

**DOPOLNJENA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA DEL ENOTE UREJANJA EUP SE128.pin IN ZA DEL ENOTE
UREJANJA EUP SE46.pin – OPPN STANOVANJSKA SOSESKA
SONČNI GAJ V OBČINI SEVNICA**



Številka projekta: 01/20

Naročnik: 3 BS d.o.o.
GLAVNI TRG 18
8290 SEVNICA

Izdelovalec: AR PROJEKT d.o.o.
PLANINSKA CESTA 5
8290 SEVNICA

direktor: ANDROJNA RAJKO



Vodja projekta: ANDREJA PRELOŽNIK univ.dipl.inž.arh.

ANDREJA PRELOŽNIK
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitektka
ZAPS 0210 A

datum: SEPTEMBER 2020 (21.9.2020)

VSEBINA

1.0. UVOD

2.0. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

3.0. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4.0. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE Z OBRAZLOŽITVIJO GLEDE UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH

5.0. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO JAVNO INFRASTRUKTURO

6.0. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA IN INVESTICIJ

7.0. PRILOGA

1.0. UVOD

V skladu s 118. členom ZUreP-2 odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodišč za pripravo OPPN, če se ta pripravljajo na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudo investitorja priprave OPPN. **Če usmeritev za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena ZUreP-2.**

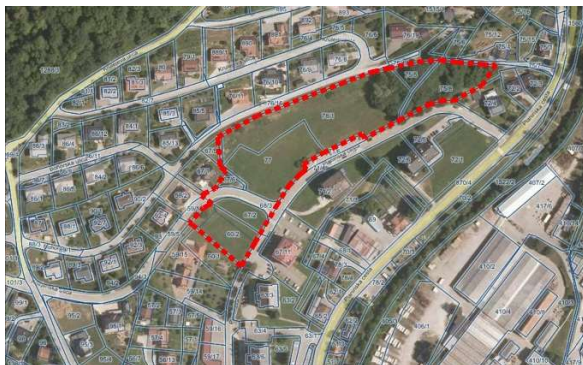
3 BS d.o.o. , GLAVNI TRG 18, 8290 SEVNICA je kot investitor, na Občino Sevnica podal pobudo za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta na delu območja prostorske enote EUP SE 128.pin in delu prostorske enote EUP SE 46.pin (v nadaljevanju OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ V OBČINI SEVNICA), na parcelah katerih je lastnik investitor sam v velikosti 4967,00m². Na pobudo Občine Sevnica se območje obdelave poveča za cca. 8713,00m², tako da je sedaj celotno območje OPPN v velikosti 13680m². območje OPPN meji na severni, južni in zahodni strani na pozidane površine, ki so opredeljene kot stanovanjsko območje (SS), na vzhodni strani pa mejijo pozidane površine osrednjih območij centralnih dejavnosti (CU).

2.0. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

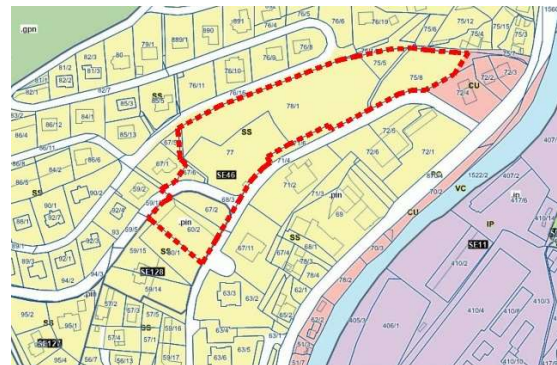
Lokacija

Območje OPPN se nahaja na desnem bregu potoka Sevnica, v severozahodnem delu mesta Sevnica, ujeta med površinami obstoječih javnih cest. Na jugovzhodni strani meji na površine javne ceste št. 594921 – Planinska cesta, jugozahodni strani na površine javne ceste št. 594922 – Kozjanska ulica in na severozahodni strani na površine javne ceste št. 594904 – Krulejeva ulica.

Območje v velikosti 13680m² je v pretežnem delu v naklonu in predstavlja nepozidano območje, ki je po namenski rabi v OPN namenjen za stanovanjske površine. Območje OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ V OBČINI SEVNICA poleg tega, da meji na površine javnih cest, meji tudi na severni in zahodni strani na pozidane stanovanjske površine (SS) z individualnimi enostanovanjskimi in dvostanovanjskimi objekti ter na južni in jugovzhodni strani na stanovanjske površine pozidane z večstanovanjskimi objekti. Na vzhodni strani meji na površine osrednjih območij centralnih dejavnosti (CU), ki so že pozidane.



Slika 1: prikaz območja OPPN na DOF (vir: lasten)



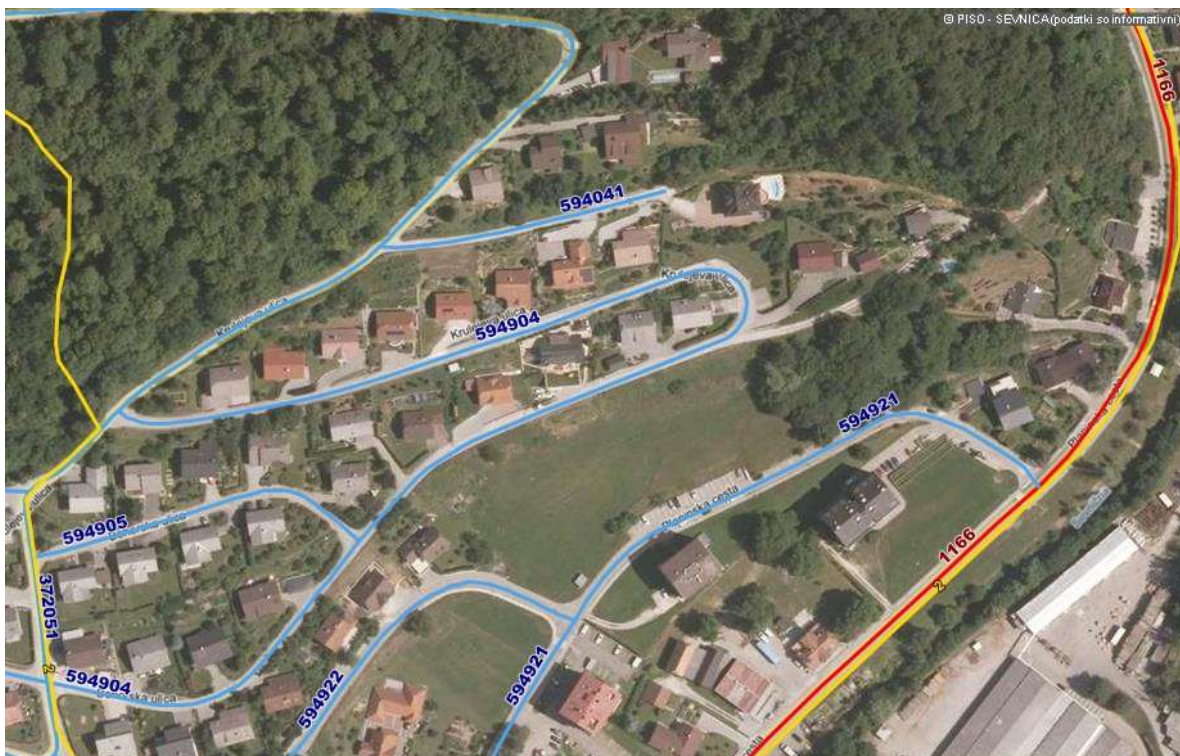
Slika 2: izsek iz območja SS SE128, SE46 iz veljavnega prostorskega akta (vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/O110/index.html>)

Obstoječ teren na območju OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ V OBČINI SEVNICA poteka na nadmorski višini ca. 190,00mnv. V smeri proti severozahodu (v smeri pobočja) se teren dvigne za cca 20,00m (na nadmorsko višino ca. 210,00mnv).

Promet

Območje OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ V OBČINI SEVNICA je na jugovzhodni strani omejena z LC 594921 – Planinska cesta in delom javnih parkirnih površin, na jugozahodni strani v območju OPPN poteka JP št. 594922 – Kozjanska ulica ter na severozahodni strani LC 594904 – Krulejeva ulica.

Dostop do predvidenih objektov na območju OPPN je iz urejenih javnih cest in sicer na jugovzhodni strani **do objekta A** iz LC 594921 – Planinska cesta ter na jugozahodni strani **do objektov B in C** iz JP št. 594922 – Kozjanska ulica.

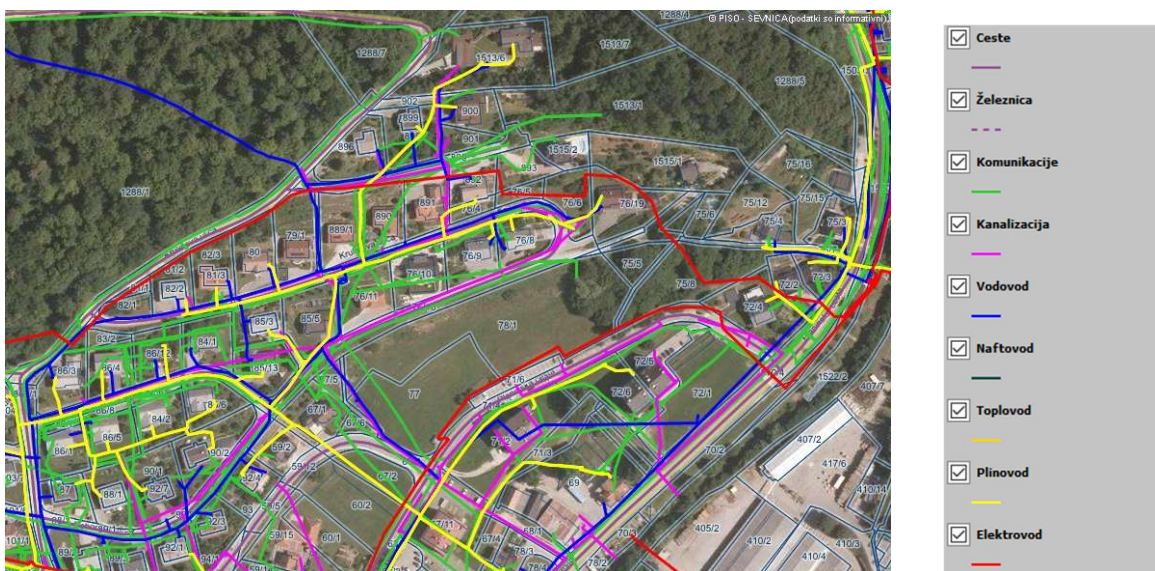


Slika 3: prikaz območja ureditve s prikazom javnih površin-cest (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SEVNICA>)

Infrastruktura

Na območju OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ V OBČINI SEVNICA poteka vsa javna infrastruktura na katero se je možno priključiti. Iz geodetskega posnetka št. G59-06/20 iz dne 8.6.2020 kažejo trase obstoječe javne infrastrukture in sicer:

- plinovodno omrežje (ob javni cesti na jugozahodni LC 594921 – Planinska cesta in jugovzhodni strani na parceli št. 67/2 k.o. Šmarje OPPN)
- telekomunikacijski vodi (potekajo na jugozahodni strani OPPN čez parcele 67/2, 77 in 78/1 vse k.o. Šmarje)
- kanalizacijski vodi: (potekajo na jugozahodni strani OPPN čez parcele 67/7, 77 in 78/1 vse k.o. Šmarje)
- vodovodno omrežje: trasa vodovoda poteka na preko jugozahodnega dela OPPN čez parcele št. 67/7, 77 in 78/1 vse k.o. Šmarje)
- električno omrežje: najbližja transformatorska postaja Šmarje IV se nahaja na južnem delu parcele št. 77 k.o. Šmarje ob LC 594921 – Planinska cesta)



Slika 4: prikaz GJI na območju OPPN (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SEVNICA>)

3.0. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3 BS d.o.o., Glavni trg 18, 8290 Sevnica želi na svojih lastniških parcelah graditi večstanovanjske objekte (klasifikacija stavb razred CCSI:11220) z vso pripadajočo komunalno, prometno in energetske infrastrukturo. Ker na obravnavanih območjih, kjer se predvideva OPPN ni realizirana gradnja po veljavnem izvedbenem načrtu in ker je želja lastnikov zemljišč po drugačni umestitvi in oblikovanju objektov kot jih predvidevajo veljavni izvedbeni načrti je potrebna nova analiza obstoječega stanja oziroma izdelava novega občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Predvideni posegi predstavljajo urbanistično in arhitekturno nadgradnjo obstoječih danosti v ožjem in širšem prostoru naselja Sevnica.

4.0. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE Z OBRAZLOŽITVIJO GLEDE UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTIOV

4.1 Ključni in vsebinski predlogi in nameravane rešitve

Na območju stanovanjskih površin je predvidena gradnja **treh večstanovanjskih objektov**. Za normalno funkcioniranje objektov se **dogradijo in/ali rekonstruirajo** ustrezni priključki na že izvedeno gospodarsko javno infrastrukturo, **zgradijo** nove javne prometne površine ter zagotovi zadostne parkirne površine za stanovalce in obiskovalce. Vzhodno od predvidene pozidave se namenijo površine za ureditev otroškega igrišča s sprehajalnimi potmi za rekreacijo in prosti čas. Izvajanje gradnje v OPPN se bo vršil fazno.

Območje načrtovanih ureditev

Območje izdelave OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami :

k.o. 1380 ŠMARJE – 60/2, 67/2, 68/3, 67/6, 67/7, 77, 78/1, 75/5, 68/2, 75/8;

Dopustne dejavnosti

Na območje OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ V OBČINI SEVNICA se bodo poleg bivanja lahko izvajale tudi terciarne dejavnosti v skladu s 56. členom Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Sevnica (Ur. list RS, št. 94/12, 100/12-popr., 57/13, 1/16, in 17/16).

Dopustne vrste objektov

Na območje OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ V OBČINI SEVNICA je predvidena postavitve naslednjih objektov:

- večstanovanjski objekti (klasifikacija stavb razred CCSI:11220)
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (od tega samo nadstrešnice klasifikacija stavb razred CCSI:12740)
- gradbeno inženirski objekti (objekti prometne infrastrukture, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, drugi inženirski objekti, od tega samo ograje in oporni zidovi)
- drugi gradbeno inženirski objekti samo za šport, rekreacijo in prosti čas (klasifikacija stavb razred CCSI:24122)

Ključne načrtovane ureditve

Na območju OPPN so predvidene naslednje ureditve:

- **Gradnja novega cestnega priključka za objekt A na LC 594921 – Planinska cesta**
- **Gradnja novega cestnega priključka in nove povezovalne ceste nad predvidenima večstanovanjskima objektoma B in C s priključkom na jugozahodni strani na JP št. 594922 – Kozjanska ulica s komunalno ureditvijo območja predvidene gradnje**
- **Ureditev parkirnih površin za potrebe stanovalcev vseh treh večstanovanjskih objektov in obiskovalcev**
- **Ureditev površin za otroško igrišče in ureditev sprehajalnih poti za rekreacijo in prosti čas ter njihovo povezavo z obstoječimi javnimi površinami.**

Objekt A:

- program: večstanovanjska stavba (cca. 13 stanovanj)
- tlorisne dimenzije: 14,00m x 31,00m
- višinski gabarit: P + N2
- streha: ravna
- parkirne površine (26 parkirnih mest) in zelene površine ter servisni uvozi se prilagodijo zasnovi objekta, pri čemer mora biti zagotovljeno minimalno število parkirnih mest glede na število stanovalcev.

Objekti B, C:

- program: večstanovanjski stavbi (skupaj cca. 40-45 stanovanj)
- tlorisne dimenzije: 17,40m x 18,70m (posamezni objekt)
- višinski gabarit: K + K + P + N4
- streha: ravna
- parkirne površine (80 parkirnih mest) in zelene površine ter servisni uvozi se prilagodijo zasnovam objektov, pri čemer mora biti zagotovljeno minimalno število parkirnih mest glede na število stanovalcev na zunanjih površinah.

Izvedba napajalne ceste

Napajalna cesta za potrebe dveh večstanovanjskih objektov (B, C) se izvede kot dvosmerna prometnica (2 x 2,75m) z enostranskim pločnikom širine vsaj 1,50m. Zavijalni radiji morajo biti dimenzionirani tudi za manjši tovorni promet (dostava, odvoz smeti).

Parkirne površine

Na območju OPPN je potrebno za vsak večstanovanjski objekt zagotoviti ustrezno število parkirnih mest glede na število stanovanj (minimalno 2 parkirna mesta na stanovanjsko enoto):

- Za objekt A se parkirne površine uredijo na jugovzhodni strani pred predvidenim objektom.
- Za objekta B in C se parkirne površine uredijo ob novi napajalni cesti, med objektoma B in C ter ob obstoječi LC 594921 - Planinska cesta

Peš promet

Znotraj OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ V OBČINI SEVNICA se vzdolž nove povezovalne ceste ob dveh večstanovanjskih objektov (B, C) uredi enostranski pločnik za pešce širine minimalno 1,50m z povezavo z obstoječimi javnimi površinami.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč

Dopustni faktor zazidanosti na območju OPPN je 0,7.

Komunalna opremljenost

Preko območja OPPN delno poteka tudi gospodarska javna infrastruktura, ki jo je potrebno pred pričetkom urejanja območja ustrezno rekonstruirati oziroma predstaviti. Vso infrastrukturo, ki bo potekala pod površinami cest in pločnikov se ob vgradnji ustrezno zaščiti.

Elektro omrežje: Na območju OPPN že stoji TP Šmarje IV. Napajanje objektov se izvede po pogojih upravljavca javnega elektro omrežja. Iz TP se izvedejo NN priključki do posameznih odjemalcev. Prav tako se izvede javna razsvetljava javnih prometnic in parkirnih površin.

Vodovodno omrežje: Nov vodovodni priključek se izvede iz obstoječe trase javnega vodovoda po pogojih upravljavca javnega vodovoda na tem območju. območje OPPN se opremi z javno hidrantno mrežo.

Kanalizacija za odvodnjavanje odpadnih voda: Vse odpadne vode iz novih objektov se speljejo v obstoječo javno mešano kanalizacijsko omrežje, ki je povezano na Čistilno napravo Sevnica.

Kanalizacija za odvodnjavanje padavinskih voda: Čiste padavinske vode iz območja se preko zadrževalnikov speljejo v obstoječo javno mešano kanalizacijsko omrežje, ki je povezano na Čistilno napravo Sevnica. Potencialno onesnažene padavinske vode iz manipulativnih površin, parkirišč in prometnic je potrebno pred izpustom v javno kanalizacijo očistiti v lovilcih olj.

Elektronske komunikacije: Objekti se priključijo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij po pogojih upravljavca.

Plinovodno omrežje: Objekti se po pogojih upravljavca priključijo na obstoječe plinovodno omrežje.

4.2 UPOŠTEVANJE NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV

Regionalni razvojni program

Investitorjeva namera je v skladu z regionalnim razvojnim programom in bo prispevala k uresničitvi zastavljenih ciljev v regiji. Posavje se po podatkih UMAR za 2015 uvršča na 3. mesto po prenaseljenosti, saj 17% ljudi živi s premajhnim številom sob glede na število članov. Investitor želi na stanovanjskih površinah zgraditi večstanovanjske objekte. Urbanistična ureditev predvideva ca. 114 stanovanj, ki bodo občanom omogočila kvalitetnejše bivanje.

Skladnost s strateškim delom občinskega prostorskega načrta (OPN) Občine Sevnica

Načrtovana investicijska namera je skladna s strateškim delom odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Sevnica (Ur. list RS, št. 94/12, 100/12-popr., 57/13, 1/16, in 17/16) in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka OPN Občine Sevnica 2 (Uradni list RS, št. 33/18), ki navaja:

6. člen:

»..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. S trajnostjo naravnim prostorskim razvojem se ohranjajo kakovost naravnega in ustvarjalnega okolja, naravne značilnosti ter prepoznavnost prostora....«

6. člen (Dolgoročni cilji):

»..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 se ohranjajo razvojni potenciali in prepoznavne značilnosti prostora. s prostorskim načrtom se želi doseči naslednje cilje prostorskega razvoja:

- omogočiti aktiviranje razvojnih potencialov občine in njenih posameznih delov;
- sanirati probleme v urbanem, ruralnem ter odprtem prostoru,
- ustvariti kakovostne pogoje za bivanje z urejeno komunalno opremljenostjo naselij,
- izboljšati kakovost okolja in energetske oskrbe z načrtovanjem izrabe obnovljivih virov energije in s spodbujanjem učinkovite rabe energije v občini...«

9. člen(Splošni okvir zasnove prostorskega razvoja občine):

»..Poselitev se v pretežni meri ohranja v okviru obstoječih naselij.....«

10. člen(prednostna območja za razvoj dejavnosti):

»..Bivanje je omogočeno na območjih, določenih za stanovanja in osrednjih območjih centralnih dejavnosti. Najprimernejše območje za bivanje se razteza v dolini Save, v njenem osrednjem delu na območju UN Sevnica z Boštanjem.....«

Skladnost z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta (OPN) Občine Sevnica

V Občini Sevnica je kot krovni prostorski dokument v veljavi Odlok o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Sevnica(Uradno list RS, št. 94/12, 100/12 – popravek, 57/13, 01/16, 17/16) in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka OPN Občine Sevnica 2 (Uradni list RS, št. 33/18).

Z OPN je obravnavano območje OPPN, ki se nahaja v severozahodnem delu mesta Sevnica, opredeljeno v območju stavbnih zemljišč kot enota urejanja EUP SE46.pin in EUP SE128.pin. Podrobnejša namenska raba območja predvidenega za izdelavo OPPN je opredeljena kot stanovanjsko območje (SS).

Na območju predvidenega OPPN je v prostorski enoti EUP SE128. pin v veljavi Odlok o OPPN za pozidavo kareja med Planinsko cesto in Kozjansko ulico v Sevnici (Ur. list RS št. 29/12, 74/12, 79/12). Občinski podrobni prostorski načrt obravnava obstoječo stanovanjsko in nestanovanjsko gradnjo ter gradnjo novega večstanovanjskega in garažnega objekta s pripadajočo prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo. Območje urejanja je razdeljeno na dva sklopa in sicer severni in južni sklop. Na severni prostorski enoti »NP1« je predvidena gradnja večstanovanjskega objekta, opornega zida, zunanjega parkirišča in ekološkega otoka, na južni prostorski enoti »NP2, NP3 in NP4« je predvidena gradnja garaže za osebna vozila in legalizacija gospodarskega objekta. Dovoljena je dozidava in rekonstrukcija obstoječega dvostanovanjskega objekta na prostorski enoti »NP3, NP4«.

V delu prostorske enote, kjer se predvideva OPPN, je v EUP SE46. pin v veljavi Ureditveni načrt Šmarje ob Planinski cesti URN 34 (Ur. list SRS št. 48/87 in Ur. list RS, št. 1/07, kjer je predvidena gradnja zaklonišča za potrebe že zgrajenih stanovanjskih blokov na tem območju. Funkcionalne in oblikovalske rešitve predvidenih objektov in naprav so etažnosti K+P+4+M, pod pogojem, da ne presegajo višine obstoječih stanovanjskih blokov. V sklopu gradbene parcele se

uredijo parkirne in zelene površine za potrebe načrtovanega objekta. Najmanj 20% gradbene parcele mora biti ozelenjene.

Načrtovana investicijska namera je skladna z izvedbenim delom odloka o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Sevnica (Uradno list RS, št. 94/12, 100/12 – popravek, 57/13, 01/16, 17/16) in Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka OPN Občine Sevnica 2 (Uradni list RS, št. 33/18), ki navaja, **da se sprememba OPPN in OPPN za območja, ki z odlokom niso posebej določena izdeluje v skladu s 34. členom Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Sevnica (Uradno list RS, št. 94/12, 100/12 – popravek, 57/13, 01/16, 17/16) in sicer:**

»...Predvideni OPPN se lahko spremeni oziroma se opredeli nov na podlagi izraženega interesa. To je mogoče, kolikor spremenjeni oziroma novi OPPN ni v nasprotju s tem odlokom.«

»...OPPNI je mogoče in potrebno pripraviti tudi v naslednjih primerih:

- za območja, na katerih se sanira stanje in posledice naravnih in drugih nesreč,
- zagotavlja dostop do zemljišč za gradnjo in njihovo komunalno urejanje ter za dele ali celoto omrežij, naprav in objektov gospodarske javne infrastrukture,
- zagotavlja delovanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb;
- za urejanje površin, ki so javno dobro, in
- za urejanje območij, ki so predvidena za sanacijo in prenovo naselij.«

»OPPNI je potrebno praviloma, kolikor PIP ne zadoščajo za celovito ureditev, izdelati še v naslednjih primerih za gradnjo:

- več kot osem objektov z enim ali dvema stanovanjema, kadar gre za več kot osem

objektov ali za površino, ki presega 1,0 ha,

- objektov z več kot 50 stanovanji in objektov za posebne oblike bivanja,
- igrišča za golf ne glede na velikost in kampa na površini nad 0,5 ha,
- na površinah nad 0,5 ha, kjer brez parcelacije javnega prostora in dostopov do posameznih stavb urbanistično ni mogoče drugače urediti,
- na območjih proizvodnih dejavnosti velikosti več kot 0,5 ha oziroma kadar gre za kompleksne preureditve,
- gospodarske javne infrastrukture, daljše od 1000 m, ter objektov gospodarske javne infrastrukture na več kot 0,5 ha.«

»V primeru, da se izdeluje OPPNI le za del predvidenega območja, morata biti novo območje in ostanek funkcionalno zaokrožena, ostanek pa ne sme biti manjši od 0,5 ha....«

Način pridobitve rešitev urbanistično arhitekturnih ureditev

»Strokovne rešitve urbanistično arhitekturnih ureditev za območje OPPNI se lahko pridobijo z urbanistično arhitekturnim natečajem ali z izdelavo najmanj dveh variantnih rešitev. O izbiri rešitve odloči pristojni organ občine.«

Pravno stanje v prehodnem obdobju

»Do sprejema predvidenega OPPNI veljajo PIP, opredeljeni za EUP na njegovem območju«

4.3 UPOŠTEVANJE DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV

Pravni režimi in omejitve v prostoru

Ohranjanje kulturne dediščine:

Območje predvidenih posegov leži izven območij, ki so z veljavnimi planskimi in prostorsko izvedbenimi akti Občine Sevnica zavarovani kot kulturni spomenik oz. kulturna dediščina.

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. V skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine izvaja konservatorski nadzor na posegi v dediščino.

Območje predvidenih posegov leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.

Varstvo pred hrupom:

Raven hrupa mora v naselju ostati v mejah dovoljenega. Glede na dejansko in namensko rabo prostora se obravnava območje, skladno s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19), uvršča v območje s IV. stopnjo varstva pred hrupom. S predvidenim posegom ne bodo presežene kritične vrednosti kazalcev hrupa L_{DAN} za IV. stopnje varstva pred hrupom. Omilitveni in zaščitni ukrepi v času gradnje se nanašajo predvsem na izbiro in vzdrževanje strojev in mehanizacije, v času obratovanja se nanašajo na pravilno izbiro in izvedbo zvočne izolacije glede bližine železniške proge. V smislu monitoringa hrupa je potrebno:

- Uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev. Pri gradnji naj izvajalec uporablja le mehanizacijo, ki je označena z vidno in trajno oznako CE skladnosti z zajamčeno ravno zvočno moči ter naj bo opremljena z ES izjavo o skladnosti (Pravilnik o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem; (Uradni list RS, št. 106/02, 50/05, 49/06 in 17/11 – ZTZPUS-1).
- Hrupna gradbena dela naj potekajo le v dnevnem času med 7. uro zjutraj in 18. uro zvečer.
- Lokacije gradbiščnih platojev in transportne poti na območje gradbišča morajo biti izbrane tako, da hrup zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala ne bo direktno obremenjeval najbližjih stanovanjskih objektov.
- Pri predvidenih novih objektih je potrebno ventilacijske in hladilne sisteme na objektih izvesti tako, da bodo s svojim hrupom v najmanjši možni meri obremenjevali okolico, kjer ljudje živijo ali se zadržujejo dlje časa. Kjer taka izvedba ni možna, je potrebno izvesti protihrupni zaščito (npr. z namestitvijo protihrupne rešetke).

Varstvo zraka:

Snovi, ki se izpuščajo v ozračje, ne smejo presežati mejnih vrednosti, določenih z Uredbo o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15 in 66/18) in Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 46/19). Dimnovodne naprave morajo biti zgrajene tako, da zagotavljajo varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča, torej ne smejo presežati maksimalne dovoljene emisije določene v navedeni uredbi.

Varstvo voda:

Pri načrtovanju območja OPPN je potrebno upoštevati smernice MOP, direkcija RS za vode, urad za upravljanje z vodami, oddelek območja spodnje Save Novo mesto. Odvajanje odpadnih voda iz območja OPPN se uredi s pogoji, določenimi v Uredbi 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), načrtovano v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode (uradni list RS, št. 88/11, 8/12, 108/13 in 98/15), 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) ter v skladu s pridobljenim geološkim mnenjem pridobljenim v fazi izdelave projektne dokumentacije. Meteorne vode se preko revizijskih jaškov, peskolovov in zadrževalnega bazena odvajajo v obstoječo javno meteorno kanalizacijo, ki se izteka v obstoječ sistem javne mešane kanalizacije. Onesnažene meteorne vode z manipulativnih utrjenih površin se vodijo preko lovilca olj in goriv ter zadrževalnega bazena v meteorno kanalizacijo.

Obravnavano območje ne leži v varstvenem pasu vodnih virov in ni poplavno ogroženo.

Geotehnično poročilo o pogojih pozidave na območju:

Investitor 3BS d.o.o. je oktobra leta 2019 prejel izdelano geotehnično poročilo o pogojih pozidave na predvidenem območju OPPN. Ogled terena in terenske raziskave so pokazale, da območje OPPN-ja leži na površju, katerega naklon se giblje od 8 do 15 stopinj. Strmejši del parcele se nahaja na vzhodni strani OPPN-ja. Teren pada iz severozahodne smeri proti jugovzhodnemu in je v obstoječem stanju urejen kot travnik. Za ugotavljanje geološke sestave tal so se izvedli štirje sondažni jaški na globini 2,50m. Ker se kot podlaga zgornjim preperinam pojavlja razpokana dolomitna skala se ocenjuje nivo podzemne vode na predmetni lokaciji nizek. Podzemna voda na temeljenje objektov ne bo imela nobenega vpliva, njena globina bo več kot 5,00m glede na dno temeljenja objektov.

Za samo predvideno ureditev se bodo izdelale temeljite geološke – geomehanske preiskave tal, ki bodo podale zahteve o temeljenju in zavarovanju zemljišča novo predvidenih objektov.

Obstoječ teren na območju OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ V OBČINI SEVNICA poteka na nadmorski višini ca. 190,00mnv. V smeri proti severozahodu (v smeri pobočja) se teren dvigne za cca 20,00m (na nadmorsko višino ca. 210,00mnv).

5.0. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO JAVNO INFRASTRUKTURO

Zaradi načrtovanih posegov bo potrebno vlagati v gospodarsko javno infrastrukturo in sicer v javne prometnice in parkirne površine ter v dograditev, prestavitev ali rekonstrukcijo gospodarske javne infrastrukture.

Javne prometnice

V območju OPPN je predvidena napajalna cesta za potrebe večstanovanjskih objektov (B, C) v dolžini **cca. 135m**. Izvede kot dvosmerna prometnica (2 x 2,75m) z enostranskim pločnikom širine vsaj 1,50m. Zavijalni radiji morajo biti dimenzionirani tudi za manjši tovorni promet (dostava, odvoz smeti). Predvidena je ureditev zadostnih parkirnih površin za stanovalce več stanovanjskih objektov. V parcelah javnih prometnic se lahko uredijo ekološki otoki za ločeno zbiranje odpadkov. **V območju OPPN se prav tako uredijo površine za otroško igrišče ter ureditev sprehajalnih poti za rekreacijo in prosti čas ter njihovo povezavo z obstoječimi javnimi površinami.**

Gospodarska javna infrastruktura

Načrtovane stavbe na območju več stanovanjske gradnje se priključi na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Infrastrukturne vode se načrtuje tako, da so čim bližje načrtovanim cestnim površinam in da je omogočeno enostavno vzdrževanje. Infrastrukturne ureditve zajemajo:

- odvod odpadnih voda v obstoječ mešan sistem kanalizacije, ki se navezuje na obstoječo Čistilno napravo Sevnica
- odvod čistih padavinskih voda preko zadrževalnikov v obstoječ mešan sistem kanalizacije, ki se navezuje na obstoječo Čistilno napravo Sevnica, onesnažene padavinske vode se predhodno očistijo v lovilcih olj
- odvod zalednih voda
- izvedba nizkonapetostnega elektro omrežja (po potrebi nova TP)
- izgradnja javne razsvetljave javnih prometnic in parkirnih površin
- izgradnja plinovodnega omrežja
- izgradnja vodovodnega omrežja
- izgradnja telekomunikacijskega omrežja
- postavitve ekoloških otokov

V postopku izdelave OPPN se izdela elaborat ekonomike, ki je sestavni del OPPN-ja.

6.0. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA IN INVESTICIJ

6.1. OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO IZVEDBENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Predviden terminski plan za izdelavo OPPN in njegovih posameznih faz so naslednji:

Faza	Rok izvedbe aktivnosti	Pristojnost
Izdelava izhodišč za pripravo OPPN	JUNIJ 2020	Izdelovalec OPPN
Javni posvet za oblikovanje izhodišč za pripravo OPPN	JULIJ 2020	Občina Sevnica
Dopolnitev izhodišč za pripravo OPPN	SEPTEMBER 2020	Izdelovalec OPPN
Priprava sklepa o pripravi OPPN in pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta	SEPTEMBER 2020	Občina in izdelovalec OPPN
Objava sklepa in izhodišč na spletni strani občine	OKTOBER 2020	Občina Sevnica
Pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora (NUP) o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje ter pridobitev konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora (NUP)	Zakonsko določen rok 30 dni (OKTOBER, NOVEMBER 2020)	izdelovalec OPPN
Pridobivanje odločbe MOP, ali je potrebna izvedba celovite presoje vplivov na okolje (CPVO)	Zakonsko določen rok 21 dni (NOVEMBER 2020)	izdelovalec OPPN
Izdelava osnutka OPPN	10 delovnih dni od pridobitve odločbe o (ne)potrebnosti izvedbe CPVO (DECEMBER 2020)	Izdelovalec OPPN
Uskladitev osnutka z Občino	2 delovna dneva od prejema osnutka OPPN (DECEMBER 2020)	Občina Sevnica in izdelovalec OPPN
Objava osnutka na spletni strani občine	1 delovni dan od potrditve osnutka	Občina Sevnica
Pridobitev I. mnenj NUP na osnutek	Zakonsko določen rok 30 dni (JANUAR 2021)	Izdelovalec OPPN
Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN in gradiva za javno razgrnitev	5 delovnih dni po prejemu zadnjega mnenja (FEBRUAR 2021)	Izdelovalec OPPN
Objava javnega naznanila in dopolnjenega osnutka na spletni strani občine	10 dni (zakonski rok ni določen) (FEBRUAR, MAREC 2021)	Občina Sevnica
Javna razgrnitev z javno obravnavo	Zakonsko določen rok 30 koledarskih dni (MAREC, APRIL 2021)	Občina Sevnica
Izdelava stališč do pripomb javnosti	10 delovnih dni od prejema vseh pripomb iz javne obravnave (APRIL, MAJ 2021)	Občina Sevnica in izdelovalec OPPN
Prva obravnava na občinskem svetu	Prva obravnava na prvi seji občinskega sveta (predvideno MAJ 2020)	Občina Sevnica

Izdelava predloga OPPN	5 delovnih dni od potrditve stališč do pripomb javnosti (MAJ 2021)	Izdelovalec OPPN
Uskladitev predloga z Občino	2 delovna dneva od prejetja predloga OPPN (JUNIJ 2021)	Občina Sevnica in izdelovalec OPPN
Objava predloga OPPN na spletni strani občine	2 delovna dneva od potrditve predloga OPPN (JUNIJ 2021)	Občina Sevnica
Pridobivanje II mnenj NUP na predlog	Zakonsko določen rok 30 koledarskih dni (JULIJ 2021)	Izdelovalec OPPN
Izdelava usklajenega predloga OPPN	5 delovnih dni po prejemu zadnjega pozitivnega mnenja (AVGUST 2021)	Izdelovalec OPPN
Sprejem OPPN na občinskem svetu	30 dni od izdelave usklajenega predloga oz. po urniku sej Občinskega sveta (predvideno v SEPTEMBRU 2021)	Občina Sevnica
Objava Odloka o OPPN v uradnem glasilu	10 dni od sprejema na Občinskem svetu (SEPTEMBER 2021)	Občina Sevnica
Oddaja končnega gradiva	5 delovnih dni od objave Odloka v Uradnem glasilu (v OKTOBRU 2021)	Izdelovalec OPPN

Če se bo izdelovala celovita presoja vplivov na okolje (CPVO) se terminski plan ustrezno korigira in uskladi s pripravljavcem OPPN-ja.

6.2. OKVIRNI ROKI IZVEDBE INVESTICIJE

Investitor namerava pričeti z gradnjo objektov v letu 2021. Predvidena gradnja posameznega objekta je 12 mesecev.

6.3. POVZETEK SPREMEMB IN DOPOLNITEV NA PODLAGI PODANIH PRIPOMB NA JAVNEM POSVETU IN SESTANKU NA OBČINI

Investitor 3BS d.o.o. je zelo resno in dobronamerno sprejel podane pomisleke in predloge iz javne obravnave. V popolnem strinjanju s trditvijo, da mora biti naselje »Sončni gaj«, kakor tudi celotna Sevnica še naprej družinam in ljudem prijazno mesto, je investitor v največji možni meri upošteval dobronamerne pripombe krajanov, ter dopolnil in tudi spremenil svoj predlog in sicer:

- Omejitev objektov in omejitev višine objektov

V sodelovanju z občino in investitorjem se zmanjša število objektov na sledeči način

Objekt A:

je v območju, kjer je že bil izdelan OPPN za pozidavo kareja med Planinsko cesto in Kozjansko ulico v Sevnici (Ur. list RS št. 29/12, 74/12, 79/12) za večstanovanjski objekt z 11 stanovanji (naročnik družina Es). Sprememba je glede oblikovanja objekta in glede števila stanovanj. Po OPPN je dovoljenih 11 stanovanj s spremembo se predvideva 13 stanovanj. Predlagana višina objekta P+N3 se zniža za eno etažo, tako da je sedaj višina objekta P+N2.

Objekt B in C:

sta predvidena v območju, kjer je bil podan predlog po gradnji štirih večstanovanjskih objektih (B, C, D, E). Območje pozidave se zmanjša za dva objekta saj odpadeta objekta D in E. Predlagana višina objekta se iz etažnosti K+K+P+N5 zmanjša na 2K+P+N4.

- Povezava območja OPPN z obstoječo pozidavo

Z zmanjšanjem števila objektov in zmanjšanje etažnosti objektov se število stanovanj iz podanega predloga 114 stanovanj zmanjša na 53 stanovanj. Prostor bo zaradi zmanjšanja pozidave manj obremenjen glede pozidanosti, kot tudi priključkov na že izvedeno komunalno in prometno infrastrukturo. S spremenjenim predlogom pozidave območja se znatno povečujejo zelene površine, ki bodo ostale nepozidane in se namenijo površinam za ureditev otroškega igrišča ter sprehajalnim potem za rekreacijo in prosti čas. Ker so v današnjem času in navadah zelo pogosti spremljevalci družin tudi pasji ljubljenci, je v prostor dodano tudi sprehajališče in stranišče za pse.

Iz podanega predloga se umikajo visoke škarpe in nivojska izvedba parkirišč nad objekti B in C. Sedaj je podan predlog ureditve ima zadostno število parkirišč za stanovalce vseh treh objektov in sicer 115 parkirnih mest. Za objekt A je predvidenih 26 parkirnih mest v sklopu zunanje ureditve objekta, za objekta B in C se predvidi 29 parkirnih mest ob novi napajalni cesti, med objektoma B in C ter ob obstoječi Planinski cesti LC 594921. Za ureditev javnih parkirnih površin se predvideva razširitev že obstoječih parkirišč ob LC 594921-Planinski cesti. Za ureditev parkirnih mest bo potrebno izvesti oporne zidove, ki pa ne posegajo v stabilnost ceste, ki poteka po Krulejevi ulici LC 594904.

- Preverba že izdelane geologije

Na javnem posvetu je bila večkrat izražena skrb glede geologije za predviden poseg.

Investitor 3BS d.o.o. je oktobra leta 2019 prejel izdelano geotehnično poročilo o pogojih pozidave na predvidenem območju OPPN. Ogled terena in terenske raziskave so pokazale, da območje OPPN-ja leži na površju, katerega naklon se giblje od 8 do 15 stopinj. Strmejši del parcele se nahaja na vzhodni strani OPPN-ja. Teren pada iz severozahodne smeri proti jugovzhodnemu in je v obstoječem stanju urejen kot travnik. Za ugotavljanje geološke sestave tal so se izvedli štirje sondažni jaški na globini 2,50m. Ker se kot podlaga zgornjim preperinam pojavlja razpokana dolomitna skala se ocenjuje nivo podzemne vode na predmetni lokaciji nizek. Podzemna voda na temeljenje objektov ne bo

imela nobenega vpliva, njena globina bo več kot 5,00m glede na dno temeljenja objektov.

Za samo predvideno ureditev se bodo izdelale temeljite geološke – geomehanske preiskave tal, ki bodo podale zahteve o temeljenju in zavarovanju zemljišča novo predvidenih objektov.

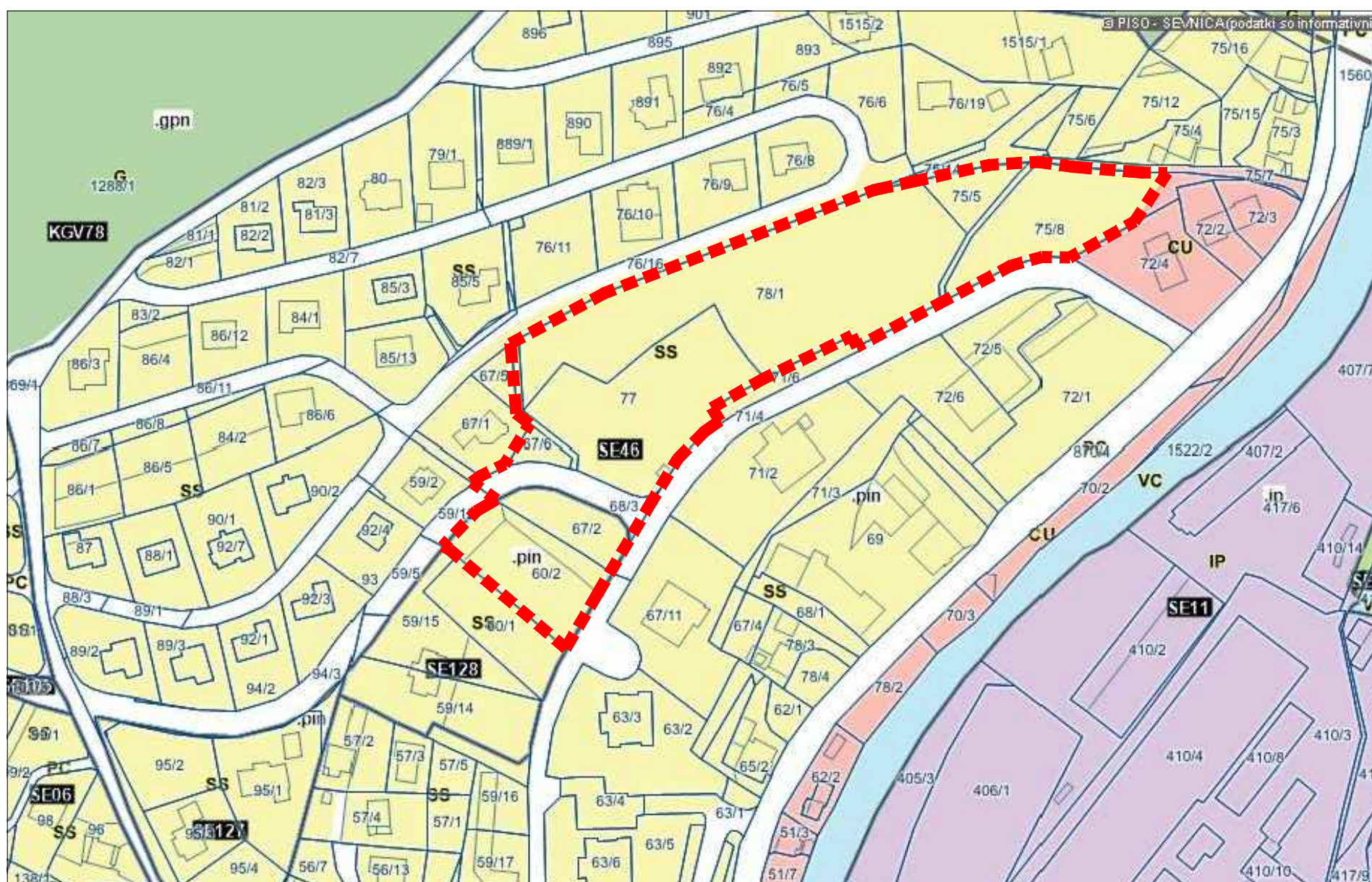
.

7.0. PRILOGA

Grafična priloga:

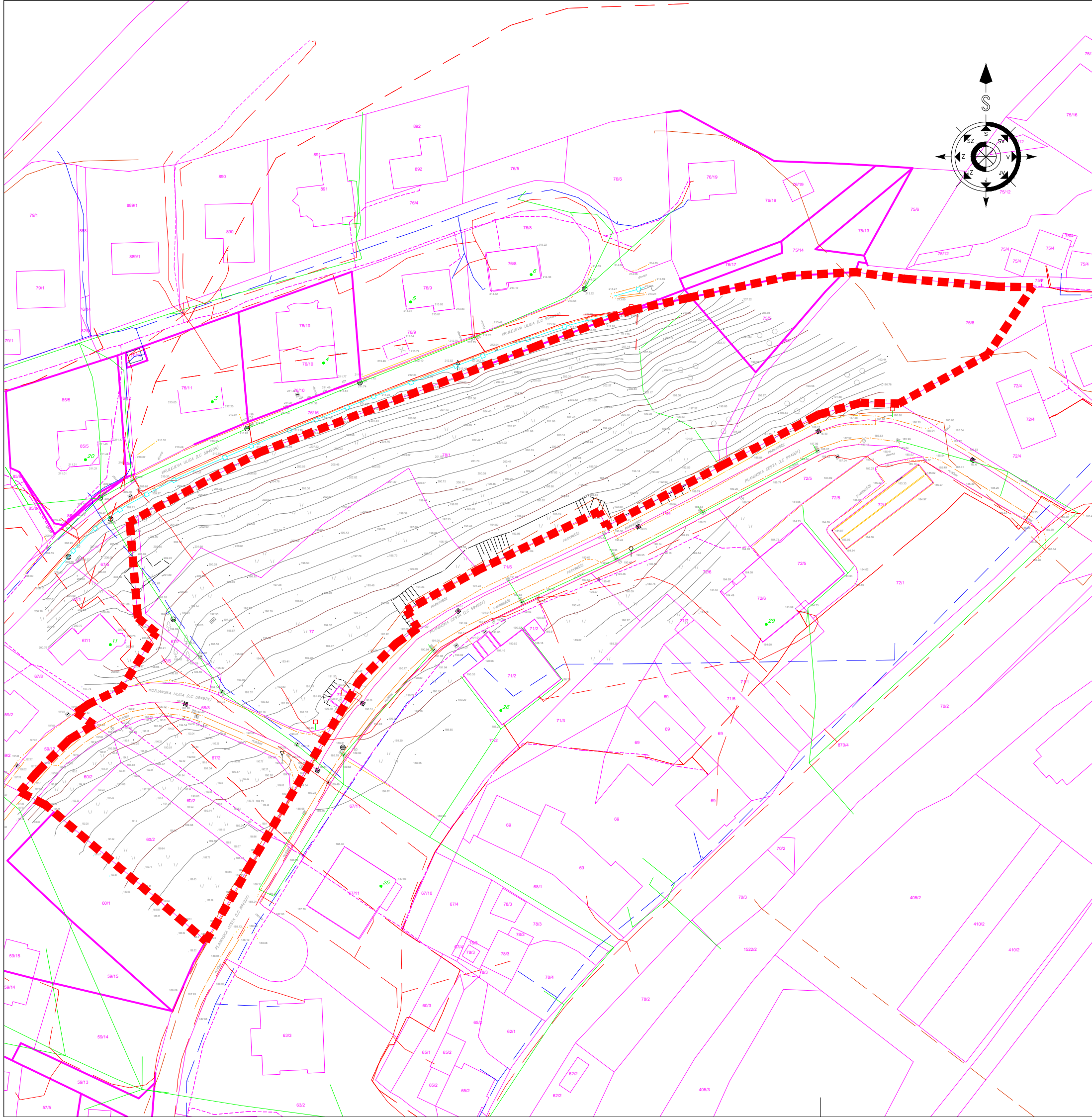
- Izsek iz grafičnega dela OPN Sevnica
- Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
- Območje vplivov in povezav s sosednjimi območji
- Situacija ureditve
- 3d vizualizacija območja OPPN

MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA cca. 13680m2



AR Planinska c. 5. Sevnica
07/816 33 40
www.arprojekt.si
PROJEKT Sevnica d.o.o.

štev. OPPN:	2/20	
faza:	POBUDA-DOPOLNJENA IZHODIŠČA	
objekt:	OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ / SEVNICA	
vsebina:	IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA OPN SEVNICA	
investitor:	3 BS d.o.o. GLAVNI TRG 18 8290 SEVNICA	
odg.vod.proj.:	PRELOŽNIK Andreja, u.d.i.a.	
odgovorna oseba:	ANDROJNA Rajko	
datum:	SEPTEMBER 2020	
merilo/št.risbe:	/	1



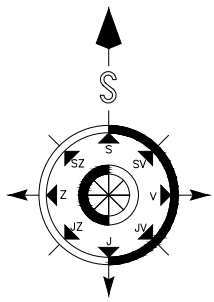
LEGENDA:



MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA cca. 13680m²



štev. OPPN:	2/20	
faza:	POBUDA-DOPOLNJENA IZHODIŠČA	
objekt:	OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ / SEVNICA	
vsebina:	OBMOČJE PODROBNEGA NAČRTA Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM	
investitor:	3 BS d.o.o. GLAVNI TRG 18 8290 SEVNICA	
odg.vod.proj.:	PRELOŽNIK Andreja, u.d.i.a.	
odgovorna oseba:	ANDROJNA Rajko	
datum:	SEPTEMBER 2020	
merilo/št.risbe:	1:1000	2



LEGENDA:



MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA cca. 13680m²



št. OPPN:	2/20
faza:	POBUDA-DOPOLNJENA IZHODIŠČA
objekt:	OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ / SEVNICA
vsebina:	OBMOČJE VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI
investitor:	3 BS d.o.o. GLAVNI TRG 18 8290 SEVNICA
odg.vod.proj.:	PRELOŽNIK Andreja, u.d.i.a.
odgovorna oseba:	ANDROJNA Rajko
datum:	SEPTEMBER 2020
merilo/št.risbe:	/



LEGENDA:

- DKN
- SOSEDNI OBSTOJEČI OBJEKTI
- MEJA OBMOČJA OPPN
- PREDVIDENI VEČSTANOVANJSKI OBJEKTI/GARAŽA
- ASFALTIRANE POVRŠINE
- PARKIRNE POVRŠINE
- OPORNI ZIDOVI
- HODNIK ZA PEŠCE
- ZELENE POVRŠINE
- SPREHAJALNA POT, OBMOČJE IGRAL
- SPREHAJALNE POTE ZA PSE
- VHODI V OBJEKT

AR PROJEKT Sevnica d.o.o.

Planinska c. 5. Sevnica
07/816 33 40
www.arprojekt.si

štev. OPPN:	2/20	
faza:	POBUDA-DOPOLNJENA IZHODIŠČA	
objekt:	OPPN STANOVANJSKA SOSESKA SONČNI GAJ / SEVNICA	
vsebina:	SITUACIJA UREDITVE OPPN	
investitor:	3 BS d.o.o. GLAVNI TRG 18 8290 SEVNICA	
odg.vod.proj.:	PRELOŽNIK Andreja, u.d.i.a.	
odgovorna oseba:	ANDROJNA Rajko	
datum:	SEPTEMBER 2020	
merilo/št.risbe:	1:1000	4





