SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA INDUSTRIJSKE CONE SEVNICA

FAZA: **Osnutek**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA PROSTORSKEGA AKTA: **ID: 7619**

DATUM SPREJEMA PROSTORSKEGA AKTA NA OBČINSKEM SVETU:

PODATKI O OBJAVI PROSTORSKEGA AKTA:

Župan občine Sevnica

ŽIG OBČINE IN PODPIS ŽUPANA:

© Copyright Savaprojekt d.d.

NAROČNIK:	**Preis Sevnica, d. o. o.** **Savska cesta 23** **8290 Sevnica**
PRIPRAVLJAVEC:	**Občina Sevnica** **Glavni trg 19a** **8290 Sevnica**
PREDSTAVNICA PRIPRAVLJAVCA:	**Dušan Markošek, univ. dipl. inž. arh.** **Občinski urbanist**
IZDELOVALEC:	**Savaprojekt, d. d.** **Cesta krških žrtev 59** **8270 Krško** **Glavni direktor: Urban Žigante, univ. dipl. inž. str.**
POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA:	**Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad., ZAPS 2193 PPN**

© Copyright Savaprojekt d.d.

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:	**Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.** **Lara Fajfar, mag. kraj. arh.** **mag. Mateja Podgoršek, univ. dipl. inž. arh.** **Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.** **Andrej Trošt, univ. dipl. geog.** **Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.** **Nuša Rožman, univ. dipl. ekol.** **Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.** **Katarina Končina, dipl. inž. kraj. arh. (UN)** **Aleksandar Jovanović, univ. dipl. inž. str.** **Jurij Salamon, mag. inž. str.** **Damjan Mežič, mag. inž. energ.** **Sejad Bajrić, dipl. inž. el.** **Luka Gramc, univ. dipl. inž. grad.** **Nejc Prašnikar, univ. dipl. inž. grad.** **Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh.** **Blaž Salamon, mag. inž. arh.** **Tatjana Vresk, spec. za menedž.**
ŠTEVILKA PROJEKTA:	**26039-00**
KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:	**Krško, november 2026**

© Copyright Savaprojekt d.d.

VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA

1) Tekstualni del

A1 **Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta industrijske cone Sevnica (bo izdelan v fazi predloga)**

A2 **Neuradno prečiščeno besedilo Odloka spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta industrijske cone Sevnica**

2) Grafični del

B1	**Izsek iz grafičnega dela namenske rabe prostora OPN občine Sevnica**	**M 1:5000**
B2	**Pregledna situacija z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji**	**M 1:5000**
B3	**Situacija obstoječega stanja s parcelnimi mejami**	**M 1:1000**
B4	**Ureditvena situacija s prerezom območja**	**M 1:1000**
B5	**Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro**	**M 1:1000**
B6	**Ureditve potrebne za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**	**M 1:1000**
B7	**Načrt parcelacije**	**M 1:1000**

3) Spremljajoče gradivo

C1 **Poročilo o sodelovanju z javnostjo**

C2 **Prikaz stanja prostora**

C3 **Strokovne podlage**

C4 **Usmeritve nosilcev urejanja prostora**

C5 **Mnenja nosilcev urejanja prostora**

C6 **Elaborat ekonomike**

C7 **Okoljski postopek**

C8 **Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta**

C9 **Povzetek za javnost**

© Copyright Savaprojekt d.d.

Izjava odgovornega vodje izdelave prostorskega akta

V skladu s 16. členom 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) izjavljam, da so **spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta industrijske cone Sevnica,** št. projekta: 26039-00, izdelane v skladu z Občinskim prostorskim načrtom občine Sevnica in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju prostorskega akta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Pooblaščena prostorska načrtovalka:

Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.
identifikacijska št. ZAPS 2193 PPN

Glavni direktor podjetja Savaprojekt, d. d.:

Urban Žigante, univ. dipl. inž. str.

Podpis:

Osebni žig:

Krško, november 2026

© Copyright Savaprojekt d.d.

1) Tekstualni del

© Copyright Savaprojekt d.d.

A1 Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta industrijske cone Sevnica

(bo izdelan v fazi predloga)

© Copyright Savaprojekt d.d.

A2 Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta industrijske cone Sevnica

Ur. l. RS, št. 70/94 (osnovni odlok)

Ur. l. RS, št. 46/03 (osnovni odlok)

Ur. l. RS, št. 35/06

Ur. l. RS, št. 1/16

Ur. l. RS, št. 17/16

Ur. l. RS, št. 9/17 (območje zahodno od Preisa)

Ur. l. RS, št. 17/17 (območje Metalika)

Ur. l. RS, št. 59/17 (območje IV. rezervirano območje (poslovno-stanovanjsko območje))

Ur. l. RS, št. 69/17

Ur. l. RS, št. 11/18

Ur. l. RS, št. 61/21 (sprememba območij II., III. in IV.)

SD ZN IC Sevnica (SD ZN 10)

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu industrijske cone Sevnica

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 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), sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta industrijske cone Sevnica (v nadaljnjem besedilu: SD ZN10).

(2) SD ZN 10 je pod številko 26039-00 je izdelalo podjetje Savaprojekt Krško d.d.

(3) Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 7619.

2. člen

SD ZN iz prejšnjega člena vsebuje naslednje sestavine:

A) TEKSTUALNI DEL (ODLOK)

B) GRAFIČNI DEL

B1 Izsek iz grafičnega dela namenske rabe prostora OPN Sevni□a, M 1:5000;

B2 Pregledna situa□ija z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji, M 1:5000;

B3 Situa□ija obstoječega stanja s par□elnimi mejami, M 1:500;

B4 Ureditvena situacija s prerezom območja, M 1:500;

B5 **Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500;**

B6 **Ureditve potrebne za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000;**

B8 **Načrt parcelacije, M 1:500.**

C) **SPREMLJAJOČE GRADIVO**

C1 **Poročilo o sodelovanju z javnostjo;**

C2 **Prikaz stanja prostora;**

C3 **Strokovne podlage;**

C4 **Usmeritve nosil□ev urejanja prostora;**

C5 **Mnenja nosil□ev urejanja prostora;**

C6 **Elaborat ekonomike;**

C7 **Okoljski postopek;**

C8 **Obrazložitev in utemeljitev;**

C9 **Povzetek za javnost.**

II. OBMOČJE UREDITVENEGA NAČRTA

3. člen

Meja območja sprememb in dopolnitev ZN industrijske cone poteka po naslednjih parcelah: k.o. Šmarje: 883/2d, 146/3d, 146/2, 146/1, 145/1, 145/2, 4, 2, 1, 871/4d, 886, 14/4, 875/5d, 875/6d, 875/7d, 875/8d, 875/9d, 15/10d.

k.o. Sevnica: 1522/6d, 344/2d, 344/3d, 344/4d, 343/5d, 343/2d, 343/1d, 340d, 1521/3, 1521/10d, 1520/37d, 1494/4d, 1521/2, 1521/14d, 1521/7d, 1521/15d, 1520/1d, 284/1, 1494/3, 1494/1, 1522/4. (d-pomeni delno).

Območje SD ZN 9 zajema parc. št.: del 1, del 2, del 4, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 24, 25/1, 25/2, 25/3, 5/1, 5/2, 18/3, 18/4, 18/5, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 15/11, 14/5, 14/6, del 13/2, del 145/1, del 145/2, del 146/1, 146/2, 146/3, del 883/1, del 883/2, del 885, del 871/4, 871/10, 871/11, del 871/7 in del 875/14, vse v 1380 – k.o. Šmarje.

Območje SD ZN 10 zajema 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.

4. člen

Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je razdeljeno na več ožjih zazidalnih območij:

– I. industrijsko območje Tanin d.d.,

– II. obstoječe stanovanjsko območje,

– III. območje širitve Tanina,

– IV. rezervirano območje (poslovno, trgovsko, storitveno, servisno in obrtno območje),

– V. območje obrti in servisnih dejavnosti,

– VI. proizvodno območje Preis d.o.o.,

– VII. trgovsko območje Mercator Dolenjska d.d. **in območje širitve Preis d.o.o.**,

– VIII. proizvodno območje Stilles d.d.,

– IX. območje črpališča pitne vode,

– X. poslovno območje Elektro Celje d.d.,

– XI. sprememba obstoječega stanovanjskega območja v poslovno območje.

III. FUNKCIJE OBMOČJA UREJANJA S POGOJI ZA IZRABO PROSTORA, KVALITETO GRADITVE IN DRUGE POSEGE V PROSTOR

5. člen

Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so pod predpisanimi pogoji dopustni naslednji posegi v prostor:

– gradnja objektov za proizvodno, obrtno, servisno, storitveno ter gostinsko dejavnost,

– gradnja stanovanjskih, nezahtevnih in enostavnih in poslovno-stanovanjskih objektov,

– gradnja dozidav, nadzidav, dopolnilna in nadomestna gradnja,

– gradnja parkirišč za tovorna in osebna vozila,

– gradnja prometnih, komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih objektov in naprav,

– rekonstrukcije, adaptacije, sanacije, legalizacije

– rušitve,

– spremembe namembnosti objektov,

– tekoča vzdrževalna dela,

– gradnja opornih zidov in ograj,

– posegi za izboljšanje bivalnega in delovnega okolja.

6. člen

I. Industrijsko območje Tanin d.d.

Na industrijskem območju je dovoljena gradnja objektov za kemijsko, lesno in ostalo dejavnost. Obstoječa pozidava se ohranja z možnostjo adaptacij, rekonstrukcij, dozidav, rušitev, nadomestnih gradenj objektov in sprememb namembnosti obstoječih objektov.

Na zahodni strani objektov je predviden začasni nasip za obrambo tovarne pred visokimi vodami reke Save. Po izgradnji nasipa ob reki Savi se obstoječi začasni nasip odstrani.

Med začasnim obrambnim nasipom in predvideno obvoznico je predviden retenzijski bazen za zaledne vode.

Na vzhodni strani industrijskega kompleksa se obstoječa stanovanjska hiša št. 32 in gospodarski objekt poruši. Na tem delu kompleksa je predvidena gradnja novih proizvodno-skladiščnih objektov.

Obstoječi cestni priključek javne poti JP 872333 Savska cesta – Za žago na lokalno zbirno cesto LZ 373070 Šmarje (nadvoz)-Stilles se ohrani. Del javne poti JP 872333 Savska cesta – Za žago, ki poteka čez tovarniško območje, se uporablja kot interni dovoziroma Predvidena je izvedba novega cestnega priključka s predvidene obvoznice. Obstoječi industrijski tir se ohranja.

Ob severni meji industrijskega območja Tanin d.d. je predvidena zasaditev avtohtonega drevja kot zelene bariere med obravnavanim in stanovanjskim območjem.

7. člen

II. Obstoječe stanovanjsko območje

Obstoječa stanovanjska pozidava se lahko ohranja z možnostjo rekonstrukcij, dozidav, nadzidav in spremembo namembnosti stanovanjskih in gospodarskih objektov v poslovno-stanovanjske objekte ter rušitve in nadomestne gradnje objektov.

Na zemljišču s parc. št. 23/1 in 23/2, k.o. Šmarje je dovoljena dozidava in nadzidava obstoječih objektov ter sprememba namembnosti v objekt za potrebe raziskovalnega laboratorija (tip objekta po Enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI): 1263003 raziskovalni laboratorij).

Skladno z namensko rabo prostora se na območju gradbenih parcel z oznako GP1-GP4 dopusti gradnja naslednje vrste objektov:

– 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo,

– 12203 Druge poslovne stavbe.

Obstoječa javna pot JP 872334 Hermanova cesta se rekonstruira. Med obstoječim stanovanjskim območjem in območjem III. ter ob severnem obodu stanovanjske pozidave, je predvidena ureditev zelene bariere z zasaditvijo avtohtonega drevja in/ali ureditvijo zelene žive meje.

8. člen

III. Območje širitve Tanina

Na območju se nahaja objekt Dinosa, katerega dejavnost se ne izvaja več na lokaciji.

Skladno z namensko rabo prostora se na območju gradbene parcele GP 5 dopusti gradnja servisno-logističnega objekta za lastne potrebe vzdrževanja in servisiranja voznega parka ter skladiščenja, in sicer:

– 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, od tega avtopralnice in avtomehanične delavnice,

– 12420 Garažne stavbe,

– 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, od tega skladiščne stavbe, pokrite skladiščne površine, rezervoarji in cisterne za vodo.

9. člen

IV. Rezervirano območje (poslovno, trgovsko, storitveno, servisno in obrtno območje)

Tovrstne dejavnosti so mestotvorne (namenjene npr. oskrbi prebivalcev, izobraževanju, znanosti, upravi, poslovni dejavnosti, gostinstvu ipd.), zato se prioritetno usmerjajo v mesto kot centralne dejavnosti.

Skladno z namensko rabo prostora se dopusti gradnja naslednje vrste objektov:

– 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, od tega prehrambni obrat kot spremljajoč objekt primarne dejavnosti za potrebe zagotavljanja prehrane zaposlenim v coni,

– 12203 Druge poslovne stavbe,

– 12301 Trgovske stavbe, od tega samo trgovska stavba kot spremljajoč objekt primarne dejavnosti za potrebe proizvodne dejavnosti ali trgovina na debelo (veleprodaja),

– 12510 Industrijske stavbe, od tega manjše delavnice.

9.a člen

IV. Rezervirano območje (poslovno-stanovanjsko območje)

SD ZN – območje IV obravnava gradnjo objektov za poslovno, poslovno-stanovanjsko, trgovsko, storitveno, servisno in obrtno dejavnost oziroma terciarno dejavnost s pripadajočo prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo.

Znotraj gradbene parcele je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na podlagi veljavne Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje izjemoma dopustna s predhodnimi kulturnovarstvenimi pogoji in soglasjem pristojne enote ZVKDS. Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov na območju SD ZN – območje IV je svobodno, če s tem odlokom ni določeno drugače:

– ceste v območju so asfaltirane, manipulativne površine, parkirišča in pešpoti so lahko iz travnatih tlakovcev, tlakovana ali asfaltirana,

– ograje so višine max do 1,80 m, postavljene na parcelno mejo, razen ob javni cesti in cestnem priključku, kjer ograja ne sme presegati v polje preglednosti,

– trafo postaje so tipske izvedbe,

– reklamne table in napise s komercialnimnamenom je dovoljeno postaviti na lastnem zemljišču vendar ne smejo biti predimenzionirani,

– osvetlitev reklamnih tabel mora biti izvedena skladno z veljavno zakonodajo, z namenom preprečevanja svetlobnega onesnaževanja okolja in s predhodnimi kulturnovarstvenimi pogoji in soglasjem pristojne enote ZVKDS.

9.b člen

Na območju SD ZN 9 je dopustna gradnja pripadajočih objektov, ki so potrebni za izvajanje dejavnosti na parceli in za zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti območja, in sicer kot manj zahtevni, nezahtevni ali enostavni objekti.

Merila in pogoji za pripadajoče manj zahtevne stavbe veljajo enako kot za glavni objekt, kot določa 20.a člen tega odloka.

Odmik nezahtevnih in enostavnih stavb mora biti več kot 2,0 m od meje gradbene parcele, nezahtevnih in enostavnih objektov 0,5 m, lahko tudi manj s soglasjem lastnika sosednjih zemljišč.

Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih stavb je smiselno enako kot za glavni objekt. Zaradi zmanjšanja pojavnosti tovrstnih stavb je dopustna tudi ravna streha.

– Dopustna max. višina ograj je 1,8 m. Ograje ne smejo biti masivne.

– Prepovedana je postavitev predimenzioniranih objektov za oglaševanje, to je reklamnih stolpov ali panojev. Dejavnosti v objektu naj se oglašujejo s posameznimi tablami manjših dimenzij, montiranimi na fasado ob glavni vhod objekta. Drugačno oglaševanje je dopustno s soglasjem pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine.

10. člen

V. Območje obrti in servisnih dejavnosti

Območje je namenjeno obrtno-servisni dejavnosti in obstoječim dejavnostim v legalno zgrajenih objektih.

Obstoječa legalna pozidava se ohranja z možnostjo adaptacij, rekonstrukcij, dozidav, rušitev, nadomestnih gradenj objektov in sprememb namembnosti obstoječih objektov.

Predvidena je zapolnitev območja z novimi objekti za obrtno servisno dejavnost. Jugozahodno od Savske ceste (odsek JP 594292) se na parcelah št. 325/39, 325/42, 325/41, 318/8 in 325/5, vse k.o. 1379 Sevnica dovoljuje poleg navedenega v prvem in drugem odstavku tega člena, tudi opravljanje nastanitvene dejavnosti (samski dom) v obstoječih objektih ter gradnja novih objektov, ki so proizvodni ali poslovni z možnostjo ureditve bivalnih prostorov do največ 49 % bruto etažne površine objekta.

Dovoljena je postavitev zaščitne ograje, ki je transparenta, višine do 2,5 m do parcelne meje, pod pogojem, da ne ovira preglednosti na cesti.

Predvidena je rekonstrukcija dela obstoječe javne poti JP 872333 Savska cesta – Za žago. Obstoječa asfaltirana cesta, ki je zgrajena med nekdanjim objektom Lesokov in Rafaelom d.o.o. se podaljša do predvidene obvoznice.

Na zahodni strani omenjene ceste je predvidena dozidava obstoječega objekta, gradnja treh novih objektov, parkirišče za avtobuse, tovorna in osebna vozila. Načrtovani objekti na območju parkirišča lahko imajo naslednji program: servis osebnih in tovornih vozil, avtosalon, kleparska in avtoličarska delavnica, pralnica vozil, restavracija, bar in prenočišča.

Predvidena je izvedba 22 parkirišč za tovorna vozila in avtobuse. Parkirišča za tovorna vozila bodo v asfaltni izvedbi dolžine 18 m, širina 4 m.

Na vzhodni strani parkirišča za tovorna vozila in avtobuse je predvideno skladišče lesa in sortirnica že ločeno zbranih odpadkov. Sortirnica bo ograjena z žično ograjo.

Na območju skladišča lesa je dovoljena gradnja objektov za obrtno servisno dejavnost ko bo znan program. Obstoječi industrijski tir se po potrebi podaljša do skladišča lesa. Načrtovani objekti in gradbene parcele se bodo reševali z izrisom iz sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta.

Pri načrtovanju novih objektov (tudi dozidav) upoštevati obstoječe gradbene linije ali v grafičnih prilogah določene gradbene meje, urbanistične, krajinske in arhitektonske značilnosti območja, novi objekti (tudi nadzidave) so višinsko prilagojeni obstoječi pozidavi, smeri slemen, oblike in nakloni streh so usklajeni z obstoječo pozidavo.

Predvidena je izvedba novega cestnega priključka s predvidene obvoznice na območje skladišča lesa. Omenjeni priključek z dovozno cesto bo skupen za območje skladišča lesa, proizvodnega območja Preis d.o.o. in trgovskega območja Mercator Dolenjska d.d.

Obstoječa cesta ob industrijskem tiru za Preis d.o.o. se asfaltira.

Na obravnavanem ožjem zazidalnem območju se v sklopu gradbene parcele novih objektov uredijo parkirišča za osebna vozila strank in za zaposlene. Če ni mogoče zagotoviti zadostno število parkirnih mest na gradbeni parceli, se lahko koristijo javne parkirne površine.

Novi objekti so podolgovate tlorisne zasnove. Maksimalni vertikalni gabariti objektov so pritličje + nadstropje + izkoriščeno podstrešje, oziroma se prilagajajo višini sosednjih objektov. Na parcelah št. 325/39, 325/42, 325/41, 318/8 in 325/5, vse k.o. 1379 Sevnica so dovoljene tudi drugačne tlorisne oblike objektov, višina objektov je največ 10,00 m (npr. višina slemena, atike ipd., v višino se ne štejejo dimniki in podobni inštalaterski elementi), nad koto urejenega terena ob objektu.

Dozidave objekta na območju SD ZN se locirajo tako, kot so prikazane v geodetsko zazidalni situaciji. Dovoljene so tolerance v smeri severovzhod in jugozahod s tem, da se mora upoštevat predpisani odmik od sosednjih parcel.

Znotraj obravnavane gradbene enote je dovoljenja gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, gradbeno inženirskih objektov ter začasnih objektov. Začasni objekti se postavijo na delu zemljišča gradbene enote, ki ne bo pozidan v prvi etapi.

Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov na območju SD ZN je svobodno, če s tem odlokom ni določeno drugače:

– ograje so višine max. do 3,00 m, postavljene do parcelne meje, razen ob javni cesti in cestnem priključku, kjer ograja ne sme posegati v polje preglednosti,

– podporni zidovi so AB konstrukcije, višine do 2,50 m, postavljeni do parcelne meje sosednjega zemljišča.

11. člen

VI. Proizvodno območje Preis d.o.o.

Na obravnavanem območju je dovoljena gradnja objektov, ki se potrebni za nemoteno proizvodnjo kovinskih rezervoarjev, cistern in kontejnerjev.

Obstoječa pozidava se ohranja z možnostjo adaptacij, rekonstrukcij, dozidav, rušitev, nadomestnih gradenj objektov in sprememb namembnosti obstoječih objektov.

12. člen

VII. Trgovsko območje Mercator Dolenjska d.d. **in območje širitve Preis d.o.o.**

Obstoječa pozidava se ohranja z možnostjo adaptacij, rekonstrukcij, dozidav, rušitev, nadomestnih gradenj objektov in sprememb namembnosti obstoječih objektov.

Predvidena je ureditev večjega nakupovalnega centra s prodajnimi oddelki živil, pohištva in tehnike z manipulativnimi površinami in parkirišči.

Načrtovani posegi so znotraj območja Mercator Dolenjska d.d., objekti bodo definirani v izrisu iz sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta, ko bo znan program. Pri načrtovanju objektov je upoštevati obstoječe gradbene linije, urbanistične, krajinske in arhitektonske značilnosti trgovskega območja. Načrtovani objekti morajo biti višinsko prilagojeni obstoječi pozidavi, ter s smerjo slemena, strehe in nakloni usklajeni z obstoječo pozidavo.

Dovoljena je novogradnja regalnih skladišč na delu zemljišča s parc. št. 301/2, k.o. Sevnica. Konstrukcija skladišč je montažna, kovinske izvedbe, prekrita s pločevino sive barve in višine do 7,00 m. Streha je enokapnica naklona do 7 stopinj. Okvirne tlorisne dimenzije pokritih regalnih skladišč so 21,50 m x 2,50 m. Ob ograji lokalne zbirne ceste se postavi nepokrito regalno skladišče okvirnih dimenzij 40,00 m x 2,50 m. Število regalnih skladišč ni določeno. Pri postavitvi oziroma določitvi števila le teh se upošteva faktor zazidanosti, ki znaša Fz=0,8.

Na območju se nahaja nekdanji trgovski center Mercator, katerega dejavnost se na tej lokaciji ne izvaja več. Na območju SD ZN 10 so dovoljeni posegi (novogradnje, rekonstrukcije, rušitve, spremembe namembnosti, vzdrževanje), ki so potrebni za nemoteno proizvodnjo in skladiščenje kovinskih izdelkov. Dovoljena je tudi postavitev mostnih dvigal, začasnih objektov in objektov, ki so proizvodi. Skladno z namensko rabo prostora se na območju SD ZN 10 dopusti gradnja industrijskih, servisno-logističnih, skladiščnih in ostalih objektov potrebnih za nemoteno delovanje podjetja Preis, in sicer:

- 12112 Gostilne, restavra□ije in točilni□e;

- 12203 Druge poslovne stavbe;

- 1230 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti;

- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunika□ij;

- 125 Industrijske in skladiščne stavbe.

13. člen

VIII. Proizvodno območje Stilles d.d.

Obstoječa pozidava se ohranja z možnostjo adaptacij, rekonstrukcij, dozidav, rušitev, nadomestnih gradenj objektov in sprememb namembnosti obstoječih objektov.

V sklopu obstoječega kompleksa je predvidena izgradnja poslovno-prodajnega centra na mestu obstoječih objektov, ki se porušijo pred pričetkom gradnje novega objekta.

Načrtovani posegi so znotraj območja Stilles d.d., objekti bodo definirani v izrisu iz sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta ko bo znan program. Pri načrtovanju objektov je upoštevati obstoječe gradbene linije, urbanistične, krajinske in arhitektonske značilnosti območja, višinsko prilagojeni obstoječi pozidavi, ter s smerjo slemena, strehe in nakloni usklajeni z obstoječo pozidavo.

14. člen

IX. Območje črpališča pitne vode

Območje je ograjeno z žično ograjo in je z odlokom o varstvenih pasovih vodnih virov na območju Občine Sevnica (Uradni list SRS, št. 43/87, Uradni list RS, št. 16/91) varovano območje.

15. člen

X. Poslovno območje Elektro Celje d.d., PE Krško, območje Sevnica

Obstoječa pozidava se ohranja z možnostjo adaptacij, rekonstrukcij, dozidav, rušitev, nadomestnih gradenj objektov in sprememb namembnosti obstoječih objektov.

16. člen

XI. Sprememba obstoječega stanovanjskega območja v poslovno območje

V skladu z veljavnim zazidalnim načrtom je predvidena izselitev obstoječih stanovanjskih hiš, oziroma sprememba namembnosti le-teh v poslovne prostore.

Obstoječa pozidava z obstoječo dejavnostjo se ohranja z možnostjo rekonstrukcij, dozidav, nadzidav, rušitev, novogradenj in sprememb namembnosti objektov. V poslovnih stavbah je možna ureditev bivalnih prostorov do največ 49 % uporabne površine objekta.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE PROSTORA IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

Splošni pogoji za prenovo grajene strukture

17. člen

Pri urbanističnem in arhitektonskem oblikovanju posegov v prostor ter ureditvi tehnoloških in ostalih spremljajočih objektov je potrebno upoštevati morfološke in krajinske značilnosti ter vizualno izpostavljenost v prostoru.

17.a člen

Urbanistično-arhitektonski pogoji za gradnjo objektov na parceli št. 4 (del), in 145/2 (del), k. o. Šmarje.

Ureditveno območje samopostrežne montažne avtopralnice

Lega objekta:

Na skrajnem delu jugozahodnega dela parcel št. 145/2 in 4, k.o. Šmarje je predvidena gradnja samopostrežne montažne avtopralnice z manipulativnimi površinami.

Na jugovzhodnem delu objekta se izvede uvozni in izvozni priključek na predvideno dovozno cesto. Iz jugozahodne strani pa so iz predvidene dovozne ceste predvideni uvozi do pralnih boksov. Komunikacijsko se bo območje predvidene avtopralnice na vzhodni strani preko nove dovozne ceste navezovalo na obstoječo javno cesto.

Horizontalni in vertikalni gabarit:

Tloris objekta je pravokotne oblike. Tlorisne dimenzije:

– pralni boksi 6,80 m x 30,50 m

– sesalni boksi 5,00 m x 32,50 m.

Objekt je pritličen. Etažna višina objekta izhaja izključno iz funkcije objekta in se ji prilagaja. Maksimalna višina objekta je 4,00 m. V okviru gradbene parcele naj faktor zazidanosti ne presega 0,7 in naj ima vsaj 10 % zelenih površin.

Konstrukcija: montažna, betonska, jeklena ali klasično zidana.

Kota manipulativnih površin: se prilagaja raščenemu terenu oziroma predvidenemu uvoznemu – izvoznemu priključku iz dovozne ceste.

Arhitekturni elementi objekta:

Oblikovanje arhitekturne podobe objekta je sodobnejše.

Streha: ravna streha.

Kritina: pločevina.

Fasada: Finalna obdelava fasad pločevina v nevtralnih barvnih tonih, ki naj bodo v mat izvedbi.

Zunanja ureditev:

Manipulativne površine se tlakujejo ali asfaltirajo. Ostali del parcele se hortikulturno uredi. Za ureditev okolice novih objektov je potrebno izdelati načrt krajinske arhitekture, ki bo v čim večji meri ohranil avtohtono listopadno drevnino ter ozelenil okolico novih stavb.

Urbanistično – arhitektonski pogoji

18. člen

Horizontalni in vertikalni gabariti

Gabariti novih objektov morajo biti usklajeni z obstoječimi. Rekonstrukcije in dozidave proizvodnih objektov morajo težiti k uskladitvi višine in horizontalnih tlorisov obstoječih objektov. Predvideni objekti v obstoječem stanovanjskem območju se gradijo maksimalne višine pritličje + nadstropje + podstrešje. Predvideni objekti na ostalem območju urejanja se gradijo maksimalne višine pritličje + 2 x nadstropje + podstrešje.

Horizontalni gabariti objektov na parcelah št. 325/39, 325/42, 325/41, 318/8 in 325/5, vse k.o. 1379 Sevnica morajo biti znotraj gradbene meje, ki je prikazana v grafičnih prilogah, mora se upoštevati faktor zazidanosti Fz = 0,8. Vertikalni gabariti stavb so največ 10,00 m nad koto urejenega terena ob stavbi. Kote pritličij so določene v grafičnih prilogah, možno je odstopanje za +50 cm, oziroma je lahko kota pritličja v nivoju s prometnimi površinami. Tlorisni in vertikalni gabariti nezahtevnih in enostavnih objektov na parcelah št. 325/39, 325/42, 325/41, 318/8 in 325/5, vse k.o. 1379 Sevnica morajo biti usklajeni z veljavnimi predpisi, ki urejajo gradnjo tovrstnih objektov. Kolenčni zid je višine največ 40 cm.

Na območju SD ZN se tlorisna zasnova dozidav načrtuje po geodetsko zazidalni situaciji in prilagaja tehnologiji proizvodnega objekta, pri čemer se upošteva faktor zazidanosti ki znaša Fz = 0,8. Zaradi funkcioniranja dejavnosti so načrtovane dozidave višje od višine obstoječega objekta, pri čemer se upošteva maksimalna višina okoliških objektov, ki znaša 11,00 m. Določena maksimalna višina ne velja za tehnološko opremo, dimnike in silose.

Na območju SD ZN 10 se tlorisna velikosti stavb določi v fazi priprave projektne dokumentacije, pri čemer 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.

19. člen

Strehe in kritina

Strehe vseh vrst objektov so lahko ravne, enokapnice in dvokapnice, ki so naklona največ 42°, oziroma se strehe in nakloni strešin prilagajajo obstoječi pozidavi. Na strehi je dovoljeno postavljati strešna okna, svetlobne trakove ipd. ter instalacijske elemente in opremo. Pri nizkih naklonih je lahko streha skrita za masko.

Pri strehah večjega naklona je kritina opečne barve, pri nizkih naklonih je kritina lahka pločevina rdeče barve.

Na strehah v stanovanjskem območju je možna izvedba frčad za osvetlitev podstrešij.

Na območju SD ZN so pri zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektih dovoljene izvedbe dvokapnih, enokapnih in ravnih streh naklona do 6°, ki so lahko skrite za masko. Na strehi so dovoljene izvedbe strešnih oken, svetlobnih trakov ipd., ter inštalacijske opreme. Pri začasnih objektih so dovoljene vse vrst strehe naklona do 40°.

Na območju SD ZN 10 je dovoljena izvedba enokapnih in dvokapnih streh naklona do 15° in ravnih streh. Pri začasnih objektih so dovoljene vse vrst streh naklona do 40°.

20. člen

Fasade

Fasade vseh vrst objektov so svetlejših tonov, dovoljene so barvne kombinacije in različne fasadne obloge.

Na celotnem območju zazidalnega načrta se pri objektih lahko fasade obložijo s fasadnimi prefabriciranimi elementi iz vlaknasto cementnih plošč in stekla, možna pa je tudi izvedba klasičnega ometa. Skladiščni in proizvodni objekti se lahko obložijo s prefabriciranimi fasadnimi paneli iz jeklene profilirane pločevine. Možna pa je tudi kombinacija navedenih fasadnih oblog.

Na stanovanjskem in rezerviranem območju za poslovno-stanovanjske objekte je potrebno oblikovanje fasad prilagoditi značilnostim klasične lokalne arhitekture.

Na območju SD ZN so dovoljene izvedbe različnih vrst fasadnih oblog v kombinaciji svobodno oblikovanih arhitekturnih detajlov. Pri fasadah je možna kombinacija več barv, ki morajo biti medsebojno barvno usklajene.

Na območju SD ZN 10 je dovoljena izvedba različnih vrst fasadnih oblog v kombinaciji s svobodno oblikovanimi arhitekturnimi detajli. Pri fasadah je možna kombinacija več barv, ki morajo biti medsebojno barvno usklajene. Dovoljeni so barvni poudarki in simboli podjetja.

20.a člen

Urbanistično-arhitektonski pogoji na območju SD ZN 9

Koncept

Oblikovanje objektov naj upošteva lokacijo na vhodnem območju v ožji del naselja Šmarje – Sevnica. Izkazuje naj svojo funkcijo in drugačnost od obstoječe stanovanjske grajene strukture s cerkvijo in jo na ta način tudi izpostavlja.

V ožjem vedutnem koridorju na cerkev se oblikovnost in volumni objektov prilagodijo vizualnem izpostavljanju cerkve, gledano iz najbolj izpostavljene točke percepcije uporabnika prostora, in sicer s pozicije novo predvidenega krožišča dostopne ceste v cono.

Na preostalem območju se dopustijo sodobnejše oblikovani objekti, saj le-ti iz najbolj izpostavljene vedutne točke skoraj niso vidni, poleg tega z zazelenjenimi strehami oblikujejo prijetnejši in bolj sonaravni prostor z očišča uporabnika prostora.

Natančnejši prikaz je v grafičnem delu, list št. 3.2. Ureditvena situacija.

Lega objektov

Gradnja objektov je dopustna na površinah za razvoj objekta. Površina za razvoj objekta je odmaknjena od meje gradbene parcele 4,0 m. Dovoljeni so manjši odmiki ob pridobitvi soglasja lastnika sosednjega zemljišča.

Izven površine za razvoj objektov je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditve utrjenih parkirišč in manipulativnih površin ter nezahtevnih in enostavnih objektov.

Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

Faktor izkoriščenosti

Dopusten maksimalni faktor zazidanosti je 0,8.

Gradbeni parceli GP4 in GP1:

– Zasnova: izhaja iz strukture obstoječe pozidave.

– Tlorisni gabarit: pravokoten tloris, razmerje stranic med 1:1,2 do 1:2, pri čemer širina objektov ne sme presegati najširšega stanovanjskega objekta v neposredni bližini, oziroma v območju cerkve (simboličen prikaz v grafičnem delu).

– Višinski gabarit: ne sme presegati višinskega gabarita najvišjega stanovanjskega objekta v neposredni bližini oziroma v ožjem območju cerkve. Objekt na gradbeni parceli GP4 se v nadstropni etaži odmika iz pogleda na cerkev, kot je razvidno iz prikaza v grafičnem delu.

– Streha: simetrična dvokapnica naklona 38°–42°, usmerjenost (SV–JZ), vrsta kritine v barvi in teksturi oblikovno prilagojena prevladujoči kritini v ožjem prostoru t.j. opečne–bakrene barve in drobne strukture. Nameščanje fotovoltaičnih panelov na strešine objektov ni sprejemljivo.

– Fasada: prevladujejo naj klasične obdelave fasad, v nevtralnem barvnem tonu (ubito bela ali v pastelno peščenem odtenku). Možne so kombinacije z lesom za členitve fasad in podobno ali drugi naravni materiali oziroma materiali, ki naravno patinirajo.

Gradbena parcela GP3:

– predvidi se parkirišče, ki se uredi s kombiniranimi materiali (asfalt / tlakovci / pesek) in z zasaditvijo avtohtonih dreves.

Gradbene parcele GP2, GP5-GP9:

– Zasnova: sodobno oblikovani objekti.

– Tlorisni gabarit: podolgovate oblike, lahko z dodajanjem volumnov zaradi poudarjanja členitve objekta (členitev volumna, lahko več manjših povezanih, s transparentnimi ali oblikovno ločenimi povezavami). Tlorisni gabarit objekta na gradbeni parceli GP8 se prilagodi lokaciji na način, da se umakne iz pogleda na cerkev kot je razvidno iz prikaza v grafičnem delu.

– Višinski gabarit: ne sme presegati višinskega gabarita najvišjega stanovanjskega objekta v neposredni bližini oziroma v ožjem območju cerkve. Višina objekta na gradbeni parceli GP8 naj ne presega kapi cerkvene ladje.

– Streha: ravne, zazelenjene strehe.

– Fasada: členjene z različnimi fasadnimi sistemi in s kompozicijsko skladnimi fasadnimi odprtinami, v svetlih naravnih zemeljskih tonih.

Zazelenitev:

– Skladno z 22. členom tega odloka naj ima vsaka gradbena parcela najmanj 10 % zelenih površin.

– Na gradbeni parceli je potrebno zagotoviti minimalno 10 avtohtonih dreves na ha gradbene parcele.

– Na meji proti krajini (reki Savi) se zagotovi zeleni pas z zasaditvijo visokodebelne avtohtone listopadne drevnine.

– Zasaditev določata tudi 6. in 7. člen odloka.

– Shematski prikaz zazelenitve je razviden v grafičnem delu.

– Skladno s tem členom se zazelenijo ravne strehe.

21. člen

Glavni dostopi

Dovozi do gradbenih parcel so urejeni s predvidenih oziroma obstoječih prometnih površin. Glavni vhodi v objekte so na daljši stranici objekta, razen objektov pri katerem tehnološki načrt zahteva drugače.

Glavni dostop na območje SD ZN 10 se izvede iz javne poti JP 594301 in sicer v jugozahodnem delu obravnavanega območja (ob Savi). Izvozi na javno pot so dovoljeni tudi na drugih lokacijah, ki se natančno definirajo v projektni dokumentaciji.

22. člen

Gradbene parcele

Gradbene parcele je možno združevati glede na posamezne programe ali tudi deliti pod pogojem, da ima stavbišče tolikšno funkcionalno zemljišče, da je omogočena nemotena raba in vzdrževanje objekta.

Gradbene parcele za nove objekte so določene v grafičnem delu U4. Za obstoječe objekte se gradbene parcele določijo v postopku izrisa.

Predvideni odmik objektov od parcelne meje je 4 m, oziroma je določen z gradbeno mejo. Dovoljeni so manjši odmiki ob pridobitvi soglasja lastnika sosednjega zemljišča in ob upoštevanju zdravstveno tehničnih, požarno varstvenih in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Najbolj izpostavljeni deli obstoječih objektov so lahko od parcelnih meja odmaknjeni min. 2,00 m.

Nova parcelacija je določena v grafični prilogi št. 7. – Načrt parcelacije.

Pri gradnji novih zahtevnih in manj zahtevnih objektov nad in pod terenom, mora biti najbolj izpostavljeni del objekta od obodnih parcelnih mej SD ZN oddaljen najmanj 4,00 m, nezahtevni in enostavni objekti pa 2,00 m.

Manjši odmiki so dovoljeni ob pridobitvi soglasja lastnika sosednjega zemljišča.

Novi gradbeno inženirski objekti (parkirišča, manipulacija, ograje, oporni zidovi, vodovod, kanalizacija, elektrika, TK kabel) se lahko gradijo do parcelne meje sosednjega zemljišča.

Faktor zazidanosti gradbene enote (FZ) je največ 0,8 in je določen kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene enote.

Obodna parcelacija obravnavanega območja ni v naravi zamejičena in je prenesena iz grafičnih prilog katastrskega načrta v merilu 1:1000, zato lahko pride do odstopanj v izmeri in legi nove gradbene enote.

Stavbe na območju SD ZN 10 so lahko locirane tudi na parcelo mejo ob upoštevanju zdravstveno-tehničnih in požarno-varstvenih zahtev in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Dopustno je združevanje gradbene parcele z gradbeno parcelo sosednjega ožjega zazidalnega območja. Gradbena parcela je razvidna na grafičnem načrtu »B7 Načrt parcelacije«.

22.a člen

Gradbene parcele

Parcelacija, oziroma določitev funkcionalnih zemljišč – oziroma gradbenih parcel v SD ZN – območje IV ni predpisana. Dovoljuje se združitev in delitev parcel. V grafičnem delu so v ureditvenem območju predvideni objekti locirani na sedanje lastniško stanje parcel.

Faktor zazidanosti znaša največ 0,7. V okviru funkcionalnega zemljišča – gradbene parcele naj bo vsaj 10 % zelenih površin.

Predviden odmik objektov od parcelnih mej je 4,00 m. Dovoljeni so manjši odmiki ob pridobitvi soglasja lastnika sosednjega zemljišča in ob upoštevanju zdravstvenih, tehničnih, požarnovarstvenih smernic in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Novi gradbeno inženirski objekti (cesta, parkirišča, manipulacijske površine, ograja, oporni zidovi, vodovod, kanalizacija, elektrika, TK kabel) se lahko gradijo na parcelni meji sosednjega zemljišča.

Obodna parcelacija obravnavanega območja ni v naravi zamejičena in je prenesena iz grafičnih prilog geodetskega posnetka v merilu 1:1000, zato lahko pride do odstopanj v izmeri in legi novih parcel za gradnjo.

22.b člen

Parcelacija na območju SD ZN 9 je glede na lastniško strukturo v času izdelave SD ZN 9 prikazana v grafičnem delu, list št. 3.2 Ureditvena situacija.

Znotraj gradbene parcele morajo biti zagotovljene tudi potrebne manipulativne površine in površine za parkiranje, potrebne za nemoteno opravljanje dejavnosti.

Gradbene parcele je možno združevati glede na posamezne programe ali tudi deliti pod pogojem, da ima stavbišče tolikšno funkcionalno zemljišče, da je omogočena nemotena raba in vzdrževanje objekta, pri tem pa mora omogočiti, da je na še nepozidanem delu mogoče tvoriti gradbeno parcelo pod pogoji tega odloka, kjer bo mogoče izgraditi stavbo pod pogoji tega odloka in zagotoviti neovirano komunalno opremljanje preostalih zemljišč, kar je potrebno prikazati v projektni dokumentaciji za gradbeno dovoljene.

Dopustno je tudi združevanje gradbenih parcel na robu območja z obstoječim delom cone.

Pri združevanju ali delitvi gradbene parcele se določi površina za razvoj objektov skladno z 2.a členom tega odloka.

Severna meja gradbene parcele GP3, GP8 in vzhodna meja GP9 se natančneje določijo, ko bo definirano območje gradbene parcele nadvoza (oznaka Op1 v grafičnem delu, list št. 3.2 Ureditvena situacija).

Območje gradbene parcele GP3 funkcionalno pripada h gradbeni parceli GP8.

Severna meja gradbene parcele GP9 se natančneje določi v dogovoru z lastnikom železniške infrastrukture in njihovimi potrebami (oznaka Op2 v grafičnem delu, list št. 3.2 Ureditvena situacija).

V. POGOJI ZA INFRASTRUKTURNO UREJANJE OBMOČJA

23. člen

Prometno omrežje

Na območju ZN je predvidena rekonstrukcija obstoječe lokalne zbirne ceste, javne kategorizirane in nekategorizirane poti, lokalna zbirna cesta in gradnja prometnih povezav posameznih ožjih zazidalnih območij.

Predvideni cestni priključki do posameznih gradbenih parcel morajo biti prilagojeni niveleti obstoječih prometnic.

Cestni priključki in promet na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta morajo biti označeni z vertikalno in talno prometno signalizacijo.

Ob vseh prometnicah je dovoljena gradnja pločnikov za pešce.

23.a člen

Prometno omrežje

Območje se nahaja v varovalnem progovnem pasu železniške proge Sevnica–Trebnje. Objekte in naprave je treba načrtovati in postavljati skladno s predpisi, ki urejajo železniški promet. Odmik objektov in naprav mora biti 12,00 m od osi skrajnega tira, odmik infrastrukturnih in komunalnih vodov pa mora biti min. 8,00 m od osi skrajnega tira železniške proge.

Prometno se bo območje SD ZN – območje IV preko nove dovozne ceste navezovalo na vzhodni strani na obstoječo javno cesto JP 594281 Hermanova. Izvede se razširitev javne poti št. 594281 Hermanova, od priključka na lokalno cesto št. 373071 nadvoz–Savska–žel. prehod do predvidenega priključka dovozne ceste, desno za širino vozišča 5,00 m + bankina, z vsemi potrebnimi dodatnimi ukrepi (zaščita oziroma prestavitev komunalnih vodov in CR ter ureditev obcestja). Os cestnega priključka se izvede pravokotno na os vozišča ceste in je širine 5,00 m s priključnima radijema 2,00 m levo in desno. Priključek se utrdi za pričakovano vozno obremenitev. Prečni sklon priključka se prilagodi niveleti vozišča ceste. Priključek se opremi s prometno signalizacijo »Ustavi«. V okolici ceste in javnih površin ni dovoljeno postavljati objektov, ograj, opornih zidov, nasipov ali saditi rastline, ki bi karkoli poslabšale preglednost ceste in priključkov, ovirale promet oziroma poškodovale ali poslabšale urejenost ceste.

Na obravnavanem območju je potrebno predvideti zadostno število parkirnih mest, in sicer:

– 1 PM 20 m² prodajnih površin,

– 1 PM na 4 sedeže v restavraciji,

– 1 PM 40 m² pisarniških površin,

– 1 PM na stanovanje,

– pri samopostrežni avtopralnici se pred vsakim pralnim boksom predvidi parkirno mesto za čakajoče uporabnike avtopralnice.

Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji od upravljavca ceste za priključevanje in gradnjo v varstvenem pasu lokalne ceste. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljalcem.

V varovalnem progovnem pasu železniške proge se smejo na podlagi predhodnega mnenja upravljavca graditi objekti ter postavljati napeljave in naprave ali saditi drevje le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od proge, odvisno od njihove vrste in namena, ob ukrepih, ki zagotavljajo varnost ljudi in prometa.

25. člen

Lokalna zbirna cesta LZ 373070 Šmarje (nadvoz) – Stilles

Predvidena je rekonstrukcija obstoječe lokalne ceste. Ob vozišču bo zgrajen enostranski pločnik širine 1–1,50 m.

Pločniki morajo biti projektirani v skladu s pravilnikom o projektiranju objektov brez arhitektonskih ovir (Uradni list RS, št. 48/87).

Na pločniku ne sme biti ovir (svetilke javne razsvetljave, koši za smeti, vertikalna prometna signalizacija) zaradi zimske manipulacije ob pluženju ulic in pločnikov.

26. člen

Javne poti

Obstoječa asfaltirana javna pot JP 872334 Hermanova cesta se rekonstruira. Cesta bo v asfaltni izvedbi širine vozišča 5,50 m.

Na območju obrti in servisni dejavnosti je predvidena rekonstrukcija dela obstoječe javne poti JP 872333 Savska cesta – Za žago. Javna pot bo v asfaltni izvedbi širine vozišča 5 m.

Del javne poti JP 872333 Savska cesta – Za žago, ki poteka čez industrijsko območje Tanin d.d., se preuredi kot interni dovoz za potrebe tovarne.

Že izvedena cesta, ki zagotavlja dostop do avtopralnice, se nameni za zagotavljanje dostopa do območja IV, zato se rekonstruira z ustreznimi zavijalnimi radiji in se opredeli kot javno dobro.

Načrtovane stavbe na območju SD ZN 10 morajo biti s pravilnimi odmiki odmaknjene od javne poti, ki vodi do zbirnega centra Sevnica (JP 594301 Savska – IC). Zagotovljena mora biti ustrezna preglednost na javni poti in zagotovljena varnost vseh udeležencev v prometu. Glavni dostop in uvoz na obravnavano območje se locira tako, da je zagotovljena varnost merodajnih vozil pri vključevanju v promet na javno pot JP 594301 Savska – IC in hkrati tudi vseh ostalih udeležencev v prometu.

27. člen

Ostale nekategorizirane ceste

To so prometne povezave, ki so locirane v obrtno-servisnem območju.

Obstoječa asfaltirana cesta, ki je zgrajena med nekdanjim Lesokovom in Rafaelom d.o.o. se podaljša v dolžini 170 m do predvidene obvoznice.

Na skrajnem južnem delu obrtno-servisnega območja je predvidena izvedba prometne povezave obvoznica – proizvodno območje Preis d.o.o. in trgovsko območje Mercator – Dolenjska d.d. Obstoječa cesta ob industrijskem tiru za Preis d.o.o. se asfaltira.

Nekategorizirane ceste bodo urejene v asfaltni izvedbi s širina vozišča min. 5,50 m.

28. člen

Parkirišča

V sklopu gradbene parcele je obvezna izvedba parkirišč za osebna vozila strank in za zaposlene. Število parkirnih mest se načrtuje skladno z Občinskim prostorskim načrtom Občine Sevnica in veljavnimi predpisi glede na dejavnost. Parkirišča se uredijo v asfaltni izvedbi ali tlakujejo. Če ni mogoče zagotoviti zadostno število parkirnih mest na gradbeni parceli, se lahko koristijo javne parkirne površine.

V sklopu gradbene parcele za gradnjo proizvodnih in skladiščnih objektov na območju SD ZN 10 se uredijo manipulacijske površine v sklopu katerih mora biti zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest za osebna vozila zaposlenih in obiskovalcev. Parkirna mesta za zaposlene in obiskovalce se lahko zagotavlja tudi na drugih lokacijah, kar mora biti utemeljeno v projektni dokumentaciji in potrjeno s strani Občine Sevnica. V sklopu manipulacijskih površin mora biti zagotovljeno tudi parkiranje oz. obračanje tovornih vozil. Tovorna in osebna vozila se ne smejo zaustavljati in ovirati prometa na javni poti.

29. člen

Vodovodno omrežje

Predvidena je izvedba novega vodovoda PEHD Ø 125 v dolžini ca. 350 m. Trasa vodovoda poteka od obstoječega vodovoda DUCTIL Ø 200 na območju Stillesa d.d. in naprej poteka ob lokalni zbirni cesti do industrijskega tira za Preis d.o.o., kjer se naveže na obstoječe vodovodno omrežje.

Na območju Preis d.o.o. je predvidena izvedba novega vodovoda PEHD Ø 110 v dolžini ca. 210 m. Na predvideni vodovod se postavijo nadzemni hidranti.

Na območju obrtno servisne dejavnosti je predvidena gradnja novega vodovoda PEHD Ø 125 v dolžini ca. 210 m in PEHD Ø 90 v dolžini ca. 240m. Na predvideni vodovod se postavijo novi hidranti tako, da je požarna varnost območja zagotovljena.

Predvideni objekti na območju zazidalnega načrta se priključujejo na novo vodovodno omrežje preko internih priključkov in vodomerov po navodilih upravljavca vodovoda Komunale Sevnica. Dovoljene so rekonstrukcije, ukinitve in prestavitve obstoječih vodovodnih vodov.

Na območju SD ZN 10 je treba izvesti prestavitev obstoječega javnega vodovodnega omrežja. Točne trase se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije v sodelovanju in pod pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.

29.a člen

Vodovodno omrežje

Na območju je možna priključitev na javno vodovodno omrežje, pod pogoji JP Komunala d.o.o. Sevnica. Obstoječi cevovod vodovodnega omrežja poteka na jugozahodni strani obravnavanega območja.

Za oskrbo s požarno in pitno vodo se v soglasju z upravljavcem po potrebi predvidi dograditev obstoječega vodovodnega omrežja za potrebe nadaljnje gradnje.

Lokacija vodomernega jaška mora biti usklajena z upravljavcem vodovoda. Praviloma se nahaja na nepovoznih površinah v neposredni bližini objekta. Jašek mora biti dostopen upravljavcu vodovoda.

Zasnovo vodovodnega in hidrantnega omrežja je potrebno projektno obdelati v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji za priključek pridobiti soglasje upravljavca vodovodnega omrežja k projektni dokumentaciji. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

30. člen

Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je zgrajeno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu.

Vse odpadne vode se vodijo preko zbirnega kanala na centralno čistilno napravo na Logu. Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno.

Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je predvidena gradnja zbirnega kanala do čistilne naprave na Logu. Trasa se prične na severnem delu zazidalnega načrta pri železniški progi Sevnica–Trebnje, nato poteka proti jugu po retenzijskem območju in industrijskem območju Tanin. Naprej trasa poteka sredi obrtno-servisnega območja ter ob robu območja Preis d.o.o., nato pa po trgovskem območju Mercator Dolenjska d.d. in se pri peš mostu čez Savo približa trasi obvoznice, ter delno poteka po sami obvoznici. Na območju Stilles d.d. trasa kanalizacija poteka vzporedno z obvoznico do konca zazidalnega območja. V industrijskem območju Tanin d.d. ob javni poti JP 872333 se na omenjeni zbirni kanal priključi predvideni zbirni kanal DN 300, ki je predviden za zbiranje odpadnih vod vzdolž potoka Sevnične.

Predvideni tlačni vod z območja Boštanj se priključi na zbirni kanal ob peš mostu čez Savo.

Pred priključkom obstoječe sekundarne kanalizacije na predvideni zbirni kanal se na sekundarnih kanalih zgradijo razbremenilniki in zadrževalni bazeni meteornih voda.

Na območju obrti in servisni dejavnosti je predvidena izgradnja nove sekundarne kanalizacije v dolžini ca. 350 m. Predvideni sekundarni kanal se v industrijskem območju Tanin d.d. priključi na glavni kolektor.

Načrtovane stavbe na območju SD ZN 10 je treba priključiti na obstoječo javno kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih voda. Točko priključitve se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije v sodelovanju in pod pogoji upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja.

30.a člen

Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je že izveden mešan sistem kanalizacije v vodotesni izvedbi.

Priključevanje meteorne in fekalne kanalizacije na obstoječ mešan sistem kanalizacije se izvede pod pogoji JP Komunala d.o.o. Sevnica. Obstoječa kanalizacija poteka na jugozahodni strani.

Meteorne vode z obravnavanega območja (objekta in manipulativnih površin) se preko predvidenih peskolovov, lovilcev olj, zadrževalnega bazena meteornih vod in predvidene meteorne kanalizacije speljejo v obstoječo javno kanalizacijo.

Vgrajeni lovilec olja mora ustrezati standardom EN 858-2.

Obvezna je priključitev objektov na javno fekalno kanalizacijo. Odvajanje in čiščenje padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajeno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji upravljavca za priključek na kanalizacijsko omrežje. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo je po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

31. člen

Električno omrežje

Napajanje območja sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta z električno energijo je možno preko obstoječih transformatorskih postaj.

Po študiji analize dolgoročnega razvoja napajalnega in razdelilnega omrežja Sevnica je potrebno položiti visokonapetostne 20kV kable med mostom čez reko Savo in Tp 20/0,4 kV Tanin, med TP 20/0,4kV Tanin in TP 20/0,4kV Kopitarna, med TP 20/0,4kV Tanin in TP 20/0,4kV Sevnica Žaga ter visokonapetostni kablovod 20kV, ki bo potekal preko mostu za pešce, ob predvideni obvoznici nato preko območja Stilles ob Savski cesti in naprej proti TP 20/0,4kV Žigerski Vrh.

Predvideni objekti (novogradnje ali nadomestne gradnje) se preskrbujejo z električno energijo iz nizkonapetostnega omrežja, ki se zgradi v zemeljski izvedbi – kablovodi.

Predvidena je električna razsvetljava vseh cest in parkirišča za tovorna vozila.

Lokacija novega objekta v območju obrti in servisne dejavnosti posega v obstoječo traso 20kV kablovoda, zato je predvidena prestavitev dela trase ob javni poti JP 872333.

Na območju SD ZN 10 je treba izvesti prestavitev obstoječih SN in NN elektro vodov. Prestavitve se izvedejo v skladu z izdelanim idejnim projektom (IDP) »Ureditev električnih vodov v SD ZN Industrijska cona Sevnica – Preis«, št. proj.: 216/26, izdelal Elektro Celje, d. d., oktober 2026. Napajanje načrtovanih stavb se izvede iz obstoječih transformatorskih postaj TP Sevnica Kovinarska, TP Sevnica TIZ in TP Sevnica Jug.

31.a člen

Električno omrežje

Na obravnavanem območju potekajo NN kablovodi, ki jih je potrebno upoštevati kot omejitvene faktorje pri umestitvi objektov v prostor.

Energijo za napajanje objektov 3x50A in moči 35kW v območju urejanja je možno zagotoviti iz TP Sevnica žaga: 037 ali iz TP Sevnica Lidl. Investitor se bo v fazi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja odločil za najbolj ustrezno ter racionalnejšo rešitev.

Osvetlitev območja urejanja se izvede s svetilkami na drogovih in reflektorji, ki se montirajo na fasado objektov.

Pri projektiranju predvidenih objektov je potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije in pri gradnji upoštevati pogoje iz soglasja za priključitev objekta.

Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji od upravljavca Elektro Celje d.d., OE Krško. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

32. člen

Telefonsko omrežje

Obstoječe telefonsko omrežje je na obravnavanem območju polno zasedeno.

Predvidena je izgradnja štiricevne kabelske kanalizacije od kabelskega jaška ob potoku Sevnična na industrijskem območju Tanin d.d. Trasa kabelske kanalizacije poteka vzporedno z obstoječo zbirno lokalno cesto (Savska cesta) v dolžini ca. 100 m, kjer trasa kabelske kanalizacije zavije proti jugu med industrijskim območjem Tanin d.d. in območjem obrti in servisne dejavnosti do načrtovanih objektov, kjer se trasa kabelske kanalizacije konča.

Dolžina trase kabelske kanalizacije bo ca. 470 m. Od predvidene kabelske kanalizacije do posameznih objektov je predvidena izgradnja dvocevne kabelske kanalizacije.

Na območju SD ZN 10 je treba izvesti novo elektronsko komunikacijsko omrežje z navezavo na najbližji TK kabelski jašek. Točne trase se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije v sodelovanju in pod pogoji upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

32.a člen

Telefonsko omrežje

Na območju urejanja ni evidentirano TK omrežje. Za predvidene pozidave znotraj ZN je potrebno izvesti novo telekomunikacijsko omrežje z navezavo na najbližji TK kabelski jašek ZK kabelske kanalizacije Telekoma Slovenije. V primeru, da se izvede telekomunikacijsko omrežje v telekomunikacijskih kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih naprav brez soglasja Telekom Slovenije d.d.. Za trase novih telekomunikacijskih vodov se predvidi kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm.

Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji od upravljavca TK omrežja. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljalcem.

33. člen

CATV omrežje

Na območju zazidalnega načrta je predvidena izgradnja CATV omrežja.

Trasa CATV omrežja je predvidena v stanovanjskem območju (II), v trgovskem območju Mercator Dolenjska d.d. (VII), v proizvodnem območju Stilles d.d. (VIII) in v poslovnem območju (XI).

Za potrebe obstoječega stanovanjskega območja (II), trasa CATV omrežja poteka v večjem delu ob trasi telefonskega omrežja. Za potrebe VII, VIII in XI območja trasa CATV omrežja poteka v večjem delu ob vozišču obstoječih prometnih površinah.

Dolžina trase CATV omrežja bo ca. 1100 m. Od predvidene trase CATV omrežja do posameznih objektov je predvidena izgradnja hišnega priključka.

33.a člen

KKS omrežje

Na območju urejanja ni evidentiran kabelsko komunikacijski sistem. V primeru, da bo investitor v fazi projektne dokumentacije potreboval širokopasovno povezavo za potrebe interneta, telefonije in videonadzora pa ima na voljo priključno mesto na parcelnih št. 7/7, 7/5 in 5/1 k.o. Šmarje oziroma hišnih št. 8 ali 10.

Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji od upravljavca KKS omrežja. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljalcem.

34. člen

Plinovodno omrežje

Preko obravnavanega območja poteka plinovod P 4321, MRP Sevnica – MRP Stilles premera 250 mm, tlak 3 bara in plinovod 42311, MRP Stilles – MRP Lisca (premer 200 mm, tlak 1 bar. Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta pri peš mostu čez Savo stoji zgrajena MRP Stilles. Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je predviden plinovod vključno z MRP do Tanina in Kopitarne za kar je bil izdelan lokacijski načrt. Zaradi načrtovanih objektov v območju zazidalnega načrta je prišlo do manjšega odmika trase primarnega omrežja zemeljskega plina od trase v veljavnem lokacijskem načrtu. V 20. členu veljavnega odloka o lokacijskem načrtu za primarno omrežje zemeljskega plina Sevnica (Uradni list RS, št. 8/91) so dopustna odstopanja od trase določene v omenjenem prostorsko izvedbenem aktu.

Pri gradnji novih objektov je upoštevati minimalne odmike od plinovoda oziroma nezazidljivi pas 2x1 m (plinovod P42311), 2x5 m (plinovod P4231).

Na območju Stillesa, Mercatorja in Preisa je evidentirano nizkotlačno plinovodno omrežje.

V skladu z veljavnim odlokom o oskrbi naselij s plinom iz javnega plinovodnega omrežja v Občini Sevnica (Uradni list RS, št. 54/92 in 41/93) se obstoječi in predvideni objekti priključijo na javno plinovodno omrežje v skladu s pogoji in soglasjem upravljalca.

Načrtovane stavbe na območju SD ZN 10 je možno priključiti na obstoječe plinovodno omrežje. Točko priključitve se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije v sodelovanju in pod pogoji upravljavca plinovodnega omrežja. Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati veljavno zakonodajo, ki natančneje opredeljuje posege v varovalnih pasovih prenosnih in distribucijskih plinovodov.

34.a člen

Plinovodno omrežje

Na območju prostorske ureditve ni evidentirano plinovodno omrežje.

35. člen

Odpadki

Za komunalne odpadke se namestijo zabojniki in odvažajo na odlagališče komunalnih odpadkov. Tip in velikost zabojnika določi upravljavec odvoza odpadkov.

Dostopi do zabojnikov morajo biti vedno dostopni s specialnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

Vsi koristniki odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu z odlokom, veljavnim na območju Občine Sevnica.

Na območju SD ZN 9 odjemna mesta odpadkov ne smejo biti vizualno izpostavljena, zato se lahko predvidi za to namenjen servisni prostor znotraj objekta, v primeru umestitve odjemnih mest na zunanje površine, pa morajo biti le-ta vizualno zastrta z lahkimi paneli, lahko zazelenjenimi.

36. člen

Ogrevanje

Ogrevanje objektov je predvideno iz kotlovnic na lesno biomaso, trda goriva, s kurilnim oljem in na plin. Dovoljena je postavitev plinskih rezervoarjev po pogojih distributerja.

Ogrevanje stavb na območju SD ZN 10 je predvideno tudi na druge alternativne vire energije.

36.a člen

Zagotavljanje infrastrukture

SD OPN 9 ne vplivajo na ureditev javne komunalne infrastrukture, saj gradnjo le-te že omogočajo pogoji ZN IC Sevnica, zato priprava posebnega programa opremljanja za to območje ni potrebna.«.

VI. OSTALI POGOJI ZA UREJANJE OBMOČJA

37. člen

Hrup

Raven hrupa mora v območju zazidalnega načrta ostati v mejah dovoljenega.

Obravnavano območje spada po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju v III. stopnjo varstva pred hrupom za območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa, to je trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju oziroma zgradbam z varovanimi prostori in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim (mešano območje), območje namenjeno kmetijski dejavnosti ter javno središče, kjer se opravlja upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnost.

Mejne vrednosti ravni hrupa so za dan 60 dB(A) in za noč 50 dB(A), kritične pa so za dan 69 dB(A) in za noč 59 dB(A).

Glede na dejansko in namensko rabo prostora se obravnavano območje, skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, uvršča v območje s IV. stopnjo varstva pred hrupom (SVPH).

Območje SD ZN 10 spada v območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati mejne vrednoti kazalcev hrupa skladno z veljavno zakonodajo.

37.a člen

Varovanje zdravja ljudi

– Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stanovanjskih objektih ne bo presežene mejne vrednosti za hrup, kakovost zunanjega zraka in svetlobno onesnaženje.

– Pri načrtovanju vseh gradenj v območju železniške proge mora investitor novih posegov predvideti ukrepe za varovanje pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa.

– Strojne naprave na fasadah objektov je treba umestiti na lokacijo, kjer v bližini ni sosednjih stanovanjskih objektov, na katere bi imelo obratovanje teh naprav s stališča varovanja pred hrupom negativne vplive na okolje, kar je treba preveriti s strokovno oceno obremenitve okolja s hrupom.

– Prometno infrastrukturo na območju SD ZN je treba umestiti v prostor na način, da bo v čim manjši meri vplivala na najbližje stanovanjske objete na tem območju.

– S stališča ohranjanja kakovosti zunanjega zraka, se naj za ogrevanje in hlajenje objektov v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali elektrika in plin, onesnažen zrak iz proizvodnih procesov pa je treba voditi na prosto skozi filtrne naprave.

– Osvetljevanje objektov v nočnem času naj bo omejeno na delovni čas oziroma opremljeno s senzorji za samodejno vklapljanje in izklapljanje, na oknih stavb z varovanimi prostori pa ne smejo presegati mejnih vrednosti svetlobnega onesnaževanja.

38. člen

Požarno varstvo

Za zagotovitev požarne varnosti se dogradi obstoječe hidrantno omrežje.

Zaščita pred širjenjem požara med objekti, kjer ni možno zagotoviti varnostnega odmika, se izvede s protipožarnimi zidovi brez odprtin ali protipožarnimi vrati, ter z obdelavo prostora z negorljivimi materiali.

Dostop gasilskim vozilom v primeru eventualnega požara je omogočen neposredno do objekta po intervencijskih poteh.

V ta namen je potrebno zagotoviti ustrezne radije krivin za nemoten promet intervencijskih vozil. Lokacija hidrantov je prikazana na Situaciji komunalne infrastruktur št. U7.

Na območju SD ZN 10 morajo biti stavbe projektiranje in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,

- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,

- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,

- da se zagotovi potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Požarno varnost posamezne stavbe se zagotovi v fazi izdelave projektne dokumentacije.

Voda potrebna za gašenje požarov v stavbah bo zagotovljena z javnim in internim hidrantnim omrežjem.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni

strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

Tehnični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim komunalnim in gasilskim vozilom. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije prometnice.

39. člen

Varstvo voda

Izboljšanje okolja oziroma varstvo voda bomo dosegli z:

– izgradnjo kanalizacijskega sistema območja,

– rednim vzdrževanjem kanalizacijskega sistema,

– priključitvijo vseh “proizvajalcev odpadnih voda” na kanalizacijski sistem,

– izgradnjo čistilne naprave na Logu.

Onesnažene meteorne vode se vodijo po kanalizaciji v čistilno napravo, neonesnažene meteorne vode se smejo izpuščati v reko Savo preko razbremenilnega kanala.

Dejavnosti, pri katerih se pojavlja tehnološka voda, morajo imeti lastni sistem čiščenja z izpustom vode preko kontrolnega jaška v kanalizacijo. Investitor mora pridobiti predhodno mnenje upravljavca in urediti odvod skladno z uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja (Uradni list RS, št. 35/96).

Za posege na vodno zemljišče mora investitor v skladu z zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02) pridobiti ustrezno dovoljenje Ministrstva za okolje, prostor in energijo pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Ob uporabi kurilnega olja za ogrevanje prostorov, mora biti cisterna za shrambo dvoplaščna, opremljena z vsemi potrebnimi kontrolnimi napravami ali enoplaščna vgrajena v poseben prostor v objektu, ki mora biti izdelan kot lovilna posoda.

Platoje, kjer je možno neposredno razlitje olja ali maščob se izvede iz vodotesnega in olje nepropustnega betona.

Do izgradnje čistilne naprave Log in zbirnega kanala se fekalne vode na obravnavanem območju vodijo preko predvidenih pretočnih greznic v reko Savo, onesnažene meteorne vode s parkirišča in manipulativnih utrjenih površin pa se preko lovilca olja in goriva vodijo v obstoječi vodotok.

Manjši južni del območja SD ZN 10 je poplavno ogrožen (preostali razred poplavne nevarnosti). Pri gradnji je treba upoštevati določila Uredbe o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur. l. RS, št. 34/25). Zagotoviti je potrebno da bodo objekti poplavno odporni in stabilni. Pri načrtovanju in obratovanju objektov je potrebno izvesti vse ukrepe, da v primeru poplave ne bo prišlo do škodljivih vplivov na vode in vodni režim, da vpliv posegov na poplavno nevarnost zunaj območja posegov ne povečuje in da ne bo prišlo do drugih škodljivih vplivov na okolje in predmetne objekte. Izvajati je potrebno samozaščitne ukrepe in umakniti premično premoženje iz dosega poplavnih voda.

Del območja SD ZN 10 se nahaja v širšem varstvenem pasu varovanja pitne vode (VVO III), kjer je treba upoštevati Odlok o varstvenih pasovih vodnih virov na območju občine Sevnica (Uradni list SRS, št. 43/87) in Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o varstvenih pasovih vodnih virov na območju občine Sevnica (Uradni list RS, št. 16/91). Za vsak poseg v varstveni pas vodnih virov, ki bi lahko vplival na spremembo lastnosti zajetja, je treba pridobiti pozitivno mnenje upravljalca javne službe (Komunala Sevnica).

Načrtovani posegi morajo biti projektirani in grajeni tako, da ne bo neželenih vplivov na stanje in režim podzemne vode ter da bo zagotovljeno dolgoročno varstvo kakovosti in smotrne rabe razpoložljivih vodnih virov. Vsi posegi morajo biti izvedeni nad najvišjo koto gladine podzemne vode.

Pri projektiranju je treba upoštevati strokovne podlage:

- Geomehansko poročilo, št. 81/2024-CE, februar 2024, izdelovalec: CESTAL, d. o. o.;

- Poročilo o stanju podzemne vode pred gradnjo nameravanega posega: Gradnja in dozidava objektov v pri fazi H5, H6, H7 in v drugi fazi H8 in H9 z instalacijo opreme v podjetju Preis Sevnica

- Analizo tveganja za onesnaženje podzemne vode za Preis Sevni□a (z revizijo); št. 5807-250/2024-05, maj 2025, izdelovalec: Geologija, d. o. o., revident: Hidropro, Zoran Fujs s. p. in

- Mnenje o ustreznosti 2. dopolnitve projektne dokumentacije z vidika vpliva gradnje na podzemno vodo za gradnjo in dozidavo objektov z instalacijo opreme v podjetju Preis Sevnica d.o.o. – končno poročilo, št. pogodbe: C2561-24-400019, junij 2025, Geološki zavod Republike Slovenije.

V primeru načrtovanja novih dejavnosti ali bistvenega povečanja obsega obstoječe dejavnosti ali uporabi novih nevarnih snovi, ki niso bile ovrednotene v navedenih analizah, je treba v fazi projektiranja, obstoječe strokovne podlage dopolniti, zaradi preprečitve onesnaženja vodnega vira Stilles. Z dopolnjeno analizo tveganja je treba seznaniti upravljalca vodnega vira, tako da bo lahko dal svoje mnenje ali morebitne posebne zahteve.

39.a člen

Varstvo voda

Izdelane poplavne karte hidrološko-hidravlične študije (ID študije: 0152_IZVRS, 0153_IZVRS, 0012_ARSO, IHR_005; Izvajale□: IHR – Inštitut za hidravlične raziskave, Ljubljana; IBE Ljubljana; IZVRS – Inštitut za vode RS, Ljubljana) izkazujejo, da se del zemljišča nahaja na območju razreda preostale poplavne nevarnosti. Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08) omogoča gradnjo predvidenih objektov. Iz odločbe o celoviti presoji vplivov na okolje je razvidno, da s SDZN ne načrtujemo dejavnosti, ki bi imele pomemben vpliv na zdravje ljudi in ne sega na vodovarstvena ali poplavna območja. Odvajanje odpadnih voda iz območja mora biti urejeno s pogoji, določenimi v Uredbi o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15), načrtovano v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) in Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalnih in padavinskih odpadnih voda na območju Občine Sevnica (Uradni list RS, št.33/14 – UPB-2) ter Tehničnim pravilnikom o objektih in napravah za odvajanje in čiščenje odpadnih voda (Uradni list RS, št. 47/09).

Izboljšanje okolja oziroma varstvo voda se bo doseglo s pravilno izgradnjo fekalne in meteorne kanalizacije objektov in s priključkom na javno kanalizacijo ter rednim vzdrževanjem kanalizacijskega sistema.

Končna dispozicija fekalnih vod je čistilna naprava v Sevnici.

Meteorne vode se preko revizijskih jaškov, peskolovov in zadrževalnega bazena odvajajo v javno kanalizacijo. Onesnažene meteorne vode z manipulativnih utrjenih površin se vodijo preko lovilca olj in goriv ter zadrževalnega bazena v javno kanalizacijo.

Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji pridobiti vodno soglasje k projektni dokumentaciji od DRSV Novo mesto.

40. člen

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Vsi objekti v območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta morajo biti dimenzionirani in projektirani za potresno območje VIII. stopnje po lestvici MCS.

Zemljišče na parcelah št. 325/39, 325/42, 325/41, 318/8 in 325/5, vse k.o. 1379 Sevnica, se ne nahaja na območju vodnih zemljišč in vodotokov, ter ne posega na območje varstva pitne vode, erozijsko in

plazovito območje. Zemljišča so na poplavnem območju razreda preostale poplavne nevarnosti reke Save.

Obravnavana prostorska ureditev ne leži v erozijskem in plazljivem območju.

Kot ukrep varstva pred škodljivim delovanjem visoke podtalnice, se v nadaljnjih fazah projektiranja, skladno s tem odlokom, pridobi mnenje geologa in v skladu z njim prilagodi način gradnje.

Za projektiranje manj zahtevnih in zahtevnih objektov, se izdela geomehansko poročilo, ki natančneje določa vrsto temeljenja ter način odvodnjavanja padavinskih voda iz območja urejanja.

Vsi posegi v območju urejanja morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni skladno z geomehanskim poročilom.

V nobenem primeru se ne sme spuščati meteorne in drenažne vode nekontrolirano po terenu.

Obravnavana prostorska ureditev se nahaja v VIII. stopnji EMS potresne intenzitete s pospeškom tal 0,175 g. Pri načrtovanju nove zazidave in z njo povezanih ureditev je treba upoštevati projektni pospešek tal 0,175 v skladu z Eurocodom 8.

40.a člen

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Požar:

Za zagotovitev požarne varnosti bo zgrajeno hidrantno omrežje v sklopu ureditve območja z vodovodnim omrežjem. Zaščita pred širjenjem požara med objekti, kjer ni možno zagotoviti požarnovarnostnega odmika oziroma med prostori različne namembnosti, se izvede s protipožarnimi zidovi (zidovi brez odprtin), v primeru eventualnih odprtin morajo biti le-te izdelane iz ognjeodpornega materiala. V primeru požara je omogočen dostop gasilskim vozilom neposredno do objektov. Potrebno je zagotoviti dovolj delovnih površin za intervencijska vozila. Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu – zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu – študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

Potres:

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila za potresno odporno gradnjo Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) EC8 (SIST EN-1998). Ureditveno območje obravnavanega občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na območju, ki je na osnovi Ocene potresne ogroženosti RS, marec 2013 (Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje) uvrščeno v VIII stopnjo MCS s pospeškom tal 0,175g, kar mora biti upoštevano v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vsi posegi v območju prostorske ureditve morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni z upoštevanjem geološkega-geotehničnega poročila. V nobenem primeru se ne sme spuščati meteorne in drenažne vode nekontrolirano po terenu.

Zaščitni ukrepi:

Skladno s predpisi s področja graditve zaklonišč ni potrebno predvideti zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvovanji. Ureditveno območje obravnavanega občinskega podrobnega prostorskega načrta leži v bližini vodotoka Sava in leži v razredu preostale poplavne nevarnosti. Na območju OPPN prav tako ni visoke podtalnice, erozivnosti in plazovitosti terena.

40.b člen

Varstvo kulturne dediščine:

Območje predvidenih posegov leži v vplivnem območju kulturne dediščine EŠD 3349 Sevnica–Cerkev Marijinega vnebovzetja, ki so z veljavnimi planskimi in prostorsko izvedbenimi akti Občine Sevnica zavarovani kot kulturni spomenik oziroma stavbna dediščina. Režim varovanja na območju SD ZN –

območje IV je vplivno območje spomenika. Kulturna dediščina se mora med gradnjo varovati pred poškodovanjem in uničenjem.

Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte na območju si mora investitor pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojne enote ZVKD Slovenije k projektni dokumentaciji.

Varstvo arheoloških ostalin:

Pri predvidenih gradnjah je potrebno upoštevati le splošne zakonske ukrepe za varstvo arheoloških ostalin:

Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine izvaja konservatorski nadzor nad posegi v dediščino, zato jo je potrebno vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del pisno ali po elektronski pošti o tem obvestiti.

VII. TOLERANCE

41. člen

Načrtovani posegi v območju (situacija U6 Geodetska zazidalna situacija) lahko odstopajo v povečanje ali pomanjšanje 15%, oziroma znotraj gradbene meje, upoštevajoč faktor zazidanosti.

Tolerance pri izvedbi komunalne infrastrukture so dopustne v takih mejah, da ne povzročajo spremembo koncepta ureditve in sprememb lokacij predvidenih objektov in drugih predpisanih ureditev.

Spremembe navedenih toleranc so možne z izrisom iz sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta na podlagi strokovne utemeljitve in preverbe.

41.b člen

Pri realizaciji SD ZN 9 **in SD ZN 10** so dopustna odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju varnostnih, energetskih, prometnih, tehnoloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z energetskega, tehnološkega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika.

Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju **SD ZN** oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom.

41.a člen

Na območju urejanja so dovoljene naslednje tolerance:

– za lego objekta: načrtovani objekti se lahko gradijo z večjim odmikom kot je določeno v grafičnih prilogah, pod pogojem da se upošteva dovoljen odmik od sosednjih parcel in varstveni pas lokalne ceste,

– za horizontalni gabarit: vsebina posameznih predvidenih poslovno stanovanjskih objektov bo natančno definirana z izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, zato so možna večja odstopanja ±1,00 m od horizontalnih gabaritov določenih v grafičnih prilogah, pri čemer širina objektov ne sme presegati najširšega stanovanjskega objekta v neposredni bližini,

– za vertikalni gabarit: višina etaž mora biti prilagojena tehnološkim potrebam objekta in se definira z izdelavo projektne dokumentacije, presegati pa ne smejo višinskega gabarita najvišjega stanovanjskega objekta,

– za koto tal pritličja: objekti se prilagajajo koti manipulativnih površin, ki se prilagajajo vozišču ceste,

– dovoljena so odstopanja od določitve vhodov v objekt ali uvozov na parcelo za gradnjo, pod pogojem, da je zagotovljena preglednost na cesti in varnost prometa,

– dovoljena je združitev uvozov pod pogojem, navedenim v prejšnji alineji,

– dovoljena je združitev in delitev gradbenih parcel,

– pri prometni, komunalni in energetski infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih vodov, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrezne projektne dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri in ekonomičnejša investicijska vlaganja ob pogoju, da prestavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta izvedbenega načrta.

VIII. ETAPE IZVAJANJA

42. člen

V prvi fazi je potrebna izgradnja komunalne infrastrukture, predvsem kanalizacije, rekonstrukcija in izgradnja novih prometnic. Komunalna ureditev posameznih ožjih zazidalnih območij je možna fazno oziroma vzporedno z izgradnjo in ureditvijo novih objektov.

Dozidave na območju SD ZN se načrtujejo v dveh etapah, kot sledi:

I. etapa:

– dozidava vzdolž celotnega obstoječega objekta in

II. etapa:

– dozidava na severovzhodni in jugozahodni strani objekta ter

– možna nadzidava obstoječega objekta do višine 11,00 m.

Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme, in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela gospodarske javne infrastrukture, da se zagotavlja funkcioniranje objekta in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

42.a člen

Ureditveno območje SD ZN – območje IV, je mogoče izvajati postopno v takšnem obsegu, da je zagotovljena funkcija posameznih objektov in naprav in da se s tem ne poslabšujejo razmere na celotnem območju.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV

43. člen

Pri izvajanju posegov v prostor na obravnavanem območju je izvajalec dolžan zagotoviti dostope do obstoječih objektov in zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišča in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet.

Pri urejanju okolice in javnih površin mora investitor:

– ob izvedbi posega odstraniti plodno zemljo in jo začasno deponirati;

– po končani gradnji odstraniti začasne objekte gradbišča, odvečni gradbeni material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.

– pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih naprav, ki so tangirani pri predmetni gradnji.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

44. člen

SD ZN 10 je stalno na vpogled na Občini Sevnica in na Upravni enoti Sevnica.

45. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

46. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 350-_____

Sevnica, dne __._____2027

Župan

Občine Sevnica