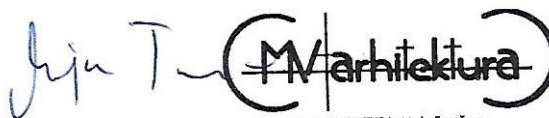

Naloga: **Dopolnjena izhodišča za pripravo občinskega
podrobnega prostorskega načrta za
večstanovanjsko gradnjo ob Planinski cesti
(območje URN 34 - del, parcela št. 72/1, k.o. Šmarje)**

Pripravljalec: **Občina Sevnica,
Glavni trg 19a, 8290 Sevnica**

Izdelovalec: **MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p.
Krulejeva ulica 11, 8290 Sevnica**


MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p.
Krulejeva ulica 11, 8290 Sevnica

Št. projekta **2020-05**

Kraj in datum: **september 2020**

Št. izvodov: **01**

OSNOVNI PODATKI

Naročnik/investitor:

**CGP, družba za gradbeništvo, inženiring, proizvodnjo in
vzdrževanje cest, d.d.**
Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto

Predsednik uprave:

Martin Gosenca

Predstavnik naročnika:

Tina Volk

Pripravljalac:

Občina Sevnica,
Glavni trg 19a, 8290 Sevnica

Pooblaščen predstavnik pripravljalca:

Dušan Markošek, univ.dipl.inž.arh.
občinski urbanist

Izdelovalec:

MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p.
Kruljeva ulica 11, 8290 Sevnica

Pooblaščen predstavnik pripravljalca:

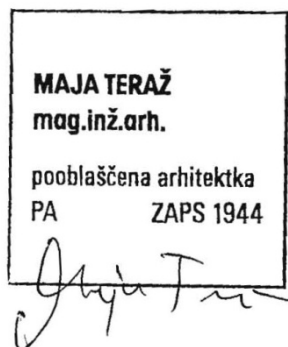
Maja Teraž



MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p.
Kruljeva ulica 11, 8290 Sevnica

Pooblaščen prostorski
načrtovalec:

Maja Teraž, mag.inž.arh.
ZAPS A-1944



KAZALO

I. TEKSTUALNI DEL

1. PREDMET POBUDE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN	4
2. OBSTOJEČE STANJE	5
2.1 Naravne danosti in obstoječa grajena struktura	5
2.2 Javna gospodarska infrastruktura	7
2.3 Varovana območja in omejitve.....	9
3. UTEMELJITEV POBUDE, VARIANTNE REŠITVE IN OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV	10
3.1 Ključni vsebinski predlogi pobude	10
3.2 Idejna zasnova in variantne rešitve	11
3.3 Upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov	13
3.4 Nosilci urejanja prostora	17
4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	17
5. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN IZVEDBO INVESTICIJE	18
6. POVZETEK SPREMEMB IN DOPOLNITEV NA PODLAGI PODANIH PRIPOMB NA JAVNEM POSVETU IN SESTANKU NA OBČINI	21

II. GRAFIČNI DEL

1.1 IZSEK IZ OPN S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN IN ORTOFOTO PRIKAZ	M 1:2000, 1:5000
1.2 UREDITVENA SITUACIJA S PREREZOM	M 1:500
2.1 TEHNIČNI PRIKAZI - VARIANTA 1	M 1:150
2.2 TEHNIČNI PRIKAZI - VARIANTA 2	M 1:150

III. PRILOGE

1. 3D PRIKAZ OBJEKTA NA LOKACIJI - VARIANTA 1	/
2. 3D PRIKAZ OBJEKTA NA LOKACIJI - VARIANTA 2	/

I. TEKSTUALNI DEL

1. PREDMET POBUDE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Predmet pobude je začetek postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo ob Planinski cesti (v nadaljevanju: OPPN), ki predvideva novogradnjo večstanovanjskega objekta in priključitev na javno gospodarsko infrastrukturo na parceli št. 72/1, št. k.o. 1380 - Šmarje.

Na območju, ki je predmet OPPN-ja, so v veljavi prostorski akti:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 – popr., 57/13, 01/16, 33/18 in 70/19) - v nadaljevanju: OPN;
- Odlok o ureditvenem načrtu Šmarje ob Planinski cesti URN 34 (Uradni list RS, št. 48/87, 01/07) - v nadaljevanju: URN 34.

Zemljišče s parcelno št. 72/1, k.o. 1380 - Šmarje je v OPN opredeljeno kot enota urejanja prostora (EUP) z oznako SE46.pin. Podrobnejša namenska raba je opredeljena kot stanovanjske površine (SS). V obstoječem izvedbenem načrtu URN 34 je območje pobude označeno z gradbeno parcelo št. 6, ki dovoljuje gradnjo parkirišča in igrišča za odbojko.

Zaradi pomanjkanja novih stanovanj v mestu Sevnica in izkazano investicijsko namero lastnika zemljišča (investitorja) po racionalni izrabi obstoječega stavbnega zemljišča, se za navedeno zemljišče pripravi OPPN, kjer se določijo merila in pogoji za gradnjo večstanovanjskega objekta s pripadajočo infrastrukturo in zunanjo ureditvijo.

OPPN za večstanovanjsko gradnjo ob Planinski cesti se izdelava na podlagi pobude investitorja priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (skladno s 118.členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/17. Usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, zato se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena ZUreP-2. OPPN bo za navedeno območje razveljavil in nadomestil določbe veljavnega prostorskega akta.

2. OBSTOJEČE STANJE

2.1 Naravne danosti in obstoječa grajena struktura

Območje predvidenega OPPN na severnem delu mesta Sevnica, ki je del naselja Šmarje. Obsega zemljišče s parcelno št. 72/1, k.o. Šmarje, v površini 2164 m².

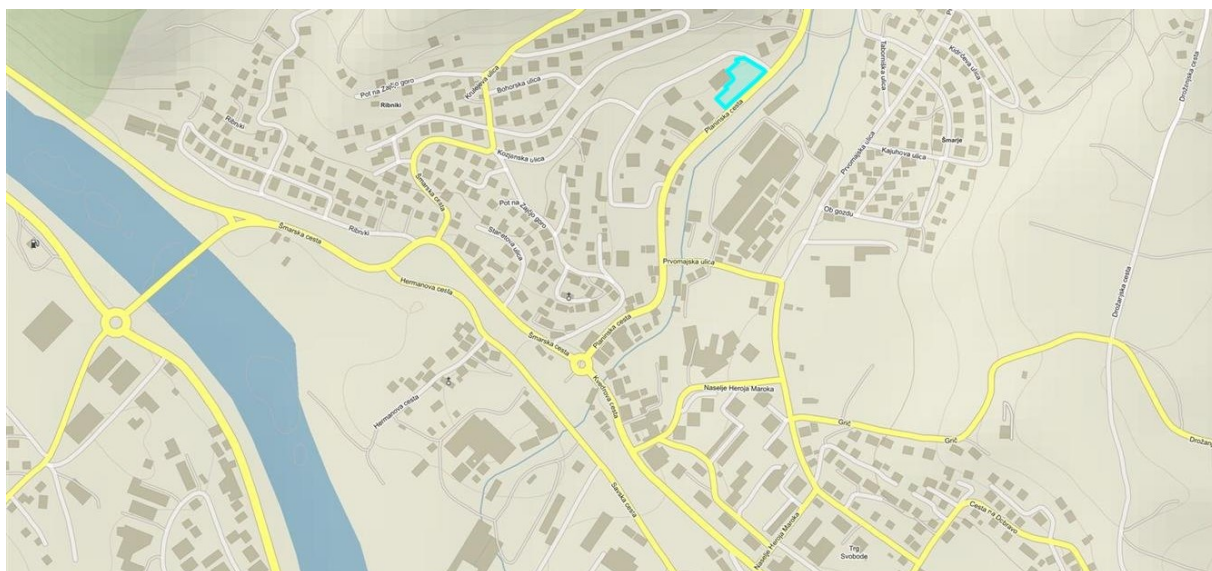
Dejanska raba zemljišča je pozidano in sorodno zemljišče (raba 3000). Območje je trenutno nepozidano (travnik), na severnem delu je zaraščeno balinišče. Teren se rahlo dviguje v smeri od zahoda proti vzhodu (na celotni dolžini cca 75 m znaša višinska razlika 1,0 m). Z OPPN se ne spreminja namenska raba.

Osnovni podatki o parceli št. 72/1, k.o. 1380 - Šmarje:

osnovna namenska raba: **območje stavbnih zemljišč**

podrobnejša namenska raba: **stanovanjske površine (SS)**

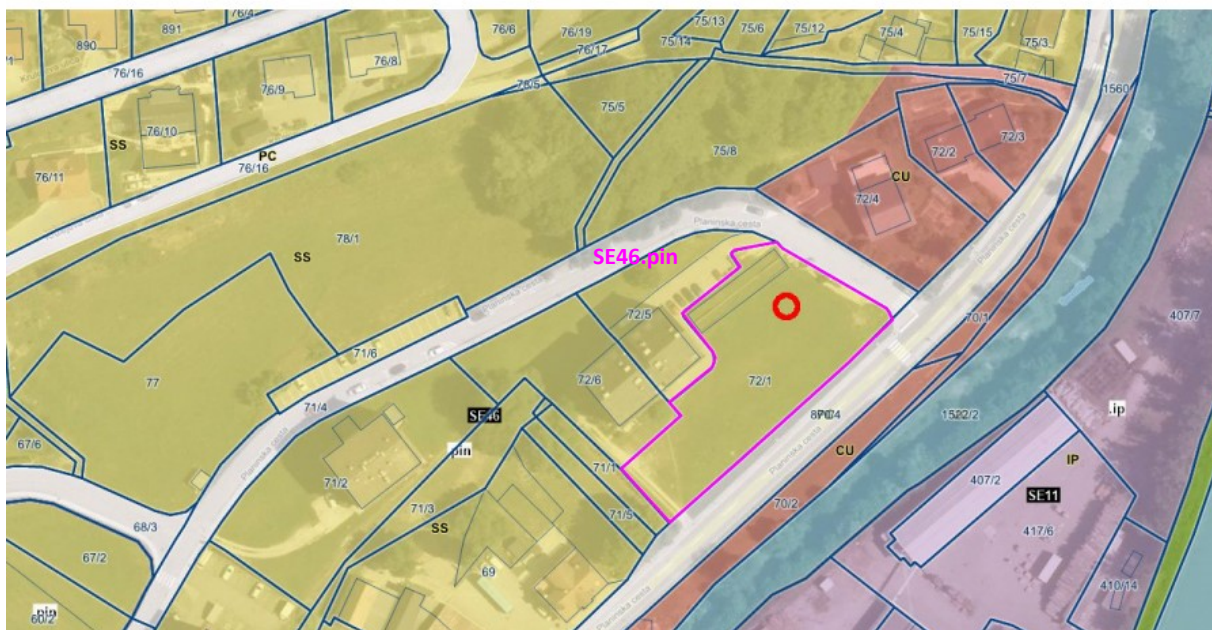
oznaka urejanja prostora: **SE46.pin**



Slika 1: Topografska karta Sevnice z okolico in označenim območjem OPPN, vir: Piso



Slika 2: Ortofoto posnetek z označenim območjem OPPN, vir: Piso



Slika 3: Izsek iz OPN z prikazom enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe, vir: Piso

Na zahodu meji območje na obstoječo večstanovanjsko pozidavo s parkirnimi mesti. Vertikalni gabarit obstoječega objekta je K+P+4E, streha je dvokapnica naklona 23° s slemenom v smeri JZ-SV, fasada ima z izjemo delno vkopane kleti in lož vidno opeko. Pozidava z večstanovanjskimi bloki in individualnimi hišami se nadaljuje v smeri jugozahoda ob kategorizirani javni poti JP št. 594921. Omenjeno območje ima namensko rabo SS - stanovanjske površine z enoto urejanja prostora SE46.pin. V smeri severa, severovzhoda in jugozahoda so individualne stanovanjske gradnje, ki so del stanovanjskih površin(SS) in površin osrednjih območij centralnih dejavnosti (CU). Proti jugu regionalna cesta R2, št. 1166 Boštanj - Planina ločuje zeleni pas s površinskim vodotokom Sevnica in industrijski kompleks tovarne Kopitarna.



Slika 4: Pogled iz jugozahoda proti območju OPPN in obstoječemu bloku, vir: lasten arhiv



Slika 5: Pogled iz vzhoda proti severu in zahodu z regionalno cesto, vir: lasten arhiv



Slika 6: Pogled iz severa proti jugu z baliniščem in javno potjo, vir: lasten arhiv

2.2 Javna gospodarska infrastruktura in grajeno javno dobro

Prometna ureditev:

Območje OPPN z dveh strani omejuje obstoječe javno cestno omrežje. Vzdolž južnega in jugovzhodnega roba poteka državna regionalna cesta II. reda (R2-424 Boštanj - Planina, odsek 1166), na severnem in severovzhodnem robu poteka občinska cesta, javna pot št. 594921 (Planinska bloki). Ob regionalni cesti in javni poti so urejene pešpoti.

Dostop z novim priključkom je predviden iz regionalne ceste, preko novega priključka na južni strani območja OPPN. Povožne parkirne in manipulativne površine (površine za mirujoči promet) bodo opremljene z javno razsvetljavo. Priporoča se minimalna možna osvetlitev zunanjih in javnih površin, v skladu z veljavnimi predpisi.

Komunalna ureditev:

Obstoječe območje s stanovanjsko in večstanovanjsko gradnjo ob OPPN je komunalno urejeno.

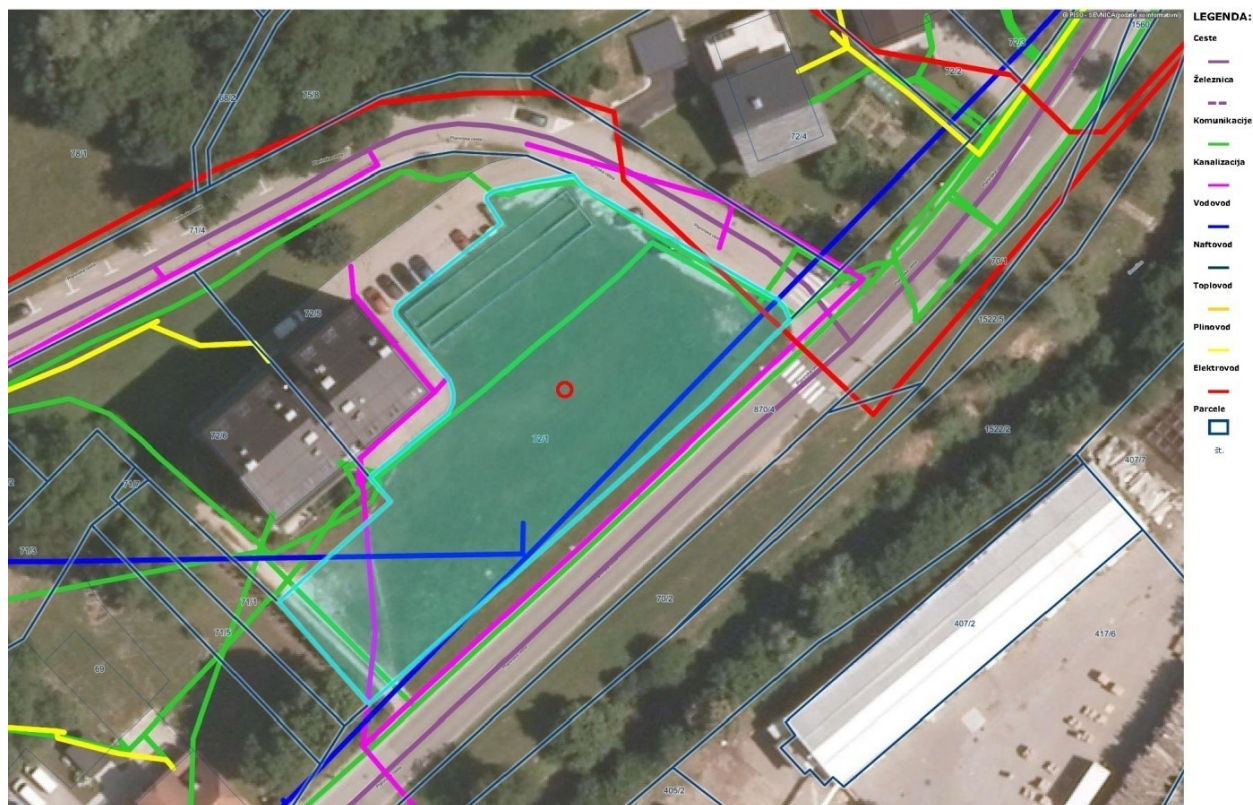
Ob ali po obravnavanem območju potekajo naslednji podzemni vodi javne gospodarske infrastrukture:

- sekundarno vodovodno omrežje (vzdolž JZ do V dela območja OPPN)
- kanalizacijsko omrežje - mešan vod (vzdolž pločnika ob regionalni cesti R2-424, odsek 1166 in preko JZ dela območja OPPN)
- SN elektroenergetsko omrežje - podzemni vod 20 kV (vzdolž javne poti in manjši del po SV robu območja OPPN)
- telekomunikacijsko omrežje (vzdolž pločnika ob regionalni cesti)
- telekomunikacijsko omrežje: optika (vzdolž S in SV roba območja OPPN)
- omrežje kableske televizije (preko osrednjega dela območja OPPN v smeri JZ -SV)
- javna razsvetljava (ob celotnem delu območja z regionalno cesto s pločnikom)

Do sosednjega obstoječega bloka poteka javno plinovodno omrežje. V primeru obvezne priključitve na omrežni plinovod se predvidi nov priključek od priključne trase plinovoda pri obstoječem bloku.

Pri načrtovanju novih ureditev na območju OPPN je potrebno upoštevati potek obstoječih tras komunalne infrastrukture in posegov v njihove varovalne pasove. Po potrebi se obstoječo traso prestavi, rekonstruira ali ustrezno zaščiti, v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pogojev upravljavcev posameznega omrežja.

Priključne infrastrukturne vode novogradnje se načrtuje na način, da so čim bližje načrtovanim cestnim površinam in da je iz njih omogočeno enostavno vzdrževanje. Zaradi novogradnje je predvidena prestavitev trase kableske TV (označeno z zeleno), ki poteka po sredini zemljišča novogradnje, v smeri JZ - SV. Zbirno mesto za komunalne odpadke je predvideno na severnem delu OPPN, v bližini že obstoječega zbirnega mesta odpadkov od obstoječega bloka.



Slika 7: Infrastrukturalna/Komunalna opremljenost območja, vir: Piso

2.3 Varovana območja in omejitve

Po javno dostopnih podatkih se območje OPPN ne nahaja znotraj varovanega območja narave, kulturne dediščine ali voda (vodovarstveno območje, poplavno območje, erozijsko območje).



Slika 8: Varstvo voda - Opozorilna karta poplav na širšem območju, vir: Piso

Manjši del novogradnje večstanovanjskega objekta je predviden v varovalnem pasu regionalne ceste (15,0 m) in javne poti (5,0 m). Gradnja objekta se nahaja nad obstoječo traso kabelske televizije, zato se prestavi omenjena trasa. Predvidene povozne površine s parkirnimi mesti se nahajajo znotraj varovalnega pasu podzemne trase javnega vodovoda, mešanega kanalizacijskega omrežja in omrežja kabelske televizije.

Območje obravnave se uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom.

3. UTEMELJITEV POBUDE, VARIANTNE REŠITVE IN OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV

3.1 Ključni vsebinski predlogi pobude

Območje OPPN:

V naravi zemljišče s parcelno št. 72/1, k.o. Šmarje, predstavljajo travnate površine, ki so del še nepozidanih stavbnih zemljišč na območju naselja Šmarja, ki se ureja z URN 34. Teren je raven, z minimalnim naraščanjem proti vzhodu in severu. Zaradi bližine obstoječega večstanovanjskega objekta na parceli št. 72/5 in 72/6, k.o. Šmarje (naslov: Planinska cesta 29) se nova večstanovanjska gradnja predvidi na severnem delu območja OPPN, **z odmikom 8,80 m** od obstoječega bloka.

Načrtovani posegi na območju OPPN predvidevajo:

- gradnjo enega večstanovanjskega objekta (CC-SI 1122 Tri- in večstanovanjske stavbe)
- gradnjo novih ali rekonstrukcijo obstoječih priključkov na javno gospodarsko infrastrukturo (vodovod, elektrika, mešano kanalizacijsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje - optika, omrežje kabelske televizije, opcijsko tudi na plinovodno omrežje;
- gradnjo novega cestnega priključka na regionalno cesto za stanovalce nove večstanovanjske stavbe in zunanjih parkirnih površin;
- povezava novih pešpoti z obstoječimi javnimi površinami ob regionalni cesti in javni poti;
- zunanja ureditev z zelenimi in tlakovanimi površinami, drevoredom in točkovno zasaditvijo dreves;
- **gradnja otroškega igrišča do 100 m² (enostaven gradbeno inž. objekt s klasifikacijo CC-SI 24122);**
- **povezava mejnega območja OPPN z območjem ob bloku Planinska cesta 29, s poudarkom na izboljšanju prometne prehodnosti in zagotovitve novih parkirnih mest:**
 - **opcija A: enosmerna prometna navezava preko obstoječega dovoza iz javne poti do parkirnih mest in novega cestnega priključka (15 PM za obstoječ blok in 2 PM za novo večstanovanjsko gradnjo, ki se umestijo zahodno in severovzhodno od obstoječega bloka);**
 - **opcija B: enosmerna prometna navezava preko obstoječega dovoza iz javne poti do parkirnih mest in novega cestnega priključka (14 PM za obstoječ blok, ki se umestijo zahodno in severovzhodno od obstoječega bloka);**
- **umiritev prometa s fizično, svetlobno ali drugo napravo in oviro na regionalni cesti R2-424 (Boštanj - Planina, odsek 1166), na območju novega cestnega priključka in območju ob obstoječem prehodu za pešce na križišču regionalne ceste z javno potjo št. 594921.**

Glavni objekt je večstanovanjski objekt s 16 stanovanji, ostali t.i. pripadajoči objekti pa so priključki na javno komunalno in prometno omrežje, zunanja ureditev, otroško igrišče. Po Uredbi o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 37/18) in Tehnični smernici TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov so omenjene ureditve sestavni del objekta, zato njihovo posebno klasificiranje ni potrebno.

Komunalna opremljenost:

- Javno cestno omrežje: **Dostop do objekta z izvedbo novega cestnega priključka na regionalno cesto. Mesto priključitve se predvidi na mestu, kjer je že izveden poglobljen robnik ter makadamska pot, ki vodi do južne fasade obstoječega bloka.** Predvidena je dvosmerna prometnica (2 x 2,75 m) z enostranskim pločnikom širine 1,0 m. Parkirne površine na območju OPPN so razdeljene na dva sklopa, prvi sklop ima sistem pravokotnega parkiranja, v bližini objekta z intervencijsko površino je sistem vzdolžnega parkiranja;
- Vodovodno omrežje: Obstoječ priključek na sekundarno vodovodno omrežje, ki poteka po območju OPPN, na trasi čez območje gradnje sta vgrajena dva obstoječa vodomerna jaška, na katerega se bo priključil nov objekt. **V primeru nezadostne kapacitete vodovoda se skladno s pogoji upravljalca javnega vodovodnega omrežja predvidi rekonstrukcija priključka;**

- Elektro omrežje: Obstoječ priključek na elektro NN omrežje, obstoječa omarica je locirana na meji med parcelama 72/1 in 840/4, k.o. Šmarje. **Priključitev objekta se izvede preko NN priključka, skladno s pogoji upravljalca javnega elektro omrežja. V primeru povečanja priključne moči (nezadostne kapacitete za potrebe novega objekta) se predvidi rekonstrukcija priključka;**
- Kanalizacija odpadnih vod: Za fekalne odpadne vode in padavinske vode se predvidijo novi priključki do obstoječih jaškov v sklopu mešanega kanalizacijskega omrežja, ki je povezano na Čistilno napravo Sevnica;
- Telekomunikacijsko omrežje: Obstoječ priključek na optično omrežje in prestavitev trase kabelske televizije, ki poteka na območju novogradnje. Omarica za optično omrežje se nahaja na SV robu območja OPPN. **Priključitev se izvede po pogojih upravljalca posameznega telekomunikacijskega omrežja.**

Vsi priključki se izvedejo po pogojih upravljalca posameznega omrežja. V primeru obvezne priključitve na javno plinovodno omrežje se predvidi nov priključek. Priključno mesto na obstoječi trasi pri obstoječem bloku Planinska cesta 29, na parceli št. 72/5 in 75/6, k.o. Šmarje.

V nadaljevanju so podani okvirni pogoji glede vrste, lege, velikosti in oblikovanja objekta in zunanjih ureditev, ki se lahko skozi postopek še prilagajajo na podlagi pobud širše zainteresirane javnosti, investitorja in nosilcev urejanja prostora.

3.2 Idejna zasnova in variantne rešitve

Na območju OPPN se predvidi nova prostorska ureditev z umestitvijo večstanovanjskega objekta, poteki priključkov na GJI, zunanjo ureditvijo z umestitvijo odprtih bivalnih površin, zelenih površin in utrjenih tlakovanih in povoznih površin ter otroško igrišče.

Idejna urbanistična in arhitekturna zasnova območja je bila pridobljena na podlagi dveh izdelanih variantnih rešitvah. Poudarek pri zasnovi je bil na izrabi obstoječega prostora s kvalitetnimi tlorisnimi rešitvami, sodobnem vizualnem izgledu in izbranih materialih, dovolj velikih lož in terasah ter svetlih dnevno bivalnih prostorih. **Na severnem in zahodnem območju OPPN, ki meji na območje obstoječega bloka Planinska cesta 29, se predvidijo prometne ureditve, ki povezujejo obe območji z javno prometno mrežo.**

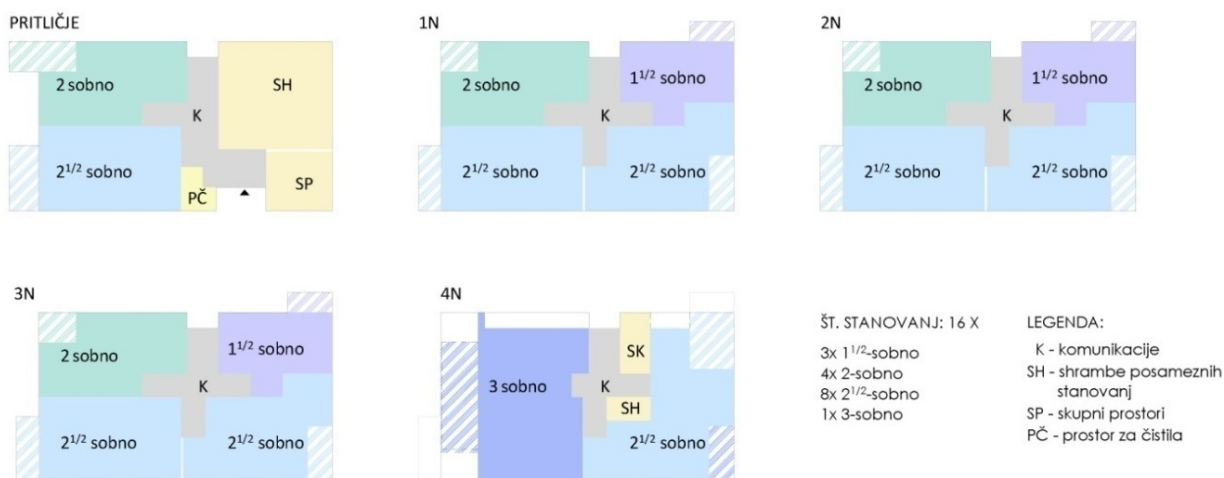
Umestitev novega objekta upošteva odmike od obstoječega stanovanjskega bloka, ki so še sprejemljivi za nov objekt ter bližino obstoječih tras GJI ter njihovih varovalnih pasov. Najprimernejša mikrolokacija objekta glede na zgoraj omenjene kriterije je na severnem in severovzhodnem delu območja OPPN, v liniji južne fasade obstoječega bloka. Dostop z umestitvijo novega priključka je na jugozahodni strani območja OPPN, **ki se preko obstoječega poglobljenega robnika navezuje na regionalno cesto. Površine za mirujoči promet za potrebe novogradnje so razporedijo južno in jugozahodno od večstanovanjskega objekta, v varianti 1 se 10 parkirnih mest (od tega 2 PM za novogradnjo, ostala za obstoječ blok) umesti severozahodno od objekta.** Glavni peš dostop do objekta vodi od parkirnih mest proti jugovzhodni fasadi, kjer je urejen glavni vhod v sklopu lože.

Višinski in tlorisni gabarit je manjši od obstoječih večstanovanjskih objektov v neposredni okolici. Najvišja točka objekta je venec ravne strehe, **ki bo na maksimalni višinski koti 200,40 m n.v. Sleme obstoječega bloka z dvokapno streho je na viš. koti 206,90 m n.v.**

Osnovne značilnosti variantnih rešitev:

VARIANTA 1

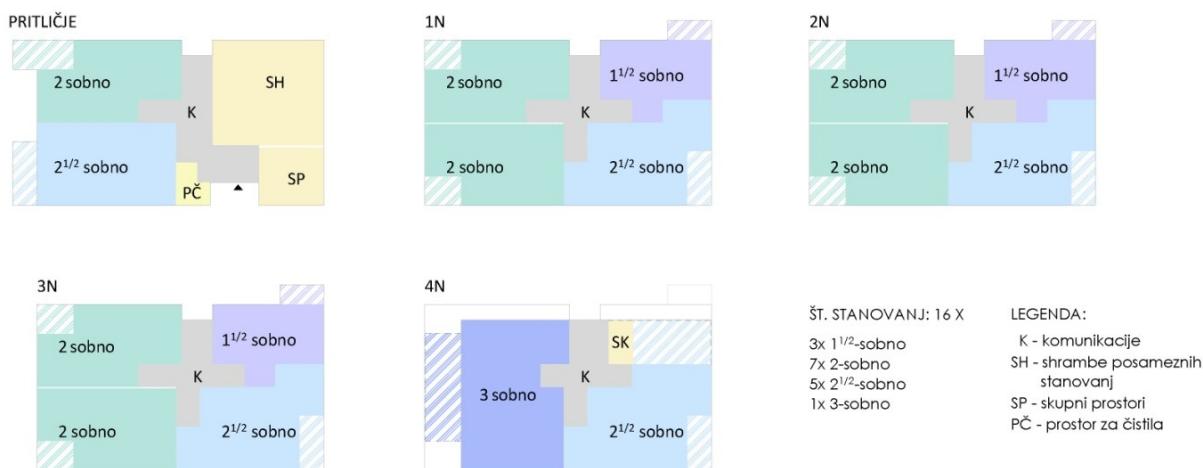
- Program: Bivanje;
- Tlorisni gabarit:
23,70 m x 13,70 m - 2,54 m x 1,30 m ($\pm 5\%$);
- Višinski gabarit:
P+4, **višina do 15,20 m**, kota pritličja na viš.koti + 185,0 m n.v. (± 30 cm);
- Streha:
Ravna (zelena streha ali streha z nasutjem proda) ali enokapnica v minimalnem naklonu do 6° , ki bo skrita za atiko strehe;
- Oblikovanje objektov:
Poudarjen vhod na JV fasadi, stanovanja imajo kot zunanje bivalne površine lože, terase in balkone, fasada mora biti grajena iz kakovostnih in trajnih materialov ter oblikovno usklajena na celotnem objektu (v nežnih pastelnih barvah), opcijsko so barve lahko intenzivnejše, vendar usklajene s koloritom okoliških objektov (opečno rdeča fasadna opeka); ograje bodo enotno oblikovane, v pritličju se ogradi zasebne zunanje bivalne površine z ograjo do višine 1,5 m;
- Zunanje površine:
Pešpoti in skupne zunanje površine naj omogočajo dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi, dostopne površine bodo primerno utrjene. **Severno in severozahodno od novogradnje se umesti manjše igrišče za otroke ter zelene površine s parkirnimi mesti, od tega sta 2 PM za novogradnjo in 8 PM za obstoječ blok. Ob zahodni fasadi bloka Planinska cesta 29 se predvidi 7 PM za stanovalce bloka z enosmerno cesto, ki se naveže na nov cestni priključek. Zasaditev avtohtonih vrst dreves z javno urbano opremo se umesti med novogradnjo in javnimi površinami na severovzhodnem in vzhodnem delu območja urejanja;**
- Povezne in parkirne površine:
Primerno utrjene, parkirne in manipulacijske površine se prilagodijo novemu uvozu in umestitvi objekta, parkirne površine so tlakovane ali asfaltirane, minimalno 5% parkirnih mest se predvidi za funkcionalno ovirane osebe;
- Komunalna opremljenost:
Novi ali rekonstrukcija obstoječih priključkov na obstoječe omrežje GJI (vodovod, elektro omrežje, mešan vod kanalizacije, telekomunikacijsko omrežje - optika, omrežje kabske televizije in opcijsko na plinovodno omrežje).



Slika 9: Koncept stanovanj po etažah večstanovanjskega objekta, vir: izdelovalec OPPN

VARIANTA 2

- Program: Bivanje;
- Tlorisni gabarit:
23,70 m x 13,70 m - 2,54 m x 1,30 m ($\pm 5\%$);
- Višinski gabarit:
P+4, **višina do 15,2 m**, kota pritličja na viš.koti + 184,90 m n.v. (± 30 cm);
- Streha:
Ravna (zelena streha ali streha z nasutjem prodaj);
- Oblikovanje objektov:
Poudarjen vhod na JV fasadi, stanovanja imajo kot zunanje bivalne površine lože, terase in izjemoma balkone, fasada mora biti grajena iz kakovostnih in trajnih materialov ter oblikovno usklajeno na celotnem objektu (v nežnih pastelnih barvah in neizstopajoče), ograje bodo enotno oblikovane, v pritličju se ogradi zasebne zunanje bivalne površine z ograjo do višine 1,4 m;
- Zunanje površine:
Pešpoti in skupne zunanje površine naj omogočajo dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi, dostopne površine bodo primerno utrjene. **Severozahodno od novogradnje se umesti igrišče za otroke, drevored ter zelene površine z javno urbano opremo. Nad igriščem proti meji območja OPPN se umesti 7 PM za obstoječ blok. Ob zahodni fasadi bloka Planinska cesta 29 se predvidi 7 PM za stanovalce bloka z enosmerno cesto, ki se naveže na nov cestni priključek. Zasaditev avtohtonih vrst dreves z javno urbano opremo se umesti med novogradnjo in javnimi površinami na severovzhodnem in vzhodnem delu območja urejanja;**
- Povožne in parkirne površine:
Primerno utrjene, parkirne in manipulacijske površine se prilagodijo novemu uvozu in umestitvi objekta, parkirne površine so tlakovane ali izvedene s travnimi ploščami, min 5% parkirnih mest se predvidi za funkcionalno ovirane osebe;
- Komunalna opremljenost:
Novi ali rekonstrukcija obstoječih priključkov na obstoječe omrežje GJI (vodovod, elektro omrežje, mešan vod kanalizacije, telekomunikacijsko omrežje - optika, omrežje kabelske televizije in optičsko na plinovodno omrežje).



Slika 10: Koncept stanovanj po etažah večstanovanjskega objekta, vir: izdelovalec OPPN

Varianti 1 in 2 upoštevata obstoječo večstanovanjsko pozidavo (podolžna zazidava v smeri JZ-SV, etažnost do max K+P+4, višina slemena je na maksimalni koti 200,40 m n.v.) in parcelni vzorec naselja. Obe predvidevata gradnjo večstanovanjskega objekta s 16 stanovanji, z izjemo pritličja in terasne etaže po 4 stanovanja na etažo. Stanovanjske enote so različne in obsegajo od enoinpolsobnega stanovanja do dvoinpolsobnega stanovanja, v najvišji etaži je predvideno tudi trosobno stanovanje.

Glavne razlike med variantama so v ureditvi zunanjih površin, umestitvi stanovanj z ložami ali balkoni ter v višinskem gabaritu objekta. Upoštevanje kvalitet prostora in bolj raznovrstne zelene površine, ki zajemajo drevorede, igrišča za otroke in parkirišča s travnimi ploščami zajema varianta 2.

Večstanovanjska gradnja s pripadajočimi zunanjimi ureditvami in priključki na komunalno in prometno infrastrukturo bo funkcionalno zaključila območje večstanovanjskega niza gradenj v Šmarju. Skozi postopek OPPN se podani okvirni pogoji lahko še prilagajajo na podlagi pobud širše zainteresirane javnosti, investitorja in nosilcev urejanja prostora.

3.3 Upoštevanje nadrejenih aktov

Usmeritve za pripravo OPPN na obravnavanem območju niso podane v OPN, zato se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN, kjer se upoštevajo določbe 108. člena ZUreP-2.

Pri pripravi gradiva OPPN (vsebina, tekstualni del, grafični del) se upoštevajo določbe Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2).

Regionalni razvojni program

V strateškem delu Regionalnega razvojnega programa regije Posavje 2014-2020 je eden od glavnih kraja Sevnica težnja po prepoznavnosti in privlačnosti naselij za bivanje ljudi, skupaj z možnostjo uresničevanja gospodarskih hotenj in skupnih družbenih potreb. V Sevnici primanjkuje novih stanovanj, saj večino večstanovanjskega fonda predstavljajo stanovanjski bloki etažnosti 4N - 9N, ki so bili zgrajeni pred več kot 40 leti. Investitorjeva namera po gradnji večstanovanjskega objekta s 16 stanovanji bi pomembno prispevala k dvigu kakovostnega bivanja občanov. Hkrati bi vizualno in funkcionalno zaključila že poseljeno stanovanjsko območje naselja Šmarje.

Občinski prostorski načrt občine Sevnica (v nadaljevanju: OPN)

Na podlagi zasebne pobude investitorja se v OPPN upoštevajo usmeritve iz OPN ter investitorjeve interese, ki bodo upoštevale mnenja nosilcev urejanja prostora in predloge zainteresirane javnosti v skladu z določbami veljavne prostorske in gradbene zakonodaje in podzakonskih aktov.

STRATEŠKI DEL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA:

Načrtovana investicijska namera je skladna s strateškim delom OPN, ki v spodaj navedenih členih podaja izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine na področju gradnje stanovanj:

- 7. člen (stanje, značilnosti in težnje dosedanjega razvoja v občini):

(1) OPN je izdelan ob upoštevanju stanja in značilnosti prostora ter teženj dosedanjega razvoja v občini, ugotovljenih s strokovnimi podlagami za pripravo tega akta. V OPN se upoštevajo razvojne potrebe in težnje za gradnjo stanovanj, objektov družbene infrastrukture, urejanje gospodarske javne infrastrukture, prometnih in drugih javnih površin in rabo naravnih virov v občini, ki izhajajo iz pobud občanov, gospodarskih in družbenih subjektov občine ter temeljnih razvojnih dokumentov na lokalni, regionalni in državni ravni."

- 8. člen (cilji in prioritete prostorskega razvoja občine):

"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 naj se ohranjajo razvojni potenciali in prepoznavne značilnosti prostora..."

Prioritetni cilji

Prioritetni cilji prostorskega razvoja občine so po posameznih področjih sledeči:

...

" Okolje in prostor:

- izboljšanje stanja okolja in kakovosti življenja s povečanjem števila naselij z urejeno oskrbo z vodo in z ustreznimi sistemi za odvajanje in čiščenje odpadnih voda ter z izpopolnitvijo sistemov za ravnanje z odpadki in energetske infrastrukture,
- zagotavljanje komunalno opremljenih stavbnih zemljišč za stanovanja in za gospodarske dejavnosti ter turizem v mestnih in podeželskih naseljih,
- varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov, varstvo tal, zraka, voda in vodnih virov pred onesnaženjem ter smotrna raba naravnih virov,
- ohranjanje narave z varstvom zavarovanih območij, naravnih vrednot in ohranjanjem biotske raznovrstnosti."

- 9. člen (splošni okvir zasnove prostorskega razvoja občine):

"(2) Poselitev se v pretežni meri ohranja v okviru obstoječih naselij, razvojne možnosti se dopuščajo v večjih krajevnih središčih. Razvoj poselitve se usmerja v osrednje poselitveno območje Sevnice z Boštanjem, Dolenjim Boštanjem, Radno in Logom, v Krmelj in v druga naselja, ki se razvijajo kot lokalna središča."

- 10. člen (prednostna območja za razvoj dejavnosti)

" Območja za bivanje

(1) Poselitev se razvija v obstoječih naseljih. Na robovih obstoječih večjih naselij se bodo predvidoma oblikovale nove stanovanjske površine, v drugih pa le manjše širitve z zaposlitvijo vrzeli ter zaokrožitvijo območja naselja..."

(2) 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, Radno in Logom ter delno v dolini Mirne in na območju Krmelja..."

- 18. člen (usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo):

" (3) Poselitveno območje oziroma del naselja se lahko celovito prenavlja na podlagi OPPN. Območje OPPN se določi tako, da je zajeto območje, ki zagotavlja uresničitev ciljev prenove. Nadalje je mogoče zagotavljati usmerjeno prenovo skozi podrobnejša določila prostorsko izvedbenih pogojev..."

- 26. člen (koncept prostorskega razvoja centralnih naselij):

"(1) Za osrednje poselitveno območje v občini, ki obsega mesto Sevnica in naselja Boštanj, Dolenji Boštanj, Radna in Log (zaključeno območje poselitve na območju UN Sevnica z Boštanjem) ter za naselje Krmelj je izdelan UN kot osnova za pripravo strateškega in izvedbenega dela akta. Z UN je zasnovan dolgoročni prostorski razvoj navedenih naselij, v njem pa so podana izhodišča za pripravo razvojnih ukrepov v prostoru."

IZVEDBENI DEL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA:

Pomembnejši poudarki v izvedbenem delu OPN-ja so podani v členih:

- 29. člen (hierarhija določil):

" (1) Posebna merila in pogoji, ki so za posamezno EUP opredeljena v 3.5.0.0. – Specifikacija EUP, območij in podobmočij KGV s posebnimi PIP, še posebej v petem stolpcu, so pravno nadrejena splošnim določilom PIP za posamezno EUP".

V prilogi OPN-ja so za EUP= SE46.pin podani posebni PIP:

SE46	pin	GE varovanja meril veljavnih prostorsko izvedbenih načrtov	/	Odlok o ureditvenem načrtu Šmarje ob Planinski cesti URN 34 (Ur.l.RS.list. št. 48/87, 01/07). Del območja, ki sega v območje poplavnih voda, naj se ureja v skladu z merili za varovanja pred poplavi iz 37.člena tega odloka.
------	-----	--	---	--

- 34. člen (usmeritve za OPPN):

" Sprememba OPPN in OPPN za območja, ki s tem odlokom niso posebej določena

(2) Predvideni OPPN se lahko spremeni oziroma se opredeli nov na podlagi izraženega interesa. To je mogoče, v kolikor spremenjeni oziroma novi OPPN ni v nasprotju s tem odlokom. Odločitev o spremembi OPPN oziroma izdelavi novega glede na OPN na podlagi utemeljene ocene iz predhodno izdelanih dopolnilnih strokovnih podlag sprejme občinski svet."

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

.pin - GE varovanje meril veljavnih prostorsko izvedbenih načrtov	
1.0 Namenska raba (ONR), podrobnejša namenska raba (PNR), namembnost GE.	
(ONR): stavbna zemljišča, (PNR): vse vrste območij stavbnih zemljišč, namembnost GE: v skladu z merili veljavnih PIN oziroma DPN.	
2.0 Dopustni tipi stavb na GE	
2.1 Glavne stavbe – tip, število, število etaž	Opređeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
2.2 Pomožne stavbe – število, število etaž	Opređeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu. V kolikor niso opređeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu in niso v nasprotju z določili OPN, je dovoljena gradnja naslednjih pomožnih stavb po Uredbi, kot nezahtevni oziroma enostavni objekti: - majhna stavba: garaža, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt in podobni objekti, - majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave: lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, manjša savna, manjši zimski vrt, vetrolov in podobni objekti. Dovoljena je gradnja največ enega pritličnega objekta ene vrste.
2.3 Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti (razen stavb) po Uredbi	Opređeljeni v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu. V kolikor ni v nasprotju z opređelitvami OPN je dovoljena gradnja: ograja, podporni zid (3.4.1.16), nepretočna greznica, rezervoar, vodnjak, vodometa, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, vodni zbiralnik, bazen za kopanje, grajen ribnik in okrasni bazen, grajeni rastlinjak, pomožni komunalni objekti.
3.0 Dopustna izraba prostora GE	
3.1 Omejitev gostote pozidave v tlorisu, odmiki stavb	Opređeljeno v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	
4.1 Organizacija prostora	Opređeljena v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje in žive meje	Opređeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije	Opređeljena v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu.
4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja	Opređeljene v predmetnem prostorsko izvedbenem aktu. V kolikor v izvedbenem aktu niso določeni pogoji za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov po uredbi, se za oblikovanje le-teh uporabljajo določila tega odloka.

Povzetek iz veljavnega Odloka o ureditvenem načrtu Šmarje ob Planinski cesti URN 34

(v nadaljevanju: URN 34)

Na območju zazidalnega načrta URN 34 je dopustna gradnja stanovanjskih objektov, sprememba namembnosti in drugi posegi, ki ne spreminjajo bivalnih in delovnih pogojev, ter gradnja poslovnih objektov na za to določeni lokaciji. V skladu z arhitekturno zazidalno situacijo je parcela št. 72/1 k.o. Šmarje del gradbene parcele št. 6, kjer je predvidena gradnja parkirišča in igrišča za odbojko. Na ostalem delu gradbene parcele št. 6 je predviden stanovanjski blok etažnosti K+P+4, ki je že zgrajen (na parceli št. 72/5 in 72/6, k.o. Šmarje).

Lokacija novega večstanovanjskega objekta je predvidena vzhodno od obstoječega bloka, glede na arhitektonsko zazidalno situacijo URN 34 je deloma na igrišču za odbojko. Umestitev je optimalna glede na velikost parcele, lege same parcele (prisojna lega) in zagotovitve osončenosti novega objekta in obstoječega bloka.



Slika 9: Arhitekturno zazidalna situacija iz URN 34, vir: Občina Sevnica

Strokovne podlage

V vejavnem prostorskem aktu OPN Sevnica so že upoštevane strokovne podlage, izdelane pred namero o izdelavi obravnavanega OPPN. Drugih relevantnih strokovnih podlag, ki bi bile kasneje izdelane pred po sprejetju OPN in ki bi tangirale to območje, občina nima.

3.4 Nosilci urejanja prostora

Državni in lokalni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku priprave OPPN:

1. Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Novo mesto, Ljubljanska 36, 8000 Novo mesto;
2. Elektro Celje (za PE Krško), Vrunčeva 2A, 3000 Celje;
3. Javno podjetje Komunala d.o.o. Sevnica, Naselje heroja Maroka 17, 8290 Sevnica;
4. Občina Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica;
5. Zavod kableske televizije NHM Sevnica, Trg svobode 13a, 8290 Sevnica;
6. GVO d.o.o., Lava 1, 3000 Celje.

V postopku so vabljeni spodaj navedeni, da podajo svoja priporočila, usmeritve in mnenja:

7. Krajevna skupnost Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica, 8290 Sevnica;
8. Javno podjetje Plinovod d.o.o. Sevnica, Trg svobode 9, 8290 Sevnica;
9. Telekom Slovenije d.d., Novi trg 7, 8000 Novo mesto.

Odločitev o izdelavi celovite presoje vplivov na okolje poda Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana.

Državni nosilci urejanja prostora, ki podajo svoja mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje:

10. MOP, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto;
10. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana;
11. Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana;
12. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana;
13. Zavod RS za varstvo narave, Adamičeva ul. 2, 8000 Novo mesto;
14. Zavod za gozdove, OE Brežice, C. bratov Milavcev 61, 8250 Brežice.

4. POTREBNE INVESTICIJE V INFRASTRUKTURO

Območje s stanovanjsko pozidavo v neposredni bližini je komunalno opremljeno. Na območju OPPN se nahajajo obstoječi podzemni vodi javne gospodarske infrastrukture, na katero se lahko priključuje nov objekt. Predvidene ureditve nimajo vpliva na družbeno infrastrukturo.

Javno cestno omrežje:

Območje OPPN se prometno navezuje preko novega cestnega priključka z dvosmernim prometom, ki se priključi na regionalno cesto. Mesto novega priključka je na jugozahodnem delu OPPN, **kjer so že izvedeni poglobljeni robniki in so višinske kote cestišča med 184,41 m in 184,43 m n.v.** Obstoječ pločnik širine 1,5 m se ohrani, nanj se navežejo nove pešpoti širine 1,0 m. Prečni profil novega priključka se umesti in projektira skladno s pogoji upravljalca omrežja (Direkcija RS za infrastrukturo) in predpisi s področja projektiranja cest.

Gospodarska javna infrastruktura:

Občina ne izkazuje potrebe po gradnji grajene javne infrastrukture, ki bi bila potrebna za ureditev obravnavanega območja. Zagotavljanje javne infrastrukture se opredeli v medsebojni pogodbi o pripravi OPPN in v pogodbi o opremljanju. Investitor bo komunalno infrastrukturo in rekonstrukcijo obstoječega omrežja kableske TV zgradil skladno s pogodbo o opremljanju.

V 62.členu ZUreP-2 so določene obvezne strokovne podlage, med katere se pri pripravi OPN in OPPN predvidi Elaborat ekonomike. Zaradi obstoječe javne gospodarske infrastrukture ob in na območju OPPN in dejstva, da bo investitor sam kril stroške izgradnje novih komunalnih priključkov, ni predvidena izdelava Elaborata ekonomike. Po potrebi se elaborat ekonomike predvidi po prejemu prvih mnenj nosilcev urejanja prostora oziroma če bo le-ta zahtevan.

5. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN IZVEDBO INVESTICIJE

Okviren rok za sprejem OPPN je 12 mesecev od sprejetja sklepa o začetku. Časovni okvirji poteka postopka priprave in sprejema prostorskega akta se okvirno opredelijo v sklepu o začetku postopka in v podanih izhodiščih. Na roke vpliva usklajevanje z Občino, odzivnost nosilcev urejanja prostora, javnosti ter dinamika sklicev sej občinskega sveta in občinskega odbora.

Realizacija investicije je predvidena v okviru dveh let.

Okvirni roki za pripravo OPPN:

	Faza	Rok izvedbe aktivnosti	Pristojnost
1.	Izdelava izhodišč za pripravo OPPN	julij 2020	izdelovalec OPPN
2.	Javni posvet za oblikovanje izhodišč za pripravo OPPN	avgust 2020	Občina
3.	Dopolnitev izhodišč za pripravo OPPN	september 2020	izdelovalec OPPN
4.	Priprava sklepa o pripravi OPPN in pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta	september 2020	Občina in izdelovalec OPPN
5.	Objava sklepa in izhodišč na spletni strani občine	oktober 2020	Občina
6.	Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje ter pridobitev konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora (NUP)	30 dni po objavi gradiv	izdelovalec OPPN
7.	Pridobitev odločitve o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje	21 dni od prejema mnenj NUP	MOP
8.	Izdelava osnutka OPPN	14 delovnih dni od pridobitve odločbe o (ne)potrebnosti izvedbe CPVO	izdelovalec OPPN
9.	Uskladitev osnutka z Občino	3 delovni dnevi od prejetja osnutka OPPN	Občina in izdelovalec OPPN
10.	Objava osnutka na spletni strani občine in poziv NUP za izdajo mnenj na osnutek	zakonsko določen rok 30 dni (možno podaljšanje za še 30 dni)	Občina, MOP, NUP
11.	Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN in gradiva za javno razgrnitev	14 delovnih dni po prejemu zadnjega mnenja	izdelovalec OPPN
12.	Objava javnega naznanila in dopolnjenega osnutka na spletni strani občine	7 dni	Občina
13.	Javna razgrnitev z javno obravnavo	zakonsko določen rok 30 koledarskih dni	Občina, izdelovalec OPPN in OS
14.	Izdelava stališč do pripomb javnosti in uskladitev z investitorjem priprave OPPN	10 delovnih dni od dneva prejema vseh pripomb iz javne razgrnitve in javne obravnave	Občina in izdelovalec OPPN
15.	Obravnava na občinskem svetu (1.obravnava) in potrditev stališč do pripomb	prva obravnava na prvi seji občinskega sveta (predvideno marec 2021)	občinski svet
16.	Izdelava predloga OPPN	14 delovnih dni od potrditve stališč do pripomb javnosti	izdelovalec OPPN
17.	Uskladitev predloga z Občino	2 delovna dneva od prejetja predloga OPPN	Občina in izdelovalec OPPN

18.	Objava predloga OPPN na spletni strani občine in pridobivanje drugih mnenj NUP na predlog	zakonsko določen rok 30 dni (možno podaljšanje za še 30 dni)	Občina, MOP, NUP
19.	Izdelava usklajenega predloga OPPN	7 delovnih dni po prejemu zadnjega pozitivnega mnenja	izdelovalec OPPN
20.	Sprejem OPPN na občinskem svetu (2.obravnava)	30 dni od izdelave usklajenega predloga oz. po urniku sej Občinskega sveta	Občina
21.	Objava Odloka o OPPN v Uradnem listu	14 dni od sprejema na Občinskem svetu	Občina
22.	Oddaja končnega gradiva	7 delovnih dni od objave Odloka v Uradnem listu	izdelovalec OPPN
23.	Objava v PIS (spletna stran MOP)		Občina, MOP

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

- Povezava območja OPPN z obstoječim območjem bloka Planinska cesta 29, s poudarkom na izboljšanju prometne prehodnosti in zagotovitvi parkirnih mest za obstoječi blok:

Predlagani sta opciji A in B, obe predlagata parkirna mesta in otroško igrišče. Velikost igrišča se prilagodi predvidenemu številu parkirnih mest. Opcija A predlaga skupno 17 PM, od tega sta 2 PM za novogradnjo in 15 PM za obstoječi blok. Opcija B predlaga 14 PM za obstoječi blok in večje površine za preživljanje prostega časa otrok in mladine obeh blokov.

- Izboljšanje prometne varnosti na širšem območju ob OPPN:

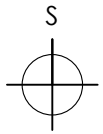
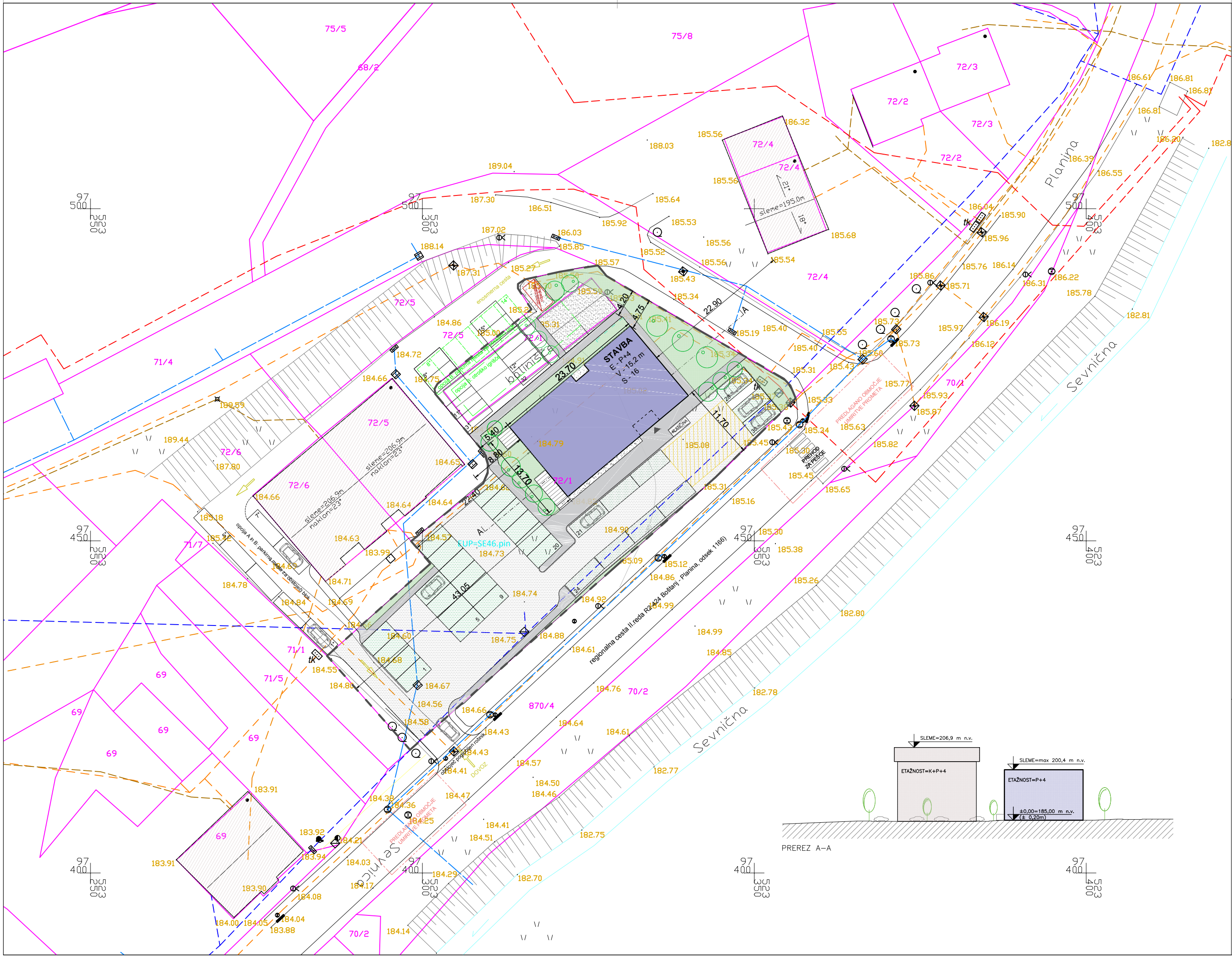
V sodelovanju z občino in upravljalcem javnega cestnega omrežja (Direkcija RS za infrastrukturo, Območje Novo mesto) bo med fazo izhodišč in osnutkom OPPN upravljalec cestnega omrežja izvedel analizo prometnih obremenitev (štetje prometa) na regionalni cesti in podal najustreznejšo rešitev za umirjanje prometa. Z ukrepi se bo omogočila varnejša pot za pešce oziroma za stanovalce območja Šmarje.

- Omejitev višine in višinske kote najvišjega dela objekta (atika ravne strehe):

Višina objekta je omejena z 15,20 m. Najvišja točka objekta je venec ravne strehe, ki bo na maksimalni višinski koti 200,40 m n.v. V primeru predvidene kote pritličja na absolutni višinski koti 185,00 m n.v., je atika strehe na višinski koti 200,20 m n.v. Sleme obstoječega bloka Planinska cesta 29 z dvokapno streho je na viš. koti 206,90 m n.v.

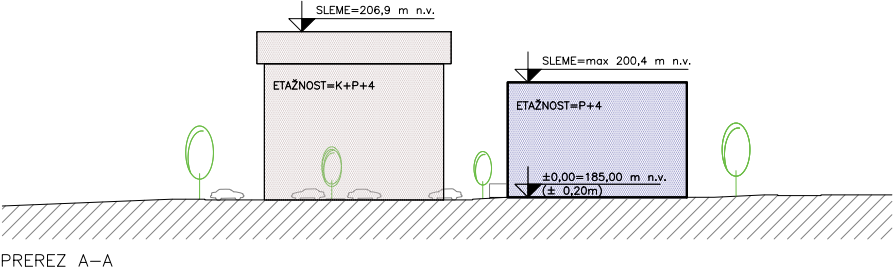
II. GRAFIČNI DEL

1.1 IZSEK IZ OPN S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN IN ORTOFOTO PRIKAZ	M 1:2000, 1:5000
1.2 UREDITVENA SITUACIJA S PREREZOM	M 1:500
2.1 TEHNIČNI PRIKAZI - VARIANTA 1	M 1:150
2.2 TEHNIČNI PRIKAZI - VARIANTA 2	M 1:150



LEGENDA:

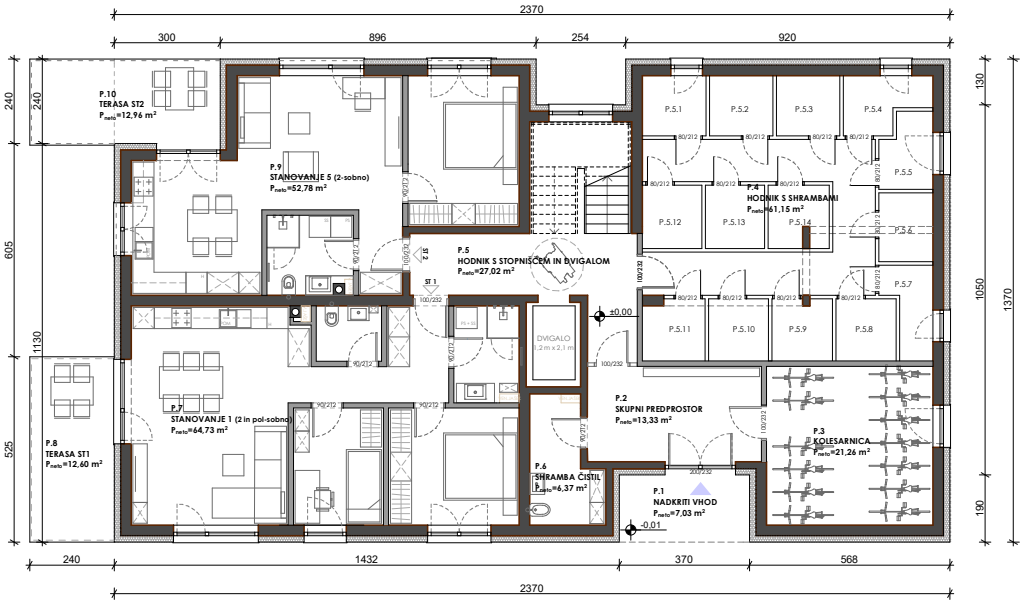
- meja načrtovanega območja OPPN
- obstoječe parcelne meje
- oznaka enote urejanja prostora
- načrtovan večstanovanjski objekt
- obstoječi objekti
- kontura najbolj izpostavljenih delov novega objekta
- oznaka načrtovane stavbe
- gradbena linija obstoječega objekta
- nov uvoz/izvoz na parcelo
- vhod v stavbo
- utrjene prometne površine
- utrjene pešpoti
- odprte bivalne površine - tlakovane površine
- igrišče za otroke in mladostnike
- peščene površine
- travne plošče
- ostale zelene površine
- nova drevesa
- intervencijska površina
- zbirno mesto za odpadke
- 15 m varovalni pas regionalne ceste
- 5 m varovalni pas javne poti
- 3 m varovalni pas vodovoda
- 3 m varovalni pas kanalizacije
- 3 m varovalni pas telekomunikacij
- 3 m varovalni pas kabelske TV



-

1.VARIANTA

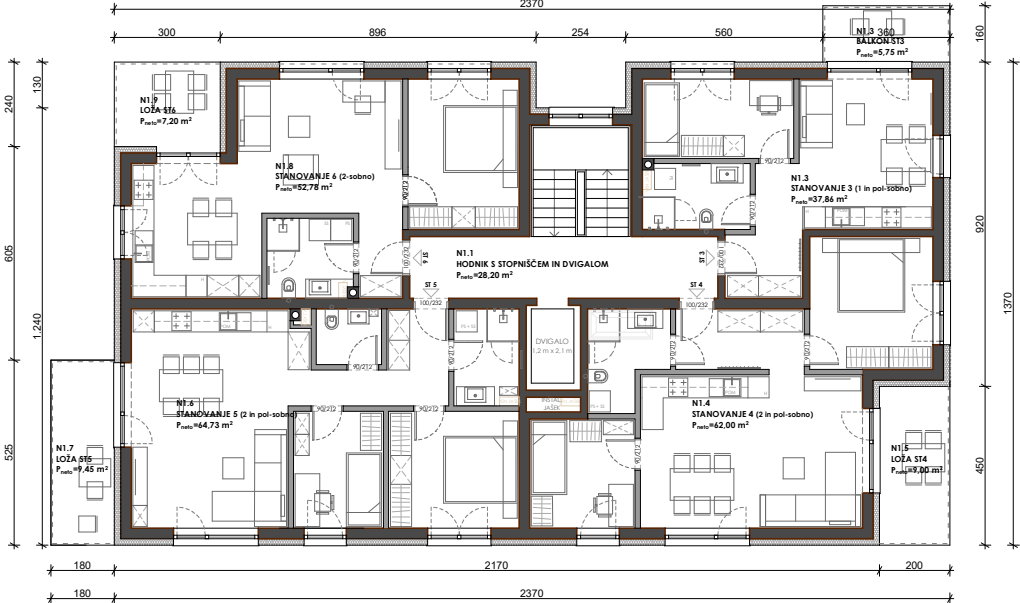
ETAŽA PRITLIČJE



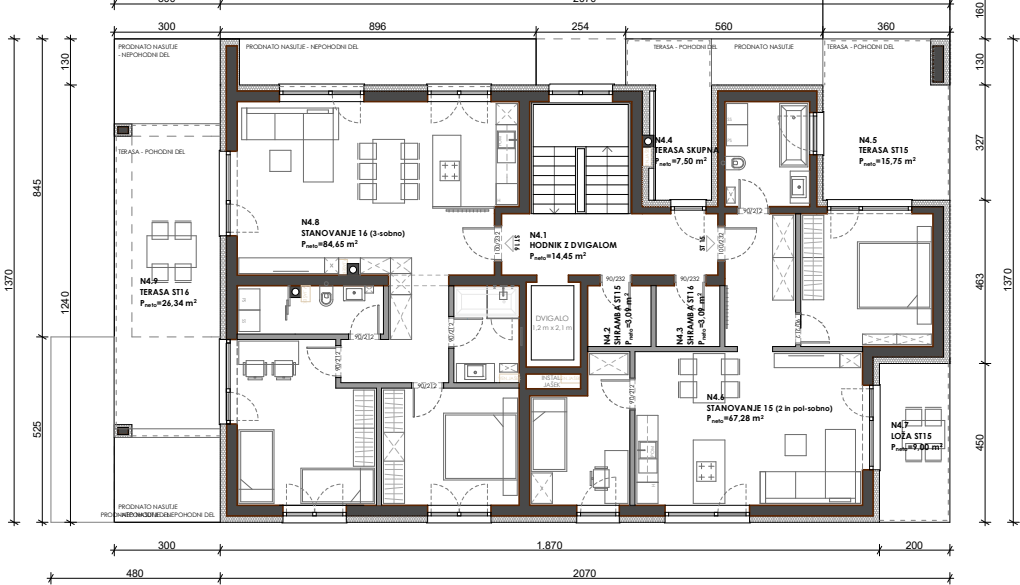
JV FASADA

JZ FASADA

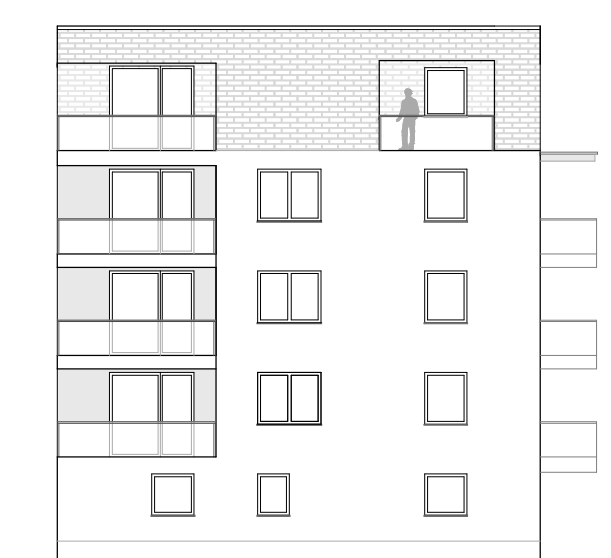
ETAŽA 1N=2N=3N



ETAŽA 4N



SZ FASADA

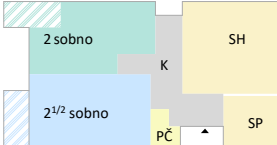


SV FASADA

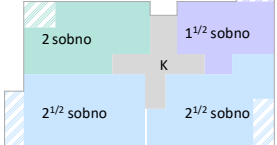
KONCEPT RAZPOREDITVE STANOVANJ PO ETAŽAH

ŠT. STANOVANJ: 16
STANOVANJA: 3 x 1^{1/2}-sobno + 4 x 2-sobno + 8 x 2^{1/2}-sobno + 1 x 3-sobno

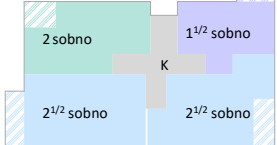
PRITLIČJE



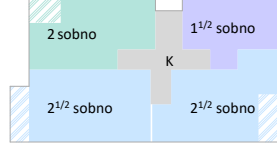
1N



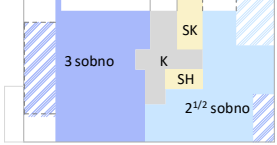
2N



3N



4N



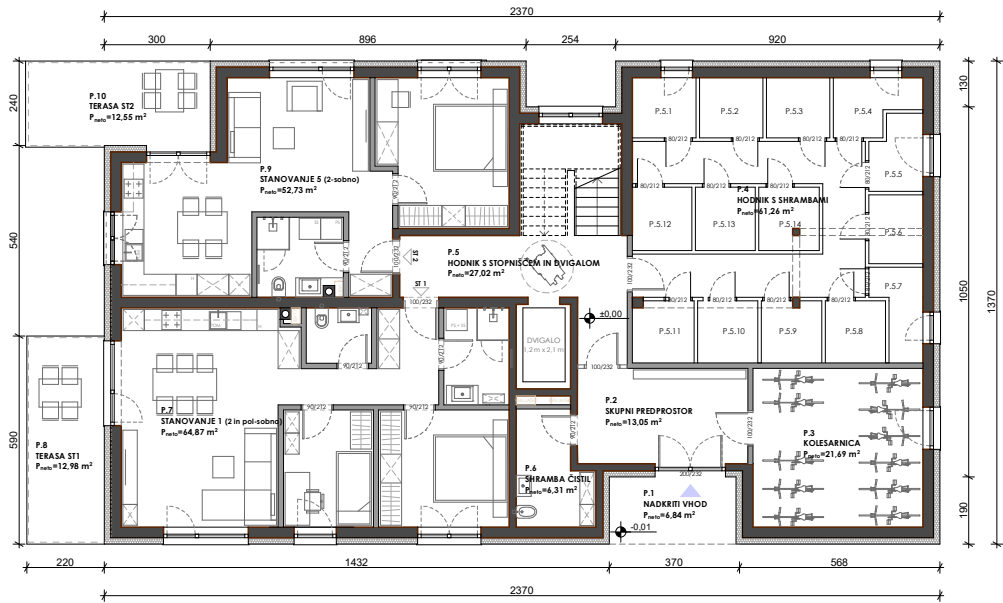
LEGENDA:

K - komunikacije
SH - shrambe posameznih stanovanj
SP - skupni prostori
PC - prostor za čistila

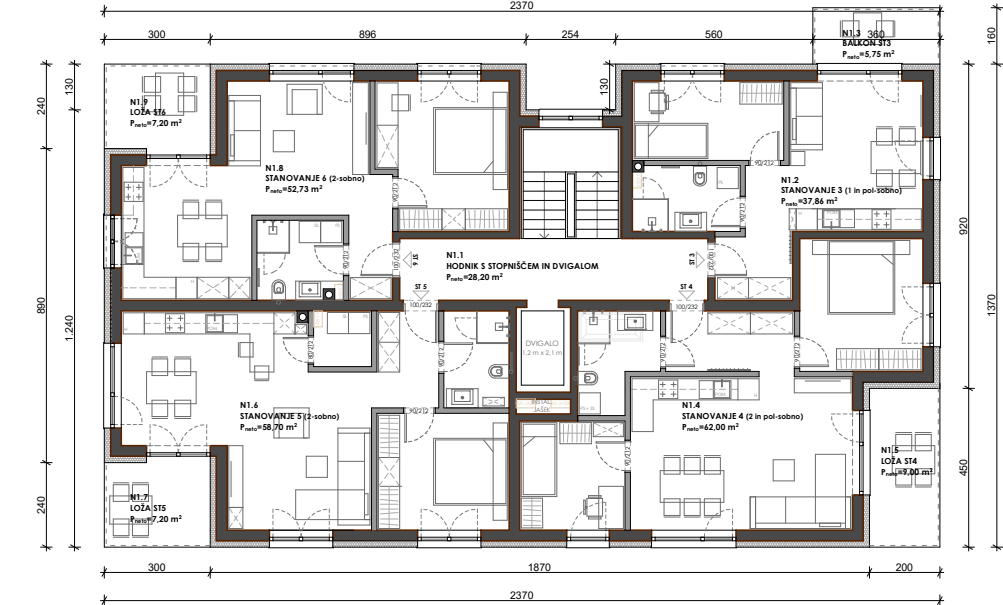
IZDELOVALEC OPPN:		 MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p. Kruljeva ulica 11, 8290 Sevnica Gsm:+386 41 608 885 E- mail: maja.teraz@outlook.com	
NAROČNIK:		CGP, družba za gradbeništvo, inženiring, proizvodnja in vzdrževanje cest, d.d. Ljubljanska cesta 36 8000 Novo mesto	
NAZIV OPPN:		Občinski podrobni prostorski načrt VEČSTANOVANJSKA GRADNJA OB PLANINSKI CESTI	
RISBA:		TEHNIČNI PRIKAZI - VARIANTA 1	
ODG. VODJA IZDELAVE:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.ŠT.:	ZAPS 1944
PROST. NAČRTOVALEC:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.ŠT.:	ZAPS 1944
FAZA:	DOPOLNJENA IZHODIŠČA	ID.ŠT. PA:	/
ŠT.PROJEKTA:	2020-05	MERILO:	1:150
DATUM IZDELAVE:	september 2020	ŠT.RISBE:	2.1

2.VARIANTA

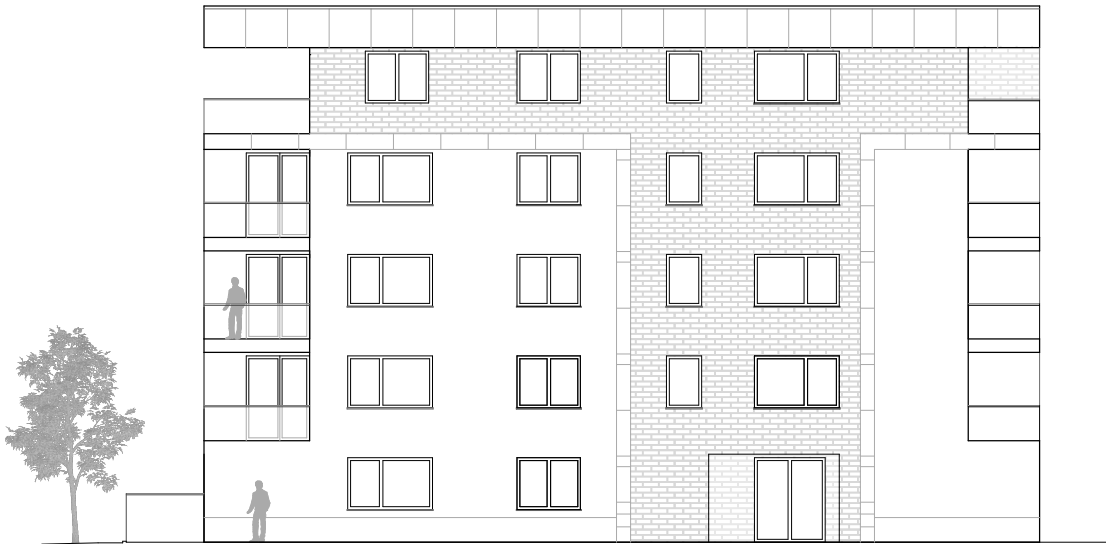
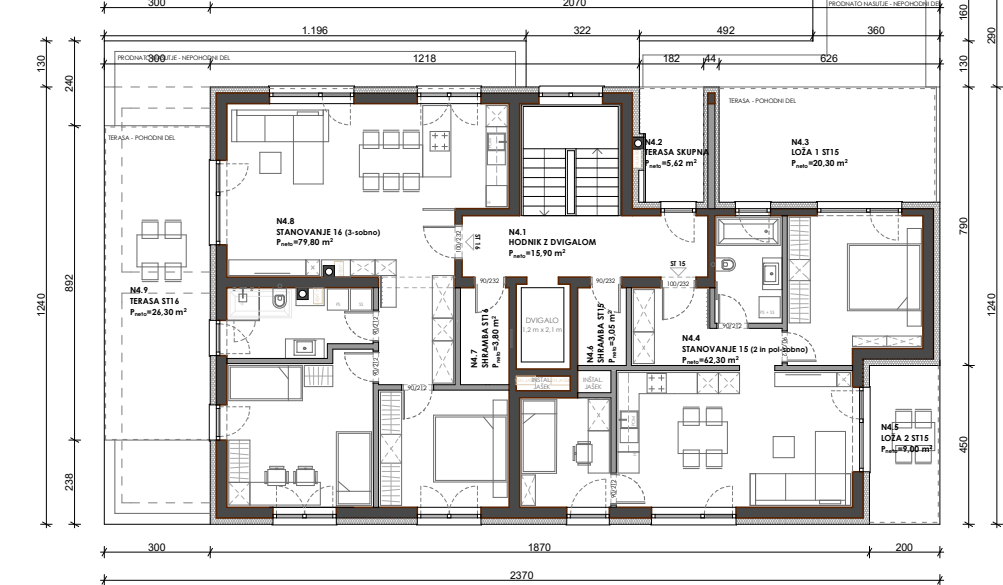
ETAŽA PRITLIČJE



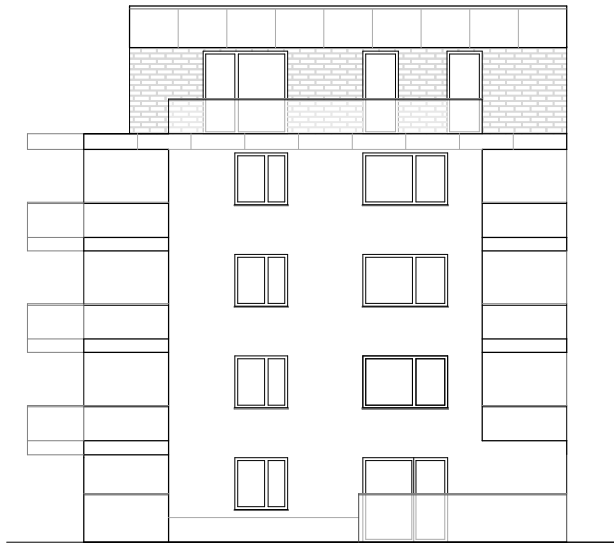
ETAŽA 1N=2N=3N



ETAŽA 4N



JV FASADA



JZ FASADA



SZ FASADA



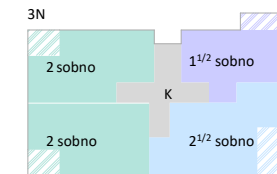
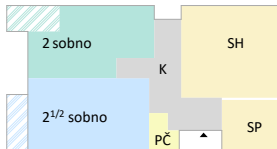
SV FASADA

KONCEPT RAZPOREDITVE STANOVANJ PO ETAŽAH

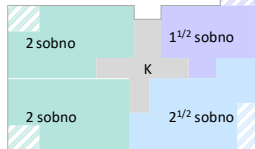
ŠT. STANOVANJ: 16

STANOVANJA: 3 x 1^{1/2}-sobno + 7 x 2-sobno + 5 x 2^{1/2}-sobno + 1 x 3-sobno

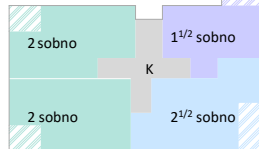
PRITLIČJE



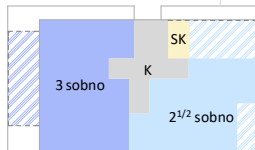
1N



2N



4N



LEGENDA:

- K - komunikacije
- SH - shrambe posameznih stanovanj
- SP - skupni prostori
- PČ - prostor za čistila

IZDELOVALEC OPPN:		 MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p. Kruljeva ulica 11, 8290 Sevnica Gsm: +386 41 608 885 E- mail: maja.teraz@outlook.com	
NAROČNIK:		CGP, družba za gradbeništvo, inženiring, proizvodnja in vzdrževanje cest, d.d. Ljubljanska cesta 36 8000 Novo mesto	
NAZIV OPPN:		Občinski podrobni prostorski načrt VEČSTANOVANJSKA GRADNJA OB PLANINSKI CESTI	
RISBA:		TEHNIČNI PRIKAZI - VARIANTA 2	
ODG. VODJA IZDELAVE:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.ŠT.:	ZAPS 1944
PROST. NAČRTOVALEC:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.ŠT.:	ZAPS 1944
FAZA:	DOPOLNJENA IZHODIŠČA	ID.ŠT. PA:	/
ŠT.PROJEKTA:	2020-05	MERILO:	1:150
DATUM IZDELAVE:	september 2020	ŠT.RISBE:	2.2

III. PRILOGE

1. 3D PRIKAZ OBJEKTA NA LOKACIJI - VARIANTA 1	/
2. 3D PRIKAZ OBJEKTA - VARIANTA 1	/
3. 3D PRIKAZ OBJEKTA NA LOKACIJI - VARIANTA 2	/
4. 3D PRIKAZ OBJEKTA - VARIANTA 2	/



IZDELOVALEC OPPN:	MV arhitektura MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p. Kruljeva ulica 11, 8290 Sevnica Gsm: +386 41 608 885 E-mail: maja.teraz@outlook.com	RISBA:	3D PRIKAZ OBJEKTA NA LOKACIJI - VARIANTA 1		
		ODG. VODJA IZDELAVE:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.ŠT.:	ZAPS 1944
NAROČNIK:	CGP, družba za gradbeništvo, inženiring, proizvodnjo in vzdrževanje cest, d.d. Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto	PROST. NAČRTOVALEC:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.ŠT.:	ZAPS 1944
		FAZA:	DOPOLNJENA IZHODIŠČA	ID.št. PA:	/
NAZIV OPPN:	Občinski podrobni prostorski načrt VEČSTANOVANJSKA GRADNJA OB PLANINSKI CESTI	ŠT.PROJEKTA:	2020-05	MERILO:	/
		DATUM IZDELAVE:	september 2020	ŠT.RISBE:	1



Pogled na SZ in SV fasado ter zunanjo ureditev

Pogled iz regionalne ceste proti vhodni fasadi



IZDELOVALEC OPPN:	MV arhitektura MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p. Kruljeva ulica 11, 8290 Sevnica Gsm: +386 41 608 885 E-mail: maja.teraz@outlook.com	RISBA:	3D PRIKAZ OBJEKTA - VARIANTA 1		
		ODG. VODJA IZDELAVE:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.Št.:	ZAPS 1944
		PROST. NAČRTOVALEC:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.Št.:	ZAPS 1944
		FAZA:	DOPOLNJENA IZHODIŠČA	ID.št. PA:	/
NAZIV OPPN:	Občinski podrobni prostorski načrt VEČSTANOVANJSKA GRADNJA OB PLANINSKI CESTI	ŠT.PROJEKTA:	2020-05	MERILO:	/
		DATUM IZDELAVE:	september 2020	ŠT.RISBE:	2



IZDELOVALEC OPPN:	MV arhitektura MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p. Kruljeva ulica 11, 8290 Sevnica Gsm: +386 41 608 885 E-mail: maja.teraz@outlook.com	RISBA:	3D PRIKAZ OBJEKTA NA LOKACIJI - VARIANTA 2		
		ODG. VODJA IZDELAVE:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.ŠT.:	ZAPS 1944
NAROČNIK:	CGP, družba za gradbeništvo, inženiring, proizvodnjo in vzdrževanje cest, d.d. Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto	PROST. NAČRTOVALEC:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.ŠT.:	ZAPS 1944
		FAZA:	DOPOLNJENA IZHODIŠČA	ID.št. PA:	/
NAZIV OPPN:	Občinski podrobni prostorski načrt VEČSTANOVANJSKA GRADNJA OB PLANINSKI CESTI	ŠT.PROJEKTA:	2020-05	MERILO:	/
		DATUM IZDELAVE:	september 2020	ŠT.RISBE:	3



Pogled na SZ in SV fasado ter zunanjo ureditev

Pogled iz regionalne ceste proti vhodni fasadi



IZDELOVALEC OPPN:	MV arhitektura MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p. Kruljeva ulica 11, 8290 Sevnica Gsm: +386 41 608 885 E-mail: maja.teraz@outlook.com	RISBA:	3D PRIKAZ OBJEKTA - VARIANTA 2		
		ODG. VODJA IZDELAVE:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.ŠT.:	ZAPS 1944
		PROST. NAČRTOVALEC:	MAJA TERAŽ, mag.inž.arh.	ID.ŠT.:	ZAPS 1944
		FAZA:	DOPOLNJENA IZHODIŠČA	ID.št. PA:	/
NAZIV OPPN:	Občinski podrobni prostorski načrt VEČSTANOVANJSKA GRADNJA OB PLANINSKI CESTI	ŠT.PROJEKTA:	2020-05	MERILO:	/
		DATUM IZDELAVE:	september 2020	ŠT.RISBE:	4