Kabel, ki prečka območje urejanja za potrebe uporabnikov na območju zahodno od območja urejanja, bo nadomeščen z novim omrežjem znotraj območja urejanja, ki služi predvideni ureditvi. Sedanji uporabniki kabla pa bodo priključeni preko novo vzpostavljenih jaškov omrežja elektronskih komunikacij.

Investicijska opredelitev:

Investicijsko se poseg razdeli na:
- prestavitev obstoječega kabla omrežja elektronskih komunikacij: investicija zasebnega investitorja, ki omogoča nemoteno delovanje širšega omrežja,
- izgradnja novega priključka do stolpičev in omaric omrežja elektronskih komunikacij: investicija zasebnega investitorja,
- interna povezava znotraj stolpičev: interna infrastruktura investitorja, ki ni predmet javnega programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Izvedba omrežja elektronskih komunikacij zagotavlja kakovostno in sodobno povezljivost za območje OPPN DOB-15, hkrati pa je jasno razmejena odgovornost med investitorjem in upravljavcem oziroma lastnikom obstoječega omrežja. Območje je tangirano z javno infrastrukturo elektronskih komunikacij, medtem ko nova izvedba služi izključno območju OPPN in se ne vključuje v občinski program opremljanja stavbnih zemljišč.

G. Druga gospodarska javna infrastruktura – zbiranje in odvoz odpadkov

Obstoječe stanje/obstoječa infrastruktura:

Na območju Občine Brežice je javna služba zbiranja in odvoza komunalnih odpadkov celovito urejena ter jo izvaja pristojno javno podjetje (Javno podjetje Komunala Brežice d.o.o.).

Načrtovani stanje/nova infrastruktura:

Za potrebe nove stanovanjske soseske DOB-15 so predvidene tri lokacije zbirnih in odjemnih mest za komunalne odpadke, ki bodo urejene in opremljene na nivoju terena v neposredni bližini dovozov z javnih cest:
- severno zbirno/odjemno mesto (ob Cvetni ulici): namenjeno stanovalcem večstanovanjskih objektov 1(A) in 2(A);
- vzhodno zbirno/odjemno mesto (ob Kapelski cesti): namenjeno stanovalcem večstanovanjskih objektov 4(A) in 6(B);

- južno zbirno/odjemno mesto (ob Ulici Marka Šavriča): namenjeno stanovalcem večstanovanjskih objektov 3(B) in 5(A).

Lokacije so umeščene tako, da omogočajo neoviran in varen dostop komunalnemu vozilu neposredno z javne cestiščne mreže ter ne motijo pešcev, stanovalcev ali poteka notranjega prometa.

Zasebni investitor je odgovoren za celotno gradbeno ureditev in opremo (npr. utrjena podloga, pokritje/ograja, posode) zbirno/odjemnih mest, medtem ko bo redni prevzem in odvoz odpadkov izvajala javna služba.

Investicijska opredelitev:

Investicijsko se poseg razdeli na:
- izgradnja in oprema treh zbirno/odjemnih mest komunalnih odpadkov je v celoti strošek zasebnega investitorja kot del komunalnega opremljanja območja OPPN,
- dostopne poti in manipulativni prostori do odjemnih mest so urejeni preko internih dovozov in zunanjih parkirišč, kar prav tako predstavlja investicijsko obveznost zasebnega investitorja,
- zbiranje in odvoz odpadkov je redna storitev javne službe, ki jo na podlagi veljavnega cenika po prevzemu objektov plačujejo končni uporabniki (stanovalci in poslovni subjekti).

Ureditev zbiranja odpadkov ne predstavlja investicijskega bremena za občinski program opremljanja stavbnih zemljišč.

4. OCENA STROŠKOV INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Ocena stroškov izgradnje komunalne in druge gospodarske infrastrukture je pripravljena na podlagi prostorskega akta in tam navedenih določil glede infrastrukturen zasnove. V tabeli navedene cene ne vključujejo DDV.

Ocena stroškov izgradnje komunalne infrastrukture in gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN DOB-15:

komunalna oprema/druga GJI		količina	EnM	cena/EnM	vrednost
I.	**ETAPA**				**563.288**
A.	**KOMUNALNA OPREMA**				**471.480**
A.1	**prometne ureditve**				**63.240**
	prilagoditve uvozi/izvozi (priključki)	3	kpl	21.080	63.240
A.2	**vodovod in hidrantno omrežje**				**131.764**
	priklop na primarni vod	1	kpl	15.810	15.810
	izgradnja sekundarne veje (DD 110-160)	450	m	116	52.200
	vodovodni jaški	8	kpl	3.162	25.296
	vodomerni jaški	6	kpl	4.743	28.458
	hidranti	4	kpl	2500	10.000
A.3	**kanalizacijski sistem**				**85.574**
	preboj ceste in izvedba priključnega jaška	2	kpl	9.486	18.972
	izgradnje sekundarne veje (DN 125-200)	215	m	148	31.820
	izvedba kanalizacijskih jaškov	3	kpl	5.270	15.810
	priklop na objekte	6	kpl	3.162	18.972
A.4	**energetska infrastruktura**				**190.902**
	nadgradnja moči TP Mizarska in priklop	1	kpl	42.160	42.160
	preboj ceste (Kapelska) in položitev kabla	20	m	843	16.860
	primarni kabel po območju (400-630 V)	300	m	148	44.400
	izvedba elektro jaškov	7	kpl	5.270	36.890
	glavne omarice pri posameznem objektu	6	kpl	8.432	50.592
B.	**GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**				**91.808**
B.1	**elektronske komunikacije**				**91.808**
	priklopni TK jašek in priklop na mrežo	1	kpl	8.432	8.432
	razvod kabla po območju/navezava DOB-49	400	m	74	29.600
	telekomunikacijski jaški	4	kpl	5.270	21.080
	telekomunikacijske omarice	6	kpl	4.216	25.296
	prestavitev obstoječega kabla (Kapelska)	200	m	37	7.400

komunalna oprema/druga GJI		količina	EnM	cena/EnM	vrednost
II.	**ETAPA**				**473.400**
1.	**KOMUNALNA OPREMA**				**473.400**
A.	**prometne ureditve**				**473.400**
	pridobivanje nepremičnin (parc. Št. 786/13, k.o. 1292)	1	kpl	280.000	280.000
	rušenje	1	kpl	36.000	36.000
	ureditev pločnika	140	m	310	43.400
	ureditev cestišča	200	m^2	220	44.000
	ureditev avtobusnega postajališča	1	kpl	38.000	38.000

V zgornji tabeli, pri opredelitvi stroškov I. etape, niso prikazani stroški vezani na odvajanje padavinskih voda, saj bo to zagotovljeno prek ponikovalnic na samem območju urejanja, prav tako pa niso prikazani stroški za ureditev infrastrukture, namenjene odlaganju in prevzemanju komunalnih odpadkov (ker bodo tri zbirna/odjemna mesta umeščena v samo sosesko in dostopna prek uvozov na parkirišča, kar pomeni, da sodijo med stroške, vezane na samo gradnjo).

Pri opredelitvi stroškov II. etape je vrednost pridobivanja nepremičnine, ki je predpogoj za izvedbo etape, ocenjena na podlagi povprečne dosežene prodajne cene nepremičnin v Občini Brežice v letu 2026 glede na uporabno površino objekta. V ostalem delu opredelitve stroškov urejanja komunalne opreme je upoštevan samo delež urejanja križišča Kapelske ceste, Ulice Marka Šavriča in Ulice Jožeta Šavriča v delu, ki sega v območje urejanja DOB-15. Slednje pomeni, da to ni strošek celotne rekonstrukcije prometne infrastrukture, ki se bo verjetno izvedla v razširjenih cestnih koridorjih, ki mejijo na območje urejanja.

Skupna ocenjena vrednost urejanja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju urejanja DOB-15:

I. + II.	**SKUPAJ I. ETAPA + II. ETAPA**	**1.036.688**

4.1. Informativna ocena stroškov predvidene rekonstrukcije prometne ureditve izven območja OPPN DOB-15

V postopku priprave in usklajevanja prostorskega akta je bila na pobudo lokalne skupnosti v planske rešitve integrirana celovita rekonstrukcija prometne ureditve (križišča in vpadnih krakov ceste), s čimer so se v prostor namensko umestili ustrezni prometni koridorji in tehnične rešitve za širše območje.

Ker del te predvidene prometne ureditve leži izven meje območja urejanja OPPN DOB-15 (kar je na priloženi zazidalni situaciji grafično razvidno izven modre meje z označeno ciklamno šrafuro), ta zunanji sklop po svoji pravni in finančni naravi ne predstavlja obvezne komunalne opreme za primarno opremljanje oziroma internih obveznosti zasebnega investitorja soseske. Prikaz v elaboratu služi kot strokovna prostorska preveritev in informativna podlaga, ki odpira možnost za kasnejši dogovor, uskladitev ali soinvestiranje z Občino Brežice ter služi kot referenčna podlaga za urejanje prometa v tem delu naselja.

Prikazan nabor aktivnosti in tehničnih sklopov temelji na konkretni prostorski umestitvi in izmerjenih parametrih iz grafičnih prilog (koridor širine 8,75 m za Ulice Marka Šavriča, koridor širine 9,75 m za Kapelsko cesto, skupna obdelovalna površina **cca 2.270** m^2 in dolžina predvidenega pločnika **140 m**). Navedeni podatki predstavljajo ilustrativno delovno predpostavko na **podlagi** idejne zasnove in ne nadomeščajo podrobnega popisa del ali projektne dokumentacije (PZI). Celovita izvedba bo v kasnejših fazah zahtevala tudi ustrezno lastninsko-pravno urejanje in pridobivanje nepremičnin, saj celotno območje zunanjih krakov ni nujno v občinski lasti, kar pri oceni ni upoštevano, saj bi bilo potrebno preverjati lastništva vseh tangiranih parcel na območju predvidenega koridorja rekonstrukcije prometne infrastrukture.

Glede na trenutno prostorsko zasnovo informativni obseg del v grobem zajema naslednje tehnične sklope:

- **pripravljalna in rušitvena dela:** Odstranitev obstoječih dotrajanih asfaltnih in betonskih voziščnih konstrukcij na križišču ter vpadnih krakih, rušenje robnikov, zakoličenje trase in odvoz ter deponiranje gradbenih odpadkov na ustrezno deponijo.
- **zemeljska dela in tamponski ustroj:** Strojni izkop nosilnega terena v zahtevani globini, dobava, vgradnja in utrjevanje odpornega tamponskega sloja (kamniti agregat).
- **asfalterska dela:** Vgradnja dvoslojne asfaltne konstrukcije (nosilni in obrabni sloj ustrezne debeline) na celotnem območju širitve vozišč in križišča ter vgradnja novih cestnih robnikov in muld.

- **ureditev pločnika:** Izvedba pešpoti v dolžini 140 m z ustreznimi površinskimi sloji in robniki skladno s projektnimi predpisi.
- **odvodnjavanje padavinskih voda:** Ker v širšem območju ni obstoječe javne meteorne kanalizacije, je odvodnjavanje padavinskih voda z vozišča potrebno tehnično rešiti z alternativnimi sistemi (npr. z ustreznimi obcestnimi muldami, ponikanjem ali lokalnimi ureditvami za zadrževanje/odvod).
- **javna razsvetljava:** Širitev javne razsvetljave vzdolž trase (kabelska kanalizacija, kabli, drogovi z LED svetilkami).
- **prometna oprema in signalizacija:** Izvedba talne in postavitev vertikalne prometne signalizacije.

Ker je rekonstrukcija prometne ureditve zunaj meja OPPN DOB-15 prikazana na nivoju idejne prostorske zasnove, je ocena investicije pripravljena kot **orientacijska (parametrična) ocena** na podlagi izmerjenih dolžin in površin s prostorske priloge ter upoštevanja tržnih enotnih cen primerljivih gradbenih del. Končna vrednost se bo natančno opredelila v kasnejši fazi priprave projektne dokumentacije (idejne zasnove za izvedbo ali PGD/PZI) ter po izvedenem odkupu potrebnih zemljišč.

Na podlagi izmerjenih površin in dolžin ter prilagojene cene cestišča je pripravljena orientacijska finančna ocena za leto 2026 (vrednosti so v EUR brez DDV):

		količina	**EnM**	**cena/EnM**	**vrednost**
	REKONSTRUKCIJA CEST IN KRIŽIŠČA				**616.000**
1.	**KOMUNALNA OPREMA**				**616.000**
A.	**prometne ureditve**				**616.000**
	ureditev cestišča na širših koridorjih	2030	m2	220	446.600
	ureditev pločnika z robniki	140	m	310	43.400
	odvodnjavanje padavinskih vod	1	kpl	20.000	20.000
	širitev javne razsvetljave	1	kpl	25.000	25.000
	ureditev avtobusnega postajališča	2	kpl	38.000	38.000
	prometna oprema in signalizacija	1	kpl	8.000	8.000
	zaščita, križanja in prestavitve komunalne in GJI infr.	1	kpl	35.000	35.000

5. VIRI FINANCIRANJA KOMUNALNE OPREME IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Vsi stroški načrtovanja, projektiranja in izgradnje celotne sekundarne ter interne komunalne in gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN DOB-15 **v celoti bremenijo zasebnega investitorja**. To obsega:

- notranje prometne površine in zunanja parkirišča (54 PM),
- podzemno garažo zgrajeno v dveh etapah (278 PM),
- sekundarni vodovod in hidrantno omrežje,
- ločeni sistem fekalne in padavinske kanalizacije s prečrpavanjem in ponikanjem,
- elektroenergetsko omrežje,
- omrežje elektronskih komunikacij,
- javno razsvetljavo soseske ter
- tri zbirna/odjemna mesta za komunalne odpadke).

Investitor si mora pred pričetkom gradnje pridobiti ustrezna soglasja/mnenja ter se z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture (JP Komunala Brežice d.o.o., Elektro Celje d.d., upravljavci omrežij elektronskih komunikacij) pogodbeno in tehnično dogovoriti o:

- pogojih priključitve na obstoječa primarna omrežja,
- izvedbi potrebnih prečkanj javnih cest,
- delni ojačitvi transformatorske postaje TP Dobova mizarska,
- prestavitvi in zaščiti obstoječih kablov omrežja elektronskih komunikacij ter
- prenosu zgrajenih delov v upravljanje.

Investicijski stroški izgradnje sekundarne infrastrukture in internih priključkov znotraj območja OPPN DOB-15, ki jih krije investitor, se izvajajo za potrebe predmetne soseske. Ti stroški **ne tvorijo osnove za obračun komunalnega prispevka** s strani Občine Brežice in se ne štejejo v občinski program opremljanja stavbnih zemljišč kot javna investicija.

Plačilo komunalnega prispevka za posamezne objekte se obračuna v skladu z veljavnim občinskim odlokom o komunalnem prispevku za obstoječo primarno komunalno opremo. V sklopu Elaborata ekonomike se jasno izkazuje, da načrtovana gradnja **ne zahteva dodatnih finančnih vlaganj Občine Brežice** v širitev ali rekonstrukcijo primarnega komunalnega omrežja.

6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

6.1. Obstoječe stanje družbene infrastrukture

Na območju naselja Dobova in v širšem območju Občine Brežice je že vzpostavljena ter delujoča razvejana družbena infrastruktura, ki bo neposredno dostopna bodočim stanovalcem predvidene stanovanjske soseske DOB-15.

1. **Predšolska in šolska vzgoja in izobraževanje:**
   - Osnovna šola dr. Jožeta Toporišiča Dobova – glavna izobraževalna ustanova za osnovnošolske otroke v Dobovi (šolski okoliš),
   - Vrtec Najdihojca pri OŠ dr. Jožeta Toporišiča Dobova – novo zgrajen objekt vrtca, ki ponuja predšolsko varstvo za otroke (pet oddelkov, skupaj z oddelki na PŠ Kapele 7 oddelkov),

   So del klasične družbene infrastrukture, ki zagotavlja izobraževanje in varstvo otrok neposredno v naselju.

2. **Zdravstvena infrastruktura in lekarniška dejavnost:**
   - Zdravstveni dom Brežice, ki vključuje otroški in šolski dispanzer, medicino dela, prometa in športa, laboratorijske dejavnosti in lekarno, predstavlja izvajalca zdravstvenih storitev na primarni ravni, s tem pa je primarna dostopna točka za prebivalce Dobove in širše okolice,
   - Splošna Bolnišnica Brežice, ki ima organiziran tudi urgentni center ter več oddelkov od ginekološko porodnega, do operacijskega ter ostale specialistične ambulante, lekarno, fizioterapijo in nezdravstvene službe.

3. **Kulturna in skupnostna infrastruktura:**
   - Kulturni dom Dobova

   deluje kot lokalno kulturno središče / skupnostni dom za društvene aktivnosti, prireditve in druženje.

4. **Športna infrastruktura**
   - Športna dvorana Dobova omogoča treninge in tekmovanja v različnih športih (rokomet, košarka, odbojka itd.), z več sto sedeži za gledalce in zagotavlja možnost treningov in športnih dogodkov, kakor tudi rekreacijske vadbe in aktivnosti tako za mladino kot odrasle.

Še dodatno razvita ter bolj raznolika družbena, upravna in storitvena infrastruktura se nahaja v bližnjem občinskem središču, Brežicah, koder delujejo tudi številna druga kulturna, športna in ostala društva.

6.2. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi

Predvidena ureditev v prostor umešča 134 novih stanovanj, kar lahko predstavlja določen pritisk na obstoječo družbeno infrastrukturo, predvsem na nivoju predšolske in šolske vzgoje, ter zdravstvene infrastrukture medtem ko športna in kulturna infrastruktura predstavlja nekakšno izbiro posameznika.

Če bi naredili projekcijo na podlagi statističnih parametrov bi lahko bila naslednja:

postavka	število/obseg
število novih stanovanjskih enot (OPPN)	134
povprečno št. oseb/stanovanje – večstanovanjska gradnja (SURS)	2,6
skupno število prebivalcev nove soseske (izračun)	350
v projekcijah uporabljeno število prebivalcev nove soseske	300

Glede na statistične podatke (povzemajo se po SURS, za leto 2021) in predvideno število stanovanjskih enot lahko ocenjujemo, da bo nova soseska generirala 300 oseb (lahko tudi do 350).

Projekcija starostne strukture stanovalcev soseske, glede na starostno strukturo v Občini Brežice (SURS):

starost	% prebivalstva	število oseb	zaokroženo
0 – 2 leti	3,5	10,5	11
3 – 5 let	4,5	13,5	14
6 – 14 let	10,0	30	30
15 – 18 let	4,0	12	12
18+ let	78,0	234	233
SKUPAJ	**100,00**	**300**	**300**

Iz zgornje projekcije sicer izhaja, da bi bila demografska slika naselja taka, da bi vrtec takoj potrebovalo 25 otrok, osnovno šolo pa 30 otrok. Vendar pa je zgornji izračun narejen za celotno sosesko, dejstvo pa je, da se bo soseska gradila v dveh etapah, prav tako pa so v dveh etapah predvidene prodajne aktivnosti, kar pomeni, da se bo soseska polnila postopoma.

Če bi zaostrili kriterij in bi trdili, da bo naselje 100% zasedeno z mladimi družinami, bi ob upoštevanju statističnega podatka da je povprečna velikost gospodinjstva v Sloveniji bila v letu 2021 2,41 osebe, in da je povprečno število otrok na družino z otroki bila 1,56 otroka na družino, bi lahko rekli, da bo nova soseska generirala 277 ljudi, oziroma 179 otrok. Vendar pa ta podatek opisuje stanje, ki je rezultat neke večletnega cikla, predvsem pri številu otrok in če število otrok porazdelimo na 4 leta (prirast), pridemo do številke 45 na leto. Glede na navedeno se zdijo podatki iz zgornje tabele, ki temeljijo na neki povprečni starostni strukturi v Občini Brežice nekoliko bolj verodostojni, in so podlaga projekciji v nadaljevanju.

Projekcija je pripravljena na podlagi naslednjih izhodišč:
- starostna struktura prebivalcev nove soseske se ne bo bistveno razlikovala od povprečne starostne strukture v občini,
- upošteva se etapna izvedba urejanja območja ob predpostavki, da bo povprečna starostna struktura prebivalcev soseske dosežena v petem letu po prodaji stanovanj v posamezni prodajni fazi, oziroma v letu 2035 za celotno naselje,
- upošteva se, da sta v prodajnem smislu predvideni dve fazi prodaje stanovanj, in sicer 75 stanovanj do konca leta 2028 in v drugi prodaji 40 stanovanj do leta 2030,
- upošteva se, da bodo po izvedbi posamezne prodajne faze takoj zasedene vse razpoložljive stanovanjske enote, čeprav v praksi tega realno ne gre pričakovati (različni tempo selitve kupcev kupci, ki bodo nepremičnino oddajali ipd.),
- projekcija je prikazana posebej za mlajše od 18 leto po letih, da se lahko po letih obremeni tudi potreba po družbeni infrastrukturi na področju predšolske in šolske vzgoje, skupno pa so zajeti starejši od 18 let, da bi se lahko ocenile tudi potrebe ostale družbene infrastrukture,
- ker se v vrtec sprejema otroke od 11 meseca dalje, se statistično gledano v to skupino zajamejo otroci, ki so znotraj enega leta dosegli starost enega leta in do doseženega petega leta starosti,
- v šolo pa so vključeni otroci, ki statistično gledano v določenem letu dosežejo starost 6 let in potem do 14. leta starosti,
- osebe v starostni skupini 18+ predstavljajo odrasle člane gospodinjstva, torej vključujejo tudi mlajše, ki so v opazovanem obdobju presegli to starost,
- projekcija ne vključuje vplivov odselitev in priselitev, saj bo zagotovo v opazovanem obdobju prišlo tudi do teh sprememb, kakor tudi ne statističnih kategorij, ki vplivajo na gibanje prebivalstva, saj gre za prekratko opazovano obdobje, da bi se to bistveno odrazilo,
- kot prvo opazovano leti je opredeljeno leto 2029, ko bo 1. prodajna faza zaključena (do konca leta 2028) in lahko rečemo, da bo v tem delu soseska zaživela, statistično povprečje občine pa bo ta faza dosegla v petem letu, torej leta 2033, že konec leta 2030 pa naj bi se zaključila druga prodajna faza, ki bo statistični vzorec dosegla v petem letu, torej leta 2035.

Projekcija starostne strukture načrtovane soseske na EUP DOB-15, v obdobju 2029 – 2035:

dopolnjena starost	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	število	število	število	število	število	število	število
0	1	2	3	2	2	2	2
1	6	1	2	8	2	2	2
2	4	6	1	4	8	2	2
3	2	4	6	2	4	8	2
4	2	2	4	7	2	4	8
5	1	2	2	5	7	2	4
6	2	1	2	3	5	7	2
7	2	2	1	3	3	5	7
8	3	2	2	2	3	3	5
9	2	3	2	3	2	3	3
10	2	2	3	3	3	2	3
11	2	2	2	4	3	3	2
12	2	2	2	3	4	3	3
13	2	2	2	3	3	4	3
14	3	2	2	2	2	3	4
15	3	3	2	2	3	2	3
16	1	3	3	2	2	3	2
17	1	1	3	3	2	2	3
18	1	1	1	3	3	2	2
18+	144	145	146	230	233	236	238
SKUPAJ	**186**	**188**	**191**	**294**	**296**	**298**	**300**

Ocena potreb po družbeni infrastrukturi s področja predšolske in šolske vzgoje in izobraževanja, ki jih generira predvidena soseska na EUP DOB-15:

zavod	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	število	število	število	število	število	število	število
VRTEC	**15**	**15**	**15**	**26**	**23**	**18**	**18**
prvo star. obdobje	12	11	9	14	14	12	6
drugo star. obdobje	3	4	6	12	9	6	12
ŠOLA	**20**	**18**	**18**	**26**	**28**	**33**	**32**
- 1. razred	2	1	2	3	5	7	2
- 2. razred	2	2	1	3	3	5	7
- 3. razred	3	2	2	2	3	3	5
- 4. razred	2	3	2	3	2	3	3
- 5. razred	2	2	3	3	3	2	3
- 6. razred	2	2	2	4	3	3	2
- 7. razred	2	2	2	3	4	3	3
- 8. razred	2	2	2	3	3	4	3
- 9. razred	3	2	2	2	2	3	4

Ocena potreb po družbeni infrastrukturi s področja zdravstvenega varstva, ki jih generira predvidena soseska na EUP DOB-15 :

zavod	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	število	število	število	število	število	število	število
ZDRAVST. VARSTVO	**186**	**188**	**191**	**294**	**296**	**298**	**300**
pediater	42	44	46	65	66	65	64
družinski zdravnik	144	144	145	229	230	233	236

Zgoraj navedene potrebe so maksimizirane, saj ne upoštevajo naslednjih dejstev:
- kupci stanovanj lahko prihajajo tudi iz samega naselja Dobova in imajo lahko otroke že vključene v vrtec ali šolo, prav tako pa že izbranega pediatra ali zdravnika družinske medicine,
- predvsem kupci stanovanj, ki prihajajo iz bližnje okolice se lahko odločijo, da varstvo otrok prepustijo članom širše družine (recimo dedek, babica), kar se pojavlja predvsem pri otrocih prvega starostnega obdobja,
- kupci stanovanj, ki se bodo odločili za nakup stanovanja v soseski lahko prihajajo tudi iz ostalih predelov občine in se lahko odločijo, da otroke pustijo vključene v vrtce ali šole, ki jih že obiskujejo, posebej bi bilo lahko tak trend opaziti pri starših, ki imajo zaposlitev v Brežicah in bi se od tam preselili v sosesko, prav tako pa tudi za te velja, da najverjetneje že imajo izbranega pediatra ali zdravnika družinske medicine,
- kupci stanovanj iz bolj oddaljenih okolij, pri tem gre omeniti predvsem odrasle, velikokrat ostanejo vpisani pri zdravniku, kjer so bili do tedaj,
- ni upoštevano dejstvo, da se v zadnjih letih na trgu nepremičnin pogosto pojavljajo kupci stanovanj, ki jim nakup pomeni kapitalsko naložbo in stanovanje potem oddajajo, pri čemer je žalostno a resnično dejstvo, da se pri izbiri običajno ne odločajo za mlajše družine z otroki.

Zgoraj navedene situacije lahko v veliki meri sprostijo pritisk na družbeno infrastrukturo, kjer se, zlasti v primeru predšolskega varstva, kjer kapacitete že sedaj občasno ne zadoščajo, pokažejo možnosti, da je obstoječa infrastruktura zadostna. Pravilnik o normativih za opravljanje dejavnosti predšolske vzgoje (Uradni list RS, št. 27/14, 47/17, 43/18, 54/21, 82/23 in 39/25; 25. člen) namreč določa, da se tudi ob upoštevanju prostorskih normativov lahko v vrtcu oblikujejo:

A. homogeni oddelki v katere je lahko vključeno:
   - v oddelek prvega starostnega obdobja najmanj devet in največ 12 otrok,
   - v oddelek drugega starostnega obdobja, v katerem so 3–4 letni otroci, najmanj 12 in največ 17 otrok,
   - v ostale oddelke drugega starostnega obdobja najmanj 17 in največ 22 otrok.
B. heterogeni oddelki v katere je lahko vključeno:
   - v oddelek prvega starostnega obdobja najmanj sedem in največ deset otrok,
   - v oddelek drugega starostnega obdobja najmanj 14 in največ 19 otrok.
C. kombinirani oddelki, ki vključeno najmanj deset in največ 17 otrok.

Iz tega izhaja, da lahko predvidena soseska dvigne potrebe, predvsem v skupini otrok prvega starostnega obdobje tudi za en oddelek in nekoliko več.

Pri osnovnošolskem izobraževanju tovrstne stiske ni videti glede na predvideno število otrok, ki naj bi jih v okolju generirala soseska, saj so oddeli v osnovni šoli relativno majhni, glede na normative, prav tako pa se otroci razvrščajo v več let in več oddelkov.

Zgornje navedbe sicer lahko pomenijo špekulativna predvidevanja, vendar pa so v praksi popolnoma realna, še posebej v smislu dejstva, da gre za dogajanje, ki bo aktualno od leta 2029 dalje, opazovano obdobje pa sega do leta 2035, vendar pa je morda maksimizacija potreb smiselna ob možnosti, da se v investicijo vključi tudi stanovanjski sklad, vendar pa ta možnost ni predmet tega elaborata in bo morebitna taka odločitev investitorja in lokalne skupnosti zahtevala nov premislek o kapacitetah družbene infrastrukture, saj bo v tem primeru ciljna skupina kupcev drugačna ali delno drugačna.

Pri opredeljevanju kapacitet družbene infrastrukture na področju vzgoje in izobraževanja, pa je potrebno izhajati tudi iz potreb, ki izhajajo iz sedanjega okolja. Uradne demografske podatke, ki so podlaga za načrtovanje ukrepov na področju vzgoje in izobraževanja objavlja Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje v okviru aplikacije SOKOL in po podatkih, ki se nanašajo na število otrok glede na leto rojstva, je število rojstev v šolskem okolišu matične osnovne šole naslednje:

leto	skupaj	stalno prebivališče		začasno prebivališče	
		M	Ž	M	Ž
2025	20	11	8	1	0
2024	13	8	4	1	0
2023	32	15	12	3	2
2022	32	17	11	3	1
2021	25	18	6	0	1
2020	24	8	14	1	1

Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, SOKOL (vir: https://paka3.mss.edus.si/)

6.3. Predvideno stanje obremenitve družbene infrastrukture, ki ga prinaša OPPN DOB-15

1. Predšolska in šolska vzgoja in izobraževanje:

Opredelitev stanja:

Vrtec Najdihojca, ki je organiziran pri **OŠ dr. Jožeta Toporišiča Dobova**, deluje v relativno novih prostorih in ima organiziranih 5 oddelkov, od tega so 3 oddelki prvega starostnega obdobja in 2 oddelka drugega starostnega obdobja. Matično osnovno šolo v šolskem letu 2025/2026 obiskuje 242 učencev, ki so organizirani v 15 oddelkov.

Po podatkih, ki jih je posredoval zavod, so oddelki vrtca praviloma polni, se pa najde mesto za kakšnega posameznika, ki se vpiše med letom. Če morajo organizirati dodaten oddelek, ga odprejo v prostorih šole. To pomeni, da so razpoložljive prostorske kapacitete v okviru zavoda za 6 oddelkov. V šoli so oddelki relativno majhni, kar omogoča vključevanje novih otrok v pedagoške procese.

Opredelitev stanja po OPPN DOB-15:

Projekcija stanja po izvedbi pozidave, ki jo prinaša predlog OPPN DOB-15 je pripravljena na podlagi naslednjih predpostavk:

- navedba zavoda o trenutni zasedenosti vrtca in oddelkih se upošteva v maksimalnem normativnem številu otrok na oddelek, glede na starostno strukturo,
- za prihodnja leta se pri opredelitvi stanja upoštevajo demografski podatki iz aplikacije SOKOL,
- za leta od 2029 dalje, se tem podatkom dodajo podatki o ocenjenem številu otrok iz soseske na EUP DOB-15,
- pri uporabi podatkov v projekciji se upošteva podatek SURS za leto 2024/2025, o deležu otrok, ki so vključeni v vrtec, in sicer za Občino Brežice je ta delež 80,5 %,
- za leta, za katere se število rojstev šele ocenjuje, saj bodo leta 2029 v vrtec vključeni tudi otroci, ki še niso rojeni, se kot izhodiščno število rojstev upošteva povprečje števila rojstev zadnjih 5 let, z upoštevanjem trenda upadanja spričo staranja prebivalstva in zmanjševanja števila otrok na družino, to je število 20 (zmanjšano na 80,5% = 16),
- pri opredeljevanju števila predvidenih oddelkov se upoštevajo tudi možnosti oblikovanja nehomogenih oddelkov (so pa številke seveda okvirne),
- projekcija je izdelana od leta 2025 dalje, ko je opredeljeno sedanje stanje, pa do leta 2035, to je pet let po izvedbi 2. prodajne faze stanovanjskih enot, ki jih opredeljuje OPPN DOB-15 s tem. Da se otroci in načrtovane soseske začno v vrtec vključevati že od leta 2029 dalje.

Projekcija potrebnih kapacitet za zagotavljanje izvajanja programov predšolskega varstva in vzgoje otrok, ki jih prinaša OPPN DOB-15:

starost let	2025		2026		2027		2028		2029		2030	
	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.
1	12		16		16		16		21		17	
2	12	3	12	3	16	3	16	4	16	5	21	5
3	12		12		12		16		16		16	
4	17	2	12	2	12	2	12	2	16	2	16	2
5	17		17		12		12		12		16	
SKUPAJ	**70**	**5**	**69**	**5**	**68**	**5**	**72**	**6**	**81**	**7**	**86**	**7**

starost let	2031		2032		2033		2034		2035	
	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.
1	18		23		18		18		18	
2	17	5	18	5	23	5	18	5	18	5
3	21		17		18		23		18	
4	16	2	21	3	17	3	18	3	23	3
5	16		16		21		17		18	
SKUPAJ	**88**	**7**	**95**	**8**	**97**	**8**	**94**	**8**	**95**	**8**

Kot prikazuje projekcija, bo moral vrtec v letu 2028 ponovno odpreti oddelek, ki ga ob povečanju števila otrok organizirajo v šolskih prostorih, saj se predvideva, da se bo število oddelkov s 5 dvignilo na 6. V letu 2029 se bo število otrok v vrtcu povečalo še za en oddelek na 7 in nato leta 2032, ko bo soseska zaživela na polno, še za en oddelek, na 8 oddelkov. Z letom 2036 je pričakovati umirjanje situacije, čeprav bo število oddelkov nekaj časa ostalo na 7.

Osnovna šola dr. Jožeta Toporišiča Dobova, ki zagotavlja izvajanje osnovnošolske vzgoje in izobraževanja, je obstoječe stanje za šolsko leto 2025/26 navedla v svojem letnem delovnem načrtu za navedeno šolsko leto. Iz njega izhaja da šola na matični šoli v Dobovi organizira 15 oddelkov devetletke za 242 učencev. Razporeditev po oddelkih in število oddelkov po razredih je razvidno v preglednici pri letu 2025.

Projekcija potreb osnovne šole je pripravljen na podlagi naslednjih predpostavk:
- navedba zavoda o trenutnem številu učencev in oddelkov se upošteva in je prikazana pri letu 2025, saj projekcija pri izhodiščnem letu 2025,
- v projekciji za prihodnja leta se pri opredelitvi stanja upoštevajo demografski podatki iz aplikacije SOKOL,
- za leta od 2029 dalje, se tem podatkom dodajo podatki o ocenjenem številu otrok iz soseske na EUP DOB-15,
- za leta, za katere se število rojstev šele ocenjuje, saj bodo leta 2032 v šolo vključeni tudi otroci, ki še niso rojeni, se kot izhodiščno število rojstev upošteva povprečje števila rojstev zadnjih 5 let, z upoštevanjem trenda upadanja spričo staranja prebivalstva in zmanjševanja števila otrok na družino, to je število 20,
- pri opredeljevanju števila predvidenih oddelkov se upošteva oblikovanje manjših oddelkov čim je to mogoče, saj prostorske možnosti so,
- projekcija je izdelana od leta 2025 dalje, ko je opredeljeno sedanje stanje, pa do leta 2035, to je pet let po izvedbi 2. prodajne faze stanovanjskih enot, ki jih opredeljuje OPPN DOB-15 s tem, da se otroci iz načrtovane soseske začno v šolo vključevati že leta 2029.

razred	2025		2026		2027		2028		2029		2030	
	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.
1	16	1	24	2	25	1	32	2	34	2	14	1
2	28	2	16	1	24	2	25	1	32	2	34	2
3	19	1	28	2	16	1	24	2	25	1	32	2
4	27	2	19	1	28	2	16	1	24	2	25	1
5	22	1	27	2	19	1	28	2	16	1	24	2
6	35	2	22	1	27	2	19	1	28	2	16	1
7	36	2	35	2	22	1	27	2	19	1	28	2
8	29	2	36	2	35	2	22	1	27	2	19	1
9	30	2	29	2	36	2	35	2	22	1	27	2
SKUPAJ	**242**	**15**	**236**	**15**	**232**	**14**	**228**	**14**	**227**	**14**	**219**	**14**

razred	2031		2032		2033		2034		2035	
	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.	št.	odd.
1	22	1	23	1	25	1	27	2	22	1
2	14	1	22	1	23	1	25	1	27	2
3	34	2	14	1	22	1	23	1	25	1
4	32	2	34	2	14	1	22	1	23	1
5	25	1	32	2	34	2	14	1	22	1
6	24	2	25	1	32	2	34	2	14	1
7	16	1	24	2	25	1	32	2	34	2
8	28	2	16	1	24	2	25	1	32	2
9	19	1	28	2	16	1	24	2	25	1
SKUPAJ	**214**	**13**	**218**	**13**	**215**	**12**	**226**	**13**	**224**	**12**

Kot je razvidno iz projekcije, izgradnja soseske DOB-15 kapacitet osnovne šole ne bo ogrozila, saj število šoloobveznih otrok pada, pač pa bo prispevala k ohranitvi posameznega oddelka, medtem ko se skupno število oddelkov v osnovni šoli postopoma zmanjšuje.

Zaključek in investicijska opredelitev:

Javni zavod OŠ dr. Jožeta Toporišiča Dobova z Vrtcem Najdihojca zagotavlja izobraževanje in varstvo neposredno v naselju. Demografska nihanja so hitreje opazna v vrtcu, kjer pa povprečno število vključenih otrok (razen izjemnih let) pada. Naseljevanje soseske sicer sledi močnejšima letoma rojstev 2022 in 2023, kar bo začasno zaostrilo razmere v vrtcu (potreba po dodatnem oddelku v prostorih šole). Hkrati pa projekcija za osnovno šolo kaže upadanje števila oddelkov (na 14, 13 in celo 12 oddelkov).

Glede na splošne demografske trende zmanjševanja števila osnovnošolskih otrok ter razpoložljive prostorske kapacitete šolskega objekta se kot **racionalna rešitev kaže prilagoditev obstoječe šolske učilnice v igralnico vrtca**. Takšna rešitev predstavlja prostorsko, finančno in organizacijsko učinkovito prilagoditev obstoječe javne infrastrukture brez potrebe po novogradnji ali vzpostavljanju dislocirane enote.

Strateška prednost take rešitve:
- ni potrebe po novi gradnji,
- izkoriščanje obstoječe javne infrastrukture,
- manjši strošek za občino in s tem skladnost z načelom ekonomičnosti javnih sredstev,
- izvajanje dejavnosti na eni lokaciji (organizacijska prednost),
- ustvarjanja fleksibilnega javnega prostora (prostor se lahko v prihodnje vrne šolski dejavnosti v kolikor bi se začele demografski trendi obračati).

Glede na določbe Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 70/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/169, 20/17 in 63/23) bi bilo za vzpostavitev dodatnega oddelka prvega starostnega obdobja (za 14 otrok) treba zagotoviti:
- najmanj 42 m² notranje igralne površine (v praksi se običajno projektira 50-60 m²), z naravno osvetlitvijo, zračenjem in z neposrednim ali varnim dostopom do zunanjih površin,
- prilagojene sanitarije (višinsko prilagojene malčkom) in garderobo,
- najmanj 42 m² zunanjih igralnih površin in
- prilagojeno opremo (nizko in varno pohištvo, ležalniki ali posteljice, previjalna miza, didaktični pripomočki, zaščitena vtičnica itd.).

Glede na to, da v prostorih šole občasno že organizirajo en oddelek vrtca, so določene prilagoditve verjetno že izvedene.

V kolikor bi v obdobju intenzivnega naseljevanja soseske prišlo do izjemnega demografskega prirasta, ki bi presegel razpoložljive prostorske kapacitete in zgoraj navedene možne rezerve v obstoječem objektu šole in vrtca, pa **dopolnjeni osnutek odloka OPPN DOB-15 že omogoča in predvideva alternativno rešitev neposredno znotraj soseske**.

Odlok v pritličnih etažah predvidenih večstanovanjskih objektov izrecno dopušča umeščanje dejavnosti predšolske vzgoje in izobraževanja (javni ali zasebni vrtec/varstvo) ter za ta namen določa naslednje pogoje:
- Povezava z zunanjim atrijem: Ob umestitvi vrtca v pritličje objekta se zagotovi neposreden izhod na varen, zaščiten in ustrezno ograjen zunanji atrij oziroma igrišče.
- Tehnični in prostorski normativi: Zunanji atrij in notranji prostori morajo ustrezati vsem veljavnim normativom glede minimalnih površin na otroka, osenčenja ter varnosti pred prometom.
- Prometna varnost in dostop: Dostop do vrtca in atrija se uredi preko pešpoti, ločeno od dovozov v podzemne garaže, medtem prihod staršev in kratkotrajno parkiranje omogočajo zunanja parkirišča ob uvozih s ceste.

Z vključitvijo te možnosti v prostorski akt je Občina Brežice zagotovila celovito prostorsko in pravno podlago, ki omogoča prilagodljivo odzivanje na demografske potrebe – bodisi z optimizacijo obstoječih kapacitet šole bodisi z aktivacijo prostora z atrijem znotraj nove soseske DOB-15 v skladu z dopolnjenim osnutkom odloka.

2. Zdravstvena infrastruktura:

Opredelitev stanja:

Maksimalni okvir obstoječega zdravstvenega varstva in javnega sistema na območju občine določata:
- na primarni ravni Zdravstveni dom Brežice (z enotami splošne/družinske medicine, otroškega in šolskega dispanzerja, primarna ginekologija in vodenje nosečnosti, medicina dela, prometa in športa, patronaža, zobozdravstvo, preventivna oskrba, nujna medicinska pomoč in laboratorijska diagnostika) in pogodbeni koncesionarji in
- na sekundarni ravni Splošna Bolnišnica Brežice.

Pri analizi zdravstvene infrastrukture je z vidika občinskih obveznosti ključno dosledno pravno ločevati dve ravni pristojnosti:
- **infrastrukturna in prostorska raven (pristojnost lokalne skupnosti – Občine Brežice):** Občina je skladno z zakonodajo dolžna zagotavljati pogoje za delovanje primarnega zdravstva, kar obsega zagotavljanje ustrezne fizične/objektne infrastrukture, prostorskih kapacitet in opreme za delovanje javnega zavoda ZD Brežice.
- **programska in kadrovska raven (pristojnost države oziroma Ministrstva za zdravje in ZZZS):** Država določa mrežo javne zdravstvene službe, obseg zdravstvenih programov, število priznanih timov ter število podeljenih koncesij po posameznih dejavnostih, medtem ko ZZZS zagotavlja njihovo finančno kritje.

Glede na zgornjo navedbo je potrebno izpostaviti, da je Občina Brežice v neposrednem predhodnem obdobju (oktober 2022–avgust 2024) izvedla obsežno in kapitalsko močno investicijo v širitev ter posodobitev prostorskih kapacitet primarnega zdravstva v vrednosti skoraj 6,4 milijona EUR. Z izgradnjo novega prizidka k ZD Brežice in Lekarni Brežice so bili trajnostno rešeni prostorski pogoji ter zagotovljeni sodobni prostori za otroški in šolski dispanzer, laboratorij, ambulante medicine dela, prometa in športa ter razširjeno lekarno. S tem je Občina Brežice dolgoročno in celovito zagotovila ustrezne objektne kapacitete primarnega zdravstva za celotno območje občine.

Glede kapacitet sprejemanja novih pacientov pa naj bi bila:
- opredelitev pri pediatru trenutno ni mogoča,
- opredelitev pri družinskem zdravniku še mogoča,
- opredelitev pri ginekologu še mogoča,

kar pomeni, da zmogljivosti ambulant primarne ravni niso v celoti zapolnjene in sistem še razpolaga z absorpcijsko kapaciteto za nove prebivalce, ki v teh ambulantah še niso opredeljeni in bi si tega želeli, zadrega pa bi lahko nastala le pri pediatru, kjer pa je potrebno upoštevati tudi dejstvo, da otroci/mladostniki pri določenih letih prehajajo v ambulante družinske medicine.

V kolikor pa bi bil pritisk na pediatra vendarle prevelik, bosta morala ministrstvo pristojno za zdravje in ZZZS opredeliti nov obseg koncesije.

Sekundarno zdravstveno varstvo zagotavlja Splošna bolnišnica Brežice, ki deluje kot regionalna zdravstvena ustanova širšega pomena in ni neposredno vezana na posamezno stanovanjsko območje.

Vezano na zdravstveno dejavnost je na območju občine tudi ustrezna mreža lekarn, prav tako pa so prisotni zasebni izvajalci (zobo)zdravstvenih storitev, s koncesijo ali brez.

Opredelitev stanja po OPPN DOB-15:

Načrtovana izgradnja soseske DOB-15 (ocenjeno do 300 prebivalcev ob polni realizaciji) pomeni postopen demografski prirast, ki se porazdeli med različne starostne skupine (mlajše družine, odrasli, starejši). Zaradi raznolike strukture prebivalstva se potrebe po zdravstvenih storitvah enakomerno porazdelijo prek celotnega spektra dejavnosti ZD Brežice (od družinske medicine, pediatrije, dispanzerja za žene do medicine dela in zobozdravstva).

Ob tem bo pomemben del novih stanovalcev že imel izbranega osebnega zdravnika ali pediatra v lokalnem okolju, saj gre za preselitve znotraj občine ali širše regije, zato je realni neto prirast novih pacientov v sistemu bistveno manjši od skupnega števila novih stanovalcev.

Zaključek in investicijska opredelitev:

Analiza obstoječega sistema izkazuje, da predvidena realizacija OPPN DOB-15 ne povzroča investicijske potrebe po gradnji novih objektov ali prostorski širitvi obstoječih kapacitet Zdravstvenega doma Brežice, kar predstavlja edino neposredno investicijsko obveznost Občine Brežice na tem področju.

Obstoječi objekti ZD Brežice, ki so bili s strani občine obsežno dograjeni in posodobljeni, v celoti zadoščajo za sprejem predvidenega števila novih stanovalcev. Morebitna bodoča potreba po prilagajanju števila zdravstvenih timov ali obsega programov sodi v pristojnost državne mreže (Ministrstvo za zdravje / ZZZS) in ne predstavlja investicijskega ali finančnega bremena za občinski proračun ter program opremljanja.

Na podlagi analize se ugotavlja:
- realizacija OPPN DOB-15 ne zahteva gradnje novih objektov ali prostorskih širitev ZD Brežice,
- ne povzroča novih finančnih ali investicijskih obveznosti za Občino Brežice na področju zdravstvene infrastrukture,
- se v celoti vključuje v obstoječo mrežo in prostorske kapacitete zdravstvene dejavnosti.

3. Kulturna in skupnostna infrastruktura:

Opredelitev stanja:

Na lokalni ravni (Dobova), Kulturni dom Dobova predstavlja osrednje prireditveno in družbeno stičišče Krajevne skupnosti Dobova (ki povezuje 9 vasi: Dobovo, Gabrje, Mali Obrež, Veliki Obrež, Sela, Mostec, Mihalovec, Loče in Rigonce). V njem deluje osrednje Kulturno društvo "Franc Bogovič" Dobova (z zbori, sekcijami in prireditvami), v kraju pa je izjemno živahno tudi ostalo društveno življenje (Turistično društvo Dobova, številna športna in prostovoljna društva, PGD itd.). Dom omogoča prostore za lokalne prireditve, predstave, društvene sestanke in družabna srečanja prebivalcev.

Na občinski ravni (Brežice – širša mreža) velja izpostaviti, da je Občina Brežice nedavno (obnova v letih 2024–2025, predaja namenu spomladi 2025) izvedla celovito prenovo osrednjega Doma kulture Brežice v vrednosti cca 1,7 milijona EUR, s čimer je vrhunsko uredila osrednje kulturno središče občine z večnamensko dvorano.

V Brežicah delujejo tudi Knjižnica Brežice, Posavski muzej Brežice (v gradu Brežice) ter Mladinski center Brežice (MCB).

Opredelitev stanja po OPPN DOB-15:

Načrtovana stanovanjska soseska OPPN DOB-15 s predvidenimi do 300 novimi prebivalci ne generira negativnih vplivov ali preobremenitev obstoječe kulturne in skupnostne infrastrukture. Nasprotno, prirast novih stanovalcev (predvsem mlajših družin in aktivnega prebivalstva) predstavlja pozitiven demografski spodbujevalec, ki bo prispeval k:
- večji obiskanosti lokalnih kulturnih in skupnostnih dogodkov v Kulturnem domu Dobova,
- možnosti vključevanja novih prebivalcev v delovanje lokalnih ljubiteljskih društev (KD Franc Bogovič, turistično društvo ipd.),
- večji družbeni vitalnosti in boljši izkoriščenosti obstoječih prostorskih kapacitet krajevne skupnosti.

Zaključek in investicijska opredelitev:

Analiza izkazuje, da obstoječa kulturna in skupnostna infrastruktura v Dobovi ter občinskem središču razpolaga z zadostnimi prostorskimi in funkcionalnimi kapacitetami. Na podlagi navedenega se ugotavlja, da realizacija OPPN DOB-15:
- ne zahteva nikakršnih investicijskih vlaganj Občine Brežice v gradnjo novih ali širitev obstoječih objektov kulturne in skupnostne infrastrukture in
- nova stanovanjska soseska doprinaša k boljši družbeni izkoriščenosti in dolgoročni vzdržnosti obstoječe javne kulturne infrastrukture v naselju.

4. Športna infrastruktura

Opredelitev stanja:

Območje naselja Dobova ter širše območje Občine Brežice razpolagata z izjemno razvito, sodobno in pestro športno ter rekreacijsko infrastrukturo:
- lokalna raven (Dobova):
  - Športna dvorana Dobova je sodoben večnamenski športni objekt ob OŠ dr. Jožeta Toporišiča z gledališko/tekmovalno tribuno (za več sto gledalcev), ki zagotavlja vrhunske pogoje za šolsko športno vzgojo, domače in tujo tekmovalne tekme (je dom celotnega pogona Moškega rokometnega kluba MRK Dobova) ter večerne termine za rekreativno vadbo občanov (košarka, odbojka, futsal, badminton),
  - zunanji športni park ob OŠ Dobova obsega zunanja utrjena igrišča za igro z žogo, tekaške površine in otroška igrišča,

  - nogometno igrišče namenjeno delovanju lokalnega nogometnega kluba ter rekreaciji,
  - poti za rekreacijo v naravi, saj območje Dobove leži v neposredni bližini naravnega parka Jovsi ter porečja Save, kar omogoča številne urejene kolesarske in pešpoti za pohodništvo, tek in kolesarjenje na prostem.
- širša občinska raven (Brežice in okolica):
  - v Brežicah delujejo osrednja Športna dvorana Brežice, Nogometni in atletski stadion Brežice ter številni fitnes in rekreacijski centri in
  - v neposredni bližini so dostopne tudi kapacitete v Termah Čatež.

Opredelitev stanja po OPPN DOB-15:

Realizacija stanovanjske soseske OPPN DOB-15 ne generira posebnih ali prekomernih obremenitev obstoječe športne infrastrukture. Načrtovani prirast do 300 prebivalcev pomeni postopno dopolnitev demografske strukture naselja, pri čemer bodo imeli novi stanovalci (predvsem otroci in mlajše družine) neposredno dostopne vrhunske pogoje za športno udejstvovanje v domačem kraju.

Povečanje števila stanovalcev bo imelo pozitiven vpliv na
- večje vključevanje otrok in mladine v lokalna športna društva (rokomet, nogomet, atletika ipd.),
- višjo stopnjo izkoriščenosti obstoječih rekreativnih površin in športne dvorane v popoldanskih/večernih terminih,
- spodbujanje zdravega življenjskega sloga znotraj nove soseske.

Zaključek in investicijska opredelitev:

Analiza izkazuje, da obstoječa športna in rekreacijska infrastruktura v Dobovi ter občinskem središču razpolaga z zadostno kapaciteto in visoko stopnjo funkcionalnosti.

Na podlagi navedenega se ugotavlja
- realizacija OPPN DOB-15 **ne zahteva nikakršnih investicijskih vlaganj Občine Brežice** v gradnjo novih ali širitev obstoječih športnih objektov,
- obstoječa javna športna infrastruktura ima dovolj absorpcijske zmogljivosti, da brez težav sprejme predvideni neto prirast prebivalstva ter ga vključi v lokalno športno-rekreativno življenje.

7. OCENA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Investicije v družbeno infrastrukturo (predšolska vzgoja, šolstvo, zdravstvo, kultura in šport) niso del obveznega komunalnega prispevka, saj ne gre za tehnično-komunalno opremljanje stavbnih zemljišč v smislu prostorske zakonodaje, temveč za zagotavljanje javnih storitev ter objektov splošnega družbenega pomena.

Analiza kapacitet izkazuje, da v kolikor bi se zaradi izvedbe soseske OPPN DOB-15 v določenih konicah pojavila potreba po dodatnih prostorih za predšolsko vzgojo, predstavlja strukturno in finančno najbolj racionalno **primarno možnost** reorganizacija ter prilagoditev obstoječih prostorskih kapacitet znotraj OŠ dr. Jožeta Toporišiča Dobova, v okviru katere deluje Vrtec Najdihojca in koder se ob občasnih demografskih nihanjih že uspešno organizira dodatni oddelčni prostor.

Ocena investicije v prilagoditev dodatnega prostora za dejavnost vrtca:

postavka	znesek v EUR
gradbena prilagoditev prostora	20.000,00
sanitarije in instalacije	15.000,00
oprema (pohištvo, didaktika)	20.000,00
požarna in varnostna prilagoditev	5.000,00
SKUPAJ	**60.000,00**

V kolikor bi se pokazalo, da prilagoditev prostorov v šoli ne zadošča ali pa bi se struktura stanovalcev bistveno spremenila (npr. ob večji vključitvi Stanovanjskega sklada RS ali občinskega stanovanjskega sklada ter posledično izrazito večjemu prirastu mladih družin), **dopolnjeni osnutek odloka OPPN DOB-15 zagotavlja strateško rezervno opcijo**.

Dopolnjeni osnutek odloka v pritličnih etažah predvidenih večstanovanjskih objektov izrecno omogoča umestitev dejavnosti predšolske vzgoje in izobraževanja z neposredno povezavo na varen, zaščiten zunanji atrij oziroma otroško igrišče.

V primeru aktivacije te možnosti bi se investicijski stroški ureditve poslovno-stanovanjskega prostora v pritličju ter zunanjega atrija (glede na potrebe po novih instalacijah, sanitarijah, predelnih stenah, opremi in zunanjem ograjenem igrišču) povečali, vendar pa izvedba v novogradnji omogoča sodobno, funkcionalno ter normativno povsem prilagojeno rešitev neposredno v soseski.

Za določitev in ovrednotenje investicijske vrednosti **dislociranega oddelka vrtca I. starostnega obdobja (do 14 otrok) z zunanjim atrijem** v pritličju večstanovanjskega objekta moramo izhajati iz veljavnega Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca.

Ker gre za delujočo enoto v novogradnji, mora oddelek poleg same igralnice vključevati vse predpisane spremljajoče prostore (vhod/garderobo, sanitarije, prostor za vzgojitelje/kabinet ter čajno kuhinjo/razdelilnico obrokov) ter pripadajoči ograjeni zunanji atrij.

Skladno s pravilnikom so minimalne in priporočene površine za 1 oddelek I. starostnega obdobja (14 otrok) naslednje:

prostor		normativ	izračun za odd. 14 otrok	priporočena površina v m^2
A.	**NOTRANJE POVRŠINE**			**95,00**
1.	igralnica	min. 3,0 m^2/otroka (priporočeno 4,0 m^2)	14 x 3,0 m^2 = 42,0 m^2	50,00
2.	garderoba za otroke in vhodni prostor	min. 0,6 m^2/otroka + vgradni predpražnik na vhodu	14 x 0,6 m^2 = 8,4 m^2	12,00
3.	sanitarije za otroke	min. 2 umivalnika, 2 otroški školjki, previjalna miza s prho	specifični normativ	10,00

prostor		normativ	izračun za odd. 14 otrok	priporočena površina v m^2
4.	kabinet za vzgojitelje/prostor za osebje	miza, omara, garderobna omara	funkcionalni prostor	8,00
5.	sanitarije za vzgojitelje/osebje	WC školjka, umivalnik, omara za čistila (v skladu z varnostnimi normativi)	higienski normativ	3,00
6.	čajna kuhinja/razdelilnica hrane	pult, pomivalni stroj, hladilnik, kuhinjsko inox korito (HACCP), univalnik	higienski standardi HACCP	8,00
7.	pomožni prostor/shramba za rekvizite in čistila	shranjevanje ležalnikov, didaktike, čistil	funkcionalni prpstor	4,00
B.	**ZUNANJE POVRŠINE**			**60,00**
1.	zunanji atrij/igrišče	min. 3,0 m^2/otroka (priporočeno 4,0 m^2)	14 x 3,0 m^2 = 42,0 m^2	60,00
	SKUPAJ notranje in zunanje površine			**155,00**

Model sodelovanja in javni interes: Umeščenost tovrstne dejavnosti v dopolnjenem osnutku odloka temelji na načelu **prepletanja javnega interesa in prostorskih ugodnosti za investitorja**. Z omogočanjem mešane namembnosti v pritličju (kjer se investitorju omogočijo fleksibilni pogoji gradnje in dopustnih dejavnosti) Občina Brežice v zameno pridobi zagotovljeno prostorsko rezervacijo za potrebe javne infrastrukture. V praksi to omogoča prilagodljive modele realizacije:

- **dolgoročni najem ali neodplačni užitek prostora** s strani investitorja v zameno za urbana in prostorska določila OPPN,
- **kompenzacijo dela obveznosti** (npr. v sklopu pogodbe o opremljanju ali drugih ustreznih pravnih mehanizmov), ali
- **odkup prostora** po vnaprej dogovorjenih pogojih, v kolikor bi se občina odločila za trajno pridobitev nepremičnine v občinsko last.

Ocena investicije v popolno opremljenost in finalizacijo prostorov novogradnje za potrebe vrtca z atrijem (glede na zgoraj opredeljene prostorske normative):

postavka/sklop del		znesek v EUR brez DDV
1.	gradbena/obrtniška in finalna dela v prostoru	35.000,00
2.	strojne in elektro instalacije (prezračevanje z rekuperacjo, ogrevanje, varnost)	40.000,00
3.	sanitarije za otroke in sanitarije za vzgojitelje ter higienski sklop	16.000,00
4.	notranja in kabinetna oprema	34.000,00
5.	ureditev zunanjega igrišča/atrija (igrala, zaščitna podloga	25.000,00
	SKUPAJ	**150.000,00**

Navedeni znesek 150.000 EUR obsega stroške gradbene finalizacije, specialnih instalacij (prezračevanje z rekuperacijo), notranje ter didaktične opreme in kompletne ureditve zunanjega atrija z igrali.

V kolikor bi se Občina Brežice namesto najema ali kompenzacijskega modela odločila za neposreden odkup nepremičnine v občinsko last, je treba k stroškom opremljanja prišteti še tržno vrednost nepremičnine:

- odkup notranjih prostorov (95 m^2): po tržni ceni za m^2 novogradnje (ocenjeno na cca 190.000,00 EUR),
- odkup oziroma pridobitev izključne pravice uporabe zunanjega atrija (60 m^2): po ustreznem redukcijskem faktorju za zunanje površine (ocenjeno na cca 24.000,00 EUR).

Skupni kapitalski vložek občine bi v primeru celotnega odkupa nepremičnine in opremljanja znašal cca 364.000,00 EUR (brez DDV), kar še dodatno potrjuje ekonomsko upravičenost primarne rešitve (reorganizacija učilnice v OŠ Dobova za 60.000,00 EUR).

V trenutni fazi pripravljalnih del na OPPN DOB-15 ostaja odprtih več ključnih dejavnikov, ki bodo neposredno vplivali na dejanski obseg potreb po kapacitetah predšolske vzgoje in šolstva:

- **izvor kupcev/najemnikov:** Ali bo večje povpraševanje po stanovanjih v lokalnem okolju (kjer imajo družine otroke že vključene v lokalni vrtec in šolo v Dobovi) ali pa bo soseska generirala pretežno nove priselitve izven občine (glede na statistične podatke, ki kažejo rahlo negativen skupni prirast (selitveni prirast + naravni prirast) prav velikega pritiska realno ne gre pričakovati,
- **demografski profil stanovalcev:** Ali bo strukturo kupcev sestavljala mlajša populacija/pari, ki si družino šele ustvarjajo, že formirane družine s šolskimi otroki ali starejši občani (ali je lahko soseska tržno zanimiva za kupce izven občine, ki bodo v soseski videli možnost nakupa drugega stanovanja – kot »vikend stanovanja« zaradi bližine term),
- **model trženja in vključitev stanovanjskega sklada:** Ali bo del stanovanj v sodelovanju z investitorjem namenjen javnim najemnim stanovanjem (npr. preko Stanovanjskega sklada RS ali občinskega sklada), kar lahko spremeni dinamiko in strukturo priseljevanja.

Demografska in selitvena dinamika v Občini Brežice (SURS):

Glede na uradne podatke Statističnega urada RS (SURS) Občina Brežice beleži pozitiven selitveni prirast (+2,0 na 1.000 prebivalcev) ob sočasnem negativnem naravnem prirastu (-3,6 na 1.000 prebivalcev).

Ti podatki izkazujejo, da priseljevanje v občino poteka zmerno ter predvsem kompenzira naravni upad prebivalstva. Načrtovana etapna izgradnja soseske OPPN DOB-15 se v celoti vpenja v ta obstoječi trend zmerne selitvene dinamike in ne povzroča izrednih pritiskov na javno infrastrukturo, temveč prispeva k stabilnosti demografske strukture v Krajevni skupnosti Dobova in Občini Brežice.

8. VIRI FINANCIRANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Pravna in finančna obveznost investitorja glede kritja stroškov družbene infrastrukture je jasno omejena le na primere, ko je potreba po določeni prilagoditvi neposredna, nedvomna in takojšnja posledica izvedbe soseske (npr. nujna prilagoditev prostora za dodatni oddelek vrtca ob same vselitvi).

V primerih, ko se potreba po dodatnih kapacitetah ali širitvah javnih storitev izkaže kasneje kot posledica postopnega priseljevanja, splošnih demografskih sprememb ali generacijskih nihanj prebivalstva, kritje teh storitev predstavlja redno nalogo ter finančno obveznost lokalne skupnosti (Občine Brežice) in ne zasebnega investitorja.

Glede na to, da je projekt načrtovan v več etapah z začetkom realizacije v prihodnjih obdobjih, je med Občino Brežice in investitorjem zagotovljeno dovolj časovnega prostora za natančno spremljanje demografskih trendov, vpisnih prostih mest in dejanske strukture kupcev oziroma najemnikov.

Modeli sofinanciranja in pravno-finančni mehanizmi za predšolsko vzgojo:

Vezano na opredeljeni opciji za zagotavljanje dodatnih kapacitet predšolske vzgoje se med občino in investitorjem predvidevajo naslednji finančni ter pravni modeli:

- **primarna rešitev (prilagoditev učilnice v OŠ Dobova – 60.000,00 EUR):** Investicijo v preureditev in opremo učilnice primarno krije Občina Brežice iz svojega proračuna kot investicijo v lastno javno infrastrukturo, pri čemer se z investitorjem v sklopu urbanistične pogodbe lahko dogovori ustrezno namensko sofinanciranje ali prispevek glede na dinamiko priseljevanja.
- **alternativna opcija (oddelek z atrijem znotraj soseske DOB-15):** Ureditev oddelka z atrijem znotraj soseske temelji na konceptu **javnega interesa v zameno za prostorske ugodnosti**. Za izvedbo te opcije se med Občino Brežice in investitorjem opredelijo prilagodljivi modeli financiranja ter nepremičninskega ureditve:
  - **kompenzacijski model / pogodba o opremljanju:** Vrednost prostorske prilagoditve, ureditve atrija (150.000,00 EUR) ali nakupa nepremičnine se v celoti ali deloma kompenzira z obveznostmi investitorja iz naslova gradnje komunalne opreme oziroma drugih pogodbenih obveznosti do občine.
  - **dolgoročni najem ali neodplačni užitek:** Občina za potrebe vrtca najame pripravljene in finalizirane prostore z atrijem od investitorja pod ugodnejšimi pogoji, s čimer se izogne takojšnjemu visokemu kapitalskemu vložku v odkup nepremičnine.
  - **odkup nepremičnine:** V kolikor se občina odloči za trajen odkup notranjih prostorov (95 m^2) in atrija (60 m^2), se odkupna cena ter dinamika plačil natančno določita v pogodbi, pri čemer investitor prostore izvede do dogovorjene faze.

Dokončni dogovor glede izbire modela, morebitnega sofinanciranja ali izvedbe ukrepov na področju družbene infrastrukture (v obliki urbanistične pogodbe ali pogodbe o opremljanju) se med Občino Brežice in investitorjem ustrezno opredeli ter sklene v nadaljnjih fazah projektiranja, najkasneje do pridobitve gradbenega dovoljenja za posamezno etapo gradnje.

.

9. OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE/GRADNJE

Gradnja soseske DOB-15 je predvidena etapno, pri čemer posamezna etapa predstavlja samostojno konstrukcijsko in funkcionalno celoto z ustrezno komunalno opremo ter zunanjo ureditvijo.

1. etapa/faza (do konca 2028):
- ohranjata se obstoječa objekta na parcelah št. 786/13 in 787/4, k.o. 1292 Gabrje, s pripadajočimi infrastrukturnimi priključki,
- zgradijo se najmanj trije večstanovanjski objekti z oznakami 3(B), 4(A) in 5(A) ter pripadajoči del prvi del enotne podzemne garaže (s kapaciteto cca 180-200 parkirnih mest) z uvozno rampo s Kapelske ceste,
- izvedejo se otroško igrišče, zunanja parkirišča I etape ter pripadajoča sekundarna komunalna in prometna oprema soseske,
- izvede se postopek ureditev meja in parcelacije (območje se v I. etapi razdeli na primarno gradbeno parcelo velikosti 11.316 m^2 ter ločeno gradbeno parcelo/pas velikosti 1.551 m^2), hkrati pa se uredijo ter predajo zemljiški pasovi za status javnega dobra Ulice Marka Šavriča in njenega križišča s Kapelsko cesto.

2. etapa/faza (do konca 2030):
- porušijo se obstoječi objekti na parcelah št. 786/13 in 787/4, k.o. 1292 Gabrje,
- zgradijo se preostali trije večstanovanjski objekti z oznakami 1(A), 2(A) in 6(B) ter dokonča preostali del podzemne garaže do skupne kapacitete 278 parkirnih mest,
- dokončajo se vsa ostala zunanja parkirišča do skupne kapacitete na območju urejanja 54 parkirnih mest, pešpoti, kolesarske povezave, zelene ureditve in celostna sekundarna prometno-komunalna infrastruktura območja,
- gradbeni parceli se združita v enotno gradbeno parcelo površine 12.867 m^2.

Zaradi tehnične kompleksnosti podkletitve celotnega območja, vzpostavitve garažnih kapacitet ter poteka komunalnega opremljanja odlok preudarno dopušča možnost prilagoditve izvedbe v tri samostojne etape (oz. razdelitev II. etape na dve podfazi). V tem primeru 3. etapo predstavlja rušitev obstoječe pozidave na južnem robu območja, ureditev pripadajočega dela prometnega koridorja ter izgradnja zadnjega večstanovanjskega objekta 6(B).

Možnost tranzicije v tri etape daje investitorju in Občini Brežice ustrezno projektno ter finančno fleksibilnost glede na dinamiko trga in potek pridobivanja zemljišč.

10. POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15 (OPPN DOB-15), obravnava območje v osrednjem delu naselja Dobova v skupni velikosti 1,28 ha (12.867 m^2). Območje je omejeno s Cvetno ulico na severu, Kapelsko cesto na vzhodu, Ulico Marka Šavriča na jugu ter obstoječimi enodružinskimi stanovanjskimi stavbami na zahodu.

Skladno s 130. členom ZUreP-3 se z OPPN DOB-15 spreminja namenska raba prostora iz območja centralnih dejavnosti (CU) in deloma stanovanjskih površin (SSe, PC) v enotno območje večstanovanjske gradnje (SSv).

Načrtovana je sodobna stanovanjska soseska s 6 večstanovanjskimi objekti z oznakami od 1 do 6 (oz. 1A, 2A, 3B, 4A, 5A, 6B) etažnosti K+P+2+T z skupno do 134 stanovanjskimi enotami (ocenjeno na cca 300, lahko pa tudi 350 prebivalcev) ter poslovno-storitvenimi dejavnostmi v pritličnih delih objektov ob Kapelski cesti. Parkiranje je za stanovalce v celoti zagotovljeno v podzemni garaži (278 PM), ki se gradi etapno, za obiskovalce, poslovne dejavnosti in storitve pa na zunanjih utrjenih terenih (54 PM) — skupno 332 PM.

Ocena komunalnega opremljanja in gospodarske javne infrastrukture (GJI):

Območje se obravnava kot komunalno neopremljeno.

Vse načrtovane ureditve se navezujejo na obstoječe primarno omrežje v neposredni okolici:
- promet: uvoz v podzemno garažo s Kapelske ceste, ločeni uvozi na zunanja parkirišča s Cvetne ulice, Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča ter ureditev križišča Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča (vključno z določitvijo cestnih koridorjev),
- vodovod in hidrantno omrežje: izgradnja nove sekundarne veje (približno 450 m) s priklopom na primarni vod NL Ø 200 mm na Kapelski cesti ter vzpostavitev 4 novih hidrantov,
- kanalizacija (odpadne vode): izgradnja ločenega sekundarnega sistema (približno 215 m) s priključitvijo na obstoječa javna kanala v Cvetni ulici ter Ulici Marka Šavriča,
- odvod padavinskih voda: v celoti se rešuje lokalno s ponikanjem preko zadrževalnikov in ponikovalnic na območju soseske ter ne bremeni javne komunalne infrastrukture,
- elektroenergetsko omrežje in razsvetljava: priključitev na TP Dobova mizarska z delno ojačitvijo moči (na 2x1000 kVA), položitev podzemnega kablovoda (cca 300 m) in postavitev interne javne razsvetljave soseske,
- omrežje elektronskih komunikacija: izvedba novega priključka, prestavitev obstoječega kabla ob Kapelski cesti v zaščitno cev ter razvod omrežja po območju (cca 400 m),
- zbiranje odpadkov: gradbena ureditev treh zbirno-odjemnih mest neposredno ob dovozih z javnih cest.

Finančni vidik komunalnega opremljanja in etapnost:
- I. ETAPA (do konca 2028): Obsega izgradnjo objektov 3(B), 4(A) in 5(A), prvega dela garaže (cca 180–200 PM), otroškega igrišča ter celotne sekundarne komunalne opreme znotraj območja. Ocenjeni stroški I. etape znašajo 563.288 EUR (brez DDV). Vse stroške I. etape v celoti nosi zasebni investitor; ti stroški ne tvorijo osnove za obračun komunalnega prispevka ter se ne vključujejo v občinski program opremljanja kot javna investicija.
- II. ETAPA (do konca 2030): Obsega rušenje dveh obstoječih objektov na jugu, izgradnjo objektov 1(A), 2(A) in 6(B), dokončanje podzemne garaže do 278 PM ter ureditev križišča in pločnikov znotraj območja z odkupom nepremičnine (parc. št. 786/13). Ocenjeni stroški II. etape znašajo 473.400 EUR (brez DDV).
- SKUPAJ OBMOČJE OPPN DOB-15 (I. + II. ETAPA): 1.036.688 EUR (brez DDV).
- INFORMATIVNA REKONSTRUKCIJA ZUNAJ OPPN: Predvidena celovita rekonstrukcija križišča in vpadnih krakov izven meje OPPN je ocenjena na 616.000 EUR (brez DDV) ter služi kot informativna podlaga in prostorska preveritev za kasnejše soinvestiranje ali izvedbo s strani Občine Brežice.
- FLEKSIBILNOST ETAPNOSTI: Odlok dopušča tudi možnost prehoda v 3 etape (razdelitev II. etape na II.a in II.b/3. etapo), pri čemer 3. etapo predstavlja rušitev in izgradnja objekta 6 (6B) na južnem robu.

Ocena vpliva na družbeno infrastrukturo in viri financiranja:

- vzgoja in izobraževanje: Analiza demografskih podatkov izkazuje postopno zmanjševanje števila oddelkov v OŠ dr. Jožeta Toporišiča Dobova, medtem ko bo Vrtec Najdihojca ob polni realizaciji soseske morda potreboval dodatne kapacitete. Kot primarna in finančno najracionalnejša rešitev se opredeljuje preureditev ene izmed prostih šolskih učilnic v igralnico vrtca (ocenjen strošek izvedbe in opreme znaša 60.000,00 EUR brez DDV). Kot rezervno opcijo pa dopolnjeni osnutek odloka omogoča tudi ureditev dislociranega oddelka vrtca z zunanjim atrijem neposredno v pritličju novogradnje (po načelu *javnega interesa v zameno za prostorske ugodnosti*), pri čemer stroški ureditve prostorov znašajo 150.000,00 EUR (brez morebitnega odkupa nepremičnine, v kolikor bi se občina odločila, da svojo družbeno infrastrukturo dolgoročno razširi).
- zdravstveno varstvo: Občina Brežice je v obdobju 2022–2024 izvedla obsežno investicijo v nov prizidek k ZD Brežice (v vrednosti 6,4 Mio EUR) ter s tem dolgoročno zagotovila ustrezne prostorske kapacitete na primarni ravni (otroški in šolski dispanzer, laboratorij, MDPŠ). Realizacija soseske ne zahteva novih občinskih investicij v zdravstvene objekte, morebitna dokupovanja programov/timov pa sodijo v pristojnost države (MZ/ZZZS).
- kultura in šport: Obstoječa kulturna (Kulturni dom Dobova, celovito prenovljeni Dom kulture Brežice) in športna infrastruktura (Športna dvorana Dobova, zunanji športni park) imata zadostne kapacitete, pri čemer nova soseska prispeva k višji družbeni izkoriščenosti obstoječih objektov brez investicijskih obveznosti za občino.

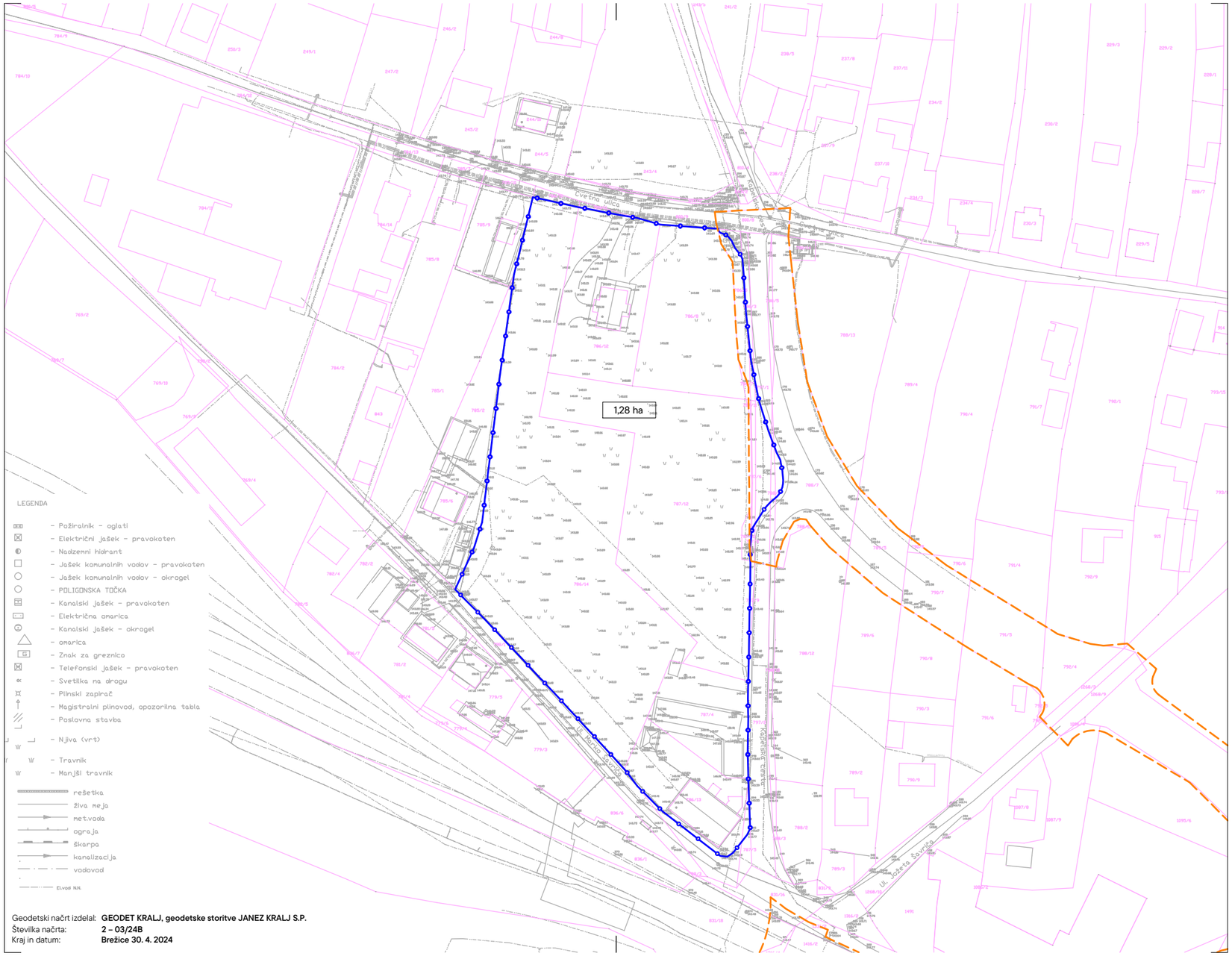
Investitor je dolžan kriti le neposredne in takojšnje stroške prilagoditve infrastrukture ob vselitvi.

Morebitni medsebojni ukrepi, načini sofinanciranja, najema ali prenosa prostorov na področju družbene infrastrukture se med Občino Brežice in investitorjem dokončno pravno in finančno opredelijo s pogodbo o opremljanju oziroma urbanistično pogodbo v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

11. GRAFIČNI DEL

V prilogi so priloženi naslednji grafični prikazi:

- **PRILOGA 1**: Geodetski načrt z mejo območja urejanja, OPPN za večstanovanjsko gradnjo DOBOVA, EUP DOB-15, v merilu 1:1000 (izdelava: ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., št. Projekta OPPN-02/24, marec 2026),
- **PRILOGA 2**: Situacija obstoječega stanja, OPPN za večstanovanjsko gradnjo DOBOVA, EUP DOB-15, v merilu 1:1000 (izdelava: ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., št. Projekta OPPN-02/24, marec 2026),
- **PRILOGA 3**: Zazidalna situacija I. etapa in prereza A-A, B-B in Zazidalna situacija – garaža I. etapa in prereza A-A, B-B, OPPN za večstanovanjsko gradnjo DOBOVA, EUP DOB-15, v merilu 1:500 (izdelava: ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., št. Projekta OPPN-02/24, marec 2026),
- **PRILOGA 4**: Zazidalna situacija II. etapa in prereza A-A, B-B in Zazidalna situacija – garaža II. etapa in prereza A-A, B-B, OPPN za večstanovanjsko gradnjo DOBOVA, EUP DOB-15, v merilu 1:500 (izdelava: ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., št. Projekta OPPN-02/24, marec 2026),
- **PRILOGA 5**: Zbirna situacija infrastrukture, OPPN za večstanovanjsko gradnjo DOBOVA, EUR DOB-15, v merilu 1:500 (izdelava: ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., št. Projekta OPPN-02/24, marec 2026),
- **PRILOGA 6**: Vplivi in povezave s sosednjimi območji (družbena infrastruktura), OPPN za večstanovanjsko gradnjo DOBOVA, EUR DOB-15, v merilu 1:3500 (izdelava: ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., št. Projekta OPPN-02/24, marec 2026).
- **PRILOGA 7**: Sprememba namembnosti rabe prostora, OPPN za večstanovanjsko gradnjo DOBOVA, EUR DOB-15, v merilu 1:500 (izdelava: ARPLAN, arhitektura in urbanizem, d.o.o., št. Projekta OPPN-02/24, marec 2026).



Geodetski načrt izdelal: **GEODET KRALJ, geodetske storitve JANEZ KRALJ S.P.**
Številka načrta: **2 – 03/24B**
Kraj in datum: **Brežice 30. 4. 2024**

OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15

LEGENDA:

- PARCELNE MEJE
- MEJA OPPN
- MEJA DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
- 1,28 ha — VELIKOST OBMOČJA OPPN

Podatki	Vir podatkov	Institucija	Datum	Natačnost
digitalni katastrski načrt (DKN)	zemljiški kataster	Območna geodetska uprava Sevnica, Pisarna Brežice	12. 01. 2022	±2,50 m
ureditev meje in parcelacija	IDPOS 6143	Območna geodetska uprava Sevnica, Pisarna Brežice	30. 3. 2012	±0,04 m
topografski posnetek	geodetska izmera	Geodetski biro, d.o.o.	14. 1. 2022	±0,04 m

0 10 20 50 m

Projektant: ARPLAN d.o.o. Arhitektura in urbanizem, Kovinarska 9, 8270 Krško
T: 05 99 28 156
M: 031 27 27 62
E: ivanka.kraljic@siol.net

Investitor	**PRIVATNI INVESTITOR**				
Prostorski akt	**OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15**				
Vrsta prost. akta	OPPN	Odg. vodja PA	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN		
Faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	Poob. prost. načrtovalec	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN		
ID PA	4385	Strokov. sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.		
Št. projekta	OPPN-02/24	Datum	marec 2026	Št. lista	3

GEODETSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA UREJANJA

1:1000

Format: 580 x 297



Geodetski načrt izdelal: **GEODET KRALJ, geodetske storitve JANEZ KRALJ S.P.**
Številka načrta: **2 – 03/24B**
Kraj in datum: **Brežice 30. 4. 2024**

OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15

LEGENDA:

- PARCELNE MEJE
- MEJA OPPN
- MEJA DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
- 1,28 ha — VELIKOST OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- TRAVNATE POVRŠINE
- OBSTOJEČE CESTE
- ŽELEZNIŠKI TIRI
- P+M — PRITLIČJE, MANSARDA
- BUS — AVTOBUSNO POSTAJALIŠČE

obstoječe

- ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE
- ELEKTRIČNI VOD, NN
- JAVNA RAZSVETLJAVA (svetilka na drogu)
- VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA

0 10 20 50 m

Projektant: ARPLAN d.o.o.
Arhitektura in urbanizem, Kovinarska 9, 8270 Krško
T: 05 99 28 156
M: 031 27 27 62
E: ivanka.kraljic@siol.net

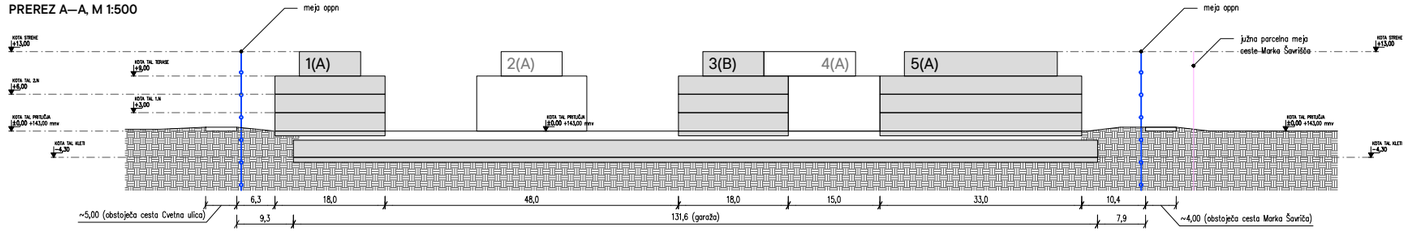
Investitor	**PRIVATNI INVESTITOR**			
Prostorski akt	**OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15**			
Vrsta prost. akta	OPPN	Odg. vodja PA	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN	
Faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	Poob. prost. načrtovalec	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN	
ID PA	4385	Strokov. sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.	
Št. projekta	OPPN-02/24	Datum	marec 2026	Št. lista 5

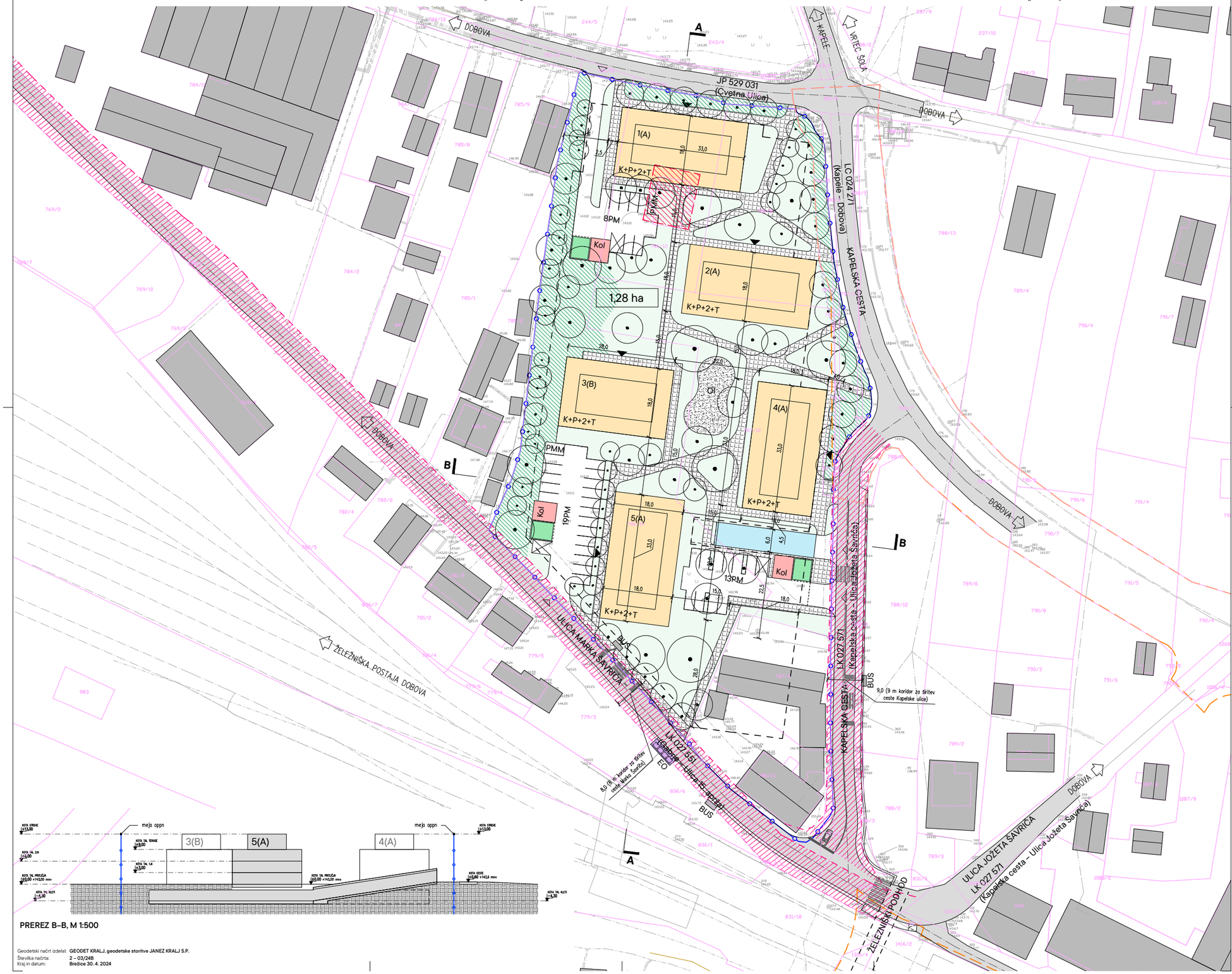
SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA

1:1000

Format: 580 x 297

PREREZ A–A, M 1:500





PREREZ B–B, M 1:500

Geodetski načrt izdelal: **GEODET KRALJ, geodetske storitve JANEZ KRALJ S.P.**
Številka načrta: **2 – 03/24B**
Kraj in datum: **Brežice 30. 4. 2024**

OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15

LEGENDA:

	PARCELNE MEJE	1(A)	OZNAKA VEČSTANOVANJSKE STAVBE
	MEJA OPPN		DOSTOP NA PARCELO, VHOD V GARAŽO
	MEJA DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA		VHOD V OBJEKT
	PROJEKCIJA ZUNANJEGA OBODA GARAŽE		DREVESA
	KORIDOR ZA ŠIRITEV CESTE	1,28 ha	VELIKOST OBMOČJA OPPN
	VEČSTANOVANJSKE STAVBE	K+P+2+T	KLET, PRITLIČJE, 2 NADSTROPJA, STANOVANJE NA RAVNI STREHI
	VHOD V GARAŽO	10PM	PARKIRNA MESTA
	OBSTOJEČI OBJEKTI	PMM	PARKIRNO MESTO ZA MOPEDE
	RUŠITEV OBSTOJEČIH OBJEKTOV		PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
	ZELENI PAS NA ZAHODNEM ROBU OBMOČJA		ODPADKI, ZBIRNO in PREVZEMNO MESTO (mešani, biološki, plastika)
	TRAVNATE POVRŠINE	EO	EKOLOŠKI OTOK (steklo in papir)
	PEŠ POVRŠINE, TLAKOVANE POVRŠINE	Kol	KOLESARNICA
	OTROŠKO IGRIŠČE	BUS	AVTOBUSNO POSTAJALIŠČE
			OBSTOJEČE CESTE
			ŽELEZNIŠKI TIRI

0 5 10 20 m

Opomba: V 1. etapi se zgradijo najmanj objekti z oznako 3B, 4A in 5A.

Projektant: ARPLAN d.o.o., Arhitektura in urbanizem, Kovinarska 9, 8270 Krško
T: 05 99 28 156
M: 031 27 27 62
E: ivanka.kraljic@siol.net

Investitor	**PRIVATNI INVESTITOR**		
Prostorski akt	**OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15**		
Vrsta prost. akta	OPPN	Odg. vodja PA	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN
Faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	Poob. prost. načrtovalec	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN
ID PA	4385	Strokov. sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.
Št. projekta	OPPN-02/24	Datum	marec 2026

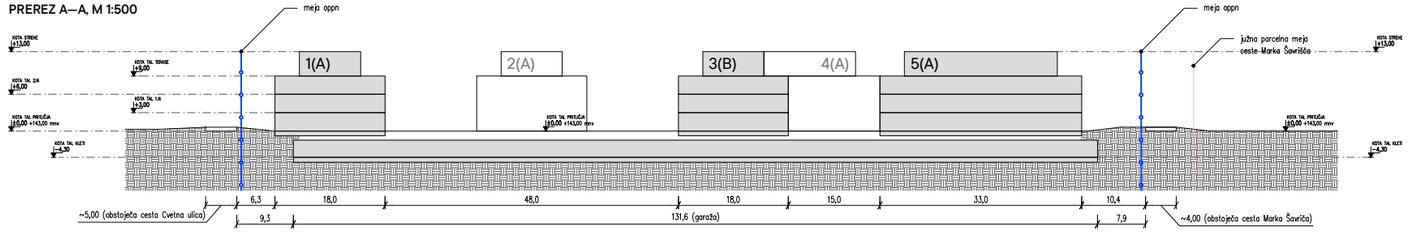
Št. lista: 6

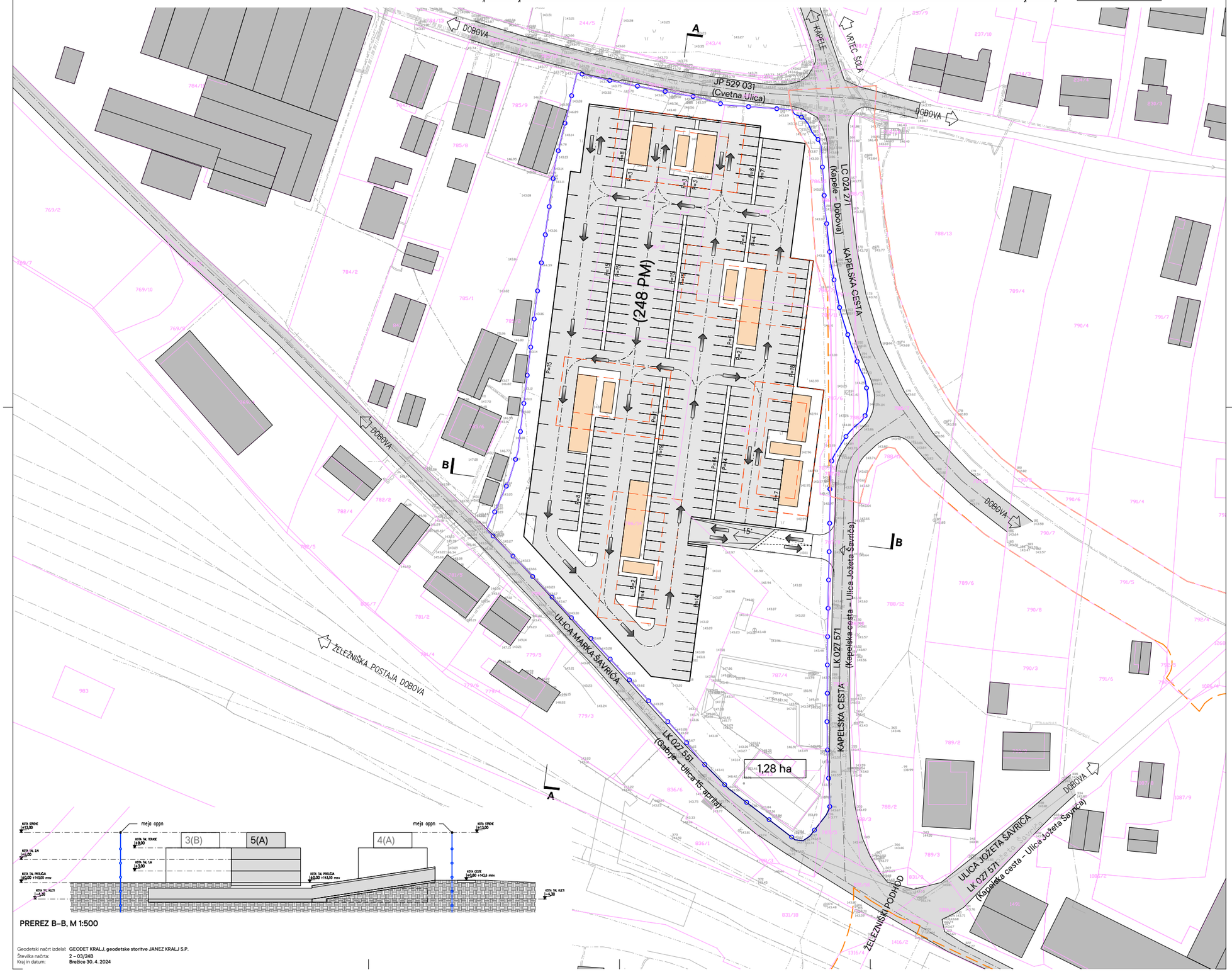
ZAZIDALNA SITUACIJA I. ETAPA in PREREZA A–A, B–B

1:500

Format: A1

PREREZ A–A, M 1:500





PREREZ B–B, M 1:500

Geodetski načrt izdelal: **GEODET KRALJ, geodetske storitve JANEZ KRALJ S.P.**
Številka načrta: **2 – 03/24B**
Kraj in datum: **Brežice 30. 4. 2024**

OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15

LEGENDA:

- PARCELNE MEJE
- MEJA OPPN
- MEJA DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
- KOMUNIKACIJSKO JEDRO, SHRAMBA
- PROJEKCIJA VEČSTANOVANJSKE STAVBE
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- OBSTOJEČE CESTE
- ŽELEZNIŠKI TIRI
- VHOD V GARAŽO
- ENOSMERNI PROMET
- DVOSMERNI PROMET
- P=18 PARKIRNA MESTA
- 1,28 ha VELIKOST OBMOČJA OPPN

0 5 10 20 m

Projektant: ARPLAN d.o.o. Arhitektura in urbanizem, Kovinarska 9, 8270 Krško
T: 05 99 28 156
M: 031 27 27 62
E: ivanka.kraljic@siol.net

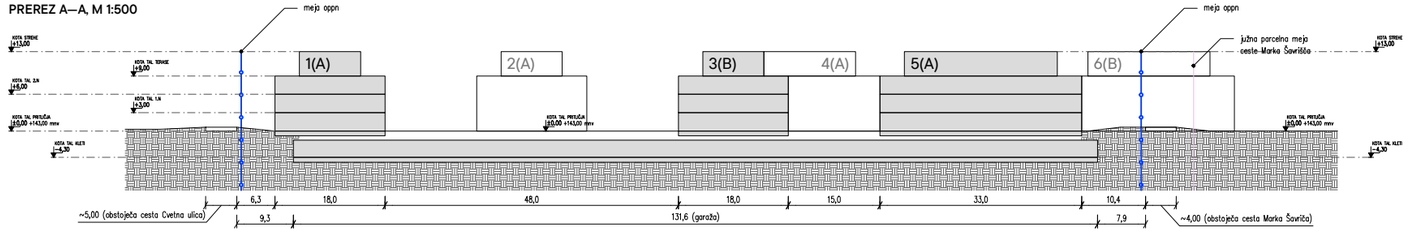
Investitor	**PRIVATNI INVESTITOR**			
Prostorski akt	**OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15**			
Vrsta prost. akta	OPPN	Odg. vodja PA	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN	
Faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	Poob. prost. načrtovalec	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN	
ID PA	4385	Strokov. sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.	
Št. projekta	OPPN-02/24	Datum	marec 2026	Št. lista 8

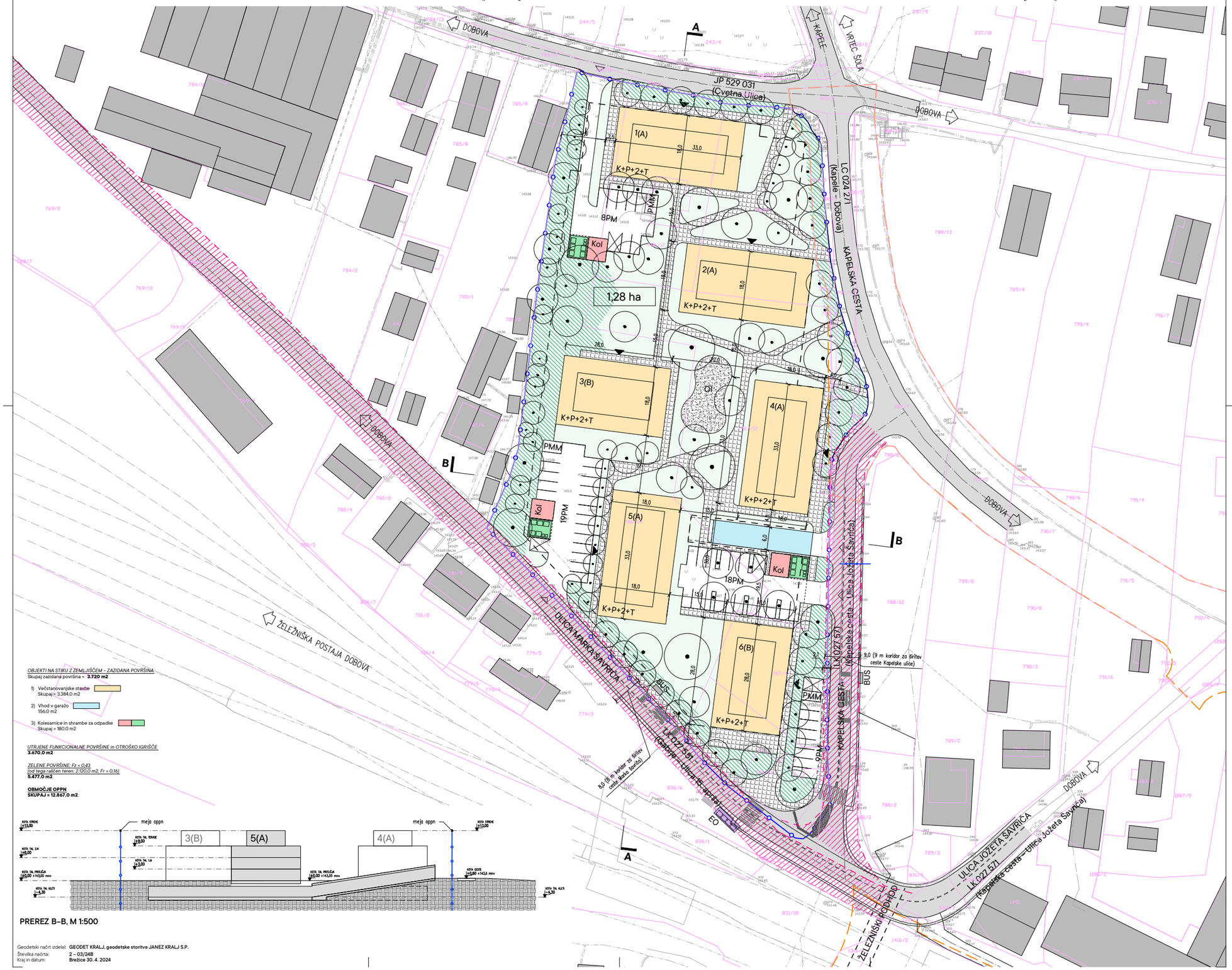
ZAZIDALNA SITUACIJA — GARAŽA I. ETAPA in PREREZA A–A, B–B

1:500

Format: A1

PREREZ A–A, M 1:500





OBJEKTI NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM – ZAZIDANA POVRŠINA
Skupaj zazidana površina = **3.720 m2**

1) Večstanovanjske stavbe
Skupaj = 3.384,0 m2

2) Vhod v garažo
156,0 m2

3) Kolesarnice in shrambe za odpadke
Skupaj = 180,0 m2

UTRJENE FUNKCIONALNE POVRŠINE in OTROŠKO IGRIŠČE
3.670,0 m2

ZELENE POVRŠINE: Fz = 0,43
(od tega raščen teren: Z 120,0 m2, Fr = 0,16)
5.477,0 m2

OBMOČJE OPPN
SKUPAJ = 12.867,0 m2.

PREREZ B–B, M 1:500

Geodetski načrt izdelal: **GEODET KRALJ, geodetske storitve JANEZ KRALJ S.P.**
Številka načrta: **2 – 03/24B**
Kraj in datum: **Brežice 30. 4. 2024**

OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15

LEGENDA:

- PARCELNE MEJE
- MEJA OPPN
- MEJA DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
- PROJEKCIJA ZUNANJEGA OBODA GARAŽE
- KORIDOR ZA ŠIRITEV CESTE
- VEČSTANOVANJSKE STAVBE
- VHOD V GARAŽO
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- ZELENI PAS NA ZAHODNEM ROBU OBMOČJA
- TRAVNATE POVRŠINE
- PEŠ POVRŠINE, TLAKOVANE POVRŠINE
- OTROŠKO IGRIŠČE
- 1(A) OZNAKA VEČSTANOVANJSKE STAVBE
- DOSTOP NA PARCELO, VHOD V GARAŽO
- VHOD V OBJEKT
- DREVESA
- 1,28 ha VELIKOST OBMOČJA OPPN
- K+P+2+T KLET, PRITLIČJE, 2 NADSTROPJA, STANOVANJE NA RAVNI STREHI
- 10PM PARKIRNA MESTA
- PMM PARKIRNO MESTO ZA MOPEDE
- PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
- ODPADKI, ZBIRNO in PREVEZEMNO MESTO (mešani, biološki, plastika)
- EO EKOLOŠKI OTOK (steklo in papir)
- Kol KOLESARNICA
- BUS AVTOBUSNO POSTAJALIŠČE
- OBSTOJEČE CESTE
- ŽELEZNIŠKI TIRI

0 5 10 20 m

Opomba: V 1. etapi se zgradijo najmanj objekti z oznako 3B, 4A in 5A.

Projektant: ARPLAN d.o.o.
Arhitektura in urbanizem, Kovinarska 9, 8270 Krško
T: 05 99 28 156
M: 031 27 27 62
E: ivanka.kraljic@siol.net

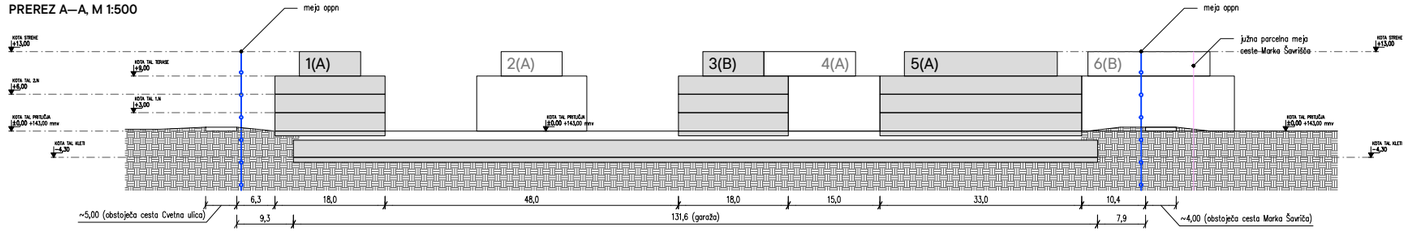
Investitor	**PRIVATNI INVESTITOR**		
Prostorski akt	**OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15**		
Vrsta prost. akta	OPPN	Odg. vodja PA	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN
Faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	Poob. prost. načrtovalec	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN
ID PA	4385	Strokov. sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.
Št. projekta	OPPN-02/24	Datum	marec 2026 — Št. lista: 7

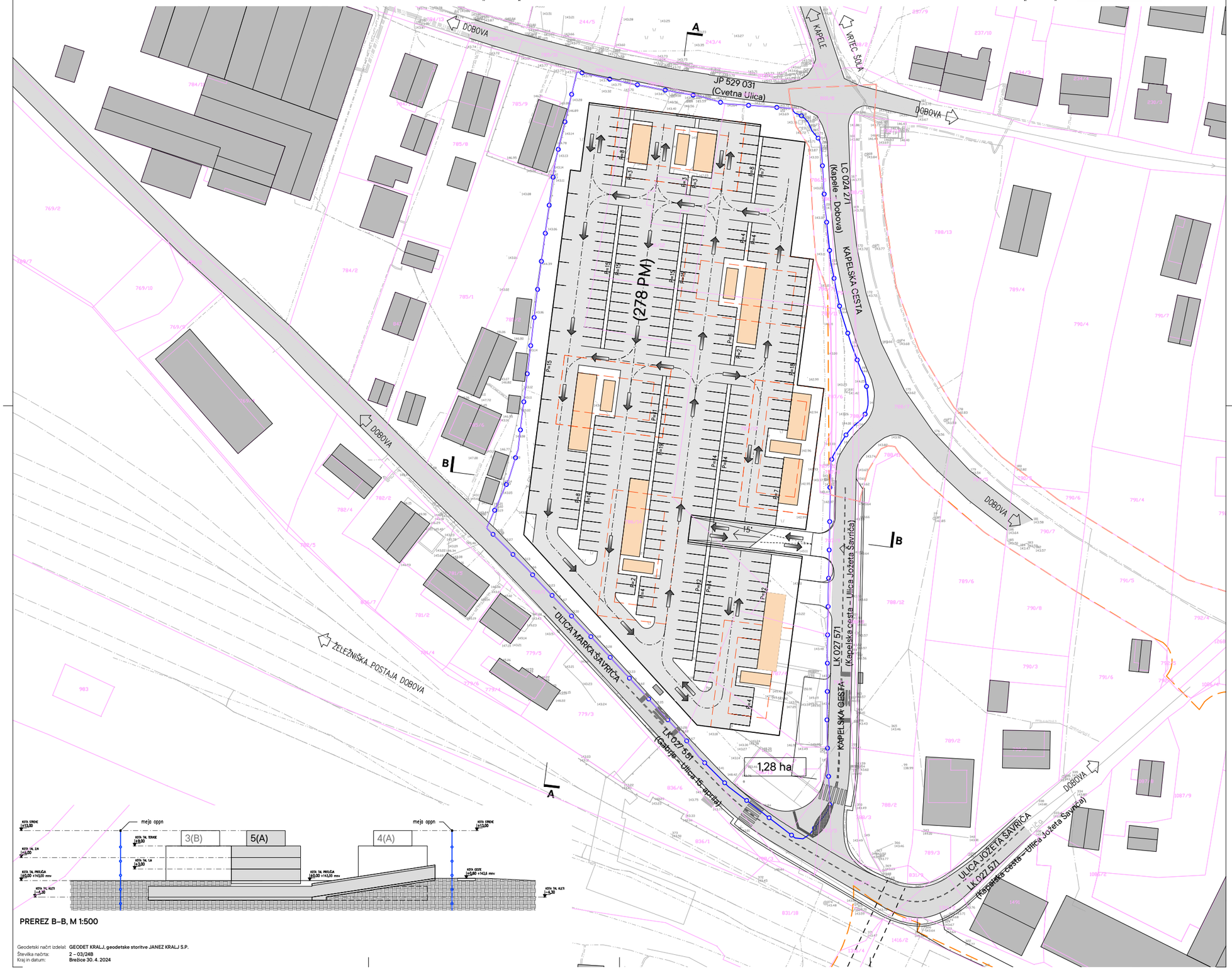
ZAZIDALNA SITUACIJA II. ETAPA in PREREZA A–A, B–B

1:500

Format: A1

PREREZ A–A, M 1:500





PREREZ B–B, M 1:500

Geodetski načrt izdelal: **GEODET KRALJ, geodetske storitve JANEZ KRALJ S.P.**
Številka načrta: **2 – 03/24B**
Kraj in datum: **Brežice 30. 4. 2024**

OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15

LEGENDA:

- PARCELNE MEJE
- MEJA OPPN
- MEJA DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
- KOMUNIKACIJSKO JEDRO, SHRAMBA
- PROJEKCIJA VEČSTANOVANJSKE STAVBE
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- OBSTOJEČE CESTE
- ŽELEZNIŠKI TIRI
- VHOD V GARAŽO
- ENOSMERNI PROMET
- DVOSMERNI PROMET
- P=18 PARKIRNA MESTA
- 1,28 ha VELIKOST OBMOČJA OPPN

0 5 10 20 m

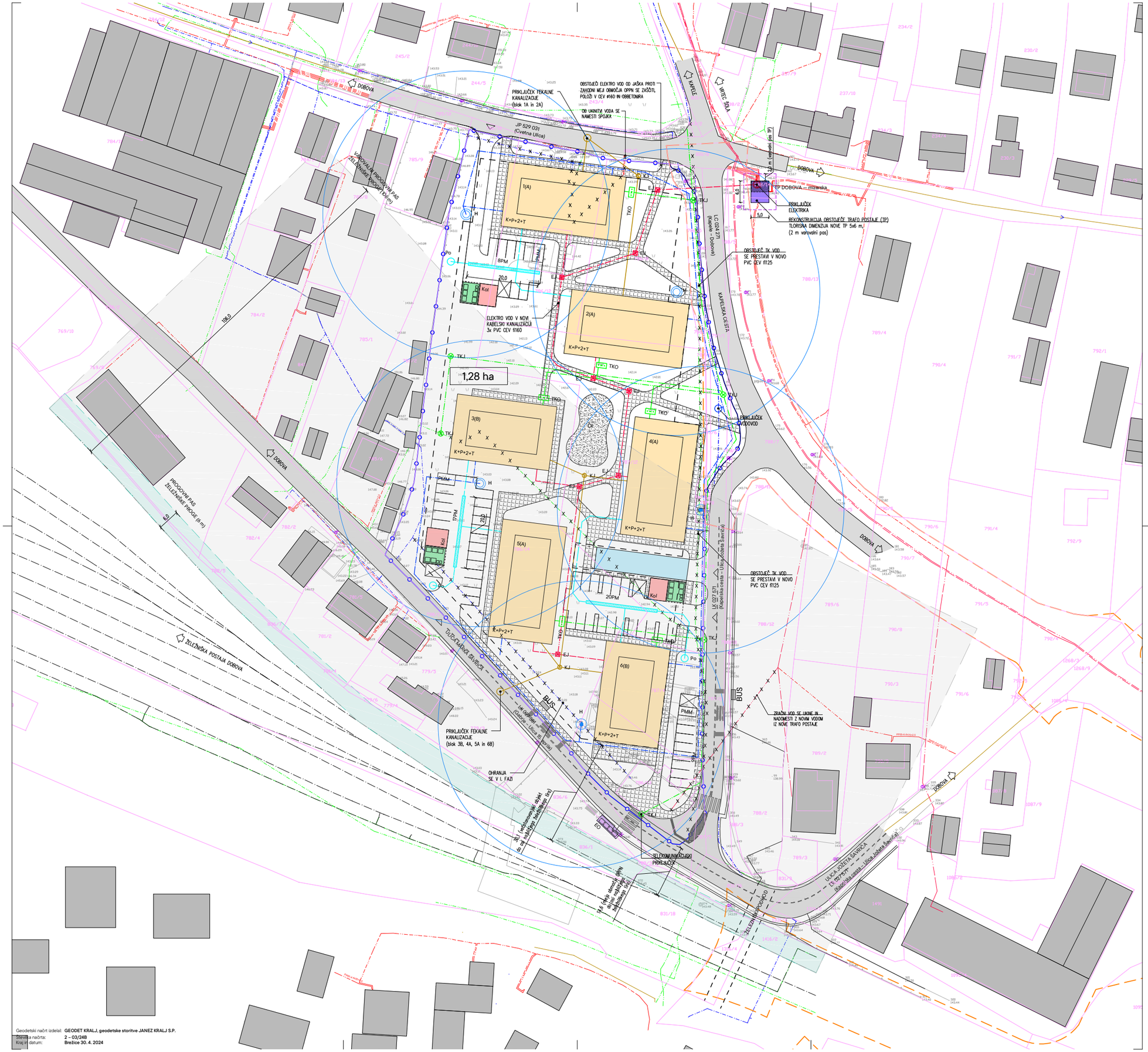
Projektant: ARPLAN d.o.o. Arhitektura in urbanizem, Kovinarska 9, 8270 Krško
T: 05 99 28 156
M: 031 27 27 62
E: ivanka.kraljic@siol.net

Investitor:	**PRIVATNI INVESTITOR**				
Prostorski akt:	**OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15**				
Vrsta prost. akta	OPPN	Odg. vodja PA	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN		
Faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	Poob. prost. načrtovalec	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN		
ID PA	4385	Strokov. sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.		
Št. projekta	OPPN-02/24	Datum	marec 2026	Št. lista	9

ZAZIDALNA SITUACIJA — GARAŽA II. ETAPA in PREREZA A–A, B–B

1:500

Format: A1



Geodetski načrt izdelal: **GEODET KRALJ, geodetske storitve JANEZ KRALJ S.P.**
Številka načrta: **2 – 03/24B**
Kraj in datum: **Brežice 30. 4. 2024**

OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15

LEGENDA:

obstoječe	novo	
		TELEKOMUNIKACIJSKI VOD
		ODSTRANITEV TELEKOMUNIKACIJSKEGA VODA
		TELEKOMUNIKACIJSKI JAŠEK
		TELEKOMUNIKACIJSKA OMARICA
		ELEKTRIČNI VOD, NN
		ODSTRANITEV ELEKTRIČNEGA VODA
		ELEKTRO JAŠEK
		JAVNA RAZSVETLJAVA (svetilka na drogu)
		VODOVOD
		ODSTRANITEV VODOVODA
		METEORNA KANALIZACIJA
		CEVNI ZADRŽEVALNIK METEORNE VODE
		PONIKOVALNICA
		FEKALNA KANALIZACIJA
		JAŠEK FEKALNE KANALIZACIJE
		HIDRANT
		DOMET HIDRANTA
		ODPADKI, ZBIRNO in PREVZEMNO MESTO (mešani, biološki, plastika)
		EKOLOŠKI OTOK (steklo in papir)
		PROGOVNI PAS ŽELEZNIŠKE PROGE (6 m)
		VAROVALNI PROGOVNI PAS ŽELEZNIŠKE PROGE (106 m)

PARCELNE MEJE
MEJA OPPN
MEJA DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
VEČSTANOVANJSKA POZIDAVA (novogradnja)
VHOD V GARAŽO (novogradnja)
PROJEKCIJA PODZEMNE GARAŽE
OBSTOJEČI OBJEKTI
REKONSTRUKCIJA TRAFO POSTAJE
OBSTOJEČE CESTE
ŽELEZNIŠKI TIRI
DOSTOP NA PARCELO, VHOD V GARAŽO
VHOD V OBJEKT
K+P+2+T KLET, PRITLIČJE, 2 NADSTROPJA, STANOVANJE NA RAVNI STREHI
10PM PARKIRNA MESTA
PMM PARKIRNO MESTO ZA MOPEDE
Kol KOLESARNICA
1,28 ha VELIKOST OBMOČJA OPPN
OTROŠKO IGRIŠČE
BUS AVTOBUSNO POSTAJALIŠČE

0 5 10 20 m

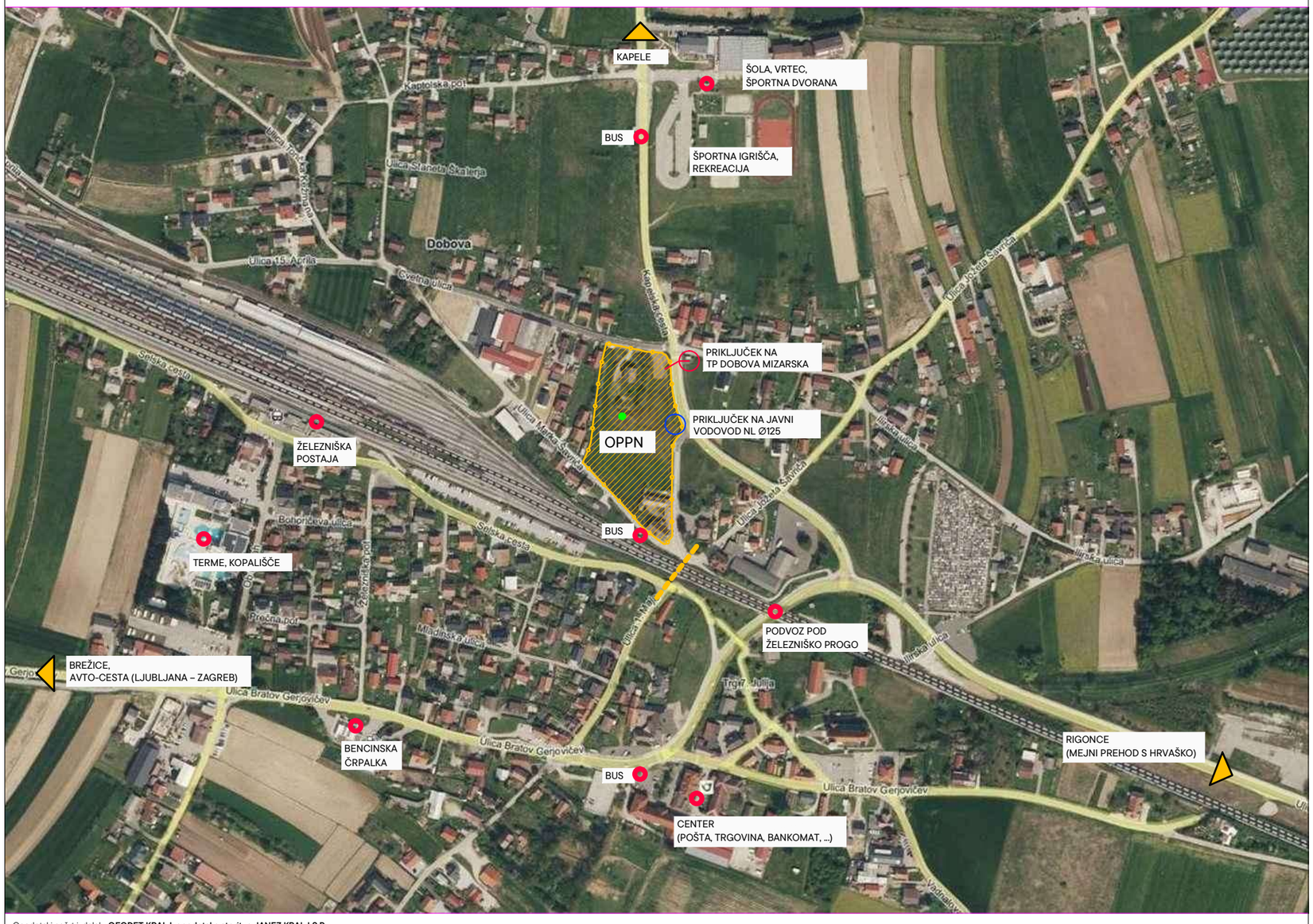
Projektant
ARPLAN d.o.o.
Arhitektura in urbanizem, Kovinarska 9, 8270 Krško
T: 05 99 28 156
M: 031 27 27 62
E: ivanka.kraljic@siol.net

Investitor	**PRIVATNI INVESTITOR**		
Prostorski akt	**OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15**		
Vrsta prost. akta	OPPN	Odg. vodja PA	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN
Faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	Poob. prost. načrtovalec	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN
ID PA	4385	Strokov. sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.
Št. projekta	OPPN-02/24	Datum	marec 2026
			Št. lista 13

ZBIRNA SITUACIJA INFRASTRUKTURE

1:500

Format: A1



Geodetski načrt izdelal: **GEODET KRALJ, geodetske storitve JANEZ KRALJ S.P.**
Številka načrta: **2 – 03/24B**
Kraj in datum: **Brežice 30. 4. 2024**

OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15

LEGENDA:

- MEJA OPPN
- OBMOČJE OPPN
- TOČKA VPLIVNEGA OBMOČJA
- ELEKTRO PRIKLJUČEK IZ TP DOBOVA MIZARSKA (REKONSTRUKCIJA TP)
- VODOVODNI PRIKLJUČEK
- OTROŠKO IGRIŠČE
- PREDVIDEN ŽELEZNIŠKI PODHOD

0 10 20 50 m

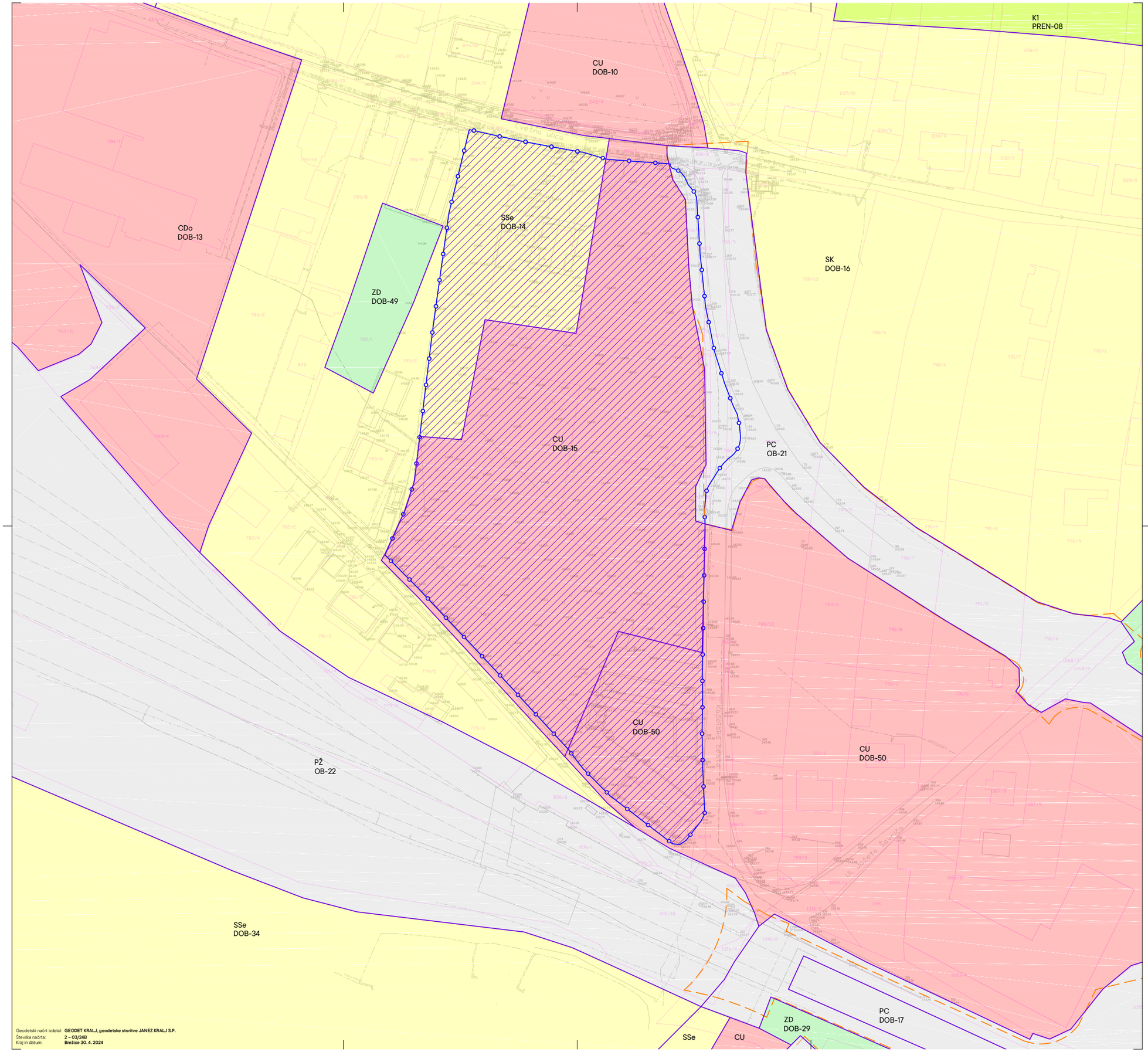
Projektant: ARPLAN d.o.o.
Arhitektura in urbanizem, Kovinarska 9, 8270 Krško
T: 05 99 28 156
M: 031 27 27 62
E: ivanka.kraljic@siol.net

Investitor	**PRIVATNI INVESTITOR**				
Prostorski akt	**OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15**				
Vrsta prost. akta	OPPN	Odg. vodja PA	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN		
Faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	Poob. prost. načrtovalec	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN		
ID PA	4385	Strokov. sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.		
Št. projekta	OPPN-02/24	Datum	marec 2026	Št. lista	15

VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

1:3500

Format: 580 x 297



OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15

LEGENDA:

- PARCELNE MEJE
- MEJA OPPN
- MEJA DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
- MEJA EUP
- SPREMEMBA NAMENSKE RABE V SSv — območja večstanovanjske gradnje
- SK — površine podeželskega naselja
- SSe — območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš
- CU — osrednja območja centralnih dejavnosti
- CDo — območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt
- ZD — druge urejene zelene površin
- K1 — najboljša kmetijska zemljišča
- PC — površine cest
- PŽ — površine železnic

0 5 10 20 m

Projektant: ARPLAN d.o.o.
Arhitektura in urbanizem, Kovinarska 9, 8270 Krško
T: 05 99 28 156
M: 031 27 27 62
E: ivanka.kraljic@siol.net

Investitor	PRIVATNI INVESTITOR		
Prostorski akt	OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15		
Vrsta prost. akta	OPPN	Odg. vodja PA	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN
Faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	Poob. prost. načrtovalec	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN
ID PA	4385	Strokov. sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.
Št. projekta	OPPN-02/24	Datum	marec 2026
			Št. lista 16

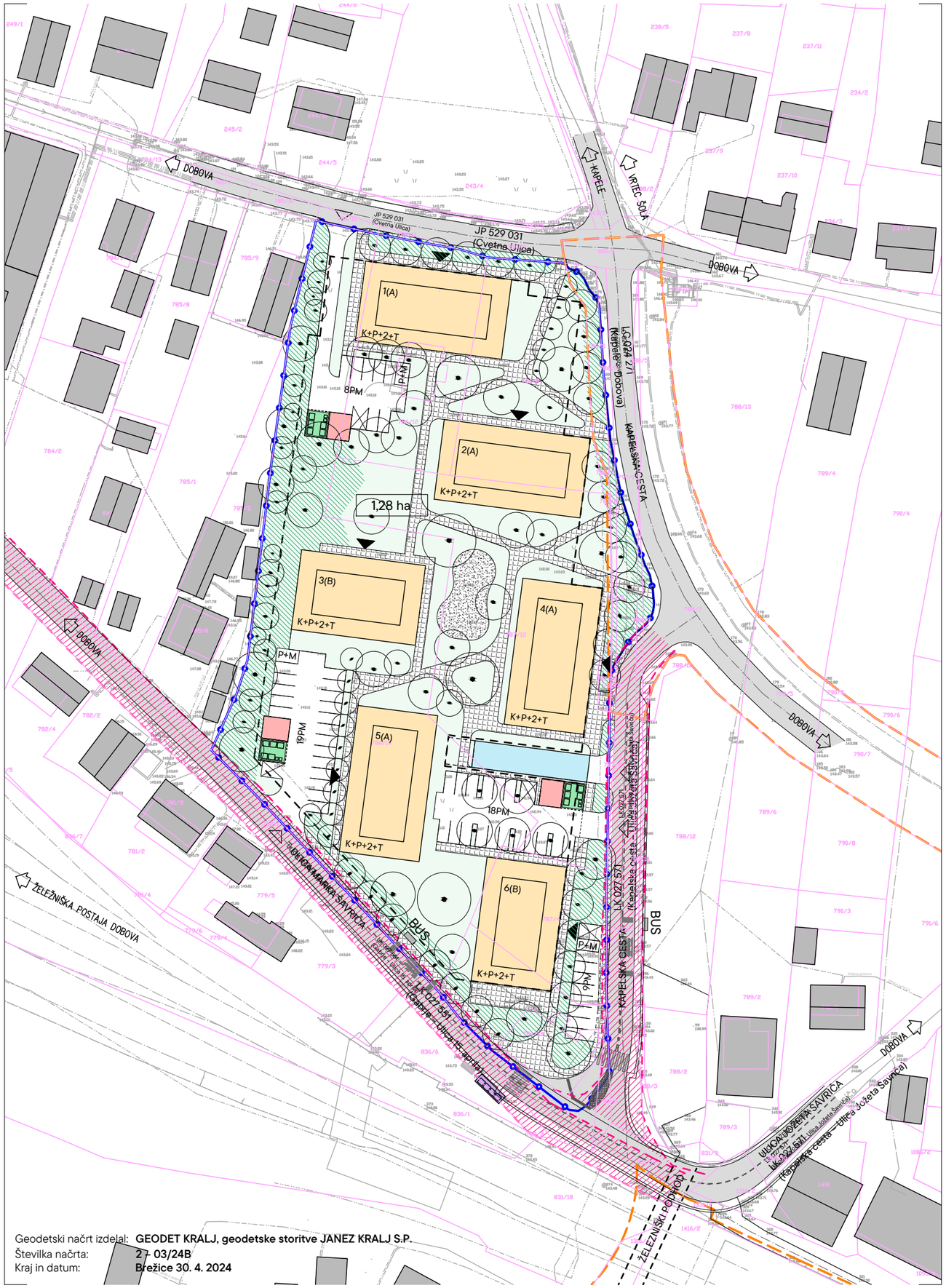
Geodetski načrt izdelal: **GEODET KRALJ, geodetske storitve JANEZ KRALJ S.P.**
Številka načrta: **2 – 03/24B**
Kraj in datum: **Brežice 30. 4. 2024**

SPREMEMBA NAMENSKE RABE PROSTORA

1:500

Format: A1

OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15



Geodetski načrt izdelal: **GEODET KRALJ, geodetske storitve JANEZ KRALJ S.P.**
Številka načrta: **2 - 03/24B**
Kraj in datum: **Brežice 30. 4. 2024**

LEGENDA:

- PARCELNE MEJE
- MEJA OPPN
- MEJA DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
- PROJEKCIJA ZUNANJEGA OBODA GARAŽE
- KORIDOR ZA ŠIRITEV CESTE
- VEČSTANOVANJSKE STAVBE
- VHOD V GARAŽO
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- ZELENI PAS NA ZAHODNEM ROBU OBMOČJA
- TRAVNATE POVRŠINE
- PEŠ POVRŠINE, TLAKOVANE POVRŠINE
- OI — OTROŠKO IGRIŠČE

- 1(A) — OZNAKA VEČSTANOVANJSKE STAVBE
- DOSTOP NA PARCELO, VHOD V GARAŽO
- VHOD V OBJEKT
- DREVESA
- 1,28 ha — VELIKOST OBMOČJA OPPN
- K+P+2+T — KLET, PRITLIČJE, 2 NADSTROPJA, STANOVANJE NA RAVNI STREHI
- 10PM — PARKIRNA MESTA
- PMM — PARKIRNO MESTO ZA MOPEDE
- PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
- ODPADKI, ZBIRNO in PREVZEMNO MESTO (mešani, biološki, plastika)
- EO — EKOLOŠKI OTOK (steklo in papir)
- Kol — KOLESARNICA
- BUS — AVTOBUSNO POSTAJALIŠČE
- OBSTOJEČE CESTE
- ŽELEZNIŠKI TIRI

0 10 20 50 m

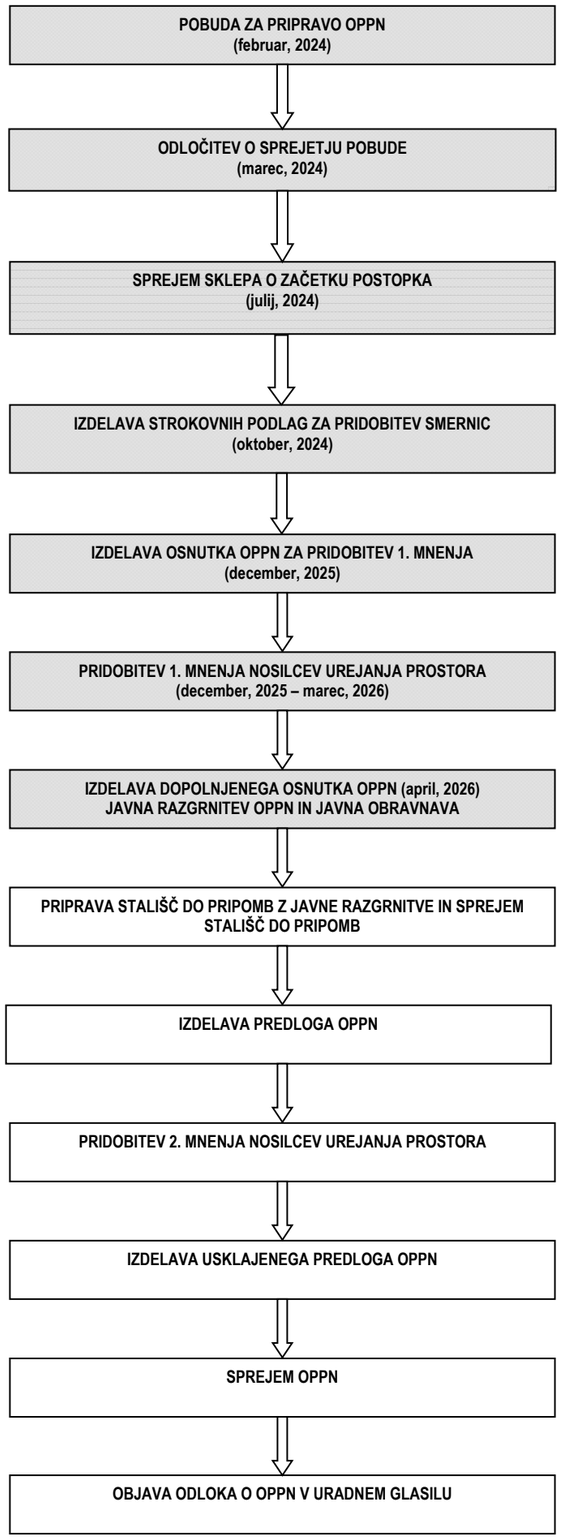
Projektant	ARPLAN d.o.o. Arhitektura in urbanizem, Kovinarska 9, 8270 Krško		T: 05 99 28 156 M: 031 27 27 62 E: ivanka.kraljic@siol.net		
Investitor	**PRIVATNI INVESTITOR**				
Prostorski akt	**OPPN ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15**				
Vrsta prost. akta	OPPN	Odg. vodja PA	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN		
Faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	Poob. prost. načrtovalec	IVANKA KRALJIĆ univ.dipl.inž.arh.spec.urb. ZAPS 0916 PA PPN		
ID PA	4385	Strokov. sodelavec	TADEJ BAJDA univ.dipl.inž.arh.		
Št. projekta	OPPN-02/24	Datum	april 2026	Št. lista	ZLO

ZAZIDALNA SITUACIJA II. ETAPA

1:1000

Format: A3

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



B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

Predmet: izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo.

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

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

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN obsega parcele št. 786/8, 786//12, 786/14, 787/12, 787/4, 786/13-del, 787/5-del, 787/10-del, 787/8-del, 787/6-del, 787/11, 786/7, 786/5-del, 786/3-del, 797/1-del, 788/9-del in 788/7-del, vse katastrska občina 1292 Gabrje in je velikosti cca 1,28 ha.

Dejavnosti: Območje OPPN je namenjeno predvsem za stanovanjske namene. V vseh večstanovanjskih stavbah je možno opravljanje spremljajočih dejavnosti, kot samozaposlitev stanujočih. V pritličju večstanovanjskih stavb z oznako 4A in 6B, ki so ob Kapelski cesti je obvezno opravljanje dejavnosti in sicer pri stavbi z oznako 6B v celotnem pritličju stavbe in pri stavbi z oznako 4A le v delu pritličja, ki je orientiran proti Kapelski cesti iz razloga, ker bo območje ob Kapelski cesti prevzelo funkcijo sekundarnega centra naselja Dobova.
Kot spremljajoče dejavnosti se lahko opravljajo različne dejavnosti vezane na trgovino (npr. trgovina dnevne oskrbe, pekarna, slaščičarna, lekarna…), gostinstvo (npr. restavracija, bar…), storitvene dejavnosti (npr. pošta, banka, frizerski in kozmetični salon, čevljar, popravila hišnih aparatov, odvetništvo, projektantske storitve, dekoraterstvo, fotografske dejavnosti, računalništvo in druge pisarniške dejavnosti), ambulantne dejavnosti (npr. zobozdravnik…), izobraževalne dejavnosti (npr. tečaji tujih jezikov…), športne dejavnosti (npr. fitnes centri…) in druge dejavnosti, ki nimajo negativnih vplivov na bivanje stanovalcev.

Vrste objektov: Na območju OPPN so glede na veljavno klasifikacijo vrst objektov dovoljene naslednje vrste objektov:
- **glavni objekti:** Tri- in večstanovanjske stavbe, kjer se vsaj polovica uporabne površine stavbe uporablja za stanovanjske namene;
- **pomožni objekti:** Gostilne, restavracije in točilnice (gostilne možne le kot funkcionalna enota znotraj objektov št. 4(A) in 6(B) in le-tem pripadajoči pomožni objekt »gostinska terasa« v obliki nadstrešnice), garažne stavbe (kolesarnica), rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (skladišče nenevarnih odpadkov (shramba posod za smeti), rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo), senčnica, otroško igrišče;
- **objekti, ki se ne klasificirajo:** priključek, vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine, ekološki otok, objekt za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah ter zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije ter drugi gradbeni posegi, kot so izkopavanja in nasipavanja obstoječega terena.

Dovoljeni so tudi drugi gradbeni posegi, kot npr.: utrjene površine, brežine, izkopi in odkopi. Na območju OPPN so glede na veljavne predpise o razvrščanju objektov dovoljeni manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

Prostorske rešitve:
Na območju OPPN se zgradi šest večstanovanjskih stavb, ki so medsebojno razporejene na način, da z medsebojnimi odmiki (cca 15 m) zagotavljajo zadostno osončenost vsake posamezne stavbe. Orientacija stanovanj v stavbah je sever – jug, tako da je daljša fasada orientirana na jug, s čimer se omogoča kvalitetno južno osončenje v stanovanjih in ugodno bivanje. V dveh stavbah, ki so ob Kapelski cesti, so stanovanja orientirana vzhod – zahod, ker je daljša fasada stavb vzporedna s Kapelsko cesto, na način da oblikuje ulično fasado bodočega sekundarnega centra naselja Dobova.
Pod večstanovanjskimi stavbami se uredi podzemna garaža za parkiranje stanovalcev. Vhod v garažo je s Kapelske ceste, s čimer se večji del prometa, predvsem zaradi hrupa, oddalji od stanovanjskih cest, kot je Cvetna ulica na severu in Ulica Marka Šavriča na jugu. Poleg navedenega bo Kapelska cesta s predmetno pozidavo in kasnejšo predvideno pozidavo na svoji vzhodni strani pridobila funkcijo mestne ulice.
Parkirišča za obiskovalce večstanovanjskih stavb in za stranke poslovnih prostorov ter parkirišča za invalide, motorna in navadna, oziroma električna kolesa se uredijo na treh lokacijah na terenu med stavbami, in sicer eno parkirišče za dve stavbi. Ob parkiriščih se v pomožnem objektu, ki oskrbuje dve stavbi, uredijo prostori za postavitev posod za smeti in kolesarnica.
V osrednjem delu območja OPPN se uredi otroško igrišče. Na območju se uredi zelene površine in tlakovane funkcionalne površine.

Večstanovanjska stavbe – glavni objekt:
- Za umestitev večstanovanjskih stavb v prostor je določena gradbena meja, ki določa prostor za pozidavo stavb, ki je velikosti 33,0 m x 18,0 m za stavbe z oznako A, oziroma 28,0 m x 18,0 m za stavbe z oznako B. Stavbe so lahko manjših tlorisnih dimenzij.
- Tloris stavbe je v osnovi podolgovate oblike, kar pomeni, da je lahko pravokotne oblike, lahko je sestavljena iz med seboj zamaknjenih volumnov ali pa ima dodane oziroma odvzete posamezne dele. Vse te različice morajo v osnovi ustvarjati vtis podolgovate oblike stavbe.
- Višina stavb je največ do 13,00 m nad koto pritličja, ki je določena in sicer, 143 m n.v. s toleranco 30 cm. Glede etažnosti so to stavbe s pritličjem in dvema nadstropjema ter terasno etažo (P+2+T), ki je od zunanjega roba osnovnega tlorisa stavbe zamaknjena v notranjost za najmanj 4,0 m. Zamik zadnje (terasne) etaže je predviden z namenom vizualnega zmanjšanja višine stavbe, ker se območje OPPN neposredno navezuje na obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo, za katero so značilne pritlične in enonadstropne stavbe z dvokapno streho, naklona do 40° in višine do 10,0 m;
- Zaradi stika območja večstanovanjskih stavb z drobno individualno stanovanjsko pozidavo se z urbanističnimi in arhitekturnimi elementi stremi k zmanjšanju volumnov stavb. S tem namenom morajo biti fasade členjene na različne načine, npr. z zamiki volumnov in s tem drobljenjem osnovnega volumna, z dodajanjem in odvzemanjem volumna ter ustvarjanjem igre svetlobe in sence na fasadah. Členitve fasad se lahko doseže tudi z ustvarjanjem ritma drobnih fasadnih elementov (npr. stebri, brisoleji), ki dajo videz lahkotnosti stavbe, z barvo ali/in materiali, z večjimi steklenimi površinami ipd. Osnovni material fasade je omet svetlih, toplih zemeljskih barv ali bele barve, ki so značilne za okoliško pozidavo. Ograje na balkonih so transparentne.
- Del glavnega objekta je podzemna garaža za parkiranje stanovalcev večstanovanjskih stavbah. Nad garažo se uredi najmanj 1,2 m sloja zemlje, ki omogoča ureditev zelenih površin med večstanovanjskimi stavbami.
- Lega stavb: po površini so omejene z gradbeno mejo, ki je razvidna v grafičnem prikazu Zazidalna situacija.

Pomožni objekti:
- Pomožne stavbe na območju OPPN so pritlične stavbe, višine do 4,0 m, za shranjevanje posod za odpadke in koles, senčnica za oddih stanovalcev ter nadstrešnice pri poslovnih prostorih (npr. gostinskemu lokalu).
- Predvideva se ena stavba, v kateri se uredi prostor za posode za odpadke in za shrambo koles, ki se umesti ob parkirišča, čim bliže prometnicam in služi najmanj dvema večstanovanjskima stavbama.
- Strehe so ravne, fasade so iz ometa ali pločevine grafitno sive barve.
- Senčnice se oblikujejo kot nadstrešnice, postavljajo se kot samostojne na utrjenih in zelenih površinah in sicer ena za najmanj dve večstanovanjski stavbi.
- Strehe so ravne. Nadstrešnice ob Kapelski cesti, pri stavbah z oznako 4(A) in 6(B), imajo ravno streho, prepovedane so lesene konstrukcije.

Infrastruktura:
VODVODNO OMREŽJE — Za napajanje novih objektov se zgradi nov javni sekundarni vodovod, ki se priključi na obstoječi javni primarni vodovod NL Ø 200 mm, v jašku, ki je na parceli št. 797/1, k.o. 1292 Gabrje, ob vzhodni meji območja OPPN. Vsaka posamezna stavba mora imeti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomerom, ki je zunaj stavbe. Merjenje porabe vode za stanovanjski in poslovni del objekta se izvaja ločeno.
HIDRANTNO OMREŽJE —Na območju OPPN se upošteva obstoječe hidrante in postavijo se tudi novi nadzemni hidranti za gašenje požara.
KANALIZACIJSKO OMREŽJE — Komunalna odpadna voda: Nova objekta na severu območja OPPN se preko internih kanalizacijskih priključkov priključita na obstoječi javni primarni gravitacijski fekalni kanalizacijski vod, ki poteka po Cvetni ulici. Objekti osrednjega in južnega dela območja OPPN se priključijo na obstoječi, javni, primarni, gravitacijski fekalni kanalizacijski cevovod, ki poteka po Ulici Marka Šavriča, ob južni meji območja OPPN.
Padavinska odpadna voda: S streh objektov se vodi v ustrezno dimenzioniran zbiralnik ali/in v cevni zadrževalnik, ali več njih razpršenih po območju OPPN. Z utrjenih površin ter parkirišč se preko lovilca olj vodi v cevni zadrževalnik (ali več njih) ali ustrezno dimenzionirane posamezne ponikovalnice.
ELEKTRIČNO OMREŽJE IN JAVNA RAZSVETLJAVA — Nove stavbe se priklopijo na TP 20/0,4 kV Dobova mizarska, ki se zaradi povečanja kapacitete rekonstruira na 2x 1000 KvA. Za napajanje območja OPPN se zgradi nov NNKB, ki poteka podzemno v zaščitni cevi Ø 160 mm. Trasa novega NNKB poteka po osrednjem delu območja OPPN. Vsaka posamezna večstanovanjska stavba se preko internega elektro priključka priključi na nov NNKB.
Ob rekonstruiranih obstoječih cestah, ob pešpoteh znotraj območja OPPN, ob otroškem igrišču in ob parkiriščih se postavijo svetilke javne razsvetljave.
TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE — Obstoječi TK vod, ki poteka ob Kapelski cesti se od križišča Kapelske ceste in Ulice Marka Šavriča do križišča Kapelske ceste in Cvetne ulice opusti in nadomesti z novim vodom PVC Ø 125 mm. Od novega TK voda, ki poteka ob Kapelski cesti, se do posameznih objektov izvedejo posamezni odcepi s cevjo AC Ø 50 mm. Posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice.
ODPADKI — Na območju OPPN se odpadki zbirajo na zbirnih mestih, ki so urejena v pomožni stavbi na parkiriščih, in so v bližini javnih prometnic. Predvidena so tri zbirna in hkrati odjemna mesta — vsako urejeno za dve stavbi skupaj. Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, steklovina ter ostali odpadki), ki se jih lahko predeluje, se zbirajo ločeno v zabojnikih in se jih odvaža na nadaljnjo predelavo.
OGREVANJE — Za ogrevanje se lahko koristijo energenti, ki jih dovoljuje zakonodaja, obnovljivi viri energije in zemeljski plin.

Pripravljavec: OBČINA BREŽICE
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice

Naročnik: PRIVATNI INVESTITORJI

Investitor: PRIVATNI INVESTITORJI

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

»ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO DOBOVA, EUP DOB–15«

DOPOLNJEN OSNUTEK ZA JAVNO RAZGRNITEV

kartografska podlaga: 1: 1000
Datum: april 2026

PRIPOMBE – po sklopih

1. **KONTINUITETA POZIDAVE – URBANISTIČNI VIDIK**

- Pozidava mora biti skladna z obstoječo arhitekturno podobo in značajem Dobove.
- **Ne spoštuje se obstoječe arhitekture in merila prostora**. Šest velikih blokov na tako majhnem območju deluje **vsiljeno in preveč agresivno za okolje**, kakršno je Dobova.
- Načrtovana gradnja šestih večstanovanjskih objektov s poslovnimi prostori ne predstavlja zgolj gradnje novih stanovanj, temveč **popolno spremembo značaja dela naselja**, ki je danes pretežno sestavljen iz individualne stanovanjske gradnje.
- Dobova mora **ostati vas**, **ne** da se sredi naselja gradi **mestna soseska**.
- Predlagani višinski gabariti pomenijo preveliko gostoto pozidave in **degradacijo prostora**. Dobova je **podeželsko naselje**, kjer prevladujejo enostanovanjske hiše, zato **večstanovanjski objekti v predlagani obliki niso primerni za to območje**.
- Popolnoma se **zanemarja obstoječi značaj naselja**. Dobova ni mesto z velikimi večstanovanjskimi objekti, ampak kraj hiš, vrtov, odprtih pogledov in bolj umirjenega, podeželskega videza.
- Vedno več slovenskih krajev zaradi takšne gradnje izgublja svojo prepoznavnost in identiteto. Tudi Dobova postaja samo še prostor za gradnjo, **brez občutka za okolje in ljudi, ki tukaj živimo**.
- Namesto prijetnega naselja družinskih hiš bo nastala moderna blokovska pozidava, ki bo močno **izstopala iz okolice in popolnoma spremenila podobo kraja**. Takšna gradnja **ne dopolnjuje** naselja, ampak ga **razvrednoti**.
- Nesprejemljivo, da se sredi vasi obkroženi s travniki in njivami gradilo večstanovanjsko naselje, še bolj pa ko pogledamo podrobnosti naj bi to naselje imelo 6 stanovanjskih blokov višine cca 13 metrov. Smatram, da takšne zgradbe in količina cca 140 stanovanj **nikakor ne spadajo v vaško okolje**.
- Tako kot ostali krajani, ki smo morali pri gradnji lastnih objektov slediti merilom in pogojem gradnje z namenom uskladitve z obstoječo podobo naselja, tako naj tudi za nove posege v prostor veljajo enaka merila.
- Predvideni bloki z velikimi gabariti, ravnimi strehami in moderno mestno podobo v tak prostor preprosto ne sodijo.
- Predvideni objekti so popolnoma neprimerni za prostor, v katerega se umeščajo.
- Takšna gradnja **bo popolnoma izstopala iz obstoječega okolja in ustvarila moderno mestno sosesko**, ki v Dobovo enostavno ne sodi. S tem se bo **izgubil videz kraja, ki ga prebivalci poznamo in cenimo**.
- Na območju, kjer bi bila povsem smiselna in sprejemljiva gradnja individualnih hiš, se sedaj načrtuje intenzivna večstanovanjska soseska s poslovnimi dejavnostmi, podzemnimi garažami in novim “sekundarnim centrom” Dobove. Toda Dobova ni mesto. In **veliko ljudi se je za življenje tukaj odločilo prav zato, ker ni mesto**.

- Opozorilo, da **Ministrstvo za naravne vire in prostor** v svojem mnenju opozarja, da se z **novo tipologijo gradnje posega v prepoznavno morfologijo in tipologijo naselja** Dobova, da ni jasno zagotovljena ustrezna družbena infrastruktura za predvideno povečanje števila prebivalcev ter da projekt vsebuje številne pomanjkljivosti, nejasnosti in neusklajenosti. Ministrstvo izrecno opozarja tudi, da ni ustrezno pojasnjeno, zakaj je sprememba namenske rabe prostora sploh potrebna in kakšen javni interes naj bi tak poseg dejansko zasledoval.
  ZAHTEVE:
- **Prilagoditi gostoto pozidave, zmanjšati velikost predvidenih gradenj in oblikovanje prilagodi značaju naselja Dobova. Dobova ne potrebuje velikih blokovskih naselij, ampak premišljen razvoj, ki spoštuje obstoječe okolje, značaj kraja in kakovost življenja domačinov.**
- Ponovna strokovna proučitev in ocena **primernosti arhitekturnih rešitev glede na obstoječe stanje in značaj kraja Dobova.**
- Ponovno potrebno preveriti ali Dobova sploh potrebuje tako hitro širitev na tako majhni površini.
- **proti spremembi namenske rabe prostora v SSv, ostane naj SSe** s pozidavo individualnih objektov, ki se bodo ustrezno vklopili v obstoječe okolje.

2. PREDIMENZIONIRANI OBJEKTI

- Večstanovanjski objekti v predlagani obliki in obsegu niso primerni za to območje,
- Sedaj na širšem območju prevladujejo eno- ali dvostanovanjski objekti z maksimalno višino 7-8 m.
- Predvideni objekti višine do 13 metrov **bistveno presegajo višino obstoječih objektov** v okolici, ki so visoki približno od 6 do 8 metrov, večinoma z dvokapnimi strehami,
- Umestitev tako visokih in masivnih objektov med obstoječe hiše je po mojem mnenju neprimerna ter estetsko moteča.
- Nasprotujem umeščanju večstanovanjskih objektov predvidenih gabaritov in v takšnem obsegu na tej lokaciji.
- Neprimernost tako velikih in visokih objektov na konkretni lokaciji glede na okolico.
- Zaprepaden sem že nad samo idejo o gradnji tovrstnih večstanovanjskih objektov.
- 13 metrski stanovanjski objekti v načrtovano okolje ne pašejo in so neprimerni glede na vso okolico – sedaj so tu le eno ali dvostanovanjski objekti z maksimalno višino 7-8 m.
- Bloki dimenzij približno 33 x 18 m in višine 13 m so za območje Dobove preveliki in predimenzioirani.
- S projektom se v nobenem primeru ne strinjam.
- Podajam uradne pripombe in strogo nasprotovanje projektu v predvidenih gabaritih.
- ZAHTEVE:

1. **zmanjšanje števila stavb in etaž**, oziroma **ni potrebno spremeniti namenske rabe prostora v SSv, ostane naj SSe** s pozidavo individualnih objektov, ki se bodo ustrezno vklopili v obstoječe okolje.
2. **znižanje dopustne višine** novih objektov na max. 8 m, skladno z okolico.
3. **Zmanjšanje etažnosti za stavbe ob Ulici Marka Šavriča:** Stavbi 3B in 5A (najbližji moji nepremičnini) naj imata etažnost P+1 namesto K+P+2+T. Višina ~8 m bi bila sorazmerna z obstoječo seseko.
4. **Povečan odmik od južne meje OPPN:** Minimalni odmik stavb 3B in 5A od linije Ulice Marka Šavriča naj bo vsaj 15 m (enako kot medsebojni odmiki novih stavb).

3. GOSTOTA POSELITVE

- Na površini 1,3 ha se načrtuje pregosta pozidava, ki ni skladna z značajem kraja. Dobova je bila vedno kraj pretežno enostanovanjskih hiš, s podeželskim in umirjenim videzom, ne pa območje velikih modernih blokov z ravnimi strehami.
- Prevelika gostota poselitve:

	Površina	Prebivalci	Gostota (os./ha)	Razmerje Gostote
Dobova (SURS, 2020)	254 ha	703	2,8	/
OPPN DOB-15	1,28 ha	~ 400	312	111x večja

- Pri Dobovi gre za "naselje podeželskega značaja", kjer je takšen skok v gostoti (312 os./ha) brez primere v slovenskem prostoru.
- OPPN sam v točki 9.12.3 navaja, da "OPN v 6. členu določa, da Dobova izgublja značaj podeželskega naselja in postaja delno urbano naselje." Beseda "postaja" jasno nakazuje, da preobrazba še ni zaključena. Kljub temu OPPN načrtuje gostoto, ki presega gostoto večine mestnih četrti v Sloveniji. To ni vzdržen razvoj - to je skok čez vse vmesne faze urbanizacije.
- Takšna gostota prebivalstva ni skladna z značajem območja, ki je namenjeno individualni gradnji, kmetijstvu, travnikom in mirnemu vaškemu življenju.
- Na tako majhnem prostoru je gostota 400 – 500 preb. Absolutno preveč.
- Celotno prebivalstvo Dobove bi se povečalo kar za 60-70 odstotkov.
- ZAHTEVE:
  1. **Pojasniti, na kateri metodologiji temelji** odločitev za tako visoko gostoto in kako je ta **skladna s ciljem** "vzdržnega razvoja" ter postopne urbanizacije Dobove.
  2. Občina naj razloži oz. pojasni ali je res vse zgoraj navedeno **skladno z ciljem vzdržnega razvoja in postopne urbanizacije Dobove**.

4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

- šola, vrtec – nezadostne kapacitete,
- če se upošteva še načrtovana gradnja stanovanjskih hiš (o.p. OPPN Kaptol), bi se število prebivalcev tega dela Dobove na zelo majhnem območju lahko podvojilo – obstoječa infrastruktura in ustanove tega ne bodo zmogle.
- Kot starša otrok ne razumeva, kako lahko občina načrtuje tako intenzivno širitev stanovanjske pozidave, ne da bi **hkrati jasno predstavila rešitve glede zdravstvene oskrbe, vrtca in osnovne šole**. Že danes se prebivalci Dobove in širše občine Brežice soočamo z resnim pomanjkanjem zdravnikov družinske medicine in pediatrične oskrbe. Pediatrične ambulante so preobremenjene do te mere, da številni novorojenčki nimajo možnosti vključitve pri lokalnem pediatru, zato so starši prisiljeni svoje otroke voziti tudi v Novo mesto. Takšno stanje je nedopustno že danes, še toliko bolj pa ob načrtovanju dodatne intenzivne rasti prebivalstva.
- Enako velja za **vrtec in osnovno šolo**. Vzgojiteljev in strokovnega kadra primanjkuje, prostorske kapacitete pa so omejene. Iz javno razgrnjene dokumentacije ni razvidno, kako bo občina zagotovila ustrezne dodatne zmogljivosti za nove prebivalce, niti ali je bila sploh izdelana resna analiza nosilnosti obstoječe družbene infrastrukture.
- ZAHTEVE:
  1. Projekt se naj ponovno strokovno preuči ter da se celovito ocenijo kapacitete šole in vrtca.
  2. Zahtevam demografsko-socialno presojo kumulativnih vplivov na infrastrukturo (šola, vrtec).

5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- Že sedaj ob močnejšem deževju težave s kanalizacijo, vdor meteornih vod v kanalizacijo, poplavljanje. Ali so kapacitete ustrezne za novih 140 stanovanj ter dodatne dejavnosti (gostinstvo, trgovine idr.)?
- Neprimerna kanalizacijska infrastruktura v Cvetni ulici in Ulici Marka Šavriča.
- Že sedaj problemi s kanalizacijo v Cvetni ulici.
- Izražam resne pomisleke glede preobremenjenosti komunalne infrastrukture tem delu Dobove:
  - **Problematika kanalizacijskega sistema (Dobova-sever)** (4): Kmalu po izgradnji novega kanalizacijskega sistema na tem območju smo se stanovalci Cvetne ulice in Velikega Obreža soočili z dvema večjima izrednima dogodkoma, ki sta povzročila poplave v kletnih prostorih stanovanjskih hiš in veliko gmotno škodo:
    - poplavitev kanalizacijskih črpalk v Cvetni ulici zaradi padavinskih voda. Okvara je bila začasno sanirana s prestavitvijo črpalk na višji nivo ob potoku Gabernica.
    - zamašitev kanalizacijskega sistema vdora vode v hiše je prišlo zaradi zamašitve na stiku kanalizacijskih cevi iz Cvetne ulice in Velikega Obreža. Težava se je reševala urgentno s spiranjem pod visokim pritiskom, vendar brez dolgoročne in celostne sistemske rešitve.

- Iz teh izkušenj jasno izhaja, da sistem ob izgradnji ni bil primerno zatesnjen saj ob večjih nalivih vanj vdirajo meteorne vode.

– Mnenje, da obstoječa infrastruktura ni kapacitirana za tolikšno pozidavo/gostoto.
– ZAHTEVE:
  1. Projekt naj se ponovno strokovno preuči ter da se celovito ocenijo vsi vplivi na infrastrukturo in prometno varnost.
  2. Zahtevam demografsko-socialno **presojo kumulativnih vplivov na infrastrukturo** (promet, komunala).
  3. Glede na to, da bo novo blokovsko naselje drastično povečalo obremenitev obstoječe infrastrukture, od Občine Brežice in upravljavca Komunala Brežice d.o.o. zahtevam **pisno obrazložitev naslednjih vprašanj**:
     – Kakšno je trenutno dejansko stanje kanalizacijskega sistema na območju Dobova-sever?
     – Katere konkretne tehnične izboljšave in spremembe so bile na sistemu implementirane po preteklih poplavah?
     – Ali je bila kanalizacija ustrezno sanirana, da bo v prihodnje preprečevala vdor meteornih vod in omogočala nemoteno odvajanje odplak?
     – Na kakšen način je načrtovan priklop novega naselja, da se prepreči preobremenitev in
     – ponovno poplavljanje obstoječih hiš?
  4. V odloku se v določbi Ogrevanje v 21. členu izbriše »veter«.

6. PROMETNA PROBLEMATIKA

– neustrezna kategorizacija:
  • Kapelska cesta (LC 024271 / LK 027571): mestna/lokalna cesta, širina ~4,0 m, dvosmerni promet, enostranski pločnik, javna razsvetljava.
  • Cvetna ulica (JP 529031): JAVNA POT, širina ~4,0 m, dvosmerni promet, enostranski pločnik, javna razsvetljava.
  • Ulica Marka Šavriča (LK 027551): lokalna krajevna cesta, širina ~3,5 m, dvosmerni promet, BREZ PLOČNIKA, javna razsvetljava.
– Skrbi nas prometna ureditev. Že sedaj so obravnavane ceste ozke in ponekod komaj primerne za srečevanje vozil. **Ne vidimo možnosti za ustrezno širitev Ulice Marka Šavriča**, vsaj na tistem delu ne, ki je pozidan z obeh strani ulice. Obstoječi objekti so že sedaj tik ob ulici. V preteklosti so nam za cesto zemljišča že vzeli, a nikoli plačali, zato **dodatnega zemljišča več ne (pro)damo**.
– **Ulica Marka Šavriča** je bila nekoč mirna, spokojna ulica, kjer si se lahko brez skrbi sprehajal, kjer so se otroci vozili s kolesi in kjer si imel občutek varnosti in domačnosti. Danes je promet občutno povečan. Po ulici se vozijo avtobusi skoraj vsako uro, vse več je **težkih tovornjakov in prometa**, ki v tako ozko in pretežno stanovanjsko ulico preprosto ne sodi. Zaradi nove soseske promet še dodatno povečal, ob tem pa se že

omenja **širitev ceste**, kar pomeni poseg v zasebna zemljišča in odvzem delov naših parcel ter ograj.

- **Prometna preobremenitev Ulice Marka Šavriča**: Cvetna ulica je kljub večji širini in boljši opremljenosti (pločnik!) kategorizirana kot javna pot — to pomeni, da je po zakonodaji (Zakon o cestah, ZCes-2) ZAPRTA ZA TOVORNI IN TRANZITNI PROMET. Ulica Marka Šavriča je lokalna krajevna cesta in je zato edina legalna tranzitna dostopna os za dostavna in servisna vozila novih blokov.
- Posledica: celoten dostavni promet za 134 stanovanj (selitve, dostave, servisna vozila, smeti, gradbeni promet med gradnjo) bo potekal po Ulici Marka Šavriča — cesti brez pločnika, široki 3,5 m, na kateri jaz in ostali lastniki individualnih hiš živimo. Moja hiša je od roba ceste oddaljena le ~3 metre.
- OPPN tega problema sploh ne obravnava. **Prometna idejna rešitev (Dolenjska projektiva, februar 2026)** v času javne razgrnitve **ni bila** del javno razgrnjene dokumentacije.
- Parkirišča za obiskovalce in avtobusno postajališče tik pred okni obstoječih objektov: pred okni obstoječih stanovalcev Ulice Marka Šavriča bo kombinacija ~18 parkirnih mest za obiskovalce, avtobusnega postajališča in dostavnega prometa za 134 stanovanj. To je bistvena sprememba bivalnega okolja, ki ni bila ocenjena z vidika hrupa, svetlobnega onesnaževanja in emisij.
- Obstoječe križišče Kapelske ceste in Cvetne ulice je neustrezno.
- **Prometna preobremenitev Ulice Jožeta Šavriča**: nova gosta pozidava bo generirala večji promet, ki bo obremenilo že preobremenjeno cesto, ki je brez pločnika in ni kapacitirana za tolikšen promet.
- Prometna problematika v predloženih dokumentih sploh ni obravnavana.
- ZAHTEVE:
  2. V projektnih pogojih se izrecno **prepove tranzitni tovorni promet** po **Ulici Marka Šavriča** za namen gradnje in obratovanja novih blokov.
  3. Elaborat prometne ureditve se priloži javno razgrnjeni dokumentaciji in vključuje: natančen načrt rekonstrukcije Ulice Marka Šavriča z izgradnjo pločnika vzdolž celotne meje OPPN; prometni načrt za čas gradnje (dostava, gradbiščni promet, odlaganje materiala); in kapacitetno analizo obstoječih cest.
  4. Zunanje parkirišče ob Ulici Marka Šavriča se prestavi vsaj 20 m v notranjost parcele OPPN.
  5. Premestitev avtobusnega postajališča neposredno pred obstoječe hiše se podvrže posvetovanju z neposredno prizadetimi lastniki.
  6. Izvede se analiza hrupa in svetlobnega onesnaževanja parkirišča in postajališča za obstoječe objekte vzdolž Ulice Marka Šavriča.

7. PLOČNIK, KOLESARSKA STEZA

- Pločnik in kolesarska steza nista urejena na celotnem območju. Otroci do šole nimajo urejene varne poti.

- ključna problematika skriva na nadaljevanju poti: pločnik od križišča Cvetne ulice s Kapelsko cesto do same osnovne šole še vedno ni primerno razširjen.
- ZAHTEVE:
  1. prioritetno bi bilo treba urediti nadaljevanje pločnika in kolesarske steze od podvoza do Osnovne šole oziroma vrtca, v enaki širini, kot poteka od podvoza do transformatorja »Dobova Mizarska«, in sicer še pred začetkom kakršnihkoli drugih posegov na tem območju.
  2. Gre za šolsko pot ob prometni državni cesti, ki jo vsakodnevno uporabljajo otroci in kolesarji. Nedopustno je potrditi projekt, ki bo drastično povečal število prebivalcev, še preden se uredi ta kritična točka. **Pričakujem, da bo Občina Brežice na državni ravni prednostno urgirala za širitev tega dela pločnika pred kakršnim koli začetkom gradnje blokov**.

8. PREUSMERITEV KAMIONSKEGA PROMETA NA UL. MARKA ŠAVRIČA IN JOŽETA ŠAVRIČA

- Kamionski promet se prepove po Kapelski ulici in le-ta usmeri na ul. Marka Šavriča in Jožeta Šavriča. Kakšna je ustreznost križišča glavne Kapelske ceste in Ulice Jožeta Šavriča? Ob tem je potrebno vzeti v obzir, da je po Cvetni ulici kljub razširitvi in pločniku še vedno prepovedan promet za kamione in avtobuse.
- ZAHTEVA:

1. naj se površina za ceste PC ne spreminja v SSv, naj se raje uporabi za širitev zavoja, da bodo lahko kamioni iz Cvetne lažje zavijali na obvoznico. In obrazložitev zakaj je še vedno tretirana kot Javna pot. Lahko si samo predstavljamo kako bo potekal promet po naši ulici v času gradnje ob vseh teh omejitvah. Zahtevamo obrazložitev.

9. PEŠ PREHOD ČEZ ŽELEZNICO: varnostni problem za 400 novih stanovalcev

- 400 novih stanovalcev bo peš do železniške postaje, centra, šole in avtobusnih postajališč hodilo bodisi po Ulici Marka Šavriča (brez pločnika, 3,5 m široka) bodisi bo prečkalo železnico neformalno — obe varianti sta nevarni. To ni le težava novih stanovalcev, temveč povečana prometna nevarnost za obstoječe stanovalce Ulice Marka Šavriča, kjer pešci in vozila že danes nimajo urejenega skupnega prostora.
- ZAHTEVA:
  1. Izgradnja varnega peš/kolesarskega podhoda pod železnico se uvrsti med obvezne pogoje za pridobitev UPD za 2. etapo. OPPN sam to potrebo prepoznava — ni razloga, da ostane le priporočilo.
  2. V zloženki katero sva prejela na Javni razgrnitvi je na stičišču Ul. Jožeta Šavriča in Ul. Marka Šavriča označen »ŽELEZNIŠKI PODHOD«. Obrazložitev prosim, saj o tem ni bilo nič govora.

10. ZELENE UREDITVE

- Zaradi dreves, ki bodo zasajena čisto na meji z mojo parcelo, bo listje odpadalo na moje dvorišče.
- Pomanjkljivosti v 16. členu OPPN:

  • **Za južno stran OPPN** tak varovalni pas sploh ni predviden — le "zasaditev drevoredov ob Ulici Marka Šavriča," kar je povsem različen ukrep (drevored na nasprotni strani ceste ne ščiti zasebnosti niti ne blokira pogledov iz višjih etaž na sosednja dvorišča).

  • **Vrsta dreves ni specificirana:** "Visoka drevesa listavcev" je preširoka definicija. Breza raste do 15 m, hrast do 30 m, japonska češnja do 6 m. Brez specifikacije minimalnih višin ob polni rasti in minimalnih sadilnih velikosti (standard: sadike min. 3× zalista višina 3 m, obseg debla min. 14 cm) varovalni pas v resnici ne zagotavlja ničesar.

  • **Čas zasaditve ni določen:** OPPN v 16. členu sicer določa, da je "izvedba vseh zasaditvenih in zatravitvenih del pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja." Toda visoko drevo potrebuje 10–15 let, da doseže zasenčujočo višino. Stanovalci se bodo vselili v bloke takoj, investitor bo pridobil uporabno dovoljenje z mladimi sadikami, zasebnost obstoječih sosedov pa ne bo zagotovljena.

  • **Ni določen nadzor investitorja** glede vzdrževanja zasaditve po pridobitvi uporabnega dovoljenja. Kdo zagotavlja, da zeleni pas čez 10 let ne bo posekan ali zanemarjen?

  • **Pomanjkljiva specifikacija zelenega pasu:** OPPN v 16. členu Odloka določa obveznost zasaditve, toda brez parametrov, ki bi bili pravno izvršljivi pri gradbenem nadzoru in pri pridobitvi uporabnega dovoljenja. Konkretno: ni določeno, kdaj mora zeleni pas doseči funkcionalno zasenčevalno višino; ni določena minimalna sadilna velikost; ni določen mehanizem vzdrževanja po pridobitvi UPD; ni določena sankcija ob neizpolnjevanju.

- <u>ZAHTEVE</u>:
  1. **Zeleni varovalni pas** se predvidi vzdolž CELOTNE meje OPPN z obstoječo individualno zazidavo — torej **tudi na južni strani (ob Ulici Marka Šavriča)**, na notranji strani parcele OPPN; širine min. 4 m, z visokimi drevesi (min. višina sadike 3 m, funkcionalna višina 6 m pred UPD)
  2. V odloku se določijo: **minimalna višina** dreves ob sadnji (sadike višine min. 4 m), minimalni obseg debla, ime vsaj 3 priporočenih vrst z navedbo pričakovane višine ob zrelosti (min. 10 m), ter minimalna gostota zasaditve (min. 1 drevo na 3 m dolžine pasu).
  3. Zeleni pas mora **doseči funkcionalno zasenčujočo višino** (min. 6 m) **pred** pridobivanjem prvih uporabnih dovoljenj — ne šele ob sadnji. Alternativno: investitor pred pridobivanjem UPD postavi vmesno fizično zasenčevalno pregrado (npr. lesena ograja z zelenim zaslonom višine min. 2 m) do časa, ko zasaditve dosežejo funkcionalno višino.
  4. V 16. člen Odloka se dodajo naslednji **obvezni parametri za zeleni pas**: minimalna višina sadik ob sadnji 3 m (standard: hochstamm); minimalni obseg debla 14 cm; na vsakih 3 m dolžine pasu vsaj 1 visoko drevo; dosežena

funkcionalna višina min. 6 m je pogoj za UPD; vzdrževanje zagotavlja investitor 10 let po pridobitvi UPD z depozitom ali bančno garancijo.

11. ZMANJAŠANA KVALITETA BIVANJA OBSTOJEČI POZIDAVI IN NEGATIVNI VPLIVI

- Gradnja 13 m visokih blokov je preblizu obstoječim enostanovajskim objektom, kar pomeni, da mi bodo **v celoti zastrli pogled** iz hiše, zastrlo ga bo že 6 dreves, ki bodo zasajeni čisto na meji z mojo parcelo.
- Neposredno ob moji hiši bo vhod na severno parkirišče, kar bo pomenilo konstantno vožnjo avtomobilov. Vse to bo povzročalo **nemir direktno pod oknom moje spalnice in dnevne sobe**.
- Pred okni obstoječih stanovalcev Ulice Marka Šavriča bo kombinacija ~18 **parkirnih mest** za obiskovalce, **avtobusnega postajališča** in **dostavnega prometa** za 134 stanovanj. To je bistvena **sprememba bivalnega okolja, ki ni bila ocenjena z vidika hrupa, svetlobnega onesnaževanja in emisij**.
- Vizualni zid in **izguba zasebnosti** — obstoječe stanovanjske hiše so oddaljene le 15–20 m od novih blokov:
  Načrtovane stavbe imajo gabarit K+P+2+T, višino do 13 m. Moja hiša je visoka P+1, torej ~7–8 m. Iz 2. nadstropja in terasne etaže novih blokov bo **neposreden pogled** v moje dvorišče, vrt in bivalne prostore na severni strani hiše. To **je kršitev zasebnosti**, ki je z razdaljo 15–20 m pri višini 13 m ni mogoče odpraviti brez aktivnih ukrepov (orientacija oken, zasloni, zasaditve).
  OPPN tega vprašanja ne obravnava. Analiza zasebnosti sosednjih nepremičnin v dokumentaciji ne obstaja.
- Pri načrtovanju se premalo upošteva mnenje ljudi, ki tukaj dejansko živimo. Prebivalci bomo nosili posledice takšne pozidave vsak dan – izgubo zasebnosti, več hrupa, več svetlobnega onesnaževanja in popolnoma spremenjeno podobo kraja.
- Ta projekt bo pomenil **znižanje vrednosti nepremičnin**, ki se trenutno nahajajo v prijetnem, mirnem okolju, kar z novim projektom ne bo več.
- Ne samo da bomo morali živeti z bistveno več hrupa, prometa, izgubo miru in spremembo značaja naselja, temveč bomo morali za to še žrtvovati del lastne zemlje. Za kaj pravzaprav? Za dodatni hrup, več prometa in popolno izgubo kvalitete bivanja, zaradi katere smo se sploh odločili živeti tukaj?
- MNVP v svojem mnenju opozarja na problem **vpliva železniškega območja, hrupa in vibracij** ter dejstvo, da zaščitni ukrepi niso ustrezno pojasnjeni.
- **Hrup železnice — odbojni učinek novih stavb na obstoječe stanovalce** (4, 5, 6):
  - OPPN v točki 9.7.1 obravnava le vpliv železniškega hrupa na nove stanovalce (in predvideva aktivne fasade novih stavb orientirane stran od železnice). Ne obravnava pa **povratnega fizikalnega pojava**: šest novih 13-metrskih blokov bo delovalo kot **akustični odbojniki**, ki bodo del železniškega **hrupa odbijali nazaj** v smeri obstoječe pozidave vzdolž Ulice Marka Šavriča in Selske ceste.
  - stanovalci Ulice Marka Šavriča živimo med železniško progo in prihodnjimi bloki. Potencialno bomo **ujeti med dva vira hrupa**: direktni hrup od proge in odbiti hrup od fasad novih blokov.
- **Hrup in emisije iz gastronomskega lokala** (4)**:**

- OPPN v 10. členu Odloka predvideva, da sta stavbi 4A in 6B ob Kapelski cesti namenjeni opravljanju spremljajoče dejavnosti v pritličju — med njimi izrecno gostinstvo (restavracije, bari). Grafična priloga 7 prikazuje, da je stavba 6B umeščena v jugovzhodnem delu parcele, kar pomeni, da je najbližja prav moji nepremičnini.
- Gostinski obrat s teraso ob Kapelski cesti bo generiral hrup v večernih urah, vonj, povečan obiskovalski promet in odpadke — vse to neposredno v smeri moje hiše. OPPN se s tem vprašanjem ne ukvarja, saj je celotna analiza hrupa usmerjena le na hrup od železnice.

– **Hrup, povečan promet**: ...Za obstoječe prebivalce pa nič ne de, če bomo dodatno omejeni poleg že obstoječe ograje vzdolž železniške proge, katera za nas na drugi strani ulice Marka Šavriča hrup celo še poveča, sedaj pa bomo še dodatno v sendviču z novozgrajenimi bloki glede hrupa. Tudi plan da se v pritličnih etažah stavb lahko izvajajo spremljajoče dejavnosti katere so navedene v dopolnjenjem osnutku pomeni, da bodo tudi parkirišča zelo zasedena in povečan promet po ulicah Marka Šavriča, Cvetni ulici in Kapelski cesti.
– **Svetlobno onesnaževanje:** Že sedaj imamo iz strani železnice takšno osvetlitev, da lahko sedimo ponoči zunaj in beremo knjigo, kako bo še dodatno z planirano razsvetljavo na celotnem območju OPPN-ja.
– <u>ZAHTEVA</u>:
  1. Investitor zagotovi analizo kotnih pogledov ("privacy analysis") iz vseh etaž novih stavb na parcele vzdolž Ulice Marka Šavriča. Na podlagi te analize se določijo obvezni projektni pogoji: orientacija oken, obvezna matirana/nepresojna zasteklitev na tistih fasadnih delih, ki gledajo neposredno na obstoječe sosednje parcele.
  2. **Izdelava Akustičnega poročila**: vključuje modeliranje odboja zvoka od fasad novih stavb na obstoječe objekte vzdolž Ulice Marka Šavriča. V primeru povečane hrupne obremenitve se predpišejo obvezni **varovalni ukrepi** (absorpcijske fasade, vegetacijska bariera ipd.). Potrebno je vključiti visoko absorpcijske fasadne materiale na južnih in zahodnih fasadah novih blokov.
  3. **Analiza hrupa** vključi vse predvidene vire hrupa (gostinstvo, parkirišče, dostave) in ne le železniškega prometa. Določijo se obvezne mejne vrednosti hrupa za nočni čas in ukrepi za zaščito obstoječe pozidave vzdolž Ulice Marka Šavriča.
  4. **Prestavitev parkirišča za obiskovalce:** Stran od Ulice Marka Šavriča, vsaj 20 m v notranjost parcele.
  5. Zahtevajo se **meritve** obstoječega hrupa železnice in kakšen **učinek** bodo imeli na novo postavljeni bloki, saj bomo obstoječi prebivalci ujeti v bazenu hrupa.
  6. Zaradi obstoječih obremenitev **svetlobnega onesnaževanja** (železnica) in novo načrtovanega (bloki) je potrebno opraviti meritve.
  7. Apeliram, da se projekt ponovno strokovno preuči ter da se celovito **ocenijo vsi vplivi** na prebivalce, vplivi hrupa med gradnjo in po njej.

12. ZMANJAŠANA KVALITETA BIVANJA MED GRADNJO

- **Izkop kleti** za ~278 parkirnih mest bo obsežen zemeljski poseg neposredno ob moji nepremičnini. **Vibracije** pri izkopu in pilotiranju, **hrup** gradbenih strojev in **prah** bodo neposredno prizadeli kakovost mojega bivanja za celoten čas gradnje (predvidoma več let).
- Zmanjšanje kakovosti življenja prebivalcev v okolici **med gradnjo zaradi povečanega hrupa, prometa težke gradbene mehanizacije, prahu** in drugih negativnih vplivov.
- Ulica Marka Šavriča - **gradbeni promet** bo neizbežno potekal po tej cesti. Brez prometnega načrta za čas gradnje tvegam, da bo dostop do lastne nepremičnine otežen ali celo onemogočen.
- Posebej problematičen bo **povečan kamionski promet** med gradnjo, ki bo kljub navedbam verjetno potekal tudi po naši na novo urejeni Cvetni ulici, saj praksa kaže, da se težki promet pogosto preusmeri na širše in lažje prevozne poti.
- ZAHTEVA:
  1. V OPPN se doda obvezni "**načrt gradbiščnih vplivov**":
     (a) merilna mesta za **monitoring hrupa in vibracij** neposredno ob sosednjih objektih,
     (b) dopustne mejne vrednosti in **sankcije ob prekoračitvi**,
     (c) prometni načrt za dostop do obstoječe pozidave med gradnjo — z jamstvom o neprekinjenem dostopu,
     (d) investitorjevo **jamstvo za povrnitev škode** na sosednjih objektih.
  2. Obveznost investitorja in izvajalca (čl. 30). Zahteva: naj se vnese, da je tudi investitor dolžan varovati stabilnost zemljišča na sosednjih parcelah. (izkop podzemnih garaž).

13. PROCEDURALNA NAPAKA

- ključni dokumenti niso bili del javne razgrnitve:
  • Elaborat ekonomike (ALTUS consulting, 2026) — OPPN str. 46: "bo priložen v naslednjih fazah"
  • Elaborat prometne ureditve (Dolenjska projektiva, februar 2026) — ni bil del razgrnjene dokumentacije
  • Geodetski načrt s certifikatom — OPPN str. 7: "bodo priložene v naslednjih fazah"
  • Druga mnenja nosilcev urejanja prostora — OPPN str. 17: "bodo priložena v naslednjih fazah"
- ZAHTEVA: Občina razpiše novo javno razgrnitev po dopolnitvi dokumentacije z vsemi zgoraj navedenimi dokumenti. Alternativno: Občina pisno pojasni pravno podlago za javno razgrnitev brez teh dokumentov in kako je bila zagotovljena celovita presoja s strani javnosti.

14. TRANSPARENTNOST POSTOPKA /INTERESI

- Ob tem se poraja **resno vprašanje transparentnosti postopka** in dejanskih interesov, ki stojijo za projektom. Še posebej zato, ker gre za pobudo **zasebnega investicijskega interesa**, ki bo imel od takšne spremembe **ogromno korist**, medtem ko bodo **posledice dolgoročno nosili prebivalci okoliških ulic in celotne Dobove**. Težko se znebiva občutka, da se pri tako velikih spremembah prostora vedno znova govori predvsem o investicijah, **premalo pa o ljudeh, ki tukaj dejansko živimo, ustvarjamo družine in bomo posledice teh odločitev živeli vsak dan**.
- MNVP opozarja na nejasnosti glede skladnosti z občinskim prostorskim načrtom, pomanjkljivo obrazložitev sprememb namenske rabe ter celo na manjkajoča soglasja glede posegov v območje državnega prostorskega akta. Kljub temu pa se projekt predstavlja skoraj kot nekaj samoumevnega in neproblematičnega.
- Žalosti nas občutek, da se na ljudi, ki tukaj živimo, ne gleda več kot na pomemben del prostora, ampak kot na oviro razvoju in investicijam.

15. <u>SPLOŠNE ZAHTEVE / PREDLOGI</u>

- Zato apeliram, da se projekt ponovno strokovno preuči ter da se celovito ocenijo vsi vplivi na prebivalce, naravo, infrastrukturo, prometno varnost, kapacitete šole in vrtca, vplivi hrupa med gradnjo in po njej ter primernost arhitekturnih rešitev glede na obstoječe stanje in značaj kraja Dobova. Prav tako menim, da je treba preveriti, ali Dobova sploh potrebuje tako hitro širitev na tako majhni površini.
- Ker projekt v trenutni obliki resno ogroža varnost premoženja krajanov in prometno varnost šolskih otrok, gradnji večstanovanjskega naselja na dotični lokaciji odločno nasprotujem.
- Ne nasprotujem vsakršni gradnji stanovanjskih objektov, le ti pa morajo biti takšni, ki so primerni za našo okolico (eno ali dvostanovanjske hiše).
- **Postopna etapnost z vmesno oceno vplivov:** Po 1. etapi se izvede neodvisna ocena dejanskih vplivov na promet, komunalo in bivalne razmere pred odobritvijo 2. etape.
- Pred sprejetjem OPPN zagotovi: (a) 3D vizualizacije iz perspektive Ulice Marka Šavriča, (b) demografsko-socialno presojo.
- V kolikor moje pripombe ne bodo ustrezno obravnavane, si **pridržujem pravico do vseh pravnih sredstev**, ki jih predvidevata ZUreP-3 in Zakon o upravnem postopku (ZUP), vključno s **pritožbo na Ministrstvo za naravne vire in prostor ter upravnim sporom**.

OBČINA BREŽICE

Cesta prvih borcev 18
p.p. 132
8250 BREŽICE

Telefon: 07 6205503
Telefax: 07 4990052

E-pošta: obcina.brezice@brezice.si
www.brezice.si

ŽUPAN

Šifra: 3505-1/2024
Datum: 3. 11. 2026

Zadeva: **Predlog stališč do pripomb in predlogov podanih v javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15**

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15 (v nadaljevanju: OPPN) je potekala od 22. 4. 2026 do vključno 22. 5. 2026 v prostorih Občine Brežice. Gradivo je bilo na vpogled na pristojnem oddelku za prostor in objavljeno na Prostorskem portalu Občine Brežice. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 7. 5. 2026 izvedena javna obravnava v prostorih občine Brežice.

Izdelovalec prostorskega akta je skupaj z občinskimi pristojnimi službami pripravil predlog stališč do prejetih pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN. Zaradi obsežnosti prejetih pripomb 14 posameznikov so te zbrane v ločeni prilogi gradiva za obravnavo na občinskem svetu. Pripombe posameznih subjektov so razvrščene v vsebinsko zaokrožene sklope, na katera so podani predlogi stališč z obrazložitvami.

V predlogih stališč do pripomb je za vsako navedeno pripombo najprej podana opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še njegova obrazložitev.

PREDLOG STALIŠČ PO VSEBINSKIH SKLOPIH PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE:

1. KONTINUITETA POZIDAVE – URBANISTIČNI VIDIK

Stališče: Pripombe se delno upoštevajo ob hkratnem upoštevanju usmeritev nadrejenih prostorskih aktov in zakonskih usmeritev.

Obrazložitve:
Upoštevanje pripombe:
Pripombe opozarjajo na možnost, da bi načrtovana večstanovanjska gradnja zaradi svojih gabaritov, višine in arhitekturnega oblikovanja izstopala iz obstoječega grajenega okolja ter spremenila prepoznavno podobo Dobove. Ti pomisleki so pomemben vidik presoje načrtovane ureditve, saj mora prostorski razvoj poleg zagotavljanja novih stanovanjskih površin upoštevati tudi merilo prostora, kakovost bivanjskega okolja in značilnosti obstoječe pozidave.

Upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in predpisov:
Pri tem je treba upoštevati tudi razvojne usmeritve Občinskega prostorskega načrta občine Brežice (v nadaljevanju: OPN), ki za Dobovo opredeljujejo razvojno vlogo in usmeritve, pomembne za presojo načrtovane ureditve.

OPN v 6. členu Dobovo opredeljuje kot »*naselje z delno urbanim značajem*«, v 12. členu kot »*lokalno središče*«, 45. člen pa določa, »*da se bo pri razvoju poselitve v Dobovi težilo k večji urbanizaciji*«. Navedene določbe izkazujejo usmeritev OPN v postopno krepitev urbanega značaja naselja, kar vključuje razvoj in dopolnjevanje poselitvene strukture, oblikovanje novih urbanih območij ter izboljševanje prostorske in funkcionalne povezanosti naselja. Razvoj Dobove zato ni usmerjen izključno v ohranjanje obstoječe tipologije pozidave, temveč tudi v zviševanje gostote pozidave z gradnjo večstanovanjskih objektov ter v postopno preobrazbo in krepitev vloge lokalnega središča. Tudi 40. člen OPN, ki Dobovo uvršča med »*naselja, v katerih se prednostno zagotavlja notranji razvoj z zgoščevanjem oziroma izrabo prostih stavbnih površin*«, usmerja razvoj v racionalnejšo rabo že opredeljenih stavbnih zemljišč, kar pomeni tudi načrtovanje večstanovanjske gradnje.
Nadalje 9. člen OPN v okviru ciljev prostorskega razvoja za področje poselitve za naselje Dobova določa »*izboljšanje urbane podobe naselja z načrtovanjem sodobnih elementov izgradnje in arhitekturno-urbanističnih elementov prenov*«, kar dodatno podkrepi 45. člen OPN, ki usmerja k »*zagotavljanju skladne oblikovne podobe naselij ter ustvarjanju nove arhitekturne in krajinske prepoznavnosti v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora*«. Ti določbi narekujeta uvajanje sodobnejših oblik stanovanjske gradnje in uporabo sodobnih materialov, ki s svojim arhitekturnim pristopom prostor nadgradijo ter ustvarjajo novo prepoznavno identiteto prostora, ne da bi pri tem narušili morfološko skladnost obstoječega naselja.
Takšno usmeritev podpira tudi 27. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki »*pri načrtovanju notranjega razvoja naselja med drugim določa primernejšo izkoriščenost prostih in nezadostno izkoriščenih površin, uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev in prepoznavnih značilnosti naselja*«. Notranji razvoj torej omogoča tudi zgoščevanje pozidave, vendar ob hkratnem zagotavljanju kakovostnega urbanističnega oblikovanja in upoštevanju značilnosti prostora.

Skladnost z namensko rabo prostora

OPN na manjšem delu obravnavanega območja, v enoti urejanja prostora DOB-14, določa stanovanjsko namensko rabo SSe (enostanovanjska gradnja), na pretežnem delu območja, v enotah DOB-15 in DOB-50, pa namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti). Na podlagi pretežne namenske rabe prostora je bila prvotna zasnova OPPN usmerjena tudi v umeščanje centralnih dejavnosti, kot so oskrbne, storitvene in poslovne dejavnosti, s katerimi bi se oblikovalo novo sekundarno jedro v severnem delu Dobove. Vendar so bile na podlagi prejetih pripomb v času javne razgrnitve in javne obravnave ter ponovne strokovne proučitve prostorskih možnosti in značilnosti obstoječe pozidave sprejete drugačne usmeritve. Odločeno je bilo, da se načrtovana ureditev ne dopolnjuje z umeščanjem centralnih dejavnosti, temveč se območje nameni stanovanjski gradnji. Takšna zasnova omogoča boljše prilagajanje značilnostim in merilu obstoječe pozidave ter skladnejše vključevanje nove soseske v obstoječo strukturo naselja. Posledično se v okviru postopka priprave OPPN predvideva tudi sprememba namenske rabe prostora iz CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) in SSe (enostanovanjska gradnja) v SSv (večstanovanjska gradnja).

Korekcija in priprava nove zasnove ureditve:

Kot predhodno navedeno je bila ob upoštevanju usmeritev nadrejenega prostorskega akta OPN, veljavnih prostorskih predpisov ter v javni razgrnitvi podanih pripomb opravljena ponovna strokovna analiza in presoja načrtovanih prostorskih ureditev. Na tej podlagi so bile načrtovane ureditve ustrezno korigirane, in sicer z namenom večje skladnosti z značilnostmi obstoječega grajenega okolja ter boljše urbanistične in arhitekturne vključitve nove pozidave v prostor. V okviru korekcije so bile zmanjšane tlorisne dimenzije vseh predvidenih objektov na 24 m × 16 m, s čimer se je omogočilo tudi povečanje odmikov objektov št. 1 in 3 od zahodne meje z obstoječimi objekti. Poleg tega je bila pri objektih na zahodnem delu območja predvidena znižana etažnost, kar prispeva k postopnejšemu višinskemu prehodu med načrtovano večstanovanjsko pozidavo in obstoječo okoliško stanovanjsko strukturo.

Z navedenimi spremembami se zmanjšujejo posamezni stavbni volumni in višinska izpostavljenost načrtovane pozidave, zlasti na stiku z obstoječim grajenim okoljem. Hkrati se zmanjšuje tudi število načrtovanih večstanovanjskih objektov, in sicer s šestih na pet. Objekt na skrajnem južnem delu območja, ki je bil v prvotni zasnovi predviden za izvedbo v drugi fazi, je iz načrtovane prostorske ureditve izvzet in ni več predmet tega OPPN.

Načrtovana ureditev predvideva tudi kvalitetne zelene površine in zasaditve dreves ter razmejitvenih zelenih pasov med obstoječo in novo pozidavo. Ti elementi dodatno prispevajo k oblikovanju prehoda med različnima tipologijama pozidave, k izboljšanju krajinske podobe območja in dviga kvalitet bivanja v soseski.

Ob presoji ustreznosti načrtovane prostorske zasnove je treba poleg oblikovnih, tlorisnih in višinskih značilnosti posameznih objektov upoštevati tudi intenzivnost izrabe območja ter razmerje med pozidanimi in nepozidanimi površinami. Faktor zazidanosti (Fz) in faktor izrabe (Fi), ki v novi zasnovi znašata Fz = 0,20 in Fi = 0,88, kažeta na razmerje med pozidanimi in nezazidanimi površinami ter na obseg načrtovane izrabe območja. Ob primerjavi z merili iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04), ki za čista in splošna stanovanjska območja določa orientacijski vrednosti Fz = 0,40 in Fi = 1,20, sta izračunana faktorja bistveno nižja od navedenih vrednosti. Načrtovana pozidava tako z vidika skupne zazidanosti in intenzivnosti izrabe zemljišč ne izkazuje visoke stopnje izkoriščenosti prostora.

Pri določanju gabaritov in umestitvi načrtovanih objektov je bila upoštevana značilna pozidava širšega območja, ki jo pretežno tvorijo individualni stanovanjski objekti, med katerimi pa se pojavljajo tudi posamezni poslovno-proizvodni objekti večjih gabaritov. Upoštevani so bili tudi obstoječi večstanovanjski objekti v južnem delu naselja, ki so po horizontalnih in vertikalnih gabaritih primerljivi z načrtovano pozidavo. Načrtovana ureditev se tako presoja v kontekstu širšega grajenega okolja, ki ga ne opredeljuje izključno tipologija individualne stanovanjske gradnje, temveč tudi druge oblike pozidave in različna merila objektov.

Z navedenim upoštevanjem pripomb in zmanjševanjem gabaritov in volumnov načrtovanih objektov se zmanjšuje prostorska izpostavljenost načrtovane gradnje, hkrati pa se ohranja možnost razvoja Dobove v skladu z usmeritvami OPN in veljavne zakonodaje. Cilj načrtovanja je namreč omogočiti nadaljnji razvoj naselja ob sočasnem upoštevanju njegove prepoznavnosti, kakovosti bivanjskega okolja in skladnega oblikovanja nove pozidave.

2. PREDIMENZIONIRANI OBJEKTI

Stališče: Pripombe se upoštevajo, objekti se zmanjšajo.

Obrazložitve:
Kot je pojasnjeno že v predhodnem stališču št. 1, je treba načrtovano pozidavo presojati v kontekstu razvojnih usmeritev veljavne zakonodaje, usmeritev OPN za naselje Dobovo in značilnosti širšega grajenega okolja.
V skladu z upoštevanjem pripomb iz javne razgrnitve se korigira zasnova ureditev OPPN, v kateri se število stavb zmanjšano za eno, zmanjšani so tudi tlorisni gabariti vseh stavb, višina treh stavb na zahodnem delu območja se zniža za eno etažo na cca. 9 m, zmanjša se število stanovanj s cca. 140 na cca. 80. S temi spremembami se zmanjšujeta intenzivnost in prostorska izpostavljenost načrtovane pozidave, hkrati pa se povečujejo zelene površine in razmiki med stavbami. Posledično sta zmanjšana faktor zazidanosti in faktor izrabe, povečan pa je faktor zelenih površin, kar pomeni ugodnejše razmerje med pozidanimi in nepozidanimi površinami ter več možnosti za kakovostno ureditev odprtega prostora.
Zmanjšanje gabaritov je omogočilo tudi povečanje odmikov od obstoječe pozidave. Najmanjši razmik med novimi in obstoječimi stanovanjskimi stavbami ob Ulici Marka Šavriča tako znaša več kot 15 m. S tem se izboljšujejo prostorska razmerja na stiku nove in obstoječe pozidave, zmanjšuje občutek prostorske utesnjenosti ter zagotavlja primernejši prehod med različnima tipologijama stanovanjskih objektov. Dodatno k blažitvi vplivov nove pozidave prispevajo načrtovane zelene površine, zlasti zasaditve dreves in oblikovanje razmejitvenih zelenih pasov, ki omogočajo vegetacijsko členitev prostora in izboljšujejo krajinsko podobo.
Načrtovanje višine in etažnost novih objektov temelji tudi na usmeritvah OPN o zgoščevanju pozidave. Takšna usmeritev izhaja tudi iz 25. in 27. člena ZUreP-3, ki usmerjata v »*notranji razvoj naselij z učinkovitejšo izrabo zemljišč in zgoščevanjem ob hkratnem zagotavljanju uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami ter ohranjanju prepoznavnih značilnosti naselja*«.
Zmanjšanje števila večstanovanjskih objektov in njihovih gabaritov v novi zasnovi prispeva k zmanjšanju prostorske izpostavljenosti načrtovane pozidave, povečanje zelenih površin pa k zagotavljanju kakovostnejših bivalnih razmer tako znotraj načrtovane soseske kot tudi v odnosu do obstoječe sosednje pozidave.

3. GOSTOTA POSELITVE

Stališče: pripombe niso strokovno utemeljene in se ne upoštevajo.

Obrazložitve:
Vsi relevantni urbanistični kazalniki primernosti in gostote pozidave (faktor zazidanosti, faktor izkoriščenosti in faktor zelenih površin) so v rešitvah iz dopolnjenega osnutka OPPN nižji od vrednosti, priporočenih v predpisih. Z zmanjšanjem števila novih stavb, njihovih tlorisnih dimenzij in etažnosti se je zmanjšalo tudi število stanovanj, in sicer s približno 140 na približno 80, s tem pa tudi gostota pozidave.
V zvezi s podanimi pripombami, ki se nanašajo gostote poselitve, podajamo naslednje pojasnilo. Primerjava števila predvidenih prebivalcev na območju načrtovane

večstanovanjske soseske s skupnim številom prebivalcev naselja Dobova, pojasnjujemo metodološko ni ustrezna podlaga za neposredno presojo sprejemljivosti načrtovane gostote poselitve. Gre namreč za primerjavo različnih prostorskih meril, saj se gostota prebivalcev na posameznem stanovanjskem območju primerja s številom prebivalcev celotnega naselja, ki vključuje območja različnih namenskih rab in tipologij pozidave.
Območje, ki je v pripombah opredeljeno kot celotno naselje Dobova (254 ha), obsega zelo širok prostor, ki se razprostira od naselja Rigonce na zahodu do obrtne cone Dobova na vzhodu ter do naselij Gabrje, Mali in Veliki Obrež na severu in naselja Mihalovec na jugu. Pretežni del obravnavanega območja predstavljajo nepozidane kmetijske površine, medtem ko je delež pozidanih površin razmeroma majhen. Med obstoječo pozidavo prevladuje individualna stanovanjska gradnja, za katero je značilna manjša gostota pozidave in večja poraba prostora na stanovanjsko enoto v primerjavi z večstanovanjsko gradnjo.
Večstanovanjska soseska ima drugačno prostorsko funkcijo kot celotno naselje. Območje večstanovanjske gradnje je praviloma namenjeno večji koncentraciji prebivalcev in intenzivnejši izrabi stavbnih zemljišč, medtem ko celotno naselje vključuje tudi območja enostanovanjske pozidave, kmetijske in zelene površine, prometne površine, območja centralnih dejavnosti ter druge namenske rabe.
Zato ni mogoče pričakovati, da bo gostota prebivalcev na območju večstanovanjske soseske DOB-15 enaka povprečni gostoti prebivalcev celotnega naselja Dobova. Gostota prebivalcev na območju večstanovanjske gradnje je pričakovano višja kot na območjih pretežno enostanovanjske pozidave ali na ravni celotnega naselja. Takšna razlika je posledica različnih tipologij stanovanjske gradnje in sama po sebi ne pomeni neustreznega urbanističnega načrtovanja.
V skladu z usmeritvami prostorskega razvoja je treba pri načrtovanju stanovanjskih območij zagotavljati racionalno rabo prostora in primerno gostoto pozidave ob sočasnem zagotavljanju kakovostnih bivalnih pogojev, ustreznih odprtih in zelenih površin ter dostopnosti do potrebne infrastrukture in spremljajočih dejavnosti.
Sprejemljivost načrtovane gostote je zato treba presojati celovito, zlasti glede na urbanistično zasnovo območja, razporeditev in višino objektov, razmerje med grajenimi in odprtimi površinami, zagotavljanje ustreznih bivalnih pogojev ter zmogljivost infrastrukture. Argumente glede navedenega so zajeti v obrazložitvah stališč št. 1, 2, 4, 5 in 10.
Z zmanjšanjem števila novih stavb, njihovih tlorisnih dimenzij in etažnosti se je dodatno zmanjšalo število stanovanj, in sicer s približno 140 na približno 80, s tem pa tudi gostota pozidave.
Kot že navedeno in pojasnjeno v stališčih št. 1 in 2, OPN in prostorska zakonodaja usmerjata k zgoščevanju pozidave, Dobovo pa je z OPN opredeljuje tudi kot pomembno lokalno središče in ne kot vas oziroma podeželsko naselje.
Tudi namenska raba prostora, ki jo določa OPN občine Brežice, na večjem delu območja obravnavane (80% območja) določa pretežno nestanovanjsko namensko rabo, in sicer CU – območje centralnih dejavnosti, kar v osnovi ne pomeni umeščanje stanovanjske gradnje, temveč gradnjo poslovnih, trgovskih in storitvenih objektov.

4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Stališče: Pripombe se deloma upoštevajo. Občina spremlja potrebe po zmogljivostih družbene infrastrukture in jih obravnava v okviru načrtovanja ter zagotavljanja ustreznih pogojev za razvoj naselja.

Obrazložitve:

4.1. Področje zdravstva:

Občina Brežice se zaveda pomena ustrezne dostopnosti zdravstvenih storitev, tudi z vidika načrtovane stanovanjske gradnje.
Po podatkih Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, ki jih je posredoval izvajalec zdravstvene dejavnosti na primarni ravni, znaša preskrbljenost na področju družinske medicine in otroško-šolskih dispanzerjev v občini Brežice 94,03 %, kar je nekoliko nad povprečjem območnih enot Krško (93,84 %) in Novo mesto (93,21 %).
Navedeni podatki kažejo na razmeroma primerljivo oziroma nekoliko ugodnejšo preskrbljenost glede na širše območje, pri čemer je treba razlikovati med preskrbljenostjo z zdravstvenimi programi in dejansko možnostjo izbire osebnega zdravnika. Dostopnost zdravstvenih storitev je namreč odvisna tudi od razpoložljivih kadrovskih in organizacijskih zmogljivosti posameznih izvajalcev.
Na področju ginekologije in patronažne dejavnosti preskrbljenost v občini Brežice presega slovensko povprečje, na področju zobozdravstva pa je nekoliko nižja, vendar je po posredovanih podatkih izbira zobozdravnika pri različnih izvajalcih še mogoča.
Na podlagi navedenih podatkov ni mogoče enoznačno sklepati o splošni nezadostnosti zdravstvene oskrbe v občini, prav tako pa ti podatki sami po sebi ne omogočajo zanesljive ocene vpliva načrtovane stanovanjske gradnje na prihodnjo dostopnost zdravstvenih storitev.
Občina Brežice bo pri nadaljnjem prostorskem načrtovanju v okviru svojih pristojnosti upoštevala tudi potrebe po zdravstveni infrastrukturi, pri čemer je zagotavljanje dostopnosti zdravstvenih storitev odvisno tudi od širših sistemskih, kadrovskih in organizacijskih dejavnikov.

4.2. Področje šolstva in predšolske vzgoje:

Občina Brežice se zaveda, da je pri načrtovanju novih stanovanjskih območij pomembno upoštevati tudi zmogljivosti vrtcev in osnovnih šol ter morebitne skupne vplive drugih načrtovanih gradenj na območju Dobove.
Na podlagi trenutno razpoložljivih podatkov še ni mogoče zanesljivo oceniti vpliva načrtovane stanovanjske gradnje na potrebe po dodatnih kapacitetah, saj število in starostna struktura prihodnjih stanovalcev ter obseg morebitnih preselitev znotraj občine niso znani.
Demografski podatki za občino Brežice kažejo na negativen naravni prirast in nihanje števila otrok, vključenih v vrtce. Na zasedenost osnovnih šol vplivajo tudi prehajanja učencev med šolskimi okoliši. Navedene okoliščine je smiselno upoštevati pri ocenjevanju prihodnjih potreb.
Pri nadaljnjem prostorskem načrtovanju bo občina v okviru svojih pristojnosti upoštevala razpoložljive podatke o demografskih gibanjih, zmogljivostih vzgojno-izobraževalnih zavodov in predvideni dinamiki stanovanjske gradnje ter na tej podlagi presojala morebitne potrebe po prilagoditvah družbene infrastrukture.

4.3. Elaborat ekonomike:

V okviru predmetnega OPPN je bil izdelan elaborat ekonomike, v okviru katerega se ocenijo potrebe za zagotovitev družbene infrastrukture. Vrednotenje je bilo izvedeno na podlagi trenutno razpoložljivih podatkov. Elaborat ugotavlja, da so kapacitete na vzgojno-izobraževalnem področju obvladljive znotraj obstoječih zmogljivosti, obstajajo pa tudi možnosti prilagoditev, ravno tako so kapacitete zadovoljive in obvladljive na področju zdravstvene infrastrukture. Elaborat ekonomike bo v nadaljnjih fazah priprave OPPN sestavni del gradiva predloga OPPN in bo javno dostopen na Prostorskem portalu Občine Brežice.

Stanje in potrebe vzgojno-izobraževalne in zdravstvene infrastrukture se bodo tekoče spremljale in vrednotile tudi po sprejemu OPPN, ob upoštevanju aktualnih demografskih gibanj ter zmogljivosti obstoječih ustanov. Na tej podlagi se bodo po potrebi načrtovale ustrezne prilagoditve in dodatne rešitve.

5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

5.1. Pomisleki glede ustreznosti in zmogljivosti obstoječega kanalizacijskega sistema

Stališče: pripomba ni predmet OPPN, podano je pojasnilo.

Obrazložitve:

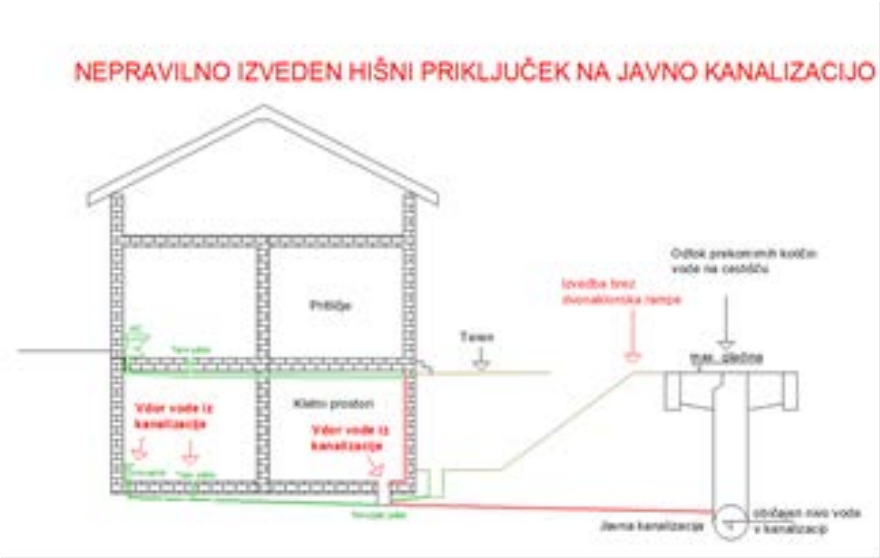
Za načrtovane rešitve odvajanja komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju OPPN je bilo pridobljeno pozitivno mnenje upravljavca kanalizacijskega omrežja. S tem je bila z vidika predvidenih priključitev in načina odvajanja voda preverjena ustreznost načrtovanih rešitev.

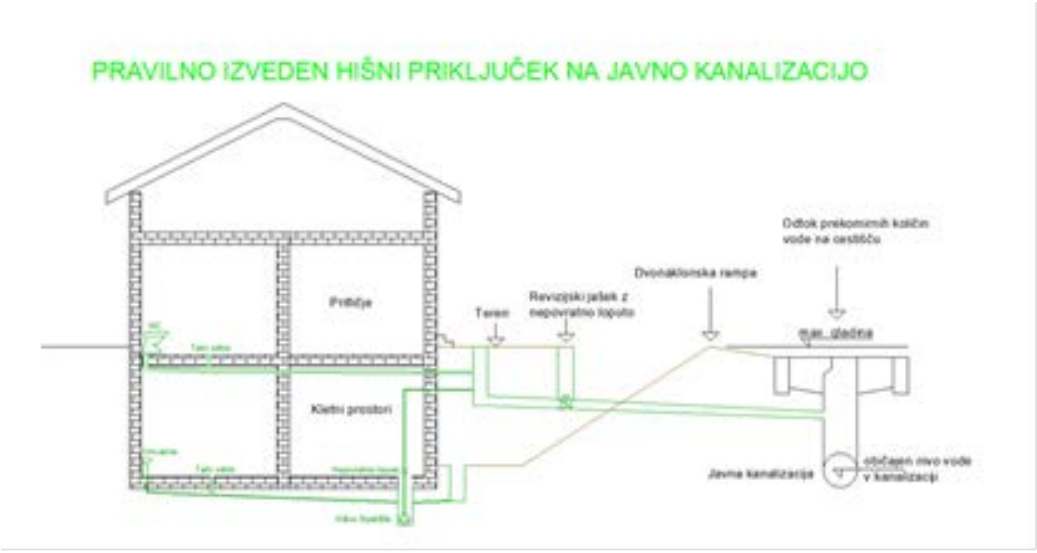
Priključitev komunalnih odpadnih voda iz večstanovanjskih stavb št. 1 in 2 je predvidena na kanalizacijsko omrežje v Cvetni ulici, iz stavb 3, 4 in 5 pa na omrežje v Ulici Marka Šavriča.

Padavinske vode s streh in parkirnih površin se bodo odvajale ločeno od sistema komunalne kanalizacije. Predvideno je njihovo zadrževanje v linijskih zadrževalnikih, umeščenih pod zunanjimi parkirnimi površinami, in nadaljnje odvajanje v ponikovalnice ob robu območja OPPN. Padavinske vode z območja načrtovane pozidave tako ne bodo dodatno obremenjevale obstoječega fekalnega kanalizacijskega omrežja. Posledično načrtovana pozidava ne bo povečevala obremenitev kanalizacijskega sistema zaradi odvajanja padavinskih voda in s tem povezanih težav ob intenzivnih padavinah.

Glede opozoril o obstoječih težavah s kanalizacijo v Cvetni ulici in na območju Dobove-sever je treba pojasniti, da gre za vprašanja obratovanja, vzdrževanja in tehničnega stanja obstoječega kanalizacijskega sistema, ki sodijo v pristojnost njegovega upravljavca. Po informacijah Komunale Brežice d.o.o. v zadnjih dveh letih na območju kanalizacije v Cvetni ulici in Ilirski ulici ni bilo zabeleženih primerov zalivanja kanalizacije in kletnih prostorov.

Upravljavec je dodatno pojasnil, da je kanalizacijski sistem v Dobovi namenjen odvajanju fekalnih oziroma komunalnih odpadnih voda in ne odvajanju padavinskih voda. Uporabnikom, ki imajo kletne odtoke izvedene neposredno na dnu kanalizacijskega jaška, je bilo zaradi preprečevanja morebitnega povratnega vdora odpadne vode priporočeno odvajanje s pomočjo črpališča oziroma namestitev mehanskega nepovratnega ventila na priključku.





5.2. Zahteva po ponovni strokovni presoji projekta in celoviti oceni vplivov na infrastrukturo

Stališče: pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:
Vplivi načrtovane prostorske ureditve na komunalno in prometno infrastrukturo so bili obravnavani v okviru priprave OPPN, na podlagi strokovnih podlag ter usklajevanja s pristojnimi nosilci urejanja prostora in upravljavci posamezne infrastrukture.
Za načrtovane rešitve odvajanja komunalnih odpadnih in padavinskih voda v OPPN je bilo pridobljeno pozitivno mnenje Komunale Brežice d. o. o. Predvideno je ločeno odvajanje obeh vrst voda, s čimer se preprečuje dodatno obremenjevanje fekalnega kanalizacijskega sistema s padavinskimi vodami. Vplivi na prometno infrastrukturo so bili obravnavani v okviru prometnih strokovnih podlag, kot je podrobneje obrazloženo v tematskem sklopu prometa. Z nosilci urejanja prostora so se uskladile tudi rešitve za ostale vrste infrastrukture (elektrika, telekomunikacije).

5.3. Zahteve po pojasnilih glede dejanskega stanja kanalizacijskega sistema, izvedenih sanacij

Stališče: pripomba ni predmet OPPN, podano je pojasnilo.

Obrazložitev:
Vprašanja glede dejanskega tehničnega stanja, vzdrževanja, sanacij in obratovanja obstoječega kanalizacijskega sistema na območju Dobove-sever sodijo v pristojnost upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja, Komunale Brežice d.o.o., in ne predstavljajo vsebine prostorskega akta.
Na zaprosilo glede izvedenih ukrepov je Komunala Brežice d.o.o. posredovala naslednje informacije o izvajanju nadzora in vzdrževanja kanalizacijskega sistema:

- večkratni fizični nadzor kanalizacijskega voda in njegove pretočnosti na odseku od Ilirske ulice do črpališča na Ulici bratov Gerjevičev (v bližini hišne številke 78),
- redno čiščenje črpališča,
- fizični nadzor delovanja črpališča.

Za konkretnejše informacije o morebitnih sanacijskih posegih, tehničnem stanju posameznih odsekov in ukrepih za odpravo ugotovljenih nepravilnosti je pristojen upravljavec omrežja.

5.4. Predlog za izbris besede »veter« v določbi o ogrevanju v 21. členu odloka

Stališče: pripomba se upošteva.

Obrazložitev:
Beseda »veter« se v določbi o ogrevanju briše.

6. PROMETNA PROBLEMATIKA

6.1. Kategorizacija občinskih cest

Stališče: Pripomba ni predmet OPPN, zato se ne upošteva, podana je obrazložitev.

Obrazložitev:
Pojasnjujemo, da je kategorizacijo občinskih cest mogoče spremeniti na pobudo Krajevne skupnosti, in sicer s spremembo veljavnega odloka o kategorizaciji občinskih cest. Sprememba kategorizacije ni predmet tega OPPN, temveč se obravnava v okviru ločenega postopka. Glej dodatna pojasnila v obrazložitvi stališča št. 8.

6.2. Prometna obremenitev in ustreznost Ulice Marka Šavriča

Stališče: pripomba je delno že upoštevana, v delu se poda pojasnilo.

Obrazložitev:
Zaradi načrtovane stanovanjske soseske se promet osebnih vozil na Ulici Marka Šavriča ne bo bistveno povečal. Glavni dostop do garaže je predviden na vzhodni strani območja OPPN, dostopi do večstanovanjskih objektov pa so zagotovljeni s treh strani območja, in sicer s severa, vzhoda in juga. Dostopni promet se tako porazdeli, pri čemer bo na Ulici Marka Šavriča zagotovljen dostop za slabo tretjino stanovanj, kjer bodo glavnino predstavljala parkirišča za obiskovalce.
Znotraj območja OPPN je rezerviran koridor za ustrezno širitev Ulice Marka Šavriča za širitev vozišča ter ureditvijo površin za pešce in kolesarje. Nadaljevanje te ulice ni v

območju OPPN, zato za rekonstrukcijo tega dela še ni podanih natančnih rešitev. Širitev tega dela Ulice Marka Šavriča je zaradi obstoječih gradenj neposredno ob prometnem koridorju bolj problematično in se bodo natančne tehnične rešitve opredelile v nadaljnjih postopkih priprave projektne dokumentacije (DGD, PZI).

6.3. Tovorni, avtobusni in gradbiščni promet

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:
Po Ulici Marka Šavriča že potekata avtobusni in tovorni promet. Zaradi načrtovane stanovanjske soseske se obseg avtobusnega in tovornega prometa ne bo povečal. V korigirani zasnovi OPPN namreč niso več predvidene dejavnosti, ki bi generirale dodatni tovorni promet. Povečan tovorni promet je pričakovati le začasno v času gradnje, ko bo organizacija gradbiščnega prometa določena v nadaljnji projektni dokumentaciji in pri organizaciji izvedbe gradnje.
Prav tako se zaradi nove stanovanjske pozidave ne bo povečalo število avtobusnih voženj, zato iz tega naslova ni pričakovati dodatnih obremenitev s hrupom in emisijami.

6.4. Prometna ureditev Kapelske ceste in križišča s Cvetno ulico

Stališče: pripomba ni predmet OPPN, podano je pojasnilo.

Obrazložitev:
Križišče Kapelske ceste s Cvetno ulico ni predmet OPPN. Pojasnjujemo, da Občina Brežice v okviru postopka komunalnega opremljanja območja OPPN za stanovanjsko naselje Kaptol – Dobova pripravlja projektno dokumentacijo za ureditev Kapelske ceste od križišča s Cvetno ulico v smeri Osnovne šole.
Za širše območje je bila izdelana strokovna podlaga za prometne ureditve, ki predvideva faznost prometnih ureditev. V prvi fazi ostaja glavna prometna smer Kapelska cesta – Ulica Marka Šavriča, v drugi fazi pa je predvidena rekonstrukcija obravnavanega križišča, pri čemer glavna prometna smer postane Ulica Marka Šavriča – Ulica Jožeta Šavriča.
Predvideni cestni profili so v idejni prometni rešitvi načrtovani skladno z veljavnimi standardi. Rekonstrukcija Ulice Jožeta Šavriča predvideva tudi ureditev pločnika. Podrobnejše tehnične rešitve bodo določene v projektni dokumentaciji za izvedbo (PZI).

6.5. Parkirišča za obiskovalce in vplivi na obstoječo stanovanjsko pozidavo

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:
Parkirišča za obiskovalce so ustrezno umeščena in razporejena glede na prostorsko zasnovo območja ter predvideno prometno ureditev. Od obstoječe stanovanjske pozidave so dodatno ločena z zelenimi ureditvami, ki predstavljajo vizualno bariero in prispevajo k blaženju neposrednih vplivov parkiranja na sosednja zemljišča.
Glede na njihovo prostorsko umestitev in zagotovljene zelene ločitvene ureditve dodatna prestavitev parkirišč za najmanj 20 m v notranjost območja OPPN ni strokovno utemeljena.

6.6. Prestavitev avtobusnih postajališč

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Na podlagi izdelane strokovne podlage za prometno ureditev križišča je bila ugotovljena potreba po zagotovitvi avtobusnih postajališč za obe smeri vožnje. Zato je obstoječe avtobusno postajališče predvideno na Kapelski cesti, dodatno postajališče za smer vožnje proti zahodu po Ulici Marka Šavriča pa je umeščeno znotraj območja OPPN, pri čemer ni predvideno neposredno pred obstoječimi stanovanjskimi objekti.
Odlok o OPPN določa tudi tolerance glede umestitve avtobusnih postajališč, zato bo mogoče njihovo natančnejšo lokacijo v fazi priprave projektne dokumentacije še uskladiti, tudi s posvetovanjem z neposredno prizadetimi lastniki.

6.7. Analiza hrupa in svetlobnega onesnaževanja

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:
Glede vplivov prometa, parkirišč in avtobusnih postajališč na obstoječo stanovanjsko pozidavo podajamo pojasnila v obrazložitvi stališča št. 11, ki obravnava vplive načrtovane pozidave na bivalne razmere obstoječih stanovanjskih objektov.
Ustrezna osvetlitev parkirnih in drugih prometnih površin se zagotavlja skladno z veljavnimi predpisi s področja osvetljevanja in svetlobnega onesnaževanja, kar se podrobneje obravnava v fazi projektiranja.

7. PLOČNIK, KOLESARSKA STEZA

Stališče: pripomba ni predmet OPPN, vendar je utemeljena, podano je pojasnilo.

Obrazložitev:
OPPN znotraj svojega območja določa način ureditev površin za pešce in kolesarje. Ureditev pločnika do šole je zunaj območja OPPN, zato ni predmet načrtovanja s tem prostorskim aktom. Ker se Občina Brežice zaveda pomena zagotavljanja varne šolske poti, vas seznanjamo, da se je že pristopilo k reševanju tega problema. Občina Brežice vodi postopek komunalnega opremljanja območja OPPN za stanovanjsko naselje Kaptol – Dobova, v okviru katerega se pripravlja projektna dokumentacija za ureditev Kapelske ceste od križišča s Cvetno ulico v smeri osnovne šole, vključno z ureditvijo pločnika, s čimer bo zagotovljena varna šolska pot.

8. PREUSMERITEV KAMIONSKEGA PROMETA NA UL. MARKA ŠAVRIČA IN JOŽETA ŠAVRIČA

Stališče: Pripomba ni predmet OPPN, vendar je utemeljena, podane so usmeritve.

Obrazložitev:
V okviru priprave OPPN je bila izdelana strokovna podlaga Elaborat idejne prometne rešitve, št. projekta IDR-1041/26-0, ki ga je izdelala družba Dolenjska projektiva, aprila 2026. Elaborat obravnava tudi ureditev navedenega križišča, pri čemer prometna rešitev temelji na hierarhični razvrstitvi cest, po kateri sta Ulica Marka Šavriča in Ulica Jožeta Šavriča ulici višjega ranga, po katerih poteka glavnina prometa, medtem ko se nanju priključuje Kapelska cesta kot cesta nižjega ranga, po kateri tovorni promet ne poteka, razen prometa avtobusov in osebnih vozil.

Ne glede na navedeno ocenjujemo, da je smiselno na ravni krajevne skupnosti uskladiti potek različnih prometnih tokov po ulicah v širšem območju in prometno omrežje smiselno prilagoditi novim razmeram. Usklajen predlog se nato posreduje na Občino Brežice v nadaljnji postopek spremembe kategorizacije cest. Z novimi prostorskimi ureditvami namreč ni mogoče v celoti ohranjati prometnega režima, ki je veljal pred izvedbo posameznih infrastrukturnih ureditev, med drugim tudi pred rekonstrukcijo Cvetne ulice, ki je bila pred prenovo neustrezna za tovorni promet.
Glede dodatnih pojasnil o prometnih ureditvah glej tudi obrazložitev stališča št. 6.1.

9. PEŠ PREHOD ČEZ ŽELEZNICO

Stališče: Pripomba ni predmet OPPN, vendar je utemeljena, podano je pojasnilo.

Obrazložitev:
Območje železniškega podhoda ni vključeno v območje OPPN, zato njegova izvedba ni predmet urejanja s tem prostorskim aktom. Občina se zaveda potrebe po zagotavljanju varne peš povezave pod železniško progo, zato pojasnjuje, da je za ureditev podhoda že pripravljena projektna dokumentacija. V okviru obnove železniške postaje Dobova, ki jo vodi Ministrstvo za infrastrukturo, je predvidena izvedba preboja obstoječega podzemnega podhoda pod železniško postajo v smeri Ulice 15. aprila. S tem bo zagotovljena varna peš povezava pod železniško progo za prebivalce okoliških ulic ter izboljšana povezava med severnim in južnim delom Dobove, ki ju železniška proga prostorsko ločuje, hkrati pa se bo bistveno skrajšala pešpot med njima.

10. ZELENE UREDITVE

Stališče: Pripombe se delno sprejmejo, v delu zahteve niso predmet urejanja z OPPN in so predmet obravnave v fazi projektiranja.

Obrazložitev:
Občina se strinja, da so kakovostne zelene ureditve pomemben sestavni del nove stanovanjske soseske, saj prispevajo k izboljšanju bivalnih in mikroklimatskih razmer ter zagotavljanju ustreznega zelenega prehoda med novo večstanovanjsko pozidavo in obstoječo enostanovanjsko zazidavo.
Večina pripomb glede zelenih ureditev je bila v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevana, ki je določal obsežne zelene ureditve, zasaditve, ozelenitev parkirnih površin in izdelavo načrta krajinske arhitekture.
Na podlagi proučitve pripomb se posamezna določila dopolnijo. V 16. člena se na zahtevo pripombe po dodatnem zagotavljanju vizualnega zastiranja na severozahodnem delu območja, ob obstoječem objektu, doda 30 m dolga zelena bariera iz grmovnic in ozelenjena ograja. Dodatno se natančneje opredeli tudi zasaditev ob Kapelski cesti, in sicer z najmanj enim drevesom na vsakih 7 m, pri čemer mora biti vsaj polovica dreves visokih.
Zahteve po enotni minimalni širini zelenega pasu 4 m, minimalni sadilni višini dreves 3 oziroma 4 m, obsegu debla 14 cm, zasaditvi enega drevesa na 3 m ter predpisovanju konkretnih drevesnih vrst s pričakovano končno višino presegajo nivo obdelave OPPN. Gre za podrobne izvedbene parametre, ki se jih določa šele v fazi projektiranja, in sicer v načrtu krajinske arhitekture, ki vključuje izbor drevesnih in grmovnih vrst, njihovo

razporeditev glede na rastne razmere (raščen teren, teren nad garažo, teren v bližini infrastrukturnih vodov), prikaz zasaditev v tlorisih in prerezih, potrebne zaščitne ukrepe, navodila za sajenje ter način vzdrževanja posameznih vrst. Takšna raven obdelave omogoča strokovno prilagoditev zasaditev dejanskim razmeram in zagotavljanje ustreznih pogojev za dolgoročni razvoj vegetacije. Prav zato je občina od investitorja zahtevala izdelavo načrta krajinske arhitekture, ki bo zasaditve podrobno in strokovno obdelala.
Prav tako ni strokovno utemeljena zahteva, da morajo drevesa pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja že doseči višino najmanj 6 m. Drevesa svojo končno višino in razvitost krošnje dosegajo postopoma, odvisno od drevesne vrste in rastnih razmer. Tudi večja sadilna velikost ne zagotavlja takojšnjega doseganja zahtevane višine oziroma funkcionalnega senčenja. Zato je pomembno, da se pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja izvedejo vse predvidene zasaditve in zatravitve v skladu s projektno dokumentacijo, njihov nadaljnji razvoj pa se zagotavlja z ustrezno nego in vzdrževanjem.
Način vzdrževanja posameznih rastlinskih vrst je že predviden kot obvezna vsebina načrta krajinske arhitekture.

11. POSLABŠANJE BIVALNIH RAZMER NA OBMOČJU OBSTOJEČE POZIDAVE

11.1. Premajhni odmiki od obstoječih stavb, izguba zasebnosti, neposredni pogledi in poslabšanje kakovosti bivanja:

Stališče: Pripombe se delno upoštevajo.

Obrazložitev:
Na podlagi pripomb se zasnova korigira z zmanjšanjem tlorisnih dimenzij stavb, kot je podrobneje obrazloženo v stališčih št. 1 in 2.
Hkrati so v novi zasnovi vse stavbe na zahodni strani območja OPPN s krajšo stranico obrnjene proti obstoječi pozidavi, s čimer se zmanjšujeta njihova vizualna izpostavljenost in obseg fasadnih površin, usmerjenih proti obstoječim stanovanjskim objektom. Kakršna koli nova pozidava na tej lokaciji bi spremenila obstoječe stanje v prostoru in omejila obseg nemotenih pogledov, kar je pri razvoju strnjenega naselja neizogibno. Nemoteni pogledi se namreč lahko ohranjajo predvsem pri posamični, prostorsko ločeni pozidavi.
OPPN predvideva kakovostne zelene ureditve, ki bodo prispevale k izboljšanju bivalnih razmer in ustvarile vizualno bariero v odnosu do sosednjih obstoječih objektov. Dodatno so pripravljene nove rešitve, ki zagotavljajo kakovostnejšo ureditev neposrednega stika z najbližjim obstoječim objektom, ki na severozahodnem delu neposredno meji na območje OPPN. Podrobnejša obrazložitev je podana v stališču št. 10 (zelene ureditve in zelena ograja).
Z navedenimi prilagoditvami se zmanjšuje izpostavljenost načrtovane pozidave na stiku z obstoječim stanovanjskim območjem ter izboljšujejo prostorski pogoji za ohranjanje kakovosti bivanja, zasebnosti in ustreznih bivalnih razmer v sosednjih objektih.

11.2. Povečana prometna obremenitev (dostava, parkirišča, avtobusno postajališče):

Stališče: Pripombe se ne sprejmejo.

Obrazložitev:
Pri načrtovanju nove stanovanjske soseske se promet načrtujejo na način, da bo njegov vpliv na območje obstoječe pozidave čim manjši, saj bo promet pretežno usmerjen na vzhodni del območja na Kapelsko cesto. Tam je predviden uvoz v parkirno garažo, v kateri bo parkirala večina stanovalcev. Na zunanjih parkirnih površinah bo parkiral le manjši delež stanovalcev in obiskovalci, pri čemer bo promet slednjih predstavljal le občasne tokove.
Avtobusni promet po obodnih trasah cest poteka že sedaj in se zaradi izvedbe predmetnega OPPN ne bo povečal.
Dodatna pojasnila so zajeta v obrazložitvah stališč št. 6.

11.3. Spremljajoče dejavnosti (povečan promet in negativni vplivi):

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:
V novi zasnovi OPPN umeščanje spremljajočih dejavnosti v pritličjih stavb ni več predvideno. Posledično odpadejo tudi z njimi povezani vplivi, predvsem dodatni dostavni oziroma tovorni promet ter morebitni hrup, vonjave in druge emisije, ki bi lahko nastajale zaradi gostinske dejavnosti in njenega obratovanja.

11.4. Hrup in odbojni hrup:

Stališče: Pripomba se delno upošteva. Podano je dodatno pojasnilo.

Obrazložitev:
Zaradi neposredne bližine železniške proge in železniške postaje je obravnavano območje že izpostavljeno hrupu železniškega prometa. Pri načrtovanju novih objektov je treba upoštevati veljavne predpise s področja varstva pred hrupom in zagotoviti, da predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju ne bodo presežene.
Vpliv morebitnega odboja železniškega hrupa od fasad novih stavb je mogoče natančneje ovrednotiti šele v fazi projektiranja, ko bodo poleg končnih dimenzij objektov znani tudi materiali in druge relevantne tehnične značilnosti fasad. Če se v okviru takšne presoje izkaže, da bi lahko prišlo do dodatnih obremenitev s hrupom, se določijo ustrezni omilitveni ukrepi.

11.5. Svetlobno onesnaževanje:

Stališče: Pripomba ni utemeljena in se ne upošteva.

Obrazložitev:
Na območju OPPN se za osvetlitev pešpoti predvidijo diskretne svetilke, skladne z veljavnimi predpisi in standardi za preprečevanje svetlobnega onesnaževanja. Svetila bodo usmerjena navzdol, proti tlom, tako da bo svetlobni snop omejen na osvetljevanje površin, ki so temu namenjene, in se bo čim bolj preprečilo širjenje svetlobe v okolico.
Tudi osvetlitev prometnih površin mora biti izvedena v skladu z veljavnimi predpisi, z uporabo ustreznih svetilk, ki preprečujejo nepotrebno osvetljevanje širše okolice.

11.6. Znižanje vrednosti nepremičnin:

Stališče: Pripomba ni utemeljena in se ne upošteva.

Obrazložitev:
Z izvedbo načrtovanih ureditev se bodo izboljšale tudi prostorske in funkcionalne razmere širšega območja. Predvidene so ureditve pločnikov za pešce, otroškega igrišča, parkovnih površin, drevoredov ob cestah ter ureditev križišča in avtobusnega postajališča.
Navedene ureditve prispevajo k izboljšanju dostopnosti, prometne varnosti, urejenosti javnega prostora in kakovosti bivalnega okolja. Zato ni mogoče vnaprej sklepati in ocenjevati, da bo izvedba OPPN povzročila znižanje vrednosti okoliških nepremičnin.

11.7. Prestavitev parkirišč za 20 m v notranjost območja OPPN:

Stališče: pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:
Parkirišča za obiskovalce so v okviru načrtovane prostorske ureditve ustrezno umeščena in razporejena glede na zasnovo območja ter predvideno prometno ureditev. Od obstoječe stanovanjske pozidave so dodatno ločena z zelenimi ureditvami, ki predstavljajo vizualno bariero in prispevajo k blaženju neposrednih vplivov parkiranja na sosednja zemljišča. Glede na njihovo prostorsko umestitev, zagotovljene zelene ločitvene ureditve in funkcionalno zasnovo območja dodatna prestavitev parkirišč za obiskovalce za najmanj 20 m v notranjost območja OPPN ni strokovno utemeljena in ni potrebna.

12. ZMANJAŠANA KVALITETA BIVANJA MED GRADNJO

Stališče: Pripombe se ne upoštevajo, saj predlagane zahteve niso predmet urejanja z OPPN, temveč se obravnavajo v nadaljnjih fazah projektiranja in gradnje.

Obrazložitev:
V okviru dopolnitve prostorske zasnove se bo zmanjšal obseg podzemne garaže, ki bo po novem predlogu tudi v večji oddaljenosti od parcelne meje sosednje nepremičnine. S tem se zmanjšujeta obseg posega v teren in možnost neposrednih vplivov gradbenih posegov na sosednja zemljišča.
Poudarjamo, da je zagotavljanje stabilnosti sosednjih zemljišč in objektov ter varnosti prometa in okolice zakonska obveznost investitorja in izvajalca gradnje v skladu z določbami Gradbenega zakona (GZ-1). Način izkopa, zavarovanje gradbene jame, tehnologija izvajanja del ter potrebni ukrepi za preprečevanje oziroma zmanjševanje hrupa, vibracij in prašenja se podrobneje določijo v nadaljnjih fazah projektiranja in izvedbe gradnje, ob upoštevanju veljavnih predpisov in konkretnih razmer na lokaciji.
Prav tako se v nadaljnjih fazah podrobneje opredelijo organizacija gradbišča, transportne poti in ukrepi za zagotavljanje ustrezne dostopnosti okoliških nepremičnin. Morebitne meritve in spremljanje vplivov gradnje se izvajajo v skladu z zahtevami veljavnih predpisov in glede na značilnosti gradnje.
Navedene vsebine so predmet projektiranja, organizacije in izvajanja gradnje ter ne predstavljajo vsebin, ki bi jih bilo treba podrobneje določati v OPPN, zato se predlagane dodatne določbe glede monitoringa, sankcij in jamstva za povrnitev škode v OPPN ne vključijo.

13. PROCEDURALNA NAPAKA

Stališče: Pripombe so delno utemeljene, napake se v nadaljevanju postopka odpravijo.

Obrazložitev:
Pripombe se nanašajo na napako, da v javni razgrnitvi ni bilo razgrnjenih nekaterih strokovnih podlag, in sicer:

- druga mnenja nosilcev urejanja prostora: pridobivajo se v nadaljnjih fazah postopka priprave prostorskega akta in v fazi dopolnjenega osnutka še niso del razgrnjenega gradiva, po potrebi se pridobivajo po javni razgrnitvi v fazi predloga prostorskega akta.
- elaborat ekonomike: to je dokument, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPPN. V skladu z drugim odstavkom 68. člena ZUreP-3 je elaborat ekonomike ali njegov povzetek del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
  V konkretnem primeru predmetnega OPPN je bila delovna verzija že v izdelavi, vendar še ne v končni verziji, saj bo ta izdelana do obravnave na občinskem svetu.
- Elaborat prometne preveritve »Idejne rešitve prometne infrastrukture«: Prometna preveritev se je izdelovala sočasno s pripravo OPPN in se na podlagi usklajevanj med izdelovalcem študije, pristojnimi občinskimi službami in izdelovalcem OPPN postopoma dopolnjevala. V fazi priprave dopolnjenega osnutka je bila vsebinsko dokončno usklajena in občini predana v digitalni obliki, še nepodpisani različici, medtem ko je bila formalno potrjena in podpisana različica predana naknadno. Zaradi navedenega je prišlo do proceduralne napake, saj je bilo gradivo na sedežu občine v času javne razgrnitve že na voljo, vendar ni bilo objavljeno na Prostorskem portalu skupaj z ostalim gradivom OPPN. Navedena napaka bo odpravljena s ponovno javno objavo vseh gradiv v okviru javne seznanitve v fazi Predloga OPPN.
- geodetski načrt s certifikatom: v gradivu tekstualnega dela OPPN na kazalu str. 7 je ostala napačna navedba, da bo gradivo priloženo v naslednjih fazah. Geodetski načrt s certifikatom je bil del javno razgrnjenega gradiva: Spremljajoče gradivo – Strokovne podlage (op. Ime datoteke: »str_pod«).

14. TRANSPARENTNOST POSTOPKA /INTERESI

14.1. Transparentnost postopka:

Stališče: Pripomba ni utemeljena in se ne upošteva.

Obrazložitev:
Razen napake iz zgornje točke št. 13, je bil postopek priprave OPPN v celoti transparenten. Na spletni strani Občine Brežice so objavljene vse faze postopka priprave tega OPPN, od variantnih rešitev do dopolnjenega osnutka, vključno z javno razgrnitvijo in javno obravnavo. Enako se bo gradivo objavljalo tudi v nadaljnjih fazah postopka.

4.2. Mnenje pristojnega ministrstva za prostor – pomanjkljivosti:

Stališče: Pripomba ni utemeljena in se ne upošteva.

Obrazložitev:

Mnenje pristojnega ministrstva za prostor se je nanašalo na fazo osnutka OPPN, ko nekatere vsebine še niso bile deteljno obdelane, njihove dopolnitve so sledile v nadaljnjih fazah. V fazi predloga OPPN bo akt ponovno dan v presojo ministrstvu, pristojnem za prostor v pridobivanje pozitivnega mnenja.

14.3. Nepridobljeno soglasje vlade za poseg v DPN:

Stališče: Pripomba ni utemeljena in se ne upošteva.

Obrazložitev:

V fazi osnutka OPPN postopek še ni bil v taki fazi, ko bi bilo možno pridobivati soglasje za poseganje v državni prostorski načrt. V ta namen je bilo izdelano posebno gradivo, na podlagi katerega je bilo po fazi javne razgrnitve OPPN soglasje vlade že pridobljeno.

Na vsebine preostalih podanih mnenj pripombodajalcev so pojasnila in odgovori že podani v predhodnih stališčih.

14. SPLOŠNE ZAHTEVE / PREDLOGI

14.1. Uporaba pravnih sredstev

Stališče: Na podano seznanitev je podano pojasnilo.

Obrazložitev:

Glede možnosti uveljavljanja pravnih sredstev podajamo naslednje pojasnilo. V skladu s 61. členom ZUreP-3 je zoper sprejeti prostorski izvedbeni akt, tudi OPPN, zagotovljeno sodno varstvo v upravnem sporu pred Upravnim sodiščem Republike Slovenije. Tožbo lahko vložijo osebe, ki izkažejo zakonsko določene pogoje glede varstva svojih pravic in pravnih koristi ter bistvenih posledic prostorskega akta, pa tudi drugi upravičeni subjekti pod pogoji, določenimi v navedenem členu.

Pojasnila na ostale pripombe tega sklopa so že vključena v posameznih predhodnih obrazložitvah stališč. Gledati pod ustrezne vsebinske sklope.

V nadaljnjih fazah priprave OPPN so dopustni še redakcijski popravki in tehnični popravki s ciljem doseganja boljšega razumevanja odloka v času uporabe.

Stališča so sestavni del spisa postopka priprave OPPN in se po sprejemu objavijo na spletnem Prostorskem portalu Občine Brežice, s stališči se pisno seznani tudi pripombodajalce.

Pri pripravi predloga stališč so sodelovali:

Prostorski načrtovalec: Arplan d.o.o.
Odgovorna vodja izdelave prostorskega akta: Ivanka Kraljić, univ.dipl.inž.arh, spec.arh.urb., PA PPN ZAPS 0916

- sklopi št.: vsi, razen sklopi št. 4, 7 in 13

Občina Brežice:
Oddelek za prostor: Gordana Radanovič, Tanja Rus

- preveritev in uskladitev stališč

pristojni oddelek za komunalno infrastrukturo: David Flajnik, Teja Leben

- sklopi št.: 5, 6, 7, 8, 9

upravljavec komunalne infrastrukture Komunala Brežice d.o.o.

- sklopi št.: 5

pristojni oddelek za družbene dejavnosti: Matejka Gerjevič, Barbara Hercigonja Miloševič

- sklopi št.: 4

Pripravila:
Tanja Rus
Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

Mag. Gordana Radanovič
Vodja oddelka za prostor

Ivan Molan
Župan

OBČINA
BREŽICE

Cesta prvih borcev 18
p.p. 132
8250 BREŽICE

Telefon: 07 6205571
Telefax: 07 4990052

E-pošta: obcina.brezice@brezice.si
www.brezice.si

OBČINSKA UPRAVA

Oddelek za prostor

Številka: 3505-1/2024
Datum: 7.5.2026

Zadeva: **Zapisnik javne obravnave dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15**

Občina Brežice je na podlagi 122. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; ZUreP-3) v okviru javne razgrnitve izvedla javno obravnavo dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo Dobova, EUP DOB-15 (v nadaljevanju OPPN).

Datum: 7.5.2026
Kraj: sejna soba Občine Brežice
Prisotni: po priloženi listi prisotnih

Javna obravnava se je pričela ob 16.00 uri.

V uvodu javne obravnave je predstavnica občine kot pripravljavca prostorskega akta, prisotnim predstavila namen in postopek priprave OPPN. Predstavnik izdelovalca prostorskega akta je nato podal podrobnejšo predstavitev vsebin predmetnega OPPN ob grafičnih prikazih.

Razprava se je s postavljanjem vprašanj in podajanjem pripomb glede načrtovanih prostorskih ureditev s strani udeležencev javne obravnave razvila že med predstavitvijo predmetnega OPPN. V nadaljevanju so povzete pripombe udeležencev po posameznih vsebinskih sklopih.

Negativno opredeljene pripombe:

1. Izraženo je bilo nasprotovanje predvidenemu povečanju števila prebivalcev naselja Dobova, in sicer iz obstoječih 700 prebivalcev za dodatnih 400 prebivalcev. Udeleženci menijo, da je takšna gostota poselitve na obravnavanem območju nesprejemljiva.
2. Podana je bila pripomba, da je predvidena umestitev šestih večstanovanjskih objektov na območje velikosti približno 1,3 ha prostorsko neustrezna oziroma prekomerna.
3. Udeleženci so mnenja, da so načrtovani večstanovanjski objekti predvideni v prevelikih horizontalnih in vertikalnih gabaritih glede na velikost obravnavanega območja ter značaj naselja Dobova kot pretežno vaškega naselja.
4. Izraženo je bilo nestrinjanje z načrtovanjem novih centralnih dejavnosti (trgovina, banka ipd.), saj po mnenju udeležencev zaradi centralizacije dejavnosti in dosedanjih izkušenj v naselju Dobova za tovrstne dejavnosti ni zadostnega interesa. Opozorjeno je bilo, da se obstoječe trgovske in storitvene dejavnosti v naselju zapirajo oziroma niso ekonomsko uspešne, zato naj bi predvideni poslovni prostori ostajali prazni.
5. Udeleženci menijo, da bi izvedba načrtovane prostorske ureditve poslabšala kakovost bivanja obstoječih sosednjih prebivalcev.
6. Podano je mnenje, da predlagana ureditev poslabšuje urbanistično podobo naselja Dobova. Opozorjeno je bilo, da je pri načrtovanju potrebno upoštevati obstoječo individualno

stanovanjsko gradnjo ter zagotoviti postopno višinsko prilagajanje novih objektov okoliški pozidavi. Kot sprejemljivejša rešitev je bilo predlagano manjše število večstanovanjskih objektov manjših horizontalnih gabaritov in nižjih višin, največ do etažnosti P+1+T.

7. Podano je bilo nasprotovanje predvideni novi zunanji cestni razsvetljavi, saj naj bi bilo območje zaradi neposredne bližine železniške postaje Dobova že sedaj prekomerno obremenjeno s svetlobnim onesnaženjem. Zahtevana je bila izvedba meritev svetlobne obremenjenosti območja.
8. Podano je bilo stališče, da je zelena drevesna bariera na zahodnem delu območja sicer potrebna, vendar je predvidena v premajhni širini, zaradi česar bodo drevesa umeščena preblizu sosednjih zemljišč. To bo povzročalo dodatne vplive na sosednja zemljišča, predvsem zaradi odpadanja listja in posledično povečanih obveznosti čiščenja ter urejanja okolice.
9. Izraženo je bilo nestrinjanje s predvideno širitvijo Ulice Marka Šavriča na zemljišča v zasebni lasti na severni strani ceste. Udeleženci so navedli, da so bila zemljišča za potrebe prometne infrastrukture v preteklosti že odvzeta, pri čemer odškodnina po njihovih navedbah ni bila izplačana (podani sta bili dve pripombi).
10. Podana je bila pripomba, da je treba v določbah OPPN jasno opredeliti obveznost investitorja glede zagotavljanja stabilnosti zemljin in varovanja objektov na sosednjih tangiranih zemljiščih v času gradnje.
11. Opozorjeno je bilo na problematiko prometnih obremenitev obstoječega cestnega omrežja v času izvajanja gradbenih del ter na potrebo po preprečevanju poškodb vozišč oziroma zagotovitvi njihove sanacije po zaključku gradnje. Predlagano je bilo, da se gradbeni transport omeji na dostop z glavne Kapelske ceste (LC) ter da se uporablja zgolj en gradbiščni dostop s Kapelske ceste (LK), z namenom zmanjšanja vplivov na obstoječe stanovanjske objekte in prometno infrastrukturo.
12. Izražena je bila zahteva, da občina predstavi kriterije ter strokovne podlage, na osnovi katerih utemeljuje predlagane prostorske ureditve in načrtovano pozidavo.

Pozitivno opredeljene pripombe:

13. S strani enega udeleženca je bila izražena podpora načrtovani večstanovanjski pozidavi v Dobovi, saj v naselju že dalj časa ni bilo izvedene nove večstanovanjske gradnje, načrtovana ureditev pa bi lahko prispevala k oživitvi tega dela naselja.

Udeleženci na javni obravnavi niso podali uradnih pripomb in predlogov na predmetni prostorski akt. Seznanjeni so bili z rokom za podajo pripomb in predlogov, ki je do konca javne razgrnitve tj. do vključno 22.5.2026.

Javna obravnava je bila zaključena ob 18.40 uri.

Zapisala:
Tanja Rus
višja svetovalka za prostorsko načrtovanje



Priloga:

- Lista prisotnih