© Copyright Savaprojekt d.d.

C8 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

© Copyright Savaprojekt d.d.

1. RAZLOG ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Preis Sevnica d.o.o. je podjetje, specializirano za proizvodnjo visokokakovostnih varjenih konstrukcij in je del skupine PREIS Group. V 30 letih delovanja se je uveljavilo kot eden izmed treh vodilnih dobaviteljev ohišij za transformatorje pri evropskih gigantih kot so Siemens, Hitachi, GE, SMIT. Z njimi sledijo viziji Evrope o razogljičenju, s poudarkom na elektrifikaciji. Podjetje s ključnimi naročniki tesno sodeluje pri razvoju varjenih konstrukcij – ohišij za transformatorje, kar potrjuje visoko raven strokovnega znanja in kompetenc na tem področju. Z nenehnimi vlaganji v sodobne tehnologije in znanje krepi svojo konkurenčnost na globalnem trgu.

V zadnjih letih podjetje postopoma širi svoje proizvodne in poslovne zmogljivosti na območju industrijske cone Sevnica (v nadaljevanju IC Sevnica). V okviru razvojnih aktivnostih so bile zgrajene (in se še gradijo) nove proizvodne hale ter izvedene posodobitve obstoječih objektov, s čimer so bile povečane proizvodne kapacitete in izboljšani delovni pogoji. Ob tem vlagajo tudi v trajnostne rešitve, kot so sončne elektrarne na novih in obstoječih objektih, kar kaže na usmerjenost podjetja v okolju prijazno proizvodnjo. Širitev podjetja pomembno prispeva razvoju lokalnega okolja, saj ustvarja nova delovna mesta ter spodbuja gospodarsko rast v Sevnici. Hkrati podjetje s tehnološkimi investicijami krepi svojo konkurenčnost na mednarodnem trgu ter utrjuje položaj enega ključnih industrijskih podjetij v regiji.

V letu 2025 je podjetje izvedlo nakup del sosednjega območja znotraj IC Sevnica, in sicer t.i. območje Mercatorja. Območje odkupa je velikosti približno 1 hektar.

Podjetje Preis Sevnica d.o.o. želi na zemljiščih s parc. št. 295/4, 295/14, 295/21, 297/16, 297/18, 297/19, 297/20, 297/21, 297/22, 297/23, 297/24, 297/36, 297/37, 297/44, 297/45, 297/46, 297/47, 297/48, 297/50, 297/51, 301/4, 301/8, 301/10, 301/12, 301/13, 301/14, 301/15, 301/16, 305/1, 335/13, 336/9, 336/10, 336/11, 336/15, 336/17, 341/7, 341/8, 341/12, 341/13, 1520/106 in 1520/107, vse k. o. (1379) Sevnica, zgraditi novo proizvodnjo halo, obstoječe objekte nameniti skladiščenju in proizvodnji, urediti zunanje manipulativne površine, ustrezne dostope in parkirišča za zaposlene in obiskovalce. Predmetno območje se funkcionalno poveže s sosednjo ožjo zazidalno enoto »VI. proizvodno območje Preis d.o.o.«.



Slika 1: Pregledna situacija Industrijske cone Sevnica z območjem sprememb in dopolnitev (vir: Google maps)

© Copyright Savaprojekt d.d.

2. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA INDUSTRIJSKE CONE SEVNICA

Občina Sevnica je postopek priprave sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Industrijske cone Sevnica (v nadaljnjem besedilu: SD ZN) vodila skladno z 51. in 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26); v nadaljevanju ZUreP-3, torej ob smiselni uporabi določb, ki veljajo za postopek priprave OPN oziroma OPPN.

Potencialni investitor podjetje Preis Sevnica, d. o. o., je v aprilu 2026 na Občino Sevnica podal pobudo za spremembo in dopolnitev Zazidalnega načrta Industrijske cone Sevnica. Občina je pobudo obravnavala in jo podprla. Na podlagi potrjene pobude je bil zavod za varstvo narave pozvan, da izda mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti presoje sprejemljivosti na varovana območja. Na podlagi gradiva je ZRSVN izdalo mnenje, da pomembnih vplivov na varstvo narave ni pričakovati in, da presoja sprejemljivosti na varovana območja ni potrebna.

Hkrati je bilo izdelano tudi gradivo za nosilce urejanja prostora, ki so bili pozvani, da podajo svoje usmeritve za pripravo sklepa o pripravi in osnutka SD ZN. Prav tako je bil izdan poziv za zainteresirano javnost, da poda svoje predloge, pripombe, usmeritve.

Občina Sevnica je s strani Ministrstva za okolje in prostor prejela identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov.

Podžupan Občine Sevnica je oktobra 2026 potrdil Sklep o pripravi SD ZN, ki je bil objavljen na spletni strani Občine Sevnica.

Po pridobitvi vseh usmeritev nosilcev urejanja prostora in širše zainteresirane javnosti je bil v novembru 2026 izdelan osnutek SD ZN, ki je bil poslan naročniku in pripravljavcu (Občina Sevnica) v pregled in potrditev. Po potrditvi osnutka s strani naročnika in Občine Sevnica, je bil osnutek SD ZN posredovan vsem nosilcem urejanja prostora, da podajo svoja mnenja na osnutek SD ZN.

© Copyright Savaprojekt d.d.

3. OBRAZLOŽITEV NAČRTOVANIH UREDITEV IN POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI NAČRTOVANE GRADNJE

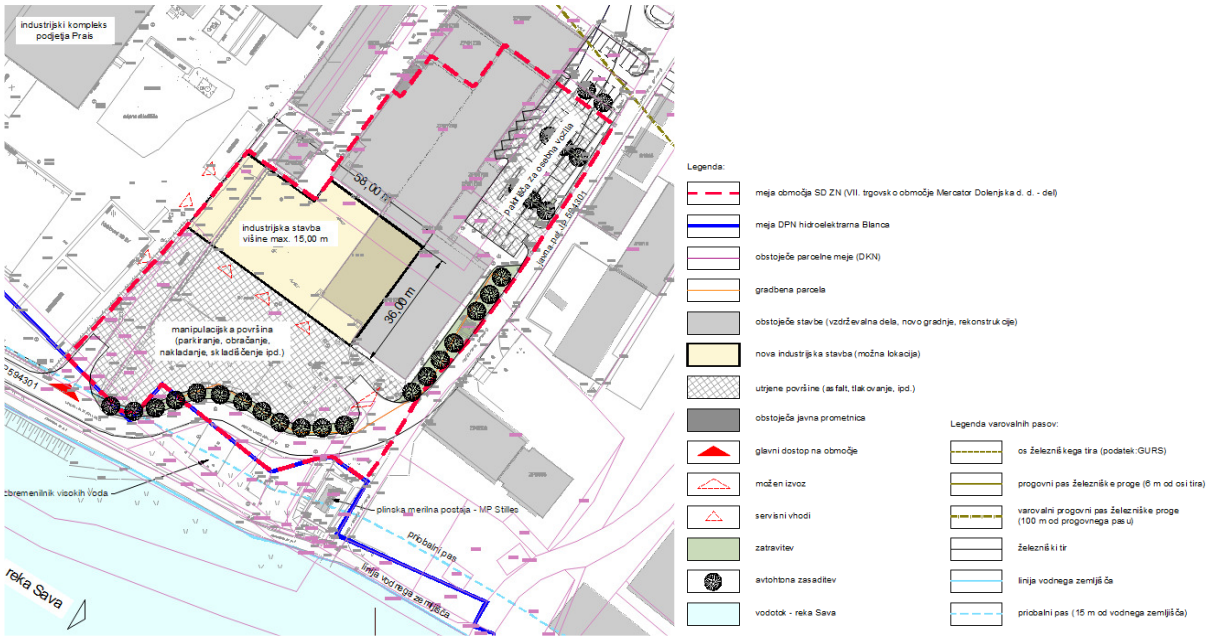
Območje SD ZN je na zahodu omejeno z ožjim zazidalnim območjem »VI. proizvodno območje Preis d.o.o.«, na jugu meji na Lokacijski načrt za hidroelektrarno Blanca (Uredba o državnem lokacijskem načrtu za hidroelektrarno Blanca; Uradni list RS, št. 61/05 in 101/05), na vzhodu je omejeno z javno potjo JP 594301 Savska cesta IC, na severu pa meji z obstoječimi stavbami Kmečke zadruge ter poslovnimi objekti.
Območje SD ZN zajema del ožjega zazidalnega območja »VII. trgovsko območje Mercator Dolenjska d.d.«., ki predstavlja celotna zemljišča ali dele zemljišč s parc. št. 295/4, 295/14, 295/21, 297/16, 297/18, 297/19, 297/20, 297/21, 297/22, 297/23, 297/24, 297/36, 297/37, 297/44, 297/45, 297/46, 297/47, 297/48, 297/50, 297/51, 301/4, 301/8, 301/10, 301/12, 301/13, 301/14, 301/15, 301/16, 305/1, 335/13, 336/9, 336/10, 336/11, 336/15, 336/17, 341/7, 341/8, 341/12, 341/13, 1520/106 in 1520/107, vse k. o. (1379) Sevnica. Območje SD ZN je skupne velikosti ca. 1 hektar.

Zasnova območja
Podjetje Preis Sevnica, d. o. o. je v letu 2025 kupilo območje nekdanjega trgovskega centra Mercator, ki se nahaja severno od obstoječega kompleksa Preis z namenom, da pridobijo nove proizvodne in skladišče površine.
Znotraj območja se nahajajo obstoječe stavbe, ki se po statični analizi in analizi potreb podjetja namenijo proizvodnji in skladiščenju. Če se v prihodnosti izkaže, se lahko obstoječe stavbe delno ali v celoti odstranijo in na njihovem mestu zgradi nove stavbe za proizvodno in skladiščenje. Velikost stavb je pogojena z dovoljenim faktorjem zazidanosti in zagotovitvijo ustreznega števila parkirnih mest.
Glavni dostop do območja se uredi preko obstoječe javne poti JP 594301, ki poteka južno in zahodno od lokacije. Servisni dostopi so možni tudi iz smeri obstoječega kompleksa Preis in/ali javne poti.
Obstoječa parkirišča se ohranjajo.



Slika 2: Prikaz možne variante pozidave

© Copyright Savaprojekt d.d.



Slika 3: Prikaz ureditvene situacije iz SD ZN

Lega velikost in oblikovanje stavb

V sklopu gradbene parcele je načrtovana postavitev ene ali več osnovnih proizvodnih in / ali skladiščnih stavb, ki so lahko s svojim zunanjim obodom postavljene na parcelno mejo. Pri definiranju velikosti in število osnovnih stavb je treba upoštevati faktor zazidanosti (FZ), ki znaša 0,8.

Max. višina stavb je 18,0 m, merjeno od raščenega terena ob stavbi do najvišje višine slemena enokapne / dvokapne strehe oz. venca ravne strehe. Nad to višino je možno postavljati tehnološke naprave in opremo, ki so potrebni za normalno funkcioniranje stavbe (klima naprave, strojnica, antene, odduhi, dimniki, sončni paneli, fotovoltaika ipd.). Etažnost stavb je poljubna.

Dovoljena izvedba različnih vrst fasadnih oblog v kombinaciji svobodno oblikovanih arhitekturnih detajlov. Pri fasadah je možna kombinacija več barv, ki morajo biti medsebojno barvno usklajene. Dovoljeni so barvni poudarki in simboli podjetja. Dovoljena je izvedba enokapnih in dvokapnih streh naklona do 15° in ravnih streh. Pri začasnih objektih so dovoljene vse vrst streh naklona do 40°.

Faktor zazidanosti

Faktor zazidanosti (FZ) gradbene parcele znaša max. 0,8. Faktor zazidanosti predstavlja maksimalno zazidano površino vseh osnovnih in pomožnih stavb na pripadajočo gradbeno parcelo.

Načrt parcelacije

Na območju SD ZN se določi ena gradbena parcela namenjena gradnji proizvodnih in skladiščnih stavb ter gradbena parcela javnih prometnih površin.

Urejanje zunanjih površin

Vse zunanje površine se uredijo kot manipulativne površine, ki omogočajo parkiranje in obračanje osebnih in tovornih vozil. V sklopu manipulativne površine se lahko uredijo tudi zunanje skladišče površine, površine za nakladanje in razkladanje materialov in izdelkov ipd.

Manipulativne površine morajo biti ustrezno utrjene in opremljene z odvodnjavanjem. Pred izpustom v podtalje oz. javno kanalizacijo morajo biti potencialno onesnažene padavinske vode speljane preko lovilcev olj in usedalnikov.

Območje se lahko ogradi v varovalno ograjo.

Zasnova prometne in gospodarske javne infrastrukture

Območje SD ZN je opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) oz. se le ta nahaja v njegovi neposredni bližini.

© Copyright Savaprojekt d.d.

Za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe obravnavanega območja je treba zgraditi nove individualne priključke na javno vodovodno, električno, telekomunikacijsko in kanalizacijsko omrežje ter izvesti dostop iz javne prometnice.

- Javne ceste in parkirišča: Ohranijo se obstoječi in načrtujejo novi cestni priključki iz javne poti JP 594301 Savska cesta – IC. V sklopu gradbene parcele se zagotovi ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce ter manipulacija s tovornimi vozili.
- Elektro omrežje: Predvideni objekti bodo priključeni na elektro energetsko omrežje preko nizkonapetostnega električnega priključka iz bližnje transformatorske postaje, ki se nahaja ob javni poti JP 594301 ali iz lastne transformatorske postaje. Pogoje in točko priklopa na obstoječe elektroenergetsko omrežje poda upravljalec elektro distribucijskega omrežja.
- Vodovodno omrežje: Za potrebe novih objektov je iz javnega vodovodnega omrežja potrebno zagotoviti vodo za sanitarne potrebe ter protipožarno varovanje. V ta namen se zagotovi priključitev na obstoječe javno omrežje v skladu s projektnimi pogoji in navodili upravljalca vodovoda.
- Kanalizacija: Na območju se uredi ločen sistem odvodnjavanja komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Padavinske vode prioritetno ponikajo, viške pa se spelje v javno padavinsko kanalizacijo. Komunalne odpadne vode in morebitne industrijske vode se spelje preko vodotesne kanalizacije v javno kanalizacijo za odvajanje odpadnih voda, ki je priključena na čistilno napravo Sevnica. Pred izpustom padavinskih in odpadnih voda v podtalje oz. javno kanalizacijo je treba vode očistiti v ustrezno dimenzioniranih usedalnikih in lovilcih olj.
- Plinovodno omrežje: Predvideni objekti so lahko priključeni na plinovodno omrežje. Pogoje in točko priklopa na obstoječe plinovodno omrežje poda upravljalec.
- Elektronske komunikacije: Potrebna je izgradnja telekomunikacijskega omrežja. Točko priključitve poda upravljavec telekomunikacijskega omrežja.

© Copyright Savaprojekt d.d.

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

SD ZN bo izdelan v skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 – popr., 57/13, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19, 20/22, 23/22 – popr., 125/22, 58/23, 121/23 in 39/24) (v nadaljnjem besedilu: OPN Sevnica).

Območje SD ZN zajema del območja enote urejanja prostora SE42.pin. Namenska raba prostora je opredeljena kot:

- IG – gospodarska cona, ki predstavlja ca. 90 % NRP območja,
- VC – celinske vode, ki predstavlja ca. 5 % NRP območja,
- CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, ki predstavlja ca. 5 % NRP območja

V skladu z OPN Sevnica je na območju EUP SE42.pin v veljavi Odlok o Zazidalnem načrtu industrijske cone Sevnica (Ur. l. RS, št. 70/94, 46/03, 35/06, 1/16, 17/16, 9/17, 17/17, 59/17, 69/17 in 11/18).

OPN Sevnica v 84. členu določa:

.pin - GE varovanje meril veljavnih prostorsko izvedbenih načrtov	
1.0 Namenska raba (ONR), podrobnejša namenska raba (PNR), namembnost GE. 112 (ONR): stavbna zemljišča, (PNR): vse vrste območij stavbnih zemljišč, namembnost GE: v skladu z merili veljavnih PIN oziroma DPN.	
2.0 Dopustni tipi stavb na GE	
2.1 Glavne stavbe – tip, število, število etaž	Opredeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
2.2 Pomožne stavbe – število, število etaž	Opredeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu. V kolikor niso opredeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu in niso v nasprotju z določili OPN, je dovoljena gradnja naslednjih pomožnih stavb po Uredbi, kot nezahtevni oziroma enostavni objekti: - majhna stavba: garaža, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt in podobni objekti, - majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave: lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, manjša savna, manjši zimski vrt, vetrolov in podobni objekti. Dovoljena je gradnja največ enega pritličnega objekta ene vrste.
2.3 Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti (razen stavb) po Uredbi	Opredeljeni v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu. V kolikor ni v nasprotju z opredelitvami OPN je dovoljena gradnja: ograja, podporni zid (3.4.1.16), nepretočna greznica, rezervoar, vodnjak, vodomet, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, vodni zbiralnik, bazen za kopanje, grajen ribnik in okrasni bazen, grajeni rastlinjak, pomožni komunalni objekti, parkirišče.
3.0 Dopustna izraba prostora GE	
3.1 Omejitev gostote pozidave v tlorisu, odmiki stavb	Opredeljeno v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	

© Copyright Savaprojekt d.d.

4.1 Organizacija prostora	Opredeljena v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje in žive meje	Opredeljena v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije	Opredeljena v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja	Opredeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu. V kolikor v izvedbenem aktu niso določeni pogoji za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov po uredbi, se za oblikovanje le-teh uporabljajo določila tega odloka.

Utemeljitev skladnosti

Na območju SD ZN je načrtovana gradnja proizvodnih in skladiščnih stavb, ki so tako oblikovno kot dimenzijsko usklajene z obstoječo pozidavo na območju Industrijske cone Sevnica.