

URBANISTIČNA ZASNOVA DOBOVA



Izdelovalec:
Acer Novo mesto d.o.o.

Naročnik:
Občina Brežice

Novo mesto, januar 2023

Naslov: **URBANISTIČNA ZASNOVA DOBOVA**

Številka: IC-06/22

Naročnik: Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

Predstavnica naročnika: Katja Pongračič

Izdellovalec: Acer Novo mesto d.o.o.

Odgovorni vodja: Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh.

Sodelavci: mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh.
mag. Irena Hočevlar, univ. dipl. geogr.
mag. Radovan Nikić, univ. dipl. inž. grad.
mag. Zoran Gajski, univ. dipl. gosp. inž.
Nina Fabjančič, mag. inž. arh.
Tanja Jerin, inž. grad.
Jernej Radovac, univ. dipl. inž. grad.
Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Direktorica: Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Datum: januar 2023

VSEBINA**TEKSTUALNI DEL****ANALITIČNI DEL**

1.	UVOD.....	6
2.	IZHODIŠČA.....	6
3.	VLOGA IN POLOŽAJ NASELJA V ŠIRŠEM PROSTORU.....	12
4.	NARAVNE RAZMERE.....	13
5.	DEMOGRAFSKE RAZMERE.....	15
6.	GOSPODARSKE IN DRUŽBENE DEJAVNOSTI.....	16
7.	PRAVNI REŽIMI IN PROSTORSKE OMEJITVE.....	17
7.1	Varstveni režimi.....	17
7.2	Veljavni prostorski akti.....	18
7.3	Lastništvo zemljišč.....	22
8.	ANALIZA POSELITVE.....	23
8.1	Razvoj poselitve skozi čas.....	23
8.2	Osnovna struktura naselja.....	25
8.2.1	Programska shema naselja.....	25
8.2.2	Morfološka struktura.....	26
8.3	Javne površine.....	29
8.4	Razvrednotena in druga problemska območja.....	30
8.5	Prostorske rezerve in izkoriščenost zemljišč.....	30
9.	ANALIZA ZELENEGA SISTEMA.....	31
10.	ANALIZA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE.....	32
10.1	Prometna infrastruktura.....	32
10.2	Druge gospodarske javne infrastrukture.....	33
11.	TEŽNJE V PROSTORSKEM RAZVOJU.....	34
12.	VIZIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA.....	37
13.	OPREDELITEV UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA IN OBMOČJA DOLGOROČNE ŠIRITVE NASELJA.....	37
14.	ZASNOVA POSELITVE.....	37
14.1	Razporeditev dejavnosti.....	38
14.2	Načini urejanja naselja in njegovih delov.....	38
14.3	Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe.....	40
14.4	Usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje.....	43
15.	ZASNOVA ZELENEGA SISTEMA.....	43
16.	ZASNOVA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE.....	44
17.	USMERITVE ZA VARSTVO OKOLJA.....	47
18.	VIRI.....	48

GRAFIČNI DEL

I. Analitični del

- 1a. Izsek iz veljavnega OPN – namenska raba prostora
- 1b. Izsek iz veljavnega OPN – gospodarska javna infrastruktura
- 2a. Omejitve v prostoru
- 2b. Omejitve v prostoru – Integralna karta razredov poplavne nevarnosti
- 3. Prostorske rezerve in razvojne pobude

II. Zasnova

- 4. Območja za prenovo, notranji razvoj in širitve
- 5. Zasnova opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo
- 6a. Usmeritve za opredelitev dolgoročne NRP
- 6b. Usmeritve za opredelitev NRP v izvedbenem delu OPN
- 7. Usmeritve za urbanistično oblikovanje
- 8. Usmeritve za varstvo okolja

ANALITIČNI DEL

1. UVOD

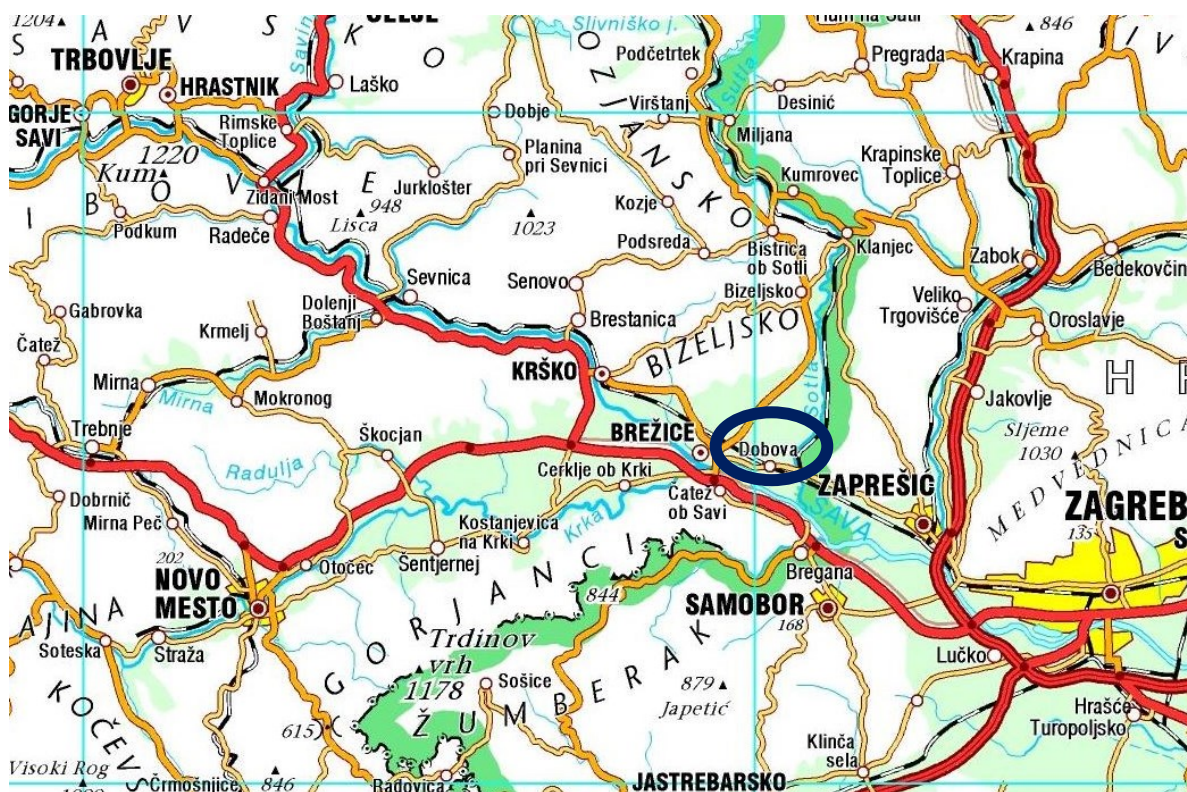
Urbanistična zasnova Dobove (v nadaljevanju tudi UZ Dobova) je strokovna podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Brežice (SD OPN 6), in sicer za območje naselja Dobova.

Skladno z dosedanjimi planskimi usmeritvami iz Urbanističnega načrta (UN) naselja Dobova (2012), je Dobova opredeljena kot oskrbovalno in gospodarsko ter pomembnejše lokalno središče. Bližina avtoceste, državne meje ter neposredna železniška povezava dajejo naselju pomembno prometno vlogo. Železniška proga Zidani Most – Zagreb predstavlja prednost in hkrati omejitev, saj železnica deli naselje na severni in južni del, povezave preko nje pa so neustrezne.

Prostorski razvoj je usmerjen v izražanje identitete naselja v širšem prostoru z izboljšanjem obstoječih in dodajanjem novih funkcij, ter ustreznim razporejanjem dejavnosti (predvsem proizvodnih in družbenih).

Naselje Dobova je potrebno celostno prometno urediti in zagotoviti ustrezna izven-nivojska križanja. Programsko in oblikovno je potrebno urediti osrednje osi, vaško jedro ob cerkvi in območje severno od železnice. Nadgrajevati je potrebno zdraviliški turizem, ustrezno umestiti prometno logistični terminal, omogočiti širitev obstoječe poslovno obrtne cone. Nadgraditi je potrebno kolesarske in peš povezave v območju in s širšim prostorom, ohranjati vedutne poglede. Skrbeti je potrebno za usklajeno namensko rabo, ustvarjanje prepoznavne poselitvene strukture in varovanje kmetijskih zemljišč. Izboljševati je potrebno kvaliteto bivanja v naselju.

Dobova je od Brežic oddaljena približno 6,5 km, od avtocestnega priključka Čatež pa približno 6,6 km.



Lega Dobove v širšem prostoru (vir: <https://sl.maps-slovenia.com/>; 22.9.2022)

2. IZHODIŠČA

Urbanistična zasnova se na osnovi 65. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS št. 199/21) pripravi za mesta ter druga urbana naselja, lahko pa tudi za druga naselja, kjer je zaradi posebnega razvojnega interesa ali nasprotujočih si interesov to potrebno. Pripravljena je skladno s 66. členom ZUreP-3.

Urbanistična zasnova je pripravljena skladno z usmeritvami in priporočili, ki so bila podana v okviru naloge Priporočila za izdelavo urbanistične zasnove (UIRS, maj 2020).

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS 2004) opredeljuje osem prioritet, med njimi se (v okviru prioritete 3. - Vitalna in urejena mesta) omenja skrb za preprečevanje vzrokov za razpršenost gradnje, monokulturnih predmestij, onesnaženja okolja. Poudarjen je pomen prenove in revitalizacije kot ključni usmeritvi notranjega razvoja mest. Prioriteta 3 predlaga tudi zagotavljanje ustreznega razmerja v rabi zemljišč in objektov ter uravnotežen preplet funkcij in dejavnosti. V okviru prenovljene strategije (SPRS 2050, v pripravi) je opredeljenih pet strateških ciljev prostorskega razvoja Slovenije, v prioriteti 1 (izboljšanje učinkovite rabe prostorskih potencialov ob upoštevanju omejitev v prostoru) je npr. navedeno tudi spodbujanje ponovne rabe razvrednotenih zemljišč.

Prostorski red Slovenije (PRS) določa splošna pravila prostorskega načrtovanja, kjer je predvsem izpostavljen pomen vzdržnega (trajnostnega) prostorskega razvoja. PRS med drugim določa tudi tipologijo območij osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora, pravila za načrtovanje poselitve, merila za širitev poselitvenih območij, za razmeščanje območij namenske rabe ter predvsem podrobnejša pravila za načrtovanje območij različnih namenskih rab (stanovanje, mešana območja, proizvodne dejavnosti, itd.). Skladno z določili PRS se določa tipologijo zazidave, regulacijske črte, stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, načrtuje se zelene površine, odprte javne površine, površine za mirujoči promet, itd.

Državni prostorski red je sestavljen iz 4 glavnih komponent, prvi del predstavljajo Temeljna pravila urejanja prostora, drugi del predstavljajo Podrobnejša pravila urejanja prostora, tretji del predstavljajo Splošne smernice, ki so jih pripravili nosilci urejanja prostora za svoja področja, četrti del pa predstavljajo Priporočila z prostorsko načrtovanje, pripravljena v obliki priročnikov. Na voljo so priročniki Tipologija stavb, Zeleni sistem v mestih in naseljih, Regulacijski elementi, Mirujoči promet v urbanih naseljih, Priročnik za načrtovanje in organizacijo gradbene parcele stavbe, Ozelenitev streh in vertikalnih površin ter Javne odprte grajene površine.

Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 61/14; Uradni list RS, št. 43/16; NPB1; Uradni list RS, št. 70/18; Uradni list RS, št. 20/19; Uradni list RS, št. 41/19; Uradni list RS, št. 80/21) – v nadaljevanju OPN – v 9. členu opredeljuje cilje prostorskega razvoja občine:

- Pritiske na poselitev se bo usmerjalo preko ustrezno zasnovanega omrežja centralnih naselij, kar bo omogočilo krepitev vseh centrov v omrežju. Občina bo spodbujala uravnotežen razvoj dejavnosti ter omogočali kvalitetne pogoje za bivanje na celotnem območju občine, vključno z demografsko ogroženimi območji.
- Kulturno in naravno dediščino se bo vključevalo v razvoj poselitve, kot enega ključnih elementov prepoznavnosti prostora občine ter kot vodilo za prenovo in razvoj naselij, obenem pa tudi pomembnega dejavnika gospodarskega razvoja.
- Stanovanjsko gradnjo se bo spodbujalo tudi v naseljih na demografsko ogroženih območjih, medtem, ko se bo v ostalih naseljih prednostno spodbujala prenova obstoječega stavbnega fonda naselij ter omogočali stanovanjsko gradnjo v omejenem obsegu.
- Upoštevala se bodo merila za kakovostno bivanje, kot so osončenost prostora, ustrezne reliefne razmere, čisto okolje, dostopnost do centralnih in družbenih dejavnosti, javni promet ter združljivost z drugimi dejavnostmi. Pri določanju prostorov za gradnjo stanovanjskih objektov se bo zagotovilo racionalno rabo prostora z zagotavljanjem bolj strnjene gradnje in višjih gostot pozidave v centralnih naseljih, varčevanje z energijo in racionalno porabo sredstev.

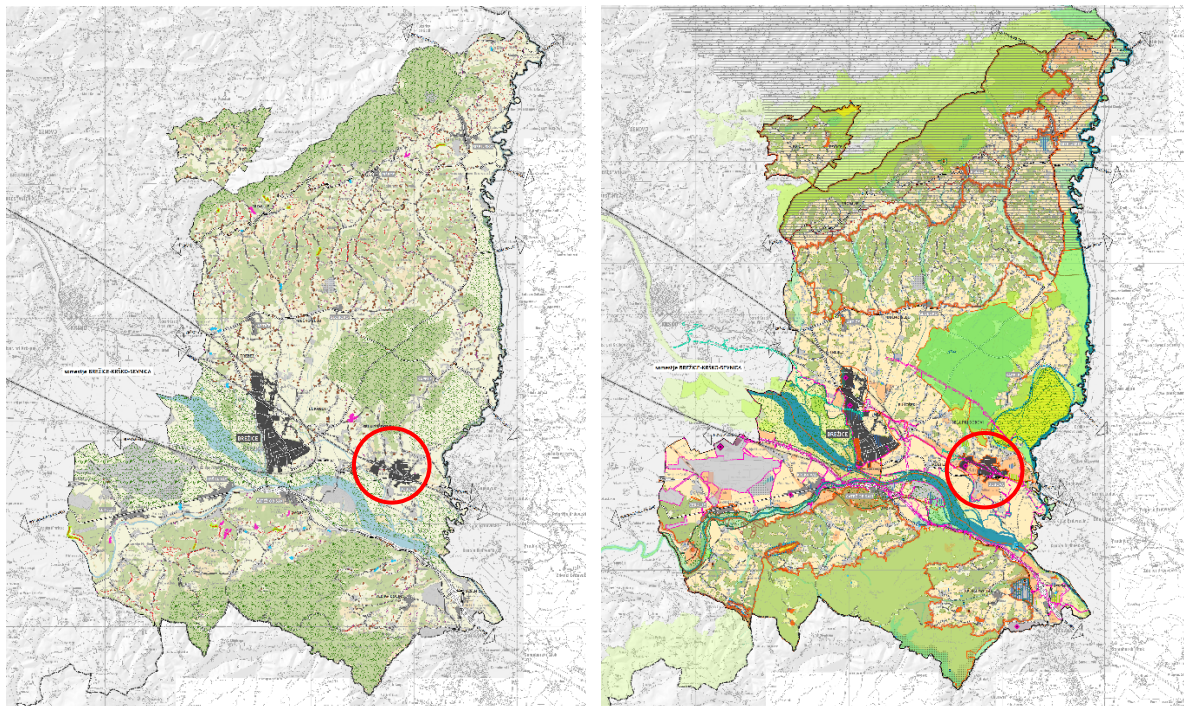
- Izboljšanje urbane podobe naselij Cerklje ob Krki/Župeča vas, Dobova in Bizeljsko bo občina zagotovila z načrtovanjem sodobnih elementov izgradnje in arhitekturno/urbanističnih elementov prenov, pri čemer se bodo upoštevalo ohranjanje arhitekturne identitete v vaških jedrih.
- V občini se bo posebno pozornost posvetilo sistemu javnih površin, ki jih je treba zagotoviti v mestu Brežice in v ostalih centralnih naseljih ter v povezanem omrežju javnih zelenih površin v naseljih (otroška igrišča, ureditev manjših trgov ipd.).
- Občina bo določila zadostne površine za razvoj poslovnih dejavnosti, kar bo omogočilo postopno zmanjševanje primanjkljaja delovnih mest oziroma večanje zaposlitvenih možnosti v občini in prehod zaposlenih iz sekundarnega sektorja v terciarne in kvartarne dejavnosti.
- Poglavitni cilj na področju razvoja podeželja je krepitev večnamenske vloge kmetijstva in gozdarstva. Razvoj podeželja bo slonel na načelih trajnostnega gospodarjenja z obnovljivimi naravnimi viri, ohranjanju kulturne in simbolne krajinske prepoznavnosti, varovanju okolja in biotske raznovrstnosti ter storitvenih in turističnih dejavnosti.

V 10. členu (Prioritete uresničevanja ciljev) OPN so navedene prioritete uresničevanja ciljev v smislu zagotavljanja prostorskih možnosti, sledijo si v naslednjem vrstnem redu:

- Gospodarstvo:
 - Širitev in ureditev obstoječih gospodarskih con.
 - Načrtovanje novih gospodarskih koridorjev.
- Turizem:
 - Zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj turističnih središč za posamezne dele občine.
 - Zagotavljanje prostorskih možnosti za ustrezno povezovanje posameznih delov občine z vidika turistične ponudbe.
 - Zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj turističnih dejavnosti na širšem območju Bizeljskega in Gorjancih.
 - Zagotavljanje prostorskih možnosti za ohranjanje in razvoj turističnih kolesarskih in pešpoti.
 - Zagotavljanje prostorskih možnosti za vzpostavitev mreže turistično informacijskih centrov in info točk.
- Gospodarska javna infrastruktura:
 - Varovanje koridorjev za izgradnjo obvoznic, mestnih obvoznic in razbremenilnih cest.
 - Varovanje koridorjev in prostora za sistem odvajanja in čiščenja odpadne vode.
- Stanovanjska gradnja in urejanje naselij:
 - Sanacija razpršene gradnje na celotnem območju občine.
 - Zagotavljanje prostorskih možnosti za poslovno-stanovanjsko gradnjo, večstanovanjsko gradnjo višje gostote in individualno stanovanjsko gradnjo v mestu Brežice v povezavi s centralnimi funkcijami in oskrbnimi dejavnosti ter v ustreznem višinskem razmerju do starega jedra mesta in mestnih dominant.
 - Zgoščevanje in zagotavljanje primerne komunalne opremljenosti, dostopa do osnovne oskrbe, vzpostavitev primerne prometne ureditve ter oblikovna sanacija v odnosu do izvornih območij naselbinskih jeder ter kulturne krajine na preostalem delu občine.
- Oskrba in družbena javna infrastruktura:
 - Zagotavljanje prostorskih možnosti za predšolsko, osnovnošolsko, srednješolsko, višješolsko in univerzitetno izobraževanje.
 - Zagotovitev prostorskih možnosti za razvoj športnih in rekreativnih dejavnosti na območju mesta Brežice.

OPN Brežice v strateškem delu naselje Dobova navaja kot naselje z delno urbanim značajem (6. člen). Občina med drugim tudi za naselje Dobova načrtuje izboljšanje urbane podobe z načrtovanjem sodobnih elementov izgradnje in arhitekturno/urbanističnih elementov pri čemer je pomembno ohranjanje arhitekturne identitete v vaških jedrih (9. člen). Med prioritetskimi cilji v Občini Brežice je širitev in ureditev obstoječih gospodarskih con, med drugim tudi v Dobovi (10. člen). V Dobovi se načrtuje razvoj v smeri lokalnega središča s pomembno vlogo zaposlitvenega središča, krepitev

oskrbne, storitvene in družbene funkcije naselja (12. člen) ter ohranjanje, prenavljanje in izgradnja novih objektov družbene javne infrastrukture (11.člen). Načrtovane posodobitve železniškega omrežja bodo povečale možnosti za gospodarski razvoj v Dobovi (13. člen). Za Dobovo se načrtuje tudi obvoznica (17.člen). V Dobovi se prednostno zagotavlja notranji razvoj, z zgoščevanjem oziroma izrabo prostih stavbnih površin (40. člen). Načrtuje se tudi prenova vaškega jedra (41. člen). Širitev naselja Dobova je predvidena pretežno za potrebe proizvodnih in poslovnih območij ter sorodnih spremljajočih dejavnosti (42. člen). Načrtuje se razvoj obstoječih in novih območij industrijskih in gospodarskih con (43. člen).



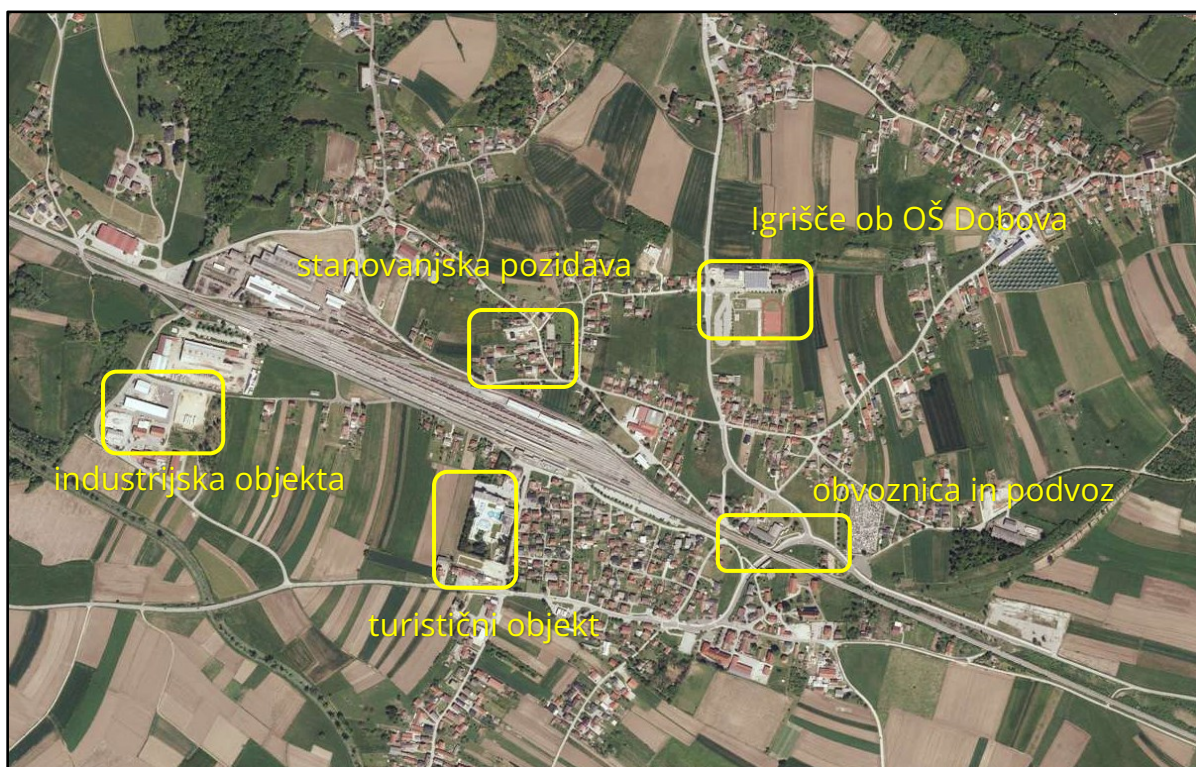
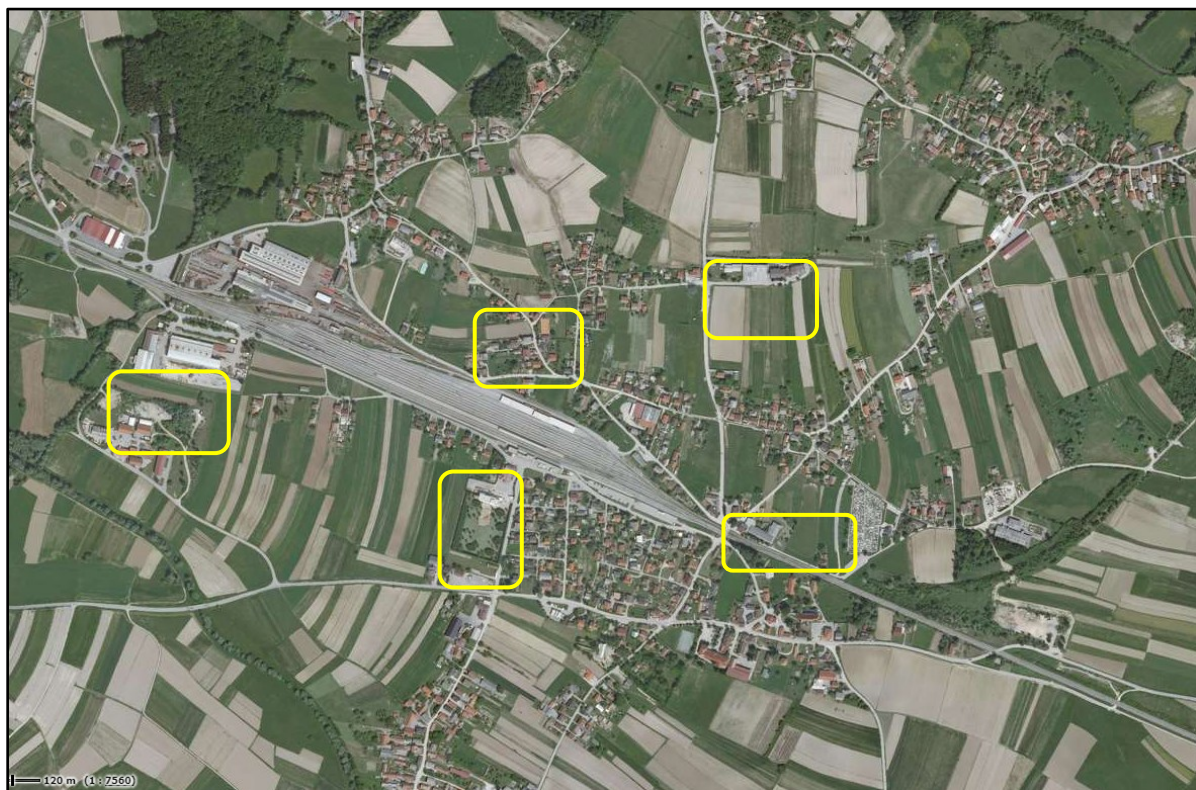
3. *Območje Dobove na izseku iz strateškega dela OPN Brežice – levo shema poselitve in prometnega omrežja in desno usmeritve za določitev namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev.*

Urbanistična zasnova Dobova je pripravljena ob smiselnem upoštevanju **Urbanističnega načrta za naselje Dobova**, ki je bil pripravljen avgusta 2012 kot strokovna podlaga v postopku priprave občinskega prostorskega načrta Brežice. Skladno z veljavno zakonodajo je namen urbanistične zasnove analiza obstoječega stanja v prostoru, prepoznavanje omejitev, potreb in kvalitet ter usmerjanje in podrobnejša določitev urbanistično-arhitekturnega razvoja naselja.



4. Koncept prostorskega razvoja Dobova iz Urbanističnega načrta Dobova iz leta 2012

V okviru UZ se na območju tega naselja smiselno upoštevajo tudi spremembe, ki so posledica analitičnih ugotovitev o stanju in razvojnih možnostih. Poleg sprememb, ki izhajajo iz predpisov in podatkovnih baz različnih resorjev, relevantnih za urejanje prostora, so predmet UZ tudi spremembe v prostoru, ki se kažejo v dejanskem stanju (realizirani objekti in ureditve).



5. Pogled na Dobovo z zraka kaže, da je v času od leta 2009 (zgoraj) do 2021 (spodaj) nastalo nekaj sprememb.

Na letalskem posnetku za območje UZ Dobova iz leta 2009 (zgoraj) in iz leta 2021 (spodaj), ni opaznih drastičnih sprememb. Glavne spremembe so vidne pri prometni ureditvi v centru Dobove, kjer je bila zgrajena obvoznica in podvoz pod železniško progo, izgradnja zunanjega igrišča ob OŠ Dobova ter manjše stanovanjske pozidave, ki zapolnjujejo proste nepozidane površine. Zgradili so tudi turistični objekt s pripadajočimi bazeni na vstopu v Dobovo po cesti iz zahodne smeri in dva industrijska objekta na območju gospodarske cone. V naselju je opazna postopna preobrazba podeželskega značaja v suburbani oziroma delno urbani tip naselja, saj ugodne naravne, družbene in gospodarske razmere omogočajo razvoj okolju prijaznega lokalnega središča.

Opredelitev območja urbanistične zasnove Dobova

Območje urbanistične zasnove Dobova obsega območje naselja Dobova, jugovzhodni del naselja Sela pri Dobovi, jugovzhodni del naselja Gabrje pri Dobovi in skrajni severni del naselja Mihalovec ob regionalni cesti.

Meja območja UZ na zahodu poteka po robu območja novo načrtovane gospodarske cone ter območja centralnih dejavnosti naselja Sela pri Dobovi, na severu po južnem robu naselja Gaberje pri Dobovi, ki meji na Dobovo, zajema tudi Kaptol in območje osnovne šole Dobova. Severovzhodni krak območja UZ zajema del obcestnega pasu do naselja Veliki Obrež. Jugovzhodno in jugozahodno mejo območja definirajo najboljše kmetijske površine. Na vstopu v naselje iz smeri Brežic pa se stika z naseljem Mihalovec.



6. Okvirno območje urbanistične zasnove Dobova

7. VLOGA IN POLOŽAJ NASELJA V ŠIRŠEM PROSTORU

Dobova je v OPN opredeljena kot lokalno središče in je drugo največje naselje v občini Brežice (757 prebivalcev). Dobova postaja vse pomembnejše gospodarsko in oskrbovalno središče, posebno vlogo v prostoru ima predvsem zaradi bližine državne meje s Hrvaško ter mednarodne cestne in železniške povezave, ki je hkrati prednost in pomanjkljivost.

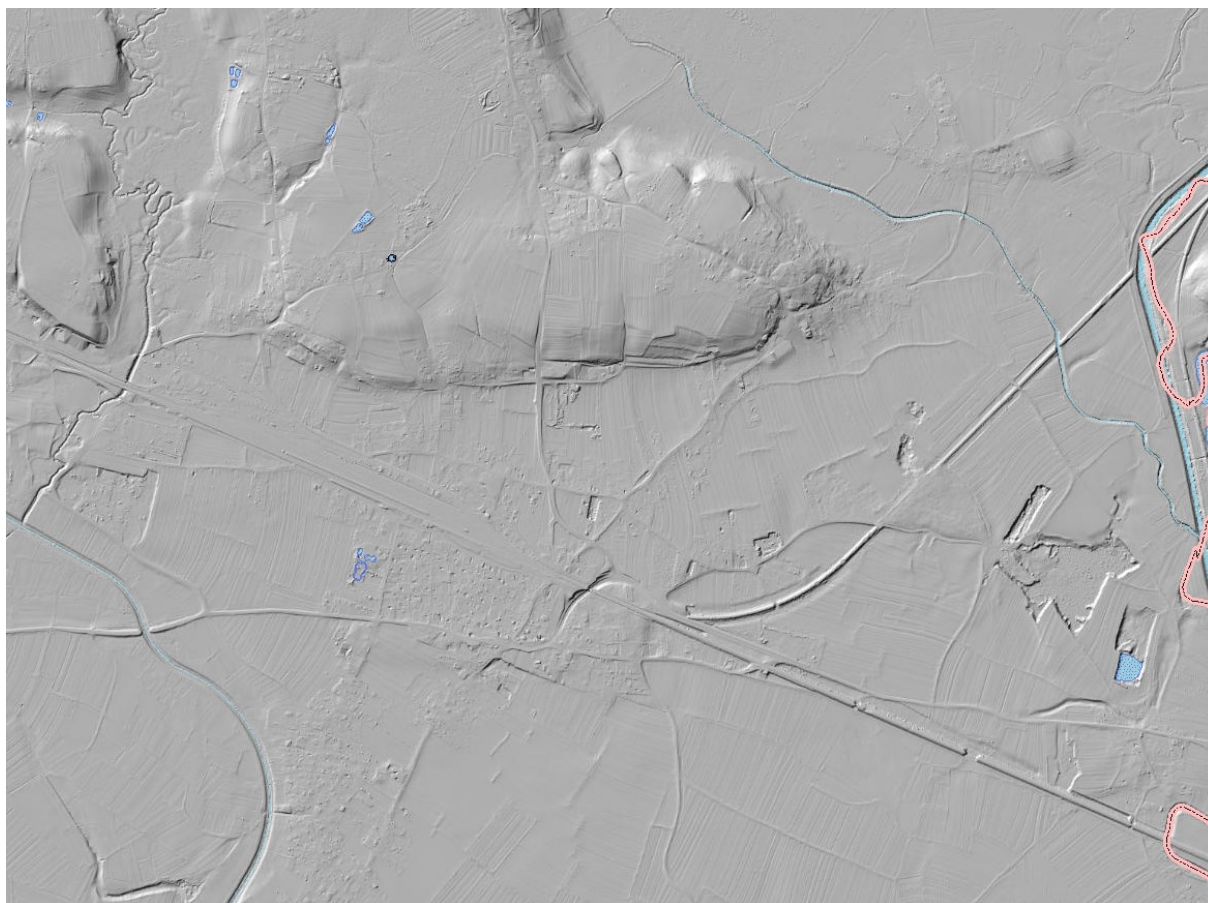
K naselju Dobova gravitira nekaj okoliških vasi, ki so v njeni neposredni bližini: Sela pri Dobovi, Veliki in Mali Obrež, Gabrje pri Dobovi, Mihalovec, Mostec, Loče, Rigonce.



8. *Shematski prikaz obravnavanega naselja v širšem prostoru: naselje je pomembno lokalno središče in drugo največje v občini Brežice.*

9. NARAVNE RAZMERE

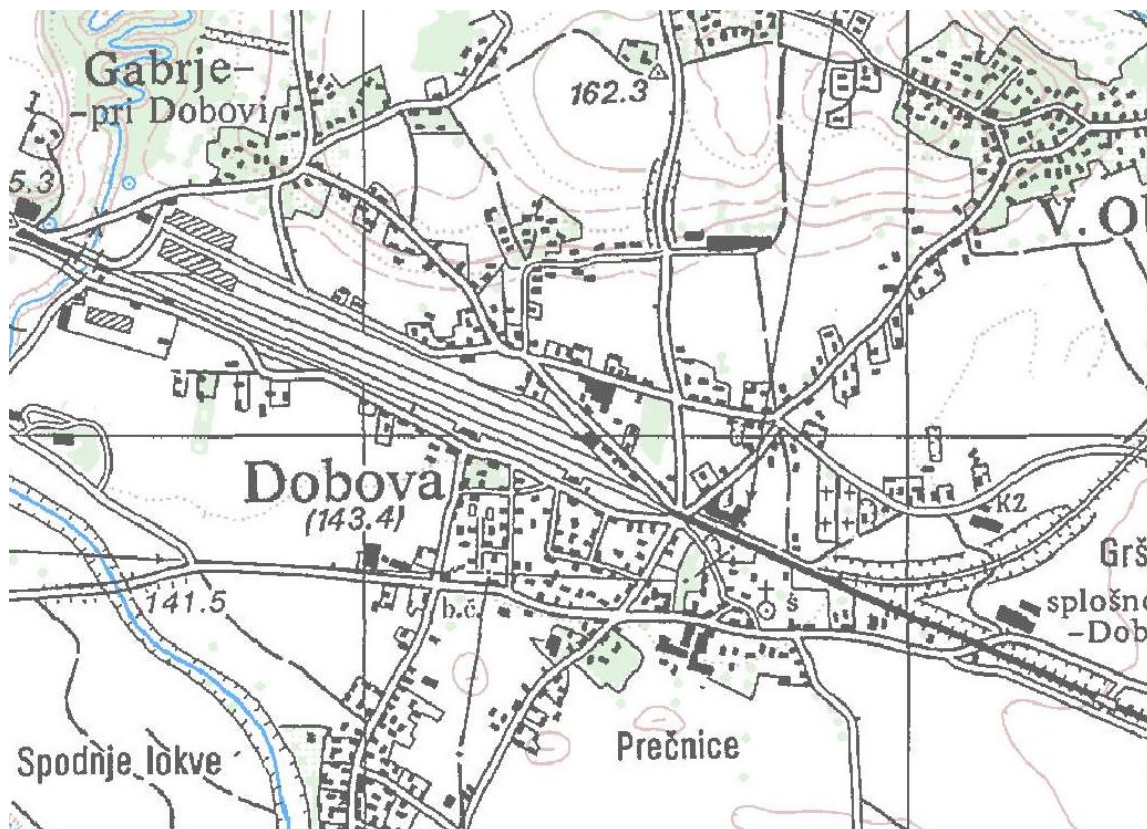
Dobova leži na vzhodnem delu občine Brežice, na Brežiškem polju, na levem bregu reke Save. V njeni neposredni bližini na vzhodu poteka državna meja s Hrvaško. Dobovo obdajajo najboljša kmetijska zemljišča, rodovitne njive in travniki.



10. Prikaz reliefa na območju Dobove (vir: Atlas okolja, <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>, november 2022).



11. Pogled na Dobovo iz jugovzhodne smeri.



12. Prikaz naselja Dobova na topografski karti

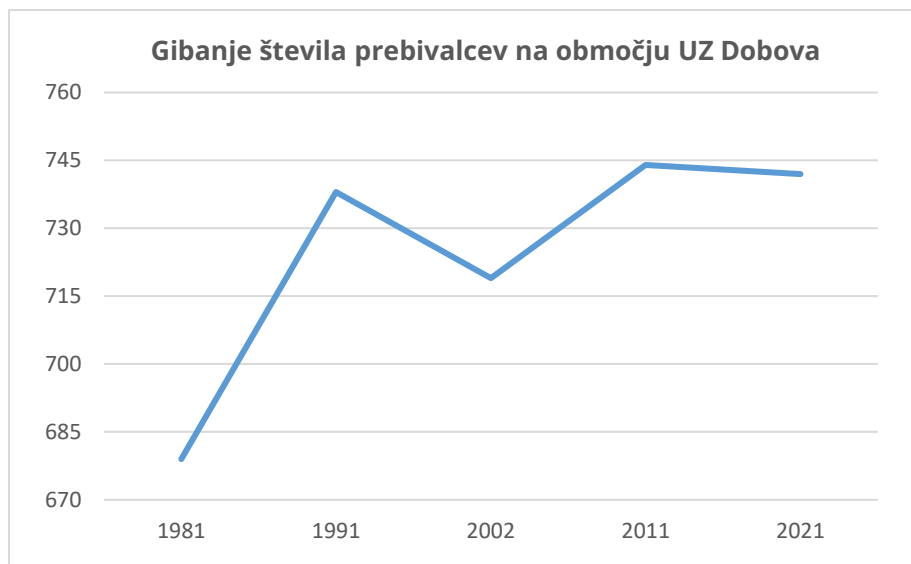
13. DEMOGRAFSKE RAZMERE

Podatki o **število prebivalstva** v letih 1981 in 1991 izhajajo iz podatkov Krajevnega leksikona Slovenije (DZS, Ljubljana 1995). Podatki za leto 2002 iz popisa prebivalstva 2002 (Statistični urad RS). Podatki za leto 2012 in 2021 izhajajo iz podatkov Statističnega urada RS.

Število prebivalcev je med leti 1981 in 1991 sunkovito naraslo, med leti 1991 in 2002 je opazen upad prebivalstva. Naraščanje števila prebivalcev je zaznati po letu 2002, po letu 2011 je opazen rahel upad prebivalcev.

	1981	1991	2002	2011	2021
Dobova	679	738	719	744	742

- Gibanje števila prebivalstva na območju UZ Dobova



Graf 1: Prikaz gibanja števila prebivalcev na območju UZ Dobova v obdobju 1981 - 2021

Socialne razmere so izražene v deležih in indeksih. Deleži otrok (do 14 let) in starejših (nad 65 let) ter indeks staranja so povzeti iz podatkov Statističnega urada RS. Indeks staranja je razmerje med starim (nad 65 let) in mladim (do 15 let) prebivalstvom. Čim nižji je indeks staranja, ugodnejša je starostna struktura. Normalno starostno sestavo predstavlja indeks staranja med 40 do 50, nižji indeks pomeni zelo mlado prebivalstvo. Indeks, ki je večji od 72, označuje območja pod demografskim pragom, kar pomeni, da umre več ljudi, kot se jih rodi v določenem obdobju.

Dobova ima v primerjavi z drugimi lokalnimi središči (Artiče, Bizeljsko, Dobova, Obrežje) slabo starostno sestavo. Statistični podatki kažejo, da je delež otrok nižji od deleža starejših, prav tako je visok indeks staranja, ki je močno pod demografskim pragom.

	Indeks staranja 2011	Indeks staranja 2021	delež otrok (do 14 let)	delež starejših (nad 65 let)
Dobova	182,5	185,9	13,3 %	24,8 %

- Socialne razmere na območju UZ Dobova

Gostota naseljenosti je izražena v številu prebivalcev na kvadratni kilometer, izhaja iz podatkov Statističnega urada RS. Gostota naseljenosti je v letu 2021 znašala 293 prebivalca/km².

Na območju UZ Dobova je zaznati višanje starostne sestave prebivalstva.

14. GOSPODARSKE IN DRUŽBENE DEJAVNOSTI

Družbene dejavnosti so razvite predvsem v in ob jedru naselja: cerkev z župniščem in pokopališčem, sedež krajevne skupnosti in turističnega društva ter ostale dejavnosti kot so trgovina, pošta, bencinski servis in gostinske ter turistične storitve.



15. Prikaz poslovnih subjektov v naseljih (vir: PISO, junij 2022)

V OPN Brežice je na območju UZ Dobova opredeljeno območje proizvodnih dejavnosti – Obrtna cona Dobova, ki leži v zahodnem delu naselja Dobova. Poleg opredeljene obrtne cone je na celotnem območju UZ Dobova kar nekaj manjših podjetij, ki se ukvarjajo z gospodarskimi dejavnostmi (vulkanizerstvo, gradbeništvo, trgovina z avtomobili, ...).

Velik gospodarski pomen na območju UZ ima tudi termalni turizem (termalne in wellness storitve) in železniški promet oz. železniška postaja, ki predstavlja najpomembnejši mednarodni železniški mejni prehod s sosednjo Hrvaško.

16. PRAVNI REŽIMI IN PROSTORSKE OMEJITVE

16.1 Varstveni režimi

Med normativnimi omejitvami so navedena območja ohranjanja narave, območja in objekti kulturne dediščine, najboljša kmetijska zemljišča, območja poplavnih nevarnosti, območja potencialnih naravnih in drugih nesreč ter območja državnih prostorskih aktov. Omejitev za prostorski razvoj naselja Dobova predstavljajo predvsem najboljša kmetijska zemljišča, ki v celoti obkrožajo naselje, območja državnih prostorskih načrtov in pomembno arheološko območje - Dobova ter poplavno območje ob južnem robu UZ.

Območja ohranjanja narave:

Naravne vrednote:

Evid. števil	IME	ZVRST	POMEN
8337	Negot	HIDR, EKOS	lokalni

Na območju UZ je glede na stopnjo varovanja opredeljeno območje izjemne prisotnosti rjavega medveda v Sloveniji.

Območja ohranjanja kulturne dediščine:

EŠD	IME ENOTE	TIP
2940	Dobova - Cerkev Imena Marijinega	sakralna stavbna dediščina
9804	Dobova - Arheološko območje Dobova	arheološko najdišče
10491	Dobova – Spominska plošča zborovanju Ljudske fronte	memorialna dediščina
9873	Dobova – Spominska plošča padlim in žrtvam	memorialna dediščina
9807	Dobova - Arheološko najdišče Kosovka	arheološko najdišče
9806	Dobova - Arheološko najdišče Humek	arheološko najdišče

Najboljša kmetijska zemljišča: obrobajo območje UZ Dobova. Območje UZ zajema strateško pomembna območja za kmetijstvo in predelavo hrane.

Območja varstva gozdov: na območju UZ Dobova ni varovanih gozdov, gozdnih rezervatov ali gozdov s posebnim pomenom

Vodni viri: na območju UZ Dobova ni varstvenih pasov vodnih virov

Območja potencialnih naravnih in drugih nesreč:

- po podatkih opozorilne karte poplav je katastrofalno območje poplavljanja vzdolž južnega roba UZ Dobova;
- po podatkih integralne karte razredov poplavne nevarnosti južni rob območja UZ Dobova leži na območju preostale poplavne nevarnosti;
- po podatkih Agencije RS za okolje je na območju UZ Dobova projektni pospešek tal 0,225 g.

Območja državnih prostorskih načrtov: na območju UZ Dobova je območje državnega prostorskega načrta – Lokacijski načrt za mednarodni mejni prehod Dobova.

16.2 Veljavni prostorski akti**Državni prostorski akti**

Na območju UZ Dobova je območje DPN - Lokacijski načrt za mednarodni mejni prehod Dobova Uradni list RS, št. 81/03-3869, 33/07-1761 - ZPNačrt, 80/10-4305 - ZUPUDPP.

Občinski prostorski akti

Na območju občine in s tem tudi urbanistične zasnove Dobova je v veljavi Občinski prostorski načrt Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 61/14; Uradni list RS, št. 43/16; NPB1; Uradni list RS, št. 70/18; Uradni list RS, št. 20/19; Uradni list RS, št. 41/19; Uradni list RS, št. 80/21). Upoštevane usmeritve iz tega akta (predvsem iz strateškega dela) so navedene v poglavju 2. Izhodišča.

Osnovna namenska raba in ključna omrežja gospodarske javne infrastrukture so prikazana **v grafičnem delu OPN – izvedbeni del na listih št.1a (NRP) in št.1b (GJI).**



17. Izsek iz namenske rabe prostora za območje UZ Dobova (vir: PISO, junij 2022)



18. Prikaz površine za turizem v Dobovi (vir: PISO, junij 2022)

Veljavni prostorski izvedbeni načrti

Posamezna območja v naselju Dobova, na katerih je potrebno kompleksno urejanje (npr. ureditev dostopa, opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo, ureditev gradbenih parcel, prenovu naselij, večje preurejanje reliefnih razmer ipd.), se urejajo na podlagi veljavnih občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN).

Trenutno veljavni so dokumenti:

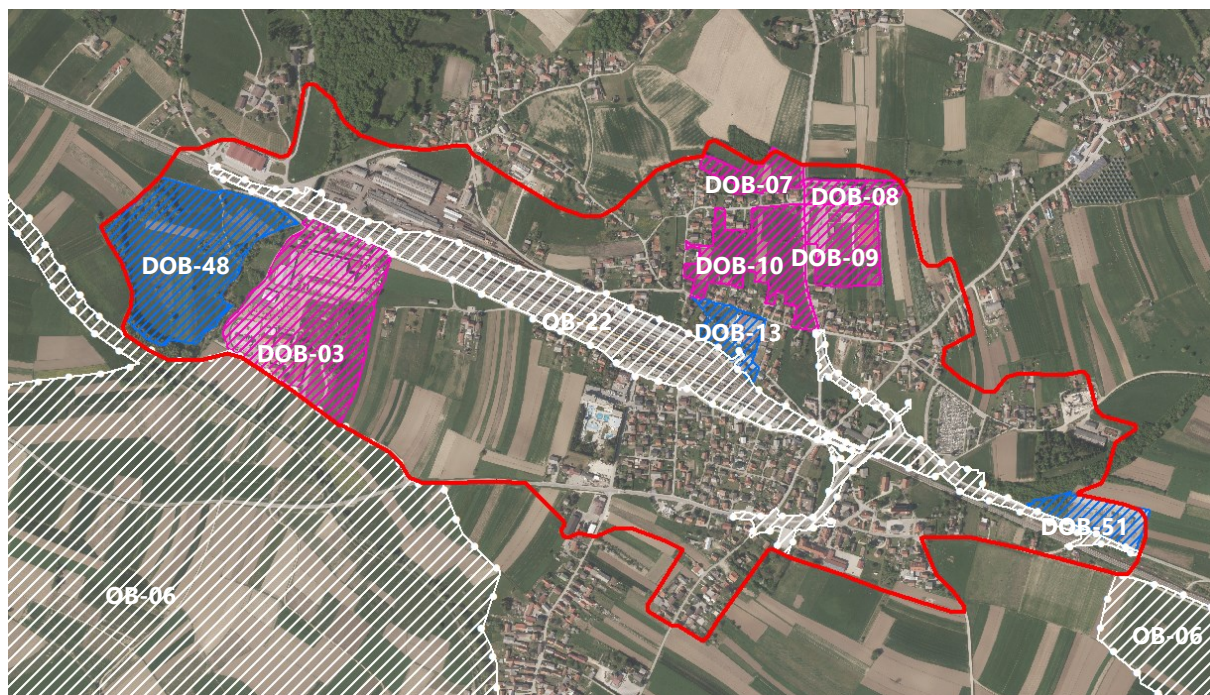
- Občinski podrobni prostorski načrt "Športne površine ob osnovni šoli Dobova" (Uradni list RS, št. 74/10); EUP DOB-09

- Občinski podrobni prostorski načrt »Območje šolskega kompleksa OŠ Dobova« (Uradni list RS, št. 36/11); EUP DOB-08
- Občinski podrobni prostorski načrt Obrtna cona Dobova (Uradni list RS, št. 89/2011); EUP DOB-03
- Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko naselje Kaptol-Dobova (Uradni list RS, št. 101/15); EUP DOB-10
- Občinski podrobni prostorski načrt za a stanovanjsko gradnjo Dobova Kaptol – sever, DOB-07 (Uradni list RS, št. 82/20). EUP DOB-07

Zahtevana pa je priprava še za:

- EUP DOB-48; OPPN za širitev obrtne cone Dobova
- EUP DOB-51; OPPN za gradnjo poslovno trgovskega centra
- EUP DOB-13; OPPN za območje namenjeno trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt. Pred načrtovanimi posegi v prostor je potrebno izvesti arheološke raziskave. Pri zasnovi območja je treba upoštevati Urbanistični načrt za naselje Dobova

Na delu območja UZ Dobova je območje DPN - Lokacijski načrt za mednarodni mejni prehod Dobova Uradni list RS, št. 81/03-3869, 33/07-1761 - ZPNačrt, 80/10-4305 - ZUPUDPP.



19. Prikaz območij, na katerih veljajo OPPN (vijolična), območij oz. enot urejanja prostora, za katere je zahtevana priprava OPPN (modro) ter območij veljavnih DPN (bela).



20. Ureditvena situacija OPPN za stanovanjsko naselje Kaptol Dobova, (M MUNDUS, Mateja Sušin Brence, s.p., november 2015)



21. Ureditvena situacija OPPN za stanovanjsko gradnjo Kaptol – sever, DOB-07, (M MUNDUS, Mateja Sušin Brence, s.p., junij 2020)

21.1 Lastništvo zemljišč



22. Prikaz lastništva na območju UZ Dobova (rumeno – lastništvo občine Brežice, zeleno – lastništvo Republike Slovenije, oranžno – javno dobro) (vir: PISO, november 2022).

Poleg zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo, vodotokov in zemljišč z javnimi programi (osnovna šola, cerkev) je na območju UZ še nekaj zemljišč v občinski oziroma državni lasti.

23. ANALIZA POSELITVE

23.1 Razvoj poselitve skozi čas



24. Izsek iz Francisjevskega katastra - Dobova (vir: <https://maps.arcanum.com/>, november 2022)

Na območju Dobove so se v preteklosti križale pomembne prometnice že v času rimskega imperija, o čemer pričajo žgani grobovi iz 1. in 2. stoletja pr. n. št. O naselitvi starih Slovanov, naših prednikov, na področju Dobove pričajo skeletni pokopi iz 8. in 9. stol., najdeni so tudi grobovi pozne bronaste dobe. Na Gomilcah, na območju dobovske gramoznice, je bilo izkopano grobišče (blizu 450 grobov) iz časa kulture žarnih grobišč, ki sodi po bogastvu in številu najdb med najpomembnejša v Sloveniji. V neposredni bližini te nekropole je bilo grobišče iz rimskega časa. V območju vasi so bili najdeni tudi keltski in staroslovanski grobovi. Najdbe so shranjene v Posavskem muzeju v Brežicah.

Danes v središču Dobove stoji mogočna cerkev Imena Marijinega z visokim zvonikom, zgrajena leta 1865. Po legendi naj bi kip Marije priplaval na dobo in tam, kjer ga je voda naplavila, so takratni prebivalci zgradili cerkev. Prva cerkev v naselju je bila zgrajena leta 1573, ki je bila lesena in se ni ohranila do današnjih časov.

Med 2. svetovno vojno je bila večina prebivalstva izgnana s svojih domov. V drugi polovici 20. stoletja so se v naselju razvijale industrijske in obrtne dejavnosti. Tako je Dobova iz pretežno agrarnega območja postala pomemben industrijski kraj, kjer sta prednjačili kovinsko predelovalna in tekstilna industrija. Zaradi železniške proge, pomena železniške postaje kot mejne postaje ter cestnega meddržavnega prehoda je naselje postalo pomembno tranzitno središče. Z državno mejo je Dobova pridobila nove službe, kot so: Carinarnica in Postaja mejne policije.

V zadnjih desetletjih se je v naselju močno okrepila predvsem trgovina in malo gospodarstvo. Vendar dandanes zaradi ugodnih prometnih povezav veliko prebivalcev dnevno migrira v večja zaposlitvena središča kot so npr. Brežice in Krško ter tudi v Novo mesto. Kmetijska dejavnosti je na področju dobovskega polja še vedno prisotna, saj se zaradi pretežne ravninske lege kmetijska zemljišča lahko obdelati. Od živinoreje prednjači prašičjereja in govedoreja.



25. Starejša razglednica Dobove s cerkvijo okoli leta 1930

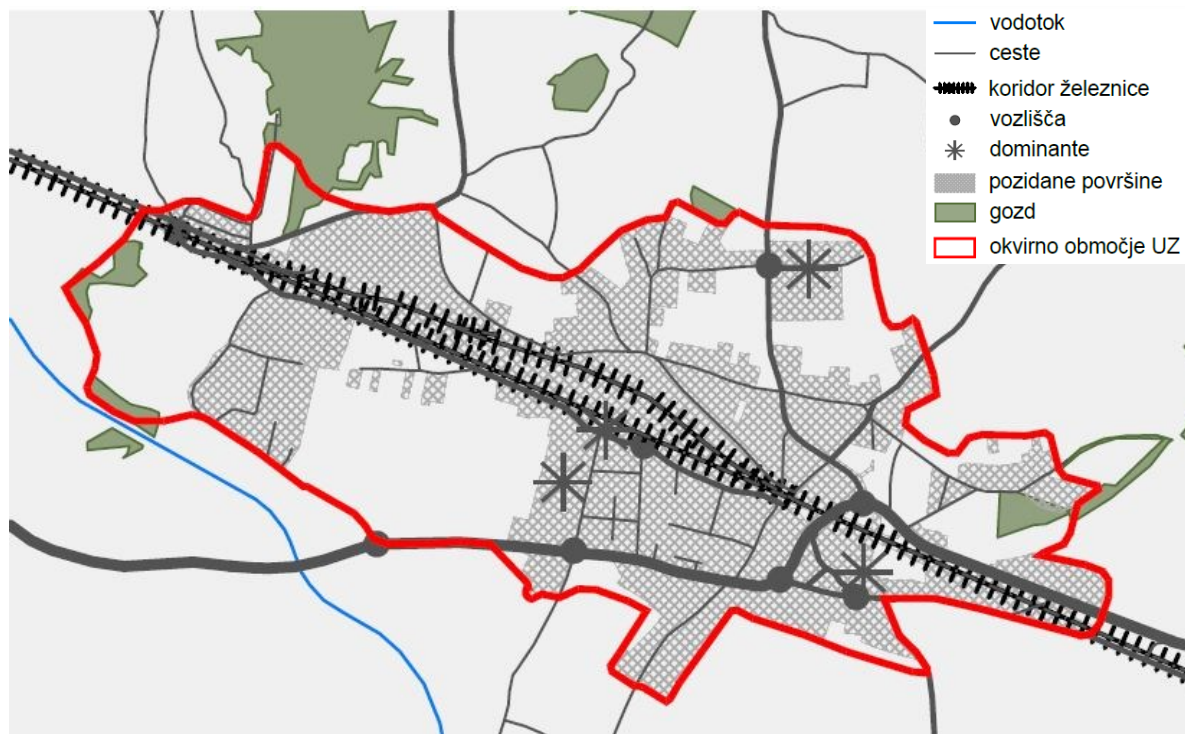
Na prikazu stavb glede na leto izgradnje je razvidno, da je bilo največ stavbnih pozidav med leti 1950 in 1974, saj se je ravno v tem času krepila gospodarska moč naselja. V zadnjem desetletju novih stanovanjskih pozidav skoraj ni, vidno je, da je v tem času bil zgrajen turistični objekt (za namen termalne in wellness dejavnosti) in objekta v industrijski coni naselja. Na območju obravnavanem v UZ se je pozidava širila okoli jedra naselja ob državnih in lokalnih prometnicah.



26. V Dobovi glede na leto izgradnje (vir: PISO, junij 2022)

26.1 Osnovna struktura naselja

Naselje Dobova je gručasto naselje, ki leži na vzhodnem delu občine Brežice, v neposredni bližini slovensko-hrvaške meje, na levem bregu Save in ob železniški progi Zidani Most – Zagreb. Od zgodovinskega jedra naselja ob cerkvi Imena Marijinega, se pozidava širi ob obcestnih povezavah okoli lokalnih in regionalnih cest (stanovanjska pozidava, stavbe družbenih, centralnih in gospodarskih dejavnosti). Mednarodna železniška povezava deli Dobovo na dva dela, ki sta med seboj zelo slabo povezana.

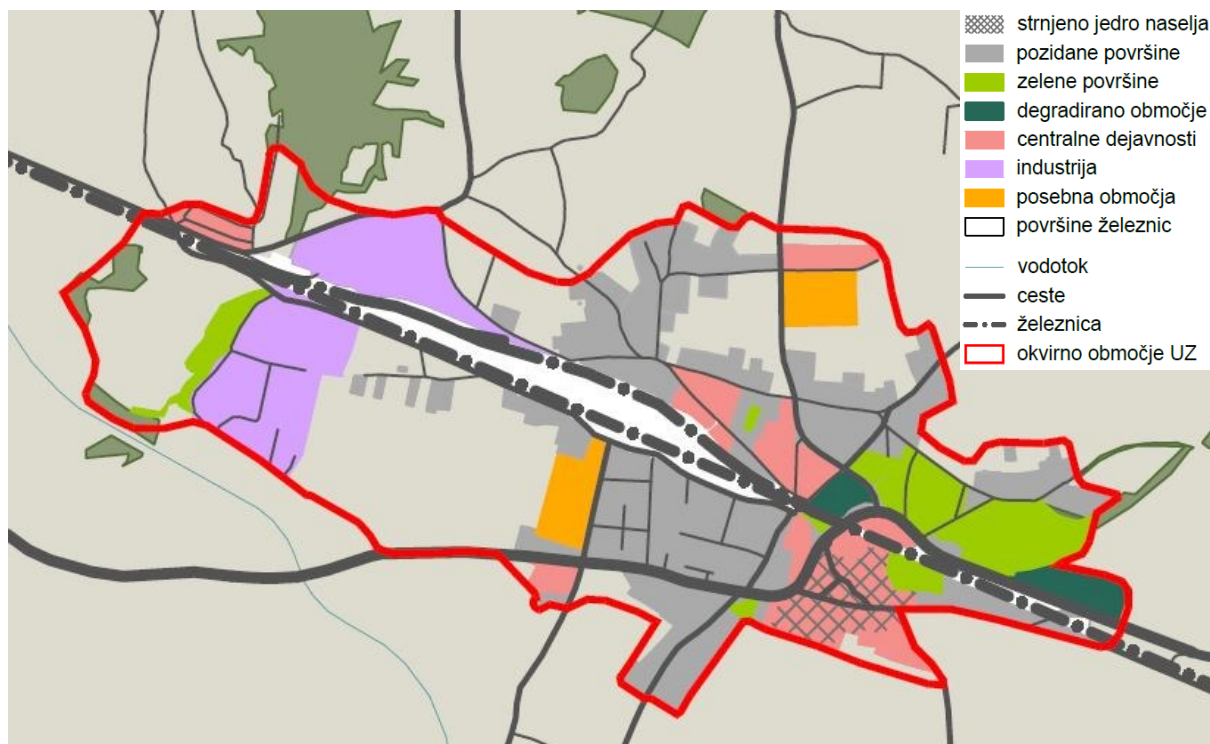


Slika 15: Mentalna karta

i. Programska shema naselja

Osnovna funkcija naselja je v pretežni meri bivanjska, vendar se zaradi bližine meje in glavnega mednarodnega železniškega prometa razvijajo stavbe in objekti, ki so namenjeni gospodarski in poslovni dejavnosti.

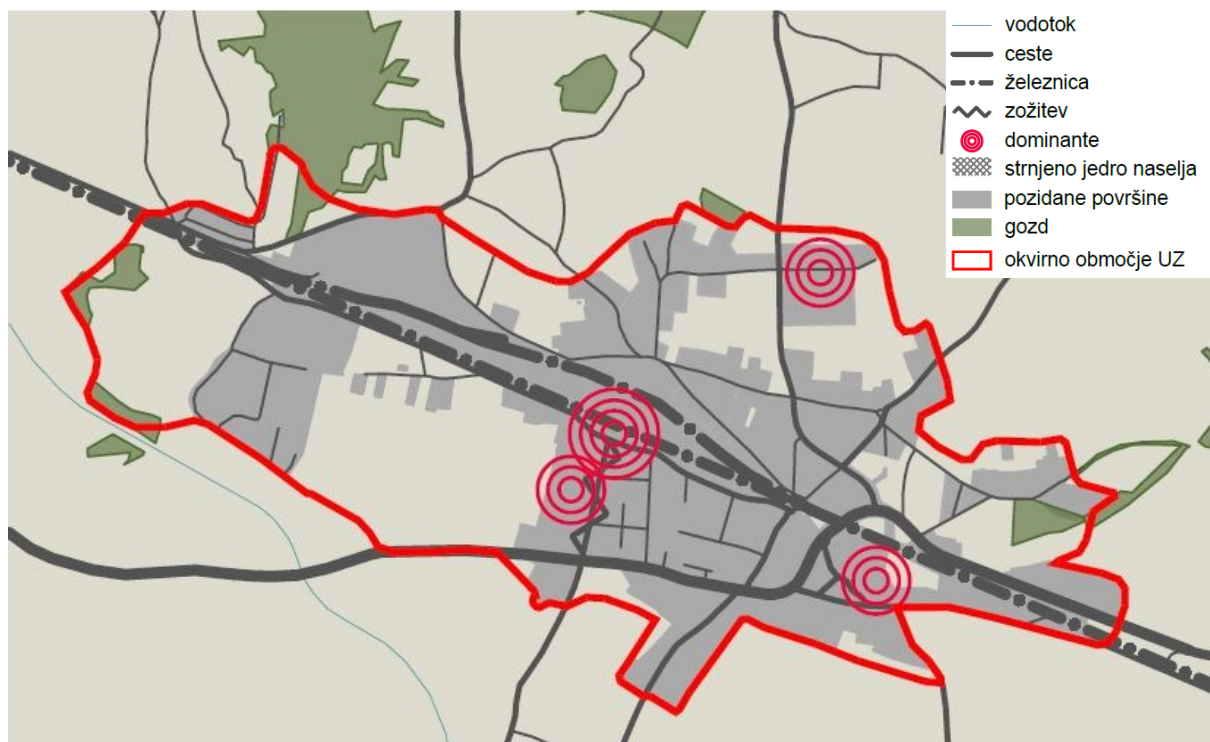
V zahodnem delu naselja se nahaja večji kompleks industrijskih stavb in skladišč. Stavbe za trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti so razmeščene v osrednjem delu Dobove, v starem vaškem jedru in severno od njega, čez železniško progo. Znotraj samega naselja je tudi precej večnamenskih objektov.



27. Programska analiza območja

ii. Morfološka struktura

Poselitev na obravnavanem območju se je razvila iz gručastega zaselka ob cerkvi Imena Marijinega in se do danes močno razširila predvsem vzdolž prometnic. Večino naselja predstavljajo enostanovanjske hiše. Prevladuje točkovni vzorec pozidave. Nekaj je prostorskih in mentalnih dominant. Naselje nima jasno izraženih robov.



28. Morfološka in vizualna analiza

Vzorci poselitve

Naselje se je kot gručasta vas prvotno oblikovalo ob cerkvi, nato pa se je posamezna pozidava širila vzdolž prometnih povezav. Železnica je omejila rast naselja, zato se je to bolj organizirano širilo na južni strani, kjer je na območju med starim jedrom na vzhodi in železniško postajo oziroma termami na zahodu zraslo tipično stanovanjsko naselje točkovne suburbane gradnje značilno za poselitveni vzorec polpretekle dobe na širšem območju. Na zahodu naselja je ločeno od stanovanjskih površin na obeh straneh železniške proge zraslo nekaj industrijskih objektov. Severno od železniške proge organizirane oziroma načrtovane gradnje ni bilo. Pozidava se je širila vzdolž prometnih povezav in se danes praktično stika s sosednjimi naselji. Na severnem robu se je zgradila nova osnovna šola, kar ji je omogočilo nemoten razvoj in širitev. Jugozahodno od šole se z izdelavo prostorskih načrtov poskuša usmerjati pozidavo na zapolnitev neizkoriščenih stavbnih zemljišč zahodno od Kapelske ceste, s čemer bi se omejilo širitev naselja vzdolž prometnic.

Zgodovinsko jedro predstavlja gručasto oblikovan zaselek ob cerkvi Imena Marijinega z značilno trško oblikovano strukturo in strnjeno pozidavo. Kar nekaj objektov je obnovljenih in dobro vzdrževanih, manjka pa programska pestrost, ki bi omogočila prostoru več vitalnosti.



29. Zgodovinsko jedro Dobove in cerkev Imena Marijinega iz zahodne strani

Gradnja suburbanega značaja predstavlja obsežne površine stanovanjskih hiš s pomožnimi objekti, brez kmetij. Oblikovala se je v zadnjih desetletjih na pretežnem območju Dobove tako južno kot tudi severno od železniške proge.

Prostorsko dominantno predstavljata cerkev Imena Marijinega v zgodovinskem jedru Dobove. Mentalne dominante so poleg cerkve še mednarodna železniška postaja, termalni kompleks in osnovna šola z vrtcem. Večinoma so dominante razporejene južno od železnice, le osnovna šola z vrtcem se nahaja severno od železniške proge.



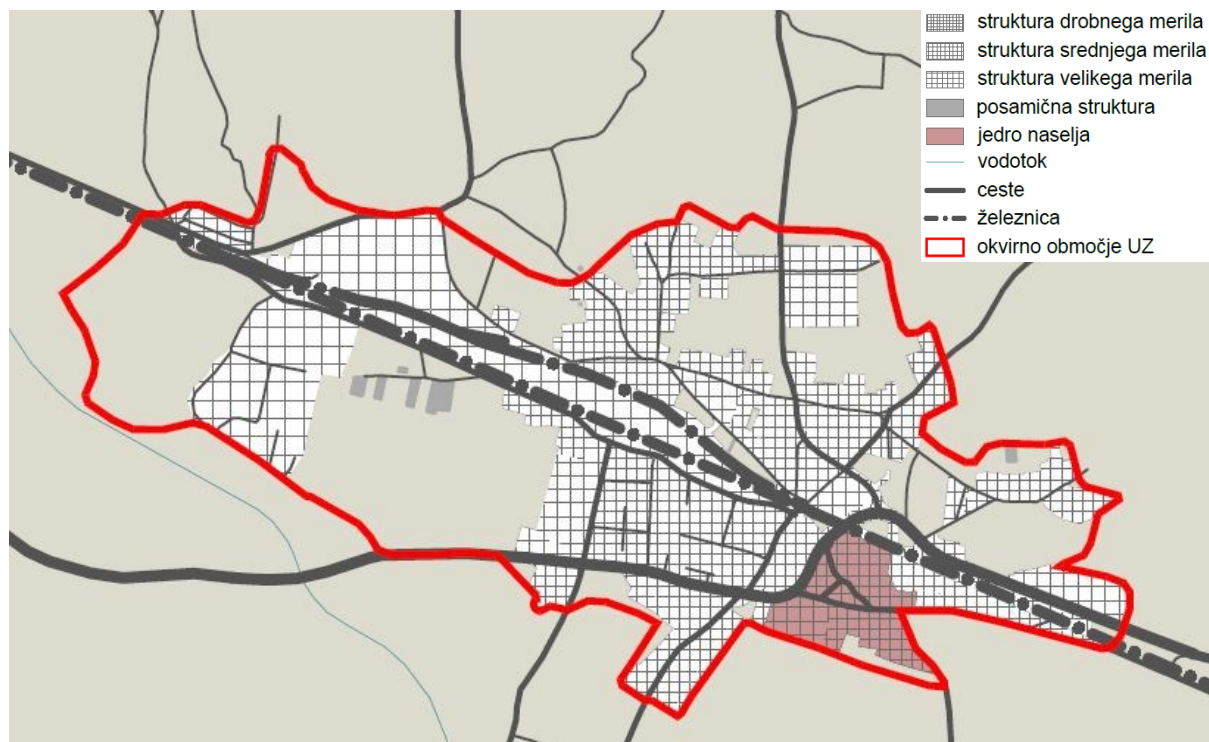
30. *Cerkev Imena Marijinega, prostorska dominanta v Dobovi*

Struktura pozidave

Struktura velikega merila v naselju predstavlja gospodarska cona in območje železnice, ki naselje Dobova deli na dva dela in poleg prednosti, ki jih prinaša mednarodna železniška povezava za Dobovo predstavlja veliko omejitev z vidika povezljivosti prostora.

Strukturo srednjega merila sestavljajo objekti termalnega centra, šolskega kompleksa, cerkve in večstanovanjski objekti.

Strukturo drobnega merila sestavljajo pretežno enodružinski stanovanjski objekti s pomožnimi objekti in mestoma javne dejavnosti ali storitve manjšega obsega. Značilna je nizka gostota pozidave in prebivalcev. Ta struktura je nastala pretežno v obcestnih krakih novejši poselitve, prevladuje točkovni vzorec pozidave.



31. Struktura in gostota poselitve na območju

Tipologija gradnje

Po arhitekturni tipologiji (Arhitekturne krajine in regije Slovenije, prof. dr. Peter Fister, Ljubljana 1993) spada območje UZ Dobova v Dolenjsko arhitekturno regijo, znotraj te pa v arhitekturno krajino Brežice. Značilna naselja so na ravnini, vzdolž komunikacije; razporejena so nepravilno v malih gručah ali deloma pravilno s parcelami pravokotno na cesti; dominante niso značilne.

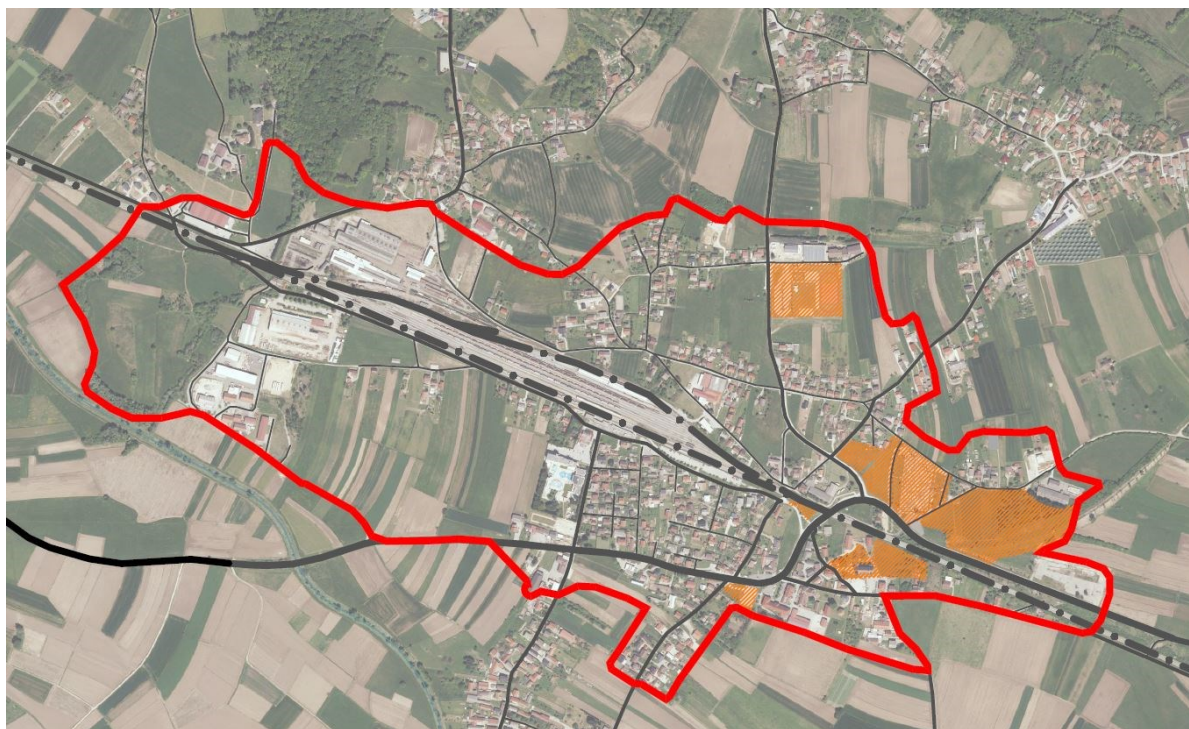
Domačije so nepravilne; stanovanjske stavbe so postavljene vzdolž ceste; tlorisi so vzdolžni; stavbe so zidane, pritlične, z mansardo; strehe so dvokapne, strme, s čopi; značilna kritina je bobrovec; "trški" vzori oblikovanja (fasadne členitve, okenske in vratne odprtine).

Arhitekturne posebnosti so razporejene ob naselju ali samostojno; kozolci dvojniki s simetričnimi strehami, kozolci dvojniki z nesimetričnimi strehami. Dominante so na izpostavljenih točkah in na dvignjenih položajih: dominante arhitekture; cerkve.

Tradicionalna arhitekturna tipologija se je ohranila pretežno v jedru naselja, na obrobju naselja pa se je oblikovala novejša tipologija suburbanega značaja, prevladujejo prostostoječe enodružinske hiše. Sodobna tipologija se v naselje vnaša s stanovanjskimi objekti, ki zapolnjujejo proste nepozidane površine.

31.1 Javne površine

Dobova ima predvsem glede na svojo velikost razmeroma malo kvalitetnih javnih površin. Javne površine so v jedru naselja ob cerkvi, pokopališče, igrišče ob večstanovanjskih objektih ter ob šoli in vrtcu. Javne površine pa so med seboj slabo povezane in o omrežju javnih površin ne moremo govoriti.



32. Shematski prikaz območij odprtih javnih površin v naselju.

32.1 Razvrednotena in druga problemska območja

Degradirano območje je ob regionalni cesti R2 1335 Brežice-Dobova-Rigonca na skrajnem jugovzhodnem delu območja in območje nekdanje tovarne Beti-Dobova v osrednjem delu Dobove.

32.2 Prostorske rezerve in izkoriščenost zemljišč

Na območju UZ Dobova je v veljavnem OPN kot stavbna zemljišča opredeljenih 106,20 ha. Nepozidanih stavbnih zemljišč (rezerv) je skupaj 3,43 ha.

Bilance stavbnih zemljišč v veljavnem OPN:

- območja stanovanj: 32,14 ha,
- območja centralnih dejavnosti: 19,34 ha,
- območja proizvodnih dejavnosti: 24,03 ha,
- posebna območja: 5,23 ha,
- območja zelenih površin: 8,45 ha,
- območja prometnih površin: 16,39 ha,
- območja razpršene poselitve: 0,62 ha,

Bilance nepozidanih stavbnih zemljišč (rezerv) v veljavnem OPN:

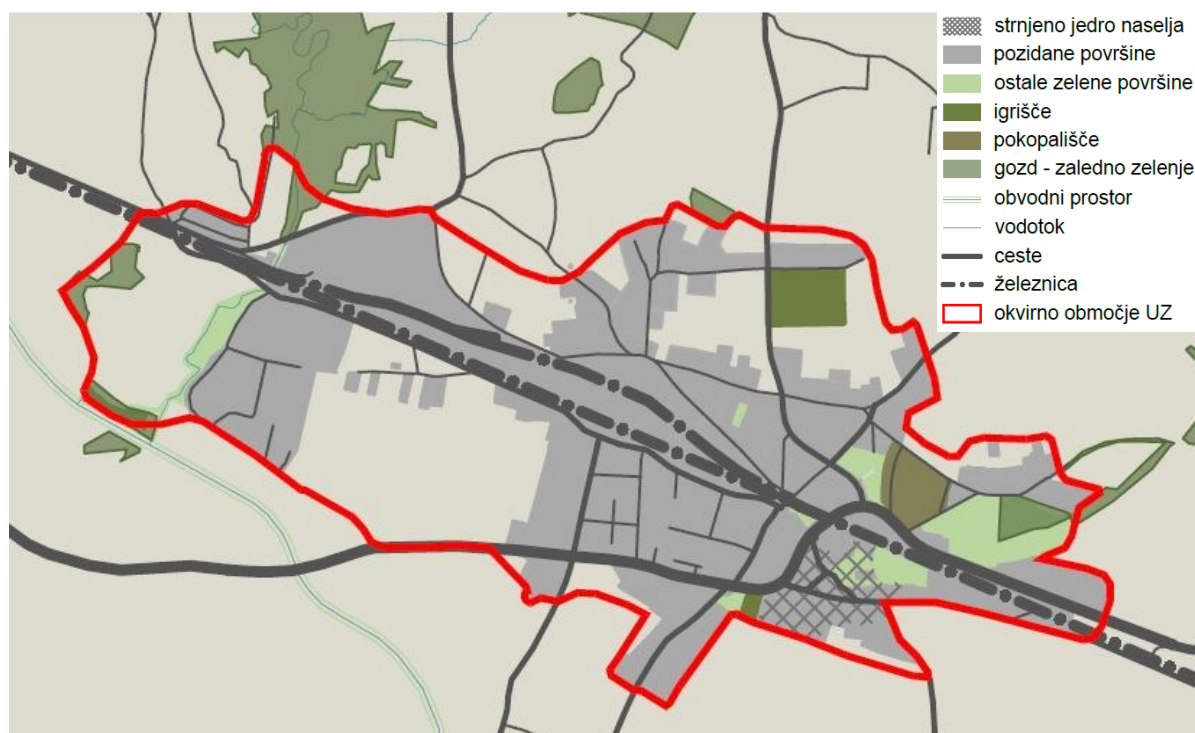
- območja stanovanj: 1,74 ha,
- območja centralnih dejavnosti: 1,04 ha,
- posebna območja: 0,65 ha.

Opomba: območja prometnih površin ne kažejo dejanskega stanja, ker so ceste v veljavni namenski rabi le izjemoma upoštevane kot PC. Na račun tega so bilance ostalih stavbnih zemljišč večje, ker po njih potekajo tudi ceste.

33. ANALIZA ZELENEGA SISTEMA

Urbano strukturo Dobove obdajajo v glavnem kmetijske površine. Večji sklenjen sklop zelenih površin se nahaja na vzhodnem robu naselja ob cesti proti mejnemu prehodu severno od železniške proge. Drugih urejenih javnih zelenih površin je malo, poleg tega so med seboj slabo povezane. Nahajajo se predvsem v vzhodnem delu Dobove ob cerkvi Imena Marijinega, ob igrišču v južnem delu Dobove, ob šolskem kompleksu ter na območju pokopališča in ob njem. V zahodnem delu Dobove je območje urejenih zelenih površin le v središču gospodarske cone.

Dobova nima izoblikovanega celovitega zelenega sistema, veliko kvaliteto predstavljajo predvsem okoliške kmetijske površine in ravnina Brežiškega polja. Poselitveno območje je zato smiselno navezati z odprto krajino s peš in kolesarskimi potmi.



34. Prikaz zelenega sistema območja

Pomen posameznih delov zelenega sistema:

Slika 1: z morfološkega vidika, ki je pomemben za členitev urbane strukture, ustvarjanje prepoznavnosti in za orientacijo v prostoru, pomembne prvine zelenega sistema so predvsem šolsko igrišče, pokopališče ter posamezni otoki drevesne vegetacije v sklenjeni strukturi pozidave. Na širšem območju ima posebne krajinske vrednosti ravninsko Brežiško polje z najboljšimi kmetijskimi zemljišči;

Slika 2: s socialno-funkcionalnega vidika, ki opredeljuje, kako zeleni sistem deluje za potrebe prebivalcev naselja, so pomembna igrišča, zelenice in parkovne površine ob šoli, cerkvi in pokopališču; prav tako so pomembne pešpoti, ki medsebojno povezujejo te posamične dele zelenega sistema med seboj in ki ta sistem navezujejo na zeleno zaledje naselja, ki so pomanjkljive;

Slika 3: z ekološkega vidika so pomembni predvsem okoliški gozdni otoki na severu in severozahodu



35. *Pogled na igrišča pri OŠ Dobova.*



36. *Pogled na igrišče ob robu starega vaškega jedra Dobove.*

37. ANALIZA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

37.1 Prometna infrastruktura

Prometna infrastruktura je sklop usklajenih prometnih dejavnosti na funkcionalno povezanem infrastrukturnem omrežju vseh vrst in oblik prometa. Na območju UZ Dobova so razviti cestno omrežje, železniško omrežje, javni potniški promet, kolesarski in peš promet ter mirujoči promet.

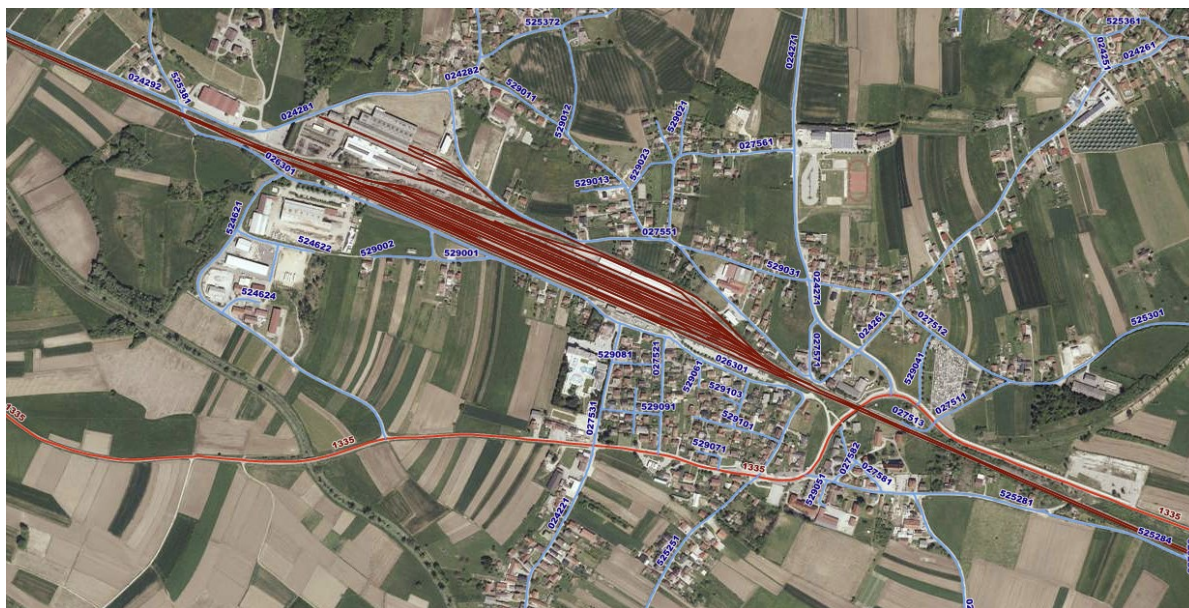
Dobova je z dolenskim krakom avtoceste A2 oz. mednarodnim koridorjem 10 povezana preko regionalne ceste R2 – 1335 Brežice-Dobova-Rigonca, ki je tudi edina regionalna cesta na območju UZ. Vse druge prometnice so občinske ceste. Boljša orientacija v naselju se lahko zagotovi z ustrezno hierarhijo cest.

Železnica in mednarodna železniška postaja Dobovo deli na dva dela, zato je nujno potrebno urediti ustrezne povezave preko nje – izvennivojska križanja.

V Dobovi je javni potniški promet, namenjen predvsem daljšim razdaljam, zagotovljen z železniško povezavo, za krajše medkrajevne povezave pa deluje avtobusni promet. Potreb po zagotavljanju mestnega potniškega prometa zaradi majhnosti naselja in števila uporabnikov ni.

Kjer je mogoče, je potrebno ceste razširiti in urediti profile, ki ustrezajo tudi pešcem in kolesarjem, prednostno ob pomembnejših prometnicah, ter jih navezati s širšim prostorom.

Površine za mirujoči promet so ob javnih objektih, objektih za turizem in družbene dejavnosti.



38. Prikaz prometnega omrežja na območju UZ Dobova (vir: PISO, januar 2023)

38.1 Druga gospodarska javna infrastruktura

Elektronsko komunikacijsko omrežje tvorijo sistemi, ki omogočajo prenos signalov po žicah, z radijskimi valovi, optičnimi ali drugimi elektromagnetnimi sredstvi, vključno s satelitskimi omrežji, fiksnimi in mobilnimi prizemnimi omrežji, električnimi kablenskimi sistemi, omrežji, ki se uporabljajo za radijsko in televizijsko radiodifuzijo ter z omrežji kablenske televizije.

Območje UZ Dobova je pokrito s fiksnim in mobilnim telekomunikacijskim omrežjem ter omrežji za radijsko in televizijsko radiofuzijo. Pokritost območja s signalom mobilnih operaterjev je ustrezna, antenska stolpa in objekt bazne postaje se nahajajo v sosednji vasi Mihalovec, ki leži južno od Dobove.

Energetsko infrastrukturo tvorijo elektroenergetski sistemi, plinovodni sistemi, naftno gospodarstvo, oskrba s toploto in obnovljivi viri energije ter učinkovita raba energije. Glavni energent na območju UZ Dobova je električna energija.

Elektro distribucijsko omrežje pokriva območje UN Dobova. Oskrba z električno energijo poteka iz RTP z nazivno močjo nad 700 kVA v Brežicah. Celotno srednje-napetostno razdeljevalno omrežje na obravnavanem območju obratuje na 20 kV napetostnem nivoju, ki je izven urbanih območij urejeno v nadzemni izvedbi, znotraj urbanih območij pa v podzemni izvedbi (kablovodi). Elektroenergetsko omrežje na območju UZ Dobova je v upravljanju Elektro Celje, d.d..

Oskrba z vodo je urejena na območju UZ Dobova prek javnega vodovodnega omrežja, s katerima upravlja Komunala Brežice d.o.o..

Na območju UZ Dobova je urejeno javno **kanalizacijsko omrežje**, ki ga upravlja Komunala d.o.o., Brežice in je priključeno na centralno čistilno napravo Brežice.

Ravnanje z odpadki – Na obočju UZ Dobova je urejeno ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov za kar skrbi Komunalno stanovanjsko podjetje Brežice, d.d..

39. TEŽNJE V PROSTORSKEM RAZVOJU

Za ugotavljanje razvojnih teženj na obravnavanem območju so ključnega pomena razvojne pobude, ki so bile podane v času po uveljavitvi OPN Brežice in so predmet strokovnih podlag za spremembe in dopolnitve OPN Občine Brežice (SDOPN6).

Za območje UZ Dobova so bile podane naslednje razvojne pobude:

1. Pobuda št. 76/1: sprememba podrobnejše namenske rabe iz SSe v SP za gradnjo apartmajske hiše.
2. Pobuda št. 76/2: sprememba namembnosti zemljišča za namen izgradnje parkirišč in postajališč za avtodome.
3. Pobuda št. 180: sprememba namembnosti iz nestavnega v stavbno zemljišče za stanovanjsko hišo.
4. Občinska pobuda za spremembo namenske rabe stavbnega zemljišča iz CD v SK,
5. Občinska pobuda za spremembo namenske rabe nestavnega zemljišča K1 v stavbno zemljišče z namensko rabo CD.



40. *Prikaz podanih pobud na območju UZ Dobova, modro – občinske pobude, oranžno - pobude (vir: PISO, november 2022).*

Vse podane pobude so bile v okviru izdelave UZ predmet strokovne presoje, ki je vključevala vidike skladnosti s prostorsko zakonodajo, državnih strateških prostorskih dokumentov (SPRS in PRS), prostorske (urbanistične) in normativne omejitve (odloki, režimi varovanja, varovani koridorji ipd.) ter presojo posameznih pobud (lokacij) na terenskih ogledih, skladno z merili o presojanju pobud. Sprejemljivost pobud je presojana glede na najbolj smiselni urbanistični razvoj naselja, pri presoji sprejemljivosti pobud se upošteva tudi skladnost s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

Poleg veljavnih OPPN:

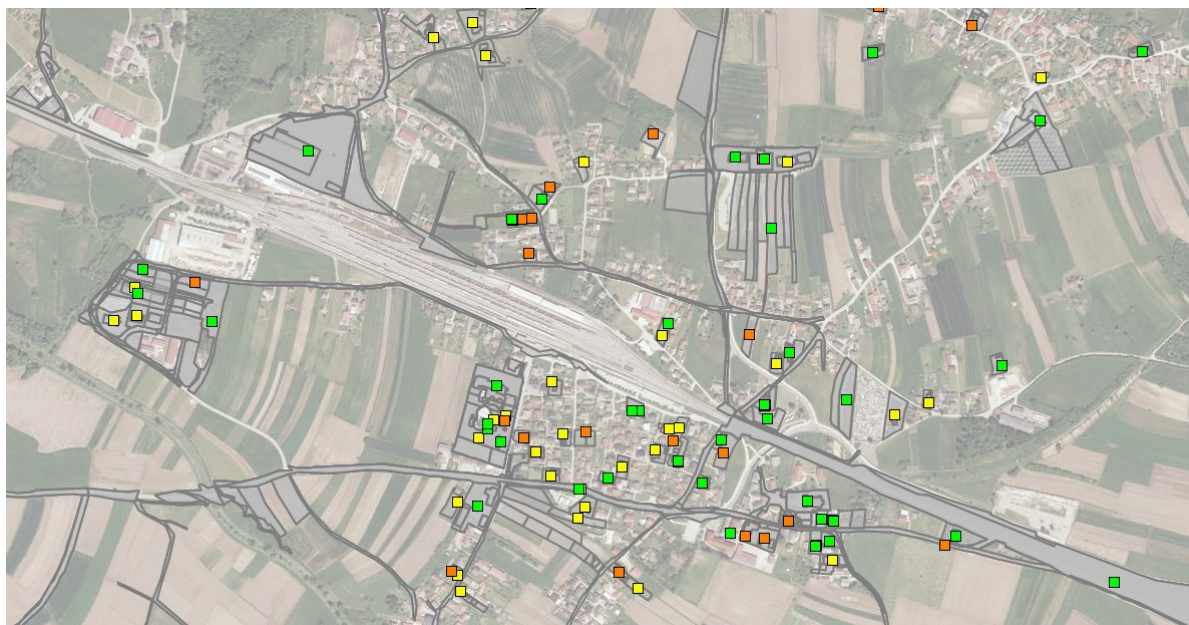
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Obrtna cona Dobova (Uradni list RS, št. 89/11)
- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje Kaptol-Dobova (Uradni list RS, št. 101/15)
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Dobova Kaptol - sever, DOB-07 (Uradni list RS, št. 82/20)
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Območje šolskega kompleksa OŠ Dobova (Uradni list RS, št. 36/11)
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Športne površine ob osnovni šoli Dobova (Uradni list RS, št. 74/10)

je v OPN Brežice za območje UZ Dobova predvidena izdelava OPPN še za območja:

- EUP DOB-48; OPPN za širitev obrtne cone Dobova
- EUP DOB-51; OPPN za gradnjo poslovno trgovskega centra
- EUP DOB-13; OPPN za območje namenjeno trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt. Pred načrtovanimi posegi v prostor je potrebno izvesti arheološke raziskave. Pri zasnovi območja je treba upoštevati Urbanistični načrt za naselje Dobova.

Na delu območja UZ Dobova je območje DPN - Lokacijski načrt za mednarodni mejni prehod Dobova Uradni list RS, št. 81/03-3869, 33/07-1761 - ZPNačrt, 80/10-4305 - ZUPUDPP.

Težnje v prostoru so nakazane tudi s podatkom o izdanih gradbenih in uporabnih dovoljenjih v zadnjih letih. Poleg ureditev na območju osnovne šole in športnih površin je bil več gradbenih in uporabnih dovoljenj izdanih na območju GC Dobova in na območju term Paradiso. Večino preostalih posegov razporejenih po celotnem območju naselja predstavlja gradnja individualnih stanovanjskih objektov in pripadajočih nezahtevnih objektov ter rekonstrukcije in legalizacije obstoječih objektov. Izdanih je bilo tudi nekaj domnev gradbenih oziroma uporabnih dovoljenj za objekte daljšega obstoja.



41. Prikaz izdanih gradbenih dovoljenj (rumeno) in uporabnih dovoljenj (zeleno) na območju Dobove (vir: PISO, januar 2023)

Podrobnejši prikaz prostorskih rezerv in razvojnih pobud je v grafičnem delu na listu št. 3. **Prostorske rezerve in razvojne pobude.**

ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA

42. VIZIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA

Naselje Dobova se je razvilo iz gručaste vasi ob cerkvi Imena Marijinega na stičišču cest in se razširilo vzdolž glavnih prometnic. Največjo prostorsko omejitev predstavlja mednarodna železniška povezava Ljubljana – Zagreb, ki Dobovo deli na dva dela, južnega in severnega. Poleg tega je naselje razdeljeno na vzhodni – bivanjski in zahodni – industrijski del, ki pa se ločena s kar precej širokim pasom nepozidanih zemljišč.

Nov podvoz v bližini starega jedra je prispeval k boljši povezanosti starega jedra naselja z območjem centralnih dejavnosti in šolskim kompleksom severno od železnice, a je potrebno za ožvitev te povezave poskrbeti še za ustrezno programsko pestrost predvsem z revitalizacijo obstoječih in degradiranih območij centralnih dejavnosti (npr. nekdanja tovarna Beti) tako v osrednjem delu naselja kot vzdolž glavne prometne povezave.

Cilji prostorskega razvoja Dobove so:

- Vzpostaviti prepoznaven, programsko pester ter povezljiv osrednji del naselja od starega vaškega jedra do šolskega kompleksa
- Ustrezna prometna ureditev z jasno hierarhijo in ustreznimi izvenmivjskimi križanji
- Zagotoviti ustrezne peš in kolesarske povezave z navezovanjem na širši prostor
- Ohranjati in ustvarjati prepoznavno poselitveno strukturo, zapolnjevati vrzeli in zgoščati pozidavo
- Varovati kmetijska zemljišča, ki obdajajo naselje ter pomembne vedute
- Spodbujati gospodarski razvoj, širitev obrtno poslovne cone, spodbujanje zdraviliškega turizma
- Nadgrajevati kvaliteto bivanja v naselju

43. OPREDELITEV UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA IN OBMOČJA DOLGOROČNE ŠIRITVE NASELJA

Ureditveno območje naselja (UON) je opredeljeno tako, da zajema poleg obstoječih stavbnih zemljišč tudi nekaj kmetijskih površin, ki obdajajo naselje in se znotraj UON ohranjajo.

Območje za dolgoročni razvoj naselja (ODRN) se opredeli znotraj UON. Kadar v naselju ni veliko prostorskih rezerv na obstoječih stavbnih zemljiščih, se za dolgoročni razvoj naselja določijo zemljišča, ki so v neposredni bližini naselja in še niso namenjena poselitvi, je pa na njih smiselna širitev stavbnih zemljišč.

Za dolgoročni razvoj stanovanjskih površin se tako predlaga zapolnitev vrzeli na površinah kmetijskih zemljišč na vzhodu ob cesti proti Velikemu Obrežu in zaokrožitev razpršene gradnje južno od železnice in vzhodno od gospodarske cone.

Za dolgoročni razvoj centralnih dejavnosti se predlaga širitev južno in vzhodno od šolskih igrišč.

Za dolgoročni razvoj površin za turizem se predlaga širitev proti zahodu.

Za dolgoročni razvoj zelenih površin se predlaga izvedba ločilnega pasu med stanovanjskimi površinami in gospodarsko cono ter železnico.

Grafični prikaz ureditvenega območja naselja (UON) in območij dolgoročnega razvoja naselja (ODRN) je v **grafičnem delu na listu št. 4. Območja za prenovo, notranji razvoj in širitve.**

44. ZASNOVA POSELITVE

44.1 Razporeditev dejavnosti

Jedro naselja se ohranja in ureja kot trško jedro z značilno pozidavo in morfologijo stavb. Spodbuja se razvoj mestotvornih centralnih dejavnosti, predvsem oskrbnih, storitvenih in družbenih (izobraževalne, zdravstvene, kulturne ipd.).

Nova stanovanjska območja se v obliki organizirane gradnje urejajo med vzhodnim in zahodnim delom naselja, severno od železnice zahodno od Kapelske ceste. Na severnem robu naselja se predvidi manjša širitev stanovanjskih površin. Hkrati je treba kratkoročno zapolniti tudi notranje rezerve, kjer so že predvidene površine za stanovanjsko pozidavo, niso pa še pozidane. Na vstopu v naselje z zahodne smeri se zaradi uskladitve namenske rabe z dejanskim stanjem ta spremeni iz centralnih dejavnosti v območje stanovanj.

Nove manjše površine za centralne dejavnosti se zagotavljajo ob novi glavni vpadnici v naselje, s čimer se zapolni vrzel med območjema obstoječih centralnih dejavnosti. Igriščem ob osnovni šoli se spremeni namenska raba iz posebnih območij v območje centralnih dejavnosti za potrebe izobraževanja.

Nove manjše površine za turizem na območju stanovanj se predvidijo ob Ulici 1.maja, severozahodno od jedra naselja.

Območje obstoječih površin za turizem ob termah Paradiso se kratkoročno lahko razširi proti zahodu oziroma zapolni notranje rezerve.

44.2 Načini urejanja naselja in njegovih delov

Dobova se bo razvijala v skladu s svojo vlogo in pomenom v omrežju naselij občine, ob upoštevanju obstoječih kakovosti morfološke zgradbe pozidane in nepozidane strukture naselja ter reliefnih in drugih omejitev v prostoru. Zato je na ustreznih lokacijah treba zagotavljati možnosti za stanovanjsko gradnjo, pa tudi za (manjše) gospodarske in družbene dejavnosti ter za šport in rekreacijo, v povezavi z možnostmi za rekreacijo v naravi.

Naselje se v čim večji meri razvija navznoter, s pozidavo degradiranih, opuščenih in drugih prostih površin, ki jih po urbanistični in krajinski presoji ni potrebno ohranjati nepozidanih in ki jih ni smiselno ohranjati kot dele zelenih sistemov naselij. Širitve naselja se načrtujejo predvsem kot območja za kompleksno gradnjo, na dobro dostopnih lokacijah, ki nimajo pomembnejših okoljskih ali infrastrukturnih omejitev, v primerih zapolnjevanja in zaokrožanja obstoječih stavbnih zemljišč pa tudi kot posamična stavbna zemljišča.

Pri poseganju na kmetijska zemljišča se širitev naselja prioritetno usmerja na površine, kjer je nadaljnji razvoj kmetijstva že omejen glede obsega površin in glede uporabe sodobnih pridelovalnih tehnologij in na območja, kjer poteka intenzivno zaraščanje ali menjava gozdnih in kmetijskih površin.

Območja prenove predstavljajo deli znotraj naselja, ki v današnjem stanju niso dobro izkoriščeni, predstavljajo pa potencial za nove programe ali nove ureditve za obstoječe programe. Prenova se osredotoča v boljši izkoristek neizkoriščenih površin in posamičnih opuščenih objektov ter v izboljšanje komunalne opremljenosti in povečanje kakovosti bivanja, predvsem s kvalitetnejšim urejanjem javnih površin. Pri načrtovanju prenove je treba upoštevati ohranjeno identiteto naselja in njegovih delov, pa tudi okoliške krajine, ki dopolnjuje podobo naselja.

Na območju Dobove se bodo prenavljala predvsem območja, na katerih struktura objektov in njihova namembnost ne ustrezata več novim potrebam, pa tudi ne omogočajo racionalne rabe gospodarske

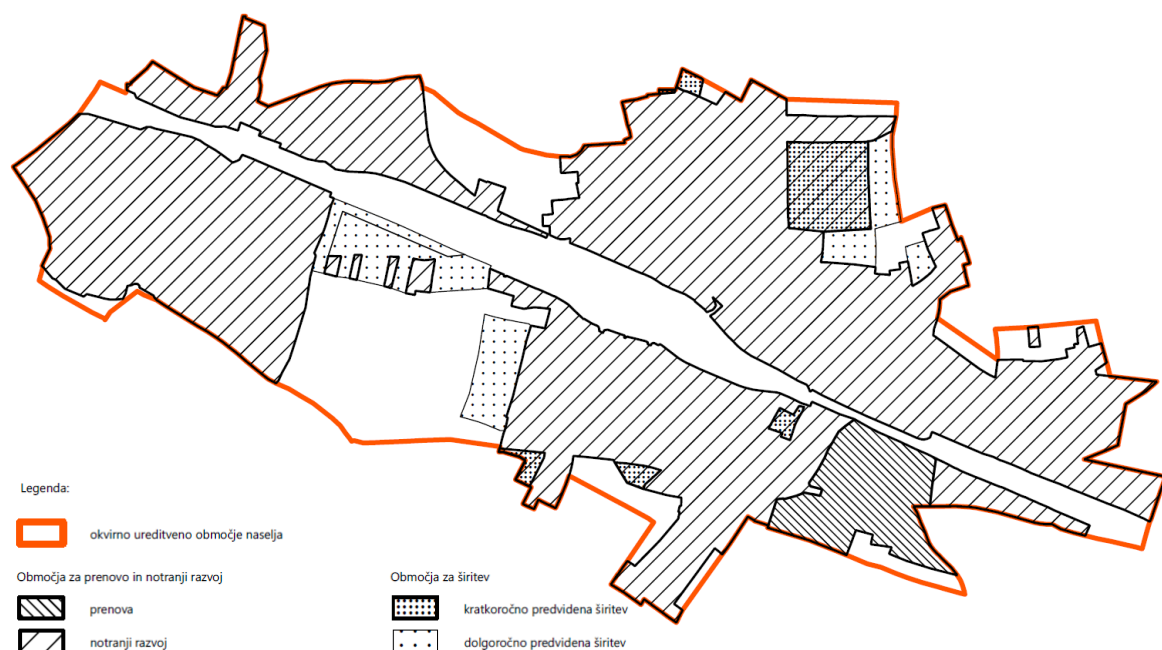
javne infrastrukture. To so npr. stanovanjska območja s starejšo strukturo objektov, predvsem v strnjem jedru.

Območja notranjega razvoja so predvidena na nezadostno izkoriščenih stavbnih površinah, na degradiranih površinah, nastalih po opustitvi različnih dejavnosti (npr.: območje nekdanje tovarne Beti), pa tudi na območjih znotraj stanovanjskih sosesk in drugih območij, ki so stavbna zemljišča (območja za gradnjo), vendar niso zadostno izkoriščena.

Pri razvoju navznoter – v območja obstoječe poselitve, se določene površine dolgoročno ohranjajo nepozidane (kmetijske, zelene ali druge odprte površine, igrišča ipd.). Preostale površine se smiselno zapolnijo s pozidavo, da se doseže večja zemljiška ekonomika in se prostor opremi s potrebnimi javnimi in oskrbnimi programi.

Prenove in novogradnje se urbanistično in arhitekturno prilagajajo kakovostni strukturi v smislu zagotavljanja tipološke poenotenosti. Nadomestne gradnje se spodbujajo predvsem v primeru dotrajanosti obstoječih objektov oz. če s prenovo ali rekonstrukcijo ni možno zagotoviti zadostnega izboljšanja bivalnih pogojev.

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba izboljšati raven opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in zagotavljati ureditev javnih prostorov, ki jih sestavljajo tako naravne sestavine kot kakovostno grajeno javno dobro, kot so prometne površine, osrednji prostori naselja, zelenice in podobno, zato se v čim večji meri vključujejo v urbane strukture. Zagotovi se dostopnost zelenih in drugih javnih odprtih površin za vse prebivalce in raznolikost teh površin glede vloge in uporabnosti in glede na njihov pomen za prepoznavno podobo naselja.



45. Prikaz območij prenove, notranjega razvoja in širitve

Območja širitve naselja so nova območja za pozidavo, ki se v omejenem obsegu načrtujejo na območjih, kjer bodo zagotovljeni dostopnost, organizirana infrastrukturna ureditev, ustrezno varovanje naravnih in kulturnih kakovosti prostora ter varstvo okolja.

Vsakokratne širitve naselja se preverijo in utemeljijo z vidika urbanističnih, krajinskih, okoljskih in drugih zahtev ali omejitev. Pri načrtovanju širitve poselitve se zagotavljajo optimizacija umeščanja v prostor in

izvedba omilitvenih ukrepov v smislu umestitve objektov v prostor, njihove namembnosti in njihovega merila oziroma gabaritov.

Medtem ko se v središču naselja v glavnem ohranjajo sedanja struktura, morfologija pozidave in namenska raba objektov (pretežno družbene, poslovne in centralne dejavnosti ter stanovanja) ter se ohranjata obseg in namembnost odprtih površin, so večje dolgoročne razvojne površine predvidene predvsem med poslovnim in bivalnim delom Dobove južno od železnice (območja stanovanj in širitev površin za turizem), ob glavni prometni vpadnici (območje centralnih dejavnosti), ob šolskem kompleksu (območja centralnih dejavnosti – vzgojne in izobraževalne dejavnosti) ter ob cesti, ki vodi iz Dobove proti naselju Veliki Obrež (območja stanovanj).

Grafični prikaz območij prenove, notranjega razvoja in širitev je **v grafičnem delu na listu št.4. Območja za prenovo, notranji razvoj in širitve.**

45.1 Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe

Območje UZ Dobova se glede na osnovno namensko rabo prostora deli na:

Preglednica 1: območja stavbnih zemljišč,

Preglednica 2: območja kmetijskih zemljišč,

Preglednica 3: območja gozdnih zemljišč.

Stavbna zemljišča v izvedbenem delu OPN se podrobneje opredelijo kot:

S – OBMOČJA STANOVANJ

Stanovanjske površine z namensko rabo SSe (prostostoječa gradnja enodružinskih hiš) so opredeljene v osrednjem delu naselja južno in severno od železniške proge. Stanovanjske površine z namensko rabo SK (površine podeželskega naselja) so opredeljene na robnih območjih naselja na stiki z odprto krajino. Nove stanovanjske površine v manjšem obsegu se opredelijo kot zapolnitev ob obstoječi pozidavi, ob ustreznih prometni infrastrukturi in na primernem reliefu in sicer ob cesti proti naselju Veliki Obrež. Zaradi lege znotraj območja urbanistične zasnove se vse površine razpršene poselitve (AK) spremenijo v namensko rabo SK (površine podeželskega naselja).

C – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI

Površine centralnih dejavnosti se nahajajo predvsem na vzhodnem delu Dobove, južno in severno od železnice, od starega vaškega jedra z namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) do novega šolskega centra z namensko rabo CDi (druga območja centralnih dejavnosti – vzgojne in izobraževalne dejavnosti), na skrajnem severozahodnem delu območja CDo (druga območja centralnih dejavnosti) ter ob vstopu v naselje ob ulici Bratov Gerjovičev na južnem delu obravnavanega območja CD (druga območja centralnih dejavnosti).

I – OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI

Območja proizvodnih dejavnosti (IG – gospodarske cone) večinoma ležijo na zahodnem delu Dobove, severno in južno od železniške proge. Manjša gospodarska cona (IG) leži na skrajnem vzhodnem robu naselja.

B – POSEBNA OBMOČJA

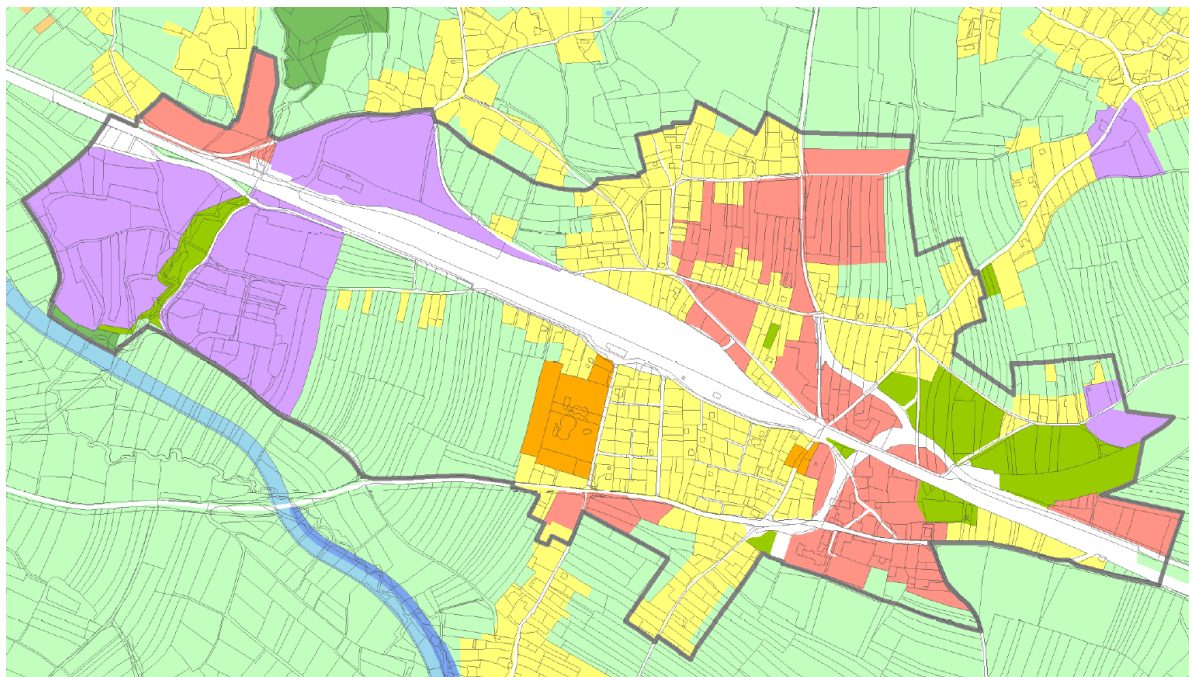
Površine za turizem (BT) so opredeljene južno od železniške postaje, predvidena je njihova širitev proti zahodu. Poleg tega se manjše novo območje površin za turizem opredeli tudi severozahodno od starega vaškega jedra.

Z – OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN

Kot zelene površine so opredeljeni pokopališče (ZK), površine za oddih, rekreacijo in šport (ZS) ter druge urejene zelene površine (ZD). Večje površine strnjenih zelenih površin se nahajajo na vzhodnem delu naselja, severno od železniške proge. Nekaj manjših zelenih površin se nahaja razdrobljenih znotraj naselja, eno območje pa deli gospodarsko cono na zahodu naselja na dva dela. Velikost obstoječih zelenih površin se ne spreminja.

P - OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN

Z namensko rabo PC so opredeljene obstoječe in načrtovane ceste. Z namensko rabo PŽ so opredeljene površine železnic. Velikost obstoječih prometnih površin se ne spreminja.



46. Predlog podrobne namenske rabe prostora v izvedbenem delu OPN (siva linija - okvirno ureditveno območje naselja).

Ostala zemljišča v izvedbenem delu OPN se podrobneje opredelijo kot:

K1 in K2 – OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Območja kmetijskih površin so opredeljena na severnih in južnih robnih območjih naselja na stiku z odprto krajino.

G – GOZDNA ZEMLJIŠČA

Manjše površine z namensko rabo G (gozdna zemljišča) so opredeljene na zahodnem delu naselja južno od gospodarske cone na stiku z odprto krajino.

Grafični prikaz usmeritev za določitev podrobnejše namenske rabe je **v grafičnem delu na listu št.6b. Usmeritve za opredelitev NRP v izvedbenem delu OPN.**

Dolgoročno predvidena stavbna zemljišča se podrobneje opredelijo kot:

S – OBMOČJA STANOVANJ

Za dolgoročni razvoj stanovanjskih površin se tako predlaga zapolnitev vrzeli na površinah kmetijskih zemljišč na vzhodu ob cesti proti Velikemu Obrežu in zaokrožitev razpršene gradnje južno od železnice in vzhodno od gospodarske cone.

C – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI

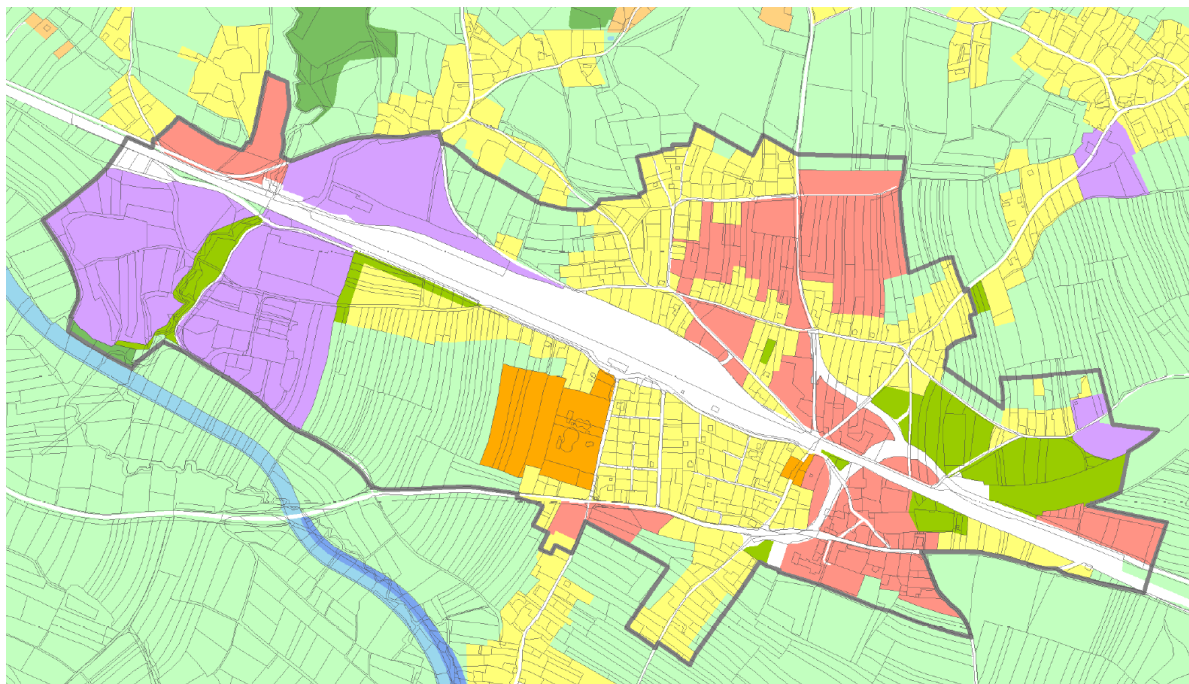
Za dolgoročni razvoj centralnih dejavnosti se predlaga širitev južno in vzhodno od šolskih igrišč.

B – POSEBNA OBMOČJA

Za dolgoročni razvoj površin za turizem se predlaga širitev proti zahodu.

Z – OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN

Za dolgoročni razvoj zelenih površin se predlaga izvedba ločilnega pasu med stanovanjskimi površinami in gospodarsko cono ter železnico.



47. *Predlog dolgoročne podrobne namenske rabe prostora (siva linija - okvirno ureditveno območje naselja).*

Ostala dolgoročno predvidena zemljišča se podrobneje opredelijo kot:

K1 in K2 – OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Območja kmetijskih površin so opredeljena na severnih in južnih robnih območjih naselja na stiku z odprto krajino.

G – GOZDNA ZEMLJIŠČA

Manjše površine z namensko rabo G (gozdna zemljišča) so opredeljene na zahodnem delu naselja južno od gospodarske cone na stiku z odprto krajino.

Grafični prikaz usmeritev za določitev dolgoročne podrobnejše namenske rabe je **v grafičnem delu na listu št.6a. Usmeritve za opredelitev dolgoročne NRP.**

47.1 Usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje

Na območju tradicionalno strnjene pozidave se le ta ohranja, kvalitetni objekti se prenavljajo. Kjer je mogoče se pri prenovah povečajo odmiki od cest, ohranja se značaj obcestne pozidave. Na območju suburbane pozidave se ohranja oziroma z zapolnitvami nepozidanih vrzeli vzpostavlja usklajena podoba naselja.

Na območju naselja se ohranja pretežno drobno merilo stavb, objekti srednjega merila se umeščajo predvsem ob jedru naselja, v območjih centralnih dejavnosti in posebna območja, objekti velikega merila se umeščajo v območja proizvodnih dejavnosti. Ohranjajo se obstoječe dominante v prostoru, novi višinski poudarki niso dopustni.

Na celotnem območju naselja se pri novogradnjah in obnovah sledi sodobni tipologiji pozidave z upoštevanjem tradicionalnih elementov (gabariti, proporci, strehe). Strehe se oblikujejo kot dvokapnice, ravne strehe se dopustijo le na manjših prizidavah ali pomožnih objektih, ki so višinsko podrejeni strehi glavne stavbe ter v območjih proizvodnih dejavnosti in posebnih območjih.

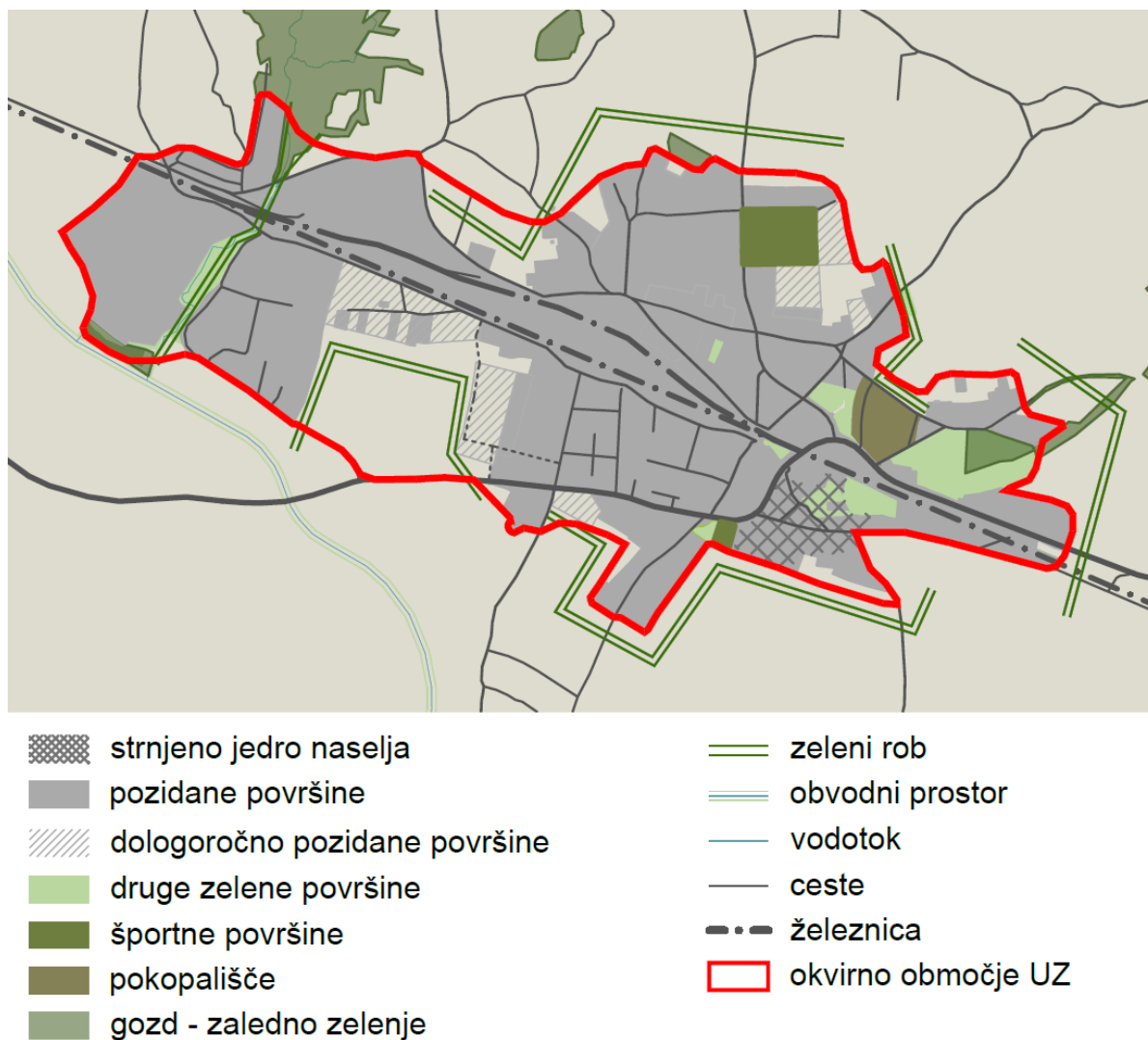
Grafični prikaz usmeritev za urbanistično oblikovanje je **v grafičnem delu na listu št.7. Usmeritve za urbanistično oblikovanje.**

48. ZASNOVA ZELENEGA SISTEMA

Koncept zasnove zelenega sistema temelji na ohranjanju in nadgradnji obstoječih zelenih površin, njihovem povezovanju v zeleni sistem v naselju in navezovanju tega na kmetijsko zaledje, ki ponuja možnosti za rekreacijske površine in povezovanje s širšim prostorom.

Urejene javne zelene površine se nahajajo predvsem na vzhodnem delu Dobove. Urejene zelene javne površine v naselju je potrebno zagotoviti vsaj za posamezne skupine ljudi (npr. otroke, starostnike, ljudi s posebnimi potrebami). Za obstoječe elemente zelenega sistema v naselju so predvsem pomembne kolesarske in peš povezave, igrišče ob zahodnem delu starega vaškega jedra s starim vaškim jedrom in zelenimi površinami ob cerkvi ter pokopališčem in parkovnimi ureditvami severno od železniške proge do športnih površin šolskega centra. Ob osi, ki povezuje javne površine je smiselno oblikovati predahe, mikroelemente oziroma manjše javne prostore. Odprte javne površine je potrebno oblikovno in programsko nadgrajevati glede na opredeljeno namembnost ter pri tem upoštevati tudi značilne vedute (npr. cerkev).

Ker gre za relativno majhno naselje in Dobovo obdajajo kmetijske površine so predvsem pomembne ustrezne kolesarske in peš povezave z zaledjem, kmetijskimi površinami ravninskega Brežiškega polja in obstoječo rekreacijsko pot ob reki Savi. Ohranjati je potrebno kmetijske robove ter jih uporabiti tudi za namene rekreacijskih površin.



49. Grafični prikaz zasnove zelenega sistema

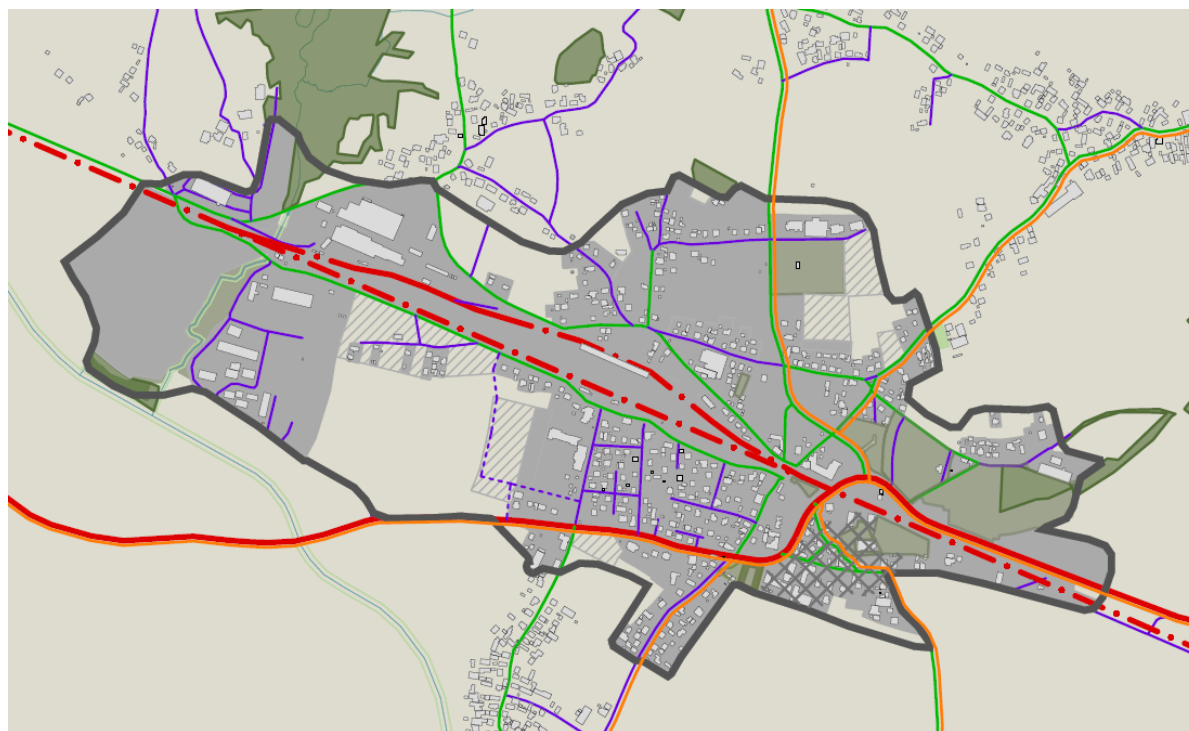
50. ZASNOVA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE






Prometno omrežje

Za Dobovo je zelo pomembna železniška povezava Ljubljana – Zagreb in z njo mednarodni železniški mejni prehod, katerega je v funkcionalnem smislu smiselno nadgrajevati, saj močno prispeva tudi k razvoju gospodarstva. Težavo, ki jo le ta povzroči, razdelitev Dobove na severni in južni del so delno že omilili. Ob jedru naselja je bil zgrajen podvoz s kolesarsko in peš povezavo, kar je precej pripomoglo k povezovanju severnega in južnega dela Dobove. Z izgradnjo te ceste se nakazuje tudi že koncept jasne hierarhične ureditve cestnega omrežja, ki mu je v bodoče potrebno slediti. Z ureditvijo ustreznih cestnih profilov se uredi tudi omrežje glavnih kolesarskih in pešpoti ter s tem povečuje varnost v prometu. Lokalne ceste in javne poti so zaradi prometne neobremenjenosti že sedaj v večji meri primerne za kolesarski in peš promet. Območje UZ poleg tega potrebuje jasno definirane in urejene vstopne v naselje. Območja za mirujoči promet so razporejena po naselju sorazmerno glede na posamezne dejavnosti. V primeru, ko se bodo te širile (npr. turistični kompleks) je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest.

Ob dolgoročni širitvi površin za turizem proti zahodu se v sklopu parkirnih površin na južnem delu izvede nov priključek na regionalno cesto na vstopu v naselje, s čimer se razbremeni promet v naselju

in omogoči lažji dostop tako do termalnega kompleksa kot tudi do železniške postaje s smeri Brežic. V nadaljevanju se izvede nova cestna povezava, ki v smeri jug-sever povezuje regionalno cesto s Selsko cesto, ki poteka vzporedno z železniško progo.



- | | |
|--|---|
|  strnjeno jedro naselja | obstoječe / predvideno |
|  pozidane površine |  državne ceste |
|  dolgoročno pozidane površine |  lokalne ceste |
|  kataster stavb |  druge poti |
|  območje zelenih površin |  kolesarske poti |
|  gozd - zaledno zelenje |  okvirno območje UZ |
|  obvodni prostor | |
|  vodotok | |

51. Zasnova prometnega omrežja

Opremljanje z drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Na vseh območjih, predvidenih za razvoj poselitve in drugih dejavnosti, je treba zagotoviti potrebno komunalno oskrbo. Ta obsega oskrbo z energetske, okoljske in komunikacijske infrastrukture. Skladno z zmogljivostjo obstoječe infrastrukture ter prostorskih in urbanističnih značilnosti območja, je treba na vseh območjih predvidenih širitve zagotoviti opremljenost z električno energijo, javno razsvetlavo, telekomunikacijskim omrežjem, oskrbo s pitno in požarno vodo ter odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode.

Okoljska infrastruktura

Vodovodno omrežje za pitno vodo je v prihodnje treba dograjevati sočasno z gradnjo novih objektov in v skladu s širitvijo stavbnih zemljišč. Pri vzporednem vodenju vodovodov in kanalizacije za odvajanje odpadne vode je treba zagotoviti predpisan odmik. Na območju obstoječih stavbnih zemljišč je z namenom zagotavljanja požarne varnosti izgrajena mreža hidrantov, ki jo je treba skladno z razvojem

naselja ustrezno dograditi. Obstoječe vodovodno omrežje mora biti redno in ustrezno vzdrževano. Po potrebi je treba posamezne elemente obstoječega vodovoda obnoviti.

Kanalizacijsko omrežje je treba tako na obstoječih kot predvidenih stavbnih zemljiščih ustrezno dograditi ter obstoječe odseke po potrebi rekonstruirati. Širitve in rekonstrukcije kanalizacijskega omrežja naj se praviloma urejajo v ločenem sistemu kanalizacije. Na območjih, na katerih razpoložljiv prostor in značilnosti tal omogočajo ponikanje, je treba zagotoviti bogatenje podtalnice, s ponikanjem čiste padavinske vode s strešin, terasastih površin, dvorišč in drugih utrjenih površin.

Energetska infrastruktura

Oskrba z električno energijo poteka iz RTP z nazivno močjo nad 700 kVA v Brežicah. Celotno srednje-napetostno razdeljevalno omrežje na obravnavanem območju obratuje na 20 kV napetostnem nivoju, ki je izven urbanih območij urejeno v nadzemni izvedbi, znotraj urbanih območij pa v podzemni izvedbi (kablovodi). Elektroenergetsko omrežje na območju UZ Dobova je v upravljanju Elektro Celje, d.d..

Skladno z razvojem in širitvijo naselij ga je potrebno ustrezno dograjevati in vzdrževati. Elektroenergetsko distribucijsko omrežje nazivne napetosti 10/20 kV in manj mora biti znotraj urbanega okolja zgrajeno v podzemni izvedbi, praviloma v kabelski kanalizaciji. Nadzemni vodi se ohranjajo ali na novo gradijo v primerih, ko za izvedbo podzemnih vodov ni prostorskih možnosti, če gre za poseg na arheološko najdišče ali območje ohranjanja narave in če se s predhodnimi raziskavami izkaže, da poseg v tla ni dovoljen. Transformatorske postaje so praviloma samostojni objekti pravokotnega tlorisa. Treba je zagotoviti ustrezen dostop za vzdrževanje in zamenjavo transformatorjev, pri razporeditvi prostorov v objektu pa je treba upoštevati določila predpisov o električnem in magnetnem sevanju. Samostojne transformatorske postaje morajo biti čim manjše, priporočljivo je, da se njihova vizualna izpostavljenost delno zmanjša z združevanjem z drugimi infrastrukturnimi objekti ali ureditvami, kot so zbirna mesta za odpadke, nadstrešnice, delno zasutje in podobno.

Na območju UZ je kot smotrni obnovljivi in alternativni vir energije možna izraba lesne biomase ter sončna energija, ki ju je potrebno spodbujati za uporabo v smislu zmanjšanja končne porabe neobnovljivih virov energije. Izraba sončne energije kot obnovljivega trajnostnega vira energije je zaželeno tako za pripravo tople sanitarne vode kot tudi za pridobivanje električne energije. Možna je gradnja tipskih sončnih elektrarn za individualno oskrbo z električno energijo, kakor tudi manjših sončnih elektrarn, ki oddajajo proizvedeno električno energijo v omrežje. Umeščanje sončnih elektrarn v prostor je dopustno le na podlagi prostorske preveritve in utemeljitve, tako da bo vpliv na vidne kvalitete prostora čim manjši. Gradnjo sončnih elektrarn se spodbuja predvsem na območju industrijske cone.

Plinovodno omrežje na območju UZ Dobova ni zagotovljeno.

Komunikacijska infrastruktura

Območje UZ je pokrito s fiksnim in mobilnim telekomunikacijskim omrežjem ter omrežji za radijsko in televizijsko radiofuzijo. V strnjenih naseljih se spodbuja izgradnja kabelskih sistemov ter sistemov širokopasovnih mobilnih komunikacij. Predvidi se izgradnja komunikacijskega omrežja s pripadajočimi kabli vseh najsodobnejših tehnologij in ustrezno kabelsko kanalizacijo na področju vseh kompleksnih novogradenj, širitve in zapolnitev, pa tudi posodabljanje komunikacijskih omrežij v sklopu prenov naselij. Zagotovi se izgradnja komunikacijskega omrežja tudi do vseh obstoječih objektov oziroma zgradb v smislu posodobitve omrežja z novimi kapacitetami in novimi tehnologijami.

Grafični prikaz zasnove GJI je v **grafičnem delu na listu št. 5. Zasnova opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo.**

52. USMERITVE ZA VARSTVO OKOLJA

Vse ureditve naj smiselno upoštevajo podane usmeritve za varstvo okolja tako z vidika varstva tal, zraka, voda, kmetijskih zemljišč, gozdov kot tudi območij ohranjanja narave.

Pri zasnovi objektov in oskrbi z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode se v čim večji meri zagotovita učinkovita raba in izraba obnovljivih virov energije. Pri tem imajo prednost sistemi, ki omogočajo hkratno proizvodnjo več vrst energije (zlasti toplotne in električne energije).

Grafični prikaz usmeritev za varstvo okolja je **v grafičnem delu na listu št.8. Usmeritve za varstvo okolja.**

- Občinski prostorski načrt Občine Brežice ((Uradni list RS, št. 61/14; Uradni list RS, št. 43/16; NPB1; Uradni list RS, št. 70/18; Uradni list RS, št. 20/19; Uradni list RS, št. 41/19; Uradni list RS, št. 80/21))
- Urbanistični načrt naselja Dobova, LOCUS d.o.o., 2012
- <https://www.surs.si>, 2021
- <https://www.google.si/maps>, 2021
- <http://www.geoprostor.net/PisoPortal>, 2021
- <http://www.uradni-list.si/>, 2021
- <http://www.brezice.si>
- Krajevni leksikon Slovenije. DZS, Ljubljana, 1995
- Fister, Peter et al.: Arhitekturne krajine in regije Slovenije. Ministrstvo za okolje in prostor, Zavod RS za prostorsko planiranje, 1993
- Fister, Peter et al.: Glosar arhitekturne tipologije. Ministrstvo za okolje in prostor, Zavod RS za prostorsko planiranje, 1993
- Hladnik J.: Narava v mestu kot element prostorskega plana, Narava v mestu, Zbornik 7. -redne konference DKAS, oktober, 2000
- Ogrin, D.: Strategija varstva krajine v Sloveniji. Inštitut za krajinsko arhitekturo, BF, Univerza v Ljubljani, 1996
- Ogrin, D.: Načrtovanje mestne krajine – zeleni sistem. MOP, Urad za prostorsko planiranje, Ljubljana, 1998
- Ogrin, D.: Načrtovanje mestne krajine – II. del: stanovanjska krajina MOP, Urad za prostorsko planiranje, Ljubljana, 1999
- Pogačnik, A.: Urejanje prostora in varstvo okolja: univerzitetni učbenik. Ljubljana, Mladinska knjiga, 1992
- Pogačnik, A.: Urbanistično planiranje: univerzitetni učbenik. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999
- Regionalna razdelitev krajinskih tipov v Sloveniji, MOP – UPP in BF Univerza v Ljubljani, 1998
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS, št. 76/04
- terenski ogledi, 2022
- <https://www.dobova.si/o-kraju> (junij 2022)
- <http://zupnija-dobova.rkc.si/wp-content/uploads/Zgodovina.pdf> (junij 2022)
- <https://sl.m.wikipedia.org/wiki/Slika:Dobova.jpg> (oktober 2022)
- podatki o varovanju narave: Agencija RS za okolje, metapodatkovni portal <http://gis.arso.gov.si/wfsweb/faces/WFSLayersList.jspx>, podatki z različnimi datumi objave, prevzeti maja 2022
- podatki o poplavah in eroziji: Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, eVode, <http://www.evode.gov.si/>, podatki z različnimi datumi objave, prevzeti decembra 2022
- podatki o državnih prostorskih aktih, spletna stran Ministrstva za okolje in prostor <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>, stanje podatkov 22.11.2022
- podatki o kulturni dediščini: Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, <https://data-mk-indok.opendata.arcgis.com/>, stanje podatkov 22.12.2022
- podatki o prometnem omrežju in GJI: Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava RS, portal prostor, <https://www.e-prostor.gov.si/>, stanje podatkov 2022