
D/3. Obrazložitev in utemeljitev

D/3.1. Uvod

Z veljavnim Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja BR_23 – del – Brezovica (Uradni list Republike Slovenije, št. 48/16 in 36/18) – v nadaljevanju: OPPN BR 23 – se ureja kompleks osnovne šole in športnega parka Brezovica na zahodnem robu Brezovice pri Ljubljani. Območje vključuje obstoječi kompleks Osnovne Šole Brezovica pri Ljubljani (poleg osnovne šole tu deluje tudi enota Vrtca Brezovica), površine za ureditev novega vrtca, večnamenske dvorane in športnega parka ter pripadajoče zunanje ureditve.

Območje urejanja z OPPN vključuje zemljišča parc. št. 587/19, 587/20, 607/70, 636/4 – del, 704/4, 704/12, 704/13, 708/1 – del, 708/5 – del, 708/7, 3547/3 – del in 3547/4, vse k.o. Brezovica (1724), na zahodnem robu Brezovice ob Šolski ulici. Vsa zemljišča z izjemo zemljišča parc. št. 636/4 – del, 704/4, 708/1 – del, 708/5 – del in 708/7 so v lasti Občine Brezovica, slednja je tudi lastnik zemljišča parc. št. 703/1 neposredno ob območju OPPN, ki se uporablja kot parkirišče za potrebe šole. Zemljišča parc. št. 636/4 – del, 704/4, 708/1 – del, 708/5 – del in 708/7 so v lasti fizičnih oseb, deloma gre za zemljišča na katerih se nahajajo obstoječe stanovanjske hiše, preostalo pa so še nepozidane površine v severnem delu OPPN, ki so namenjene gradnji družbene infrastrukture. Površina območja, ki se ureja OPPN, znaša 38.891 m².

Obveznost izdelave OPPN izhaja iz Odloka o prostorskem načrtu Občine Brezovica (Uradni list RS, št. 23/16, 48/16 - obv. razl., 63/16 - obv. razl., 41/17, 2/18 - obv. razl., 156/22 in 47/24) – v nadaljevanju: OPN.



Pogled na Osnovno šolo Brezovica – levo in šotor nad športnimi igrišči – desno (2024)

Pobudnik priprave sprememb in dopolnitev OPPN je Občina Brezovica, ki želi realizirati del načrtovanih ureditev na območju z namenom vzpostavitve osrednjega občinskega športnega parka z zunanjimi in notranjimi površinami, primarno namenjenimi športu in rekreaciji. Občina trenutno ne razpolaga z osrednjim prostorom, ki bi zadovoljeval potrebe po druženju in ohranjanju oziroma širjenju socialne mreže ter bi omogočal različnim generacijam

preživljanje prostega časa v lokalnem okolju. Hkrati se kaže tudi potreba po zagotavljanju večjega obsega organiziranih športnih aktivnosti za otroke, ki so vse bolj podvrženi sedečemu načinu življenja.

Za predvidene ureditve je občina zagotovila izdelavo Dokument identifikacije investicijskega projekta Športni park Brezovica (EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje, d.o.o., št. projekta: 0874, 2023) in več idejnih zasnov za objekt športna dvorana Brezovica. Pripravljen je bil tudi DGD projekt za vodnogospodarske ureditve Prestavitev in ureditev vodotoka (STUDIO 47, poslovne in inženirske storitve, Urban Čepon s.p., št. projekta: VGU2-1-2024, 2024), h kateremu je že bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-435/2025-6224-9 z dne 2. 6. 2025. Investicija predvideva izgradnjo večnamenske športne dvorane, ureditev zunanjih športnih površin in parkirišč, rekonstrukcijo obstoječe kotlovnice ter toplo povezavo nove večnamenske športne dvorane z obstoječima šolskima telovadnicama.

Izkazalo se je, da veljavni OPPN BR 23 ne omogoča izvedbe ureditev na način kot so bile predvidene v navedenih dokumentih. Obstoječa ureditvena situacija predvideva zelo podrobno delitev območja OPPN na enote urejanja, ki izhaja iz strokovnih podlag, pripravljenih v času izdelave. Nove strokovne podlage glede na potrebe občine predvidevajo izvedbo drugače orientirane, večje in višje večnamenske dvorane. Zaradi umestitve dvorane in delno spremenjenih vodnogospodarskih ureditev se spreminjajo pogoji umestitve zunanjih športnorekreacijskih, parkovnih in drugih zelenih površin. Predvidena je tudi drugačna rešitev prometnih površin za območje (površine za motorni promet in vozila, peš povezave).



ki so v lasti fizičnih oseb – del teh zemljišč je v tekočem postopku sprememb in dopolnitev predvidenih za izvzem iz stavbnih zemljišč, saj gre za zemljišča v lasti aktivne kmetije, deloma pa gre za funkcionalna zemljišča obstoječih stanovanjskih stavb na robu območja.

D/3.2. Postopek priprave

Ključni koraki

izhodišča za pripravo OPPN

pridobitev mnenja o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti vplivov na okolje ter podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora

sprejem in objava sklepa o začetku priprave ter pridobitev identifikacijske številke v sistemu prostorskih aktov

objava izhodišč za pripravo na spletnih straneh občine ter pridobitev predlogov in usmeritev javnosti

priprava osnutka OPPN in posredovanje le-tega nosilcem urejanja prostora v mnenje

priprava dopolnjenega osnutka OPPN

javna razgrnitev in javna obravnava

sprejem stališč do pripomb, prejetih v času javne razgrnitve

priprava predloga OPPN ter posredovanje le-tega nosilcem urejanja prostora v mnenje (mnenja se pridobijo samo, če predlog OPPN odstopa od osnutka, h kateremu so nosilci urejanja prostora podali svoja prva mnenja)

obrnava in sprejem na občinskem svetu

Aktivnosti za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN BR 23 so se pričele v začetku leta 2024 s pobudo občine na podlagi 119. člena (v povezavi s 129. členom) Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Ur.l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US). V maju 2024 so bila na podlagi predhodno izdelanih strokovnih podlag pripravljena izhodišča za pripravo.

V skladu s 128. členom ZUreP-3 je bilo pridobljeno mnenje Zavoda RS za varstvo narave št. 35629-197/2024-2560-4 z dne 14. 8. 2024, da presoje sprejemljivosti vplivov plana na varovana območja narave ni potrebno izvesti. Na podlagi 121. člena ZUreP-3 so bili nekateri ključni nosilci urejanja prostora pozvani, da podajo svoje podrobnejše usmeritve za pripravo. Podrobnejše usmeritve sta podala pristojna nosilca urejanja prostora za področji ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine.

Izhodišča za pripravo OPPN so bila v začetku avgusta 2024 objavljena na spletnih straneh občine, javnosti pa je bila dana možnost podajanja predlogov in usmeritev. Svoje predloge in usmeritve so podali lastniki obstoječih stanovanjskih stavb na zahodnem robu območja. Njihovi predlogi in usmeritve so bili pripravi osnutka sprememb in dopolnitev OPPN BR 23 smiselno upoštevani zlasti v delu, ki se nanaša na ohranitev funkcionalnih zemljišč obstoječih stanovanjskih stavb. Deloma je bila prilagojena tudi prometna ureditev neposredno ob teh zemljiščih (pripravljena je bila tudi nova idejna zasnova ureditve območja). V pripravo je bil vključen tudi lastnik kmetijskih zemljišč v jugozahodnem delu OPPN – ta so obravnavana v postopku sprememb in dopolnitev OPN, kar se odraža tudi v osnutku sprememb in dopolnitev OPPN BR 23 (v tem delu se ohranja odprta krajina Ljubljanskega barja).

Na podlagi izhodišč za pripravo in mnenja Zavoda RS za varstvo narave je bil v septembru 2024 sprejet sklep o začetku priprave (št. 300-8-2024). Sklep o začetku priprave, mnenje Zavoda RS za varstvo narave in izhodišča za pripravo so bili posredovani Ministrstvu za naravne vire in prostor, ki je OPPN v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu dodelilo identifikacijsko številko 4601.

Na podlagi izdelanih izhodišč za pripravo, pripomb javnosti in pridobljenih podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora je bil pripravljen osnutek OPPN, ki je posredovan nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo svoja prva mnenja. Pridobljena prva mnenja bodo podlaga za pripravo dopolnjenega osnutka OPPN.

Dopolnjeni osnutek OPPN bo javno razgrnjen za obdobje najmanj 30 dni. V tem času bo izvedena tudi javna obravnava. V času javne razgrnitve bo javnosti dana možnost podajanja pripomb in predlogov. Občina Brezovica bo preučila pripombe in predloge javnosti ter do njih zavzela stališča.

Na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov bo pripravljen predlog OPPN. Če bo predlog OPPN glede na osnutek OPPN tako spremenjen, da bo to vplivalo na področje katerega od nosilcev urejanja prostora, bo tak nosilec urejanja prostora pozvan k dopolnitvi mnenja.

Usklajeni predlog bo predstavljal podlago za obravnavo in sprejem OPPN na občinskem svetu. Sprejet odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

D/3.3. Uporabljeni podatki in druga izhodišča za pripravo

Pri pripravi OPPN je bil uporabljen geodetski načrt, ki ga je pod št. projekta GEOMEJA-2023-38 v maju 2023 izdelalo podjetje GEOMEJA d.o.o.. Iz geodetskega načrta so bili privzeti podatki o obstoječih stavbah, parcelaciji in konfiguraciji terena ter podatki o obstoječi prometni in drugi gospodarski javni infrastrukturi.

Pri obravnavi območij, ki so zavarovana z različnimi pravnimi režimi (območja varstva kulturne dediščine, območja varovanja voda ipd.), so bili uporabljeni podatki iz veljavnega OPN in OPPN ter uradni podatki, ki jih posamezni nosilci urejanja prostora objavljajo na svojih informacijskih portalih.

Upoštevane so bile tudi strokovne podlage, ki so bile pripravljene za potrebe izvedbe projekta večnamenske dvorane in zunanjih športnih površin:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta Športni park Brezovica (EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje, d.o.o., št. projekta: 0874, 2023)
- Programska zasnova in vizualizacija Športna dvorana Brezovica (Arhitektonika d.o.o., št. projekta Arhitektonika 05/24, september 2024).

Pripravljen je bil tudi DGD projekt za vodnogospodarske ureditve Prestavitev in ureditev vodotoka (STUDIO 47, poslovne in inženirske storitve, Urban Čepon s.p., št. projekta: VGU2-1-2024, 2024), h kateremu je že bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-435/2025-6224-9 z dne 2. 6. 2025.

Podatki iz prikaza stanja prostora so del spremljajočega gradiva OPPN v digitalni obliki. Ključni podatki so predstavljeni tudi v izhodiščih za pripravo OPPN (Projektant d.o.o., maj 2024).

Izhodišča OPN Brezovica, ki so relevantna za načrtovanje prostorskih ureditev ter oblikovanje prostorskih ureditvenih pogojev v OPPN, so povzeta v izhodiščih za pripravo OPPN (Projektant d.o.o., maj 2024).

OPPN je pripravljen na podlagi določil ZUreP-3 ob smiselnem upoštevanju določil Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l. RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), saj ustrezen podzakonski akt po ZUreP-3 ni bil sprejet. V postopku priprave so bili upoštevani tudi drugi predpisi, ki pokrivajo področje prostorskega načrtovanja in graditve objektov ter številni področni predpisi in razvojni dokumenti, ki pokrivajo tematike, obravnavane v OPPN. Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti ter drugimi razvojnimi in varstvenimi dokumenti je podrobneje opisana v izhodiščih za pripravo OPPN (Projektant d.o.o., maj 2024).

Strokovne rešitve, ki se nanašajo na splošno urejanje območja, so pretežno povzete iz veljavnega OPPN.

Sočasno z OPPN se pripravlja elaborat ekonomike (Projektant d.o.o., maj 2025) v skladu z 68. členom ZUreP-3 in Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Ur.l. RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

D/3.4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

D/3.4.1. Smernice nosilcev urejanja prostora in mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje

Splošne smernice nosilcev urejanja prostora so bile preverjene in upoštevane v predhodnih fazah, njihovo upoštevanje je podrobno obrazloženo v gradivu izhodišč za pripravo OPPN. Na podlagi 121. člena ZUreP-3 so bili nekateri ključni nosilci urejanja prostora pozvani, da podajo svoje podrobnejše usmeritve za pripravo. Podrobnejše usmeritve sta podala pristojna nosilca urejanja prostora za področji ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine.

V skladu s 128. členom ZUreP-3 je bilo pridobljeno mnenje Zavoda RS za varstvo narave št. 35629-197/2024-2560-4 z dne 14. 8. 2024, da presoje sprejemljivosti vplivov plana na varovana območja narave ni potrebno izvesti.

Za podrobnejše usmeritve so bili glede na vsebino predvidenih sprememb OPPN pozvani nosilci urejanja prostora za področja ohranjanje narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda ter elektroenergetske infrastrukture. S podrobnejšimi usmeritvami sta se odzvala nosilca urejanja prostora za varstvo kulturne dediščine in ohranjanje narave. Upoštevanje njunih usmeritev je obrazloženo v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora

Seznam podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora z obrazložitvijo, kako so bile upoštevane pri pripravi osnutka OPPN

Ministrstvo za kulturo [podrobnejše usmeritve št. 35012-88/2024-3340-6 z dne 28. 8. 2024]

- vsebine, ki se nanašajo na lego OPPN na območjih kulturne dediščine in izvedene arheološke raziskave, so bile vključene v 17. člen OPPN
- vsebine, ki se nanašajo na zasaditve, so bile vključene v 10. člen OPPN
- vsebine, ki se nanašajo na oblikovanje objektov, so bile vključene v 11. člen OPPN

Ministrstvo za naravne vire in prostor [podrobnejše usmeritve št. 35629-197/2024-2560-4 z dne 14. 8. 2024]

- enota urejanja z oznako G, ki je bila namenjena nadomeščanju habitatov izven območja OPPN, se črta
- na območju celotne enote urejanja z oznako F se ohranja odprta krajina Ljubljanskega barja – problematika urejanja tega območja se bo v nadaljevanju reševala v spremembah in dopolnitvah OPN, ki so v teku (dogovor v dodatnih usklajevanjih z nosilcem urejanja prostora)

Seznam podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora z obrazložitvijo, kako so bile upoštevane pri pripravi osnutka OPPN

- druge vsebine vezano na področje ohranjanja narave se ohranjajo z manjšimi redakcijskimi popravki (predvsem, kjer gre za vsebine, ki se podvajajo oziroma ne izhajajo iz dejanskega stanja na območju) – gl. 8. člen sprememb in dopolnitev OPPN

D/3.4.2. Prva mnenja nosilcev urejanja prostora

Osnutek OPPN je posredovan nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo svoja prva mnenja. Pridobljena prva mnenja bodo predstavljala podlago za pripravo dopolnjenega osnutka OPPN.

D/3.4.3. Druga mnenja nosilcev urejanja prostora

Na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve bo pripravljen predlog OPPN. Če bo predlog OPPN glede na osnutek OPPN tako spremenjen, da bo to vplivalo na področje katerega od nosilcev urejanja prostora, bo tak nosilec urejanja prostora pozvan k dopolnitvi mnenja.

D/3.5. Pripombe in predlogi javnosti

Izhodišča za pripravo OPPN so bila v začetku avgusta 2024 objavljena na spletnih straneh občine, javnosti pa je bila dana možnost podajanja predlogov in usmeritev. Svoje predloge in usmeritve so podali lastniki obstoječih stanovanjskih stavb na zahodnem robu območja. Njihovi predlogi in usmeritve so bili pripravi osnutka sprememb in dopolnitev OPPN BR 23 smiselno upoštevani zlasti v delu, ki se nanaša na ohranitev funkcionalnih zemljišč obstoječih stanovanjskih stavb (enota urejanja E) ter odmike od njih (gradbena meja na območju enote urejanja D). Deloma je bila prilagojena tudi prometna ureditev neposredno ob teh zemljiščih (pripravljena je bila tudi nova idejna zasnova ureditve območja).

V pripravo je bil vključen tudi lastnik kmetijskih zemljišč v jugozahodnem delu OPPN – v tem delu se ohranja odprta krajina Ljubljanskega barja (enota urejanja F). Nadaljnje urejanje tega območja se rešuje v postopku sprememb in dopolnitev OPN. ta so v postopku sprememb in dopolnitev OPN predvidena za izvzem iz stavbnih zemljišč, kar se odraža tudi v osnutku sprememb in dopolnitev OPPN BR 23.

Dopoljnjeni osnutek OPPN bo javno razgrnjen za obdobje najmanj 30 dni. V tem času bo izvedena tudi javna obravnava. V času javne razgrnitve bo javnosti dana možnost podajanja pripomb in predlogov. Občina lg bo preučila pripombe in predloge javnosti ter do njih zavzela stališča.

D/3.6. Vsebina OPPN

Tekstualni del

I. Uvodne določbe

II. Ureditveno območje OPPN

III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor

IV. Zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja nanjo

V. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin

VI. Rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

VII. Načrt parcelacije

VIII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta

IX. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN

X. Končne določbe

Grafični del

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta občine Brezovica s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju

2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

4. Zazidalna situacija

5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – zasnova prometnih ureditev

6. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – zasnova komunalne in energetske infrastrukture

7. Načrt parcelacije

Spremljajoče gradivo

Poročilo o sodelovanju z javnostjo

Povzetek za javnost

Obrazložitev in utemeljitev

Mnenja nosilcev urejanja prostora

Podatki iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve OPPN

Elaborat ekonomike

Strokovne podlage

D/3.6.1. Zasnova ureditve območja

Spremembe OPPN so primarno vezane na načrtovane investicije Občine Brezovica, predstavljene v točki 3.1., in že izdelane strokovne podlage za te investicije. Občina Brezovica je večinski lastnik zemljišč na območju in tudi glavni investitor načrtovanih investicij, ki so primarno namenjene zagotavljanju storitev splošnega pomena s področja športa in rekreacije, vzgoje in izobraževanja ter kulture. Zasnova ureditve in prostorski izvedbeni pogoji v OPPN se uskladijo z aktualnimi strokovnimi podlagami ter poenostavijo na način, da omogočajo večjo prilagodljivost pri umeščanju in uporabi objektov glede na aktualne potrebe ob upoštevanju demografskih sprememb.

Glede na navedeno se spremeni delitev območja OPPN na enote urejanja – prvotnih 9 enot urejanja (od tega je 8 enot urejanja znotraj območja OPPN; enota urejanja za vzpostavitev nadomestnih habitatov se nahaja izven območja urejanja z OPPN) se preoblikuje v novih 6 enot urejanja (vse znotraj območja OPPN). Združijo se enote urejanja, ki imajo enotne pogoje urejanja. Za potrebe infrastrukturne in vodnogospodarske ureditve območja se enote urejanja ne

opredeljujejo več ločeno, saj gre za ureditve, ki so načeloma možne na celotnem območju OPPN. Izjema je enota urejanja z oznako B, ki je primarno namenjena prometnim ureditvam. Preostale enote urejanja se delijo primarno glede na možnost gradnje stavb in namen predvidenih stavb. Enota urejanja za vzpostavitev nadomestnih habitatov se ukinja, saj se na celotni enoti urejanja z oznako F glede na potrebe lastnika ohranja nepozidana kulturna krajina Ljubljanskega barja. Urejanje tega območja bo podrobneje opredeljeno v spremembah OPN, ki so v teku.



Vizualizacija končne ureditve območja OPPN – asometrični pogled – vizualizacija upošteva potencialno širitev območja OPPN proti severu, ki se zaenkrat vodi v postopku sprememb in dopolnitev OPN (Arhitektonika d.o.o., 2024)



Vizualizacija predvidene večnamenske športne dvorane – pogled s vzhodne strani (Arhitektonika d.o.o., 2024)

Rešitve infrastrukturnega urejanja območja se bistveno ne spreminjajo – ohranjajo se rešitve iz veljavnega OPPN. Izjema so vodnogospodarske in prometne ureditve (slednje predvsem v zasnovi urejanja osrednjih parkirnih površin in prometni povezavi med Šolsko ulico in ulico Za Grabnom) ter ureditve elektroenergetskega omrežja na zahodnem robu OPPN (kablitev daljnovodov ni več smiselna glede na to, da se v tem delu ohranjajo kmetijske površine). Poteki infrastrukturnih vodov se deloma prilagajajo spremenjeni legi objektov.

Ključne spremembe pri delitvi območja OPPN na enote urejanja so predstavljene v preglednici 2, ključne spremembe v tekstualnem delu OPPN pa v preglednici 3.

Preglednica 2: Predlagane spremembe delitve območja OPPN na enote urejanja

(1 – oznaka enote urejanja, 2 – predvidene ureditve na območju enote urejanja glede na veljavni OPPN, 3 – nova oznaka enote urejanja, 4 – predvidene spremembe

1	2	3	4
A	parkirišča	B	spremenjena zasnova parkirišč glede na izdelano idejno zasnovo (Arhitektonika d.o.o.) – parkirišča se umikajo iz območja za gradnjo stavb (večnamenska športna dvorana) in deloma odmikajo od robnih zelenih, stanovanjskih in športnorekreacijskih površin oziroma površin ob prestavljenem kanalu
B	prestavitev struge obstoječega kanala	B, C	<ul style="list-style-type: none"> – vodnogospodarske ureditve se uskladijo z izdelanim DGD projektom in pridobljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-435/2025-6224-9 z dne 2. 6. 2025 – vodnogospodarske ureditve se načeloma dopustijo na celotnem območju OPPN
C	gradnja stavb splošnega družbenega pomena (načeloma je bila tu mišljena večnamenska športna dvorana)	A	<ul style="list-style-type: none"> – gabariti in lega stavbe se uskladijo z izdelano idejno zasnovo (Arhitektonika d.o.o.) – gradbena meja na zahodnem delu enote urejanja prostora je vezana na mejo razredov poplavne nevarnosti (tako da poteka izven poplavno ogroženega območja) – poenotijo se pogoji za gradnjo in oblikovanje stavb, ki se prostorsko in funkcionalno navezujejo na obstoječi kompleks šole (ena enota urejanja, skupne regulacijske črte, maksimalni gabariti, osnovne oblikovne poteze...)
D	ureditev zunanjih športnorekreacijskih površin	C	<ul style="list-style-type: none"> – spremenjena zasnova zunanjih športnorekreacijskih površin glede na spremenjeno lego in gabarite večnamenske dvorane, spremenjeno ureditev parkirišč in spremenjene vodnogospodarske ureditve
E	gradnja nove stavbe fitnesa		

1	2	3	4
			<ul style="list-style-type: none"> – ohrani se ohrani prepoved gradnje stavb dokler na območju obstajajo elementi poplavne ogroženosti – ureditev zunanjih športnorekreacijskih površin se načeloma dopusti na celotnem območju OPPN
F	gradnja nogometnega igrišča s pripadajočimi tribunami	F	<ul style="list-style-type: none"> – glede na pripombe lastnika zemljišča in usklajevanje z ZRSVN se na območju ohranja odprta krajina Ljubljanskega barja – način urejanja tega območja se v nadaljnjih fazah opredeli v spremembah in dopolnitvah OPN, ki so v teku
G	vzpostavitev nadomestnih habitatov (območje izven OPPN)	/	enota urejanja se ukinja vezano na predvidene spremembe pri enoti urejanja F in dogovor z ZRSVN (že v obstoječem stanju je šlo za enoto urejanja izven območja OPPN)
H	obstoječe stavbe šole in vrtca s pripadajočimi zunanjimi površinami vključno z manjšim večnamenskim igriščem. Na delu se nahaja obstoječa enostanovanjska hiša, ki je dolgoročno predvidena za odstranitev.	A	poenotijo se pogoji za gradnjo in oblikovanje stavb, ki so vezane na obstoječi kompleks šole (skupne regulacijske črte, maksimalni gabariti, osnovne oblikovne poteze...)
I	gradnja stavb splošnega družbenega pomena (vrtec)	B, D	<ul style="list-style-type: none"> – spremenjena meja zaradi spremenjene zasnove parkirišč, lastniških razmerij in pripomb lastnikov obstoječih stanovanjskih stavb (enota urejanja E), posledično se spremeni tudi gradbena meja – površine obstoječega otroškega igrišča se priključijo k enoti urejanja B (že urejeno območje v lasti občine)
		E	Glede na pripombe lastnikov zemljišč se funkcionalna zemljišča obstoječih stanovanjskih stavb opredelijo s svojo enoto urejanja in na njih dopustijo posegi za potrebe stanovanjskih stavb

D/3.6.2. Pojasnila k vsebinam tekstualnega in grafičnega dela OPPN

Preglednica 3: Predlagane spremembe tekstualnega dela OPPN

(1 – oznaka enote urejanja, 2 – predvidene ureditve na območju enote urejanja glede na veljavni OPPN, 3 – nova oznaka enote urejanja, 4 – predvidene spremembe

1	2	3	4
	1	predmet odloka	V celotnem besedilu OPPN se dosledno uporablja okrajšava »OPPN«. Vsebina tekstualnega dela se premakne v 3. člen, ki navaja sestavne dele OPPN.
	2	prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN	Navede se osnovni namen OPPN. Nabor predvidenih dejavnosti se poenostavi (termin »storitve splošnega pomena« izhaja iz ZUreP-3 oz. ReSPR50). Vrste predvidenih gradenj in objektov se sistematično navedejo v ločenem členu ob upoštevanju delitve območja na enote urejanja.
1			
	3	sestavni deli OPPN	Navedejo se vse sestavine oziroma poglavja tekstualnega in grafičnega dela OPPN. Nabor grafik grafičnega dela se zmanjša z namenom poenostavitve vsebin. Grafični načrti so pripravljene le za tiste vsebine, pri katerih je z grafičnim prikazom možno bolj nazorno ponazoriti zahteve tekstualnega dela.
	4	spremljajoče gradivo OPPN	ZUreP-3 ne pozna več pojma priloge, ampak gre za spremljajoče gradivo prostorskega akta. Vsebina se uskladi s 55. členom ZUreP-3.
2	5	izdelovalec OPPN	Člen se črta. Vsakokratni izdelovalec se navede na naslovnih listih gradiva OPPN.
3	6	ureditveno območje OPPN	Vsebina se uskladi z aktualnim parcelnim stanjem – navedeta se datum in vir podatkov za lažjo primerjavo v primeru spremembe parcelnih mej oziroma števil. Površina OPPN se navede v hektarih (glede na natančnost grafičnega dela, ki je pripravljen v merilu 1:1000).
4	7	vplivno območje	Člen se črta, saj aktualni predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov (ZUreP-3, GZ-1) ne poznajo več pojma vplivnega območja. Vplivi in povezave s sosednjimi območji so obdelani v 8. členu OPPN.
5	8	opis vplivov in povezav s sosednjimi območji	Navedejo se vplivi in povezave s sosednjimi območji, predvsem infrastrukturne povezave ter vpetost območja OPPN v širši prostor (naravno in kulturno krajino Ljubljanskega barja).
	9	opis rešitev načrtovanih objektov	Vsebina člena se hierarhično strukturira. Uvodoma se opiše delitev na enote urejanja (nova delitev na enote urejanja se upošteva v

1	2	3	4
			<p>celotnem odloku) – gl. tudi preglednico 3. V nadaljevanju se navedejo dopustne vrste objektov in gradenj.</p> <p>Ob upoštevanju, da je pretežni lastnik zemljišč na območju Občina Brezovica, ter da gre za gradnje in ureditve v javnem interesu, se dopusti večja fleksibilnost pri umeščanju objektov. Aktualne idejne zasnove ne predstavljajo nujno končne rešitve, morebitne prilagoditve ne smejo vedno znova terjati sprememb OPPN.</p>
10		<p>opis načrtovane ureditve zunanjih površin</p>	<p>Vsebina člena se načeloma ohranja. Zmanjša se število predvidenih dreves glede na predvidene spremembe enot urejanja. Črtajo se vsebine, ki se pojavljajo v drugih členih. Črtajo se tudi vsebine, ki se nanašajo na objekte, ki niso več izrecno prikazani (fitnes). Vključi se del vsebin iz podrobnejših usmeritev MK, ki imajo naravo splošnih določb – gl. tudi preglednico 2.</p> <p>Pogoji za urejanje zelenih površin se deloma dopolnjujejo s priporočili iz državnega prostorskega reda:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Šuklje Erjavec, I., Kozamernik, J., Balant, M. in Nikšič, M., 2020. <i>Zeleni sistem v mestih in naseljih: usmerjanje razvoja zelenih površin: priročnik</i>. Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja. – Nikšič, M., Konda, K., Solomun, J. in Bevc Šekoranja, B., 2021. <i>Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe: priročnik</i>. Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja.
11		<p>lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo</p>	<p>Vsebina člena se načeloma ohranja. Črtajo se vsebine, ki se pojavljajo v drugih členih. Pojem regulacijska črta se zamenja s pojmom gradbena meja. Dopustna maksimalna višina stavb na območju enote urejanja z oznako A se ob upoštevanju izdelane idejne zasnove (Arhitektonika d.o.o., 2024) poviša na 16 m. Izrecno se dopusti izvedba zelenih streh.</p> <p>Črtajo se faktorji izrabe, maksimalna izraba se opredeli posredno z gradbeno mejo in višino stavb ter pogoji za urejanja zelenih površin. Vključi se del vsebin iz podrobnejših usmeritev MK, ki imajo naravo splošnih oblikovnih določb – gl. tudi preglednico 2.</p>
12		<p>pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov</p>	<p>Vsebina člena se načeloma ohranja. Črtajo se vsebine, ki se pojavljajo v drugih členih.</p>

1	2	3	4
			Za enoto urejanja E se pogoji za umeščanje pomožnih objektov vežejo na veljavni OPN.
6	12a	/	Gre za nov člen, v katerem se združijo splošni pogoji glede komunalnega urejanja območja.
	13	pogoji za prometno urejanje	Vsebina člena se načeloma ohranja. Zmanjša se skupno število parkirnih mest. Pri tem se ob upoštevanju lege območja in načrtovanih kapacitet (glede na idejno zasnovo) upoštevajo priporočila iz državnega prostorskega reda: <ul style="list-style-type: none"> – Plevnik, A., Mladenovič, L., Balant, M. in Koblar, S., 2020. <i>Mirujoči promet v urbanih naseljih</i>: priporočila. Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja.
7	14	pogoji za komunalno in energetska urejanje	Vsebina člena se načeloma ohranja. Uskladi se z dejanskim stanjem v prostoru in spremembami enot urejanja. Kanalizacijsko in plinovodno omrežje sta že izvedeni do območja OPPN. Kablitev sredjenapetostnih vodov na robu enote urejanja F ni več potrebna, saj v tem delu ni načrtovanih gradenj. Črtajo oziroma poenostavijo se vsebine, ki se podvajajo oziroma sklicujejo na veljavne predpise.
	15	varovanje okolja	Vsebina člena se načeloma ohranja. Črtajo oziroma poenostavijo se vsebine, ki se podvajajo oziroma sklicujejo na veljavne predpise. Rešitve, ki se nanašajo na vodnogospodarske ukrepe se uskladijo z izdelanim DGD projektom (Čepon, 2024) in pridobljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-435/2025-6224-9 z dne 2. 6. 2025. Dodajo se določila, vezano na lego občine na območjih zunaj območij z več radona, kjer so bile izmerjene koncentracije višje od referenčne vrednosti.
8	16	ohranjanje narave	Vsebina člena se načeloma ohranja. Črtajo oziroma poenostavijo se vsebine, ki se podvajajo oziroma sklicujejo na veljavne predpise. Spremeni se del besedila, ki se nanaša na ohranjanje habitatnih tipov – gl. pojasnila v preglednicah 2 in 3.
	17	varstvo kulturne dediščine	Vsebina člena se uskladi s podrobnejšimi usmeritvami MK – gl. pojasnila v preglednici 2.
9	/	/	Korigira se napaka v številčenju poglavja.
10	18	rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom	Vsebina člena se načeloma ohranja. Črtajo oziroma poenostavijo se vsebine, ki se

1	2	3	4
			podvajajo oziroma sklicujejo na veljavne predpise.
	19	ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	Vsebina člena se načeloma ohranja. Črtajo oziroma poenostavijo se vsebine, ki se podvajajo oziroma sklicujejo na veljavne predpise. Gl. tudi opombe pri 8. členu.
11	20	ukrepi za obrambo	Člen se črta, saj ne predvideva nobenih ukrepov. Da se območje OPPN ne nahaja na območjih obrambe, izhaja iz prikaza stanja prostora in gradiv pristojnega ministrstva.
12	/	/	Korigira se napaka v številčenju poglavja.
	21	načrt parcelacije	Pogoji glede parcelacije se poenostavijo – glede na namen načrtovanih objektov se dopusti združevanje oziroma delitev parcel oziroma poljubna parcelacija.
13			
	22	javno dobro	Vsebina člena se načeloma ohranja. Bolj jasno se navede, da javno dobro predstavljajo predvsem kategorizirane dostopne ceste.
14	/	/	Korigira se napaka v številčenju poglavja.
	23	etapnost izvedbe prostorske ureditve	Vsebina člena se načeloma ohranja in smiselno poenostavi.
15	24	drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN	Črtajo oziroma poenostavijo se vsebine, ki se podvajajo (tolerance glede gradnje infrastrukturnih objektov). Črtajo se obveznosti investitorja, v delu kjer se nanašajo na morebitne zasebne investitorje. Dodajo se tolerance ob morebitnih spremembah kart poplavne ogroženosti.
16	/	/	Korigira se napaka v številčenju poglavja.
17	25	usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN	Spremeni se del besedila, ki se nanaša na dopustne gradnje po prenehanju veljavnosti OPPN – smiselno je dopustiti vse vrste gradenj, ki jih dopušča OPPN, ob ohranjanju temeljnih usmeritev urejanja območja.
18	/	/	Korigira se napaka v številčenju poglavja.
	26	končne določbe – vpogled	Vsebina člena se načeloma ohranja. Črta se navedba izpostave UE.
19	27	končne določbe – nadzor	Vsebina člena se načeloma ohranja. Spremeni se ime področnega inšpektorata in ministrstva.
/	28	končne določbe – veljavnost	Vsebina člena se ohranja.
20	/	spremembe kartografskega dela	Navede se vsebine kartografskega dela, ki se spreminjajo. Dejansko je kartografski del povsem nov glede na spremenjeno delitev na

1	2	3	4
			enote urejanja in pogoje za gradnjo na le-teh. Gl. tudi pojasnila k 1. členu.
21	/	prehodna določba	Omogoči se zaključek odprtih postopkov po določenih veljavnega OPPN (takih postopkov sicer ni).
22	/	končna določba	Določi se rok za uveljavitev sprememb in dopolnitev OPPN.

D/3.6.3. Dodatno pojasnilo h grafičnim prikazom

OPPN vsebuje grafične načrte, ki so pripravljene ob upoštevanju določil ZUreP-3 ter Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l. RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3). Zaradi predvidenih sprememb v delitvi na enote urejanja in poenostavitve določb tekstualnega dela se kartografski del v celoti nadomešča z novim. Grafični načrti so pripravljene le za tiste vsebine, pri katerih je z grafičnim prikazom možno bolj nazorno ponazoriti zahteve tekstualnega dela.

Ker gre za relativno majhno območje obravnave brez posebnosti, ki bi zahtevale podrobnejšo grafično obdelavo, OPPN ne vključuje naslednjih grafičnih načrtov, ki so sicer predvideni z omenjenim pravilnikom:

- Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave;
- Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter požarom.

Vsebine iz teh dveh sklopov so v celoti obravnavane v tekstualnem delu.