

Prostorski akt: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRTA ZA
GOSPODARSKO CONO TREBNJE – DNV 005 IG**

Faza: **osnutek**

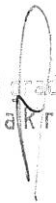
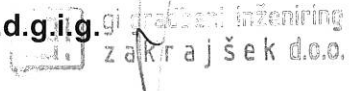
Številka: **271110/19**

Naročnik: **PROLAT TREBNJE D.O.O.
PRAPROČE 9, 8210 TREBNJE**

Izdelovalec: **GI ZAKRAJŠEK D.O.O.
RIMSKA CESTA 10a
8210 TREBNJE**

Odgovorni vodja: **Ivanka KRALJIČ, univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb.**

Projektanti: **Ivanka KRALJIČ, univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb.
Lidija Radež univ. dipl. inž. grad.
Teja Zakrajšek mag. inž.arh.**

Direktor: **Lindič Luka u.d.g.i.g.**  

Trebnje, maj 2021

VSEBINA:

B	BESEDILO.....	3
1	UVOD.....	4
2	OBMOČJE UREJANJA.....	4
3	OBSTOJEČE STANJE.....	4
3.1	OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT.....	4
3.2	LOKACIJA.....	5
3.3	NARAVNE ZNAČILNOSTI PROSTORA.....	6
3.4	USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU.....	7
3.5	INFRASTRUKTURNA OMREŽJA.....	7
3.6	OHRANJANJE NARAVE IN KULTURNE DEDIŠČINE.....	10
3.7	VARSTVO VODA.....	11
3.8	MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU.....	11
3.9	KVALITETE V PROSTORU.....	11
3.10	LASTNIŠTVO.....	11
4	PREDMET IN ZASNOVA UREDITVE OBMOČJA OPPN.....	11
5	ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO.....	15
6	REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN.....	16
7	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI.....	16
8	NAČRT PARCELACIJE.....	16
9	ETAPNOST.....	16
10	TOLERANCE.....	17
C	KARTOGRAFSKI DEL.....	18
1.	Izsek iz OPN Občine Trebnje	
2.	Geodetski načrt z mejo območja urejanja	M 1 : 1000
3.	Katastrski načrt z mejo območja urejanja	M 1 : 1000
4.	Situacija obstoječega stanja	M 1 : 1000
5.	Prerezi A-A, B-B, C-C	M 1 : 1000
6.	Zazidalna situacija	M 1 : 1000
7.	Zbirna situacija infrastrukture	M 1 : 1000
D	PRILOGE.....	19
1	SKLEP o začetku priprave OPPN	

B. BESEDILO

1 UVOD

Večje število lastnikov parcel na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta za gospodarsko cono Trebnje (DNV-005 IG) je v decembru 2014 podalo na Občino Trebnje pobudo za izdelavo delnega OPPN za gradnjo poslovnih objektov za skladiščenje, trgovino, gostinstvo in drugih spremljajočih objektov. Občina je sprejela pobudo in na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12) sprejela tudi Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za gospodarsko cono Grm (DNV-005 IG), ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 23/15. V nadaljevanju izdelave OPPN so se pridobile predhodne smernice za načrtovanje s strani Direkcije RS za ceste (DRSC) in Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Glede na pridobljene predhodne smernice DRSC se je izdelala tudi prometna študija. Po izdelavi prometne študije so posamezni investitorji odstopali in ponovno pristopali k izdelavi OPPN, odvijali so se številni delovni sestanki na Občini in dogovarjali načini urejanja območja OPPN. Poleg investitorja Prolat Trebnje, d.o.o., Praproče 9, 8210 Trebnje, ki je ves čas zainteresiran za izdelavo OPPN je v decembru 2018 Občina sklenila Sporazum o pripravi OPPN z drugim od investitorjev, ki se nanaša na ureditev le njegovih parcel znotraj OPPN. Dogovor iz sporazuma je obvezujoč za izdelavo OPPN. V letu 2019 je Občina sprejela Spremembe in dopolnitve sklepa o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 46/19). V nadaljevanju so sledile izdelave variantnih rešitev prometa, predvsem glede priključevanja na obstoječe prometno omrežje. V decembru leta 2020 je bila izdelana Idejna zasnova za občinski podrobni prostorski načrt za gospodarsko cono Grm (DNV 005 IG), izdelal Proplan, Ivanka Kaljič, s.p., december 2020, ki jo je sprejela Občina Trebnje in katera je podlaga za izdelavo delnega OPPN za dva investitorja.

Območje OPPN je določeno v občinskem prostorskem načrtu občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14-popravek, 49/16, v nadaljevanju OPN) in je velikosti cca 8,0 ha. V prvi fazi se pristopa k izdelavi delnega OPPN, le na območju zemljišč dveh investitorjev. Velikost delnega OPPN je cca 5,3 ha, v nadaljevanju OPPN.

2 OBMOČJE UREJANJA

Območje OPPN je na zemljišču s parc. št.:

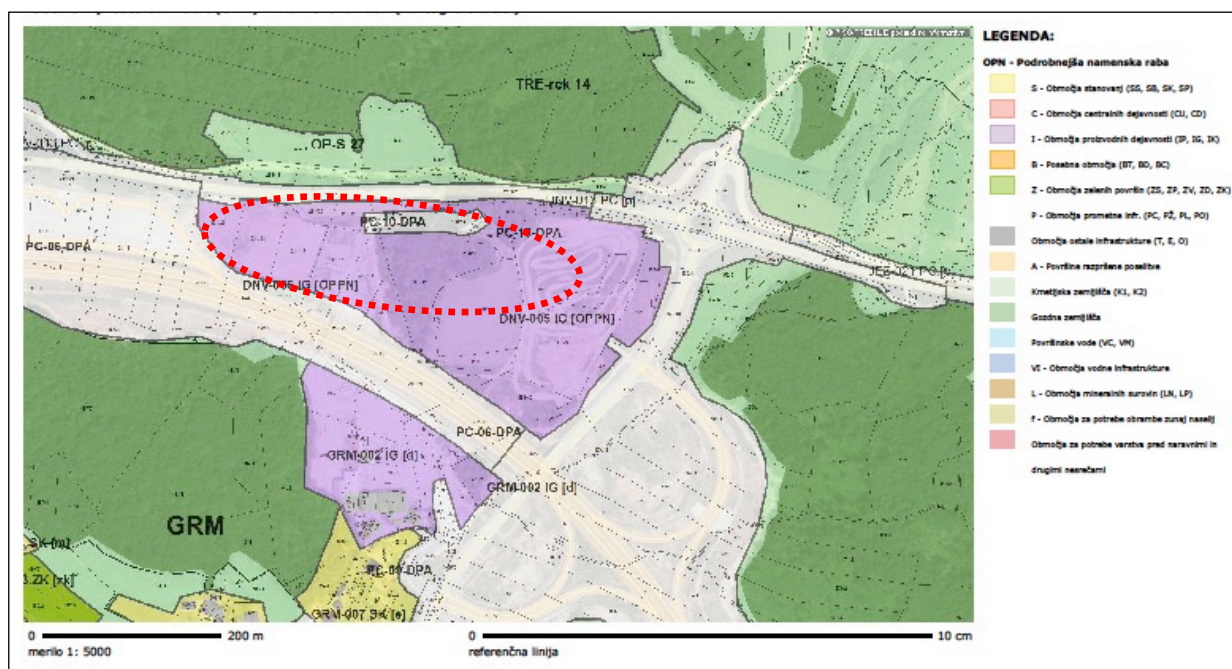
231/56-del, 231/57, 231/58-del, 231/59, 231/24-del, 231/25-del, 231/60, 231/61, 231/47, 231/31, 231/34, 231/38, 168/18, 168/24, 168/23, 168/22, 168/20, 168/21, 168/16-del, 168/25, 168/13-del, 168/8, 168/19, 168/1, 168/10, 167/9, 167/7, 1225/2-del, vse k.o. Češnjevke.

3 OBSTOJEČE STANJE

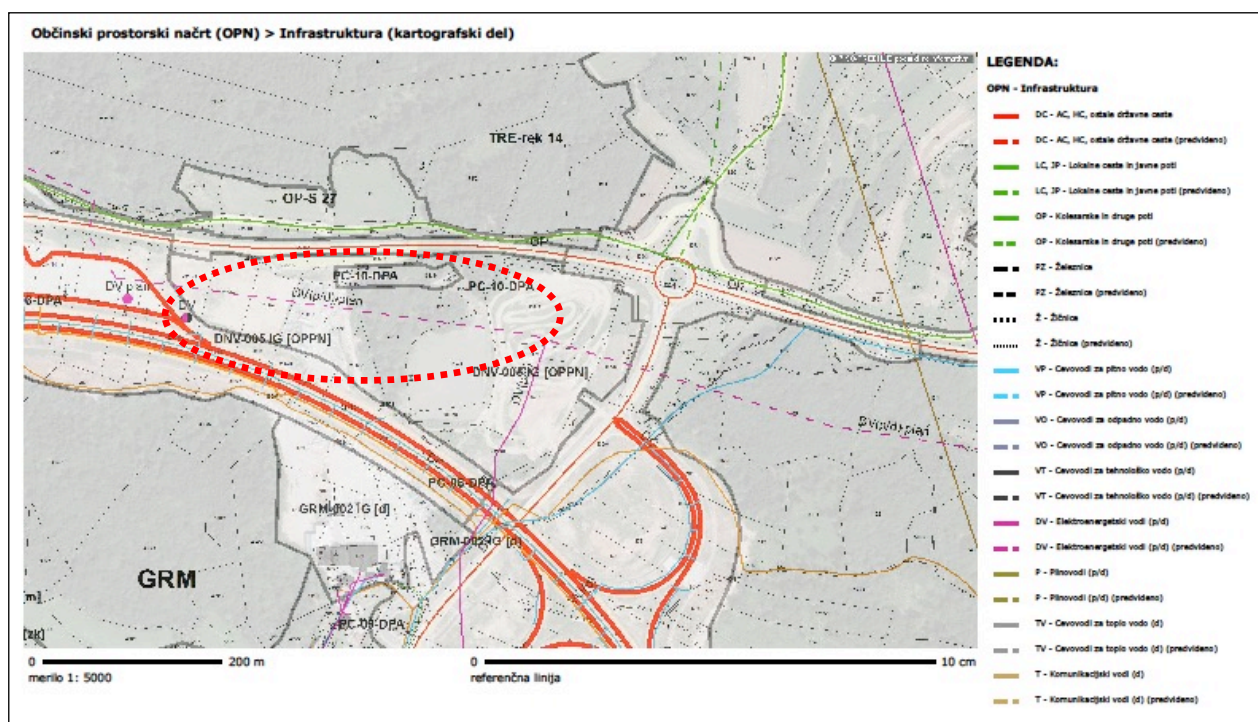
3.1 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

V OPN je območje OPPN opredeljeno, kot EUP DNV-005 IG (OPPN), in sicer kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi je to območje proizvodnih dejavnosti (IG).

Čez območje celotnega OPPN poteka trasa predvidenega daljnovoda.



Prikaz namenske rabe prostora iz OPPN z okvirnim območjem OPPN

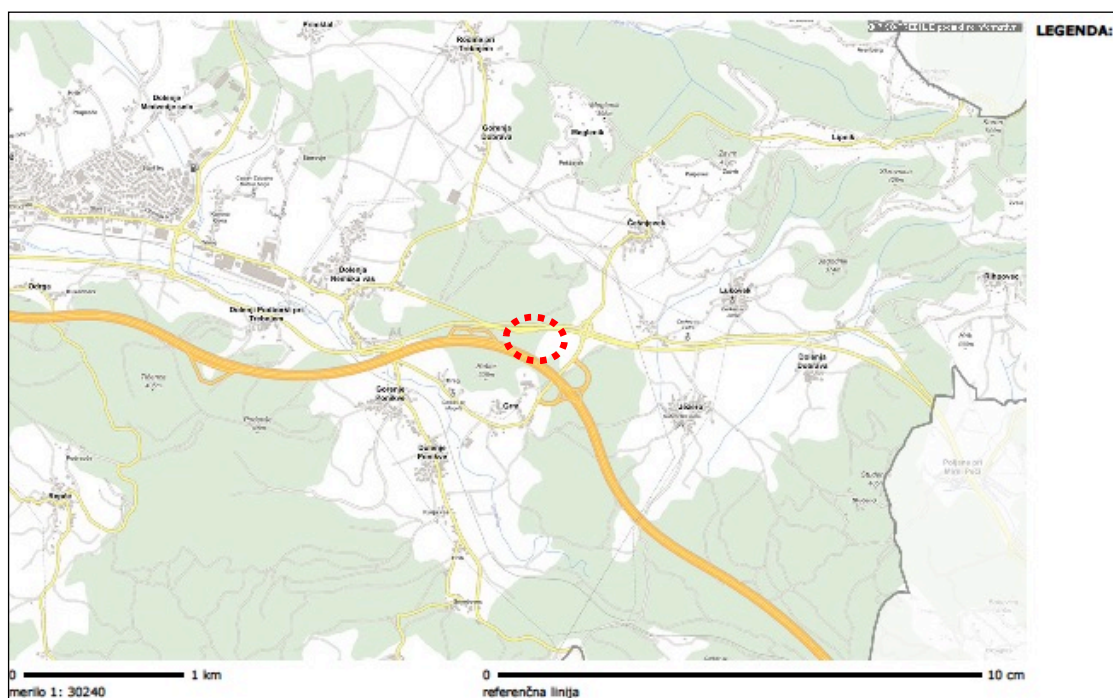


Prikaz infrastrukture iz OPPN z okvirnim območjem OPPN

3.2 LOKACIJA

Območje OPPN je na vzhodnem delu občine Trebnje, ob izhodu z avtoceste Ljubljana - Obrežje (Zagreb), na območju, ki je predvideno za ureditev gospodarske cone.

Zemljišče je na območju med regionalno cesto R1-1490 Grm – Trebnje, ki poteka na severu območja urejanja, avtocesto AC-0672 Bič – Trebnje, ki poteka na jugu območja ter regionalno cesto R1-1491 priključek Trebnje vzhod – Grm, ki je na vzhodu območja urejanja. Na zahodu mejijo obravnavane parcele na del občestnega zemljišča ob avtocesti.



Lokacija v širšem prostoru z okvirnim območjem OPPN



Ožja lokacija z okvirnim območjem OPPN

3.3 NARAVNE ZNAČILNOSTI PROSTORA

Območje OPPN je na razgibanem terenu. Na zahodni strani območja je teren približno raven z blagim naklonom proti severu in regionalni cesti. Na osrednjem in vzhodnem delu območja so izraziti trije višinski poudarki ter proti avtocesti dva večja useka v teren z najnižjimi kotami terena. Višinska razlika obstoječega terena je do 8 m.

Večji del območja OPPN je travnik, v osrednjem delu so gozdne površine z mešanimi drevesi listavcev in iglavcev, na zahodni strani pa nizko grmičevje.



Zahodni del terena



Osrednji del terena



Gozd

3.4 USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU

Na severovzhodni strani območja OPPN, ob regionalni cesti, je zgrajena skladiščna stavba, podolgovatega tlorisa, višine do 12,0 m, z dvokapno streho, naklona cca 25° in pločevinasto kritino svetlo zelene barve.

V osrednjem delu je parkirišče in deponija tovornih vozil, ki je v makadamski izvedbi. Ob parkirišču so površine namenjene za deponijo lesa/hlodovine.



Skladiščni objekt



Parkirišče/deponija tovornih vozil



Deponija lesa/hlodovine

3.5 INFRASTRUKTURNA OMREŽJA

Prometno omrežje

Dostop na območje OPPN je omogočen s severne strani, preko počivališča, ki je ob regionalni cesti R1/1490 Grm - Trebnje, preko interne asfaltirane ceste, ki poteka preko nadvoza čez avtocesto in povezuje regionalno cesto na severu s privatnim dvoriščem poslovnega objekta, ki je na južni strani avtoceste. Drugi dostop je s severne strani, preko dvorišča obstoječega skladiščnega objekta. Dostop je možen tudi z vzhodne strani, z avtocestnega priključka.

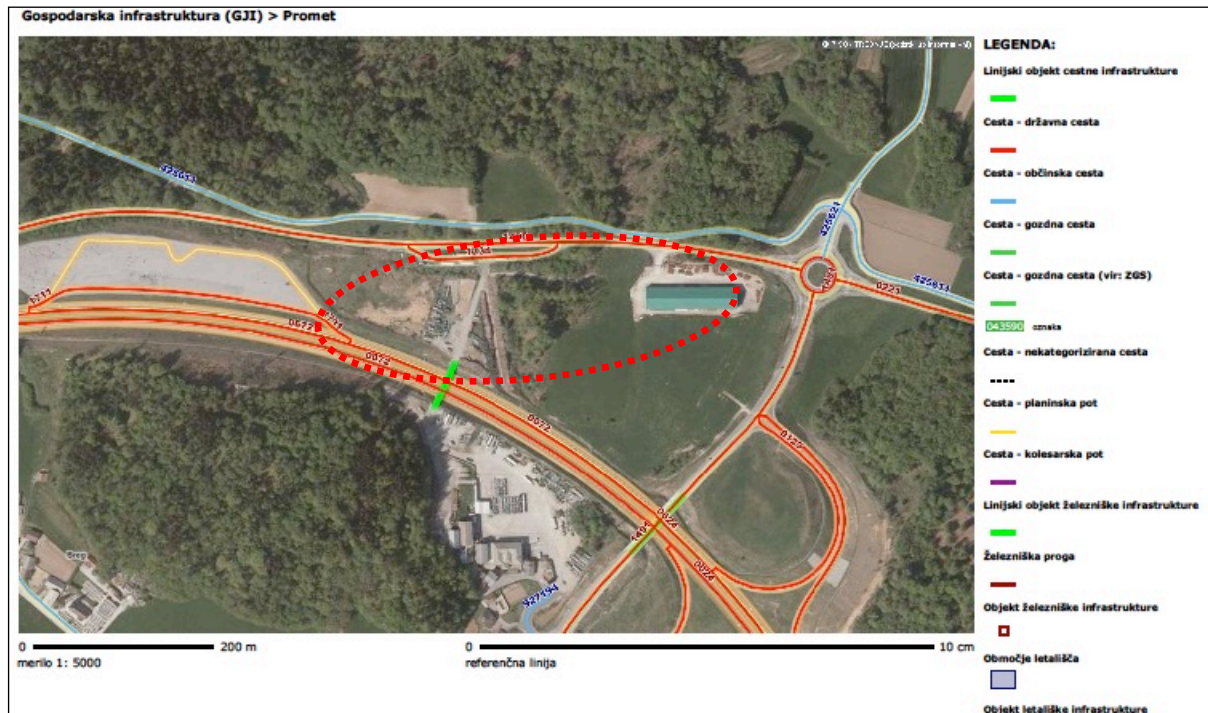
Znotraj območja OPPN sta še dva kolovoza, za dostop do notranjih parcel.

Regionalna cesta R1/1490 Grm - Trebnje in avtocestni priključek sta dvosmerni, asfaltirani cesti brez pločnika za pešce, kolesarska steza je vodena le ob avtocestnem priključku.

Interna cesta, ki poteka od počivališča čez avtocesto do privatnega dvorišča je dvosmerna, asfaltirana, širine cca 5,00 m, brez pločnika za pešce in brez kolesarske steze.

Kolovoza sta neasfaltirana, v peščeni in zemeljski izvedbi, širine cca 4,0 m.

Dostop na vzhodni strani je izveden le kot priključek na vozišče avtocestnega priključka, brez nadaljevanja znotraj območja OPPN.



Prometno omrežje z okvirnim območjem OPPN



Dostop preko počivališča



Dostop pri stavbi skladišča



Dostop z avtocestnega priključka



Regionalna cesta



Avtocestni priključek



Počivališče



Interna cesta



Kolovozna pot ob AC priključku



Interna kolovozna pot



Interna kolovozna pot

Vodovodno omrežje

Na območju OPPN ni urejenega vodovodnega omrežja. Obstoječ vodovod poteka zunaj meje območja OPPN, na vzhodu ob avtocestnem priključku. Obstoječ skladiščni objekt nima potrebe po vodovodnemu priključku.

Električno omrežje

Ob južni meji območja OPPN in ob avtocesti potekajo električni vodi. Od njih je urejen električni priključek za obstoječ objekt, ki je znotraj območja OPPN. Na jugozahodni strani, zunaj območja OPPN, vendar neposredno ob meji z OPPN, je postavljena transformatorska postaja.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN ni urejenega kanalizacijskega omrežja. Najbližje urejeno obstoječe kanalizacijsko omrežje je severno od območja OPPN, v naselju Dolenja nemška vas. Obstoječ skladiščni objekt nima potrebe po odvodnjavanju fekalne kanalizacije, meteorne vode s strehe objekta se razlivajo po terenu.

Telekomunikacijsko omrežje

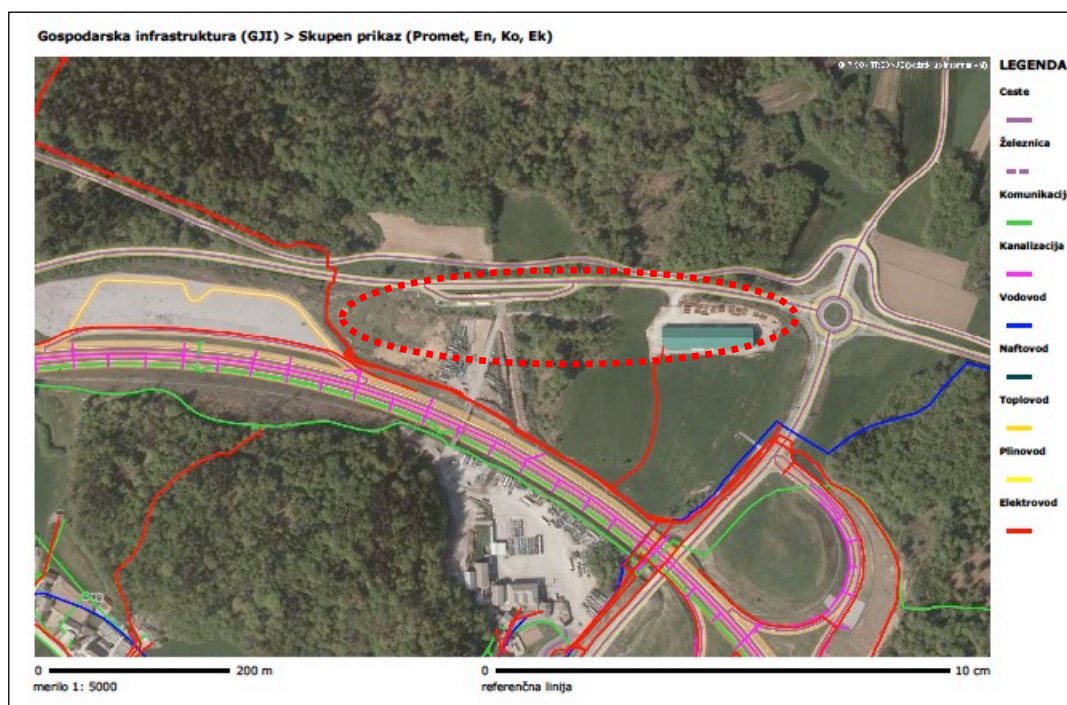
Na območju OPPN ni urejenega telekomunikacijskega omrežja. Obstoječi TK vod poteka zunaj meje OPPN, na jugovzhodu, ob avtocestnem priključku. Obstoječ skladiščni objekt nima potrebe po TK priključku.

Ogrevanje

Na območju OPPN ni urejenega skupnega načina ogrevanja. Obstoječ skladiščni objekt ne potrebuje ogrevanja.

Odpadki

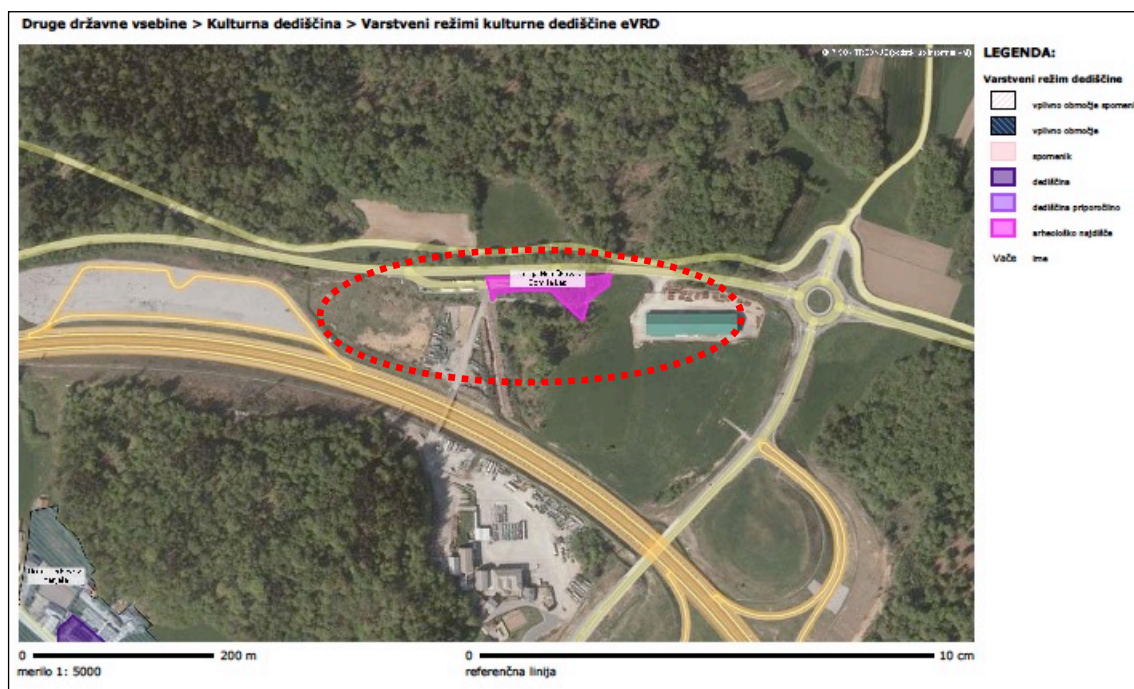
Na območju urejanja ni urejenega zbiranja odpadkov.



Infrastrukturno omrežje z okvirnim območjem OPPN

3.6 OHRANJANJE NARAVE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju OPPN ni evidentiranih območij varstva narave. V osrednjem delu območja OPPN, ob regionalni cesti je območje kulturne dediščine - arheološko najdišče Dolenja Nemška vas – Gomila Laz.



Varstvo kulturne dediščine z okvirnim območjem OPPN

3.7 VARSTVO VODA

Območje OPPN ni na poplavnem območju niti na območju varstva pitne vode

3.8 MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU

Na območju urejanja so naslednje motnje:

- razgiban teren z višinsko razliko terena do največ 8,0 m, ki zahteva zemeljska dela (odkope/nasipe),
- obstoječa interna cesta, ki poteka čez avtocesto, loči območje OPPN na zahodni in vzhodni del,
- priključevanje na regionalno cesto pod posebnimi prometnimi zahtevami in režimom,
- bližina počivališča na severni strani, ki onemogoča direktni priključek na regionalno cesto,
- neurejeno obstoječe parkirišče/deponija starih tovornih vozil,
- živo zelena barva kritine na obstoječem skladiščnem objektu, ki vizualno izstopa v prostoru in je neobičajna in netipčna za stavbarstvo v krajini.



Netipčna zelena barva kritine

Omejitve za novo gradnjo v prostoru so:

- potek avtoceste na južni strani ter upoštevanje njenih varovalnih pasov, znotraj katerih je omejena ali prepovedana gradnja stavb.
- potek regionalne ceste na severni strani ter upoštevanje njenih varstvenih pasov, znotraj katerih je prepovedana gradnja.

3.9 KVALITETE V PROSTORU

Na območju urejanja so prepoznavne naslednje kvalitete v prostoru:

- direktna navezava na avtocestni priključek, kar omogoča hitro dostopnost na samo avtocesto in s tem povezavo s širšim območjem,
- bližina mesta Trebnje, kot občinskega središča.

3.10 LASTNIŠTVO

Zemljišča na območju SDOPPN so v lasti individualnih lastnikov (podjetnikov) in delno Republike Slovenije.

4 PREDMET IN ZASNOVA UREDITVE OBMOČJA OPPN

Predmet prostorskega akta je program investorjev in ureditve za uresničitev tega programa:

- ohranjanje obstoječega skladiščnega objekta, obstoječega parkirišča za tovorna vozila in zelene parcele ob parkirišču ter obstoječe ceste z nadvozom preko avto ceste, kar je definirano v sporazumu o pripravi OPPN, podpisanim med Občino Trebnje in enim od investorjev z dne 12.12.2018,
- možnost gradnje novih proizvodnih in skladiščnih objektov ter spremljajočih objektov za prenočitev,

- podaljševanje obstoječega počivališča ob regionalni cesti zaradi ureditve priključka na območje OPPN,
- infrastrukturno opremljanje območja OPPN,
- možnost gradnje spremljajočih pomožnih objektov ob osnovnem objektu.

4.1 VRSTE DEJAVNOSTI

Na območju OPPN so v skladu z namensko rabo, ki je določena v OPN so predvidene naslednje dejavnosti, na podlagi veljavnih predpisov:

(C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

- (10) *Proizvodnja živil* – npr. proizvodnja mesa, kruha, mleka, testenin, čaja, kave, krmil, hrane za hišne živali idr.
- (11) *Proizvodnja pijač* – npr. proizvodnja žganih pijač, vina, piva, brezalkoholnih pijač idr.,
- (14) *Proizvodnja oblačil* – npr. proizvodnja vrhnjih oblačil, nogavic, spodnjega perila, krznenih izdelkov idr.,
- (15) *Proizvodnja usnja, usnjenih in sorodnih izdelkov* – predvidena je le proizvodnja izdelkov iz gume (npr. potovalna galanterija, obutev...)
- (16) *Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, slame in protje, razen pohištva* – npr. izdelava peletov, furnirja, lesene embalaže, sestavljenega parketa, stavbno mizarstvo in tesarstvo idr.,
- (17) *Proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja* – predvideno je le proizvodnja izdelkov iz papirja (npr. proizvodnja higienskih in kuhinjskih potrebščin, pisarniškega materiala...)
- (18) *Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa* – npr. tiskanje časopisov, knjigoveštvo idr.,
- (20) *Proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov* – predvidena je proizvodnja, ki nima smradu,
- (21) *Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov* - predvidena je proizvodnja, ki nima smradu,
- (22) *Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas* – npr. proizvodnja izdelkov iz plastičnih mas za gradbeništvo (PVC okna in vrata), možna je še proizvodnja embalaže, plošč, folij iz plastike idr.,
- (23) *Proizvodnja nekovinskih mineralnih izdelkov* – npr. izdelava strešnikov, opeke, izdelkov iz cementa, betona, mavca, sveže betonske mešanice (betonarna), obdelava naravnega kamna, možna je še proizvodnja stekla, keramike, malte, cementa, brusilnih sredstev idr.,
- (25) *Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav* – npr. mehanska obdelava kovin, proizvodna orodja za stroje, proizvodnja orožja in streliv, proizvodnja rezil in jedilnega pribora, ključavnic, okovja, jeklenih bobnov in sodov, vijačnega materiala, parnih kotlov, radiatorjev, kovanje, stiskanje in valjanje kovin idr.,
- (26) *Proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov* – npr. proizvodnja elektronskih komponent, komunikacijskih naprav, ur idr.,
- (27) *Proizvodnja električnih naprav* – npr. proizvodnja elektromotorjev, generatorjev, baterij, akumulatorjev, vtičnic, stikal, gospodinjskih naprav idr.,
- (28) *Proizvodnja drugih strojev in naprav* – npr. proizvodnja pip in ventilov, črpalk, dvigalnih in transportnih naprav, kmetijskih in gozdarskih strojev ter gradbenih strojev idr.,
- (31) *Proizvodnja pohištva* – npr. proizvodnja pohištva za poslovne in prodajne prostore, proizvodnja žimnic, kuhinjskega in drugega pohištva,
- (32) *Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti* – npr. proizvodnja nakita, bižuterije, športne opreme, igrač, metel in krtač idr.,
- (33) *Popravila in montaža strojev in naprav* – npr. popravila kovinskih izdelkov, strojev in naprav, električnih naprav, montaža industrijskih strojev idr.,

(D) OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM IN PARO

Predvidene so vse dejavnosti, razen: (35.111) *Proizvodnja električne energije v hidroelektrarnah*, (35.112) *Proizvodnja električne energije v termoelektrarnah, jedrskih elektrarnah*; 35.21 *Proizvodnja plina*;

(E) OSKRBA Z VODO; RAVNANJE Z ODPLAKAMI IN ODPADKI; SANIRANJE OKOLJA

Predvidene so vse dejavnosti razen: (38.12) *Zbiranje in odvoz nevarnih odpadkov*, (38.22) *Ravnanje z nevarnimi odpadki*,

(F) GRADBENIŠTVO

Predvidene so vse dejavnosti – npr. gradnja in rušenje stavb, inženirskih objektov (npr. mostovi), zemeljska dela, inštaliranje, vgrajevanje stavbnega pohištva, oblaganje tal in sten, postavljanje ostrešij idr.,

(G) TRGOVINA, VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

Predvidene so vse dejavnosti – npr. trgovina z motornimi vozili, vzdrževanje in popravila motornih vozil, posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili, trgovina na drobno razen z motornimi vozili idr.,

(H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

Predvidene so:

- (49) *Kopenski promet; cevovodni transport*, razen (42.392) *Obratovanje žičnic*,
- (52.1) *Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti* razen spremljajočih dejavnosti, ki se nanašajo na vodni in zračni promet,
- (53) *Poštna in kurirska dejavnost*,

(I) GOSTINSTVO

Predvidene so:

- (55) *Gostinske nastanitvene dejavnosti*, in sicer: (55.100) *Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov* (55.203) *Oddajanje zasebnih sob gostom* in (55.209) *Druge nastanitve za krajši čas*,
- (56) *Dejavnost strežbe jedi in pijač* – npr. restavracije, gostilne okrepčevalnice, slaščičarne, druga oskrba z jedmi idr.,

(J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI

Predvidene so vse dejavnosti, kot npr. založništvo (izdajanje knjig in časopisov, računalniških iger), produkcija filmov, radijska, televizijska in telekomunikacijska dejavnost, računalniško programiranje, obratovanje spletnih portalov idr.,

(L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Predvidene so vse dejavnosti – npr. trgovanje z nepremičninami idr.

(M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI

Predvidene so vse dejavnosti – npr. pravne in računovodske storitve, arhitekturno in tehnično projektiranje, znanstveno raziskovalna dejavnost, oglaševanje, oblikovanje, dekoraterstvo, fotografska dejavnost, prevajanje, veterinarstvo idr.

(N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

Predvidene so vse dejavnosti – npr. čiščenje stavb, industrijskih naprav in opreme, možno je še dajanje v najem in zakup motornih vozil, strojev, športne opreme in dr., dejavnost pri iskanju zaposlitve, dejavnost potovalnih agencij, varovanje, nadzorovanje, vzdrževanje objektov, pisarniške in spremljajoče poslovne storitve idr.,

(O) DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI

Predvidene so:

- (84.24) *Dejavnosti za javni red in varnost*,
- (84.25) *Zaščita in reševanje pri požarih in nesrečah*;

(P) IZOBRAŽEVANJE

Predvidene so:

- (85.5) *Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje* – npr. voziške šole,

(R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

Predvidene so:

- (92) *Prilaganje iger na srečo*

- (93) *Športne in druge dejavnosti za prosti čas* – npr. fitnes center, možna je še dejavnost zabaviščnih parkov, razen dejavnosti marin in smučarskih centrov.

(S) DRUGE DEJAVNOSTI

Predvidene so vse vrste dejavnosti – npr. popravilo računalnikov, frizersko, pedikersko, kozmetično, masažno dejavnost, možno je še popravilo pohištva, gospodinjskih naprav, pralnic, kemičnih čistilnic, pogrebna dejavnost idr..

4.2 VRSTE OBJEKTOV

Na območju OPPN so predvidene naslednje vrste objektov:

- (12) Nestanovanjske stavbe
 - (121) Gostinske stavbe,
 - (122) Poslovne stavbe
 - (123) Trgovske stavbe in stavbe za storitveno dejavnost
 - (124) Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij
 - (125) Industrijske stavbe in skladišča
 - (126) Stavbe splošnega družbenega pomena – (12630) Stavbe za neinstitucionalno izobraževanje, (12640) Stavbe za zdravstveno oskrbo, samo manjše ambulate, veterinarske ambulate, (1265) Stavbe za šport - samo zunanja igrišča, centri za fitnes, joga, aerobiko ipd.,
 - (127) Druge nestanovanjske stavbe – samo gasilski domovi, stavbe za nastanitev sil za zaščito, reševanje in pomoč ipd.
- (21) Objekti prometne infrastrukture – (211) Ceste,
- (22) Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
- (24) Drugi gradbeni inženirski objekti – (24122) Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – samo javna igrišča, zabaviščni park, (24205) Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje – npr. oporni zid, ograje.

4.3 VRSTE GRADENJ

Na območju urejanja so predvidene naslednje vrste gradenj:

- nova gradnja (tudi prizidava, legalizacija),
- rekonstrukcija,
- sprememba namembnosti,
- odstranitev objekta,
- vzdrževalna dela na objektu.

4.4. KONCEPT UREDITVE

Na podlagi Sporazuma o pripravi OPPN med Občino Trebnje in enim od investitorja se na parc. št. 231/47 ohranja obstoječe parkirišče/deponija tovornih vozil, parc. št. 231/34 in del parc. št. 231/31 se ohranjata, kot zeleni površini.

Obstoječa, interna asfaltirana cesta, ki povezuje privatno dvorišče poslovnega objekta, ki je južno od avto ceste in regionalno cesto, ki je severno od avto ceste, deli območje OPPN na zahodni in osrednjo-vzhodni del. Delitev je poudarjena ne le s cesto, ki se višinsko dviguje do nadvoza nad avtocesto temveč tudi z obstoječim terenom, ki je cca 3 m višji od preostalega terena na zahodu območja urejanja. Območje OPPN ima tri ločene dostope, dva na zahodni in enega na vzhodni strani.

Dostop na vzhodni strani je z avtocestnega priključka. Nova interna zbirna cesta se od tega priključka nadaljuje proti zahodu in obstoječi interni cesti z nadvozom nad avtocesto ter se preko nje in obstoječega počivališča priključuje na regionalno cesto. Nova interna zbirna cesta je dvosmerna, široka 6,0 m in napaja cca. 5 novih gradbenih parcel, ki so velikosti od 3.500 do 6.300 m².

Dostop na skrajno zahodni del območja OPPN je ločen, preko novega priključka, ki se preko podaljšane počivališča priključuje na regionalno cesto. Za ureditev tega dostopa je potrebno obstoječe počivališče ob regionalni cesti podaljšati proti zahodu, da se na počivališču omogoči

parkiranje enakega števila tovornih in osebnih vozil, kot je to bilo do izgradnje novega priključka. Dostopna cesta je dvosmerna, široka 6,0 m in napaja tri nove gradbene parcele, ter je popolnoma neodvisna od obstoječe interne ceste, ki poteka čez avtocesto in nove interne zbirne ceste, ki poteka od vzhoda proti osrednjemu delu območja OPPN.

Da se bi oblikovale nove gradbene parcele je potrebno urediti terase/platoje in brežine med njima, za kar je osrednji/vzhodni, najvišji del terena potrebno odkopati in del terena proti severu in jugu nasuti z odkopanim materialom. V osrednjem/vzhodnem delu območja OPPN se oblikujeta dva višinska platoja z višinskimi kotami od 275.00 m.n.v. do 277.50 m.n.v. Na zahodnem območju OPPN se uredi ena terasa/plato z višinsko koto od 272.50 do 273 m.n.v.. Stavbe na gradbenih parcelah se postavijo ob gradbeni meji, ki je cca 14 m oddaljena od roba interne zbirne ceste. V tem pasu se urejajo parkirišča za stranke, zaposlene ipd., zasadi se drevored ob cesti. Glede na to, da so parcele s krajšo stranico orientirane na cesto se tudi stavbe s svojo krajšo stranico orientirajo na cesto. Preostali del parcele se uredi za manipulativno dvorišče, zunanje proizvodne in skladiščne prostore ipd..

Ob interni zbirni cesti se obojestransko zasadi drevored visokih dreves, ki poudarja prometno os gospodarske cone. Ob regionalni cesti se tudi zasadi pas visokih dreves, ki nakazuje mejo med gospodarsko cono in prometnimi površinami, delno je pa tudi skriva direktnim pogledom s ceste.

Proizvodni, skladiščni, servisni in drugi podobni objekti so tlorisne oblike prilagojene tehnološkemu procesu, višine so do 15,00 m nad koto platoja. Strehe so ravne ali v blagem naklonu do 15°, kritina je temno siva, da je čim manj opazna v prostoru, poleg tega temnejša barva optično zniža višino objektov. Fasade so lahko ometane, betonske ali iz različnih fasadnih oblog (plošče, paneli).

Obstoječi skladiščni objekt se ohranja. Potrebna bi bila sanacija barve kritine objekta, ki je živo zelene barve in s tem netipična v krajini in zelo izstopajoča v prostoru.

5 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

Območje OPPN ni infrastrukturno opremljeno, razen električnega priključka za obstoječ skladiščni objekt.

5.1 VODOVODNO OMREŽJE

Obstoječi vodovod poteka ob vzhodni meji OPPN. Priključek novega vodovoda za območje OPPN je na jugovzhodu, zunaj območja OPPN. Glavna veja se vodi ob južni meji OPPN vse do zahodnega dela območja OPPN, kjer se napajajo tri nove parcele. Del glavne veje se odcepi po trasi obstoječe interne ceste in se po trasi nove interne zbirne ceste vodi do vsake posamezne parcele na osrednjem/vzhodnem delu območja OPPN.

5.2 ELEKTRIČNO OMREŽJE

Na zahodu, zunaj meje OPPN, ob avtocesti je obstoječa transformatorska postaja, iz katere se napaja območje OPPN. Nova trasa NN elektrike poteka ob južni meji OPPN, potem se po trasi obstoječe interne ceste vodi do nove interne zbirne ceste in potem po njeni trasi proti osrednjem/vzhodnem delu do zadnje parcele. Tudi javna razsvetljava se vodi iz obstoječe transformatorske postaje vzporedno z NN razvodom.

5.3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Niti na območju OPPN, niti v njegovi bližini ni izgrajenega kanalizacijskega omrežja. Na območju OPPN je potrebno ločiti meteorno od fekalne kanalizacije.

Meteorne vode s cestišča se po kanalih meteorne kanalizacije odvajajo v odprti jarek na jugu območja OPPN in na severu območja, ob počivališču. Meteorne vode s streh objektov in manipulativnih površin se odvajajo v lastne ponikovalnice na posameznih parcelah.

Nova fekalna kanalizacija se zgradi od naselja Dolenja nemška vas, ki je eseverno od območja OPPN do samega območja OPPN kjer se zgradijo dve veji, zahodna za odvajanje fekalnih

voda s treh novih gradbenih parcel in vzhodna, za odvajanje fekalnih voda s preostalimi pet gradbenimi parcel. V prvi fazi, do izgradnje kanalizacije, se koristijo male komunalne čistilne naprave.

5.4 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Obstoječi telekomunikacijski vod poteka zunaj meje OPPN, na jugovzhodni strani. Tu se, za območje OPPN, priključi novi telekomunikacijski vod, ki enako kot vodovod poteka ob južni meji OPPN in se preko obstoječe interne ceste nadaljuje po trasi nove interne zbirne ceste, s katere se zgradijo posamezni priključki za vsako parcelo posebej.

5.5 RAVNANJE Z ODPADKI

Zbirajo se ločeno na vsaki parceli posebej.

5.6 OGREVANJE

Vsaka stavba se ogreva na podlagi lastnega sistema ogrevanja, pri tem je potrebno koristiti obnovljive vire energije v skladu z zakonodajo.

6 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

Na območju OPPN se omogočajo dejavnosti, ki ne smejo povzročati povečanja emisij onesnaževanja zraka, vode in tla izven zakonski predpisanih meja.

Na območju OPPN ni naravnih vrednot.

Na severu območja, ob regionalni cesti je območje kulturne dediščine - arheološko najdišče Dolenja Nemška vas – Gomila Laz.

7 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

7.1 PROTIPOTRESNA VARNOST

Pri gradnji objektov je treba upoštevati določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. stopnje lestvice Mercalli – Cancan – Seiberg. Projektni pospešek tal je 0,150 g.

7.2 ZAŠČITA PRED POŽAROM

Požarno varstvo in lokacije objektov morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Cestni sistem omogoča dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (v skladu z SIST DIN 14090, maj 1996) ter evakuacijo ljudi in premoženja, hidrantno omrežje pa zagotavlja zadostne količine požarne vode.

Predlagane gradnje objektov so na medsebojni razdalji najmanj 6,00 m, kar preprečuje širjenje požara z objekta na objekt.

8 NAČRT PARCELACIJE

Načrt parcel, je razviden iz grafičnega dela OPPN.

9 ETAPNOST

Zahodni in osrednji/vzhodni del območja OPPN se lahko gradita povsem neodvisno eden od drugega. V 1. fazi se uredi priključek na regionalno cesto ali na avtocestni priključek in se zgradi notranje prometno in infrastrukturno omrežje, v 2. fazi se gradijo objekti. Lahko se gradi funkcionalno zaključena celota.

10 TOLERANCE

Tolerance za horizontalne gabarite objektov so podane z gradbeno linijo in gradbeno mejo ter faktorjem zazidanosti, ki je 0,6.

Tolerance za vertikalne gabarite so podane z najvišjo višino objektov, ki je 15,0 m. Odstopanje je možno zaradi tehnoloških in funkcionalnih razlogov.

Gradbene parcele je možno združevati v eno večjo parcelo, če to zahteva program investitorja.

Trase prometne in komunalno energetske infrastrukture ter telekomunikacij je možno spreminjati v primeru ustrežnejših in/ali cenejših rešitev.

C. KARTOGRAFSKI DEL

1. Izsek iz OPN Občine Trebnje	
2. Geodetski načrt z mejo območja urejanja	M 1 : 1000
3. Katastrski načrt z mejo območja urejanja	M 1 : 1000
4. Situacija obstoječega stanja	M 1 : 1000
5. Prerezi A-A, B-B, C-C	M 1 : 1000
6. Zazidalna situacija	M 1 : 1000
7. Zbirna situacija infrastrukture	M 1 : 1000

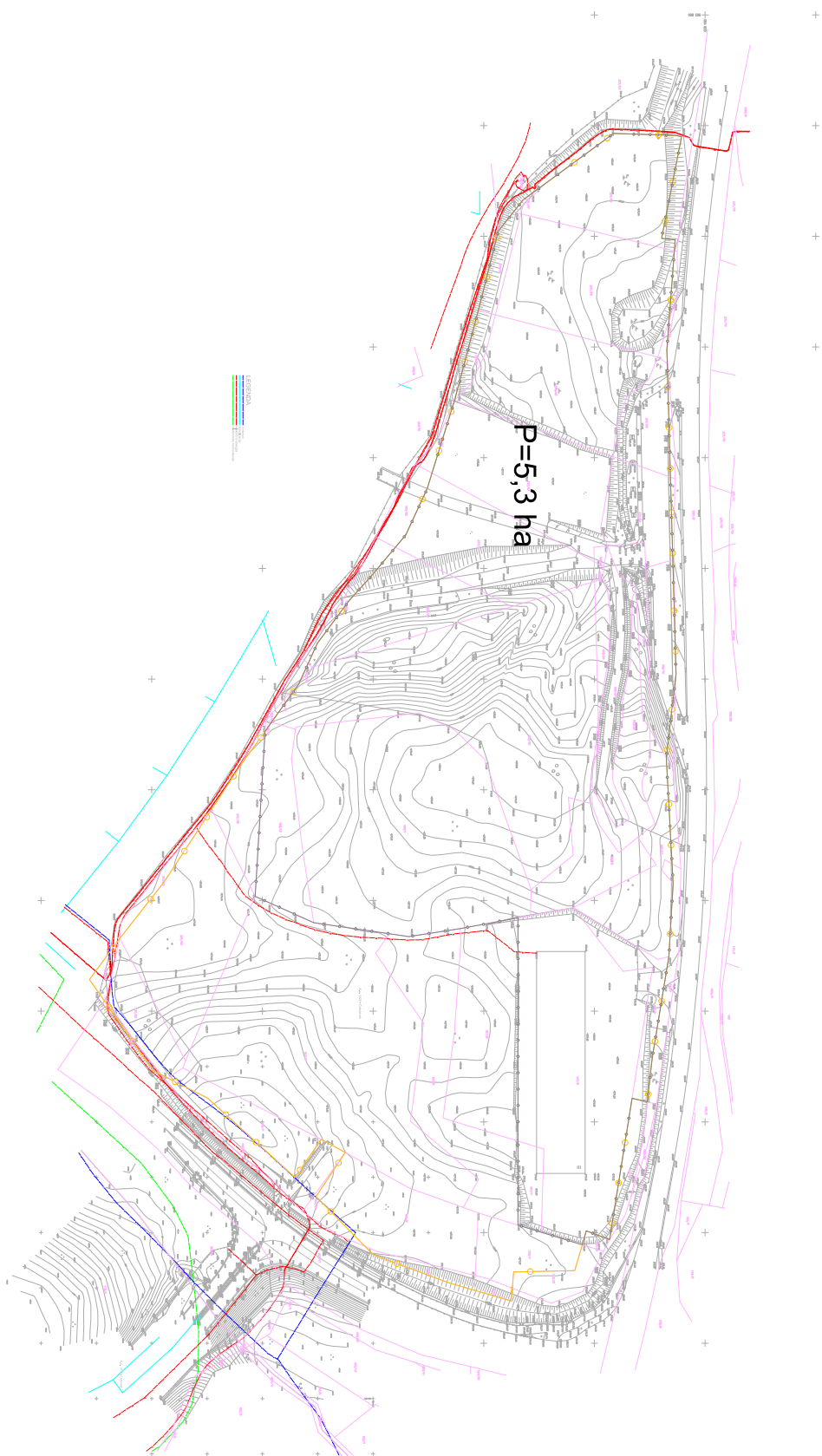
D. PRILOGE

SEZNAM PRILOG:

SKLEP o začetku priprave OPPN

1. SKLEP O ZAČETKU PRIPRAVE OPPN

Sklep o začetku priprave OPPN je sprejel župan občine Trebnje, Sklep je objavljen v Ur. listu RS, št. 23/15 in njegova sprememba v Uradnem listu RS, št. 46/19.



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT ZA OBMOČJE GOSPODARSKE
CONE TREBNJE - DNV 005 IG



- LEGENDA
- MEJA OBMOČJA DEJNEGA OPPN (5,3 ha)
 - MEJA OBMOČJA CELOTNEGA OPPN
 - MEJA OBSTOJEČE ZEMELJSKE PARCELE
 - MEJA OBMOČJA DEJNEGA OPPN (5,3 ha)

0 10 20 30 m

Projekant	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.
Investitor	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.
Prostorski del	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.
Vešni pred. deli	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.
Faza	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.	OPŠTINA TREBNJE, IZOBRAVILNA ZAKLONJE d.o.o.
Sk. projekta	27110/19	27110/19	27110/19	27110/19	27110/19

GEODETSKI NAČRT
Z MEJO OBMOČJA UREJANJA

1:1000



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT ZA OBMOČJE GOSPODARSKE
CONE TREBNJE - DNV 005 IG



LEGENDA:

- | | |
|---|------------------------------------|
|  | MEJA OBMOČJA DELNEGA OPPN (5,3 ha) |
|  | MEJA OBMOČJA CELOTNEGA OPPN |
|  | OBSTOJEČA PARCELNA MEJA |
|  | P=5,3 ha |
|  | VELIKOST DELNEGA OPPN |

[illegible]

KATASTRSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA UREJANJA

1:1000

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT ZA OBLAČJE GOSPODARSKE
CONE TREBNJE - DNV 005 IG



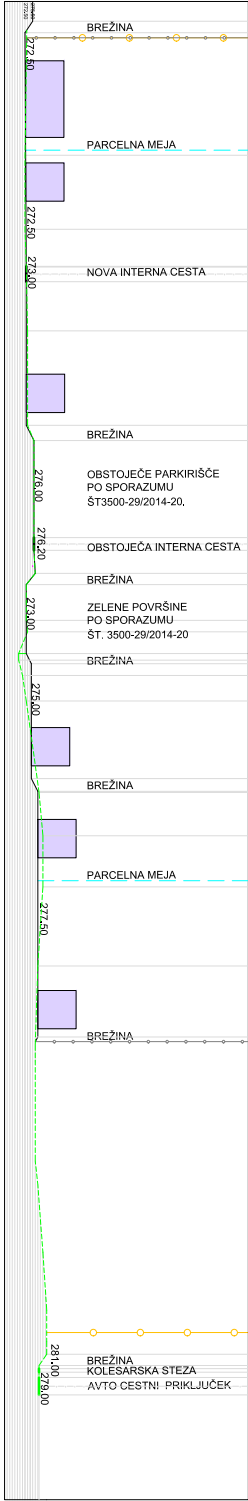
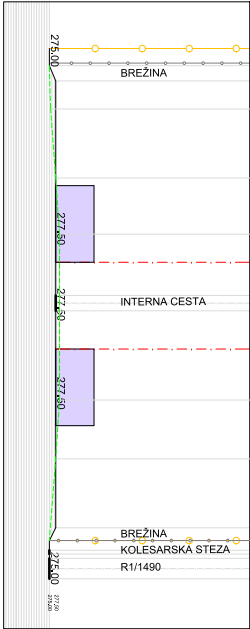
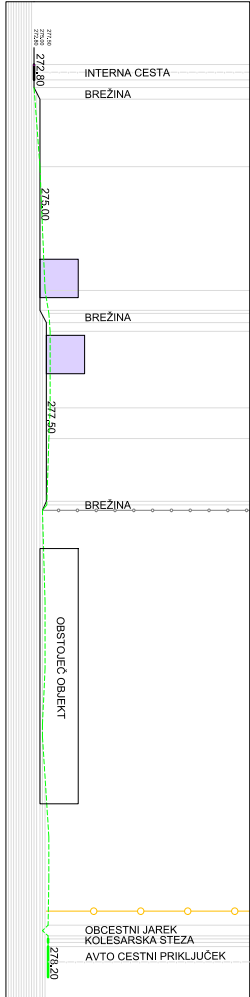
- LEGENDA:
- MEJA CELOTNEGA OPBN
 - MEJA DELEGA OPBN
 - MEJA OBSTOJEČIH ZEMELJSKIH PARCEL
 - OBSTOJEČE STAVE
 - PREDVIDENE POSLOVNE STAVE
 - MEJA GRADBENE PARCELE
 - KOTA TERENA GRADBENE PARCELE



Projekcent	Projekcent: ILS Projekt Zaključek: d.l.o.b.	Arhiva: 2022.05.05 Arhiva: 2022.05.05 Arhiva: 2022.05.05
Investitor	PROJAVLJENI: D.O.O. PRAMENČE & LEO TRINČIČ	
Priloge ali dat	OPREMA TRINČIČI: INOVATIVNI NAČRT ZA TRINČIČE, IZPOSREDOVANJE CENE TRINČIČE: 2.000.000 €	
Večina prilož. dat	OPREMA	
Foto	OPREMA	
St. projekta	22110719	
St. projekta	22110719	

PREREZ A-A, B-B, C-C

1:1000



[illegible]

ZBIRNA SITUACIJA INFRASTRUKTURE

1:1000