

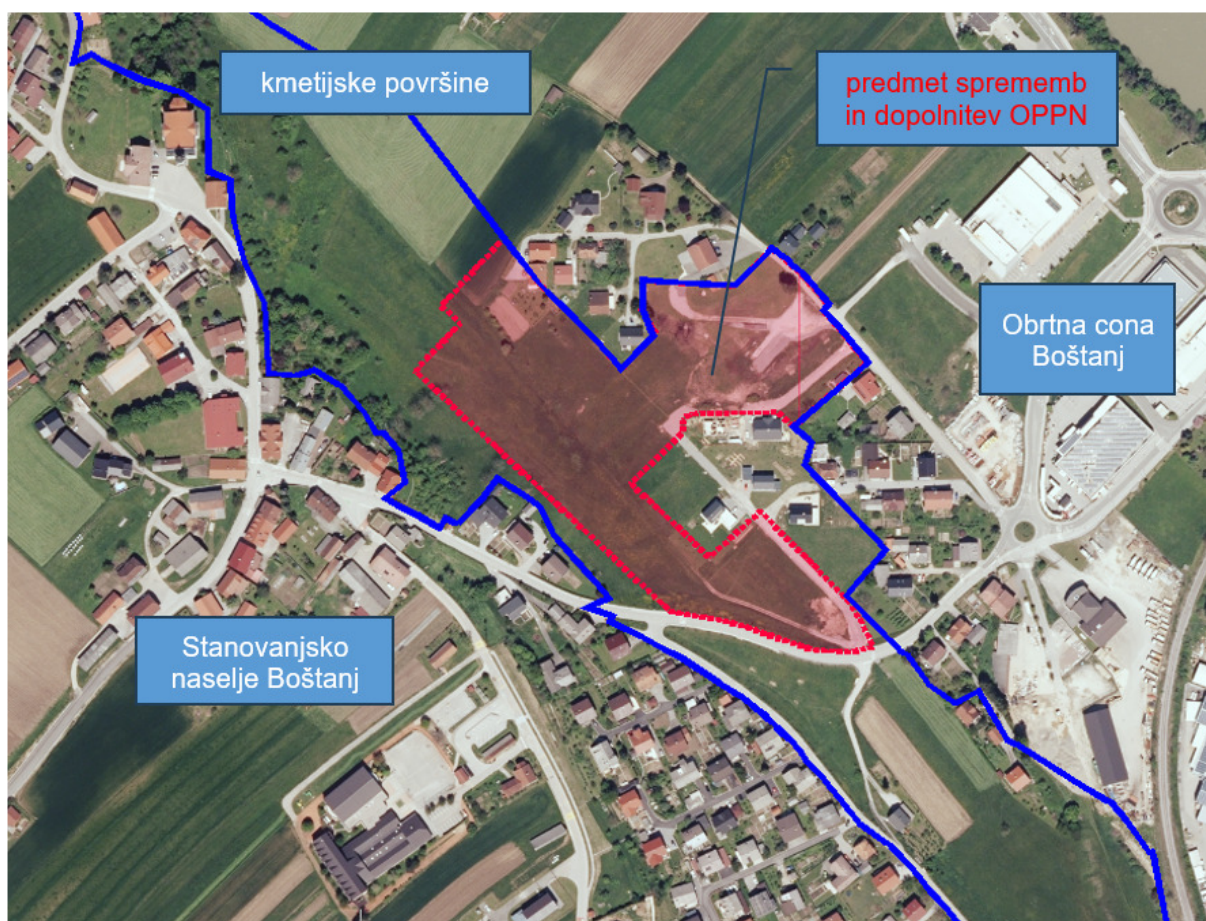
C8 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

1. RAZLOG ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV PODROBNEGA NAČRTA

Namen priprave in izdelave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Boštanj - Sv. Križ (v nadaljevanju SD OPPN 2) je izdelati spremembo prostorskega akta, ki velja na območju Boštanja, kjer velja Odlok občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Boštanj - Sv. Križ (Uradni list RS, št. 63/16 in 44/23).

V trenutno veljavnem OPPN je območje sprememb in dopolnitev namenjeno ureditvi osrednjega centralnega trga za druženje in zbiranje stanovalcev stanovanjske soseske ter gradnji atrijskih vrstnih hiš ter večstanovanjskih terasastih stavb. Načrtovane ureditve so nezanimive za trenutno stanje na nepremičninskem trgu oz. ne sledijo povpraševanju na trgu.

Predmet SD OPPN 2 je načrtovanje enodružinske stanovanjske gradnje. Parcelacija gradbenih parcel sledi lastništvu zemljišč ter že načrtovani prometni mreži iz katere se uredijo posamezni dostopi do gradbenih parcel.



Slika 1: Prikaz območja sprememb in dopolnitev OPPN za stanovanjsko sosesko Boštanj – Sv. Križ

2. POSTOPEK PRIPRAVE SD OPPN 2

Občina Sevnica je postopek priprave SD OPPN 2 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 in 25/25 – odl. US); v nadaljevanju ZUreP-3, torej ob smiselni uporabi določb, ki veljajo za postopek priprave OPN oziroma OPPN.

V oktobru 2024 je bilo izdelano gradivo za potrebe izdaje mnenja Zavora RS za varstvo narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti presoje sprejemljivosti na varovana območja. Na podlagi gradivo 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, da podajo svoje usmeritve za pripravo sklepa o pripravi in osnutka SD OPPN 2. Prav tako je bil izdan poziv za zainteresirano javnost, da poda svoje predloge, pripombe, usmeritve. V sklopu javnega poziva je svoje pripombe in predloge podal tudi Svet Krajevne skupnosti Boštanj, ki jih je posredoval pripravljavcu SD OPPN 2 (Občini Sevnica).

Na podlagi preučitve vseh pridobljenih usmeritev je prišlo do odločitve s strani pripravljavca SD OPPN 2, da se gre v razširitev območja tudi na del lamele VII. Za to območje je bila izdelana posebna strokovna podlaga.

Zaradi razširitve meje SD OPPN je ZRSVN izdal dopolnitev mnenja, ki pa ni vplivalo na že sprejeto odločitev, da vpliva na naravo ni pričakovati.

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

Župan Občine Sevnica je maja 2025 sprejel Sklep o pripravi SD OPPN 2.

Aprila in maja 2025 so bila izvedena usklajevanja z nosilci urejanja prostora. Izdelan je bil osnutek SD OPPN 2, ki je bil v maju 2025 poslan naročniku in pripravljavcu (Občina Sevnica) v pregled in potrditev ter posredovan vsem nosilcem urejanja prostora v prva mnenja.

V mesecu juliju so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora.

Javna razgrnitev osnutka SD OPPN 2 bo potekala v času od petka 18.7.2025 do ponedeljka 18.8.2025. Gradivo bo v času javne razgrnitve objavljeno na spletnem portalu Občine Sevnica na povezavi: <https://www.obcina-sevnica.si/sl/prostorski-portal/prostorski-akti/2024100709215497/spremembe-in-dopolnitve-obcinskega-podrobnega-prostorskega-nacrta-za-stanovanjsko-sosesko-bostanj-%E2%80%93-sv-kriz>

Javna obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta bo v sredo 6.8.2025 s pričetkom ob 17.00 uri v prostorih TVD Partizan, Boštanj 31, 8294 Boštanj.

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

Obravnavano območje sprememb in dopolnitev se nahaja med kmetijskimi površinami na severu, poslovno cono Boštanj na severovzhodu in stanovanjskih zaledjem naselja Boštanj proti jugu in jugozahodu.

Območje sprememb in dopolnitev je velikosti ca. 3,1 hektara in zajema naslednja zemljišča s parc. št. del 294/8, del 294/10, del 294/15, del 294/20, del 294/21, del 294/22, del 294/28, del 294/30, 294/56, 294/57, del 297/6, del 299/3, del 300/10, del 300/15, 300/17, 300/18, 300/19, 300/20, 302/9, 303/11, del 303/17, 303/18, 303/21, 303/22, 303/23, 303/24, 303/25, 303/26, 304/8, 304/10, del 304/13, del 304/14, 304/16, 304/17, del 304/18, 306/10, 306/11, del 307/4, del 307/9, del 307/10, 307/13, del 307/14, 307/15, 307/16, del 311/1, del 311/3, 311/5, del 312/3, del 312/4, 312/5, 312/6, del 329/11, del 330/1, del 330/5, 1015/4, del 1015/10 in del 1033, vse v katastrski občini Boštanj (1381).

Na območju sprememb in dopolnitev podrobnega načrta je načrtovana gradnja 21 novih stanovanjskih stavb. V sklopu posamezne gradbene parcele se načrtuje osnovna stavba s pripadajočimi aneksi / izzidki. Velikost osnovne stavbe je določena z upoštevanjem faktorja zazidanosti in zelenih površin ter odmiki od sosednjih parcel. Etažnost je P+1 oz. P+2. Streha je načrtovana dvokapna. Aneksi oz. izzidki in dozidave imajo lahko ravno streho, ki je lahko ozelenjena. V sklopu posamezne gradbene parcele se lahko poleg osnovne stavbe načrtuje tudi pritlična pomožna stavba velikosti do 50 m².

Za dostop do posamezne gradbene parcele se izvede javna prometnica z enostranskim pločnikom.

Na območju sprememb in dopolnitev se izvedeta tudi dve javni površini in sicer v severnem in južnem delu območja. V sklopu javnih površin se načrtujejo parkovne ureditve, postavitve otroških igral, urbane opreme, ureditev pešpoti, zasaditev avtohtonih visokoraslih dreves ter tudi ureditev javnih parkirišč.



Slika 2: Prikaz območja SD OPPN 2



Slika 3: Prikaz prereza

Za potrebe priključevanja načrtovanih stavb na omrežje gospodarske javne infrastrukture je potrebno izvesti nadgradnjo obstoječe infrastrukture. Gospodarska javna infrastruktura je načrtovana predvsem v komunalnem koridorju, ki poteka po javnih prometnih površinah.

Vodovod: Izvede se dograditev javnega vodovodnega omrežja. Za potrebe požarne varnosti se izvedejo nadzemni hidranti.

Kanalizacija: Izvede se nov ločen sistem kanalizacije. Komunalne odpadne vode iz stavb se odvajajo v obstoječ javni kanalizacijski kolektor s končno dispozicijo v čistilni napravi Sevnica. Čiste padavinske vode se spelje v javno padavinsko kanalizacijo. Potencialno onesnažene padavinske vode se predhodno očisti v lovilcu olj.

Na višjeležečem delu parcel vzdolž lamele VII. se na podlagi geomehanskih raziskav lahko izvede drenaža za odvodnjo zalednih voda.

Elektrika: Izvede se nizkonapetostno elektro omrežje iz bližnjih transformatorskih postaj. Načrtovana je predstavitev obstoječega sredjenapetostnega elektro voda.

Telekomunikacije: Izvede se dograditev telekomunikacijskega omrežja.

Plinovod: Možna je izgradnja plinovodnega omrežja iz bližnje MRP Sevnica.

Odpadki: Na območju se uredijo ekološki otoki za ločeno zbiranje odpadkov.

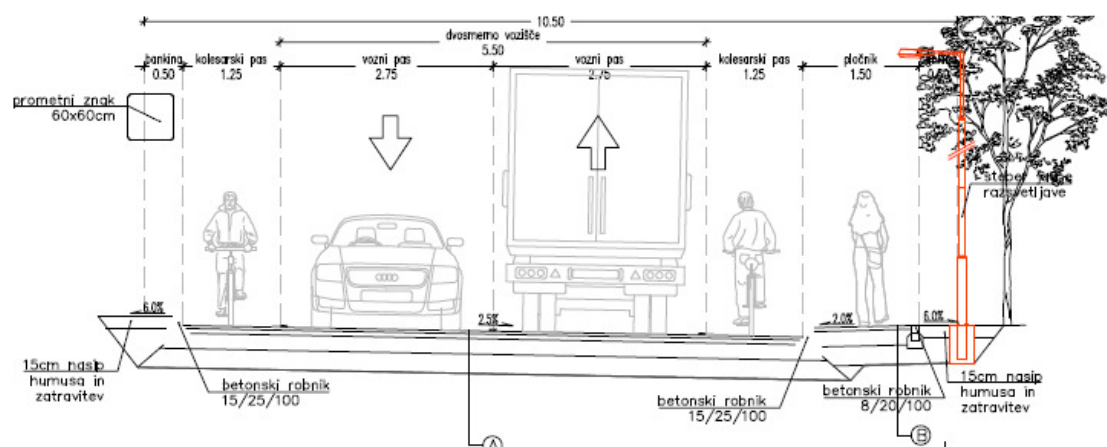
Usklajevanje glede glavne ceste »P« oz. osrednje lokalne ceste (osrednja LC)

Osnovni prostorski akt načrtuje potek osrednje LC v smeri sever – jug skozi celotno območje OPPN in predstavlja »hrbtenico« prometnega napajanja načrtovanega območja. Širina lokalne ceste je prevedena 6,00 m, v odloku pa je podana toleranca, ki dovoljuje širino min. 5,00 m.

Osnovni odlok predvideva od osrednji LC dvosmerni kolesarski promet, ki se vodi ločeno od vozišča ceste. Zaradi te zahteve je bila izdelana projektna dokumentacija »Gospodarska javna infrastruktura za območje stanovanjske soseske Boštanj – Sv. Križ, 1. faza«, št. proj.: PGD-454/17, september 2017, izdelal: STIA, d. o. o., Novo mesto, tudi zasnovana tako, da je bila vzdolž osrednje LC načrtovana obojestranska steza namenjena mešanemu prometu (pešci in kolesarji) v širini 2 x 2,95 m. Ker odlok prav tako dovoljuje izvedbo vsaj enosmerne kolesarske steze smo z SD OPPN omogočili umestitev cestnega profila v širini 10,45 m (1,50 m pločnik + 6,00 m vozišče + 2,95 m večnamenska steza). S prometno varnostnega vidika je smiselno, da se s prostorskim aktom vsaj na eni strani vozišča dopusti možnost umestitve kolesarske steze, ki je ločena od vozišča ceste. S tem je »rezerviran« prostor za prihodnjo ureditev takšne steze, če se bo izkazalo, da bo območje generiralo povečanje te vrste prometa.

V primeru, da bi se kolesarski pas umestil na vozišče LC je širina le te še vedno 10,50 m saj mora biti vsaj na eni strani umeščen pločnik za pešce (karakteristični prečni profil 2).

Prav tako odlok (45. člen – tolerance) omogoča umestitev kolesarskega pasu na vozišče osrednje LC, kar pa je predmet projektne dokumentacije.



Usklajevanje glede pogojev Ministrstva za kulturo in Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Celje

Ministrstvo za kulturo je podalo negativno mnenje na osnutek SD OPPN (mnenje št. 35012-115/2024-3340-11 z dne 10.6.2025). Vse prijete pripombe in priporočila smo preučili in podali naslednje obrazložitve in utemeljitve:

Na osnovni prostorski akt, ki je bil potrjen v letu 2016 je bilo izdano pozitivno mnenje Ministrstva za kulturo oz. ZVKD, kar pomeni, da so bili predlaganimi prostorsko izvedbenimi pogoji potrjeni z strani ministrstva oz. zavoda. Prav tako s temi spremembami spreminjamo tipologijo zazidave in sicer iz višje blokovne pozidave v bistveno nižjo gradnjo individualnih stanovanjskih hiš. To pomeni, da bo vizualna izpostavljenost načrtovane pozidave bistveno manjša od tiste, ki je bila načrtovana v osnovnem prostorskem aktu. Prav tako območje ni naselbinska dediščina. Manjši del lamele IV. posega v vplivno območje cerkve. V prostoru se je zgradilo že nekaj stanovanjskih stavb, ki imajo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje kar pomeni, da so upoštevani izvedbeni pogoji iz osnovnega akta na katerega je ministrstvo oz. zavod podal pozitivno mnenje. Iz spodnje fotografije je razvidno, da imajo vse nove stavbe sivo kritino in, da so nekatere stavbe etažnosti P + 1 oz. imajo kolenčni zid višji od 1 m (ca. 1,5 m).



Če upoštevamo zgoraj navedena dejstva je odlok oblikovan tako, da čimbolj upošteva usmeritve ministrstva, ki je na dodatno obrazložitev in dopolnitev odloka podalo pozitivno mnenje.

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

Na predmetnem območju je sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Boštanj - Sv. Križ (Uradni list RS, št. 63/16 in 44/23). Osnovni izvedbeni akt je razdeljen na deset lamel. Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo na del lamele III, lamelo IV., lamelo VI. in lamelo VII.

V nadaljevanju je podana obrazložitev skladnosti sprememb in dopolnitev podrobnega načrta s hierarhično višjim prostorskim aktom, t.i. Občinskim prostorskim načrtom Občine Sevnica (Odlok 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 in 58/23).

Območje sprememb in dopolnitev podrobnega načrta posega na del enote urejanja prostora BO24.pin in BO27.pin. V obeh enotah urejanja prostora je v veljavi podrobni izvedbeni načrt.

84. člen

(Državni prostorski akti/prostorski izvedbeni načrti - gradbene enote varovanja meril veljavnih prostorsko izvedbenih načrtov)

3.4.2.2.26

.pin - GE varovanje meril veljavnih prostorsko izvedbenih načrtov		UTEMELJITEV
1.0	Namenska raba (ONR), podrobnejša namenska raba (PNR), namembnost GE.	
	(ONR): stavbna zemljišča, (PNR): vse vrste območij stavbnih zemljišč, namembnost GE: v skladu z merili veljavnih PIN oziroma DPN.	SS – stanovanjske površine
2.0	Dopustni tipi stavb na GE	
2.1	Glavne stavbe – tip, število, število etaž	Opređeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
2.2	Pomožne stavbe – število, število etaž	Opređeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu. V kolikor niso opređeljene 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	Opređeljeni v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu. V kolikor ni v nasprotju z opređelitvami. 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	Opređeljeno v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.0	Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	
4.1	Organizacija prostora	Opređeljena v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.2	Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje in žive meje	Opređeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.3	Velikost GE, posebnosti parcelacije	Opređeljena v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.4	Druge določbe urbanističnega oblikovanja	Opređeljene 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.