

# OPPN ZA DEL GOSPODARSKE CONE DOLENJI BOŠTANJ -EUP DB10 (3)

številka: OPPN 14/2025  
id številka: 6569

faza : OSNUTEK ZA PRIDOBIVANJE MNENJA ZAVODA  
ZA VRSTVO NARAVE

pobudnika: MIROSLAV ŠPAN d.o.o.  
Trg svobode 9  
8290 SEVNICA  
In  
OBČINA SEVNICA  
Glavni trg 19a,  
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: november 2025

## **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 ODSTOPANJ 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**

- |                                                     |         |
|-----------------------------------------------------|---------|
| 1. Ureditvena situacija                             | M 1:500 |
| 2. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | 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

## 1.0. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

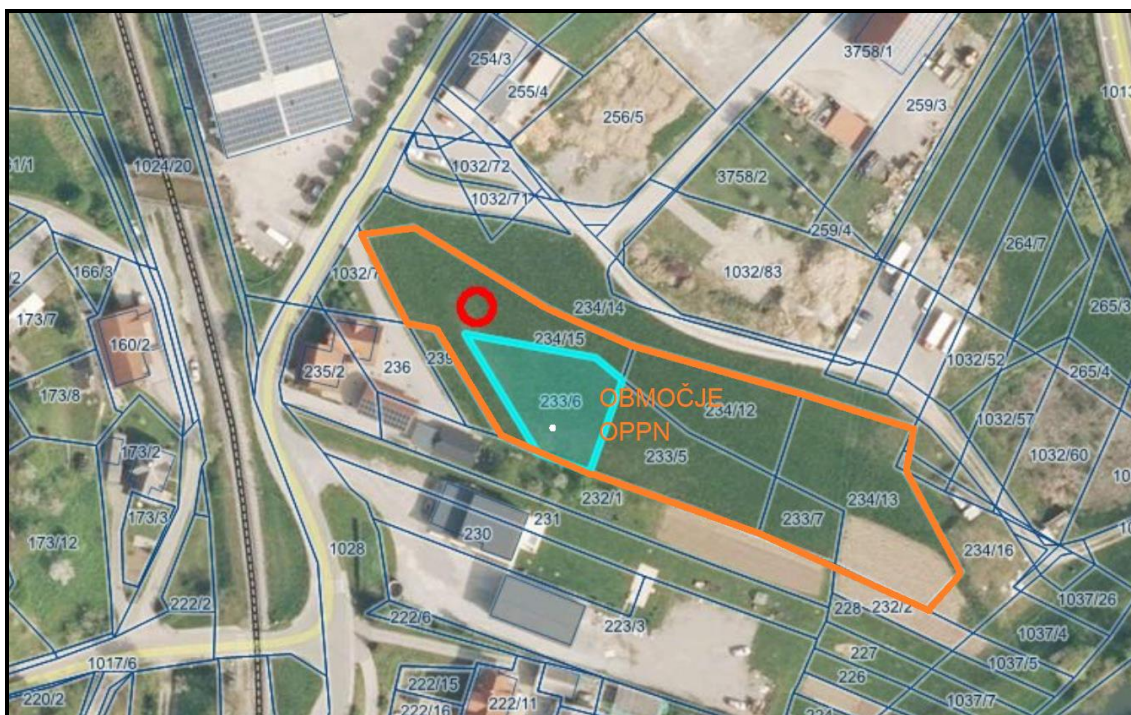
### 1.1. Uvod

Investitorja in pobudnika OPPN Miroslav Špan, zastopanje tujih firm, prodaja embalaže za jajca d.o.o., Trg svobode 9, 8290 in Občina Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica želita pripraviti pravno podlago za gradnjo objektov za centralne dejavnosti z bivanjem ter pomožne objekte, za kar je po veljavnem OPN predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

### 1.2. Meja območja OPPN

Območje meji na severni strani z načrtovano dovozno cesto, ki je v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja za sprejeti OPPN za del Gospodarske cone Dolenji Boštanj, del EUP DB10 (2) Uradni list RS, št. 89/22, lokalno cesto na zahodni strani LC št. 372342, na vzhodni strani je vodni svet reke Mirne in nepozidanim območjem na južni strani.

Območje OPPN obravnava del enote urejanja DB10.CU, velikosti 4454,00m<sup>2</sup>.



**OBMOČJE OPPN**

### 1.3. Namembnost objektov in površin

Zemljišče je v naravi travnik.

Ob severni in zahodni strani poteka cestno omrežje, na vzhodni strani je regionalna železniška proga št. 81 Sevnica-Trebnje, ob južni je nepozidano stavbno zemljišče.

Okoliška pozidava je poslovno-stanovanjska.



Pogled z lokalne ceste

### 1.4. Seznam parcelnih števil

Območje urejanja obravnava del enote urejanja DB10.CU, velikosti 4454,00m<sup>2</sup> in zajema zemljišče s parc. št. 233/6, 234/15, 234/12, 233/5, 233/7, 234/13, 264/12, k.o.1381 Boštanj.

### 1.5. Promet

Ob zahodni strani poteka asfaltirana lokalna cesta LC št. 372342 Dolenji Boštanj.

### 1.6. Komunalno energetska ureditev območja

Preko parcele poteka javno vodovodno omrežje in NN električni kabel.

## 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, ter določitev gradbenih parcel in 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, ne kategorizirane 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 je razdeljeno na tri gradbene parcele (GP1-GP3).

Znotraj gradbenih parcel je možna gradnja ene glavne stavbe ter več pomožnih stavb, razen pri gradbeni parceli GP1, kjer je dovoljena gradnja dveh glavnih stavb.

Na gradbeni parceli GP1 se v prvi fazi gradi skladiščni objekt s poslovnimi prostori kot glavne stavbe ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov. Po izgradnji prve faze se v drugi fazi gradi objekt za potrebe centralne dejavnosti z bivanjem ali proizvodni objekti s poslovnimi prostori in skladiščem.

Na gradbenih parcelah GP2-GP3 se gradijo objekti za potrebe centralne dejavnosti z bivanjem ali proizvodni objekti s poslovnimi prostori in skladišča.

Glavni objekti na gradbeni parceli GP1 se locirajo v skladu z grafično prilogo z upoštevanjem določenega odmika od sosednjih gradbenih parcel in gradbene linije. Na gradbeni parceli GP2 in GP3 se glavni in pomožni objekti oziroma vse vrste objekta locirajo znotraj gradbene meje, ki je prikazana v grafičnih prilogah.

Poleg glavnih objektov se v sklopu gradbene parcele gradijo tudi pomožne stavbe, kot so 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 1,50m. Kote manipulativnih prometnih površin se prilagajajo niveleti vozišča dovozne ceste z odstopanjem  $\pm 4\%$ .

## 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 glavnih objektih na gradbeni parceli GP1, kjer se mora objekt vsaj z vogalom dotikati gradbene linije. Dovoljena je postavitve sekundarnega kubusa izven gradbene linije, s tem da se mora upoštevati predpisani odmik od gradbenih parcel. Na gradbenih parcelah GP2 in GP3 se vse vrste objektov in parkirišča za osebna vozila z manipulacijo umestijo znotraj gradbene meje, ki je prikazana v grafičnih prilogah. Lokacije nezahtevnih in enostavnih objektov, ki niso prikazane v grafičnih prilogah, so znotraj gradbene parcele, pri čemer se upošteva predpisani odmik od gradbenih parcel. Pri postavitvi le-teh mora biti zagotovljena cona preglednosti in pridobljeno pozitivno mnenje upravljavca;
- **horizontalni gabarit:** tlorisna zasnova se določi v projekti dokumentaciji za gradbeno dovoljenje, pri čemer se upošteva faktor zazidanosti, ki znaša 0,8 in tehnološki načrt. K osnovnemu kubusu je dovoljeno dodajanje sekundarnih kubusov, ki pa po velikosti (površini) ne smejo presegati 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  $\pm 0,00m$ , 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 presegati 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  $\pm 50\text{cm}$ , ki so prikazane v grafični prilogi, s tem da se kote zunanjih manipulativnih površin prilagajajo cestnemu priključku in vzdolžnemu naklonu, ki znaša max. 4%;

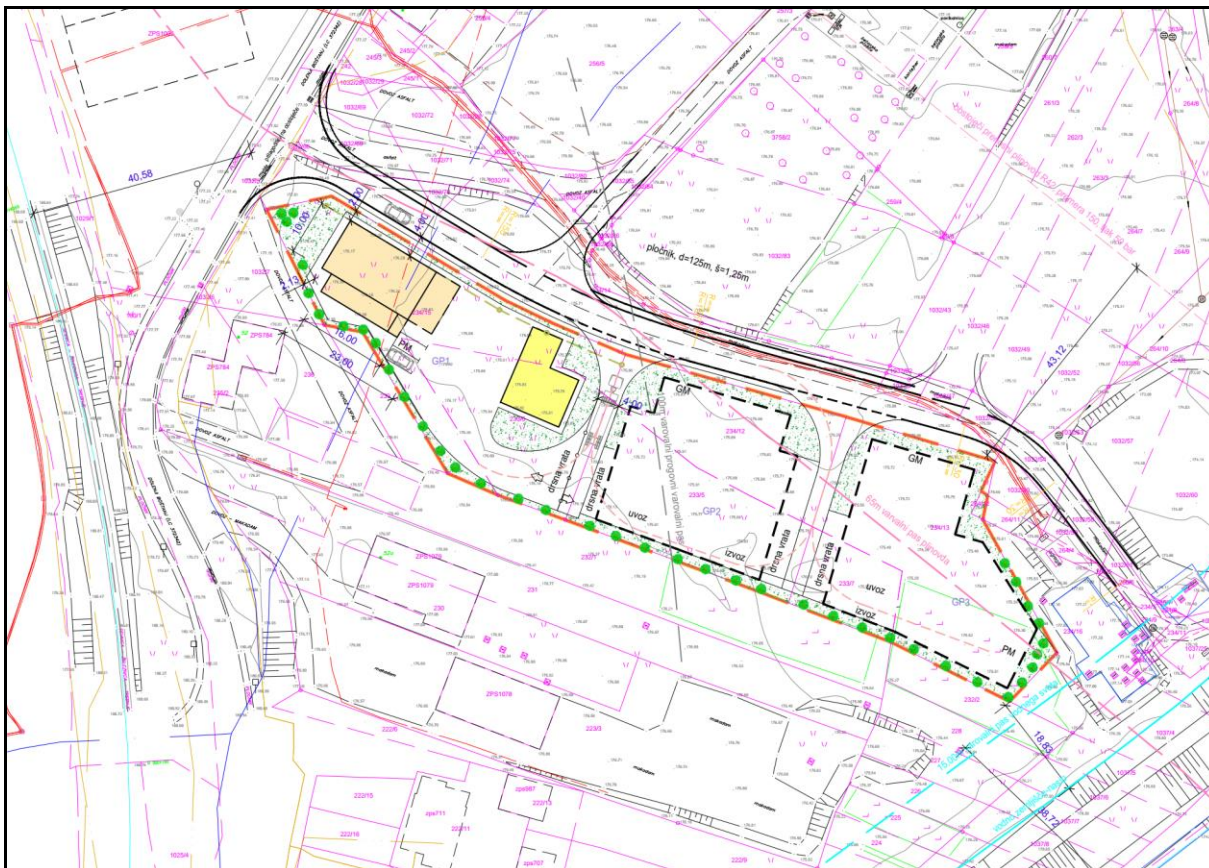
- **konstrukcija:** klasična, montažna in kombinacija klasične in montažne konstrukcije.
- **streha osnovnega in sekundarnega kubusa:** ravna, dvokapna in enokapna naklona do  $20^\circ$ . Streha nižjega naklona se skrije za fasadnim zidcem. V strehi je dovoljeno vgrajevati svetlobnike, na njo pa postaviti nižje inštalacijske elemente, ki ne presegajo 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 opornim zidom višine max. do 1,50m. Dovoljena je izvedba ograje max. višine do 2,00m, 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:** glavna objekta se gradita v dveh fazah, po grafičnih prilogah.

#### Pomožne stavbe- nezahtevni in enostavni objekti po uredbi:

- **lega objekta:** se locirajo znotraj gradbene parcele, z upoštevanjem varovalnih pasov GJI in predpisanega odmika od parcelnih mej s sosednjimi zemljišči. Pri postavitvi le-teh mora biti zagotovljena cona preglednosti in pridobljeno pozitivno mnenje upravljavca;
- **horizontalni gabarit:** po uredbi pri čemer se ne sme preseči faktor zazidanosti. Zasnovani so lahko pravokotne, kvadratne in nepravilne oblike;
- **vertikalni gabarit:** po uredi, višina pomožne stavbe ne sme presegati višine glavne stavbe;
- **konstrukcija:** klasična, montažna in kombinacija klasične in montažne konstrukcije;
- **streha:** ravna, dvokapna in enokapna naklona do  $20^\circ$ ;
- **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.



Vizualizacija gradbene parcel GP1 – objekt I. faza



## IZSEK IZ UREDITVENE SITUACIJE

|  |                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  | MEJA OBMOČJA OPPN IN VPLIVNO OBMOČJE 4454,00m <sup>2</sup>                           |
|  | GRADBENE PARCELE                                                                     |
|  | UREJENE MEJE                                                                         |
|  | DKN                                                                                  |
|  | GRADBENA LINIJA                                                                      |
|  | GRADBENA MEJA                                                                        |
|  | NOVI SKLADIŠČNI OBJEKT S PISARNIŠKIMI PROSTORI<br>TIP STAVBE - GLAVNA STAVBA         |
|  | NOVI OBJEKT ZA POTREBE CENTRALNE DEJAVNOSTI Z BIVANJEM<br>TIP STAVBE - GLAVNE STAVBE |

|  |                                         |
|--|-----------------------------------------|
|  | OGRAJE Z VHODNIMI VRATI                 |
|  | 100m VAROVALNI PROGOVNI PAS             |
|  | 65m VAROVALNI PAS PRENOSNEGA PLINOVODA  |
|  | 15m VAROVALNI PAS VODNEGA SVETA         |
|  | NOVE UTJENE POVRŠINE                    |
|  | ZELENE POVRŠINE<br>Z AVTOHTONIM DREVJEM |
|  | PARKIRNO MESTO<br>DOVOZ, VHOD V OBJEKT  |

### 3.0 NAČRT GRADBENIH PARCEL

Načrt gradbenih parcel je prikazan v grafični prilogi.

Dovoljeni odmiki objektov od parcelnih mej s sosednjimi zemljišči je 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 regionalne ceste, kjer se določi odmik po pridobitvi smernic upravljavca.

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 0,80 in je določen kot razmerje med zazidano površino in celotno gradbeno parcelo.

V območju urejanja parcele niso urejene, zato lahko pride do odstopanj v izmeri in legi novih gradbenih parcel.

### 4.0 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

I. etapa:

- dograditev komunalne in energetske infrastrukture za potrebe načrtovanega objekta.

II. etapa

- zgraditev glavnih stavb,
- hortikultura ureditev okolice objekta.

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

#### 5.1. Prometno omrežje:

Gradbene parcela se na severni strani navezujejo na načrtovano servisno cesto, ki je v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Z načrtovane servisne ceste se izvedeta cestna priključka z dovozom, ki bosta napajala dve gradbeni parceli.

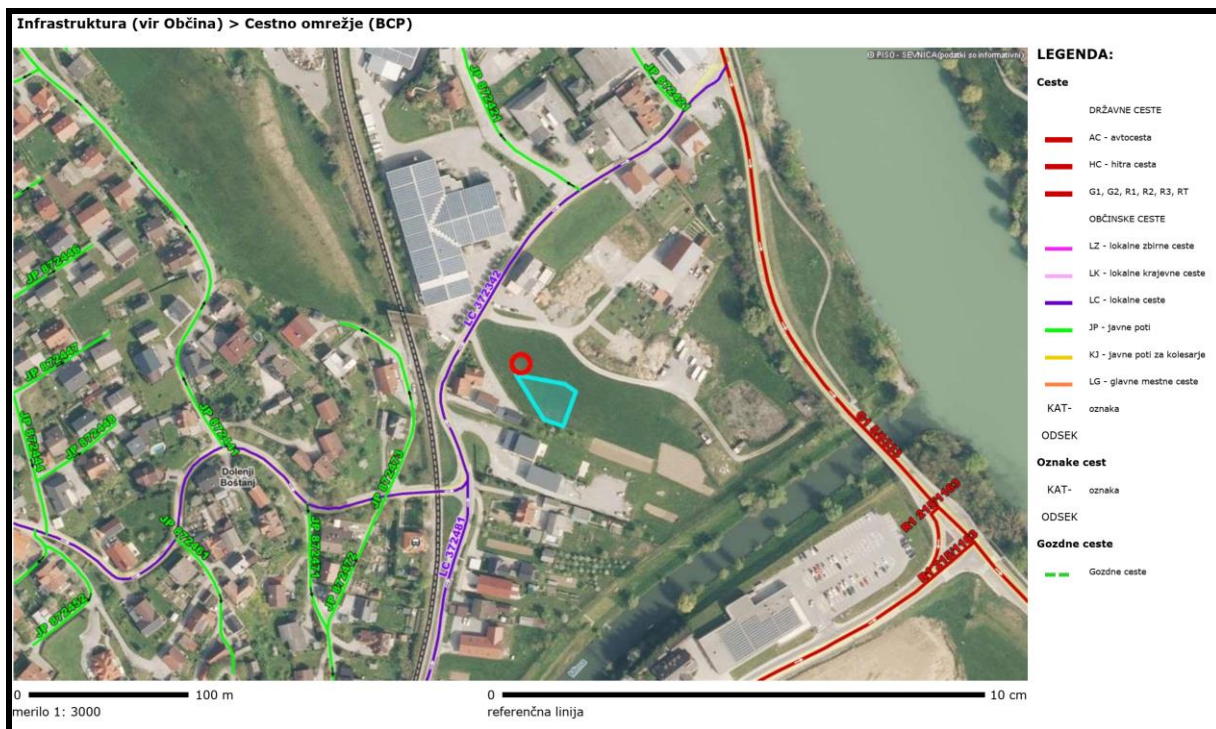
Dovoza s cestnim priključkom na servisno cesto morata imeti ustrezne zavijalne radije za tovorna vozila.

Tehnični elementi cestnega priključka na servisno cesto morajo biti v skladu z veljavno zakonodajo in tehničnimi normativi z upoštevanjem merodajnega vozila. Opremljeni morajo biti z vso predpisano vertikalno in talno prometno signalizacijo v skladu s Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremlitvi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15, 46/17, 59/18, 63/19 in 150/21).

V območju površin, potrebnih za preglednost servisne 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 ceste.

Vsa prometna infrastruktura mora biti označena s horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo.

V sklopu gradbene parcele se zagotovi ustrezno število parkirnih mest glede na vrsto dejavnosti. Načrtovane glavne stavbe morajo biti minimalno oddaljene 4,00m o vozišč načrtovane ceste, ograje pa bodo postavljene na mejo gradbenih parcel.



### Železniško omrežje:

Na zahodni strani OPPN poteka železniška proga Sevnica- Trebnje. Območje OPPN je v varovalnem progovnem pasu.

Najmanjši odmik območja OPPN od osi tira znaša 40,5m, objekt pa bo oddaljen 46,60.

### 5.2. Kanalizacijsko omrežje:

Na območju urejanja je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje.

Na območju OPPN je predvidena izvedba ločenega kanalizacijskega omrežja.

Fekalne vode se speljejo preko načrtovanega fekalnega kanala v javno kanalizacijo, končna dispozicija fekalnih vod je obstoječa čistilna naprava na Logu. Meteorne vode s streh se speljejo preko meteorne kanalizacije v predvideno ponikovalnico pod pogojem, da je možno ponikanje, za kar je potrebno pridobiti geomehansko poročilo.

Onesnažene meteorne vode z manipulativnih površin pa preko lovilca olj v omenjeno ponikovalnico.

V primeru, da ni možno ponikanje se meteorne vode speljejo v javni mešani kanalizacijski sistem preko zadrževalnika meteornih vod.

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:

Preko parcele poteka vodovodno omrežje, ki predstavlja omejitveni faktor, zato je potrebna zaščita po pogojih upravljavca JP Komunala Sevnica d.o.o.

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

Uporabnik se zaveže omogočiti upravljavcu javnega vodovoda neoviran dostop na zemljišče, po katerem poteka vodovodni priključek, za namen redne kontrole in vzdrževanja merilnega mesta, ter celotnega hišnega priključka v primeru rednih in investicijskih vzdrževalnih del.

Na vodovodnih napravah se ne sme graditi, postavljati objekte ali nasipavati material, ki bi lahko povzročil poškodbe na vodovodu ali ovirali njegovo delovanje in vzdrževanje.

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

Po območju OPPN poteka NN električno omrežje, ki predstavlja omejitveni faktor, zato je predvidena prestavitev omrežja po pogojih upravljavca.

Območje prostorske ureditve meji na severni strani z območjem za katerega je v veljavi OPPN za del Gospodarske cone Dolenji Boštanj, del EUP DB10 (2) Uradni list RS, št. 89/22. Po veljavnem OPPN je načrtovana tudi oskrba z električno energijo obravnavane prostorske enote za kar je upravljavalec Elektro Celje d.d. pridobil gradbeno dovoljenje za nezahtevni objekt.

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

Na območju gradbene parcele niso evidentirane elektronske komunikacije.

Priključitev območja na optično omrežje je možno po dograditvi elektronskih komunikacij po veljavnem OPPN za kar se pridobiva gradbeno dovoljenje.

#### **5.6. Plinovodno omrežje:**

Severno od obravnavanega območja na oddaljenosti 43,00m od območja OPPN poteka prenosni plinovod R42, MRP Sevnica- MRP Radeče (premer 150, tlak 50bar), ki je v upravljanju družbe Plinovodi d.o.o., Ljubljana, kot operaterja prenosnega sistema zemeljskega plina.

Pri nadaljnjem načrtovanju uporabe prostora in projektiranju (objekti s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo) je potrebno skladno z Zakonom o urejanju prostora upoštevati prenosni sistem zemeljskega plina z omejitvami v pripadajočem varovalnem (2x65 m) pasu in skladno z Gradbenim zakonom pridobiti mnenje oz. pogoje in mnenje operaterja k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD). V tem pasu se dela lahko izvajajo pod nadzorstvom pooblaščenca operaterja družbe Plinovodi d.o.o..

Za prenosni sistem zemeljskega plina je potrebno upoštevati Energetski zakon (EZ-1, 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) in Sistemska obratovalna navodila za prenosni sistem zemeljskega plina (Uradni list RS, št. 55/15). Za poseganja v varovalni pas prenosnega plinovoda s tlakom nad 16 bar se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št. 12/10, 45/11 in 17/14-EZ1).

#### **5.7. 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.

#### **5.8. 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 upravljavalec 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.

Na vzhodni strani teče potok Mirna, območje OPPN bo od nasipa – vodnega zemljišča oddaljeno 18,80m.

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.

Območje prostorske ureditve je v območju načrtovanega vodovarstvenega območja zato je potrebno upoštevati pri projektiranju in gradnji naslednja določila:

- obrazložitev, da v območju prostorske ureditve se ne uvaja dejavnosti, ki bi vključevale uporabo, predelavo, proizvodnjo, skladiščenje in prevažanje nevarnih oziroma škodljivih snovi za vode. Za gradnjo v PZI projektni dokumentaciji bo vključen Program posebnih zaščitnih ukrepov. S temi ukrepi morajo biti pred začetkom del seznanjeni vsi izvajalci in upravljalec vodnega vira oziroma izvajalec gospodarske javne službe za oskrbo s pitno vodo;
- v času gradnje in med izvajanjem dejavnosti je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne in površinske vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Zaradi tega mora projektna dokumentacija vsebovati:
  - Program posebnih zaščitnih ukrepov v primeru razlitij nevarnih snovi ali snovi škodljivih za vode,
  - obvezo za seznanitev izvajalcev predvidenega posega in upravjalca vodnega vira s Programom posebnih zaščitnih ukrepov ukrepanja v primeru razlitja,
  - obvezo, da je Program posebnih zaščitnih ukrepov sestavni del PZI in Projektne naloge za razpis za izvedbo del;
- Projektna dokumentacija mora vsebovati oceno srednje in najvišje pričakovane gladine podzemne vode na območju obravnavanih posegov. Na podlagi tega naj se izrecno

ugotovi, ali kateri od predvidenih posegov sega pod najvišjo ali pod srednjo gladino podzemne vode in ali so za gradnjo v takih pogojih predvideni ustrezni geotehnični ukrepi;

- V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti izrecno prikazano, v kakšni meri (s kakšnim učinkom) in kako bo pri načrtovanem posegu zagotovljeno zadrževanje in čim bolj razpršeno odvajanje padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin. Pri tem naj se izrecno navede, kakšne bodo količine odvečne vode, ki je ni možno ponikati ali razpršeno odvajati, ampak jo je treba odvesti v padavinsko kanalizacijo ali izjemoma v mešan sistem.

## **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 energetske 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 OPPN 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 dovoljenj ravnih, 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 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.

#### **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.

#### **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.

## **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 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 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.

V skladu z 128.členom (ZUreP-3) je za izdelavo OPPN pridobljeno mnenje št. 3563-0408/2025-2 z dne 13.10.2025 Zavoda RS za varstvo narave v katerem navaja, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

## **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.

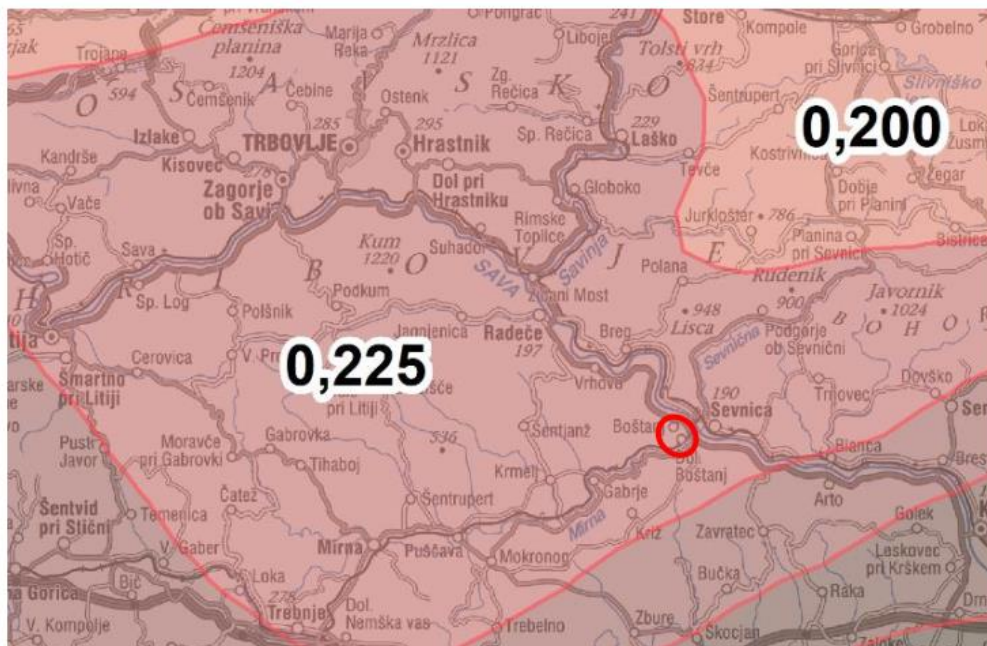
Vsi posegi v območju urejanja morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni skladno z geomehanskim poročilom.

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

### **9.3. Potres:**

Po karti »Potresna nevarnost Slovenije - projektni pospeški tal« (2021), ki upošteva povratno dobo potresov 475 let, spada obravnavano področje v območje z vrednostjo projektnega pospeška tal  $a_g = 0,225 \times g$

(vir: [https://potresi.arso.gov.si/doc/dokumenti/potresna\\_nevarnost/Karta\\_potresne\\_nevarnosti\\_2021.jpg](https://potresi.arso.gov.si/doc/dokumenti/potresna_nevarnost/Karta_potresne_nevarnosti_2021.jpg))



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 0,225 x g 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 moten promet intervencijskih vozil.

Za morebitno gašenje požara je načrtovano zunanje hidrantno omrežje.

## 10.0. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI 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.

Obravnavano območje je znotraj območja osrednjih centralnih dejavnosti z bivanjem, ki še meji z lokalno cesto in vodnim svetom reke Mirne.

Obstoječa zazidava že vključuje podobne tipe objektov, kar pomeni, da bo novi poseg komplementaren in ne bo povzročil prostorskih neskladij. Gre za dejavnost, ki se v celoti navezuje na okoliško pozidavo, oziroma načrtovani objekti ne vnašajo v prostor novih dejavnosti gre za širitev obstoječih.

Novi objekti bodo nadaljevali značilnosti okolja-kombinacijo, delavnic, skladišča in stanovanja, kar prispeva k mešani rabi in živahnosti prostora.

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 Odstopanj 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 odstraniti začasne 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 |
| 2. | Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1:500 |

## 14. 0. SEZNAM PRILOG

### 14.1. Pravna podlaga:

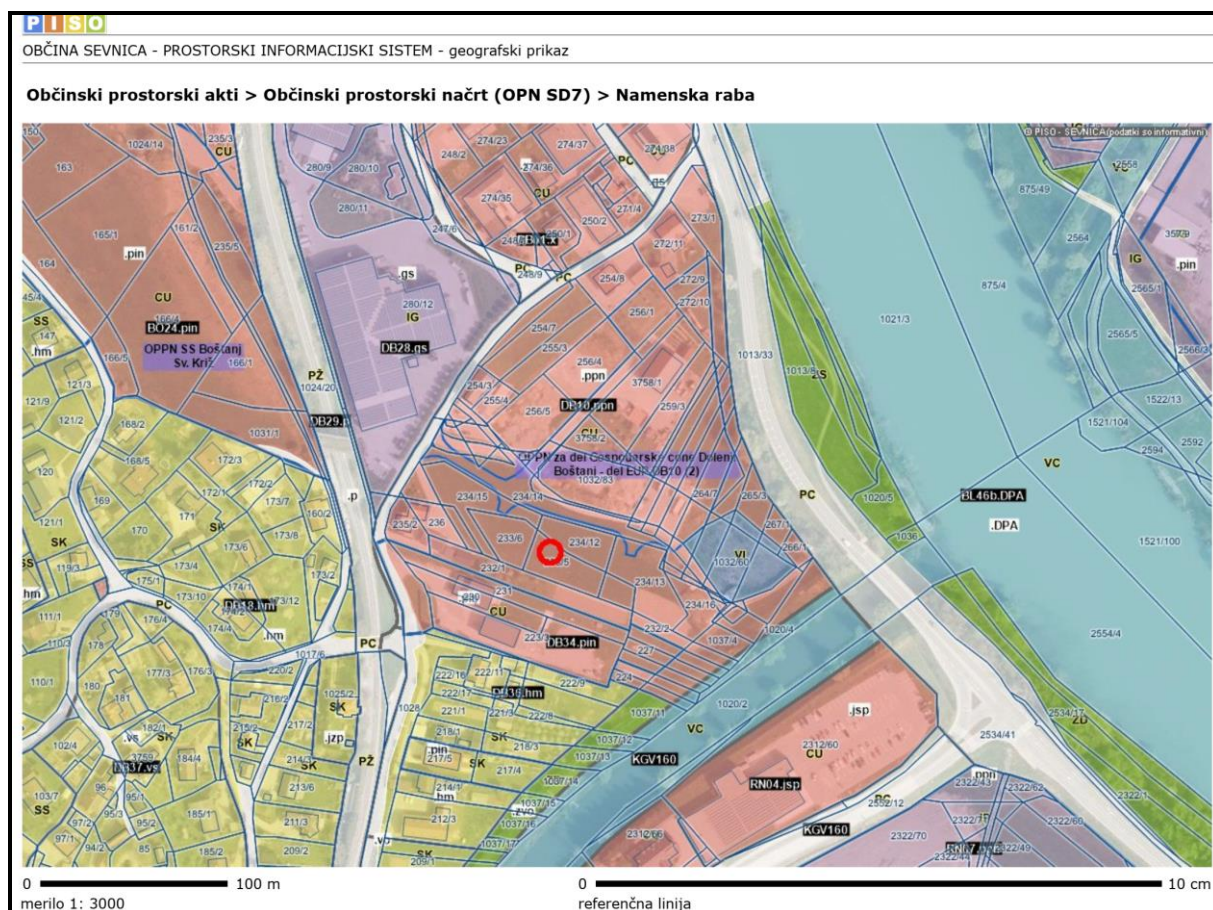
Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati:

- 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, 23/22 popr., 125/22, 58/23, 121/23 in 39/24).

### 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: DB10.ppn.



## 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

### 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 poseljitveno 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 ustrežno razvitostjo centralnih dejavnosti za potrebe zalednih naselij.«.

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

»(usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenojo)

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 prenove 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 prenoviti 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 prenove. Nadalje je mogoče zagotavljati usmerjeno prenovo skozi podrobnejša določila prostorsko izvedbenih pogojev. Proces prenove je mogoče spodbuditi tudi s povečanjem privlačnosti 19 prostora za poselitev z novogradnjami stanovanj v okviru novih poselitvenih zmogljivosti, ki omogočijo prenovo ali izgradnjo javne gospodarske infrastrukture in posredno spodbudijo proces prenove 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 enovitosti krajine streh, orientacije slemen, usklajenosti naklonov streh in vrste ter barve kritin, - razvojem meja naselij v skladu z ugotovljenimi zakonitostmi izvirne 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 zaključnem 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:**

Pri izdelavi OPPN se upoštevajo usmeritve, ki so citirane v spodaj navedenih členih.

- prvi odstavek 34. člena:

»(usmeritve za OPPN)

(1) Na območjih, za katere je predvidena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), veljajo do njegovega sprejetja načeloma splošna merila tipa GE z oznako .ppn (85. člen), posebna merila iz specifikacije EUP (100. člen). Za njegovo izdelavo pa so glede koncepta, namena, obsega in načrtovanih zmogljivosti obvezne grafične opredelitve in usmeritve (101. člen odloka).

(6) V primeru, da se izdeluje OPPN le za del predvidenega območja, morata biti novo območje in ostanek funkcionalno zaokrožena, ostanek pa ne sme biti manjši od 0,5 ha. Ob pričetku pa morajo biti izdelane dopolnilne strokovne podlage za celotno območje predvidenega OPPN - z izdelano rešitvijo za prometno in gospodarsko javno infrastrukturo ter programom opremljanja zemljišč.

- deveti in petdeseti odstavek 101. člena:

»(usmeritve za izdelavo predvidenih OPPN)

(9) OPPN 14-02: Gospodarska cona Dolenji Boštanj I

Za potrebe dejavnosti centralnih dejavnosti z bivanjem ter proizvodnje se zagotavljajo prostorske možnosti za širitev obstoječe gospodarske cone in aktiviranje nepozidanih stavbnih zemljišč poslovno trgovskega in storitvenega dela Boštanja. Vzpostavi se nova mreža javnega prostora, uvozov in priključevanja na GJI na osnovno notranjo strukturno os, ki naj bo orientirana v smeri SZ-JZ. Vzdolž obstoječe dovozne ceste naj se umesti kakovostna urbana struktura s prepletom dejavnosti (vsebine terciarnega sektorja - storitve, trgovina ...). V zalednem delu naj se umestijo objekti za proizvodnjo, delavnice, skladišča ipd. Stavbne strukture srednjega in večjega merila (poslovne stavbe in objekti za proizvodnjo) z ravnimi strehami in enostavnimi linijami se umeščajo na enotnih gradbenih linijah. Stavbna struktura naj bo široka do največ 30,0 m; razmerje širine:dolžini naj bo 1:2. Vertikalni gabarit lahko obsega K+P, s pritličjem na koti do največ 0,5 m nad terenom. Etažna višina pritličja je lahko do 4,5 m. Venec stavbe naj bo pri stavbni strukturi manjšega velikostnega merila na višini 5,0 m, pri kubusu največjega merila pa na višini 7,0 m. Streha naj bo ravna oziroma z minimalnim naklonom. Na strehi so dovoljeni svetlobni pasovi s kupolami. Pri obdelavi fasad naj se prednostno uporabljajo fasadni elementi nevtrálnih barv in tekstur (plašči iz pranege betona - kulir) v kombinaciji s steklenimi fasadami. Ob vodotoku Mirna naj se ohranja nepozidan pas zelenih površin.

(50) Velikost območij prostorskih ureditev s predvidenimi OPPN:

| Oznaka OPPN       | Površina (ha) | Oznaka OPPN | Površina (ha) | Oznaka OPPN | Površina (ha) | Oznaka OPPN | Površina (ha) |
|-------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| OPPN-3-01         | 1,02          | OPPN-40-05  | 1,79          | OPPN-62-01  | 0,84          | OPPN-89-01  | 3,90          |
| OPPN-4-01         | 4,07          | OPPN-40-06  | 1,23          | OPPN-63-01  | 1,53          | OPPN-89-02  | 1,91          |
| OPPN-4-04         | 4,63          | OPPN-40-08  | 2,00          | OPPN-74-01  | 6,12          | OPPN-89-03  | 2,81          |
| OPPN-5-04         | 14,74         | OPPN-45-01  | 6,05          | OPPN-76-02  | 4,40          | OPPN-91-01  | 2,07          |
| OPPN-5-05         | 1,07          | OPPN-45-03  | 14,62         | OPPN-81-02  | 6,37          | OPPN-91-02  | 1,62          |
| OPPN-6-01         | 2,40          | OPPN-46-01  | 2,91          | OPPN-81-03  | 6,23          | OPPN-91-03  | 1,14          |
| OPPN-11-01        | 1,05          | OPPN-46-02  | 6,00          | OPPN-81-04  | 2,30          | OPPN-91-04  | 3,57          |
| OPPN-12-01        | 1,58          | OPPN-46-03  | 3,32          | OPPN-81-05  | 1,74          | OPPN-91-05  | 3,09          |
| <b>OPPN-14-02</b> | 5,72          | OPPN-46-05  | 1,98          | OPPN-81-06  | 3,26          | OPPN-94-01  | 7,53          |
| OPPN-18-01        | 0,84          | OPPN-50-01  | 2,06          | OPPN-81-08  | 0,55          | OPPN-100-02 | 4,33          |
| OPPN-27-01        | 1,38          | OPPN-50-02  | 1,93          | OPPN-81-09  | 7,89          | OPPN-100-04 | 3,73          |
| OPPN-32-01        | 15,36         | OPPN-51-01  | 2,13          | OPPN-81-10  | 3,09          | OPPN-100-05 | 0,46          |
| OPPN-39-01        | 1,33          | OPPN-56-01  | 16,58         | OPPN-81-13  | 0,83          | OPPN-106-01 | 7,57          |
| OPPN-40-02        | 5,11          | OPPN-57-01  | 1,31          | OPPN-81-14  | 8,53          | OPPN-107-01 | 7,98          |
| OPPN-40-04        | 5,04          | OPPN-59-01  | 0,44          | OPPN-86-01  | 2,27          | OPPN-113-02 | 3,16          |

### Veljavni predpisi

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3C (Uradni list RS, št. 75/25)
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-2)(Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24 in 21/25 – ZOPVOOV)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE)
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE)
- 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, 3/22 – ZDeb, 105/22 ZZNŠPP in 18/23 ZDU-10)
- Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25)
- Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 117/22 in 57/25)
- 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)
- Energetski zakon (EZ-2) (Uradni list RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOEE-A)
- 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 (ZV-1) (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US)
- Zakon o elektronskih komunikacijah (ZEKom-2) (Uradni list RS, št. 130/22, 18/23 – ZDU-10 in 40/25 – ZInfV-1.
- Zakon o cestah (ZCes-2) (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE 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 ZVCP-1 (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, št. 91/05, 26/06, 109/10 – ZCes-1, 36/18 in 132/22 – ZCes-2)
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 26/24, 30/24 – popr. in 22/25)
- 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 varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15, 12/17 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. 77/22, 113/23 in 13/25)
- 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. 6 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22)
- 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, 44/22 – ZVO-2 in 21/25 – ZOPVOOV)
- Pravilnik o pitni vodi (Uradni list RS, št. 1 19/04, 35/04, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17 in 61/23)
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS, št. 1/95 – ZSta, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1)
- 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 meji na severni strani z načrtovano dovozno cesto, ki je v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja za sprejeti OPPN za del Gospodarske cone Dolenji Boštanj, del EUP

DB10 (2) Uradni list RS, št. 89/22, lokalno cesto na zahodni strani LC št. 372342, na vzhodni strani z vodnim svetom reke Mirne in nepozidanim območjem na južni strani s stanovanjskim 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 DB10.ppn, ki je v lasti pravnih oseb.

Ker je po veljavnem OPN za obravnavano enoto urejanja predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, je potrebna izdelava in sprejetje izvedbenega načrta, ki bo pravna podlaga za 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.

Na območju OPPN se načrtujejo gradnja objektov za potrebe centralne dejavnosti z bivanjem ali proizvodni objekti s poslovnimi prostori in skladišča.

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:

- Strokovne podlage za izdelavo OPPN za del GC Dolenji Boštanj -EUP db10 (3), ŠT. sp 16/2024, oktober sos24;
- Geodetski načrt, izdelovalca Geotel d.o.o. št. G62-06/2025 z dne 26.6.2025;

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

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

- pobuda investitorjev,
- racionalni izkoristek nepozidanega stavbnega zemljišča,
- podpora lokalnem gospodarstvu, ker se omogoča razvoj manjših podjetij in obrti, ki pogosto potrebujejo možnost bivanja v neposredni bližini delovanja. Možnost bivanja v objektu zmanjšuje potrebo po dnevni mobilnosti in podpira manjšo odvisnost od avtomobilskega prometa,
- 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.

Predvideni objekti bodo zasnovani skladno z arhitekturnimi značilnostmi in merilu okoliških objektov.