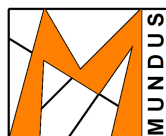


Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od PIP v EUP DB12.tm za vrtec Panorama – Boštanj

Naročnik in pripravljavec:
OBČINA SEVNICA
Glavni trg 19a, 8290 Sevnica



Izdelovalec elaborata:
M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

V2 Dopolnitev MOP, marec 2021

Faza: **POBUDA**
Kraj in datum: **Artiče, februar 2021**

Št. projekta: **2103**
Št. izvodov: **1 (+digit)**

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: _____



Naloga:

**Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od PIP
v EUP DB12.tm za vrtec Panorama – Boštanj**

Številka projekta:

2023

Kraj in datum:

Artiče, februar 2021

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: _____

Naročnik:

OBČINA SEVNICA, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica

Kontaktna oseba naročnika:

Dušan Markošek,

dusan.markosek@obcina-sevnica.si, 07-81-61-236, 041-480-093.

Pripravljaivec:

OBČINA SEVNICA, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica

Izdellovalec:

M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,

Mateja Sušin Brence s.p.

Artiče 54i, 8253 Artiče

št. mobilnega tel.: 041/ 386 572

e-mail: mateja@mmundus.si

www.mmundus.si

Odgovorni predstavnik podjetja:

Mateja Sušin Brence

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 0928

Organ, ki je sprejel sklep:

Občinski svet Občine Sevnica

Datum sprejema sklepa:

..... seja Občinskega sveta, dne

**Podatki o objavi sklepa
v uradnem glasilu:**

.....

VSEBINA

• TEKSTUALNI DEL

1	UVOD	6
1.1	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO	6
1.1.1	Namen lokacijske preveritve:	6
1.1.2	Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:	6
1.1.3	Kratek opis zelenega posega:	6
1.1.4	Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta	7
2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	8
2.1	ŠIRŠE OBMOČJE	8
2.2	OŽJE OBMOČJE	9
2.3	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	11
➤	Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	11
3	PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA	12
3.1	RAZVOJNE POTREBE DEJAVNOSTI	12
3.2	INVESTICIJSKA NAMERA	13
3.2.1	Opis nameravane gradnje	13
3.2.2	Infrastruktura	14
3.2.3	Grafični prikazi investicijske namere	15
4	PRIKAZ IN ANALIZA STANJA PROSTORA	17
4.1	OBSTOJEČE STANJE	17
4.1.1	Ustvarjene danosti širšega območja	17
4.1.2	Naravne danosti lokacije	17
4.2	OBSTOJEČE UREDITVE	17
4.3	INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA	20
4.3.1	Priključevanje na infrastrukturo	20
4.3.2	Varovalni pasovi	20
4.4	VARSTVENI režimi	21
4.5	ZBIRNA UGOTOVITEV VPLIVA NA VAROVALNE PASOVE INFRASTRUKTURE IN VARSTVENE REŽIME	21
5	IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	22
5.1	VELJAVNI PROSTORSKI AKT	22
5.2	STRATEŠKI DEL OPN	22
5.3	IZVLEČEK IZ IZVEDBENEGA DELA OPN	23
5.3.1	Namenska raba	23
5.3.2	PIP, OPN	23
5.4	DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI	27
5.5	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	27
6	INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP	28
6.1	PIP, KI JE PREDMET LP	28
6.2	PREDLOG ODSTOPANJA OD PIP	28
6.3	OBRAZLOŽITEV ODSTOPANJA OD PIP	28
6.3.1	Ustreznost lokacije za opravljanje dejavnosti	29

6.4	VPLIV ODSTOPANJA OD PIP	29
➤	DODATNI PIP	30
6.5	SKLADNOST Z OSTALIMI PIP	30
7	UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO	
	POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2	31
7.1	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	31
7.2	UTEMELJITEV GLEDE NAMENSKE RABE PROSTORA	31
7.3	UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	31
7.4	IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA DOPUSTNOST INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA	33
8	VIRI	37
➤	Seznam podatkovnih virov:	37
➤	Seznam uporabljene dokumentacije pri pripravi elaborata:	37
9	PRIKAZI OBMOČIJ	39
9.1	SLIKE PRIKAZOV	39
9.2	DIGITALNI GRAFIČNI DEL	40
9.2.1	Območje LP v vektorski obliki	40
9.2.2	Izvirno območje LP	40
9.2.3	Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP	40

Digitalne priloge:

- 1_obmocje LP
- 2_izvirno_obmocje_LP_na_OPN
- 3_izsek_iz_ZKP_TM

• KAZALO SLIK

Slika 1:	Lokacija nameravane gradnje v širšem prostoru, vir:PISO	8
Slika 2:	Lokacija nameravane gradnje v širšem prostoru (zračni posnetek), vir:PISO	8
Slika 3:	Bližina OŠ Boštanj, vir: Google zemljevidi	9
Slika 4:	Pogled na Sevnico z območja LP	10
Slika 5:	Območje nameravane gradnje, objekt Panorama, vir: PISO	10
Slika 6:	Območje LP, povzeto po DGD	11
Slika 7:	Situacija – zunanja ureditev	15
Slika 8:	Fasade objekta	16
Slika 9:	Grajena struktura prostora, vir:PISO	17
Slika 10:	Pogled z Z smeri, s smeri lokalne ceste - glavna, vstopna fasad	18
Slika 11:	Pogled z JZ smeri, terasa	18
Slika 12:	Pogled z JV smeri, terasa in balkon	19
Slika 13:	Pogled z V smeri	19
Slika 14:	Pogled z SV smeri	19
Slika 15:	Obstoječa infrastruktura, vir:PISO	20
Slika 16:	Območje LP Izsek iz grafičnega dela OPN, PNRP, vir: PISO	23
Slika 17:	Obstoječa urejena šolska pot	29
Slika 19:	Izvirno območje LP (rdeče) in območje LP (zeleno) na ZKP	39
Slika 20:	Izvirno območje LP (rdeče) in območje LP (zeleno) na PNRP OPN	39

• PRILOGA

P1 k ELP: Izsek iz DGD za lokacijsko preveritev – opis skladnosti z OPN in »Pravilnikom o vrtcih«

TEKSTUALNI DEL

Uporabljene okrajšave v tekstu:

CU	osrednja območja centralnih dejavnosti
EUP	Enota urejanja prostora
GE	Gradbena enota
LP	Lokacijska preveritev
OPN	Občinski prostorski načrt
PIP	Prostorsko izvedbeni pogoji
ZUreP-2	Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)

1 UVOD

1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Obstoječi stanovanjsko - gostinski objekt Gostišča Panorama je že dlje časa zapuščen. Lastnik ga želi obnoviti in mu omogočiti ustrezne pogoje za opravljanje centralne dejavnosti. Objekt se bo rekonstruiral predvsem zaradi potrebne energetske sanacije. Ker se lokacija nahaja v bližini OŠ Boštanj, je Občina Sevnica izkazala interes po vzpostavitvi dislocirane enote vrtca z zagotavljanjem 4 oddelkov varstva predšolske vzgoje. Za te potrebe je potrebno spremeniti tudi namembnost objekta.

Način urejanja na območju nameravane gradnje določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sevnica, (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 – popr., 57/13, 1/16, 17/16 in 33/18 (v nadaljevanju: OPN), ki na območju nameravane gradnje določa enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako DB12.tm in namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), vendar pa s prostorsko izvedbenimi pogoji (v nadaljevanju: PIP) ne predvideva objektov za vzgojno izobraževalne dejavnosti, ki so sicer dopustne na predmetni namenski rabi.

Glede na porast št. rojstva otrok ima Občina Sevnica prostorske težave zagotavljati ustrezne kapacitete predšolske vzgoje. Do septembra mora nujno zagotoviti dodatne prostore vrtca. Izdelana je bila Analiza stanja šolske in predšolske vzgoje ter načrt razvoja potrebnih investicij za naslednje obdobje (pripravila Občina Sevnica, septembra 2020), od koder izhaja predlog zagotavljanja potrebnih kapacitet s spremembo namembnosti objekta na tej lokaciji. Ker drugi postopki sprememb akta (SD OPN ali izdelava OPPN) ne omogočajo ustrezne časovne realizacije, je edina možna varianta za zagotovitev ustrezne podlage prostorskega akta za nameravano gradnjo lokacijska preveritev.

Za potrebe izvedbe investicijske namere se na podlagi 129. člena ZUreP-2 pristopi k postopku LP. Izdela se elaborat LP, s katerim se za doseganje gradbenega namena utemelji in določi odstopanje od pogoja OPN, ki **določa dopustno vrsto objektov na predmetni namenski rabi**.

LP predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja za nameravan poseg ob izpolnjevanju ostalih PIP-ov.

1.1.1 Namen lokacijske preveritve:

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2)

1.1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša¹:

Gradbena parcela na parc. št.: 452/3, 453/2 in del 456, vse k.o. 1381- Boštanj, v skupni velikost cca. 2519 m².

1.1.3 Kratek opis zelenega posega:

Rekonstrukcija, prizidava in sprememba namembnosti objekta Panorama v Boštanju. Stanovanjsko - gostinski objekt se energetske sanira in prizida. Spremeni se mu namembnost za potrebe vrtca z zunanjim igriščem in parkiriščem. Pobudnik za postopek lokacijske preveritve je Občina Sevnica.

¹ Prikaz območja LP na načrtu parcel, slika 6

1.1.4 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Predmet LP je individualno odstopanje od PIP, ki določa dopustno vrsto objektov (točka 2.1. 66. člena in 95. člena OPN) in sicer, da se skladno s podrobnejšo namensko rabo prostora dopusti tudi:

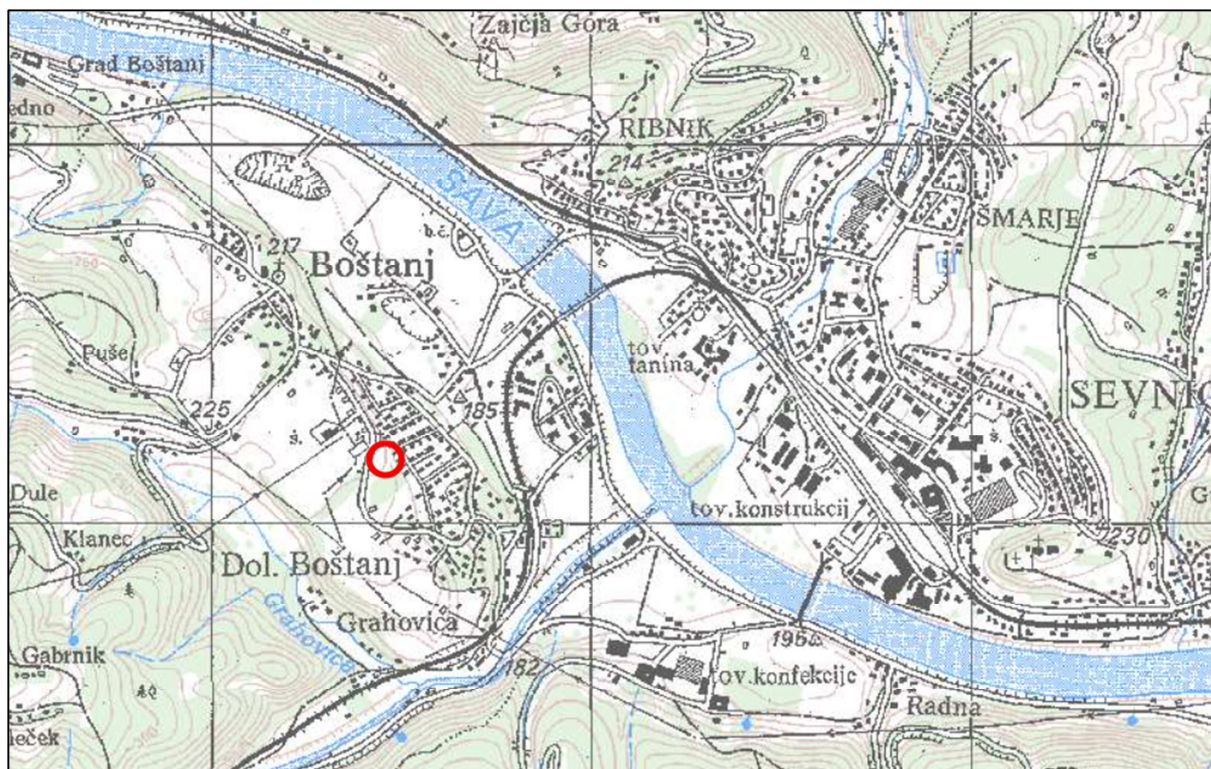
- 12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.

Na območju LP se za potrebe izvajanja dejavnosti P 85.10 Predšolska vzgoja dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenega pogoja o dopustnih tipih stavb na območju enote urejanja prostora DB12.tm, določenega v točki 2.1. 66. člena in v 95. členu OPN, in sicer na način, da se dopusti gradnja (sprememba namembnosti) vrtca, ki se po veljavni klasifikaciji objektov klasificira kot 12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo ob upoštevanju ostalih PIP OPN in pogojev Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/8, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17).

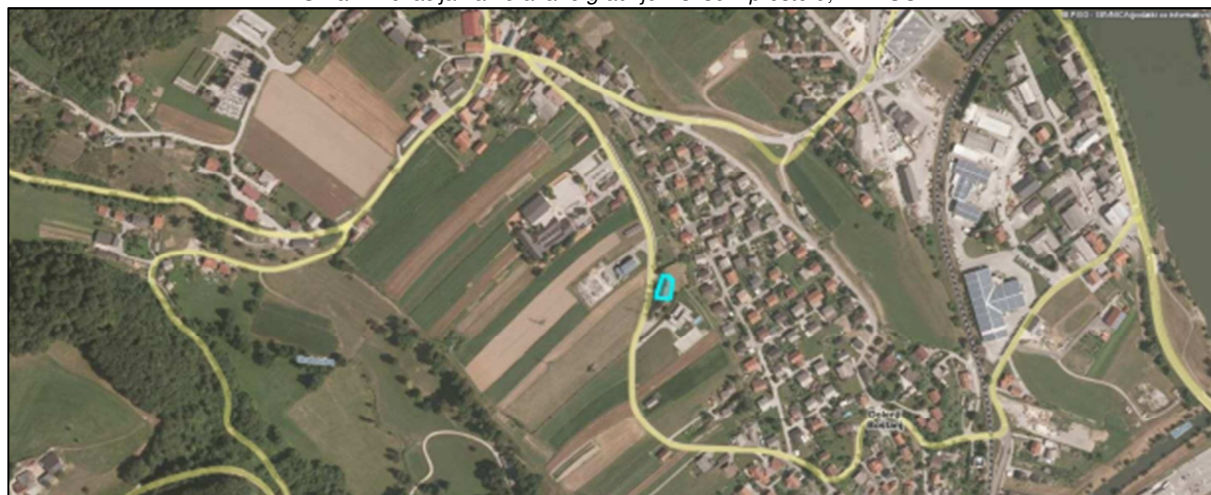
2 OBMOČJE LOKAČIJSKE PREVERITVE

2.1 ŠIRŠE OBMOČJE

Lokacija LP se nahaja na zahodnem bregu reke Save, na vrhu manjše vzpetine, ob robu stanovanjskega naselja Dolnji Boštanj.



Slika 1: Lokacija nameravane gradnje v širšem prostoru, vir:PISO



Slika 2: Lokacija nameravane gradnje v širšem prostoru (zračni posnetek), vir:PISO

Obstoječ gostinski objekt Gostišča Panorama se nahaja v oddaljenosti le 150 m od OŠ Boštanj, v sklopu katere se že odvija predšolska vzgoja kot enota Boštanj, Vrtca Ciciban Sevnica.



Slika 3: Bližina OŠ Boštanj, vir: Google zemljevidi

2.2 OŽJE OBMOČJE

Predmetno zemljišče se nahaja vzdolž lokalne ceste LC 372342 Boštanj - Dolenji Boštanj, na vrhu hriba s pogledom na Sevnico. Zemljišče je oblikovano kot dvo-nivojski plato vzporeden z lokalno cesto. V severnem delu zemljišča je zgrajen stanovanjsko-gostinski objekt.



Slika 4: Pogled na Sevnico z območja LP

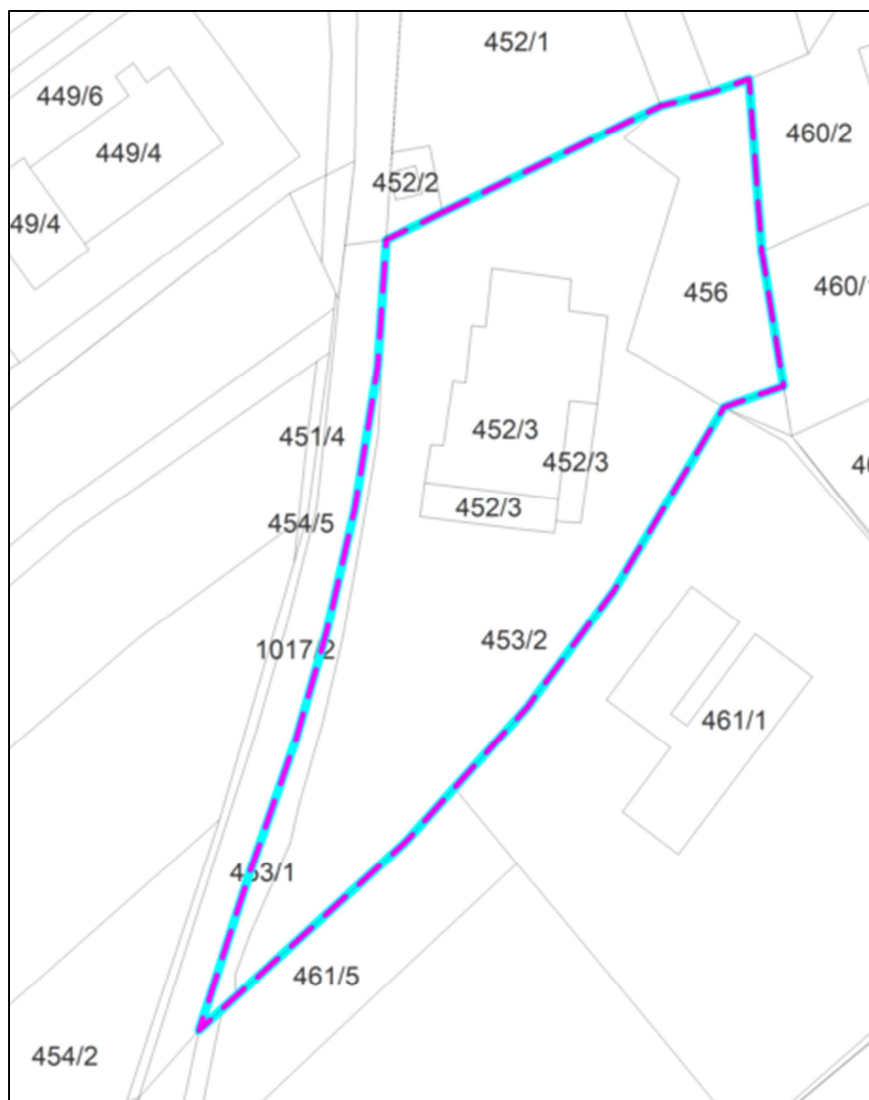


Slika 5: Območje nameravane gradnje, objekt Panorama, vir: PISO

2.3 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

➤ Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parc. št.: 452/3, 453/2, del 456, k.o. 1381 - Boštanj



Slika 6: Izvorno območje LP = območje LP, vir ZKP

Določitev območja LP je vezano tudi na območje PNRP in EUP. Gradbena parcela obstoječega objekta po projektni dokumentaciji v izdelavi zajema poleg območja LP tudi preostali del parc.št. 456, k.o. Boštanj.

Območje LP (in izvorno območje LP) je prikazano v grafičnem delu v točki 9. tega elaborata in v vektorski obliki priloženo k LP, kjer je v opisnih podatkih podana tudi natančnejša velikost območij.

Pobudnik LP je Občina Sevnica, ki bo uporabnik objekta.

3 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

3.1 RAZVOJNE POTREBE DEJAVNOSTI²

Predšolska vzgoja je pomembno področje kognitivnega in socialnega razvoja vsakega predšolskega otroka. Vključenost otrok v organizirano predšolsko vzgojo ima pomembne pozitivne vplive na otrokov socialni in osebni napredek, hkrati pa organizirana predšolska vzgoja posredno pozitivno vpliva na razvoj družbe in ugodno gospodarsko okolje.

Javni sistem izvajanja predšolske vzgoje v Sloveniji je med najkvalitetnejšimi v Evropi, zato je pomembno zasledovanje cilja čim večje vključenosti otrok (95 % vključenost) v skladu z Nacionalnim programom izvajanja predšolske vzgoje.

Izvajanje programov v vrtcih je strokovno in na visokem nivoju. Otroci imajo možnost celovitega razvoja svojih sposobnosti, strokovni delavci imajo ustrezno znanje, organizirana je kvalitetna prehrana otroka in možnosti za zdravo oblikovanje osebnosti.

Lokalna skupnost ima na področju vzgoje in izobraževanja obveznosti, ki jih opredeljuje zakonodaja. Zakon o lokalni samoupravi med drugim določa pospeševanje vzgojno izobraževalnih dejavnosti na območju posamezne občine.

Občina Sevnica stremi k širitvi mreže vrtcev, zato aktivno deluje v smeri odpiranja novih kapacitet predšolske vzgoje. V kontekstu dostopnosti javne mreže vrtcev za vse prosilce oziroma vlagatelje v zadnjem obdobju prihaja do oblikovanja čakalnih vrst za vpis v izbrani vrtec.

Občina Sevnica izvaja predšolsko vzgojo samo v javnih vrtcih za vse otroke, ki izpolnjujejo pogoje, skladno z zakonodajo. Na območju sevniške občine delujejo štirje samostojni javni vrtci in sicer:

1. Vrtec Ciciban Sevnica z enotami:
 - enota Centralni vrtec, Sevnica,
 - enota Kekec, Sevnica,
 - enota Bibarija, Loka pri Zidanem mostu,
 - enota Boštanj, Boštanj,
2. Vrtec pri Osnovni šoli Krmelj,
3. Vrtec pri Osnovni šoli Šentjanž,
4. Vrtec pri Osnovni šoli Blanca.

Zaradi povečevanja odstotka vključenosti otrok v predšolsko varstvo in neenakomernega naraščanja vključevanja otrok v predšolsko vzgojo, je občina pristopila k izdelavi strategije razvoja predšolske in šolske vzgoje³, ki je bila sprejeta na Občinskem svetu v septembru 2020. Razvoj predšolske vzgoje in osnovnošolskega izobraževanja v občini Sevnica za obdobje naslednjih petih let (do leta 2025) predstavlja krovni razvojni okvir vzgoje in izobraževanja v sevniški občini, tako na področju prostorskih kapacitet kot tudi razvoja vsebinskih programov.

V občini Sevnica se je v zadnjih letih zelo povečeval vpis otrok v vrtce, kar pomeni, da se je povečalo število oddelkov. Trenutno je oddelkov 42. Ker se povečuje število otrok v vrtcih, ki so organizirani v sklopu šolskih objektov, se kaže posledično tudi večji vpis otrok v šole. Zato je prostorski problem v nekaterih vrtcih že nastal in ga bo potrebno reševati skladno z

² Vir: Analiza stanja šolske in predšolske vzgoje ter načrt razvoja potrebnih investicij za naslednje obdobje (pripravila Občina Sevnica, septembra 2020)

možnostmi (premajhna kuhinja, premalo učilnic za izvajanje šolskega pouka, predvsem tam, kjer so bile kombinacije, premalo garderob, sanitarij).

Pričakuje se, da se bo število vpisov otrok v vrtce še nekoliko povečevalo. Cilj je, da je 95 % vključenost otrok. Na celotnem območju občine to pomeni, da se potrebujejo še dodatne štiri igralnice.

Zadnja tri leta spremljajo večje število vpisanih otrok, kot pa je prostih mest. V mesecu septembru tako ostane na čakalni listi za celotno občino v povprečju za dva oddelka otrok, ki izpolnjujejo pogoje (starost otroka 11 mesecev). Prav tako je v mesecu marcu potreba po dodatnem oddelku za otroke, ki takrat izpolnjujejo pogoje.

V predmetni Analizi je kot zaključek podan predlog investicij za naslednje obdobje. Ta je narejen na osnovi analize, potreb, demografije, okvirnih finančnih ocen preteklih investicij.

V Osnovni šoli Boštanj se že odvija predšolska vzgoja Vrtca Ciciban Sevnica, Enota Boštanj, in sicer dva oddelka drugega starostnega obdobja. V neposredni bližini šole na predmetni lokaciji se predlaga najem štirih igralnic v objektu Panorama, in sicer dveh igralnic prvega starostnega obdobja in dveh igralnic drugega starostnega obdobja, ki bodo skladne s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/8, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17) – v nadaljevanju »Pravilnik o vrtcih«.

3.2 INVESTICIJSKA NAMERA

3.2.1 Opis nameravane gradnje

- Vrsta gradnje	Rekonstrukcija, prizidava in sprememba namembnosti
- Vrsta objekta	12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- Vrsta dejavnosti:	P 85.10 Predšolska vzgoja

V izdelavi je projektna dokumentacija:

1. IZP (idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev), Prenova objekta Panorama Boštanj, VR Projekti, Vladimir Rostohar s.p., št.proj. 200802, avgust 2020
2. DGD, Prenova objekta Panorama Boštanj, VR Projekti, Vladimir Rostohar s.p., št.proj. 200802, februar 2021³.

Projektna dokumentacija v izdelavi je izhodišče podatkov za LP.

Na območju LP se nahaja stanovanjsko - gostinski objekt Panorama⁴, ki je že dlje časa zapuščen. Lastnik ga želi obnoviti in mu omogočiti ustrezne pogoje za opravljanje centralne dejavnosti. Objekt se bo rekonstruiral predvsem zaradi potrebne energetske sanacije.

Občina Sevnica je izkazala interes po vzpostavitvi dislocirane enote vrtca z ureditvijo štirih oddelkov predšolske vzgoje s spremljajočimi prostori, zunanjim igriščem, parkiriščem in drugimi potrebnimi površinami za funkcioniranje stavbe.

Nameravana gradnja v osnovi ohranja gabarite obstoječega objekta.

Z rekonstrukcijo objekta se v notranjosti zagotovijo ustrezni prostori in komunikacije. Prizidava se izvede v obliki sekundarnega kubusa – nadstrešek pred vhodom in nadzidava – zaprtje obstoječe pokrite terase za potrebe skupnega prostora vrtca skladno z normativi

³ V fazi projektiranja lahko še pride do sprememb predstavljene investicijske namere ob izpolnjevanju pogojev drugih predpisov in tudi skladnosti z ostalimi določbami OPN.

⁴ Opis obstoječega objekta v točki 4.2 tega elaborata

»Pravilnika o vrtcih«. Na obstoječ gabarit je predviden nov nadstrešek, ki bo predstavljal sekundarni kubus dimenzij 6,3x2,9 + 7,4x1,5 m. Sekundarni kubus terase je zgrajen v dveh etažah K+1E, nadstrešek bo pritličen. Obstoječi balon se nadkrije. Torej, razen nadstreška na zahodni strani nad vhodom, objekt ostaja znotraj obstoječih tlorskih gabaritov.

Obstoječa streha se ne spremeni. Sekundarna kubusa - nov nadstrešek pred vhodom in predvidena nadzidava objekta - imata predvideno ravno nepohodno streho s strešnim vencem brez vidnih naklonskih strešin.

Zunanja ureditev se prilagodi novi dejavnosti objekta. Na Z strani se uredijo dostopi do objekta z zbirnimi mesti. JV (med parkiriščem in dostavnim dvoriščem) se zgradi oporni zid dolžine 7,5+13,9 in višine od 0,2 do 1,65 m. Za ureditev otroškega igrišča se nad obstoječi zid ob V parcelni meji postavi nov zid dolžine 5,9+2,4+10,5+14,6+3,7+6,1 in višine 2,0 m. Otroško igrišče se ogradi.

S predvidenimi posegi se orientacija stavbe in njegova umestitev na parcelo ne spremeni, predvidena organizacija prostora je najbolj logična poteza obstoječega stanja lokacije.

Za potrebe vrtca je potrebno stavbi spremeniti namembnost.

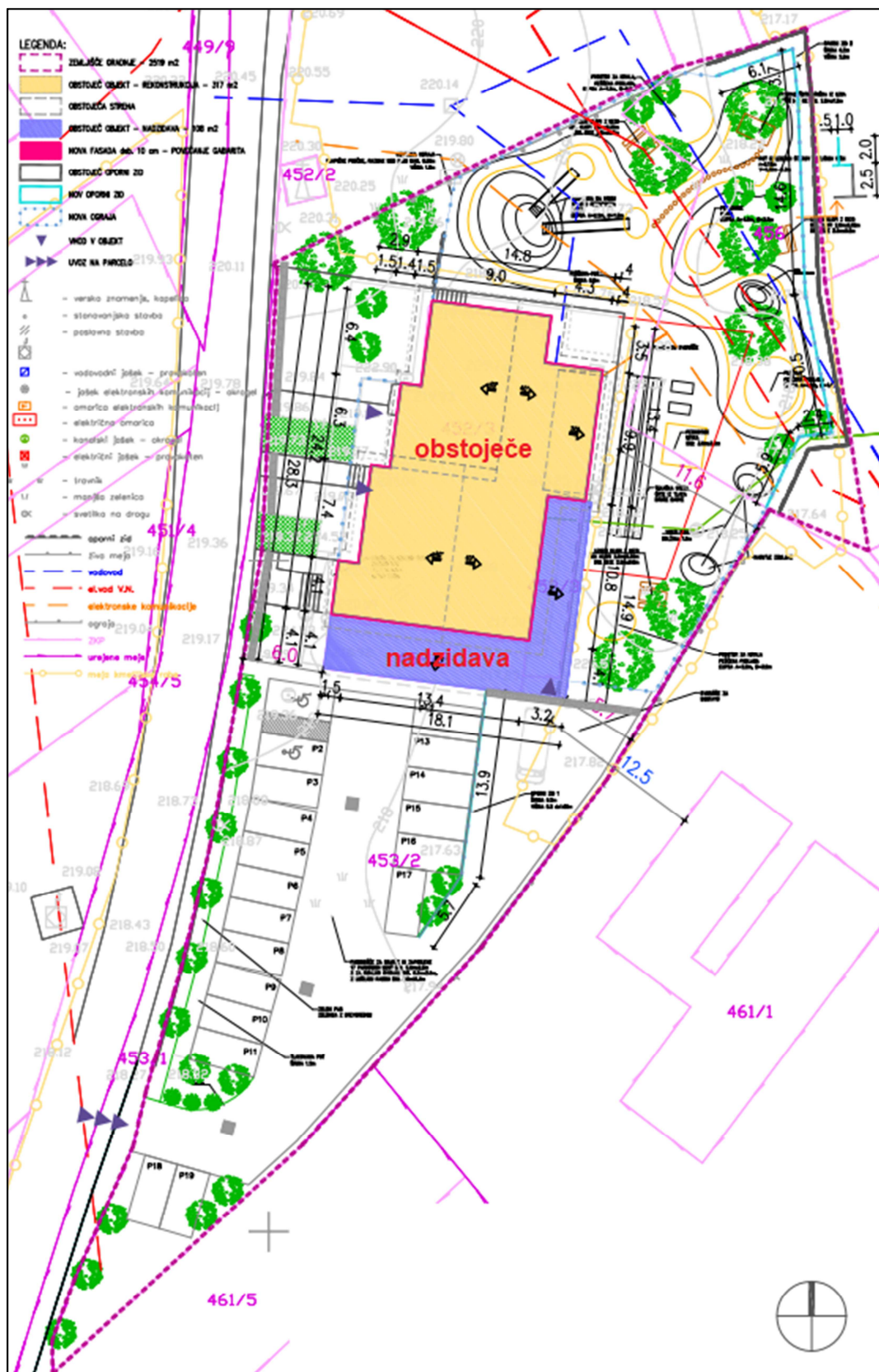
3.2.2 Infrastruktura

Obstoječ objekt ima vse potrebne infrastrukturne priključke.

Ohranja se obstoječ dostop z lokalne ceste LC 372342 Boštanj - Dolenji Boštanj. Parkirišče se zagotovi v južnem delu parcele.

Parcela je komunalno opremljena s priključki na vodovodno, kanalizacijsko, elektro energetska in komunikacijsko omrežje. Skladno z novo zunanjo ureditvijo se uredi odvod meteorne vode iz dvorišča, parkirišča in strehe nadzidanega dela objekta. Čiste meteorne vode s strehe so preko peskolovov in zbiralnika stekajo v javno kanalizacijo (na podlagi GG poročila ponikanje ni mogoče zagotoviti).

3.2.3 Grafični prikazi investicijske namere



Slika 7: Situacija – zunanja ureditev



Slika 8: Fasade objekta

4 PRIKAZ IN ANALIZA STANJA PROSTORA

4.1 OBSTOJEČE STANJE

4.1.1 Ustvarjene danosti širšega območja

Orientacija pozidave tega območja sledi cesti in plastnicam. Po dejanski rabi so stavbe večinoma stanovanjske z vmesnimi kmetijskimi objekti, ki jih dopolnjujejo še stavbe mešane rabe (stanovanjska- obrt) ter mestoma še stavbe družbenega pomena (šola, vrtec), stavbe za promet in izvajanje elektronskih komunikacij ter druge nestanovanjske stavbe. Osrednji del naselja predstavljajo stanovanjski objekti, ostali se pojavljajo mestoma po zunanjem robu naselja. Obravnavano zemljišče se nahaja na zahodnem robu naselja.



Slika 9: Grajena struktura prostora, vir: PISO

Dejavnosti območja: Na širšem območje se izvajajo mirne dejavnosti, ki ne presegajo III. stopnje ravni hrupa. V največji meri je obravnavano območje stanovanjsko. Sledijo mu kmetijska in obrtna dejavnost. Druge dejavnosti se izvajajo le posamezno.

4.1.2 Naravne danosti lokacije

Parcela je dvo-nivojski plato vzporeden z lokalno cesto. Zgornji nivo predstavlja pas ob cesti na zahodni strani, nato se teren spusti na vzhodno stran.

4.2 OBSTOJEČE UREDITVE

Predmetno zemljišče se nahaja vzdolž lokalne ceste LC 372342 Boštanj - Dolenji Boštanj, na vrhu hriba s pogledom na Sevnico. Zemljišče je oblikovano kot dvo-nivojski plato vzporeden z lokalno cesto. V severnem delu je zgrajen stanovanjsko-gostinski objekt Panorama.

Obravnavan objekt je po namembnosti stanovanjsko - gostinski objekt. Severna polovica objekta je stanovanjska hiša, južna je gostinski lokal s prenočišči. Stanovanjski objekt je v celoti podkleten, gostinskemu lokalu je bila ob južno fasado dozidana podkletena terasa s povezavo na obstoječi balkon.

Objekt je zgrajen v štirih etažah K+2E+M, sestavljenega tlorisa dimenzij (10,8x13,4 + 4,1x1,5 m) + (13,4x9,00 + 6,3x1,5 + 9,9x 4,3 m) + (18,1x4,1 + 3,2x10,8 m). Streha je dvokapnica v dveh nivojih, naklona 40°, s trapezno frčado in opečno kritino.

Okolica objekta je zapuščena, vhodno dvorišče je tlakovano.

Na parcelo vodita dva cestna priključka neposredno iz lokalne ceste, en v severnem in en v južnem delu parcele.

Za zgrajen objekt je bilo izdano več gradbenih dovoljenj:

- 351-393/75-3 iz dne 20.6.1978,
- 351-391/75-3 iz dne 21.6.1982,
- 351-393/75-3 iz dne 13.1.1987

in uporabno dovoljenje za gostinski del objekta:

- 351-393/75-3 iz dne 18.3.1987



Slika 10: Pogled z Z smeri, s smeri lokalne ceste - glavna, vstopna fasad



Slika 11: Pogled z JZ smeri, terasa



Slika 12: Pogled z JV smeri, terasa in balkon



Slika 13: Pogled z V smeri



Slika 14: Pogled z SV smeri

4.3 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

4.3.1 Priključevanje na infrastrukturo

Območje LP je komunalno opremljeno.

Ohranja se obstoječ dostop z lokalne ceste LC 372342 Boštanj - Dolenji Boštanj.

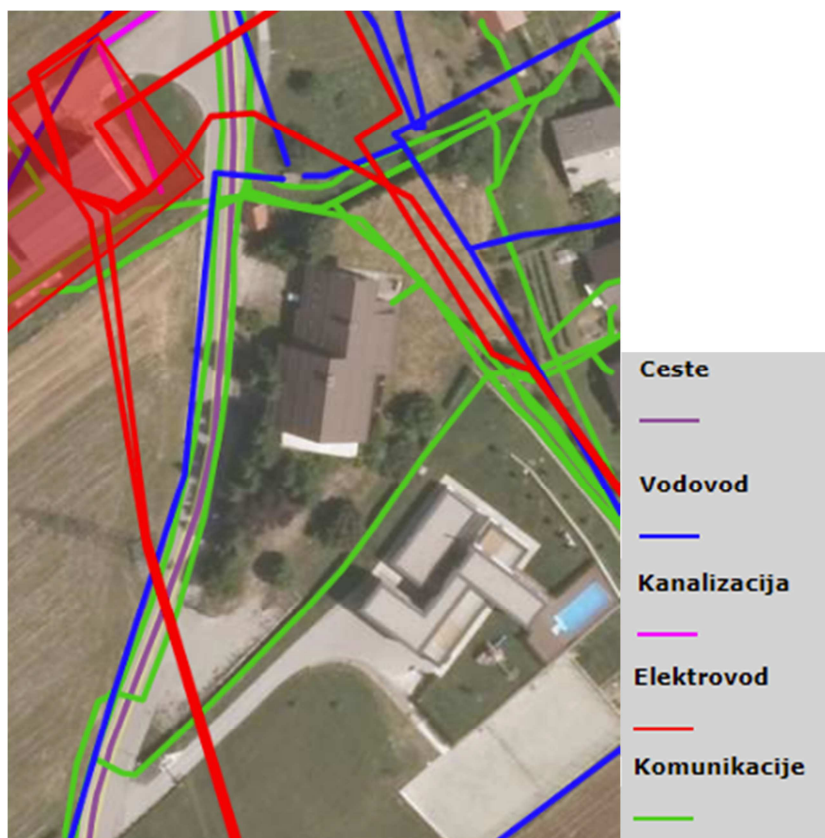
Parcela je komunalno opremljena s priključki na vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje. Urejen je odvoz odpadkov.

4.3.2 Varovalni pasovi

Območje LP se po javno dostopnih podatkih nahaja v naslednjih varovalnih pasovih infrastrukturnih omrežij:

Tabela 1: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: PISO

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA:
Cestno omrežje	DA	LC 372342 Boštanj - Dolenji Boštanj
Vodovodno omrežje	DA	
Omrežje komunalne in padavinske vode⁵	DA	
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Komunikacijsko omrežje	DA	



Slika 15: Obstoječa infrastruktura, vir:PISO

⁵ Podatek s projektne dokumentacije

Za nameravano gradnjo (sprememba namembnosti) niso potrebni novi priključki in ne terja povečanja odjemnih kapacitet.

Območje LP sega v varovalni pas lokalne ceste, vodovodnega, kanalizacijskega, elektroenergetskega in telekomunikacijskega voda.

4.4 VARSTVENI režimi

Obravnavana lokacija se ne nahaja na območju varstva narave, kulturne dediščine ali vodovarstvenem območju.

4.5 ZBIRNA UGOTOVITEV VPLIVA NA VAROVALNE PASOVE INFRASTRUKTURE IN VARSTVENE REŽIME

Sprememba namembnosti objekta ne bo bistveno vplivala na gabarite objekta in s tem na pojavnost objekta v prostoru.

Za nameravano gradnjo niso potrebni novi priključki in ne terja povečanja odjemnih kapacitet.

LP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za infrastrukturo.

Predmetno individualno odstopanje od PIP nima vpliva na infrastrukturno opremljanje. Območje LP sega na varovalne pasove infrastrukturnih omrežij. Uskladitev posegov v varovalne pasove infrastrukture zagotavlja postopek LP (mnenja NUP) in podajanje mnenj k projektni dokumentaciji pristojnih organov.

Območje LP se ne nahaja na območju varstvenih režimov.

5 IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

5.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKT

Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt občine Sevnica – OPN:

- **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Sevnica**, (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 – popr., 57/13, 1/16, 17/16 in 33/18).
- Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: ni dodeljena

5.2 STRATEŠKI DEL OPN

6. člen OPN postavlja vizijo prostorskega razvoja občine.

»Občina Sevnica želi s svojimi naselji postati prepoznaven in privlačen prostor za bivanje ljudi z možnostjo uresničevanja njihovih gospodarskih hotenj **in skupnih družbenih potreb**. Občinsko središče **Sevnica se z Boštanjem**, Logom in Radno razvija kot kulturno, gospodarsko in **družbeno središče regionalne ravni** z vplivom in delitvijo regionalnih funkcij v somestju Posavske regije.

8. člen OPN opredeljuje cilje in prioritete prostorskega razvoja občine.

»Dolgoročni cilji občine na področju urejanja prostora in varstva okolja so ohranjanje zdravega okolja za bivanje in vzdrževanje ravnotežja med naravnim okoljem, gospodarskim razvojem in rabo prostora. Z zagotavljanjem prostorskih možnosti za poselitev naj se ohranjajo razvojni potenciali in prepoznavne značilnosti prostora. S prostorskim načrtom se želi doseči naslednje cilje prostorskega razvoja:

...

- zagotoviti kakovostno oskrbo prebivalstva in **dostopnost do storitev na področju družbenih dejavnosti,...**«

Dopustno individualno odstopanje od PIP po tej LP sledi strateškim umeritvam OPN.

5.3 IZVLEČEK IZ IZVEDBENEGA DELA OPN

5.3.1 Namenska raba



Slika 16: Območje LP Izsek iz grafičnega dela OPN, PNRP, vir: PISO

Enota urejanja prostora:

DB12

Namenska raba:

CU - Osrednja območja centralnih dejavnosti

Način urejanja:

PIP OPN

.tm (.tm- gradbene enote trško-mestne hiše –
3.4.2.2.08 OPN)

Obravnavano zemljišče po namenski rabi spada v površine osrednjega območja centralnih dejavnosti (CU), z oznako enote urejanja prostora (EUP) DB12.tm. Vpeto je med povezovalno cesto, pasom zelenih površin in stanovanjskim območjem. Območje v neposredni bližini zaokroži še eno manjše območje centralnih dejavnosti (CU) in manjše energetska območje (E), proti zahodu se nadaljujejo kmetijska zemljišča z večjo površino ravninskega terena.

Območje LP (in izvorno območje LP) na izseku PNRP iz OPN je prikazano v grafičnem delu v točki 9. tega elaborata in v vektorski obliki priloženo k LP, kjer je v opisnih podatkih podana tudi natančnejša velikost območij.

5.3.2 PIP, OPN

V nadaljevanju so povzeta tista določila, ki se nanašajo na vrsto dejavnosti in spremembo namembnosti objekta.

➤ 66. člen (3.4.2.2.08) *.tm-GE trško-mestne hiše

.tm - GE trško-mestne hiše		Podtip: .tmn- trško mestne hiše v nizu
1.0	Podrobnejša namenska raba prostora (PNRP), namembnost GE.	
(PNRP): SS – stanovanjske površine, SK - površine podeželskega naselja, C – območja centralnih dejavnosti: CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, namembnost GE: namenjena je le bivanju, terciarnim, kvartarnim dejavnostim.		
2.0	Dopustni tipi stavb na GE	
2.1	Glavne stavbe – tip, število, število etaž	Trško mestna-hiša - visoka največ do E2 +M. Izjemi glede opredelitve sekundarnih kubusov glavne stavbe: - sekundarni kubus je lahko tudi večji od razmerja 1:1 glede na glavno stavbo (v korist sekundarnega kubusa), - širina je omejena le z obvezno organizacijo dvorišča v sekundarnem delu GE.
		Podtip - .tmn: trško-mestna hiša v nizu, visoka največ do E2. Tip stavbe po klasifikaciji (CC-SI): - enostanovanjska stavba 11100, razen vrstnih in počitniških hiš, - dvostanovanjska stavba 11210, razen vrstnih hiš, - tri in večstanovanjske stavbe 11220, razen stanovanjskih blokov in stolpnice.
2.2	Pomožne stavbe – število, število etaž	Na GE je dovoljena gradnja pomožnih stavb po splošnih merilih, ki so navedeni v 98. členu. Ob tem se lahko še gradijo pomožne stavbe 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. Tipi objektov pomožnih stavb po Klasifikaciji (CC-SI) so: - 12420 Garažne stavbe (le garaže), - 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (le pokrite skladiščne površine (3.4.1.09)).
2.3	Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti (razen stavb) po Uredbi	- pomožni objekt v javni rabi: grajena urbana oprema, telefonska govornilnica, sanitarna enota, objekt za razsvetljavo, drog, grajena oprema v parkih, javnih vrtovih in zelenicah, grajeno igralo na otroškem igrišču, grajena oprema trim steze in vadbeno oprema, grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip, križ, kapelica (edikula), grajen gostinski vrt, pomožni cestni objekti: objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, cestni silos, - ograja, podporni zid (3.4.1.16), mala komunalna čistilna naprava, nepretočna greznica, rezervoar, vodnjak, vodomet, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, samostojno parkirišče, kolesarska pot, pešpot in podobne, športno igrišče na prostem, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje, objekti za oglaševanje, pomožni komunalni objekt, pomožni letališki, pristaniški objekt in pomožni objekt na smučišču, pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.
3.0	Dopustna izraba prostora GE	
3.1	Faktor zazidanosti	Dopustna izraba prostora na gradbeni enoti: FZ največ 0,70.
4.0	Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	
4.1	Organizacija prostora	Glavna fasada glavne stavbe naj bo postavljena na gradbeni liniji proti najpomembnejšemu javnemu prostoru. Med njim in gradbeno linijo naj se prostor oblikuje kot poljavni prostor, podrejen merilu pešca, praviloma brez ograj. V njem ne sme biti gospodarsko servisnih stavb (pomožnih stavb).
4.2	Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje in žive meje	GE ni dovoljeno ograjati z ograjo, živo mejo, ipd., izjema so le obstoječe zidane ograje, na katerih so dovoljene rekonstrukcije in sanacije.
4.3	Velikost GE, posebnosti parcelacije	Velikostni red GE je do 3000,0 m ² .
4.4	Druge določbe urbanističnega oblikovanja	Na območju GE veljajo merila III. stopnje varstva pred hrupom. Na objektih, območjih in vplivnih območjih kulturne dediščine so gradnje in drugi posegi dopustni le ob predhodni pridobitvi kulturnovarstvenih pogojev in soglasja.



PIP, ki v točki 2.1 določa dopustne glavne stavbe na GE, ne določa kot dopustne tudi objekte klasificirane kot 12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, kar je predmet nameravane gradnje.

➤ 95. člen OPN (3.4.3.6.08)– trško-mestna hiša

trško-mestna hiša	
Podtip: trško-mestna hiša v nizu	
Osnovni kubus glavne stavbe (87. člen)	Optimalna širina je 10,0 m in največja 16,0 m, najmanjše razmerje širine:dolžini je 1:1,5, visoka največ do E2+M, oziroma do vrha slemena najvišje sosednje legalno zgrajene hiše, če ni predpisano drugače. Podtip: trška-mestna hiša v strnjenem nizu je vedno orientirana vzdolž javnega prostora in se s čelno fasado stika s sosednjo trško-mestno hišo v strnjenem nizu na parcelni meji, v celotni površini ali vsaj na dve tretjini (2/3) le-te. V primeru, da lastnik sosednjega objekta ne soglaša z lokacijo objekta (stik s čelno fasado ali postavitve na mejo), se upoštevajo odmiki od parcelnih mej, določeni z OPN. Razmerje širine:dolžini je lahko tudi manjše od osnovnega tipa. Lahko je tudi večje, vendar do največ 1:3, s tem da se mora ujemati z eno od sosednjih hiš v nizu v širini. Višina kapi osnovnega kubusa glavne stavbe mora biti interpolirana med višine kapi osnovnih kubusov sosednjih legalno zgrajenih objektov v stavbnem nizu. Izjema: V primeru posega na trško-mestni hiši v strnjenem nizu z vzdolžno, po globini GE orientiranimi stavbami, naj bo streha takšne hiše v vsakem primeru orientirana vzdolž stavbnega niza, tudi v primeru, da je osnovni kubus glavne stavbe orientiran drugače.
Sekundarni kubusi glavne stavbe (87. člen)	Lahko se organizirajo le v sekundarnem delu GE. V prostoru med osnovnim kubusom glavne stavbe in javnim prostorom ter sosednjimi GE vzdolž javnega prostora, na katerega meji (na primer vogalna stavba), sekundarni kubus ni dopusten. Izjemi glede opredelitve sekundarnih kubusov glavne stavbe: - sekundarni kubus je lahko tudi večji od razmerja 1:1 glede na glavno stavbo, - širina je omejena z obvezno organizacijo notranjega dvorišča.
Namembnost stavbe	Namenjena bivanju, terciarnim in kvartarnim dejavnostim ter drobnim obrti. Javni prostori v pritličju naj zavzemajo vsaj 50 % površine pritličja, v preostalem delu površine pritličja, se lahko uredijo garaže za osebna vozila. Pritličje trško-mestne stavbe je lahko namenjeno le terciarnim in kvartarnim dejavnostim.
	Pritličje se lahko izjemoma v celoti uporablja tudi v stanovanjske namene, vendar naj bo pri nadomestnih gradnjah in rekonstrukcijah, konstrukcijsko in konceptualno zgrajeno kot javni prostor v skladu z naslednjimi merili: - s svetlo višino med 2,8 m in 4,0 m, - zagotovljena mora biti vizualna povezanost notranjih in najpomembnejšega javnega prostora, na katerega GE meji – vsaj 50 % glavne fasade naj bo transparentne. V nadstropjih je osnovni namen bivanje, dopolnilno so lahko tudi terciarne in kvartarne dejavnosti; skladiščenje ali proizvodnja v nadstropjih nista dovoljena.
Tipi objektov	Tip stavbe po klasifikaciji (CC-SI): 1100 Enostanovanjske stavbe (razen vrstnih in počitniških hiš), 11210 Dvostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš), 11220 Tri in večstanovanjske stavbe (razen stanovanjskih blokov in stolpnice), 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (razen motelov), 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12201 Stavbe javne uprave (razen sodišč, parlamenta, policijske postaje, stavb občin), 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, 12203 Druge poslovne stavbe (razen konferenčnih in kongresnih stavbe), 12301 Trgovske stavbe, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnic), 12620 Muzeji in knjižnice.
Posebnosti oblikovanja fasad	Brez oblikovnih sprememb je potrebno v celoti prenoviti najmanj naslednje elemente: glavno in čelne fasade z vsemi izvornimi arhitekturnimi značilnostmi stavbe (detajle, streho in osnovni notranji ustroj stavbe s stopniščem). Na območjih varovanja kulturne dediščine se oblikovanje objekta v celoti prilagaja kulturnovarstvenim pogojem pristojne enote ZVKDS.
Tipi streh	Streha z naklonom - tipa dvokapna (3.4.3.3.02). Na spodnji polovici strešne površine so lahko v vzdolžni smeri vzpostavljeni strešni izzidki (frčade), ki naj bodo praviloma urejeni v vertikalnih kompozicijskih oseh glavne fasade.

PIP, ki v četrti vrstici določa tipe objektov, prav tako med dopustnimi tipi ne opredeljuje vrste objekta klasificiranega kot 12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, kar je predmet nameravane gradnje.

5.4 DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI

Na območju LP ni sprejetega državnega prostorsko izvedbenega akta.

5.5 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Izvedena LP na območju EUP: /

Na obravnavanem območju ni izvedenih LP po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.

6 INDIVIDUALNO Odstopanje od PIP

6.1 PIP, KI JE PREDMET LP

66. člen OPN – Dopustni tipi stavb na GE, 2.1. Glavne stavbe – tip: Trško mestna-hiša

95. člen OPN – Tip objektov

Izvleček PIP je naveden v točki 5.3.2 tega Elaborata

6.2 PREDLOG Odstopanja od PIP

Na območju LP se za potrebe izvajanja dejavnosti P 85.10 Predšolska vzgoja dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenega pogoja o dopustnih tipih stavb na območju enote urejanja prostora DB12.tm, določenega v točki 2.1. 66. člena in v 95. členu OPN, in sicer na način, da se dopusti gradnja (sprememba namembnosti) vrtca, ki se po veljavni klasifikaciji objektov klasificira kot 12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, ob upoštevanju ostalih PIP OPN in pogojev Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/8, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17).

6.3 OBRAZLOŽITEV Odstopanja od PIP

Z investicijsko namero rekonstrukcije obstoječega stanovanjsko - gostinskega objekta se spremeni tudi namembnost objekta za potrebe ureditve enote vrtca. Nameravan poseg je predstavljen v točki 3. tega elaborata.

Na območju LP je z OPN določena podrobnejša namenska raba CU - Osrednja območja centralnih dejavnosti, kamor sodijo »območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje⁶«.

Predvidena vrsta objekta 12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo je skladna s namenom podrobnejše namenske rabe. Predmetna lokacija skupaj z obstoječim območjem OŠ Boštanj tvori jedro vzgojno izobraževalnega programa stanovanjskega območja Boštanj in širše.

Glede na sprejeto strategijo razvoja vzgojno-izobraževalnega programa (predstavljena v točki 3.1. tega elaborata) in strateškimi usmeritvami OPN (izvleček v točki 5.2. tega elaborata) se z individualnim odstopanjem od PIP zagotavlja izpolnjevanje ciljev občine in zagotavljanje ustrezne javne družbene infrastrukture.

Kot izhaja iz opisa investicijske namere (točka 3.2. tega elaborata) in opisa skladnosti s PIP (točka 6.5. tega elaborata) objekt zaradi spremembe namembnosti ne bo imel večjega vpliva na pojavnost v prostoru, infrastrukturo in okolje. Z obnovo zapuščenega objekta pa bo prispeval k izboljšanju podobe naselja.

⁶ Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)

6.3.1 Ustreznost lokacije za opravljanje dejavnosti

V neposredni bližini se nahaja Osnovna šola Boštanj (kjer se že izvaja predšolska vzgoja) tako, da je šolska pot že urejena s pločnikom in cestnimi oznakami. Cesta s pločnikom je izvedena tudi mimo obravnavane lokacije proti zelenim površinam in gozdu, v smeri proti Dolenjemu Boštanju.



Slika 17: Obstoječa urejena šolska pot

Obravnavano zemljišče neposredno meji na stanovanjsko območje in območje zelenih površin, kjer hrup in koncentracija škodljivih snovi v zraku ne presežeta maksimalno dovoljenih mej, predpisanih za stanovanjska naselja.

Velikost zemljišča zagotavlja najmanj 25 m² zemljišča / otroka, v neposredni bližini vrtca pa je tudi ogromno zelenih površin, ki jih je mogoče uporabljati za igro.

Na obravnavanem zemljišču bo zagotovljeno najmanj 19 parkirnih mest, od tega dva mesta za invalide. Zagotovljeno bo tudi gospodarsko dvorišče za dovoz in obračanje dostavnih vozil, parkiranje službenih vozil, zbirni in odjemalni prostor za odpadke, skladišče (cisterne ipd.) za kotlovnico. Gospodarsko dvorišče je zasnovano po veljavnih predpisih.

6.4 VPLIV Odstopanja od PIP

Sprememba namembnosti objekta bi lahko imela vpliv na PIP, ki določa ustrezno število parkirnih mest, kar pa še podrobneje določa »Pravilnik o vrtcih«. Ta pravilnik podrobneje določa tudi druge pogoje za vrtce, vezane na ustreznost lokacije (točka 6.3.1 tega elaborata).

Z LP dopustno odstopanje od PIP nima vpliva na druge PIP.

➤ **DODATNI PIP**

V kolikor se izkaže potreba, se z LP skladno s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-2 določijo dodatni PIP-i za izvedbo investicijske namere.

Ob individualnem odstopanju od PIP dopustnih vrst objektov nameravana gradnja izpolnjuje pogoje ostalih PIP. Glede na značilnosti nameravane gradnje pa določitev dodatnih pogojev ni potrebna.

Z LP določitev dodatnih PIP ni potrebna.

6.5 SKLADNOST Z OSTALIMI PIP

Nameravana gradnja je skladna z ostalimi določili PIP OPN in s pogoji »Pravilnika o vrtcih«, kot je podrobneje utemeljeno v Izseku iz DGD za lokacijsko preveritev v prilogi **P1 k elaboratu**.

Nameravana gradnja odstopa v nekaterih pogojih OPN v delu, kjer je skladna z veljavnim gradbenim dovoljenjem (višinski gabarit objekta, členjenost objekta ipd.) in v delu zaradi zagotavljanja izpolnjevanja pogojev Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/8, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17) – dopustnost ograj.

Nameravana gradnja bo skladna z ostalimi PIP OPN.

7 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2

7.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Zap. št.	127. člen ZUreP-2	Skladnost (preverba, utemeljitev)
1	Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se: – za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi; – <u>za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;</u> – za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.	Gradbeni namen prostorskega akta na območju LP je zagotavljanje površin za umeščanje centralnih dejavnosti. Na območju stoji opuščen stanovanjsko – gostinski objekt. Z LP določenim dopustnim odstopanjem od PIP se omogoči izvajanje centralne dejavnosti (predšolska vzgoja) na predmetni lokaciji, kar je gradbeni namen OPN. S predmetno LP se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od PIP-ov, določenih v OPN, skladno z določenim namenom LP <u>v drugi alineji 127. člena ZUreP-2.</u>

7.2 UTEMELJITEV GLEDE NAMENSKE RABE PROSTORA

Skladno s Priporočili MOP⁷ odstopanje od posameznih PIP ne sme služiti takim spremembam PIP, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora.

OPN za obravnavano EUP DB12.tm predvideva namensko rabo CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer gre »pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje, kar pomeni, da je nameravana gradnja izrecno skladna z namero prostorske izvedbene regulacije in ni videti, da bi kakorkoli povzročala konflikte v prostoru«.

Nameravana gradnja je skladna s podrobnejšo namensko rabo. Predlagana odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

7.3 UTEMELJITEV POSTOPKA LP PO ZUreP-2

Pri utemeljevanju v nadaljevanju gre za tehtanje pomena PIP in posledic odstopa od njega, s pomenom investicijske namere investitorja. Vezano na v prejšnji točki omenjena Priporočila MOP izhaja, da mora pri presoji dopustnosti odstopanja od PIP biti presoja, ali so odstopanja

⁷ Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, 23.11.2018, na 5. strani utemeljeno opozarjajo, da z odstopanjem od posameznih PIP ni mogoče določiti takih sprememb, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora.

še vedno skladna z namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru.

V času priprave OPN ni bilo mogoče predvideti tolikšnega porasta potreb po zagotavljanju predšolskega varstva. Izdelana je bila Analiza stanja šolske in predšolske vzgoje ter načrt razvoja potrebnih investicij za naslednje obdobje, ki je bila kot neke vrste strateški dokument sprejeta septembra 2020 na Občinskem svetu. Ta dokument v zaključku med drugim opredeljuje potrebno vzpostavitev 4 dodatnih oddelkov do jeseni na tej lokaciji. Podrobneje so razvojne potrebe opisane v **točki 3.1 tega elaborata**.

Znotraj obstoječih kapacitet šol to ni mogoče, saj se tudi tu kaže potrebno povečanje kapacitet. Glede na družbene potrebe in zaradi narave dejavnosti je potrebno zagotoviti dodatne kapacitete v bližini OŠ Boštanj. Stavbno zemljišče OŠ je pozidano. V neposredni bližini ni drugih primernih zemljišč.

Predmetna lokacija je že namenjena centralnim dejavnostim. Ker v času priprave OPN niso bile znane tolikšne potrebe, med dopustnimi objekti ni navedene vrste objekta, namenjenega predšolski vzgoji.

Lokacija se nahaja le 150 m od OŠ, s katero ju že povezuje varna šolska pot. Lokacija je ustrezna tudi z drugih vidikov – **glej tud točko 6.3.1.**

Poleg tega se bo ob rekonstrukciji omogočila tudi sprememba namembnosti objekta in s tem sanacija območja – obnova zapuščenega objekta. Glede na obstoječo lokacijo in stanje objekta, sprememba namembnosti objekta ne bo povzročila bistveni sprememb gabaritov in s tem ne bo imela vpliva na strukturo naselja.

Objekt spremenjene namembnosti bo izpolnjeval tudi vsa ostala določila PIP OPN. Glede na obstoječe stanje in glede na vplive, povezane z izvajanjem dejavnosti, pa objekt ne bo imel bistvenega vpliva.

Z dopustnim odstopanjem se omogoči zagotavljanje ustrezne družbene infrastrukture, kar je v javnem interesu. Hkrati se sanira zapuščen objekt.

V primeru umeščanja tovrstne družbene infrastrukture na drugo zemljišče, je to mogoče le s spremembo namembnosti iz kmetijskih zemljišč, kar je časovno neprimeren postopek. Za investitorja pa pomeni nesorazmerne stroške gledajoč celotno investicijo. Za prostor pa bi takšna rešitev pomenila neracionalno rabo, kar ni skladno s temeljnimi načeli urejanja prostora. Ob tem pa bi hkrati ostajalo območje obstoječega objekta zapuščeno (degradirano) območje.

S spremembo namembnosti obstoječega objekta se skladno z načeli urejanja prostora daje prednost prenovi.

Ob tehtanju posledic odstopanja od PIP in pomenu investicijske namere se kaže upravičenost spremembe predmetne namembnosti objekta na predmetni lokaciji.

Zap. št.	tretji odstavek 129. člena ZUreP-2	Skladnost (preverba, utemeljitev)
4	(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na	Zaradi zagotavljanja bistvenih zahtev se obstoječ zakonito zgrajen objekt ⁸ rekonstruira in v manjši meri prizida (nadzidava). Z LP se dopustni individualno odstopanje od PIP, s katerim se omogoči sprememba

⁸ navedba dovoljenj v točki 4.2 tega elaborata

stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če: - gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev; - gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa; - investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	namembnosti objekta v vrtec. Predmetna sprememba namembnosti objekta je skladna z namensko rabo⁹. Iz navedenega sledi, da je predmetna LP utemeljena <u>v prvi alineji tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2.</u>
---	---

➤ **Obrazložitev**

Bistvene zahteve objekta so določene v 15. členu Gradbenega zakona Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP). Bistvene zahteve za objekte so:

1. mehanska odpornost in stabilnost,
2. varnost pred požarom,
3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja,
4. varnost pri uporabi,
5. zaščita pred hrupom,
6. varčevanje z energijo in ohranjanje toplote,
7. univerzalna graditev in raba objektov,
8. trajnostna raba naravnih virov

Opis zagotavljanja bistvenih zahtev:

- Objekt se energetske sanira – stavbni ovoj – dodatna izolacija, stavbno pohištvo.
- Objekt je požarno zahteven. V projektni dokumentaciji se bodo predvidele ustrezne tehnične rešitve.
- Stavba in ureditve bodo omogočale dostop gibalno oviranim osebam – zunanje klančine, 2PM za invalide, v notranjosti dvigalo čez vse etaže in ustrezne dimenzije vrat idr.
- Obstoječ objekt ni potreben statične sanacije. Zaradi posegov v nosilno konstrukcijo – preboji in odstranitve notranjih nosilnih sten, prizidava) bo izdelan načrt gradbenih konstrukcij.
- Glede na dejavnost objekta v času uporabe mejne vrednosti hrupa na okolico ne bodo presežene, za kar se izdelata tudi Elaborat gradbene akustike v fazi PZI. Izvedla se bo ustrezna zaščita pred hrupom, predvsem med posameznimi uporabniki (skupinami), med etažami in ob dvigalu.

⁹ utemeljitev v točki 7.2 tega elaborata

- Ogrevanje ostaja kot je obstoječe (kurilno olje), ker je že predvidena izgradnja plinovoda in priključitev na plin.
- Preko ceste je zgrajena trafo postaja. Njen vpliv EMS je do 2,0 m. Od TP, preko obravnavanega zemljišča pa poteka električni vod SN20KV. Vpliv EMS sega 1,0 m na vsako stran od kablovoda. Prekomernega vpliva na objekt se ne predvideva. Hrup, ki ga povzroča bližnja TP ima vplivno območje 4,0 m od vira hrupa. Najmanjši odmik med objektoma je 32,4 m, zato prekomernega vpliva na obravnavan objekt ne bo glede hrupnosti ne bo. Objekt ne bo imel posebnega vpliva na svetlobno onesnaževanje. Osvetljenje bo vhod v objekt in parkirišče samo v času uporabe objekta.

Bistvene zahteve objekta se bodo podrobneje opredelile v projektni dokumentaciji in izhajajo iz različnih podzakonskih aktov.

7.4 IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA DOPUSTNOST INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA

Zap. št.	četrty odstavek 129. člena ZUreP-2	Skladnost (preverba, utemeljitev)
5	(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:	
6	– ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,	Splošno: Za zagotavljanje javnega interesa, ki je lahko opredeljen tudi kot splošen interes organizirane širše skupnosti oziroma dobrobit širše javnosti, ki je nad interesom oziroma koristjo posameznika, je v postopku obravnave LP tudi javna obravnava in seznani tev o postopku LP lastnikov sosednjih zemljišč. Glede na sprejeto strategijo razvoja vzgojno-izobraževalnega programa (predstavljena v točki 3.1. tega Elaborata) in strateškimi usmeritvami OPN (izvleček v točki 5.2. tega elaborata) se z individualnim odstopanjem od PIP zagotavlja izpolnjevanje ciljev občine in zagotavljanje ustrezne javne družbene infrastrukture. Skladno z ZUreP-2 je v javnem interesu tudi doseganje ciljev urejanja prostora. Cilji prostorskega razvoja občine so opredeljeni v strateškem delu OPN (točka 5.2. tega elaborata). Dopustno individualno odstopanje od PIP po tej LP sledi strateškim umeritvam OPN. Odstopanje od PIP omogoča gradnjo, ki sledi namenu te EUP, ki območje namenja centralnim dejavnostim, kar vrtec vsekakor je. Predlagano odstopanje je torej tudi po tem vidiku izrecno v skladu s cilji prostorskega razvoja, kot izhajajo iz OPN. Iz navedenega izhaja, da predmetno individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana.

		<u>Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.</u>
7	– se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,	Z individualnim odstopanjem od PIP po tej LP se doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta (zagotavljanje površin za umeščanje centralnih dejavnosti), pri tem pa se upoštevajo drugi PIP, kar je podrobneje obrazloženo v točki 5.3.2 tega elaborata. Pri tem nameravana gradnja: a) <u>ne bo spremenila načrtovanega videza območja</u>; Sprememba namembnosti bistveno ne bo vplivala na gabarit obstoječega legalnega objekta in s tem na načrtovan videz območja; Gradnja ne bo spremenila videza območja tudi zaradi upoštevanja drugih PIP - glej tudi <u>točko 6. tega elaborata</u>, kjer je obrazloženo in utemeljeno individualno odstopanje od PIP in skladnost z ostalimi PIP. b) <u>ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem</u>; Zaradi same pozicije predmeta LP v odnosu do drugih objektov (obstoječih ali predvidenih) objekt ne bo imel bistvenih vplivov na okolico. Z zagotavljanjem potrebne družbene infrastrukture pa se celo izboljšujejo bivanjske razmere, gledano širši kontekst. c) <u>ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine</u>; individualno odstopanje ne bo spremenilo načrtovanega videza območja, kot je utemeljeno v alineji a) te točke in posledično predmetno individualno odstopanje ne bo imelo motečega vpliva na podobo naselja ali krajine. <u>Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz druge alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.</u>
8	– ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč	Nameravana gradnja je predvidena znotraj gradbene parcele obstoječega objekta in ne posega na druga nepozidana stavbna zemljišča. Prav tako upošteva varovalne pasove infrastrukture, zato nima vpliva na pozidavo sosednjih zemljišč in ne zmanjšuje možnosti pozidave le-te. <u>Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.</u>
9	– ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	Pravni režimi se nanašajo na podatke o pravnem stanju v prostoru, konkretno o javnopravnih omejitvah, ki so namenjene varovanju javnega interesa na specifičnih področjih. Gre za omejitve rabe prostora, ki jih določajo npr.: a) <u>prostorski akti</u>, ki predpisujejo namensko rabo

		prostora in določajo dovoljene posege v prostor. <i>Na območju LP ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.</i> <i>Točka 5 tega elaborata podaja ključne vsebine OPN in upoštevanje pogojev iz OPN.</i> b) varstveni režimi, ki so naslednji: - režimi varstva naravnih dobrin in naravnih virov (območja najboljših kmetijskih zemljišč, vodna zemljišča, varovanih gozdovi, vodni viri), - predpisi, ki na varstvenih, zavarovanih, degradiranih, ogroženih in drugih območjih vzpostavljajo poseben pravni režim, - predpisi in akti o varstvu kulturne dediščine in ohranjanju narave v prostoru <i>Točka 4.3 tega elaborata navaja varstvene režime. Kot izhaja iz točke 4.4 tega elaborata se območje LP ne nahaja na območju varstvenega režima.</i> c) predpisi o določitvi <u>varstvenih pasov ob objektih gospodarske javne infrastrukture.</u> <i>Točka 4.2 tega elaborata navaja infrastrukturno opremljenost območja in zagotavljanje infrastrukture.</i> <i>Za nameravano gradnjo niso potrebni novi priključki in ne terja povečanja odjemnih kapacitet. LP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za infrastrukturo. Predmetno individualno odstopanje od PIP nima vpliva na infrastrukturno opremljanje. Območje LP sega na varovalne pasove infrastrukturnih omrežij. Uskladitev posegov v varovalne pasove infrastrukture zagotavlja postopek LP (mnenja NUP) in podajanje mnenj k projektni dokumentaciji pristojnih organov.</i> Individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti. <u>Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.</u>
--	--	---

Glede na navedeno je mogoče ugotoviti, da ne obstoji nobena od ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZureP-2, zaradi katere ne bi bilo mogoče dovoliti odstopanja od PIP, ki ga predlaga obravnavana LP.

8 VIRI

➤ **Seznam podatkovnih virov:**

- Google zemljevidi
- Atlas okolja
- Naravovarstveni atlas
- Register nepremične kulturne dediščine
- E-prostor: <http://www.e-prostor.gov.si/>
- E-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- PIS - Prostorski informacijski sistem: <http://www.pis.gov.si/>,
http://storitve.pis.gov.si/pis-jv/evidenca_stavbnih_zemljisc.html

Pregled podatkov po virih: februar, 2021.

➤ **Seznam uporabljene dokumentacije pri pripravi elaborata:**

1. Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev, ki jih je izdal MOP dne 23.11.2018,
2. Analiza stanja šolske in predšolske vzgoje ter načrt razvoja potrebnih investicij za naslednje obdobje (pripravila Občina Sevnica, septembra 2020),
3. Strokovne podlage za opredelitev potreb in določitev prostorskih pogojev za umestitev novih dejavnosti v EUP z oznako DB12.tm »OBJEKT PANORAMA«, VR projekti, Vladimir Rostohar s.p., št. proj. 200802-SP, november 2020
4. IZP (idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev) Prenova objekta Panorama Boštanj, VR Projekti, Vladimir Rostohar s.p., št.proj. 200802, avgust 2020
5. DGD, Prenova objekta Panorama Boštanj, VR Projekti, Vladimir Rostohar s.p., št.proj. 200802, februar 21
 - Izsek iz DGD za lokacijsko preveritev (v Prilogi 1 tega Elaborata)
6. Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/8, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17)

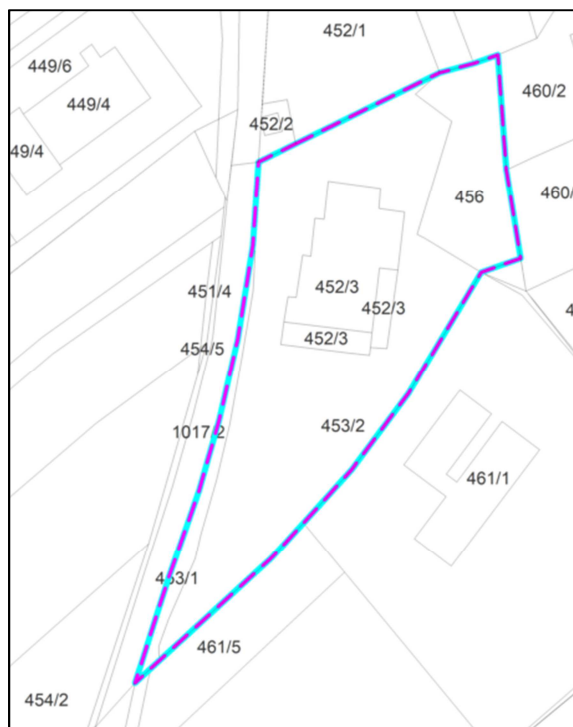
GRAFIČNI DEL

Digitalne priloge:

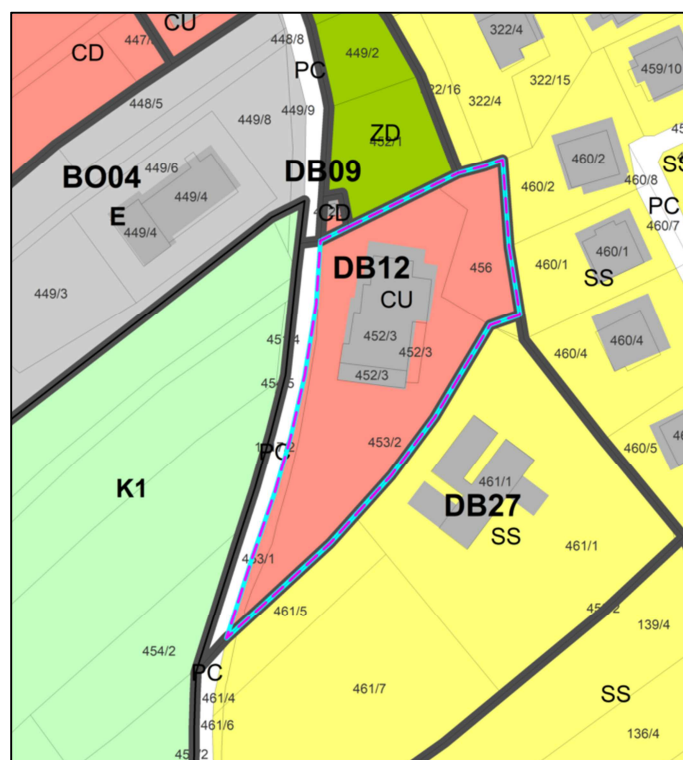
- 1_obmocje LP
- 2_izvorno_obmocje_LP_na OPN
- 3_izsek_iz_ZKP_TM

9 PRIKAZI OBMOČIJ

9.1 SLIKE PRIKAZOV



Slika 18: Izvorno območje LP = območje LP na ŽKP



Slika 19: Izvorno območje LP = območje LP na PNRP OPN

Ker je OPN v GK sistemu, se podatki transformirajo iz D48/GK v D96/TM sistem, in sicer z GURS programom 3TRA – Trikotniška transformacija za Slovenijo, različica 4.0 (<https://www.e-prostor.gov.si/aplikacije/page/2/>, z dne 20.10.2020).

9.2 DIGITALNI GRAFIČNI DEL

- Grafični del je v digitalni obliki po Priporočilih MOP.
- Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.
- Ker je OPN v GK sistemu, se podatki transformirajo iz D48/GK v D96/TM sistem, in sicer z GURS programom 3TRA – Trikotniška transformacija za Slovenijo, različica 4.0 (<https://www.e-prostor.gov.si/aplikacije/page/2/>, z dne 20.10.2020).

9.2.1 Območje LP v vektorski obliki

Določitev območja LP je vezano tudi na območje PNRP in EUP. Gradbena parcela obstoječega objekta po projektni dokumentaciji v izdelavi zajema poleg območja LP tudi preostali del parc.št. 456, k.o. Boštanj.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	2646.07	Površina območja v m2

9.2.2 Izvorno območje LP

Izvorno območje LP se po priporočilih MOP nanaša na območje PNRP t.j. **EUP DB12 s PNRP→CU.**

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1021	Šifra namenske rabe iz šifrant namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	DB12	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	2646.07	Površina območja v m2

Vir podatka PNRP OPN:

MOP, PIS, portal <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/O110/index.html>

Datum prevzema podatkov: 1.3.2021

SHP podatki z dne 26.5.2018

9.2.3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

Vir podatka ZKP:

MOP, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

Datum prevzema podatkov: 1.3.2021

SHP podatki z dne 28.2.2021