

**IDEJNA URBANISTIČNA ZASNOVA
ZA IUREDITEV OBMOČJA OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA STANOVANJSKO GRADNJO
V ŠEVNICI –EUP ŠEV 18**



Datum: junij, 2023
Izdelal: PROPLAN, Ivanka Kraljić, s.p.
Kovinarska 9
8270 Krško

Vodja obratovalnice:
Ivanka Kraljić, univ.dipl.inž.arh. spec.arh.urb.

SPLOŠNO

Lastnik parcel št. 1112/14, 1112/15 in 1112/16, vse k.o. Brezovica, želi v naselju Ševnica, na parcelah, ki so v njegovi lasti, urediti dve gradbeni parceli za pozidavo s stanovanjskima hišama. Na podlagi občinskega prostorskega načrta občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/14, 47/16, 53/17, 67/21, v nadaljevanju OPN) so predmetne parcele na območju enote urejanja prostora z oznako EUP ŠEV 18, kjer je predvideno urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN).

Pobudnik je podal pobudo na Občino Mirna, da mu omogoči izdelavo OPPN samo za njegove parcele.

Občina Mirna je v svojem odgovoru na pobudo zapisala, da je najprej potrebno izdelati idejno zasnovo ureditve celotnega območja OPPN za EUP ŠEV 18, predvsem z vidika ureditve prometnih dostopov, komunalnega opremljanja ter možnosti pozidave, potem pa se lahko določi območje in pristopi k izdelavi delnega OPPN.

OBMOČJE OPPN

Območje celotnega OPPN, ki je predviden na podlagi OPN, zajema parcele št. 1112/1-del, 1112/16, 1112/15, 1112/14, 1112/9, 1112/10, vse k.o. Brezovica in je velikosti cca 0,6 ha.

Območje delnega OPPN, ki ga želi izdelati pobudnik, zajema parcele št. 1112/14, 1112/15, 1112/16, vse k.o. Brezovica, ki so v njegovi lasti. Območje je velikosti cca 0,2 ha.

Dostop na območje OPPN je možen z vzhodne strani, preko nove, dostopne poti, ki poteka po parcelah št. 1110/7, 1716/2-del, 1112/10, vse k.o. Brezovica. Nova dostopna pot se na vzhodu priključuje na obstoječo javno pot JP 926471 - Gorenja vas. Drugi dostop je možen z zahodne strani, direktno z obstoječe lokalne ceste LC 425211 Brezovica – Križ.

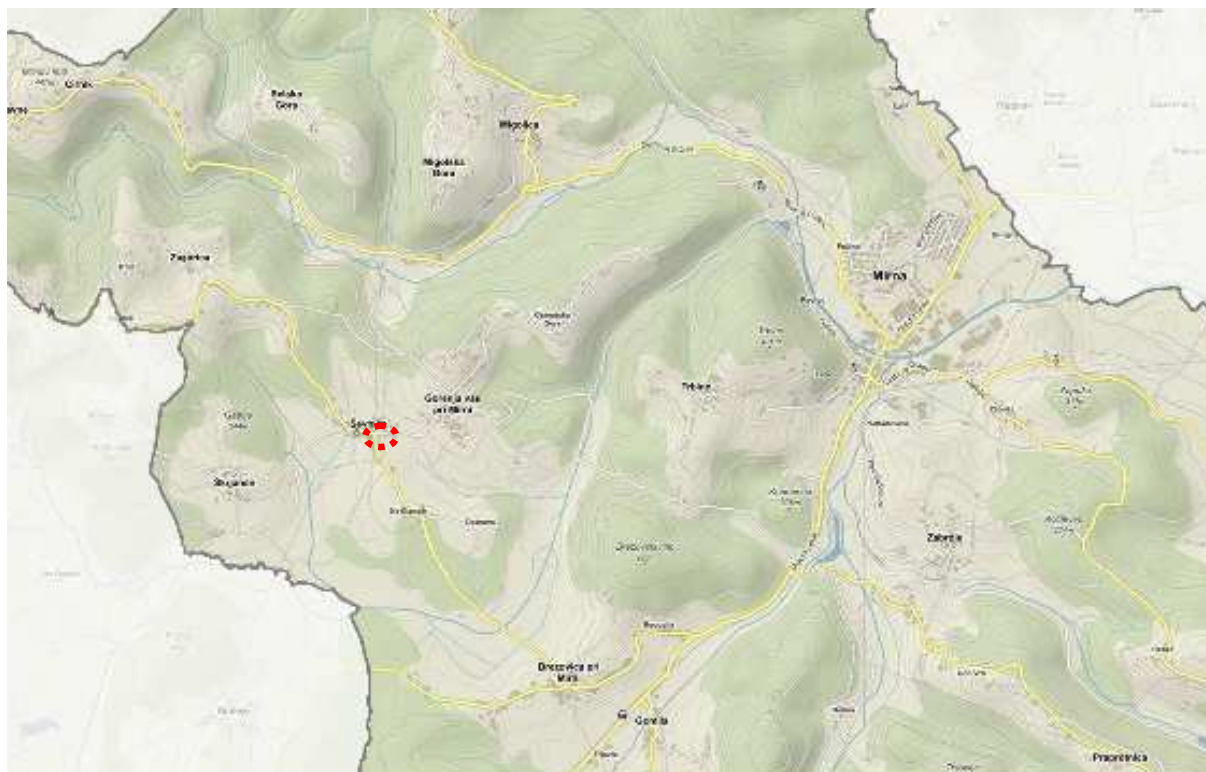
Območje OPPN na severni in delno zahodni strani meji na obstoječo pozidavo stanovanjskih hiš, na vzhodni strani meji na območje, ki je pozidano z gospodarskimi poslopji, na južni strani meji na travnike in delno na zahodni strani meji na obstoječo lokalno cesto. Na skrajnem jugu, zunaj območja OPPN je obstoječa pozidava poslovnih stavb.

LOKACIJA

Območje OPPN je v zahodnem delu občine Mirna, v jugovzhodnem delu naselja Ševnica. Lokacija je na južnem obrobju naselja in se na severni, zahodni in vzhodni strani navezuje na obstoječo pozidavo, na jugu je odprta proti kmetijskim površinam.

Območje OPPN ima direktni dostop do obstoječe lokalne ceste LC 425211 Brezovica – Križ, ki poteka na zahodni strani območja OPPN. Na vzhodni strani se območje OPPN preko nove interne ceste, ki je v makadamski izvedbi, navezuje na javno pot JP 926471, ki na vzhodni strani vodi do naselja Gorenja vas in je osrednja mestna ulica.

Območje OPPN je na blago položenem terenu, ki se spušča proti jugovzhodu. Na južni strani so večje obdelovalne kmetijske površine..



Lokacija v širšem prostoru z okvirnim območjem OPPN

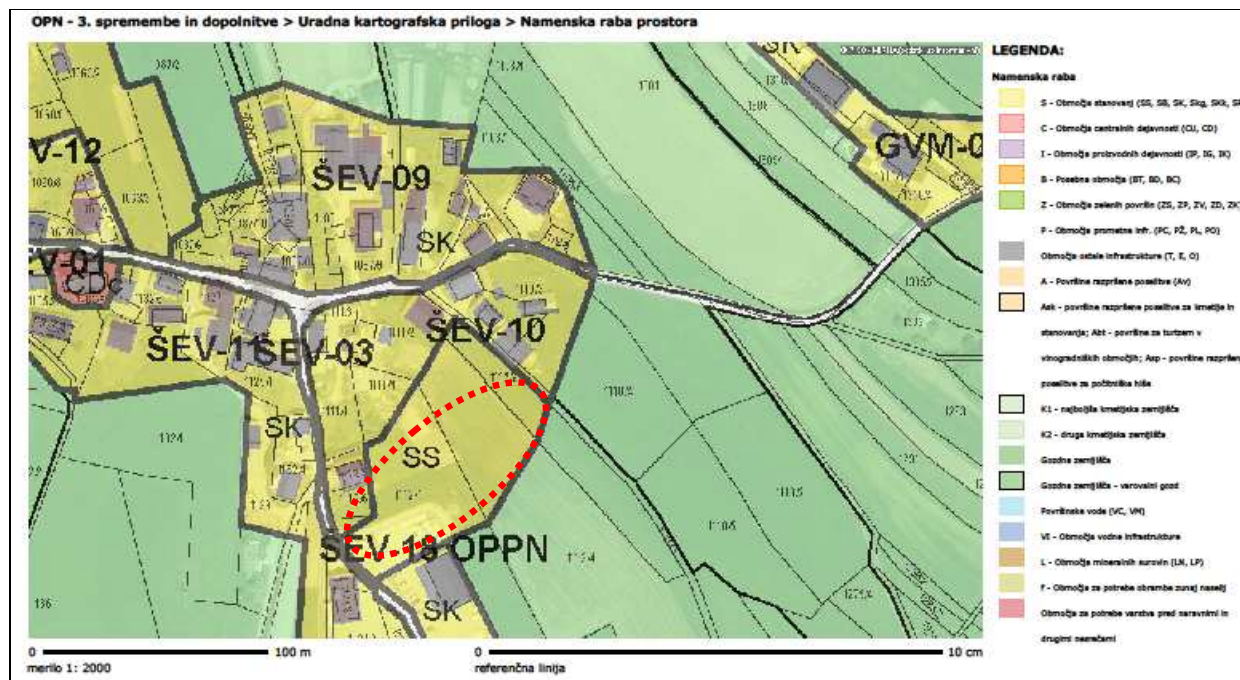


Ožja lokacija z okvirnim območjem OPPN

ANALIZA STANJA V PROSTORU

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

V občinskem prostorskem načrtu občine Mirna je območje obravnavanih parcel opredeljeno, kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi so to površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi (SS).



Prikaz iz občinskega prostorskega načrta z okvirnim območjem OPPN

NARAVNE LASTNOSTI

Območje OPPN je na zemljišču, ki je v blagem naklonu proti jugovzhodu (10%), kjer je dolina z obdelovalnimi njivami in travniki. Zemljišča znotraj območja OPPN so vzdrževani travniki in delno neurejeno parkirišče, oziroma zunanje skladišče za potrebe poslovnih objektov, ki so zunaj območja OPPN. Okoliško zemljišče na južni strani je kvalitetno kmetijsko zemljišče, ki se redno obdeluje.



Okoliško kmetijsko zemljišče

OBSTOJEČA POZIDAVA

Na območju OPPN ni zgrajenih objektov. Na severni in zahodni strani so stanovanjske hiše, na vzhodni gospodarska poslopja in na skrajnem jugozahodu so poslovni objekti.

Stanovanjske hiše so pritlične s kletjo in z mansardo ali enonadstropne z mansardo. Strehe so dvokapnice, naklon streh je od 35° do 45°. Kritina je drobne strukture, rdeče ali temno sive barve.

Gospodarska poslopja so pritlični ali enonadstropni objekti, strehe so dvokapnice, naklon streh je 45°, kritina je betonski strešnik temno sive barve.

Poslovne stavbe so enonadstropne, streha je dvokapnica, naklon strehe je 35, kritina je pločevina svetlo sive barve.



Stanovanjske hiše



Gospodarska poslopja

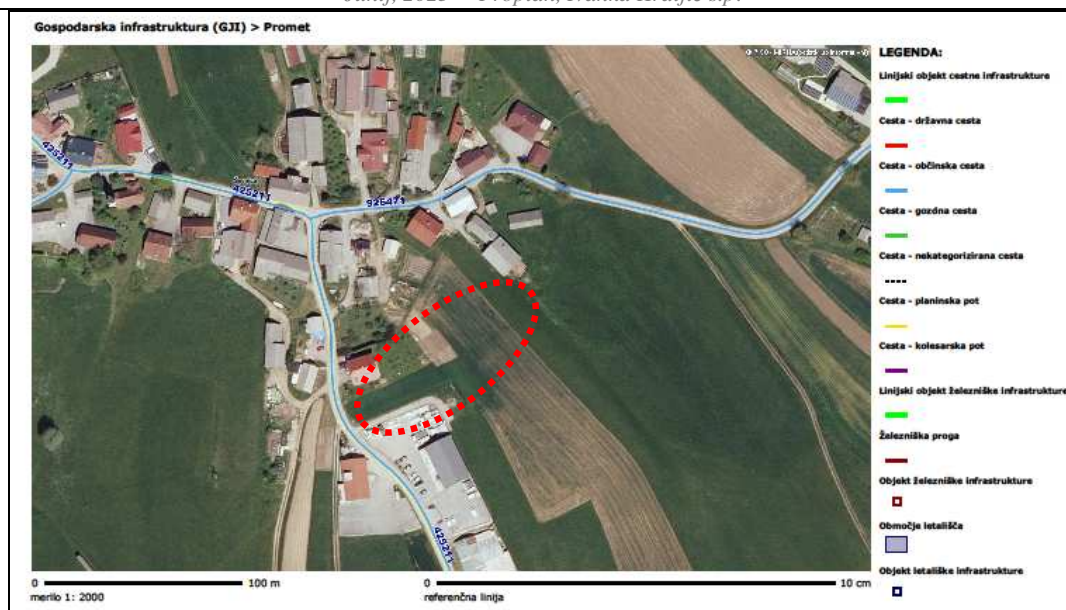


Poslovni objekt

PROMETNA UREDITEV

Dostop na območje OPPN je omogočen z vzhodne in zahodne strani. Z vzhodne strani poteka preko nove dostopne poti, ki se na vzhodu priključuje na obstoječo javno pot JP 926471 - Gorenja vas. Javna pot poteka po središču naselja, je asfaltirana za dvosmerni promet, široka je cca 3,0 m brez hodnikov za pešce. Na zahodu se območje OPPN priključuje na lokalno cesto LC 425211 Brezovica – Križ, ki se jugovzhodno priključuje na državno regionalno cesto R1/1162 Trebnje – Mokronog.

Nova vzhodna dostopna pot je v makadamski izvedbi, široka je cca 4,0 m.



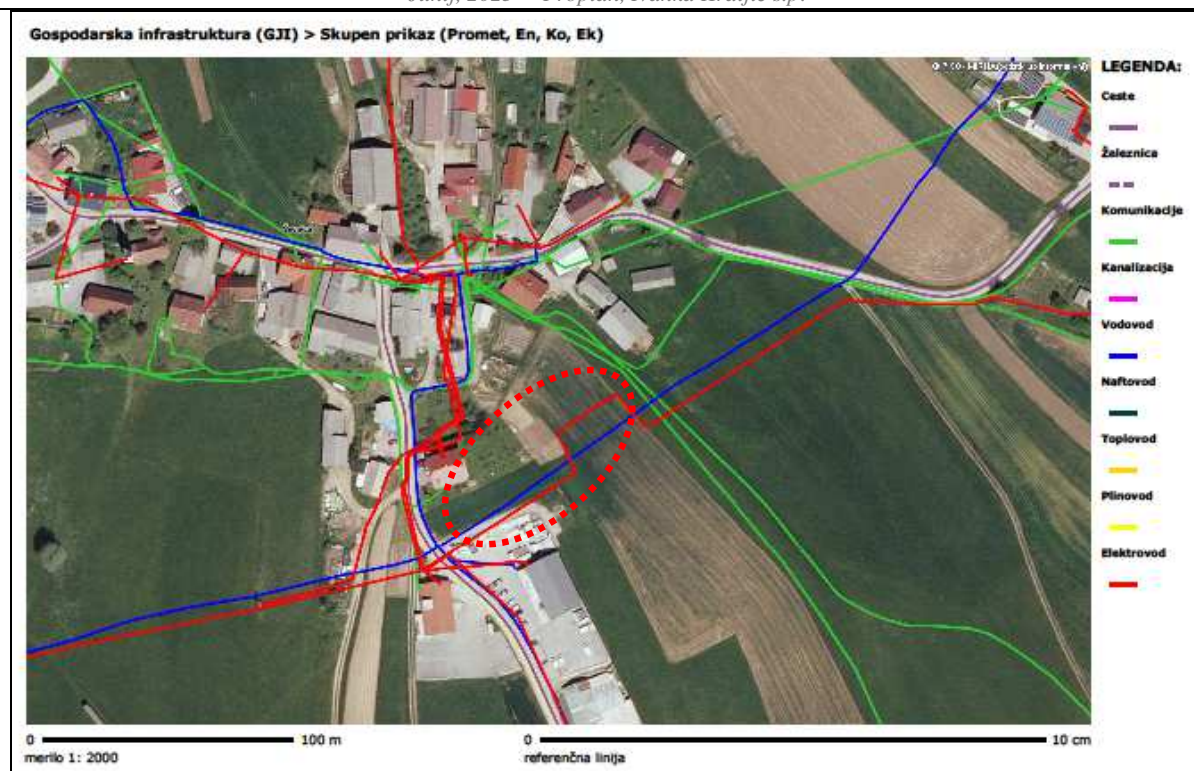
Prometno omrežje z okvirnim območjem OPPN



Nova dostopna makadamska pot

INFRASTRUKTURA

Območje OPPN je večjim delom infrastrukturno opremljeno. Na vzhodnem območju OPPN je vodovodni priključek z vodomernim jaškom, električni priključek s samostojno električno merilno omarico in telekomunikacijski priključek za optiko in telefon. Javno kanalizacijsko omrežje v naselju ni zgrajeno. Na zahodnem delu območja OPPN poteka javno vodovodno in električno omrežje.



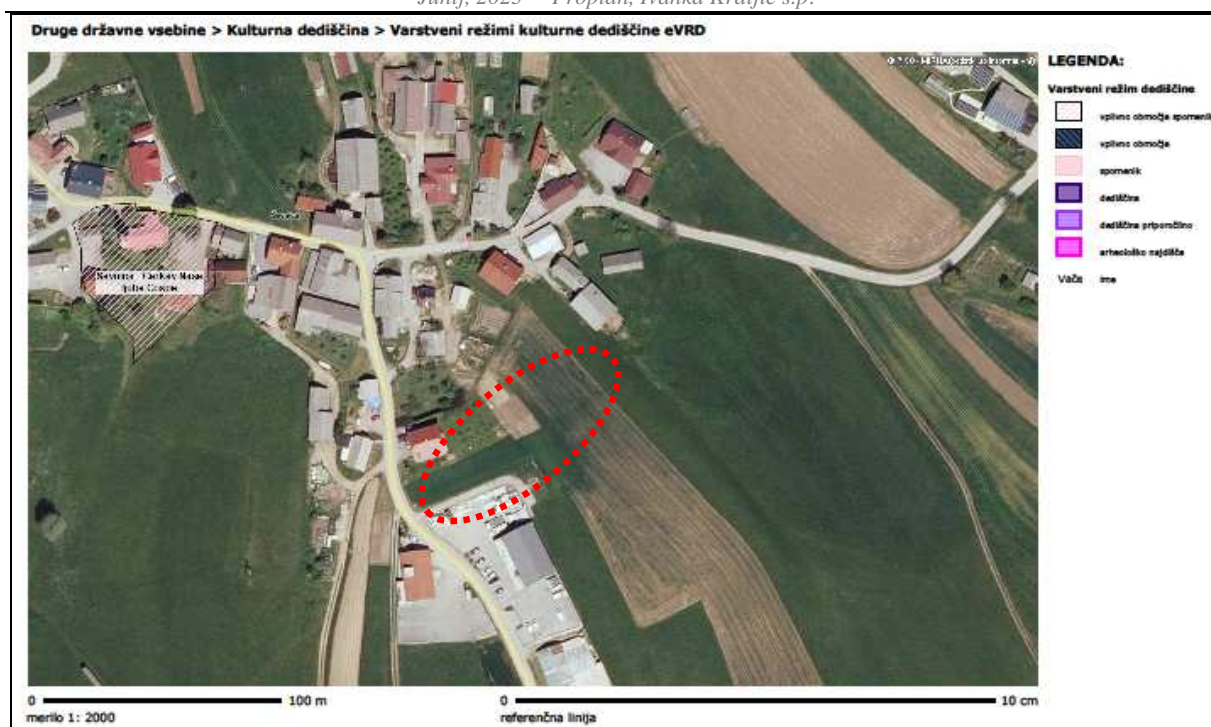
Infrastrukturno omrežje z okvirnim območjem OPPN



Infrastrukturni priključki

OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

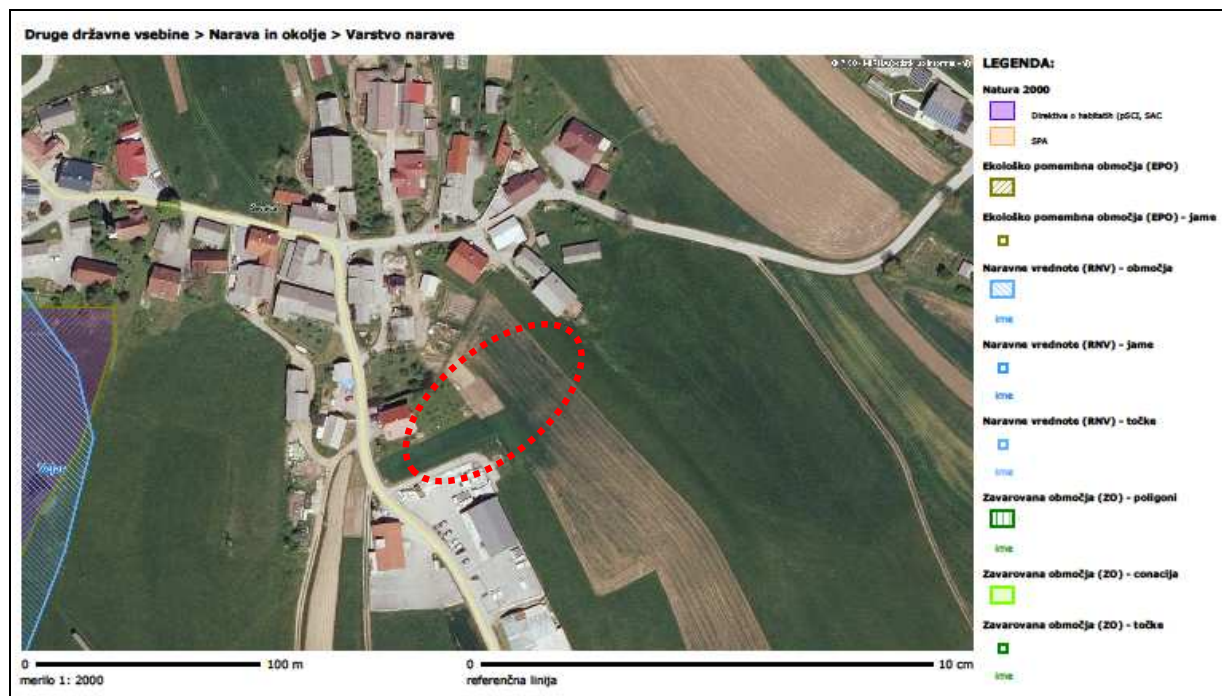
Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine. Na zahodni strani, cca na oddaljenosti 150 m je sakralna stavbna dediščina – Cerkev naše ljube Gospe.



Okvirno območje OPPN z območjem Cerkve naše ljube Gospe

Območje OPPN ni na območju varstva narave.

Zahodno od OPPN, na oddaljenosti cca 200 m je Natura 2000, Vejar (ID: SI3000056), ekološko pomembno območje, Vejar (ID: 65400) in naravna vrednota, Vejar (ID: 4546 V).



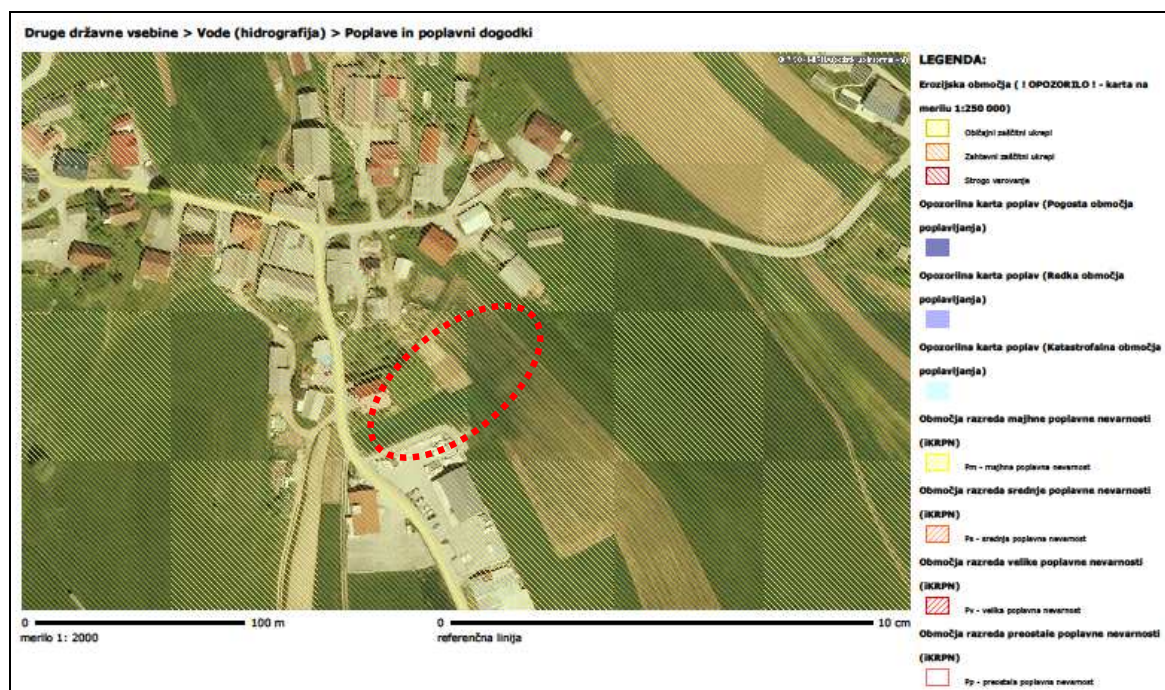
Okvirno območje OPPN z območjem naravnih vrednot.

VARSTVO VODA

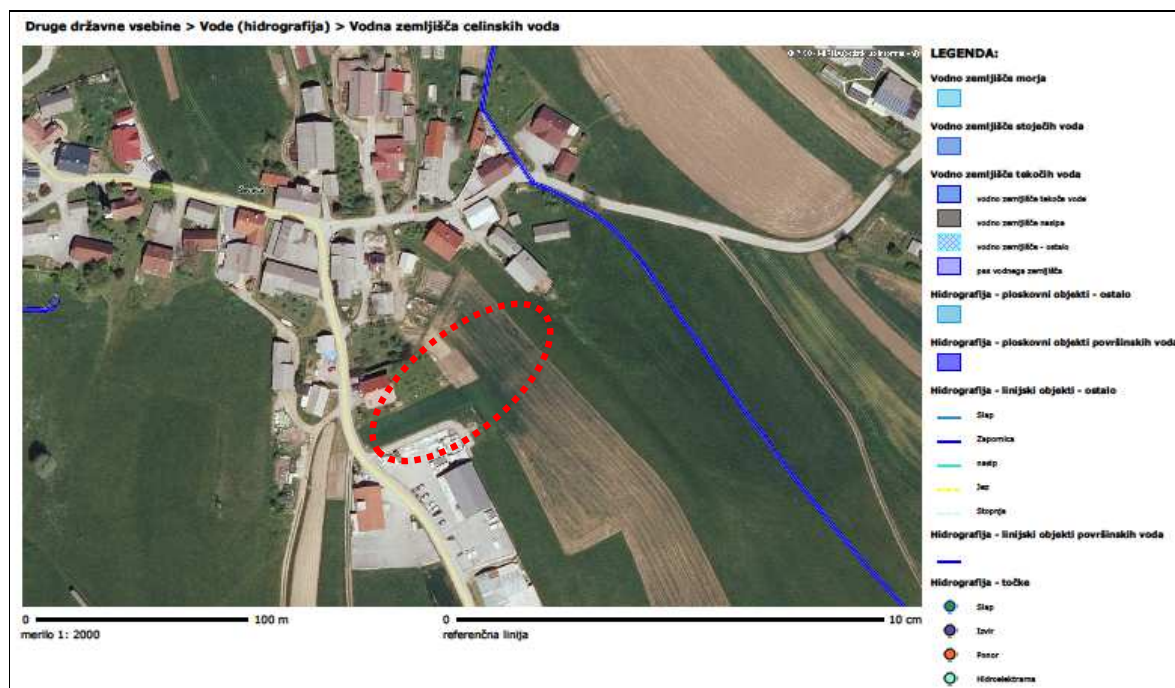
Območje OPPN ni na varovanem vodovarstvenem območju.

Celotni OPPN je na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi.

Vzhodno od območja urejanja, na oddaljenosti cca 50 m je neimenovan občasen vodni tok.



Območje erozije z okvirnim območjem OPPN



Prikaz občasnega vodotoka z okvirnim območjem OPPN

MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU

Glavna omejitev v prostoru je okoliško kmetijsko zemljišče, na katerem je prepovedana gradnja objektov in trase podzemnih infrastrukturnih vodov, katerih naj se bi izogibali z gradnjo novih stavb, ali jih predstavljali na nove trase.

Motnje na območju OPPN so, za zdaj še neurejena dostopna pot in ozka javna pot, na katero se priključuje območje OPPN.

KVALITETE V PROSTORU

Območje OPPN ima več kvalitete, in sicer:

- ugodna lokacija glede na osončenost, prevetrenost,
- blagi naklon terena,
- kvalitetni pogledi na dolino na jugu,
- bližina centra naselja,
- mirno stanovanjsko okolje.

KONCEPT UREDITVE

Območje OPPN se glede na lastništvo, konfiguracijo terena in etapnost gradnje lahko razdeli na vzhodni in zahodni del. Lastnik vzhodnega dela ima namen graditi stanovanjske hiše, lastnik zahodnega dela nima interesa po takojšnji gradnji. Oba dela območja OPPN imata možnost ločenih dostopov in povezav na javno prometno omrežje.

Dostop na vzhodni območja OPPN je preko obstoječe dostopne poti, ki je v makadamski izvedbi in ki se na vzhodu priključuje na obstoječo javno pot, osrednjo mestno cesto. Obstoječa dostopna pot napaja tri nove gradbene parcele za gradnjo stanovanjskih hiš in pomožnih objektov in se končuje »slepo«. Velikost gradbenih parcel je od cca 700 m² do 900 m².

Dostop na zahodni del območja OPPN je preko predvidene dostopne poti, ki se na zahodu priključuje na lokalno cesto. Nova dostopna pot napaja tri nove gradbene parcele, od katerih sta dve namenjeni za pozidavo novih stanovanjskih hiš, ena je namenjena za parkirišče, ali zunanje skladišče za potrebe obstoječih poslovnih objektov, ki so zunaj območja OPPN, vendar se s svojim funkcionalnim zemljiščem navezujejo direktno na OPPN. Dostopna pot se konča »slepo«. Velikost gradbenih parcel za stanovanjske namene je od cca 600 m² do 700 m².

Posamezna gradbena parcela je organizirana na način, da se najbolj kvaliteten južni del parcele večjim delom ohranja nepozidan, zaradi možnosti bivanja na odprtem prostoru (igra otrok, bazen, cvetlični ali zelenjavni vrt...), večje osončenosti in osvetljenosti same stanovanjske hiše. Severni del parcele, kot najmanj kvaliteten del (pretežno v senci) se nameni za pomožne objekte, kot so garaže, ute, drvarnice ipd.

Tlorisna oblika stanovanjskih hiš se prilagaja obstoječi pozidavi in je pravokotnega tlorisa. Orientacija daljše stranice tlorisa se prilagaja obliki parcele in je v osrednjem delu v smeri vzhod – zahod, na obrobju območja OPPN (vzhod in zahod) je v smeri sever – jug. Različne orientacije se prilagajajo obstoječi pozidavi, ki ni enoznačna.

Naselje Ševnica, v bližnjem območju OPPN, je gručasto naselje, za katero so značilne različne linije pozidave in postavitve objektov na posameznih parcelah, glede na osrednjo cesto s čem pozidava deluje »razmetano« in brez redu. Znotraj območja OPPN so linije pozidave zahodnega in vzhodnega dela nekoliko medsebojno zamaknjene, s čem se »omehča« videz nove pozidave in se jo prilagodi obstoječi »razmetani« strukturi in morfologiji ter se ustvari nova gruča stavb, ki zaključuje južni rob naselja.

OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Oblikovanje novih objektov sledi obstoječi pozidavi, na katero se neposredno navezuje nova pozidava. Objekti so lahko pritlični z vkopano kletjo in mansardo z dvokapno streho. Naklon strehe je 40°, kritina je pa lahko temno sive barve, s čem se sledi obstoječi pozidavi. Na obstoječi »tradicionalno« oblikovan tloris se lahko dodajo arhitekturni elementi, ki so značilni za današnji čas gradnje.

INFRASTRUKTURNE UREDITVE

VODOVOD

Novi objekti se napajajo iz javnega vodovodnega omrežja, ki poteka čez območje OPPN. Na vsaki posamezni gradbeni parceli se postavi vodomerni jašek.

KANALIZACIJA

V naselju Ševnica ni zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja. Na vseh novih gradbenih parcelah se za odvod sanitarne odpadne vode predvidijo male komunalne čistilne naprave, za padavinske vode pa ponikalnice.

ELEKTRIČNO OMREŽJE

Novi objekti se napajajo iz javnega električnega omrežja, ki poteka čez območje OPPN. Na vsaki parceli se predvidi lastna ali za dve parceli skupna električna omarica. Ob dostopnih javnih poteh se zgradi javna razsvetljava.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Novi objekti se priključijo na javno telekomunikacijsko omrežje, ki poteka čez območje OPPN. V vzhodnem delu območja OPPN je potrebno prestaviti obstoječe TK vode zunaj območja, ki je predvideno za gradnjo stavb. Na posamezni gradbeni parceli ali za dve parceli skupaj se postavi TK omarica.

Pripravila:

Ivanka Kraljić univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb.

GRAFIČNE PRILOGE:

- | | |
|---|--------|
| 1) IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE MIRNA | |
| 2) GEODETSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA UREJANJA | 1:1000 |
| 3) KATASTRSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA UREJANJA | 1:1000 |
| 4) SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA | 1:1000 |
| 5) ZAZIDALNA SITUACIJA | 1:1000 |
| 6) ZBIRNA SITUACIJA INFRASTRUKTURE | 1:1000 |