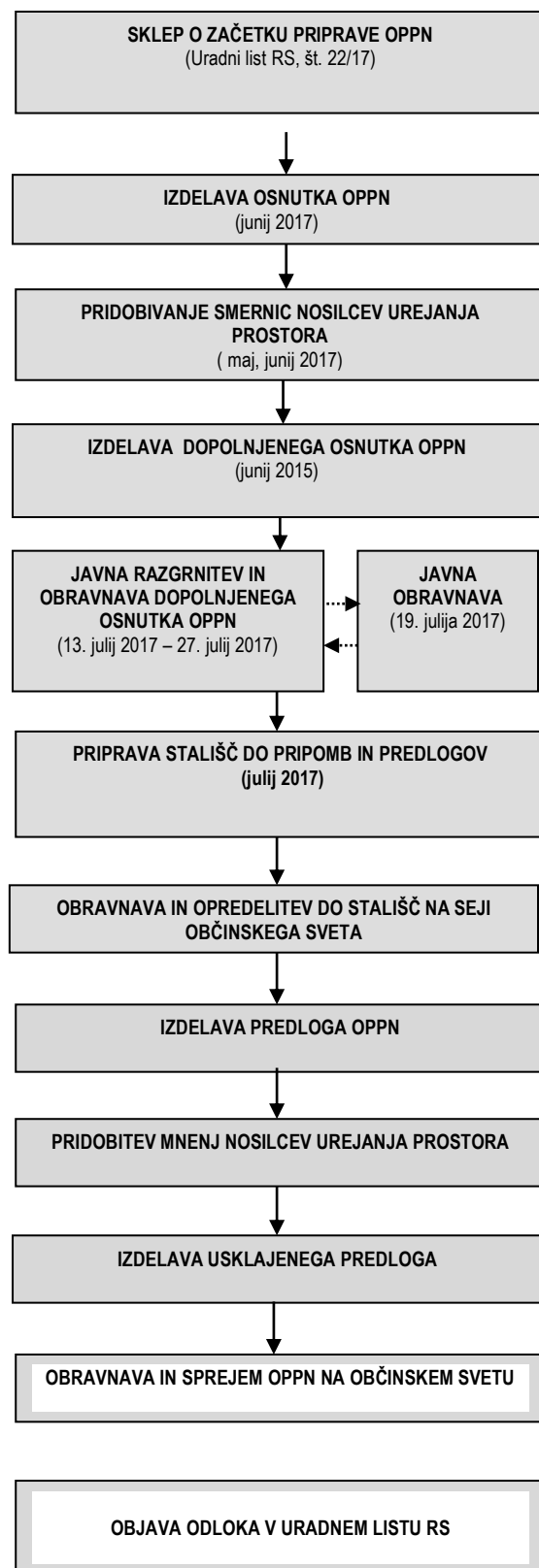


## POSTOPEK SPREMENB IN DOPOLNITEV ZN INDUSTRIJSKE CONE-OBMOČJE IV



## B. RAZLOGI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Razlog za začetek postopka priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta (v nadaljnjem besedilu SD ZN-območje IV), izhaja iz pobude investitorja – lastnika zemljišč, ki želi na tem območju zgraditi samopostrežno montažno avtopralnico in poslovno stanovanjska objekta.

## C. PREDMET IN NAMEN PROSTORSKE UREDITVE

Predmet SD ZN-območje IV je priprava in podrobno oblikovanje meril, pogojev in ukrepov ter prostorskih rešitev, na podlagi katerih bo mogoča kvalitetna umestitev samopostrežne montažne avtopralnice in poslovno stanovanjskega objekta v prostor z ureditvijo pripadajočih funkcionalnih površin in ureditev potrebne komunalne, energetske, telekomunikacijske in prometne infrastrukture.

Namen SD ZN-območje IV je določitev usmeritev v zvezi s posegi v prostor, vrste možnih posegov v prostor ter pogojev za njihovo izvedbo.

SD ZN-območje IV je podlaga za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj.

## D. OBMOČJE UREDITVE

Območje OPPN obsega površino v izmeri 6,019m<sup>2</sup> in vključuje naslednje parcelne številke: 145/2, 2, 4, 5/2 in 5/1, vse v k.o. Šmarje.

Na severni strani območja poteka železniška proga Trebnje-Sevnica, na vzhodni in jugovzhodni strani poteka lokalna cesta, na severozahodni in jugozahodni strani so zemljišča na katerih se predvideva pozidava s poslovno stanovanjskimi objekti. Trenutno so površine v kmetijski rabi.

## E. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

### Arhitektonsko in krajinsko oblikovanje:

Na območju SD ZN-območje IV je pri oblikovanju novih objektov ter ureditve zunanjih površin potrebno ustvariti takšno kompozicijo arhitekturnih in krajinskih elementov, ki so za prostor sprejemljive in je nadaljevanje območja v njegovi morfologiji.

### Objekti:

#### Ureditveno območje samopostrežna montažna avtopralnica

##### Lega objekta:

Na skrajnem delu jugozahodnega dela parcel št. 145/2, 4 in 2 vse k.o. Šmarje je predvidena gradnja samopostrežne montažne avtopralnice z manipulativnimi površinami.

Na jugovzhodnem delu objekta se izvede uvozni in izvozni priključek na predvideno dovozno cesto. Iz jugozahodne strani pa se iz predvidene dovozne ceste predvideni uvozi do pralnih boksov. Komunikacijsko se bo območje predvidene avtopralnice preko nove dovozne ceste navezovalo na vzhodni strani na obstoječo javno cesto.

##### Horizontalni in vertikalni gabarit:

Tloris objekta je pravokotne oblike. Tlorisne dimenzije:

- pralni boksi 6,80m x 30,50m
- sesalni boksi 5,00m x 32,50m

Objekt je pritličen. Etažna višina objekta izhaja izključno iz funkcije objekta in se ji prilagaja. V okviru gradbene parcele naj faktor zazidanosti ne presega 0,7 in naj ima vsaj 10% zelenih površin.

Konstrukcija: montažna, betonska, jeklena ali klasično zidana.

Kota manipulativnih površin: se prilagaja raščnemu terenu oziroma predvidenemu uvoznemu – izvoznemu priključku iz dovozne ceste.

##### Arhitekturni elementi objekta:

Oblikovanje arhitekturne podobe objekta je sodobnejše.

Streha: ravna streha

Kritina: pločevina.

Fasada: Finalna obdelava fasad pločevina v nevtralnih barvnih tonih, ki naj bodo v mat izvedbi.

##### Zunanja ureditev:

Manipulativne površine se tlakujejo ali asfaltirajo. Ostali del parcele se hortikulturno uredi. Za ureditev okolice novih objektov je potrebno izdelati načrt krajinske arhitekture, ki bo v čim večji meri ohranil avtohtono listopadno drevnino ter ozelenil okolico novih stavb.

#### Ureditveno območje poslovno stanovanjskega objekta

##### Lega objekta:

Na skrajnem delu severovzhodnega dela parcel št. 145/2, 4 in 2 vse k.o. Šmarje je predvidena gradnja poslovno stanovanjskega objekta. Lega objektov je razvidna iz situacije ureditve. Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati, da je lahko poslovno stanovanjski objekt predviden kot kompleks dveh med seboj povezanih pravokotnih mas. Medsebojne povezave naj bodo nevtralne oblikovane, v smislu povezovalnih transparentnih hodnikov in podobno. Med objekti je potrebno načrtovati avtohtono zasaditev. Uvozno izvozni priključek k poslovno stanovanjskemu objektu se bo določil z izdelavo projektne dokumentacije in bo iz severovzhodne strani, kjer poteka predvidena dovozna cesta. Komunikacijsko se bo območje poslovno stanovanjskega objekta navezovalo preko nove dovozne ceste na vzhodni strani na obstoječo javno cesto.

##### Horizontalni in vertikalni gabarit:

Tlorisni gabarit objekta mora biti pravokotnega tlorisa v razmerju stranic 1:1,2 do 1:2, pri čemer širina objekta ne sme presežati najširšega objekta v neposredni bližini oz. območju cerkve. Višinski gabarit ne sme presežati višinskega gabarita najvišjega stanovanjskega objekta v neposredni bližini. V okviru gradbene parcele naj faktor zazidanosti ne presega 0,7 in naj ima vsaj 10% zelenih površin.

Konstrukcija: montažna ali klasično zidana.

Kota pritličja: se prilagaja raščnemu terenu oziroma predvidenemu uvoznemu – izvoznemu priključku iz ceste.

##### Arhitekturni elementi objekta:

Odprtine morajo biti simetrično razporejena po površini pročelja, oblika odprtin je lahko glede na namembnost objekta tudi v modernih steklenih izvedbah.

Streha: Objekt mora biti zaključen s simetrično dvokapnico, katere sleme mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Naklon strehe je 38°- 42°.

Kritina: po barvi in teksturi oblikovno prilagojena prevladajoči kritini v ožjem prostoru.

Fasada: Finalna obdelava fasad mora biti klasični omet obdelan v nevtralnih barvnih tonih (ubito bela ali pastelno peščen odtonek).

##### Zunanja ureditev parceli:

Manipulativne površine se tlakujejo ali asfaltirajo. Ostali del parcele se hortikulturno uredi. Za ureditev okolice novih objektov je potrebno izdelati načrt krajinske arhitekture, ki bo v čim večji meri ohranil avtohtono listopadno drevnino ter ozelenil okolico novih stavb.

#### Pomožni objekti:

Znotraj gradbene parcele je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno na podlagi veljavne Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje izjemoma dopustna s predhodnimi kulturnovarstvenimi pogoji in soglasjem pristojne enote ZVKDS. Gradnja manj zahtevnih in enostavnih objektov

vključno z osnovnim objektom ne sme preseči faktorja zazidanosti 0,7. V okviru gradbene parcele naj bo vsaj 10% zelenih površin. Medsosedske ograje za ograjevanje parcele do max. višine 1,80m so lahko postavljene do posestne meje zemljiških parcel tako, da ne posegajo na sosednja zemljišča razen v primerih, ko je sosednje zemljišče javna cesta in je potrebno upoštevati predpise s področja varnosti v cestnem prometu.

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

### Prometno omrežje:

Območje se nahaja v varovalnem pasu Slovenskih železnic na levi strani železniške proge št. 81, Sevnica Trebnje od železniškega km 0+660 do 0+750. Odmik objektov in naprav mora biti 12,00m od osi skrajnega tira, odmik infrastrukturnih in komunalnih vodov pa mora biti min. 8,00m od osi skrajnega tira železniške proge. Prometno se bo območje SD ZN-območje IV preko nove dovozne ceste navezovalo na vzhodni strani na obstoječo javno cesto JP 594281Hermanova. Izvede se razširitev javne poti št. 594281 Hermanova, od priključka na lokalno cesto št. 373071 nadvoz-Savska-žel. prehod do predvidenega priključka dovozne ceste, desno za širino vozišča 5,00m+bankina, z vsemi potrebnimi dodatnimi ukrepi (zaščita oz. prestavitve komunalnih vodov in CR ter ureditev obcestja). Os cestnega priključka se izvede pravokotno na os vozišča ceste in je širine 5,00m s priključnima radijema 2,00m levo in desno. Priključek se utrdi za pričakovano vozno obremenitev. prečni sklon priključka se prilagodi niveletni vozišča ceste. Priključek se opremi s prometno signalizacijo »Ustavi«. V okolici ceste in javnih površin ni dovoljeno postavljati objektov, ograj, opornih zidov, nasipov ali saditi rastline, ki bi karkoli poslabšale preglednost ceste in priključkov. ovirale promet oziroma poškodovale ali poslabšale urejenost ceste.

Na obravnavanem območju je potrebno predvideti zadostno število parkirnih mest in sicer:

- 1 PM 20m<sup>2</sup> prodajnih površin,
- 1 PM na 4 sedeže v restavraciji,
- 1 PM 40m<sup>2</sup> pisarniških površin
- 1 PM na stanovanje.
- pri samopostrežni avtopralnici se pred vsakim pralnim boksom predvidi parkirno mesto za čakajoče uporabnike avtopralnice.

Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji od upravljavca ceste za priključevanje in gradnjo v varstvenem pasu lokalne ceste ter železnice. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljalcem.

### Kanalizacijsko omrežje:

Na obravnavanem območju je že izveden mešan sistem kanalizacije v vodotesni izvedbi. Priključevanje meteorne in fekalne kanalizacije na obstoječ mešan sistem kanalizacije se izvede pod pogoji JP Komunala d.o.o. Sevnica. Obstoječa kanalizacija poteka na jugozahodni strani. Meteorne vode z obravnavanega območja (objekta in manipulativnih površin) se preko predvidenih peskolovov, lovilcev olj, zadrževalnega bazena meteornih vod in predvidene meteorne kanalizacije speljejo v obstoječo javno kanalizacijo. Vgrajeni lovilec olja mora ustrezati standardom EN 858-2. Obvezna je priključitev objektov na javno fekalno kanalizacijo Odvajanje in

čiščenje padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. list RS, št. 98/2015), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. L. RS št. 64/2012, 64/2014 in 98/2015). Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji upravljavca za priključek na kanalizacijsko omrežje. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo je po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

#### **Vodovodno omrežje:**

Na območju je možna priključitev na javno vodovodno omrežje, pod pogoji JP Komunala d.o.o. Sevnica. Obstoječi cevovod vodovodnega omrežja poteka na jugozahodni strani obravnavanega območja. Za oskrbo s požarno in pitno vodo se v soglasju z upravljavcem po potrebi predvidi dograditev obstoječega vodovodnega omrežja za potrebe nadaljnje gradnje. Lokacija vodomernega jaška mora biti usklajena z upravljavcem vodovoda. Praviloma se nahaja na nepovoznih površinah v neposredni bližini objekta. Jašek mora biti dostopen upravljavcu vodovoda. Zasnovo vodovodnega in hidrantnega omrežja je potrebno projektno obdelati v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji za priključek pridobiti soglasje upravljavca vodovodnega omrežja k projektni dokumentaciji. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

#### **Električno omrežje:**

Na obravnavanem območju potekajo NN kablovodi, ki jih je potrebno upoštevati kot omejitvene faktorje pri umestitvi objektov v prostor. Energijo za napajanje objektov 3x50A in moči 35kW v območju urejanja je možno zagotoviti iz TP Sevnica žaga: 037 ali iz TP Sevnica Lidl: 1008(tuja). Investitor se bo v fazi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja odločil za najbolj ustrezno ter racionalnejšo rešitev. Osvetlitev območja urejanja se izvede s svetilkami na drogovih in reflektorji, ki se montirajo na fasado objektov. Pri projektiranju predvidenih objektov je potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije in pri gradnji upoštevati pogoje iz soglasja za priključitev objekta. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji od upravljavca Elektro Celje d.d., OE Krško. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

#### **Plinovodno in toplovodno omrežje:**

Na območju prostorske ureditve ni evidentirano plinovodno omrežje.

#### **TK omrežje:**

Na območju urejanja ni evidentirano TK omrežje. Za predvidene pozidave znotraj ZN je potrebno izvesti novo telekomunikacijsko omrežje z navezavo na najbližji TK kabelski jašek ZK kabelske kanalizacije Telekom Slovenije. V primeru, da se izvede telekomunikacijsko omrežje v telekomunikacijskih kabelskih ceveh in jaških

ne smejo potekati vodi drugih komunalnih naprav brez soglasja Telekom Slovenije d.d.. Za trase novih telekomunikacijskih vodov se predvidi kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110mm ali 125mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50mm. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji od upravljavca TK omrežja. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

#### **Kabelsko komunikacijski sistem (KKS):**

Na območju urejanja ni evidentiran kabelsko komunikacijski sistem. V primeru, da bo investitor v fazi projektne dokumentacije potreboval širokopasovno povezavo za potrebe interneta, telefonije in videonadzora pa ima na voljo priključno mesto na parcelnih št. 7/7, 7/5 in 5/1 k.o. Šmarje oziroma hišnih št. 8 ali 10. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte si morajo posamezni investitorji pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji od upravljavca KKS omrežja. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

#### **Odpadki:**

Odjemna mesta odpadkov ne smejo biti vizualno izpostavljena in morajo biti postavljena v zato namenjen servisni prostor znotraj objekta. V primeru umestitve odjemnih mest na zunanje površine, le te ne smejo biti na vizualno izpostavljenih mestih in morajo biti krajinsko urejena. Komunalne odpadke je potrebno odvažati na odlagališče komunalnih odpadkov. Tip in velikost zabojnika določi upravljavec odvoza odpadkov. Dostop do zabojnikov mora biti vedno dostopen specialnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov. Vsi koristniki odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu z odlokom, veljavnim na območju Občine Sevnica.

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

#### **Požar:**

Za zagotovitev požarne varnosti bo zgrajeno hidrantno omrežje. Zaščita pred širjenjem požara med objekti, kjer ni možno zagotoviti požarnovarnostnega odmika oziroma med prostori različne namembnosti, se izvede s protipožarnimi zidovi (zidovi brez odprtin), v primeru eventualnih odprtin morajo biti le-te izdelane iz ognjeodpornega materiala.

V primeru požara je omogočen dostop gasilskim vozilom neposredno do objektov. Potrebno je zagotoviti dovolj delovnih površin za intervencijska vozila. Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu – zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu – študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

#### **Potres:**

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila za potresno odporno gradnjo EC8. Ureditveno območje obravnavanega občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na območju, ki je na podlagi Ocene potresne ogroženosti RS, marec 2006 (Ministrstvo za okolje in prostor – ARSO, Vojkova 1b, Ljubljana) uvrščeno v VIII. stopnjo MCS s

pospeškom tal 0,175g, kar mora biti upoštevano v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Vsi posegi v območju prostorske ureditve morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni z upoštevanjem geološkega – geotehničnega poročila. V nobenem primeru se ne sme spuščati meteorne in drenažne vode nekontrolirano po terenu.

#### **Zaščitni ukrepi:**

Skladno s predpisi s področja graditve zaklonišč ni potrebno predvideti zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvovanji. Ureditveno območje obravnavanega občinskega podrobnega prostorskega načrta leži v bližini vodotoka Sava in leži v razredu preostale poplavne nevarnosti. Na območju OPPN prav tako ni visoke podtalnice, erozivnosti in plazovitosti terena.

Parcelacija, oziroma določitev funkcionalnih zemljišč – oziroma gradbenih parcel v SD ZN-območje IV ni predpisana. Dovoljuje se združitev in delitev parcel. V grafičnem delu so v ureditvenem območju predvideni objekti locirani na sedanje lastniško stanje parcel.

Faktor zazidanosti znaša največ 0,7. V okviru funkcionalnega zemljišča-gradbene parcele naj bo vsaj 10% zelenih površin. Predviden odmik objektov od parcelnih mej je 4,00m. Dovoljeni so manjši odmiki ob pridobitvi soglasja lastnika sosednjega zemljišča in ob upoštevanju zdravstvenih, tehničnih, požarnovarstvenih smernic in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Novi gradbeno inženirski objekti(cesta, parkirišča, manipulacijske površine, ograja, oporni zidovi, vodovod, kanalizacija, elektrika, TK kabel) se lahko gradijo do parcelne meje sosednjega zemljišča.

Pripravlavec:	Občina Sevnica, Glavni trg 19a 8290 Sevnica
Naročnik:	LIPA - LES d.o.o., Kompolje 26 3230 Velenje
Izdelovalec:	AR Projekt d.o.o., Planinska cesta 5, 8290 Sevnica

## **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA INDUSTRIJSKE CONE SEVNICA – OBMOČJE IV.**

### **faza:**

## **DOPOLNJEN OSNUTEK**

## **POVZETEK ZA JAVNOST**

Merilo:	1: 500
Kartografska podlaga:	Geodetski načrt
Datum:	Julij 2017

