

Šifra: 3505-2/2023

Datum: 25.5.2026

Zadeva: Stališča do pripomb in predlogov podanih v javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 – jugovzhod

Javna razgrnitev OPPN je potekala od 9.3.2026 do vključno 8.4.2026 v prostorih Občine Brežice, gradivo pa je bilo objavljeno tudi na spletni strani Občine Brežice (Prostorski portal). V sklopu javne razgrnitve je bila dne 25.3.2026 izvedena javna obravnava v prostorih občine Brežice.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi k razgrnjenemu OPPN ter podana stališča do pripomb v naslednjih sklopih:

- I. pripombe in predlogi, prispeli po pošti
- II. pripombe in predlogi, prispeli po elektronski pošti
- III. pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi

V skladu s 123. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25, 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) se do pripomb javnosti pripravi predlog stališč glede načina njihovega upoštevanja, ki se jih potrdi s sklepom občine.

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

I. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO POŠTI

Po pošti ni bilo prejetih pripomb in predlogov.

II. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO ELEKTRONSKI POŠTI

Po elektronski pošti sta bili prejeti dve pripombi oz. predloga ter stališča oz. priporočila Krajevne skupnosti Jesenice na Dolenjskem.

➤ PRIPOMBA ŠT. 1

Naša stranka je lastnik dveh nepremičnin in solastnik enega objekta v območju, za katerega je dana pobuda za spremembo OPPN. Iz pobude oziroma predloga ni moč razbrati, kaj pravzaprav to pomeni za našo stranko, saj je iz grafičnega dela pobude razvidno, da naj bi se predvidevala gradnja velikega skladiščnega objekta na celotnem območju, torej tudi na zemljišču naše stranke. V kolikor je temu res tako, bi naša stranka bila postavljena v izredno neugodno pozicijo, saj bi lahko prodalo nepremičnino zgolj lastniku ostalih nepremičnin, to je pobudniku spremembe. Na ta način, ko je možno nepremičnino prodati samo enemu kupcu, seveda nepremičnina izgubi ogromno vrednosti, saj lahko kupec plača, kolikor pač želi, torej tako rekoč nič. V kolikor bi res bilo možno graditi zgolj en velik skladiščni objekt, bi naša stranka, ki je lastnik gradbenega zemljišča, bila onemogočena v gradnji česar koli, torej bi njena zazidljiva nepremičnina postala neuporabna. Skratka, v kolikor je temu res tako, kot to razume naša stranka, gre za poseg v njeno lastninsko pravico, na kar pa seveda ne more pristati.

STALIŠČE: Pripomba ni upoštevana, ker OPPN skladno z veljavno zakonodajo ne ureja lastniških/tržnih/upravljalnih razmerij, kot je razvidno iz obrazložitve.

OBRAZLOŽITEV:

Prostorsko načrtovanje in priprava prostorskih aktov ne ureja lastniških razmerij med posameznimi lastniki zemljišč, temveč določa prostorsko izvedbene pogoje za načrtovano ureditev območja. Tekom postopka OPPN so bili vsi tangirani deležniki vključeni v postopek, med njimi tudi vaša stranka, ki je bila na podlagi izražene želje seznanjena s potekom postopka. Navedbe, ki se nanašajo na morebitno zmanjšanje vrednosti nepremičnine ter omejitve pri razpolaganju z zemljiščem, niso predmet urejanja OPPN.

V skladu z določili 143. člena Občinskega prostorskega načrta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – UPB in 80/21; OPN) je na območjih urejanja prostora, kjer je predvidena izdelava podrobnih prostorskih načrtov, do sprejema teh omogočeno izvajanje določenih posegov na obstoječih objektih, in sicer je možno vzdrževanje, rekonstrukcija, nadzidava ali dozidava obstoječih objektov, spremembe namembnosti v skladu z namensko rabo prostora ter odstranitev objektov. Lastniku zemljišč na območju predmetnega OPPN torej ni onemogočeno upravljanje njegove nepremičnine, so pa na obstoječem objektu dopustni omejeni posegi. Gradnja novega objekta pred sprejetjem predvidenega podrobnega prostorskega načrta ni mogoča.

S sprejetjem predmetnega OPPN pa bo mogoča tudi gradnja novega objekta pod pogoji, kot so določeni v OPPN, in ob upoštevanju izražene investicijske namere. Na podlagi drugega odstavka 23. člena OPPN je dopustna tudi delitev gradbene parcele za potrebe tvorbe dveh ali več gradbenih parcel (ob zagotavljanju dostopa z javne površine in infrastrukturne opremljenosti vsake posamezne novo nastale gradbene parcele in ob upoštevanju meril in pogojev za gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel), kar omogoča gradnjo več manjših objektov, ob upoštevanju ostalih pogojev OPPN. Navedbe o onemogočeni prodaji ali razpolaganju z nepremičnino glede na navedeno niso utemeljene.

➤ PRIPOMBA ŠT. 2

»V 11. členu Odloka je določena višina objektov največ 15,0 m nad terenom na ulični strani. Vzporedno s pripravo prostorskega akta smo pristopili k projektiranju objekta. Upoštevajoč tehnološke zahteve, višino nakladalne rampe, podano izhodišče višine na ulični strani in potrebno višino konstrukcije za premoščanje razponov ter strešne konstrukcije z atiko, v odloku opredeljena

višina 15,0 m ne omogoča optimalne izvedbe objekta. Upoštevajoč potrebno optimalno svetlo višino skladiščnega prostora, bi bilo potrebno zagotoviti dodatni meter dopustne višine. Predlagamo povečanje dopustne višine stavbe za 1,0 m, tako da bi bila dopuščena maksimalna višina objekta 16,0 m. To ne vpliva bistveno na prostorske značilnosti območja, saj je severno od območja OPPN sprejet obstoječi OPPN (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna cona Slovenska vas, SLV-01 – sever (Uradni list RS, št. 31/21), ki dopušča maksimalno višino objektov celo do 20,0 m.«

STALIŠČE: Pripomba oz. predlog se upošteva, saj je usklajen s prostorskim aktom, ki velja v severnem delu cone, in sprejemljiv s prostorskega vidika ob upoštevanju namembnosti obravnavanega območja ter tehnoloških zahtev gradnje.

OBRAZLOŽITEV:

Vzporedno s pripravo prostorskega akta je pobudnik OPPN in investitor, podjetje Infiniti Invest d.o.o., pristopilo k projektiranju načrtovanega objekta. Ugotovljeno je bilo, da ob upoštevanju tehnoloških zahtev pri gradnji skladiščnih objektov, dopustna višina objektov, kot je določena v 11. členu odloka OPPN, ne omogoča optimalne izvedbe objekta.

Predlagano povečanje dopustne višine objekta za 1,0 m nima bistvenega vpliva na prostorske značilnosti obravnavanega območja, omogoča pa neovirano izvedbo podane investicijske namere. V severnem delu gospodarske cone je namreč v veljavi prostorski akt (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna cona Slovenska vas, SLV-01 – sever (Uradni list RS, št. 31/21), ki dopušča maksimalno višino objektov celo do 20,0 m.

V petem odstavku 11. člena odloka OPPN se popravi dopuščena maksimalna višina objekta iz 15,0 m na 16,0 m.

➤ PRIPOMBA ŠT. 3

Krajevne skupnosti so kot predstavniki lokalne skupnosti v postopek priprave prostorskih aktov vključeni v fazah vključevanja nosilcev urejanja prostora, predvsem v okviru podajanja priporočil in predlogov.

Krajevna skupnost Jesenice na Dolenjskem se v fazi pridobivanja mnenj na osnutek OPPN ni odzvala, svoja stališča je podala v okviru javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN. Stališča do pripomb oz. priporočil so razvidna v nadaljevanju.

1. »Dodatno se preverijo in preučijo vse študije in stališča nosilcev urejanja prostora, glede protipoplavne varnosti Bregane za cono, ter za širše območje naselja Slovenska vas in Obrežje.«

STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva oz. v delu ni predmet OPPN. Pripomba ni upoštevana, ker je v delu, ki se nanaša na OPPN usklajena z izdelanimi strokovnimi podlagami in pristojnimi nosilci urejanja prostora. Del, ki ni predmet OPPN, se ureja v ločenem projektu na državnem nivoju.

OBRAZLOŽITEV:

Z vidika vpliva na poplavno ogroženost širšega območja južnega dela gospodarske cone in v skladu z usmeritvami pristojnega nosilca urejanja prostora z vidika upravljanja z vodami (Direkcija RS za vode, Novo mesto) je bila za potrebe priprave OPPN izdelana *Hidrološko hidravlična študija za OPPN za poslovno cono Slovenska vas, EUP SLV-01 (Hidroinštitut – Inštitut za hidravlične raziskave, Ljubljana, april 2025)*.

Z izdelano študijo je v osnovi izkazano, da se poplavna ogroženost območja znotraj gospodarske cone s predvidenimi posegi ne spreminja in da je vpliv načrtovanih ureditev na odtočni režim reke Bregane zanemarljiv. Na podlagi ugotovitev, ki so izkazane v dotični študiji, je bilo s strani Direkcije RS za vode z vidika upravljanja z vodami, v fazi pridobivanja mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora, pridobljeno pozitivno mnenje na prostorske ureditve, načrtovane s predmetnim OPPN. Predmetno strokovno študijo je izdelal inštitut, ki je priznan na državnem nivoju, in je v letih 2021 in 2022 za porečje Bregane že izdeloval podobne študije. Mnenje na ugotovitve študije je podala

državna institucija, pristojna za urejanje prostora z vidika upravljanja z vodami. Izraženi dvomi v verodostojnost izdelane študije in pridobljenega mnenja so neutemeljeni.

Zagotavljanje protipoplavne varnosti na povodju Bregane za širše območje cone ter naselij Slovenska vas in Obrežje ni predmet OPPN.

Projekt protipoplavne zaščite na povodju Bregane, med drugim tudi, za zaščito vasi Slovenska vas in Obrežje, vodi in je v pristojnosti Republike Slovenije (RS), Direkcije RS za vode (DRSV). Na podlagi informacij, ki jih je Občina pridobila od DRSV, gre za meddržavni projekt, saj za izvedbo celovite protipoplavne zaščite na širšem območju porečja Bregane sodelujejo pristojni organi RS in Republike Hrvaške (RH). Potrebna usklajevanja in aktivnosti potekajo v okviru Meddržavnega sporazuma. V teku je pridobivanje upravnih dovoljenj za načrtovano gradnjo zadrževalnika v Koretičih, na ozemlju RH.

2. *»Glede na obsežnost in velikost posega, ter prostor kamor se umešča investicija in sinergijske učinke vseh okolijskih in drugih vplivov: vodotok, cesta, teren, drugi večji objekti, novi posegi v prostor še vedno smo stališča, da bi bilo potrebno izvesti celostno presojo vplivov na okolje.«*

STALIŠČE: Pripomba je skladno z veljavno zakonodajo že upoštevana v OPPN, kot izhaja iz obrazložitve.

OBRAZLOŽITEV:

V skladu z drugim odstavkom 128. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25, 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) je bilo v postopku priprave OPPN pridobljeno mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave (mnenje št. 3563-0389/2023-2 z dne 10.8.2023), v katerem je bilo ugotovljeno, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja za predmetni OPPN ni potrebno izvesti.

V skladu s četrtnim odstavkom 128. člena ZUreP-3 je bilo s strani ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, pridobljeno tudi mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (mnenje št. 35409-200/2023-2570-10 z dne 25.10.2023), v katerem je bilo ugotovljeno, da izvedba celovite presoje vplivov na okolje v postopku predmetnega OPPN ni potrebna.

3. *»Stališča smo še vedno, da je planiran poseg, oziroma objekt, ki tlorisno meri več kot 14.700 m² gabaritno prevelik, tudi v max. dopustnem faktorju pozidave v industrijski coni. Prevelik v smislu lokacije kjer je umeščen, vpliva na okolje, na meteorne vode, podtalnico v primeru dviga terena, ter območje kjer ni urejena tudi državna meja.«*

STALIŠČE: Pripomba je v skladu z veljavno zakonodajo in mnenji pristojnih nosilcev urejanja prostora že upoštevana v OPPN. Del pripombe ni predmet OPPN, saj se skladno z veljavno zakonodajo potek državne meje ureja v ločenih postopkih.

OBRAZLOŽITEV:

Predvideni objekt je umeščen v območje poslovne cone, ki je po svoji namembnosti namenjena umeščanju večjih proizvodnih, skladiščnih in logističnih objektov. Faktor zazidanosti (FZ) je skladen z FZ, ki je z veljavnim OPPN določen severnemu delu poslovne cone Slovenska vas.

Vplivi na okolje, vključno z odvajanjem meteornih voda in vplivi na podtalnico, se podrobneje obravnavajo v fazi projektiranja in pridobivanja mnenj ter dovoljenj pristojnih nosilcev urejanja prostora. OPPN za to določa ustrezne pogoje in ukrepe, ki zagotavljajo, da so vplivi sprejemljivi. Pridobljeno je pozitivno mnenje pristojnega nosilca urejanja prostora k OPPN.

Glede navedb o neurejeni državni meji pojasnjujemo, da to ni predmet urejanja OPPN in ne vpliva na dopustnost načrtovanega posega.

4. *»Stališča smo da je potrebno predvideno cestno povezavo na levem zahodnem delu predvidenega posega, ki je istočasno dostopna pot za dva druga poslovna objekta urediti, da bo imela status javne poti, oziroma da bo javno dostopna za vse uporabnike.«*

STALIŠČE: Pripomba se v skladu z usmeritvami pristojnega nosilca urejanja prostora upošteva, kot izhaja iz obrazložitve.

OBRAZLOŽITEV:

Z vidika zagotavljanja dostopa do nepremičnin, ki se nahajajo zahodno in jugozahodno od območja OPPN, za dotične lastnike oz. uporabnike se uredi javna dostopna pot, ki poteka ob zahodnem robu območja OPPN. Javna dostopna pot se načrtuje kot grajeno javno dobro lokalnega pomena s ciljem zagotavljanja nemotenega dostopa in izboljšanja prometnih povezav v poslovno gospodarski coni.

V skladu z navedenim se ustrezno dopolni tekstualni in grafični del OPPN .

5. *»Da se preveri ustreznost kapacitet vse manipulativne, parkirne, in transportne rampe, ter druge površine znotraj območja dvorišča predvidenega posega. Investitor mora zagotoviti vso potrebno infrastrukturo za svoje delovanje znotraj svojega območja.«*

STALIŠČE: Pripomba je skladno z veljavno zakonodajo že upoštevana v OPPN, kot je razvidno iz obrazložitve.

OBRAZLOŽITEV:

Funkcionalne površine in infrastrukturne ureditve, ki so potrebne za načrtovane ureditve in dejavnosti, se zagotavljajo znotraj območja OPPN.

Podrobnejša preveritev kapacitet ter natančna razporeditev manipulativnih, parkirnih in drugih funkcionalnih površin znotraj gradbene parcele se bo izvedla v fazi projektiranja, kjer bo investitor dolžan zagotoviti vse potrebne površine in infrastrukturo znotraj območja OPPN, skladno z veljavnimi predpisi in pogoji OPPN.

6. *»V odloku je potrebno natančno definirati vsebino in namembnost vseh objektov (silosi in cisterne) oziroma določiti/zapisati, da ni dopustno zbiranje nevarnih snovi in skladiščenje odpadkov.«*

STALIŠČE: Pripomba je skladno z veljavno zakonodajo že upoštevana v OPPN oz. v delu ni predmet OPPN, kot je razvidno iz obrazložitve.

OBRAZLOŽITEV:

V 9. členu OPPN so navedene dopustne vrste objektov glede na namen skladno z veljavno klasifikacijo objektov po Prilogi 1 Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22). V 10. členu OPPN so navedene dopustne dejavnosti skladno z namensko rabo prostora in glede na dopustne vrste objektov. Z OPPN ni predvideno skladiščenje odpadkov ali nevarnih snovi.

Ustreznost ravnanja z morebitnimi nevarnimi snovmi ali skladiščenja odpadkov je predmet posebnih predpisov s področja varstva okolja, in se zagotavlja v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja in drugih postopkih pridobivanja dovoljenj za opravljanje dejavnosti, kjer morajo biti izpolnjeni vsi pogoji in predpisi s področja varstva okolja, vključno z ravnanjem z nevarnimi snovmi in odpadki.

Določanje vrste blaga, ki se bo skladiščilo v načrtovanem objektu, ni predmet OPPN.

III. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI

Na javni obravnavi prisotni udeleženci niso podali pisnih pripomb in predlogov.

Pri pripravi predloga OPPN so dopustni še redakcijski in tehnični popravki odloka OPPN s ciljem doseganja boljšega razumevanja odloka v času uporabe.

Stališča so sestavni del spisa postopka priprave OPPN in se po sprejemu objavijo na občinski oglasni deski Oddelka za prostor Občine Brežice in na spletni strani Prostorskega portala Občine Brežice. Z objavo stališč se seznani tudi pripombodajalce, ki so v fazi javne razgrnitve podali pripombe in predloge, za katere so obravnavana stališča sprejeta.

Pripravila:

Tadeja Ogorevc

Svetovalka za prostorsko načrtovanje



Mag. Gordana Radanovič
Vodja oddelka za prostor



Ivan Molan
Župan

