
C8 Obrazložitev in utemeljitev OPPN

1. RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN ZA ŠIRITEV OC DOBOVA

Obstoječa obrtna cona Dobova je locirana zahodno od naselja Dobova. Na severu jo omejuje železniška proga Ljubljana — Zagreb, na jugu dostopna javna pot JP 52462 (Obrtna ulica); na vzhodu meji na kmetijska zemljišča, na zahodu pa na naravno vrednoto Negot — pritok Gabrnice.

Območje obstoječe obrtne cone Dobova je skoraj v celoti zasedeno, razvojne potrebe za širitev cone pa so še prisotne. Cona je v strateškem delu občinskega prostorskega načrta občine Brežice (v nadaljevanju: OPN) opredeljena kot prednostno območje za razvoj gospodarstva in kot prioriteta uresničevanja ciljev v smislu zagotavljanja prostorskih možnosti. S strani Občine Brežice je bila v letu 2017 izdelana tudi Strokovna podlaga za preverbo smiselnosti širitve poslovnih con na območju občine Brežice, na podlagi katere je bila ugotovljena potreba po širitvi te cone potrjena. Na podlagi vrednotenja posega s področja varstva kmetijskih zemljišč in vplivov na okolje je bila predlagana širitev cone proti zahodu. V skladu z navedenim je občina pristopila k spremembam in dopolnitvam Občinskega prostorskega načrta občine Brežice (SD OPN 3), ki je bila sprejeta aprila 2021 in s katerimi se je cona razširila za dodatnih 8,3 ha. V izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev obrtne cone Dobova (v nadaljevanju: OPPN) se vključi tudi del obstoječe cone na njenem skrajnem vzhodnem robu v velikosti 1 ha, ki je ostal nepozidan, saj doslej na tem delu ni bilo sprejetega izvedbenega prostorskega akta. Zaradi načrtovanja cestne povezave obstoječe obrtne cone in načrtovane širitve na zahod se v mejo OPPN vključi tudi EUP DOB-37, območje drugih zelenih površin, območje potoka Negot.

2. VSEBINA OPPN

OPPN vsebuje:

- tekstualni del – Odlok o OPPN za širitev OC Dobova,
- grafični del in
- spremljajoče gradivo:
 - poročilo o sodelovanju z javnostjo (mapa 3_priloge/31_por_sod_jav),
 - podatki iz prikaza szanja prostora (mapa 3_priloge/32_sta_pro),
 - strokovne podlage (mapa 3_priloge/33_str_pod),
 - usmeritve (mapa 3_priloge/34_usmeritve),
 - mnenja (mapa 3_priloge/35_mnenja),
 - elaborat ekonomike (mapa 3_priloge/36_elaborat_ekonom),
 - okoljske presoje (maša_3/37_okolje),
 - obrazložitev in utemeljitev OPPN (mapa 3_priloge/38_obr_utemelj),
 - povzetek za javnosti (mapa 3_priloge/39_pov_jav).

Vse spremembe so podrobneje obrazložene v 4. poglavju tega dokumenta.

3. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Postopek OPPN poteka skladno z določili Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21).

V postopku priprave OPPN sodelujejo naslednji nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci v postopku:

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto;
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za ohranjanje narave, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana;
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova c. 61, 1000 Ljubljana;
4. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana;
5. Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1535;
6. Elektro Celje (za PE Krško), Vrunčeva 2A, 3000 Celje;
7. Komunala Brežice d.o.o., Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice;
8. Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice;
9. Adriaplin d.d., Dunajska 7, 1000 Ljubljana.

ter ostali vabljeni, da podajo svoja priporočila, usmeritve in mnenja:

10. KS Dobova, Ulica bratov Gerjovičev 48, 8257 Dobova;
11. Telekom Slovenije, PE Novo mesto, Novi trg 7a, 8000 Novo mesto.

4. OBRAZLOŽITVE NAČRTOVANIH UREDITEV

4.1 POZIDAVA

Velikost območja:	Območje OPPN je sestavljeno iz zahodnega dela velikosti 97.008 m ² in vzhodnega dela velikosti 22.398 m ² .
Zemljišče:	<p>k. o. 1258 Sela: 1094/2, 1102/3, 1111/12, 1111/3, 1111/4, 1111/6, 1111/7, 1111/8, 1113/2, 1113/5, 435/1, 435/3, 439/2, 439/4, 440/3, 440/4, 443/4, 444/1, 444/2, 444/3, 445, 446, 447, 448, 449, 450/1, 450/2, 450/3, 452/1, 452/2, 452/3, 452/4, 453, 454, 455/1, 455/2, 455/3, 456/1, 456/2, 457, 458/1, 458/2, 459, 460, 461, 462/1, 462/2, 463, 464, 465, 469, 470, 471, 472, 473, 657/1, 658/1, 658/4, 658/5, 658/6</p> <p>k. o. Gabrje: 651, 652, 655, 656/1, 656/2, 656/3, 657/1, 657/2, 658/1, 658/2, 658/3, 659/3, 659/4, 659/5, 659/7, 678/2, 679/6, 679/7, 680/3, 680/4, 681/2, 682/2, 699/2, 704/3, 708/11, 708/15, 708/33, 708/34, 710/2, 710/3, 710/4, 710/5, 711/1, 711/2, 712, 713/1, 713/2, 793/5, 794/1, 799/10, 799/4, 799/6, 799/7, 799/8, 800/10, 800/11, 800/17, 815/2, 829/10, 829/11, 829/2, 829/7, 829/8, 829/9, 831/3, 831/4, 831/5, 831/7, 831/8 1292.</p>
Število stavb:	Načrtuje se 14 gradbenih parcel za obrtno-poslovne dejavnosti in 1 gradbena parcela za mirujoči promet v zahodni razširitvi ter 6 gradbenih parcel za obrtno-poslovne dejavnosti v vzhodni razširitvi.
Tlorisni gabarit:	Tlorisni gabariti načrtovanih stavb so omejeni s faktorjem zazidanosti 0,7 in z gradbeno mejo, ki je definirana s 4 metrskim odmikom od meje gradbene parcele
Višinski gabarit:	Maksimalni dopustni višinski gabarit osnovne stavbe (vrh venca ravne strehe, sleme strehe v naklonu) je 12 m nad koto ureditve raščenega terena. Kar je skladno z Odlokom OPN. Znotraj predpisanega višinskega gabarita ima lahko osnovna stavba maksimalno 4 etaže. Dopustno je odstopanje višinske kote pritličja objektov, ki je glede na določila odloka ± 0,50 m. Nad višino 12 m je dopustno umeščanje naprav in objektov, ki jih zahtevajo tehnološki procesi, in zunanje naprave in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.
Streha stavbe:	Dopustne so ravne strehe in enokapne ali dvokapne strehe, naklona do 20° (stopinj).
Barva kritine:	Ni določena. Dopustne so ozelenjene streha. Prav tako je na strehe dopustno nameščati naprave za pridobivanje energije iz OVE:
Barva fasade:	Ni določena. Zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov, uporaba izrazitejših fasadnih barv le kot poudarki posameznih elementov fasade), izrazito podolgovate fasade objektov naj

	bodo vertikalno členjene oziroma je pred njimi potrebno zasaditi drevje. Dopusna je izvedba obešenih prezračevanih fasad in ozelenjenih fasad.
Dostop:	iz javne poti (JP 524621), ki se priključuje na regionalno cesto R2 420/1335 (smer Dobova – Brežice)
Odpadki:	Komunalni odpadki in odpadki, ki se zbirajo kot ločene frakcije, se zbirajo na primernih mestih znotraj posamezne gradbene parcele (ob javni cesti). Kljub temu se na zahodnem območju uredita 2 ekološka otoka, na vzhodnem območju pa 1. Nevarni odpadki se lahko zbirajo le znotraj posamezne gradbene parcele. Za odvoz tako zbranih odpadkov skrbijo proizvajalci odpadkov in pogodbeni koncesionar.
Parkiranje:	Parkiranje in manipulacija vozil se zagotavlja znotraj posamezne gradbene parcele. Na zahodnem območju se kljub temu uredi dodatne površine za mirujoči promet na gradbeni parceli z oznako Zp. Število parkirnih mest je glede na dejavnost določena v Odloku o OPN.
Priključki na GJI:	objekta se priključita na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo oziroma na načrtovano dograditev omrežja gospodarske javne infrastrukture (vodovod, elektrika, elektronske komunikacije, fekalna in padavinska kanalizacija, ceste).

4.2 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

Na območju obstoječe obrtne cone se nahaja omrežje vse gospodarske javne infrastrukture. Z OPPN se načrtuje dograditev obstoječega omrežja ter po potrebi ukinitvev oziroma predstavitev delov obstoječega omrežja.

Promet:	Na vzhodno območje se dostopa iz javne poti JP 524621. Dostop do zahodnega območja se uredi preko nove premostitve potoka Negot in navezave na JP 524621. Na severni strani zahodnega območja se načrtuje tudi dostop na lokalno zbirno cesto LZ 026301, vendar se dostop omeji s sistemom za kontrolo dostopanja motornih vozil in se ga uporablja samo v času intervencije. V severnem delu območja »Z« se rezervira prostor za rekonstrukcijo obstoječe ceste LZ 026301, ki je predvidena ob umestitvi nove cestne povezave Sela pri Dobovi – Dobova (ukinitvev nivojskega prehoda železniške proge).
Vodovod:	Za potrebe širitve cone se dogradi obstoječe vodovodno omrežje. Na vzhodnem območju se izvede predstavitev obstoječe trase vodovoda, ki sedaj poteka po njivi, v koridor infrastrukture. Na ta način se omogoči direktno priključevanje na omrežje, brez pridobivanja služnosti za poseg na zemljišče, preko katerega sedaj poteka vodovod. Na vodovno omrežje se umestijo tudi hidranti za obe območji širitve cone. V primeru nezadostne količine požarne vode (kar se ugotavlja v času projektiranja objekta in dokazuje z ustreznim elaboratom) se požarna voda zagotavlja tudi na gradbeni parceli z rezervoarjem požarne vode.

- Elektrika:** Na vzhodnem območju je obstoječa TP, ki napaja obstoječe stavbe obrtne cone. Zaradi nove zasnove gradbenih parcel se obstoječa TP prestavi na novo lokacijo, ob nov infrastrukturni koridor. Za potrebe zahodnega območja se postavi še dve novi TP, ki bosta napajali objekte v zahodnem delu. Načrt elektrifikacije obeh območij je prikazan v Idejnem projektu ureditve elektroenergetskih vodov in naprav v OPPN za širitev obrtne cone Dobova, Elektro Celje d.d., januar 2023. Ker gre v primeru izvedbe ureditev na območju »V« za investicijo privatnega značaja, je prestavitev obstoje TP Dobova vezana na realizacijo privatnih investicij. Območje »Z« je investicija Občine Brežice. Zaradi neznanega časovnega poteka realizacije ureditev v območju »V« se omogoči priključitev novih TP v območju »Z« tudi na obstoječo TP Dobova. Ob prestavitvi obstoječe TP Dobova se prestavijo vsi do takrat funkcionalni elektro kablovodi.
- Fekalna kanalizacija:** Za potrebe širitve obrtne cone se izvede dograditev obstoječega omrežja fekalne kanalizacije.
- Padavinska kanalizacija:** Za odvajanje padavinskih voda iz infrastrukturnih koridorjev in posameznih gradbenih parcel od Z1 do Z8 na zahodnem območju se izvede nova padavinska kanalizacija, ki se opremlja z vsemi standardnimi usedalniki in lovilci olj, ki zagotavljajo dovolj čisto vodo, da se jo lahko odvede v potok Negot pri novi premostitvi. Iz ostalih gradbenih parcel se padavinska voda preko lovilcev olj in usedalnikov odvaja v potok Negot, drenažni jarek ali potok Gabernica. Vse vode je treba pred odvajanjem v vodotoke najprej zadržati na gradbeni parceli.
- Na vzhodnem območju se zgradi nova padavinska kanalizacija, ki odvaja padavinske vode iz infrastrukturnega koridorja in gradbenih parcelah preko lovilcev olj in usedalnikov v ponikovalna polja na jugu parcele Vz.
- Elektronske komunikacije:** Na območju se že nahaja TK omrežje. Obstoječe omrežje se ustrezno dogradi.

4.3 VAROVANJE NARAVE

Na vzhodni strani zahodnega območja se nahaja naravna vrednota - potok Negot, ki se jo varuje na način, da se vanjo ne posega; prav tako pa se ohranja razlivna polja vodotoka vzdolž struge. Pri umeščanju premostitve pretoka se upoštevajo hidrološko hidravlični pogoji Novelacije Hidrološko hidravličnega elaborata za območje širitve obrtne cone ob potoku Negot, Inštitut za vode RS, Ljubljana, november 2022.

Na zahodni in južni strani zahodnega območja se nahaja vegetacijski pas, ki se ohranja. Vanj se ne posega z ureditvami. Varovanje obstoječe vegetacije je bilo opredeljeno že v Okoljskem poročilu za SD OPN 3, v katerem je bila določena namenska raba za obrtno cono. V Okoljskem poročilu je navedeno, da se ohranja celoten obstoječ vegetacijski pas na zahodni in južni strani

območja. Po terenskem ogledu Zavoda za varstvo narave, OE Novo mesto, dne 28.09.2022 je bilo dogovorjeno, da se v južni in jugozahodni del vegetacijskega pasu ne posega, medtem ko se lahko zahodni del zmanjša, kljub zahtevam iz Okoljskega poročila. Meja do koder lahko posegajo nove gradbene parcele je bila usklajena in povzeta v grafični del OPPN.

Parcele, ki mejijo na vegetacijski pas, morajo varovalne ograje postaviti na gornji rob nasutja, ki se ga izvede zaradi varovanja pred poplavami.

4.4 VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju OPPN so bile izveden prehodne arheološke raziskave. Območje je bilo identificirano kot območje arheoloških najdb iz različnih obdobj. Določena območja, prikazana v grafikah, je treba dodatno preiskati z ročnimi izkopi. Nekatere parcele pa so zaradi ne pridobljenih soglasij ostala neraziskane in jih bo treba pred začetkom urejanja območja in pred začetkom gradnje še raziskati.

4.5 ZAŠČITA PRED POPLAVAMI

Južni in zahodni del zahodnega območja sega v območje srednjih, malih in preostalih poplav, ki so posledica visoke vode potoka Gabernice, ki se razliva v drenažni kanal na zahodni strani obravnavanega območja. Območje se nadviša skladno Novelacijo Hidrološko hidravličnega elaborata za območje širitve obrtne cone ob potoku Negot, Inštitut za vode RS, Ljubljana, november 2022. Nadvišanje se izvede na varnostno koto za varovanje pred 100-letnimi poplavnimi vodami.

Vzhodni del območja se nadviša na način, da se teren poravna z višjim delom terena na posamezni gradbeni parceli. Območje sicer posega v območje preostalih poplav, vendar se del območja ne varuje pred temi poplavami. Na parcelah V5 in V6 je nadvišanje terena nad koto preostalih poplav opcijsko.

4.6 VPLIV NA KRAJINO

Z OPPN se načrtuje širitev obstoječe obrtne cone. Za ublažitev vpliva na sedanjo podobo krajine se na severnem robu zahodnega območja predvidi izvedba drevoreda, ki bo delno zakrila pogled na cono, čeprav severni del meji na obstoječe poslovno-trgovske objekte in na železniško infrastrukturo. Zato vpliv obrtne cone proti severu ni zaznan.

Ker se med železniško progo in severnim delom območja »Z« načrtuje rekonstrukcija obstoječe lokalne ceste, se v območju OPPN varuje pas gradbene parcele, za preprečitev poseganja na območje načrtovane rekonstrukcije. Rekonstrukcija bo izvedena v sklopu izvedbe nove cestne povezave Sela pri Dobovi – Dobova, ob ukinitvi nivojskega železniškega prehoda v neposredni bližini OPPN.

Vzhodno območje pa meji na odprto krajino oziroma kmetijska zemljišča ter posamezne stanovanjske objekt. Zato se pogled na obrtno cono omeji z izvedbo goste drevesne in grmovne zasaditve na vzhodni strani območja.