

C7 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

Razlogi za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosese ob Drožanjski cesti – zahod (OPPN-81-15)

Razlogi za pripravo OPPN so v prejetih pobudah in izkazanih razvojnih potrebah pobudnikov: Doma upokoencev in oskrbovancev Impoljca, Osnovne šole Ana Gale Sevnica in Občine Sevnica. DUO Impoljca se sooča z vse večjim problemom zagotavljanja zadostnih in ustreznih kapacitet za institucionalno varstvo starejših oseb. V obstoječih starejših objektih standardi bivanja niso v skladu z veljavnimi normativi, zato je nujen pristop k tehnološkim izboljšavam in zagotavljanju novih nastanitvenih kapacitet. OŠ Ana Gale Sevnica (šola za otroke s posebnimi potrebami) je trenutno locirana v samem središču Sevnice, vendar je v zelo slabem stanju in je po mnenju strokovnjakov edina rešitev izgradnja nove šole. Poleg eno- in dvostanovanjske gradnje je na delu območja predviden tudi sklop umestitve primernih kapacitet za različne ciljne skupine starejših v občini Sevnica (širitev kapacitet za institucionalno varstvo starejših oseb - dom 4. generacije, medgeneracijskega centra v neposredni povezavi na območje doma upokoencev in gradnja oskrbovanih stanovanj).

Postopek priprave OPPN Drožanjska - zahod

Postopek priprave OPPN za stanovanjsko sosese ob Drožanjski cesti – zahod (OPPN-81-15) poteka v skladu z Zakonom o urejanju prostora; ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17).

Občina Sevnica je v avgustu 2019 pripravila Izhodišča za pripravo OPPN za stanovanjsko sosese ob Drožanjski cesti – zahod (OPPN-81-15). V septembru 2020 je bila izdelana ureditvena situacija obravnavanega območja.

Na podlagi izhodišč je bil objavljen Sklep o postopku priprave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosese ob Drožanjski cesti – zahod (OPPN-81-15) (Ur. l. RS, št. 53/19) ter pridobljena identifikacijska številka prostorskega akta, ki je 1341.

V skladu z zakonom o urejanju prostora je Občina Sevnica pri oblikovanju izhodišč zagotovila sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki javnega posveta, ki je bil organiziran v juliju 2021 ter od nosilcev urejanja prostora pridobila smernice za načrtovanje ter mnenja o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. Na podlagi pridobljenih smernic nosilcev urejanja prostora je Občina naročila izdelavo strokovnih podlag in sicer predhodne arheološke raziskave ter elektrifikacijo območja.

Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje je na podlagi izdanih mnenj presodilo, da za OPPN ni potrebna izdelava celovite presoje vplivov na okolje.

Na podlagi izvedenega javnega posveta ter pridobljenih pripomb bližnjih stanovalcev Drožanjske ceste je bila izdelana novelacija ureditvene situacije, ki načrtuje manjšo gostoto pozidave ter več javnih zelenih površin. Nova situacija, potrjena s strani stanovalcev Drožanjske ceste, je bila podlaga za izdelavo osnutka OPPN, ki je bil posredovan vsem nosilcem urejanja prostora, da izdajo svoje mnenja na osnutek.

V času od oktobra 2021 do marca 2022 so potekala usklajevanja z nosilci urejanja prostora ter bila pridobljena vsa pozitivna mnenja. Zavod kableske televizije Sevnica se pozivu za izdajo mnenja na osnutek ni odzval.

V marcu 2022 je bil izdelan dopolnjen osnutek podrobnega načrta za potrebe javne razgrnitve. Javna razgrnitev je potekala od 22. marca do 21. aprila 2022. Javna obravnava je bila organizirana 13. aprila 2022. V času javne razgrnitve ter javne obravnave ni bilo podanih pripomb in predlogov na dopolnjen osnutek OPPN.

25. maja 2022 je bil Občinski svet Občine Sevnica seznanjen (1. branje) z izdelanim gradivom ter potekom javne razgrnitve. Občinski svet je potrdil pripravljeno gradivo.

V juniju 2022 je bil dopolnjen osnutek posredovan tudi na ZRMK, da preverijo ali načrtovana pozidava negativno vpliva na geološko stanje terena. Po preveritvi ureditvene situacije je bilo s strani ZRMK predlagano, da se gradbena parcela za gradnjo enostanovanjske stavbe v skrajnem južnem delu območja (na koncu dostopne ceste C5) preoblikuje oz zmanjša, da se izognemo kritičnim območje plazanja. Na podlagi ponovne preučitve je pripravljavec prostorskega akta sprejel odločitev, da se lokacija izbriše. S tem se tudi skrajša dostopna cesta C5 oz. se ohrani obračališče, sosednji gradbeni parceli pa se preoblikujeta.

V juniju 2022 se je pripravil predlog podrobnega načrta, ki je bil posredovan vsem nosilcem urejanja prostora, da podajo mnenja na predlog OPPN.

Obrazložitev načrtovanih ureditev

Območje stanovanjske soseske Drožanjska – zahod je vpeto med javno cesto JP594411 Dobra – sv. Rok – Brezje na zahodni strani, obstoječo stanovanjsko sosesko ob Drožanjski cesti na vzhodni strani, lokalno zbirno cesto LK373091 NHM – Grič – Drožanjska na južni strani ter kmetijskimi zemljišči in individualno pozidavo na severni strani. Obstoječi teren pada iz smeri zahoda proti vzhodu.

Zaradi geološko zahtevnejšega terena je Občina Sevnica naročila izdelavo strokovnih podlag in sicer:

- Geološko geomehansko poročilo in hidrogeološko poročilo z izvedbo predhodnih raziskav za območje OPPN stanovanjska soseska ob Drožanjski cesti – zahod, št. DN 2006727, marec 2020, izdelal ZRMK ter
- Hidrogeološko poročilo za OPPN občine Sevnica – stanovanjska soseska ob Drožanjski cesti – zahod, št. 631-115/2020, maj 2020, izdelal Geološki zavod Slovenije.

Zgoraj izdelane strokovne podlage so na območju določile geološko prelomnico, območje katere je lahko brez dodatnih raziskav zelo problematično za pozidavo, zato so na območju prelomnice ter vzhodno od nje načrtovane predvsem javne zelene površine z gosto avtohtono zasaditvijo. Izjema je ena lokacija z individualno stanovanjsko gradnjo v skrajnem jugovzhodnem delu območja (pod brežino) ter območje severovzhodno od prelomnice (devet gradbenih parcel za individualno stanovanjsko gradnjo ter parcela za gradnjo zadrževalnika).

Območje najprimernejše za gradnjo je zahodni del območja OPPN kjer je predvidena gradnja predvsem večstanovanjskih stavb, stavb za posebne družbene skupine (upokojenski dom, oskrbovana stanovanja...) ter stavbe za izobraževanje (šola,...). V manjšem južnem in osrednjem delu pa je načrtovana individualna stanovanjska pozidava.

Poleg gradnje stavb je na območju načrtovana postavitev nove transformatorske postaje ob javni poti JP 594411 Dobra – sv. Rok – Brezje, rekonstrukcija obstoječih javnih prometnic ter gradnja novih. Slepe ulice se zaključijo z obračališči. Javne prometnice se opremijo z javno razsvetljavo.

Na območju OPPN je načrtovana gradnja gospodarske javne infrastrukture (vodovod, ločen kanalizacijski sistem, elektrika, plinovod in telekomunikacijsko omrežje). Za preprečitev hipnega odtoka padavinskih voda se izvedejo ustrezni zadrževalniki.

Območje se opremi z ekološkimi otoki.