

# OPPN ZA GRADNJO POSLOVNO- SKLADIŠČNEGA OBJEKTA S STANOVANJSKIMI PROSTORI IN POMOŽNIH OBJEKTOV-DOLENJI BOŠTANJ

številka: OPPN 13/2024

faza : OSNUETZK ZA PRIDOBIVANJE MNENJA ZAVODA  
ZA VRSTVO NARAVE

pobudnik: TAI K TOMAŽ KUNŠEK, s.p.  
Pod Vrtačo 28  
8290 SEVNICA

pripravljaivec: OBČINA SEVNICA  
Glavni trg 19a, 8290 SEVNICA  
Dušan Markošek, univ.dipl.inž.arh.  
občinski urbanist

izdelovalec: DEMIDA ARHITEKTURA d.o.o.  
Prešernova ulica 1, 8290 SEVNICA



lokacija posega : DOLENJI BOŠTANJ  
katastrska občina: BOŠTANJ  
odgovorni vodja: DAVID TUŠAR, uni.dipl.ing.arh.  
IPA: ZAPS 1287



direktor: DAVID TUŠAR, uni.dipl.ing.arh.

datum: april 2024

## VSEBINA

### 1.0. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

- 1.1. Uvod
- 1.2. Meja območja OPPN
- 1.3. Namembnost objektov in površin
- 1.4. Seznam parcelnih števil
- 1.5. Promet
- 1.6. Komunalno energetska ureditev območja

### 2. 0. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE

- 2.1. Rešitve načrtovanih objektov in površin
- 2.2. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

### 3.0. NAČRT GRADBENIH PARCEL

### 4.0. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 5.0. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

- 5.1. Prometno omrežje
- 5.2. Kanalizacijsko omrežje
- 5.3. Vodovodno omrežje
- 5.4. Elektroenergetsko omrežje
- 5.5. Elektronske komunikacije
- 5.6. Ogrevanje objektov
- 5.7. Odpadki

### 6.0. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE ZDRAVJA

- 6.1. Varstvo voda
- 6.2. Varstvo tal
- 6.3. Varstvo zraka pred onesnaženjem
- 6.4. Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem
- 6.5. Varstvo pred hrupom
- 6.6. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem
- 6.7. Skupni pogoji glede tehničnih zahtev objektov:

### 7.0. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 8.0 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA TER OHRANJANE NARAVE

- 8.1. Varstvo okolja
- 8.2. Varstvo zraka
- 8.3. Varstvo narave

### 9.0 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

- 9.1. Poplavna varnost
- 9.2. Varstvo pred škodljivim delovanjem visoke podtalnice, erozije in varstvo pred plazovi
- 9.3. Potres
- 9.4. Požar

### 10.0. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

**11.0. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

**12.0 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV NEPREMIČNINE PRI IZGRADNJI KOMUNALNE OPREME, POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE NAČRTA**

**13.0. GRAFIČNE PRILOGE**

**4. Ureditvena situacija**

**M 1 : 500**

**14. SEZNAM PRILOG**

**14.1. Izvleček iz občinskega prostorskega načrta**

**14.2. Prikaz stanja prostora**

**14.3. Strokovne podlage**

**14.4. Obrazložitev in utemeljitev**



### 1.3. Namembnost objektov in površin

Zemljišče je v naravi travnik.

Ob vzhodni strani poteka železniška proga Sevnica-Trebnje, ob zahodni javna pot s pločnikom na severovzhodni strani je stanovanjska stavba, na jugozahodni je delavnica s poslovno stavbo.



### 1.4. Seznam parcelnih števil

Območje urejanja obravnava del enote urejanja DB19.jsm, velikosti 2422, 00m<sup>2</sup> in zajema s parc. št. 283/14, k.o. Boštanj .

### 1.5. Promet

Ob severozahodni strani gradbene enote poteka pločnik z javno asfaltirano pot JP št. JP 872 151 Boštanj. Gradbena parcela se komunikacijo navezuje na javno pot preko obstoječega cestnega priključka.



Javna pot ob zemljiškem kompleksu

### 1.6. Komunalno energetska ureditev območja

Preko parcele poteka javno vodovodno omrežje in elektronske komunikacije. Po javni poti pa poteka elektroenergetsko omrežje in javna kanalizacija.

## 2.0. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE

### 2.1. Rešitve načrtovanih objektov in površin

Namen izdelave OPPN je opredelitev namembnosti načrtovanih objektov, dejavnosti, vrste gradnje, gradbenih parcel, ter določitev pogojev za priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo.

Po standardni klasifikaciji dejavnosti (SKD) se na območju stavbnega zemljišča lahko umeščajo terciarne dejavnosti z bivanjem, vendar slednje zunaj pritličja.

Dovoljena je naslednja vrsta dopustnih objektov glede na namen oziroma po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI): 12420 Garažne stavbe, 12510 Industrijske stavbe, 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (razen skladišča nevarnih in nenevarnih odpadkov), 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, 12746 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, 12203 Druge poslovne stavbe, 12301 Trgovske stavbe (razen nakupovalnih centrov, trgovskih centrov, veleblagovnic, pokritih tržnic), 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (razen stavb za pripravi hrane (catering)), 12640 Dovoljene samo zobozdravstvene ordinacije, 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane javne poti 21122 Parkirišča izven vozišča, 22210 Lokalni (distribucijski) plinovod, 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo, 22231 Cevovodi za odpadno vodo, 22232 Čistilne naprave, 22241, Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi, 22242 Lokalno (dostopovna) komunikacijska omrežja, 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine, 24208 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Območje OPPN ima eno gradbeno parcelo (GP1).

Znotraj gradbene parcele je predvidena graditev glavne in pomožnih stavb.

Na obravnavani gradbeni parceli je predvidena gradnja skladiščnega objekta s poslovnimi in stanovanjskimi prostori kot glavne stavbe, pomožnega objekta in ureditev parkirnih in manipulativnih površin.

V pritličju glavne stavbe se uredijo skladiščni prostori, pisarne s čajno kuhinjo, sanitarije, kopalnica, v nadstropju skladišča, v tretji etaži pa stanovanjski prostori in terasa.

Skladiščni prostori so namenjeni lastnem skladiščenju lese za potrebe dejavnosti, ki se opravlja terensko, zato število parkirnih mest za skladiščne prostore, ki ga predpisuje OPN ni potrebno zagotoviti.

V pomožni stavbi pa bodo skladiščni prostori.

Glavni objekti se locirajo v skladu z grafično prilogo z upoštevanjem določenega odmika od sosednjih gradbenih parcel in gradbene linije.

Poleg glavnega objekta se v sklopu gradbene parcele gradijo tudi pomožne stavbe, kot so skladišča, in nezahtevni ter enostavni objekti skladno z Uredbo o razvrščanju objektov. Nezahtevni in enostavni objekti niso prikazane v grafičnih prilogah in se locirajo znotraj gradbenih parcel z upoštevanjem določenega faktorja zazidanosti in predpisanega odmika od sosednjih zemljišč.

Višinske razlike na gradbenih parcelah se premoščajo z brežinami in podpornimi zidovi višine max do 1,00m. Kote manipulativnih prometnih površin se prilagajajo niveleti vozišča dovozne ceste z odstopanjem  $\pm 4\%$ .

Dovoljena je postavitve podpornih zidov in ograj na parcelno mejo razen ob pločniku javne poti, kjer se mora upoštevati cona preglednosti.

Višina podpornih zidov bo do 2,00m.

## 2.2. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo Arhitektonsko in krajinsko oblikovanje

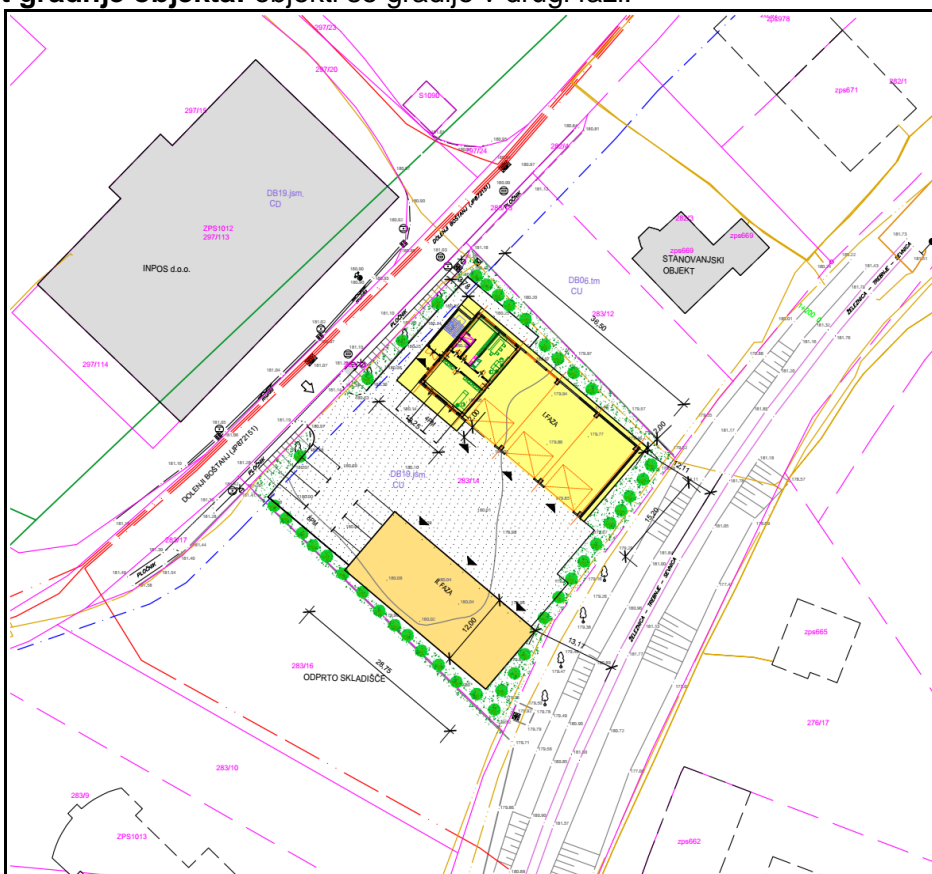
Na območju OPPN je pri oblikovanju objektov in ureditvi zunanjih površin ustvarjena takšna kompozicija arhitekturnih in krajinskih elementov, ki je sprejemljiva v prostorski enoti.

### Glavne stavbe:

- **lega objekta:** okvirno po geodetsko zazidalni situaciji, razen pri glavnem objektu, kjer se mora osnovni kubus objekta vsaj z vogalom dotikati gradbene linije. Dovoljena je postavitev sekundarnega kubusa izven gradbene linij, s tem da se mora upoštevati predpisani odklik od gradbenih parcel. Lokacije nezahtevnih in enostavnih objektov, ki niso prikazane v grafičnih prilogah, so znotraj gradbene parcele, z upoštevanjem predpisanega odklika od gradbenih parcel. Pri postavitvi le-teh mora biti zagotovljena cona preglednosti in pridobljeno pozitivno mnenje upravljavca;
- **horizontalni gabarit:** z arhitekturnimi detajli: 36,50m x 15,20m + 12,25m x 2,0m ±10%, pri čemer se upošteva faktor zazidanosti, ki znaša 0,7. K osnovnemu kubusu je dovoljeno dodajanje sekundarnih kubusov, ki pa po velikosti (površini) ne smejo presežati zazidalne površine osnovnega objekta. Tlorisna zasnova je pravokotne, kvadratne in ostalih oblik (nepravilne, prerezane). Razmerje stranic ni predpisano;
- **vertikalni gabarit:** do tri etaže, višine osnovnega in sekundarnega kubusa do 11.00m, nad koto ± 0,00m, ki je kota etaže na stiku z manipulativnimi površinami. Višina etaž morajo biti prilagojene namembnostjo prostorov, dovoljena je izvedba medetaž. Višina sekundarnega kubusa ne sme presežati višine osnovnega kubusa. Pri etažah je dovoljen zamik zunaj ali znotraj osnovnega tlorisa objekta. Dovoljene so tolerance višinske kote etaže na stiku z zemljiščem do + 50cm, ki so prikazane v grafični prilogi, s tem da se kote zunanjih manipulativnih površin prilagajajo cestnemu priključku in vzdolžnemu naklonu, ki znaša max. 4%;
- **konstrukcija:** klasična, montažna in kombinacija klasične in montažne konstrukcije.
- **streha osnovnega in sekundarnega kubusa:** ravna, dvokapna in enokapna naklona do 20°. Streha nižjega naklona se skriva za fasadnim zidcem. V strehi je dovoljeno vgrajevati svetlobnike, na njo pa postaviti nižje inštalacijske elemente, ki ne presežajo višine fasadnega zidca;
- **kritina:** PVC membranske kritine in pločevina;
- **fasada:** odvisna od konstrukcije objekta, zato so dovoljene različne fasadne obloge v kombinaciji s kompozicijsko skladno razporeditvijo fasadnih odprtin in kvalitetno oblikovanimi arhitekturnimi detajli. Arhitekturni detajli so lahko iz drugih materialov kot fasada objekta. Fasadne površine (obloge) se lahko kombinirajo v največ dveh barvah, ki morajo biti nevpadljive in medsebojno barvno usklajene, kričeče barve niso dovoljene. Osvetlitev fasad mora biti projektirana in izvedena skladno z veljavno zakonodajo, z namenom preprečevanja svetlobnega onesnaževanja okolja;
- **oblikovanje odprtin:** svobodno oblikovane;
- **zunanja ureditev gradbene parcele:** manipulativne površine in parkirišča so lahko iz travnatih tlakovcev, tlakovana ali asfaltirana, preostali del gradbene parcele pa se hortikulturno uredi. Višinska razlika se premošča z brežino in podpornim zidom višine max. do 1,0m. Dovoljena je izvedba ograje max. višine do 2,00 m, postavljene na parcelno mejo, razen ob javni cesti, kjer ograja ne sme posegati v polje preglednosti in je za njo potrebno predhodno pridobiti pozitivno mnenje upravljavca ceste.
- **faznost gradnje objekta:** objekt se gradi v prvi fazi.


**Vizualizacija glavne stavbe**
**Pomožna stavba, nezahtevni in enostavni objekti po uredbi:**

- **lega objekta:** po geodetsko zazidalni situaciji, razen nezahtevnih in enostavnih objektov, ki niso prikazane v grafičnih prilogah, so znotraj gradbene parcele, z upoštevanjem varovalnih pasov GJI in predpisani odmik od parcelnih mej s sosednjimi zemljišči. Pri postavitvi le-teh mora biti zagotovljena cona preglednosti in pridobljeno pozitivno mnenje upravljavca;
- **horizontalni gabarit:** pomožna stavba: 28,75m x 12,00m ±10%. Tlorisna zasnova nezahtevnih in enostavnih objektov po uredbi pri čemer se ne sme preseči faktor zazidanosti. Zasnovani so lahko pravokotne, kvadratne in nepravilne oblike;
- **vertikalni gabarit:** višina pomožne stavbe ne sme presegati višine glavne stavbe. Vertikalni gabarit enostavnih in nezahtevnih objektov po uredbi pa skladno z uredbo;
- **konstrukcija:** klasična, montažna in kombinacija klasične in montažne konstrukcije;
- **streha pomožnih stavb ter nezahtevnih in enostavnih objektov po uredbi:** ravna, dvokapna in enokapna naklona do 20°;
- **kritina:** PVC membranske kritine in pločevina;
- **fasada:** odvisna od konstrukcije objekta in se prilagaja fasadi glavne stavbe
- **faznost gradnje objekta:** objekti se gradijo v drugi fazi.


**IZSEK IZ UREDITVENE SITUACIJE**



### 3.0 NAČRT GRADBENIH PARCEL

Načrt gradbenih parcel za OPPN je prikazan v grafični prilogi.

Dovoljeni odmiki objektov od gradbenih parcelnih mej znašajo min. 2,00 m. Manjši odmik je dovoljen ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča in z upoštevanjem požarno-varstvenih in obrambnih predpisov.

Gradnja gradbeno inženirskih objektov (parkirišča, manipulacija, ograje, oporni zidovi, vodovod, kanalizacija, elektrika, TK kabel) je dovoljena do parcelne meje, razen odmika od cestnega sveta, kjer je za odmik potrebno pridobiti pozitivno mnenje.

Navedeni odmik ne velja za posege v varovalnih pasovih javne gospodarske infrastrukture. Za posege v varovalnih pasovih je potrebno pridobiti mnenje upravljavca.

Faktor zazidanosti parcele za gradnjo (FZ) je največ 0,70 in je določen kot razmerje med zazidano površino in celotno gradbeno parcelo.

### 4.0 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

I. etapa:

- dograditev komunalne in energetske infrastrukture za potrebe načrtovanega objekta.

II. etapa

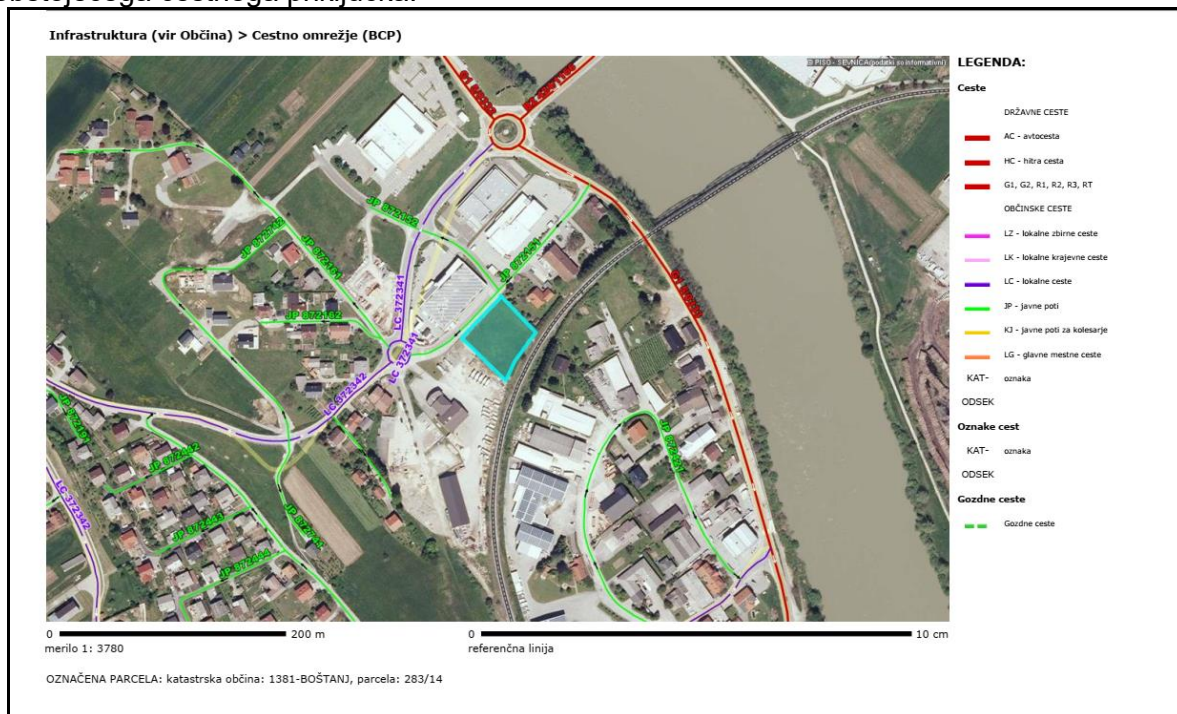
- zgraditev objektov,

- hortikultura ureditev okolice objekta.

### 5.0 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

#### 5.1. Prometno omrežje:

Gradbena parcela se na zahodni strani navezuje na javno pot JP 872 151 Boštanj preko obstoječega cestnega priključka.



Načrtovana glavna stavba bo oddaljena 4,80m od hodnika za pešce, ograja pa bo postavljena na meji gradbene parcele.

V območju površin, potrebnih za preglednost ceste, je dopustna zatravitev in zasaditev grmovnic, katerih višina rasti ne presega 0,75 m. Zasaditev v največji rasti ne sme posegati v prosti profil cestnega telesa državne in občinske ceste.

V sklopu gradbene parcele se zagotovi ustrezno število parkirnih mest glede na vrsto dejavnosti.

#### **Železniško omrežje:**

Na severovzhodni strani OPPN poteka železniška proga Sevnica- Trebnje. Gradbena parcela je locirana v varovalnem progovnem pasu.

Najmanjši odmik objekta od skrajnega železniškega tira znaša 12,00m.

#### **5.2. Kanalizacijsko omrežje:**

Na območju urejanja je zgrajena javna kanalizacijskega omrežja.

Fekalne vode se speljejo v javno kanalizacijo, končna dispozicija fekalnih vod je obstoječa čistilna naprava na Logu. Meteorne vode s streh se speljejo v javno kanalizacijo z manipulativnih površin pa preko lovilca oljv omenjeno kanalizacijo.

Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno, kar mora biti predvideno v projektu in dokazano z atesti in preizkusi.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15) ter Uredbo 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).

#### **5.3. Vodovodno omrežje:**

Območje prostorske ureditve ima zgrajeno javno vodovodno omrežje.

Za predvidene objekte se izvedejo samostojni vodovodni priključki s pripadajočim vodomernim jaškom, ki mora biti na vedno dostopnem mestu zunaj stavbe.

#### **5.4. Elektroenergetsko omrežje**

Na gradbeni parceli ni evidentirano elektro energetske omrežje. Po javni poti poteka elektroenergetsko omrežje.

Novi objekti se priključujejo na NN električno omrežje po pogojih upravljavca Elektro Celje d.d..

#### **5.5. Elektronske komunikacije**

Na območju gradbene parcele so evidentirane elektronske komunikacije, vendar objekti ne bodo posegali v obstoječe trase.

Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega omrežja, ter po potrebi naročiti zaščito oziroma prestavitev tangiranega omrežja. Zaščita oziroma prestavitev omrežja se mora obdelati v projektu DGD, PZI.

Pri izdelavi tehnične rešitve oziroma projektne dokumentacije za prestavitev in zaščito omrežja ter pri projektiranju in izvedbi omrežja s priključkom za nove objekte, se morajo upoštevati vsi veljavni predpisi, posebej zakonska določila Gradbenega zakona in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15, 40/17 in 189/21 – ZDU-1M)

Prav tako je potrebno upoštevati vse interne predpise, ki so veljavni od upravljavca.

### 5.6. Ogrevanje objektov:

Pri gradnji objekta je treba upoštevati zakonodajo s področja učinkovite rabe energije ter stavbe priključiti na ekološko čiste vire energije, oziroma spodbujati pasivno in energijsko učinkovito gradnjo.

### 5.7. Odpadki:

Za zbiranje komunalnih odpadkov se namestijo tipski zabojniki za komunalne odpadke. Komunalni odpadki se odvažajo na odlagališče komunalnih odpadkov. Tip in velikost zabojnika določi upravljavec odvoza odpadkov.

Vsi uporabniki odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu z Odlokom o ravnanju z odpadki na območju občine Sevnica.

Pri načrtovanju odjemnega mesta je potrebno upoštevati Odredbo o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki.

Ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se zagotovi v skladu z veljavnim občinskim odlokom o ravnanju z odpadki.

Gradbeni odpadki:

Z gradbenimi odpadki morata investitor in izvajalec ravnati v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

## 6.0 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE ZDRAVJA

### 6.1. Varstvo voda:

Gradbena parcela ni v vodovarstvenem in poglavnem območju.

Odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih voda mora biti usklajeno z Zakonom o vodah in predpisi s področja varstva okolja:

- Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode,
- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo,
- Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne ter padavinske odpadne vode.

Projektna dokumentacija za obravnavani objekt mora vsebovati tekstualni del s prikazom zunanje ureditve v ustreznem merilu, iz katere bo razvidna dispozicija objektov, vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura, potek vodov ter rešitve odvoda vseh vrst odpadnih voda s priloženimi detajli.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2 in 75/22).

V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode. Imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo ter odplavljanjem materiala.

### 6.2. Varstvo tal:

Pri gradnji objekta in drugih posegih v prostor je potrebno zagotoviti zaščito tal pred onesnaženjem. V času gradnje je potrebno z varnim obratovanjem gradbene mehanizacije in varnim ravnanjem ter skladiščenjem gradbenih materialov s škodljivimi snovmi pred in med vgradnjo preprečiti morebitno onesnaženje tal. Gradbeni stroji in transportna vozila morajo biti tehnično brezhibni ter z gorivom oskrbovani na drugih, za to primernih mestih. V primeru razlitja nevarnih snovi iz delovne mehanizacije je potrebno lokacijo takoj sanirati. Na

gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine. Nevarne odpadke je potrebno oddajati pooblaščenim organizacijam za zbiranje nevarnih odpadkov, kar mora biti ustrezno evidentirano. Zagotoviti je potrebno ureditev ploščadi za parkiranje delovnih strojev (nepropustna betonska ploščad, lovilci olj).

Vse razgaljene površine naj se čim prej zatravijo ali drugače biotehnično uredijo z rastlinjem primernih avtohtonih vrst ter vzdržujejo tako, da se prepreči zarast tujerodnih invazivnih vrst.

### **6.3. Varstvo zraka pred onesnaženjem:**

Obremenitev zraka ne sme presegati mejnih vrednosti, ki so določene v Uredbi o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15, 66/18 in 44/22 – ZVO-2).

Pri vseh novogradnjah in obnovah objektov, razen enostavnih in nezahtevnih objektov po Uredbi, se morajo upoštevati energetski standardi v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote, ki zmanjšujejo rabo energije in onesnaženosti zraka, v skladu z veljavnimi predpisi.

### **6.4. Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem:**

Na območju sprememb in dopolnitev je potrebno upoštevati določila Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2).

Za osvetljevanje zunanjih površin se lahko koristijo samo takšne svetilke, ki omogočajo osvetljavo talnih površin in ne osvetljujejo neba ter širše okolice. Dovoljena je uporaba žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe. Sistem osvetljevanja mora delovati tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči.

### **6.5. Varstvo pred hrupom**

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, 59/19 in 44/22 – ZVO-2), uvršča v območje s III. stopnjo varstva pred hrupom.

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa.

Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju. Hrup v območju ne sme presegati dovoljenih ravni, določene v uredbi.

### **6.6. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem**

Območje OPPN je skladno s 3. členom Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04 – ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2) uvrščeno v I. stopnjo varstva pred sevanjem.

Gre za za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem. I. območje je območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojnovarstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju (v nadaljnjem besedilu: I. območje).

### **6.7. Skupni pogoji glede tehničnih zahtev objektov:**

Vsi objekti v javni rabi morajo zagotavljati funkcionalno oviranim osebam dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir. Pri načrtovanju oziroma projektiranju se upoštevajo veljavni predpisi s teh področij.

Pri novogradnji vseh stavb je treba upoštevati veljavni predpis s področja učinkovite rabe energije v stavbah. V skladu s tem se zagotovi uporaba lastnih naprav ali priključkov na naprave zunaj stavbe.

Z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb se zagotavljajo čim manjše izgube toplotne energije. Uporabljajo se lokalno razpoložljivi obnovljivi viri energije in tako zmanjšuje izgube energije pri prenosu in distribuciji.

## 7.0 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### **Ohranjanje kulturne dediščine:**

Na obravnavanem območju ni registrirane kulturne dediščine.

### **Strokovni nadzor nad posegi:**

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

### **Odkritje arheološke ostaline:**

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

## 8.0. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA TER OHRANJANE NARAVE

### **8.1. Varstvo okolja:**

Območje OPPN ne posega v varstvena, varovana, zavarovana območja, zaradi katerih je zaradi varstva okolja, ohranjanja narave, varstva naravnih virov predpisan poseben pravni režim.

Gradnja objektov v območju prostorske ureditve ne sme povzročati motenj in trajnih vplivov, ki presega meje, določene v predpisih s področja varovanja okolja in varovanja zdravja ljudi ter živali.

### **8.2. Varstvo zraka:**

Obremenitev zraka ne sme presegati mejnih vrednosti, ki so določene v Uredba o kakovosti zunanega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15, 66/18 in 44/22 – ZVO-2).

Pri vseh novogradnjah in obnovah objektov, razen enostavnih in nezahtevnih objektov po Uredbi, se morajo upoštevati energetske standardi v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote, ki zmanjšujejo rabo energije in onesnaženosti zraka, v skladu z veljavnimi predpisi.

### **8.3. Varstvo narave:**

Na območju urejanja ni vsebin ohranjanja narave (zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnih območij, območje Natura 2000) kot to določa Zakon o ohranjanju narave.

## 9.0 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

### 9.1. Poplavna varnost:

Obravnavana prostorska ureditev ne leži v območju poplavne nevarnosti.

### 9.2. Varstvo pred škodljivim delovanjem visoke podtalnice, erozije in varstvo pred plazovi:

Območje urejanja ni v erozijskem območju.

Kot ukrepi za varstvo pred škodljivim delovanjem visoke podtalnice se v nadaljnjih fazah projektiranja, skladno s tem odlokom, pridobi mnenje geologa in v skladu z njim prilagodi način gradnje.

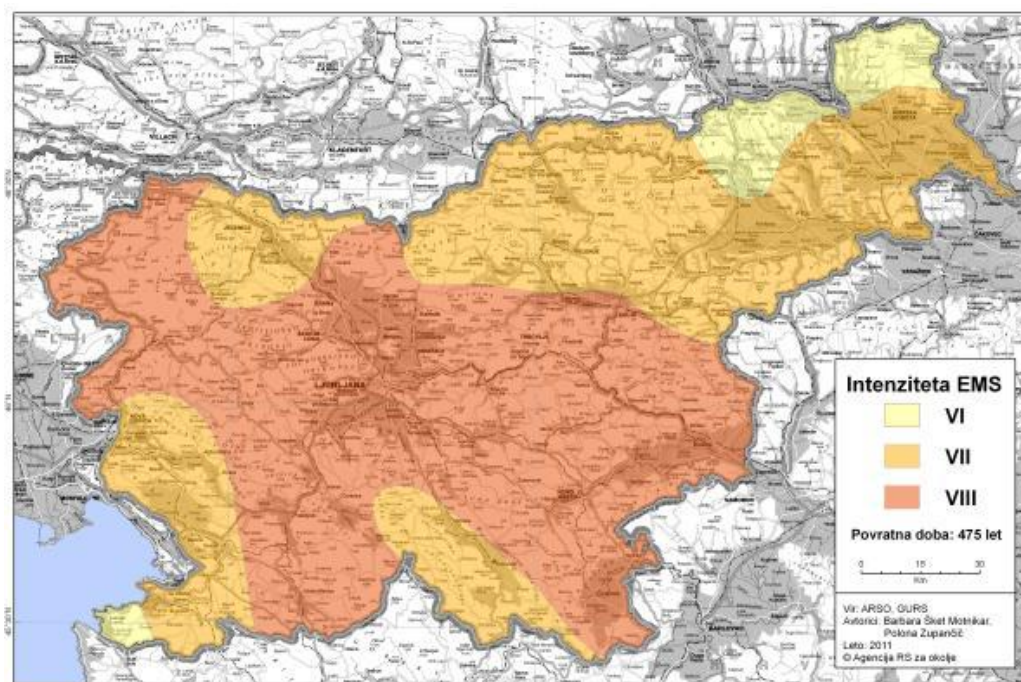
Za projektiranje manj zahtevnih in zahtevnih objektov se izdela geomehansko poročilo, ki natančneje določa vrsto temeljenja ter način odvodnjavanja padavinskih voda iz območja urejanja.

Vsi posegi v območju urejanja morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni skladno z geomehanskim poročilom.

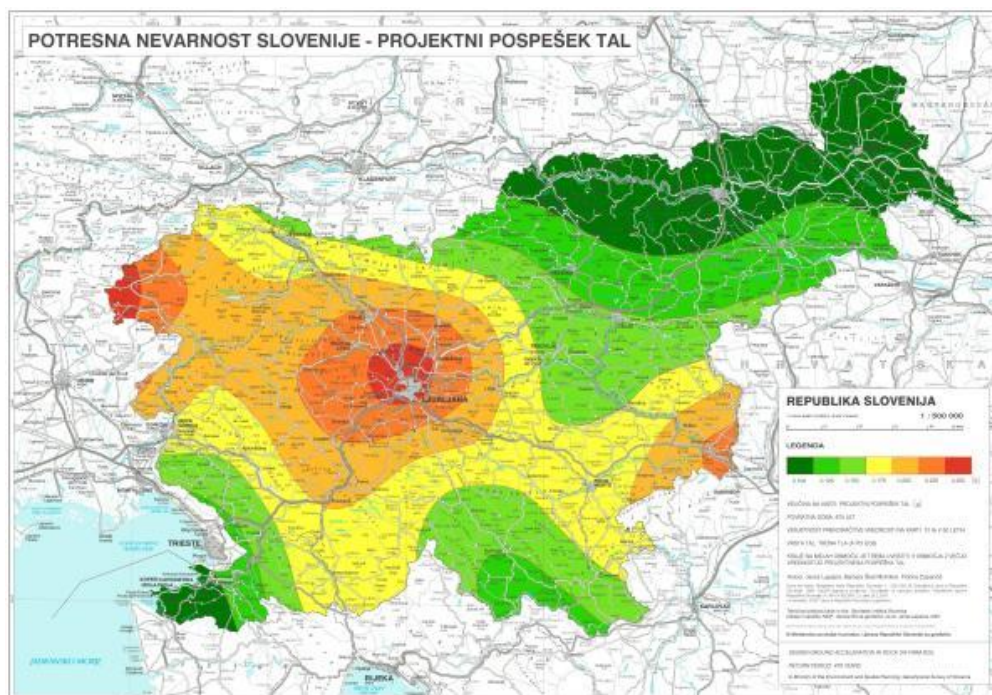
V nobenem primeru se ne sme spuščati meteorne in drenažne vode nekontrolirano po terenu.

### 9.3. Potres:

Obravnavana prostorska ureditev se nahaja v VIII. stopnji evropske makroseizmične lestvice (EMS) potresne intenzitete s pospeškom tal 0,150g.



Karta potresne intenzitete s povratno dobo 475 let



Vsi posegi v območju prostorske ureditve morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni z upoštevanjem geološkega – geotehničnega poročila.

Pri načrtovanju nove zazidave in z njo povezanih ureditev je treba upoštevati projektni pospešek tal 0,175g v skladu z Eurocodom 8.

#### 9.4. Požar:

Pri graditvi objektov se upoštevajo vse zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov in drugimi predpisi ter ob upoštevanju določila Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) in Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1).

Zagotavljajo se pogoji za varen umik ljudi, živali in premoženja z dostopi, dovozi in delovne površine za intervencijska vozila ter viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Med objekti se zagotavljajo ustrezni odmiki ali protipožarna zaščita s protipožarnimi zidovi ali uporabo požarno – varnih materialov ter zagotovijo ustrezni odmiki od parcelnih mej. Dostop za gasilska vozila se zagotovi po intervencijskih poteh, ki potekajo po cestah, peš površinah, dvoriščih in zelenicah. V ta namen se radiji vseh krivin dimenzionirajo za nemoten promet intervencijskih vozil.

## 10.0. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

V času gradnje vplivno območje OPPN zajema zemljišča znotraj in zunaj območja prostorske enote. Po dograditvi gradbeno inženirskih objektov za potrebe OPPN se vplivno območje zmanjša in obsega zemljišča znotraj območja urejanja.

Obravnavana gradbena parcela je umeščena med trgovsko - skladiščnim objektom na severozahodni strani in obstoječim stanovanjskim objektom na severovzhodni strani ter železniško progo Sevnica – Trebnje na vzhodni strani in poslovnim objektom z delavnico na jugozahodni strani.

Gre za dejavnost, ki se v celoti navezuje na okoliško pozidavo, oziroma načrtovani objekt ne vnaša v prostor novih dejavnosti gre za širitev obstoječih.

Nasipavanje terena na območju prostorske enote ni predvideno.

Posebno pozornost je treba posvetiti odvajanju padavinskih in odpadnih voda z obravnavane prostorske enote.

## **11.0. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

Na območju urejanja so dovoljene naslednje tolerance:

- za lego objektov: lokacija objektov v grafičnih prilogah je okvirna in se natančno določi v projektni dokumentacija za gradbeno dovoljenje, pod pogojem, da se upošteva dovoljen odmik od sosednjih parcel;
- za horizontalni gabarit: novi objekt se lahko gradi večjega ali manjšega tlorisnega gabarita, kot je določeno v grafičnih prilogah, pod pogojem, da ni presežen faktor zazidanosti nove gradbene parcele;
- za kote etaže na stiku z zemljiščem in manipulativnimi površinami so tolerance + 50cm, vendar se kota manipulativnih površin prilagaja vozišču ceste z maksimalnim naklonom do 4%;
- dovoljena so odstopanja od prikazanih vhodov v objekt ali uvozov na parcelo, pod pogojem, da je zagotovljena preglednost na cesti in varnost cestnega prometa;
- pri komunalni in energetski infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih vodov, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrezne projektne dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri in bolj ekonomična investicijska vlaganja ob pogoju, da predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

## **12.0 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV NEPREMIČNINE PRI IZGRADNJI KOMUNALNE OPREME, POGOJI IN OBVEZNOSTI INVESTITORJEV**

Gradnjo komunalne opreme na območju prostorske ureditve zagotavlja občina v skladu z veljavno zakonodajo.

V skladu z ZURP-3 in opremljenostjo območja OPPN ni potrebna izdelava posebnega programa opremljanja, zato se komunalni prispevek za gradnjo objektov odmerja na podlagi splošnega odloka za območje Občine.

Pri izvajanju posegov v prostor na obravnavanem območju je izvajalec dolžan zagotoviti dostope do obstoječih objektov in zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišče in pri posegih v območju prometnic zagotoviti varen promet.

Pri urejanju okolice in javnih površin morata investitor in izvajalec:

- odstraniti plodno zemljo in jo začasno deponirati,
- po končani gradnji odstranitičasne objekte ter odvečni gradbeni material in urediti okolico. Višina zemljišča na parcelni meji se mora prilagoditi višini sosednjega zemljišča,
- pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov gospodarske javne infrastrukture, ki so tangirani pri predmetni gradnji.

Do pričetka gradnje predvidenega objekta se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja ter ne ovira načrtovanih posegov.



## 13.0. GRAFIČNE PRILOGE

---

1. Ureditvena situacija

**M 1 : 500**

## 14. 0. SEZNAM PRILOG

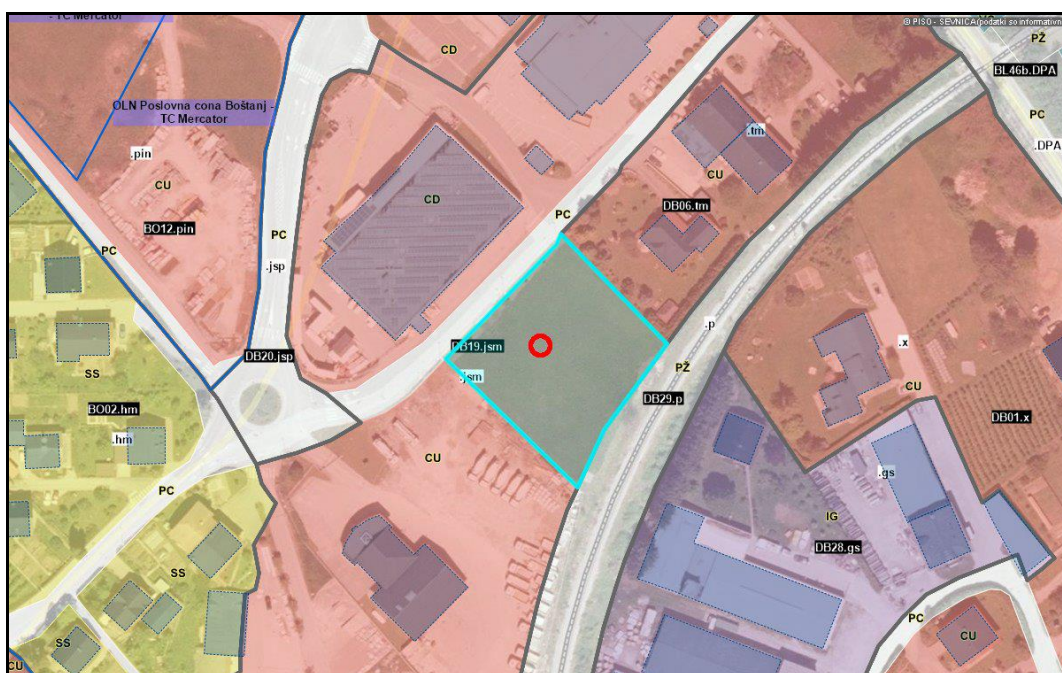
### 14.1. Pravna podlaga:

Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati:

- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
- Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 – popr., 57/13, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19, 20/22 in 23/22;

### Podatki o namenski rabi prostora:

Območje urejanja je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot stavbno zemljišče, po podrobnejši namenski rabi osrednje območje centralne dejavnosti z oznako »CU«. Oznake enot urejanja: DB19.jsm.



IZSEK IZ GRAFIČNIH PRILOG PLANSKEGA AKTA

### LEGENDA

#### OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- Območja stanovanj
- SS, stanovanjske površine
  - SB, stanovanjske površine za posebne
  - SK, površine podeželskega naselja
  - SP, površine počitniških hiš
- Območja centralnih dejavnosti
- CU, osrednja območja centralnih dejavnosti
  - CD, druga območja centralnih dejavnosti
- Območja proizvodnih dejavnosti
- IP, površine za industrijo
  - IG, gospodarske cone
- Posebna območja**
- BC, športni centri
  - BT, površine za turizem

#### Območja zelenih površin

- ZS, površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP, parki
- ZK, pokopališča

#### Območja prometnih površin

- PC, površine cest
- PZ, površine železnic
- PO, ostale prometne površine

#### Območja energetske infrastrukture

- E, območja energetske infrastrukture

#### Območja okoljske infrastrukture

- O, območja okoljske infrastrukture

#### Površine razpršene poselitve

- A, površine razpršene poselitve
- Av, površine razpršene poselitve - vinograc

#### OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

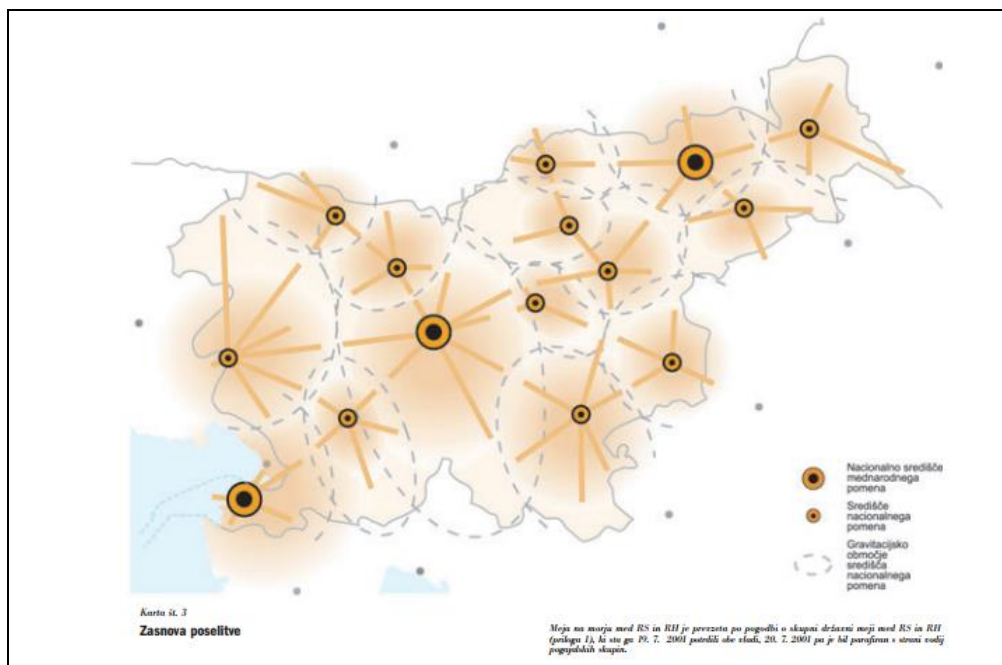
- K1, najboljša kmetijska zemljišča
- K2, druga kmetijska zemljišča

## Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti Strategija prostorskega razvoja Slovenije

V Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04) je navedeno:

»Strategija opredeljuje izhodišča, cilje razvoja in globalno zasnovo prostorskega razvoja države, podaja razvojne usmeritve za posamezne prostorske sisteme, poselitve, infrastrukturo in krajino in določa ukrepe za njihovo izvajanje. Iz Strategije prostorskega razvoja Slovenije je razvidno, da se kot središča nacionalnega pomena prioritarno razvija somestje Brežice – Krško – Sevnica. Somestje se razvija kot središče nacionalnega pomena regionalnih območij.

Zasnova poselitve - iz Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/2004):



## Strateški del Občinskega prostorskega načrta Občine Sevnica:

OPPN je skladen s strateškim delom, ki so citirani v spodaj navedenih členih:

-drugi odstavek 9. člena:

»(splošni okvir zasnove prostorskega razvoja občine)

(2) Poselitve 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. V preostalem prostoru se pri razvoju prostora prednostno ohranjajo strnjeni kompleksi kmetijskih zemljišč in sklenjeni gozdovi. Vzdržuje se obstoječe razmerje med urbanim in naravnim prostorom ter posameznimi tipi kulturne krajine.«

-tretji odstavek 10.člena:

»(prednostna območja za razvoj dejavnosti)

Območja za gospodarski razvoj

(3) Razvoj proizvodnih dejavnosti bo potekal pretežno na obstoječih območjih, namenjenih proizvodnji, kjer so že razpoložljivi objekti in površine. Prostorsko širitev območja stavbnih zemljišč za potrebe industrije in drobnega gospodarstva se zagotavlja v Sevnici, Boštanju, Krmelju, Zabukovju in na Radni ter Blanci v okviru gospodarskih in poslovnih con. Prostorske pogoje za razvoj proizvodnih dejavnosti je v drugih večjih naseljih mogoče zagotoviti le v omejenem obsegu in ob upoštevanju prostorskih omejitev ter vplivov na okolje in bivalne razmere ljudi.

Območja za proizvodnjo v mestu Sevnica so prostorsko omejena in jih ni mogoče širiti, zato ostajajo v dosedanjih mejah. Ta območja se deloma prestrukturirajo in postopno preobrazijo v območja s pretežno poslovno, storitveno, oskrbno ali bivalno funkcijo. Območje centralnih dejavnosti večjega obsega je opredeljeno v Sevnici in Boštanju, v manjšem obsegu pa v Krmelju, Tržišču, Loki pri Zidanem Mostu in na Blanci. V vseh naseljih se v središčnem prostoru centralne dejavnosti razvijajo sočasno z bivanjem.«

-prvi odstavek 11.člena:

»(omrežje naselij z vlogo in funkcijo)

(1) Mreža poselitve temelji na povezanosti naselij občine z njenim središčem Sevnico. Nosilna naselja v poselitvenem omrežju so nadalje Blanca, Boštanj, Loka pri Zidanem Mostu, Krmelj, Studenec, Šentjanž, Tržišče in Zabukovje, ki so lokalna središča in središča krajevnih skupnosti z ustrezno razvitostjo centralnih dejavnosti za potrebe zalednih naselij.«.

-prvi, drugi, tretji, četrti in peti odstavek 18 člena:

»(usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo)

Splošne usmeritve

(1) Prostorski načrt občine mora zagotoviti pogoje uresničevanja celovitega razvoja občine, ki so oblikovani na podlagi razvojnih potreb v prostoru. Prostorski razvoj naj zagotavlja kakovostno bivalno okolje ter usklajenost gospodarskih, družbenih in varstvenih vidikov razvoja ob upoštevanju vzdržnega prostorskega razvoja na varovanih območjih z ohranjanjem narave, varstvom kulturne dediščine ter trajnostno uporabo naravnih virov. Območja naselij, v katerih je prepoznan prostor razpršene gradnje in razpršene poselitve, se posebej opredeli in hkrati zagotavlja njihovo sanacijo tako, da ta ne le odpravlja stanje degradiranosti prostora, temveč vzpostavlja nove kakovostne bivalne pogoje ter izboljšuje prepoznavnost in privlačnost naselij. Z obravnavo naselja kot celote v razmerju do širšega naravnega prostora in v povezavi s sosednjimi območji, z upoštevanjem vseh posameznih konstitutivnih elementov naselja, se zagotavlja celovitost v pristopu k načrtovanju prenavne delov ali celote naselij.

(2) V središčnih prostorih naselij in v javnem prostoru ob pomembnejših cestah naj se spodbuja umeščanje in razvoj javnih funkcij, programov storitev in oskrbe prebivalstva. Pomembnejše javne funkcije oziroma storitve naj bodo umeščene vzdolž glavne strukturne osi. Zaradi opuščanja kmetijstva je mogoče nekdanje pode prenaviti za stanovanjsko ali drugo funkcijo. Razvoju vitalnih kmetij s tehnološko sodobno pridelavo se zagotovijo prostorske možnosti s širitvijo naselja ali preselitvijo dejavnosti na ustrezno lokacijo zunaj naselja (na območjih razpršene poselitve).

Gospodarske dejavnosti se v naseljih dopuščajo le v obsegu, ki ga prenese merilo obstoječe stavbne strukture in ob pogojih okoljske sprejemljivosti glede vplivov na bivalno okolje ter zmogljivosti obstoječe prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

(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 prenavne. Nadalje je mogoče zagotavljati usmerjeno prenavo skozi podrobnejša določila prostorsko izvedbenih pogojev. Proces prenavne je mogoče spodbuditi tudi s povečanjem privlačnosti 19 prostora za poselitev z novogradnjami stanovanj v okviru novih poselitvenih zmogljivosti, ki omogočijo prenavo ali izgradnjo javne gospodarske infrastrukture in posredno spodbudijo proces prenavne starega stavbnega fonda.

(4) Razvoj naselij usmerjamo tako, da ohranjamo in razvijamo identiteto poselitve z: - razvojem stavb, arhitekture iz elementov avtohtonega stavbarstva, arhitekture, - ohranjanjem in razvojem značilnih javnih prostorov, - ohranjanjem morfologije naselbinskih teles in njihovih sklopov v razmerju do kulturne krajine ter z ohranjanjem njihove homogenosti, - ohranjanjem enovitost krajine streh, orientacije slemen, usklajenosti naklonov streh in vrste ter barve kritin, - razvojem meja naselij v skladu z ugotovljenimi zakonitostmi izvorne poselitve (princip »iztekanja« stavbne strukture v naravni prostor oziroma »zapiranja« proti naravnemu prostoru, zmanjševanje merila robne stavbne strukture oziroma mehčanje prehoda, spodbujanje zasaditev visokodebelnih sadovnjakov v zaključenem delu naselja oziroma proti njegovemu robu), - oživitvijo - spodbujanjem kulture prenavljanja stavbne strukture.

(5) Poselitev se praviloma načrtuje v obstoječih poselitvenih območjih, z urejenim prometnim dostopom ter na naravovarstveno manj občutljivih območjih. Zagotovitev nastanitvenih kapacitet na območjih z naravnimi kakovostmi naj se prednostno zagotavlja v okviru obstoječega stavbnega fonda z možnostjo navezave na ohranjanje kulturne dediščine. Gradnja novih objektov ne sme povzročati fragmentacije naravnih območij ter razvrednotenja njihovih značilnosti.«.

## **Izvedbeni del Občinskega prostorskega načrta Občine Sevnica:**

Izdelava OPPN je možna na podlagi drugega odstavka 34. člena:

»(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.«.

Po veljavnem OPN 64. člen:

»Namembnost GE: namenjena je le kvartarnim dejavnostim - družbeni infrastrukturi. V primeru odsotnosti javnih programov je lahko do 50 % koristnih površin namenjenih tudi terciarnim dejavnostim ali izjemoma bivanju, vendar slednje le zunaj pritličja.«.

V 92 členu za oblikovanje glavne stavbe – modernistična javna stavba je določena namembnost, tipi objektov, posebnosti oblikovanja fasad in tipi strehe:

»**Namembnost stavbe:**

Namenjene kvartarnim dejavnostim družbene infrastrukture. V primeru odsotnosti javnih programov je lahko do 50 % koristnih površin izjemoma namenjenih tudi programom terciarnega sektorja ali bivanju, vendar slednje ne v pritličju. V stavbi ni dovoljena proizvodnja, skladiščenje na površinah večjih od 50 m<sup>2</sup> oziroma arhiviranje na več kot 30 % tlorisne površine, če tak prostor ni javen.

**Sekundarni kubusi glavne stavbe (87. člen)**

Višinsko smejo segati največ do kote 1,0 m pod koto kapi osnovnega kubusa.

**Tipi objektov:**

12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12201 Stavbe javne uprave, 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, 12203 Druge poslovne stavbe, 12204 Konferenčne in kongresne stavbe, 12301 Trgovske stavbe, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic), 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (razen paviljonov za stavbe za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih), 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice, 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (razen nadstrešnic za potnike na avtobusih in drugih postajališčih, javnih sanitarij in podobnega).

**Posebnosti oblikovanja fasad**

Fasade, razen notranje/dvoriščne fasade, naj bodo oblikovane kot glavna fasada (3.4.3.5), tako da prezentirajo javne vsebine stavbe. Tako slepe kot steklene fasade so dovoljene. Slednje le brez refleksnih odbojev. Stavbno pohištvo je dovoljeno tudi v beli barvi oziroma barvah kovin. 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) ali enokapna streha (3.4.3.3.03), v intenzivnem urbanem okolju je dovoljena tudi streha tipa ravna streha (3.4.3.4). Znotraj tega naj bodo naklon strešnih površin in kolorit ter struktura kritine, usklajeni z okoliško strešno strukturo.«

**Veljavni predpisi**

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021)
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 41/04, 17/06 – ORZVO187, 20/06, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg, 84/18 – ZIURKOE, 158/20 in 44/22 – ZVO-2)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22)
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg)
- Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20 in 3/22 – ZDeb)
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1)
- Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10 in 21/18 – ZNOrg)
- Zakon o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)
- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur.list. RS, št. 57/96, 54/15)
- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS)
- Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2)
- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20)
- Zakon o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15, 40/17 in 189/21 – ZDU-1M)
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18 in 123/21 – ZPrCP-F)
- Zakon o pravilih cestnega prometa (Uradni list RS, št. 156/21 – uradno prečiščeno besedilo in 161/21 – popr.)
- Zakon o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS, št. (Uradni list RS, št. 56/08 – uradno prečiščeno besedilo, 57/08 – ZLDUVCP, 58/09, 36/10, 106/10 – ZMV, 109/10 – ZCes-1, 109/10 – ZPrCP, 109/10 – ZVoz, 39/11 – ZJZ-E, 75/17 – ZMV-1 in 10/18 – ZCes-1C)
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10 – ZCes-1 in 36/18)

- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15, 46/17, 59/18, 63/19 in 150/21)
- Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04, 59/19, 44/22 – ZVO-2 in 53/22)
- Uredba o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15, 66/18 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18)
- Uredba o odpadnih oljih (Uradni list RS, št. 24/12 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o odpadkih (Uradni list RS, št. 37/15, 69/15, 129/20, 44/22 – ZVO-2 in 77/22)
- Uredba o odlagališčih odpadkov (Uradni list RS, št. 10/14, 54/15, 36/16, 37/18, 13/21 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Uradni list RS, št. 34/08, 61/11 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2 in 75/22)
- Uredba o emisiji snovi v zrak iz malih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 46/19 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, objektov za vzdrževanje in popravila motornih vozil ter pralnic za motorna vozila (Uradni list RS, št. 10/99, 40/04 in 41/04 – ZVO-1).
- Pravilnik o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15 in 51/17)
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS, št. 1/1995 – ZStA, 59/1999 – ZTŽPUS, 52/2000 – ZGPro in 83/2005)
- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/2002, 54/2002 in 17/2014 – EZ-1)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

#### **14.2. Prikaz stanja prostora:**

Območje OPPN je umeščeno med javno potjo na severozahodni strani in železniško progo Sevnica-Trebnje na severovzhodni strani, na severni strani je stanovanjska gradnja, na južni pa nepozidano stavbno zemljišče z delavnico in poslovnim objektom

Območje urejanja je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot stavbno zemljišče, po podrobnejši namenski rabi osrednje območje centralne dejavnosti z oznako CU, enot urejanja DB19.jsm, ki je v lasti fizične osebe.

Ker namembnost gradbene enote in objekta, tipi objektov ter oblikovanje niso skladni z veljavnim OPN se v skladu z drugim odstavkom 34. člena OPN izdeluje OPPN. Sprejetje izvedbenega načrta bo omogočila investitorju pridobitev ustreznih dovoljenj.

Namen izdelave OPPN je opredelitev namembnosti načrtovanih objektov, dejavnosti, vrste gradnje, gradbene parcele, ter določitev pogojev za oblikovanje objektov in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo.

Obravnnavani OPPN načrtuje gradnjo skladiščnega objekta s poslovnimi in stanovanjskimi prostori in pomožne objekte. V ta namen je odkupil zemljišče v Dolenjem Boštanj.

Območje je opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo, predvidena je izvedba le internih priključkov na parcelo.

#### **14.3. Strokovne podlage:**

OPPN je izdelan na podlagi naslednjih strokovnih podlag:

- Dopolnilne strokovne podlage za izdelavo OPPN za gradnjo poslovno-skladiščnega objekta s stanovanjskimi prostori in pomožnih objektov – Dolenji Boštanj, št. SP 11/2022, april 2024, izdelovalca Demida arhitektura d.o.o. Prešernova ulica 1, 8290 Sevnica;
- Geodetski načrt, izdelovalca Geotel d.o.o. št. ;

#### **14.4. Obrazložitev in utemeljitev**

##### **Razlogi za pripravo OPPN so:**

- pobuda investitorja,
- racionalni izkoristek nepozidanega stavbnega zemljišča,
- pravna podlaga za izdelavo projektne dokumentacije in pridobitev potrebnih upravnih dovoljenj za gradnjo in uporabo objektov.

##### **Utemeljitev predlaganih rešitev ter lokacijskih in tehničnih pogojev:**

Na območju OPPN je pri oblikovanju novih objektov ter ureditvi zunanjih površin ustvarjena takšna kompozicija arhitekturnih in krajinskih elementov, ki je za prostor sprejemljiva.