

OBČINA BRDA
Trg 25. maja 2
5212 Dobrovo v Brdih

Številka: 35001-0003/2012-37
Datum: 27. 8. 2025

OBČINSKI SVET
OBČINE BRDA

- ZADEVA:** **ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE NAD DOMOM OSTARELIH V PODSABOTINU (POD-22) – obrazložitev**
- PREDLAGATELJ:** Župan Občine Brda, g. Franc Mužič, na podlagi drugega odstavka 29. člena Statuta Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/17, 16/18, 28/2025)
- POROČEVALCI:** g. Mitja Skubin, občinski urbanist Občine Brda,
ga. Nina Brataševac Milost, univ. dipl. inž. arh. – Krasinvest d.o.o.
ga. Nataša Đukić Vasić, univ. dipl. inž. grad. – Krasinvest d.o.o.
- PRAVNA PODLAGA:** - Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 – popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZureP-3) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP);
- Statut Občine Brda (9. in 10. člen - Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/17, 16/18, 28/2025);
- Poslovnik Občinskega sveta Občine Brda (97. člen - Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/06, 06/18, 31/25)
- NAMEN:** Obravnava in sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora POD-22

OBRAZLOŽITEV:

Razlogi za pripravo OPPN "Nad domom ostarelih v Podsabotinu" v EUP POD-22

Priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) za enoto urejanja prostora (EUP) POD-22 je določena v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (UGSO št. 9/11, 37/12, 44/17, 25/18, 21/19, 21/22, 46/22 in 28/25 - v nadaljevanju OPN Brda). V enoti urejanja prostora POD-22 je z OPN Brda opredeljena namenska raba prostora SS – stanovanjske površine. To so površine, namenjene bivanju, delu na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje, terciarnim dejavnostim, kot dopolnilnim dejavnostim za krajevne potrebe stanovanjskega območja brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje ter kvartarnim dejavnostim kot dopolnilnim dejavnostim za krajevne potrebe stanovanjskega območja. Za ureditev tega območja je določena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Postopek priprave OPPN za območje "Nad domom ostarelih v Podsabotinu" (POD-22) je Občina Brda pričela na pobudo lastnika dela zemljišča in investitorja, Valentinovo d.o.o., ki želi na tem območju zgraditi naselje enodružinskih hiš.

Območje posegov

Območje OPPN se nahaja na pobočju severovzhodno od Doma upokojencev v Podsabotinu v zaselku Novo mesto in hkrati severozahodno od regionalne ceste Solkan most – Gonjače (R2 št. 402, cestni odsek št. 1426), ter obsega parcele št. 749/10-del, 781/1-del, 861/3, 861/4, 861/5, 861/6, 861/7, 861/8, 861/9, 863/1, 863/2, 863/3, 864/1-del, 864/2, 864/3, 864/4, 864/5-del, 864/6, 864/7, 865/7, 865/9, 865/10, 1203-del, 1222/1-del in 1316-del, vse k. o. Podsabotin (2291) skupne velikosti cca. 44.856 m².

Z OPPN se za namen ureditve dostopne ceste v manjšem obsegu načrtujejo posegi tudi na kmetijskih in gozdnih površinah, izven stavbnega zemljišča predvidenega z OPN. Preko načrtovane dostopne ceste bo omogočen dostop tudi do kmetijskih in gozdnih površin izven območja urejanja z OPPN v smeri proti severu.

Dostop do območja OPPN se zagotovi iz regionalne ceste Solkan most – Gonjače (cestni odsek št. 1426), preko rekonstruiranega cestnega priključka in dovozne poti do Doma upokojencev v Podsabotinu izven območja urejanja z OPPN.

Namen priprave OPPN

S pripravo prostorskega akta se bo zagotovilo podlago za realizacijo planskih odločitev ter hkrati vzpostaviti pogoje za razvoj namembnosti kateri je območje namenjeno.

Namen priprave OPPN je umestitev 43. stanovanjskih hiš na območju naselja Podsabotin ter v okviru OPPN določiti prostorsko izvedbene pogoje za gradnjo le-teh.

OPPN bo podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov in ureditev zunanjih površin objektov, zelenih površin ter spremljajočo komunalno, energetske in prometno infrastrukturo.

Postopek

Postopek priprave in sprejemanja OPPN poteka po določbah Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt - Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 – popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 14/15 – ZUJFO, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZureP-3)

Občina je leta 2012 sprejela sklep o začetku priprave OPPN. Na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje "Nad domom ostarelih v Podsabotinu" (za območje EUP POD-22) (UGSO, št. 12/2012, z dne 06.04.2012) je bil pripravljen osnutek prostorskega akta, in posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora, da podajo prva mnenja oziroma usmeritve za načrtovanje. Pridobljena je bila odločba Ministrstva za okolje in prostor, da postopek celovite presoje vplivov na okolje ni potreben.

Ob upoštevanju smernic in pogojev nosilcev urejanja prostora je bil izdelan dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje "Nad domom ostarelih v Podsabotinu" (EUP POD-22). Dopolnjen osnutek OPN je bil javno razgrnjen od 04.12.2023 do 08.1.2024 in dne 12.12.2023 izvedena tudi javna obravnava. V času javne razgrnitve in med javno obravnavo ni bila podana nobena pripomba ali predlog na objavljeno gradivo OPPN.

Investitor je po končani javni razgrnitvi predvidel nekatere spremembe, ki bi lahko vplivale na stališča javnosti zato je bilo gradivo ponovno javno razgrnjeno. Druga javna razgrnitev je potekala od 5.12.2024 do 8.1.2025 in dne 16.12.2024 izvedena javna obravnava. V času javne razgrnitve in med javno obravnavo ni bila podana nobena pripomba ali predlog na objavljeno gradivo OPPN.

Izdelan je bil predlog OPPN za območje "Nad domom ostarelih v Podsabotinu" (EUP POD-22) in pridobljena so bila druga mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.

Usklajen predlog OPPN

Povezava do gradiva usklajenega predloga OPPN za območje "Nad domom ostarelih v Podsabotinu" (EUP POD-22) v elektronski obliki:

https://prostorski-akti.obcina-brda.si/akti/uskl_predl_oppn_pod_22_27-08-2025.php

FINANČNE POSLEDICE:

Finančne posledice niso predvidene.

Občinskemu svetu Občine Brda se predlaga, po razpravi, v sprejem naslednji

SKLEP:

Občinski svet Občine Brda sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje "Nad domom ostarelih v Podsabotinu" (EUP POD-22).

Pripravil:

Mitja Skubin, občinski urbanist

in

Nina Brataševac Milost, univ. dipl. inž. arh. – Krasinvest d.o.o.

Nataša Đukić Vasić, univ. dipl. inž. grad. – Krasinvest d.o.o.

Župan

Franc Mužič

OBČINA BRDA
OBČINSKI SVET

*Na podlagi 18. člena Statuta Občine Brda (Ur. glasilo slovenskih občin št. 26/17, 16/18, 28/2025) je
Občinski svet Občine Brda na _____ redni seji dne _____ sprejel*

S K L E P

1.

Občinski svet Občine Brda sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje
"Nad domom ostarelih v Podsabotinu" (EUP POD-22).

2.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 35001-0003/2012
Datum:

ŽUPAN
Franc Mužič