

Naročnik:
Lastnik zemljišč

Občinski podrobni prostorski načrt za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056)



Pripravljaivec:
Občina Trebnje,
Goliev trg 5, 8210 Trebnje



Izdelovalec prostorskega akta:
M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Faza: **OSNUTEK V PRIPRAVI**
Kraj in datum: **Artiče, oktober 2023**

Št. projekta: 2218
Št. izvodov: 1 (+digit)

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 3593



M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p.

Prostorski akt:

Ime: Občinski podrobní prostorski načrt za del
Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056)
Št. ID PA: 3593
Dosedanje objave: /
Oznaka akta: OPPN
Faza postopka: OSNUTEK V PRIPRAVI
(skzp – sklep o začetku postopka, o- osnutek, do- dopolnjen osnutek, p-
predlog, vs – v sprejemu, s-sprejet)
Št. verzije: V1
Številka projekta: 2218
Kraj in datum: Artiče, oktober 2023

Pripravljaivec:

Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje
Predstavnik pripravljavca:
Vida Šušterčič, št. tel.: 07 348 11 46, e-mail: vida.sustercic@trebnje.si

Organ, ki je sprejel sklep:

Občinski svet Občine Trebnje

(žig)

Županja Občine Trebnje: _____

Mateja Povhe _____

Št. in datum sprejema sklepa:
Podatki o objavi
v uradnem glasilu:

na ____ seji dne _____

Uradni list RS, št. ____ z dne _____

Naročnik:

Lastnik zemljišč

Izdelovalec:

M MUNDUS, prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p., Artiče 54i, 8253 Artiče
št. mobilnega tel.: 041/ 386 572, e-mail: mateja@mundus.si, www.mundus.si

Odgovorni predstavnik podjetja:
Mateja Sušin Brence

Odgovorni vodja izdelave prostorskega akta - pooblaščen prostorski načrtovalec:
Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 0928

Odgovorni projektant (promet in komunalna infrastruktura):

Sodelavci: Mateja Kovačič, univ. dipl. inž. kraj. arh.





Drugi projektanti, sodelujoči na projektu:

Odgovorni projektant (arhitektura):

- ARHIT, Mitja Drčar s.p., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto,
Uroš Resnik, m.i.a. ZAPS 2129 PA
Sebastijan Vute, u.d.i.a. ZAPS 2118 PA

Odgovorni projektant (prometne ureditve lokalnega pomena, interne prometne ureditve, komunalna infrastruktura):

- GRADARHI, Tadej Burger s.p.
Tadej Burger, dipl.inž.grad., IZS G-2853

VSEBINA

Navedena je vsebina osnutka. Osnutek v pripravi ima naslednjo vsebino:

• TEKSTUALNI DEL

Odlok*

• GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|-------------|
| 1. Območje OPPN | |
| 1.1 na OPN | M 1: 5 000 |
| 1.2 na DOF in DKN | M 1: 2 000 |
| 1.3 na geodetskem načrtu | M 1: 1 000 |
| 2. Vplivi in povezave | M 1: 2 000 |
| 3. Ureditvena situacija | M 1: 500* |
| 3.1 Karakteristični prerezi območja | M 1: 500* |
| 4. Prometne ureditve | M 1: 500* |
| 5. Infrastruktura | M 1: 500* |
| 5.1 Priključitev na infrastrukturo izven območja OPPN | M 1: 2 000* |
| 6. Načrt gradbenih parcel | M 1: 500* |
| 7. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom | M 1: 500* |

• SPREMLJAJOČE GRADIVO

1. Obrazložitev in utemeljitev
 - Priloga: Seznam veljavnih predpisov
2. Stanje prostora
3. Strokovne podlage in podatki
4. Vplivi na okolje
5. Vključevanje nosilcev urejanja prostora
6. Povzetek za javnost (v fazi javne razgrnitve)*
7. Elaborat ekonomike (pred obravnavo na občinskem svetu)*
8. Poročilo o sodelovanju z javnostjo (v fazi javne razgrnitve)*

*vsebina nadaljnjih faz priprave OPPN



• UPORABA KRATIC

Kratika	Pomen kratice
CPVO	Celovita presoja vplivov na okolje
DPR	Državni prostorski red
EUP	Enota urejanja prostora
Fz	Faktor zazidanosti parcele
Fzp	Faktor zelene površine
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GP	Gradbena parcela
GZ-1	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP)
K, P, N, M, T	Klet, pritličje, nadstropje, mansarda, terasna etaža
NUP	Nosilec urejanja prostora
OPN	Občinski prostorski načrt Občine Trebnje
OPPN	Občinski podrobní prostorski načrt za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056)
PIP	Prostorski izvedbeni pogoji
PM	Parkirno mesto
PRS	Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
TP	Transformatorska postaja
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O)

IG	gospodarske cone
----	------------------



• **IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA**

V skladu z določili 16. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list št. 99/07, 61/17-ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3),

IZJAVLJAM,

da je prostorski akt z naslovom

OPPN za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056)

izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju predmetnega prostorskega akta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev. Izjava temelji na izdanih pozitivnih mnenjih pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Št. projekta: 2218
Št. ID PA: 3593

Mateja Sušin Brence, univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 0928

Artiče, _____ 2023



TEKSTUALNI DEL

ODLOK

Zaradi pomembnosti varovanja okolja, narave, voda ipd. so ta področja že močno regulirana z občinskimi odloki in nadrejenimi akti – zakoni, pravilniki, uredbami, sklepi ipd., zato se določbe teh predpisov ponovno ne navajajo v odloku, so pa ključna določila povzeta v obrazložitvi. Razlog je predvsem v tem, da odloki ne sledijo dinamiki sprememb nadrejenih aktov, ki se zaradi aktualnosti okoljevarstvene tematike pogosto spreminja, dopolnjuje, novelira ipd. ter praviloma postavlja ostrejšše pogoje. Na ta način je bolje zagotovljeno dolgotrajnejše varstvo teh dobrin. Poleg tega bi odlok v množici povzetih določil nadrejenih aktov postal nepregleden, neberljiv in zato lahko tudi v praksi nehote neupoštevan v določenih segmentih.



GRAFIČNI DEL

1. Območje OPPN	
1.1 na OPN	M 1: 5 000
1.2 na DOF in DKN	M 1: 2 000
1.3 na geodetskem načrtu	M 1: 1 000
2. Vplivi in povezave	M 1: 2 000
3. Ureditvena situacija	M 1: 500*
3.1 Karakteristični prerezi območja	M 1: 500*
4. Prometne ureditve	M 1: 500*
5. Infrastruktura	M 1: 500*
5.1 Priključitev na infrastrukturo izven območja OPPN	M 1: 2 000*
6. Načrt gradbenih parcel	M 1: 500*
7. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1: 500*

**vsebinska nadaljnja faz priprave OPPN*



SPREMLJAJOČE GRADIVO

1. Obrazložitev in utemeljitev
 - Priloga: Seznam veljavnih predpisov
2. Stanje prostora
3. Strokovne podlage in podatki
4. Vplivi na okolje
5. Vključevanje nosilcev urejanja prostora
6. Povzetek za javnost (v fazi javne razgrnitve)*
7. Elaborat ekonomike (pred obravnavo na občinskem svetu)*
8. Poročilo o sodelovanju z javnostjo (v fazi javne razgrnitve)*

**vsebinska nadaljnjih faz priprave OPPN*

(1) OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

• VSEBINA

1	UVOD	14
1.1	Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN	14
1.2	Začetek postopka priprave	14
1.3	Pravna podlaga	14
2	LOKACIJA IN OBMOČJE OPPN	15
2.1	Lokacija	15
2.2	Območje OPPN	16
2.3	Lastništvo zemljišč na območju OPPN	16
3	PREDVIDENI POSEGI	17
3.1	INVESTICIJSKA NAMERA	17
3.2	STROKOVNE REŠITVE	21
3.2.1	Usmeritve OPN za pripravo OPPN	21
3.2.2	Zasnova celotnega območja EUP	21
3.2.3	Prostorske ureditve državnega in lokalnega pomena:	21
3.2.4	Pridobivanje rešitev z javnim natečajem	22
3.2.5	Variantne rešitve	22
4	INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA	23
4.1.1	Prometna infrastruktura	24
4.1.2	Cestna razsvetljava	26
4.1.3	Komunalna infrastruktura	26
4.1.4	Elektroenergetska infrastruktura	26
4.1.5	Plinovodno omrežje	26
4.1.6	Telekomunikacijska in informacijska infrastruktura	26
4.1.7	Zbiranje in odvoz odpadkov	26
5	VARSTVENI REŽIMI	26
5.1	Varstvo kulturne dediščine	27
5.2	Varovana območja narave:	27
5.3	Varstvo voda	27
5.4	Ogroženost območja	27
5.5	Obramba	28
6	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	28
6.1	Naravne značilnosti prostora	28
6.2	Ustvarjene razmere v prostoru	28

6.2.1	Dejanska raba zemljišč	29
6.2.2	Dejavnosti	30
6.2.3	Obstoječi objekti in ureditve	30
6.2.4	Parcelna in lastniška struktura	31
7	HIERARHIČNO NADREJENI PROSTORSKI AKTI	32
7.1	Državni prostorski akti	32
7.1.1	Državni prostorski izvedbeni akt	32
7.2	Občinski prostorski načrt Občine Trebnje	32
7.2.1	Strateški del	32
7.2.2	Izvedbeni del	33
7.3	SKLADNOST Z OPN	34
7.3.1	Skladnost s strateškim delom OPN	34
7.3.2	Skladnost z namensko rabo	34
7.3.3	Podlaga za pripravo OPPN v OPN	34
7.3.4	Skladnost območja OPPN z OPN	34
7.3.5	Upoštevanje usmeritev za pripravo OPPN	35
7.3.6	Zaključna ugotovitev	35
7.4	IZVLEČEK PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV OPN	35
7.4.1	PIP za namensko rabo prostora	35
7.4.2	PIP za urbanistično oblikovanje	35
7.4.3	PIP za urbanistično oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov	36
7.4.4	PIP za arhitekturno oblikovanje	36
7.4.5	PIP za arhitekturno oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov	37
7.4.6	PIP za oblikovanje v ureditvenih enotah	38
7.4.7	PIP za oblikovanje drugih posegov	38
7.4.8	PIP za parcelacijo in gradbene parcele	39
7.4.9	PIP za gospodarsko javno infrastrukturo	39
7.4.10	PIP glede ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in varstva naravnih dobrin	40
7.4.11	PIP za varovanje zdravja	40
7.4.12	Prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih OPPN	40
7.4.13	Priloga 1 k OPN	41
7.4.14	Prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih OPPN	41
7.4.15	Priloga 1 k OPN	42
8	UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP	43
8.1	UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3	43
8.1.1	Racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)	43
8.1.2	Prepoznavnost naselij in krajine (22. člen ZUreP-3)	43
8.1.3	Notranji razvoj naselja (27. člen ZUreP-3)	43
8.1.4	Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih (30. člen ZUreP-3)	43
8.2	SKLADNOST OPPN S SPLOŠNIMI SMERNICAMI S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE	43
8.3	PROSTORSKI RED SLOVENIJE	44
8.4	DRŽAVNI PROSTORSKI RED	44
9	OBRAZLOŽITEV ODLOKA	46
1	INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA	47

2	VARSTVENI REŽIMI	47
3	PODATKOVNI VIRI	48
1	Strokovne podlage.....	49
1.1	Obstoječe strokovne podlage.....	49
1.2	Strokovne podlage za potrebe priprave OPPN.....	49
2	Seznam podatkovnih virov	50
2.1	Javno dostopni prostorski podatki	50
2.2	Veljavni predpisi.....	50
2.3	Drugi viri in podloge:	50
	Mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave	51
	Opredelitev v zvezi s postopkom CPVO.....	51
1	KONKRETNE SMERNICE.....	54
2	USMERITVE ZA PRIPRAVO OPPN.....	55
3	MNENJA K OSNUTKU OPPN.....	56
4	DOPOLNITEV MNENJA NUP oz. OBVESTILO NUP O OBJAVI PREDLOGA OPPN.....	57
1	Podatki za izdelavo elaborata ekonomike	59
1.1	Obstoječe stanje infrastrukture.....	59
1.2	Predvidene infrastrukturne ureditve	59
1.3	Zagotavljanje izgradnje in financiranje	60
1.4	Vpliv na GJI	60
1.5	Vpliv na javno družbeno infrastrukturo	60

• **KAZALO SLIK**

Slika 1:	Območje izkazanega interesa v širšem prostoru	15
Slika 2:	Območje izkazanega interesa v širšem prostoru	15
Slika 3:	Območje OPPN	16
Slika 4:	Vizualizacija investicijske namere v času pobude	17
Slika 5:	Prikaz investicijske namere v času pobude	18
Slika 6:	Prikaz investicijske namere v času priprave osnutka.....	19
Slika 7:	Vizualizacija investicijske namere v času priprave osnutka	19
Slika 8:	Predlog zasnove prometnega omrežja širšega območja;	20
Slika 9:	Izsek iz banke cestnih podatkov (vir: PISO)	23
Slika 10:	Obstoječa infrastruktura (vir: PISO)	24
Slika 11:	Območje OPPN v pripravi - rekonstrukcija javne poti Vina Gorica; vir: GPI d.o.o.	25
Slika 12:	Ustvarjene danosti – dejanska raba	29
Slika 13:	Dejanska raba zemljišč	29
Slika 14:	Pogled na območje OPPN z zahodne strani, vir: Street View.....	30
Slika 15:	Pogled na območje OPPN z vzhodne strani; vir: Street View	30
Slika 16:	Objekti v neposredni bližini območja OPPN; vir: Street View	31
Slika 17:	Dostop do območja OPPN; vir: Street View	31
Slika 18:	Izsek iz grafičnega dela OPN.....	33

1 UVOD

1.1 Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Na območju velja Občinski prostorski načrt občine Trebnje (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje, Uradni list RS, št. 50/13, 35/14, 49/16, 14/18-obvezna razlaga, 72/18, 32/19-obvezna razlaga), kjer je območje zajeto v enoto urejanja prostora EUP TR056, ki je opredeljeno z namensko rabo IG (gospodarska cone). Območje EUP TR056 je v OPN opredeljeno z namensko rabo IG (gospodarske cone). Za območje OPPN je v OPN določen način urejanja z OPPN.

Pobudnik za izdelavo OPPN je lastnik zemljišč na območju OPPN. Podana je investicijska namera za gradnjo poslovno skladiščnega objekta.

S predmetnim OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo, smiselno glede na prostorsko izvedbene pogoje, ki jih določa OPN za namensko rabo IG, upoštevajoč danosti prostora in potrebe dejavnosti.

OPPN je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

1.2 Začetek postopka priprave

V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je dne 22.2.2023 Občina Trebnje prejela pobudo za pripravo OPPN, ki je bila sprejeta dne 7.3.2023. Sklep o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056) je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 103/23.

1.3 Pravna podlaga

OPPN se izdelava v skladu z veljavno zakonodajo, podzakonskimi akti in ostalimi predpisi.

1. Zakon o urejanju prostora -ZUreP-3, (Uradni list RS št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) in upoštevajoč
 - Gradbeni zakon -GZ-1, (Uradni list RS, št. 199/21).

Večina podzakonskih aktov obeh novih zakonov so še v pripravi.

2. 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), ki je še v veljavi do sprejema novega predpisa.

štejejo venci, obrobe in sorodni okrasni elementi fasade). S pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča so dopustni tudi manjši odmiki.

Objekti, katerih kap ali zgornji rob strešnega venca je višji od 8m, morajo biti odmaknjeni od meje gradbene parcele oziroma regulacije linije min. 6m.

Odmiki

Objekti na dveh sosednjih lastniških zemljiščih ali gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo v primeru, ko se lastnika sosednjih zemljišč sporazumeta za takšno ureditev in so pri tem zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo in vzdrževanje objekta. Na ta način se lahko stikata največ dva objekta, razen če je drugače določeno.

Spremljajoči objekt (kot npr. garaža, ki presega velikost enostavnega ali nezahtevnega objekta) se lahko stika z osnovnim objektom. Za odmike spremljajočih objektov veljajo določbe za odmike osnovnih objektov.

Gradnja opornih zidov, višjih od 2,0 m, za nejavne potrebe je dopustna z odkikom najmanj 60 cm od meje sosednjih parcel oziroma od regulacijskih linij javnih površin. S pisnim soglasjem lastnika sosednje parcele ali pristojnega upravljalca javnih površin je lahko odkik tudi manjši, vendar pa mora biti izven območja polja preglednosti ceste. Gradnja opornega zida ob medsosedski meji je dopustna, če ni možna drugačna ureditev višinskih razlik na meji in se lastniki zemljišč o tem sporazumejo.

7.4.3 PIP za urbanistično oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov

87. člen (Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov)

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel odmaknjeni najmanj 2,0 m, razen za ograje, škarpe in oporne zidove, za katere je odkik 60 cm. Manjši odkik je dopusten s pisnim soglasjem lastnika sosednje parcele. Manjši odkik brez pisnega soglasja je dopusten le v primerih, če gradbena parcela meji na kmetijsko zemljišče istega lastnika ali če gre za pomožni infrastrukturni objekt.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od regulacijske linije javne površine odmaknjeni najmanj 2,0 m. Manjši odkik od 2,0 m, je dopusten le, če s tem soglašata organ, pristojen za gospodarske javne službe. Izjema so pomožni infrastrukturni objekti, ki jih je dopustno postavljati do regulacijske linije.

Ograjo, škarpo in oporni zid je dopustno postaviti tudi do meje sosednjih parcel na katere mejijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Za manjše odmike od 60 cm je potrebno pisno soglasje lastnikov sosednjih parcel. Če se lastniki zemljišč o gradnji pisno sporazumejo, se lahko gradi na meji. V območju stika z javnimi površinami je lahko postavljena največ do regulacijske linije, vendar tako, da je izven območja polja preglednosti.

7.4.4 PIP za arhitekturno oblikovanje

89. člen (Višina objektov)

Pri določanju višine objektov je treba poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja oziroma zaselka, tako da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja oziroma zaselka.

90. člen (Klet)

Osnovni in spremljajoči objekti so lahko podkleteni. Kletnih etaž je lahko več, razen v primeru omejitev zaradi varstva podtalnice ali drugih varstvenih razlogov.

Površina kleti je lahko večja od tlorisa pritličja, če se s tem ne onemogoča ohranitev ali zasaditev dreves in grmovnic v skladu z varovanimi vrednotami in določbami za zagotovitev deleža zelenih površin na gradbeni parceli.

Odkik kleti od parcelne meje mora biti min. 4 m, manjši odkik od zgoraj navedenega odkika (4 m) je dopusten s pisnim soglasjem sosedja mejaša.

7.3.5 Upoštevanje usmeritev za pripravo OPPN

Glej točko 7.2.2.2 - Usmeritve za izdelavo OPPN iz OPN.

Z OPPN se načrtuje gradnja poslovno skladiščnega objekta. Dejavnost skladiščenja nima večjih vplivov na okolje. Zunanje deponije niso predvidene.

Zaradi meje na stanovanjsko območje so predvideni ustrezni ukrepi za zagotavljanje ne bistvenih vplivov na okolje, s čimer se zagotovi primerne pogoje za nadaljnje bivanje.

Pri pripravi OPPN so upoštevane usmeritve za pripravo OPPN.

7.3.6 Zaključna ugotovitev

Skladno s petim odstavkom 52. člena ZUreP-3 mora biti OPPN skladen z OPN.

OPPN je skladen z OPN.

7.4 IZVLEČEK PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV OPN

Z OPPN se določijo prostorsko izvedbeni pogoji. Ker je prostor kontinuiran, se izhaja iz PIPov, ki jih določa OPN za predmetno namensko rabo. Le ti se smiselno povzamejo, upoštevajoč danosti prostora, javno korist, razvojne potrebe in smiselno upoštevajoč tudi konkretno investicijsko namero.

V ta namen je v nadaljevanju naveden izvleček splošnih in podrobnih PIP (glede na namensko rabo in smiselno glede na predvidene ureditve) in označene konkretnejše relevantne določbe. V postopku priprave so preverjeni PIP-i in smiselno preneseni na konkretno lokacijo.

7.4.1 PIP za namensko rabo prostora

59. člen (Območja proizvodnih dejavnosti (I))

(1032) gospodarska cona (IG)

(1032a) dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- proizvodne dejavnosti, prekladanje in skladiščenje,
- trgovina, storitve, gostinstvo,
- gradbeništvo,
- poslovni prostori (pisarne),
- šport in rekreacije,
- v območju bivanje ni dopustno.

(1032b) dopustne so naslednje vrste posegov:

- za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, odstranitve objektov,
- spremembe namembnosti obstoječih objektov v okviru dopustnih dejavnosti,
- novogradnje objektov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelama 3 in 4, ki sta sestavni del tega odloka,
- ureditve infrastrukture (prometno, energetska, komunalna, telekomunikacijsko omrežje in naprave),
- vodnogospodarske ureditve.

7.4.2 PIP za urbanistično oblikovanje

84. člen (Odmiki osnovnih in spremljajočih objektov)

Odmiki objektov od gradbene parcele ali regulacijske linije so min. 4m. Odmik se meri horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade (za izpostavljeni del fasade se ne

*V območjih TR055 IG in **TR056 IG** so zaradi bližine SK območij (TR198 SK do TR202 SK) dopustne gospodarske dejavnosti brez večjih vplivov na okolje in z manjšimi zunanjimi deponijami.*

*Pri pripravi OPPN za območje TR055 IG in **TR056 IG**, ki obkrožata območja TR198 SK do TR202 SK, je potrebno zagotoviti le-tem primerne pogoje za nadaljnje bivanje ali pa lastnike/nepremičnine preseliti na drugo lokacijo. V primeru preselitve nepremičnine SK na drugo lokacijo, se območja TR198 SK do TR202 SK lahko nameni za IG in se urejajo v celoti z OPPN za TR055 IG in TR056 IG.*

7.3 SKLADNOST Z OPN

7.3.1 Skladnost s strateškim delom OPN

Skladno s prvim odstavkom 52. člena ZUreP-3 prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti.

OPPN ni v nasprotju s strateškim delom OPN.

7.3.2 Skladnost z namensko rabo

Območje OPN zajema namensko rabo – IG (gospodarska cona). Z OPPN se načrtuje gradnja poslovno skladiščnega objekta.

OPPN je skladen z namensko rabo OPN.

7.3.3 Podlaga za pripravo OPPN v OPN

Izdelava OPPN je določena v OPN, ki v 167. členu OPN podaja usmeritve za izdelavo OPPN.

OPN določa izdelavo OPPN.

7.3.4 Skladnost območja OPPN z OPN

158. člen OPN

(1) OPPN se lahko, glede na opredeljeno območje urejanja, pripravlja in sprejema tudi za del območja oziroma po fazah.

(6) V primeru, da se izdeluje OPPN le za del predvidenega območja, morata biti novo območje in ostanek funkcionalno prostorsko zaokrožena. Poleg tega morajo biti ustrezne strokovne podlage izdelane za celotno območje v OPN predvidenega OPPN. Prav tako morajo biti za celotno območje izdelane tudi rešitve prometne in gospodarske javne infrastrukture.

Meja območja OPPN poteka po mejah zemljiških parcel ter na vzhodnem in zahodnem robu vključuje še obe javni cesti. Območje OPPN in ostanek EUP sta funkcionalno prostorsko zaokrožena. Za širše območje so izdelane strokovne podlage priključevanja na GJL in cestno omrežje.

Območje OPPN je skladno z OPN.

31. členu (zaščita in reševanje, območje za potrebe obrambe)

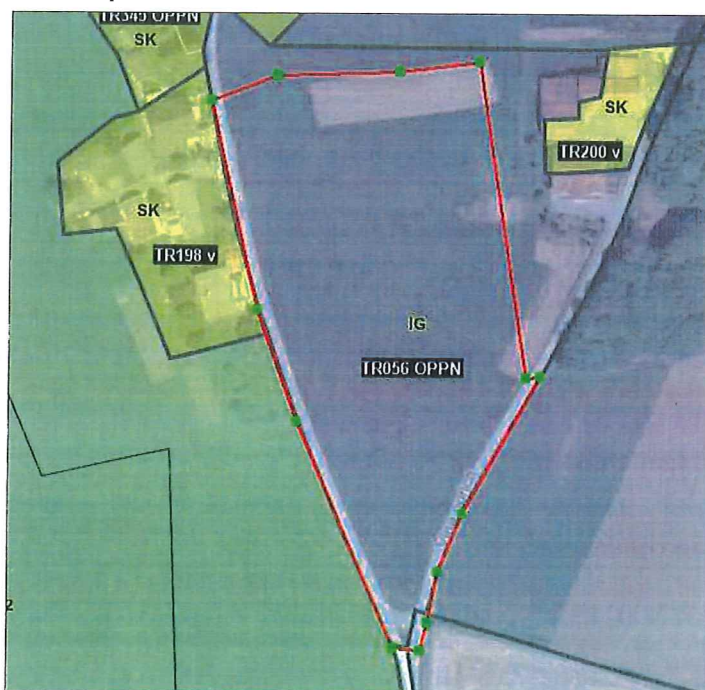
Koncept prostorskega razvoja mesta Trebnje

37. člen (koncept podrobnejše namenske rabe)

Gospodarska cona med Vina gorico in Dolenjo Nemško vasjo se širi proti severu.

7.2.2 Izvedbeni del

7.2.2.1 Namenska raba prostora



Slika 18: Izsek iz grafičnega dela OPN

Enota urejanja prostora (EUP): del EUP TR056

Osnovna namenska raba: Območje stavbnih zemljišč

Podrobnejša namenska raba: IG – gospodarska cona (59. člen OPN)

Način urejanja: OPPN (EUP TR056)

Ureditvena enota: m (mešana zazidava) + d (dvoranski objekti) - Tabela 2.1.: Območja urejanja z OPPN

Namenska raba celotnega območja OPPN je IG.

Pri določanju meril in pogojev na območju OPPN se smiselno povzemajo določila OPN podrobnejše namenske rabe predmetne EUP – IG (gospodarska cona) – točka 1.2.2.3 ter prostorsko izvedbenih pogojev za oblikovanje v ureditvenih enotah m (mešana zazidava) in d (dvoranski objekti) - točka 1.2.2.3.5, ki veljajo na območju OPPN.

7.2.2.2 Usmeritve za izdelavo OPPN iz OPN

Izdelava OPPN je določena v OPN, ki v 167. členu OPN podaja usmeritve za izdelavo OPPN, in sicer:

7 HIERARHIČNO NADREJENI PROSTORSKI AKTI

7.1 Državni prostorski akti

Uredba o prostorskem redu Slovenije¹

Državni prostorski red²

Pri določanju meril in pogojev so smiselno upoštevani državni prostorski akti.

7.1.1 Državni prostorski izvedbeni akt

Na območju OPPN ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

7.2 Občinski prostorski načrt Občine Trebnje

Na območju OPPN velja naslednji občinski prostorski načrt:

Občinski prostorski načrt občine Trebnje (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje, Uradni list RS, št. 50/13, 35/14, 49/16, 14/18-obvezna razlaga, 72/18, 32/19-obvezna razlaga - v nadaljevanju: OPN).

Izvedba OPPN je določena z OPN, ki podaja tudi usmeritve za pripravo OPPN – glej točko 1.2.2.2.

7.2.1 Strateški del

9. člen (Cilji skladnega prostorskega razvoja občine)

2. zagotavljanje površin za razvoj pomembnejšega medobčinskega središča in občinskega središča z območji zaposlitve (proizvodne dejavnosti, storitve, dejavnosti prometa, trgovina), krepitvijo centralnih dejavnosti, površinami za bivanje,

11. člen (Prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

Prednostna razvojna območja so:

- v mestu Trebnje: površine za razvoj centralnih dejavnosti (osnovno izobraževanje, komunalne dejavnosti, gasilski dom, zelene površine), površine za organizirano gradnjo stanovanjskih hiš in blokov; površine za razvoj industrije in gospodarstva,...

25. člen (Usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih)

...Načrtovana je širitev območja za gospodarske dejavnosti na vzhodu Trebnjega.

Dejavnosti, ki imajo prekomerne vplive ali generirajo prekomeren promet in presegajo skladnost merila posameznega naselja, se usmerjajo v območja za proizvodne dejavnosti. To so območja: Industrijska cona na vzhodu Trebnjega,...

27. člen (Usmeritve za urbanistično oblikovanje naselij)

Stanovanjska območja nove stanovanjske zazidave, območja za gostinstvo, turizem in proizvodne dejavnosti imajo lahko svobodnejše urbanistično in arhitekturno oblikovanje.

¹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

² Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva



Slika 16: Objekti v neposredni bližini območja OPPN; vir: Street View



Slika 17: Dostop do območja OPPN; vir: Street View

Oblikovne značilnosti območja:

Obstoječi stanovanjski objekti: P+1+M, z dvokapnimi strehami, praviloma brez čopov.
Obstoječi proizvodni objekti: P+1, z ravnimi strehami.

Fasade: ometane, pretežno bele ali obnovljene nekatere tudi živobarvne in pastelne barve.
Kritina: prevladuje opečna.

Omejitve v prostoru

- Stanovanjski objekti v neposredni bližini

Kvalitete v prostoru:

- Razmeroma položen teren

6.2.4 Parcelna in lastniška struktura

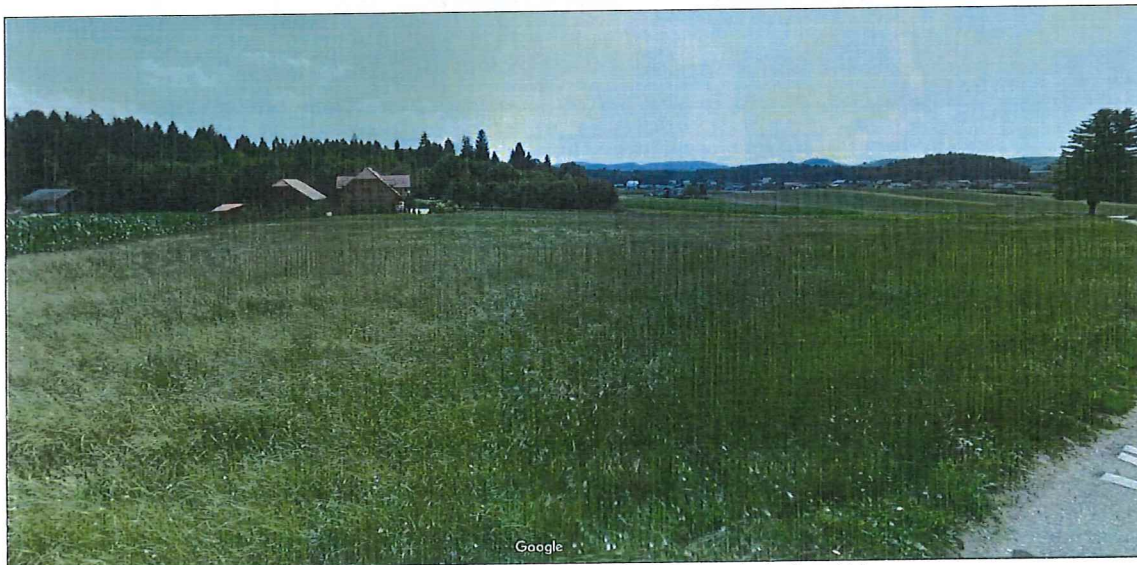
Zemljišča so v lasti pobudnika za OPPN.

6.2.2 Dejavnosti

Neposredno ob območju OPPN se nahajata dve območji razpršene poselitve, na katerih so stanovanjski objekti in kmetije.

6.2.3 Obstoječi objekti in ureditve

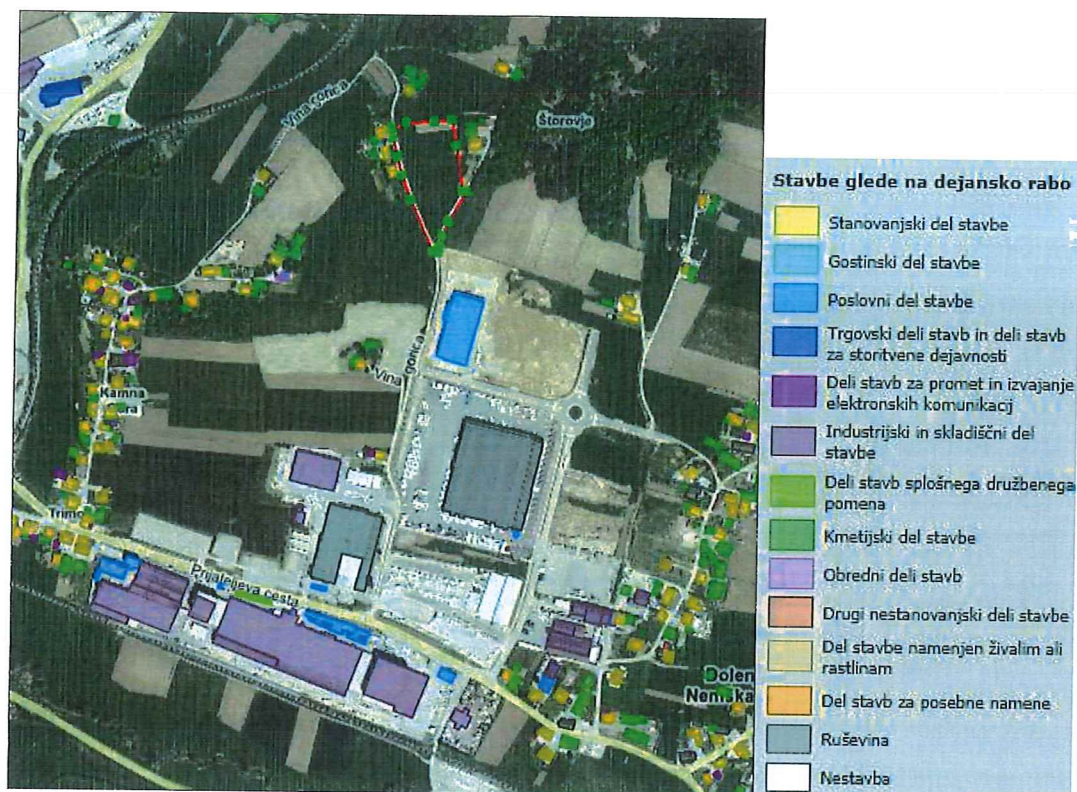
Območje OPPN je nepozidano. Na območju ni obstoječih objektov.



Slika 14: Pogled na območje OPPN z zahodne strani, vir: Street View

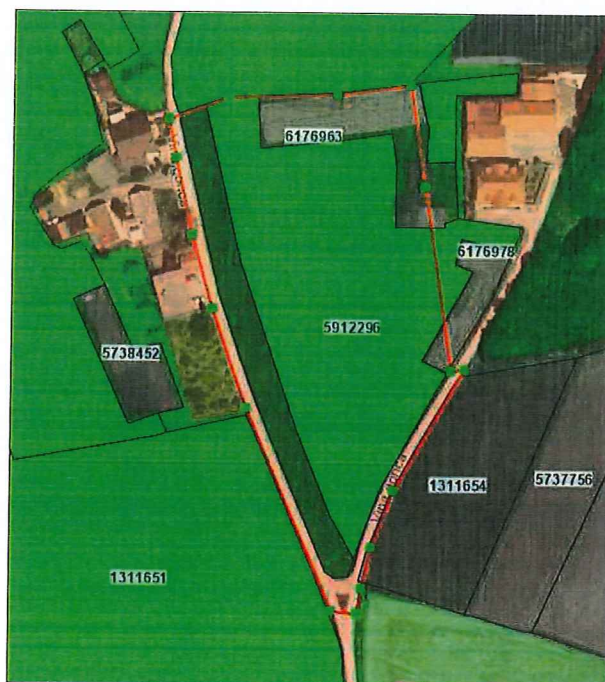


Slika 15: Pogled na območje OPPN z vzhodne strani, vir: Street View



Slika 12: Ustvarjene danosti – dejanska raba

6.2.1 Dejanska raba zemljišč



Slika 13: Dejanska raba zemljišč

Območje OPPN je nepozidano: trajni travniki (ID1300) in njiva (ID1100).

5.5 Obramba

Območje OPPN ne spada pod območja posebnih varovanj v obrambne namene po prostorskem planu občine.

6 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

6.1 Naravne značilnosti prostora

Geomorfološke danosti	Nagnjen teren, ki pada v smeri od Z proti V
Nadmorska višina	275 - 280 mnv
Posebnosti	/
Osončenost	Dobra

6.2 Ustvarjene razmere v prostoru

Obstoječa industrijska cona se nahaja med zaselkoma Dolenja Nemška vas in Kamna Gorica. Večje območje nezazidanih stavbnih zemljišč za potrebe širitve industrijske cone se nahaja severno od obstoječe cone, del katerega je tudi območje predvidenega OPPN.

Območje na severu meji na nepozidana zemljišča, na vzhodu in zahodu na javno pot ter stanovanjske in kmetijske objekte, na jugu meji na pozidano zemljišče obstoječe industrijske cone ter na jugozahodu na kmetijska zemljišča.

Teren na obravnavanem območju enakomerno pada iz Z proti V. Najvišja točka se nahaja ob javni poti na SZ delu, najnižja pa v JV delu območja. Razlika med njima je približno 4 m.



Območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom	NE	
Vodni viri (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)	NE	
Varstvo pred poplavami	NE	
Druga ogrožena območja (plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja)	NE	

5.1 Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN ne posega na območje kulturne dediščine.

5.2 Varovana območja narave:

Območje obdelave ne posega na območje naravnih vrednot, niti ekološko pomembna območja, niti na območja Nature 2000, niti v zavarovana območja.

5.3 Varstvo voda

Hidrografska območja:

IME OBMOČJA (4. NIVO): Temenica-Trebnje
OPIS OBMOČJA: Porečje Temenice od sotočja z Bukovico do ponikev pri Ponikvah
IME OBMOČJA (3. NIVO): Temenica
IME OBMOČJA (2. NIVO): Krka
IME OBMOČJA (1. NIVO): Porečje Save

NE VVO (vodovarstveno območje)

NE VT površinske (vodotok)

NE Poplavne vode

DA Podzemne vode – **Dolenjski Kras**

Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo.

5.4 Ogroženost območja

Območje obravnave se (po javno dostopnih podatkih) ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju, ne na erozijsko ogroženem območju in ne na plazljivem ali plazovitem območju.

NI Opozorilna karta verjetnost pojavljanja zemeljskih plazov

NI Plazljiva območja – karta verjetnosti pojavljanja plazov

NI Erozijska območja – opozorilna karta erozije

NI Plazovita območja – karta lavinske nevarnosti

NI Poplavno območje (OPVP – območje pomembnega vpliva poplav, iKPN – integralna karta poplavne nevarnosti, OPKP – opozorilna karta poplav, PODO – poplavni dogodki)

Karta potresne nevarnosti

Projektni pospešek tal v (g):	0,225
-------------------------------	-------



Pločniki in kolesarske poti:

Obstoječe pešpoti: NI.

Mirujoči promet:

Stanovanjski objekti in objekti proizvodnih dejavnosti v okolici zagotavljajo na svojem zemljišču.

Železniška proga: NI

4.1.2 Cestna razsvetljava

Na območju in v neposredni bližini ni cestne razsvetljave.

4.1.3 Komunalna infrastruktura

Ta del naselja nima zgrajenega kanalizacijskega omrežja.

Vodovod poteka čez območje OPPN.

Vodovod in kanalizacija sta v upravljanju Komunale Trebnje d.o.o.

4.1.4 Elektroenergetska infrastruktura

Čez območje poteka nizkonapetostni podzemni elektroenergetski vod. Obstoječi objekti v neposredni bližini so priključeni v elektroenergetsko omrežje.

4.1.5 Plinovodno omrežje

Na območju ni plinovodnega omrežja.

4.1.6 Telekomunikacijska in informacijska infrastruktura

Obstoječi objekti so priključeni v TK omrežje Telekom d.d. Omrežje poteka neposredno ob območju OPPN in v območju obeh javnih cest.

4.1.7 Zbiranje in odvoz odpadkov

Organizirano je ločeno zbiranje odpadkov.

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov v naseljih je urejeno in v pristojnosti Komunale Trebnje.

5 VARSTVENI REŽIMI

Občina ima izdelan prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju, katerega ažurnost je preverjena preko javno dostopnih podatkov in nosilcev urejanja prostora.

Tabela 2: Območja varovani

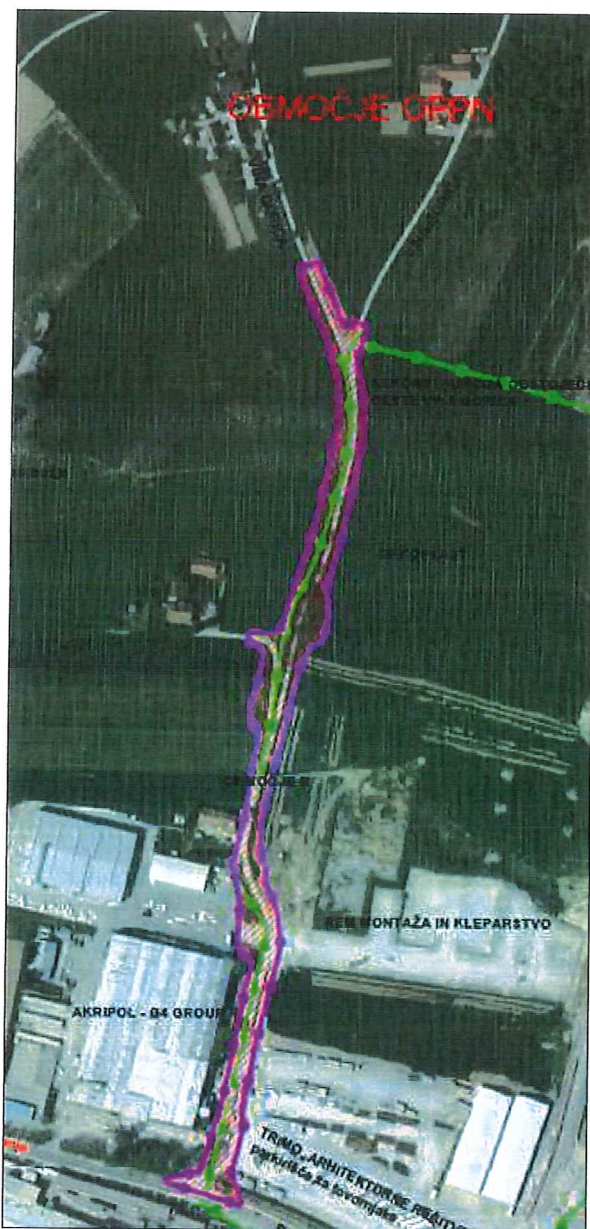
VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	
Varovana območja narave	NE	

Do območja OPPN potekata dve javni poti, JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-TAP in JP 927063 Trebnje-Vin G. 24-25.

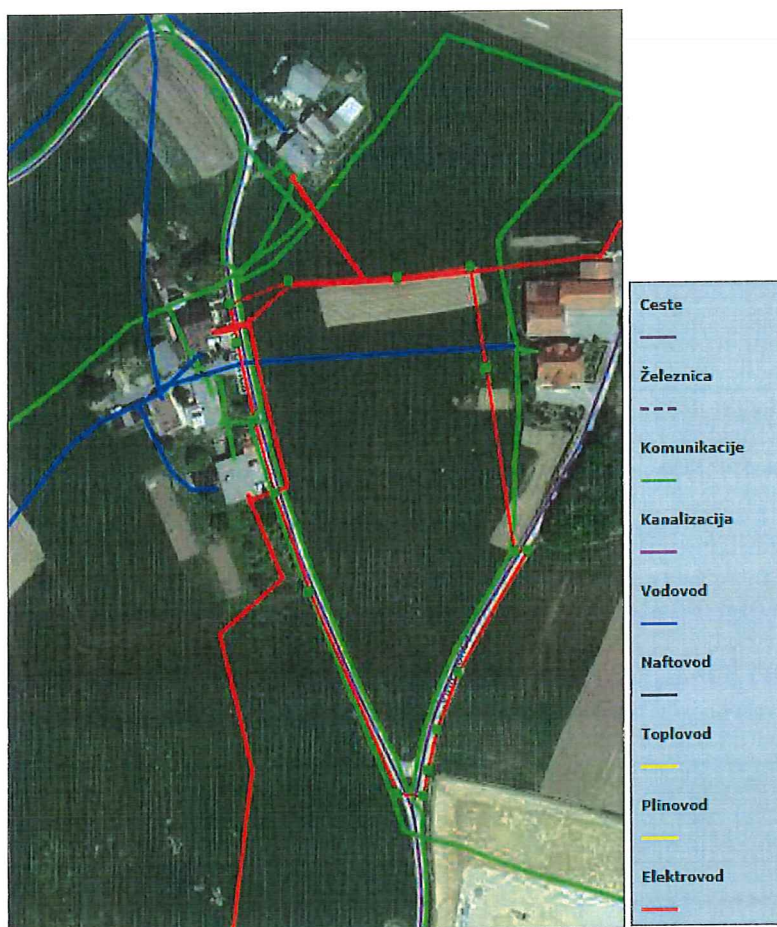
31. člen Odloka o občinskih cestah v občini Trebnje (Uradni list RS, št. 38/00, 19/10, 102/10, 34/13)

Varovalni pas javne poti znaša 5,0 m, merjeno od zunanje roba cestnega sveta.

V pripravi je občinski podrobni prostorski načrt za rekonstrukcijo dela ceste JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-TAP.



Slika 11: Območje OPPN v pripravi - rekonstrukcija javne poti Vina Gorica; vir: GPI d.o.o.



Slika 10: Obstoječa infrastruktura (vir: PISO)

Območje ni infrastrukturno opremljeno. Čez območje poteka vod javnega vodovodnega omrežja in elektroenergetski vod, ki napajata gručo stanovanjskih in kmetijskih stavb v bližini. V območju javnih poti in ob območju OPPN poteka komunikacijski vod.

4.1.1 Prometna infrastruktura

Ceste:

KATEGORIJA:	JP	JP
CESTA:	927060	927060
ODSEK:	927062	927063
OPIS:	Trebnje-Vina Gorica-TAP	Trebnje-Vina Gorica 24-25

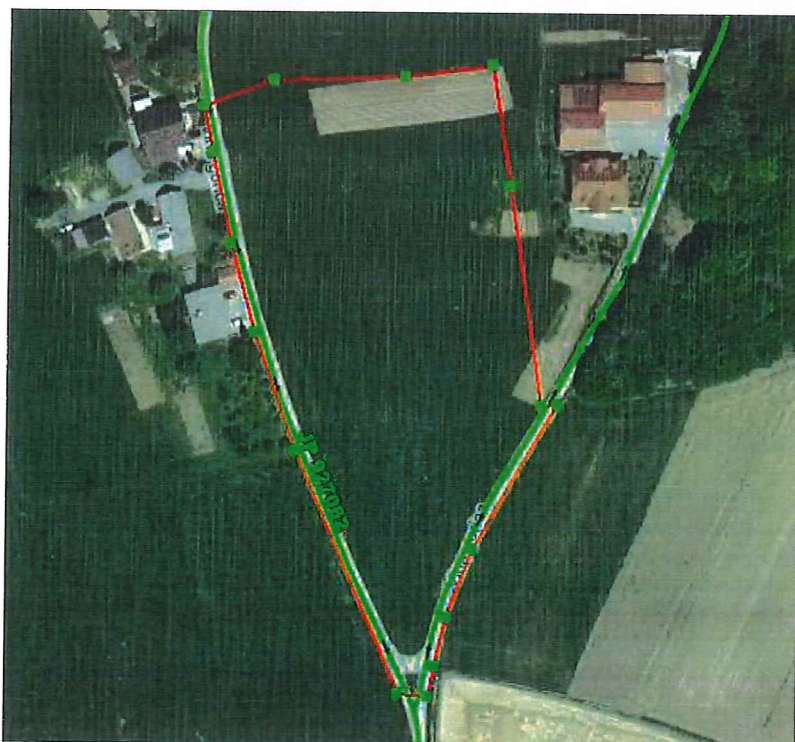
Drugih dostopov čez območje ni.

4 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Podatki o obstoječi infrastrukturi so povzeti po geodetskem posnetku, Prostorsko informacijskem sistemu občin, ažurirani po podatkih, prejetih od NUP.

Tabela 1: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: PISO

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA:
Cestno omrežje	DA	Varovalni pas JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-TAP in JP 927063 Trebnje-Vin G. 24-25.
Vodovodno omrežje	DA	Čez območje OPPN poteka vodovodno omrežje.
Omrežje komunalne odpadne vode	NE	
Omrežje padavinske vode	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	Čez in ob območju OPPN poteka podzemni 0,4kV elektroenergetski vod.
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Komunikacijsko omrežje	DA	V območju javnih poti in ob območju OPPN poteka komunikacijski vod.



Slika 9: Izsek iz banke cestnih podatkov (vir: PISO)

3.2.4 Pridobivanje rešitev z javnim natečajem

- ZUreP-3
 - 4. člen določa izdelavo strokovnih podlag tudi z natečajem.
- GZ-1
 - 40. člen določa obveznost izdelave projektnega natečaja.
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS in 28/23)
 - 21. člen določa mejne vrednosti za uporabo zakona, in drugi členi.
- Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04, 114/06 – ZUE, 33/07 – ZPNačrt, 57/12 – ZGO-1D, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), ima delno podaljšanje uporabe na podlagi 341. člena ZUreP-3.
 - določa način priprave in izvedbe javnih natečajev za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov ter prostorske ureditve in objekte, za katere je priprava in izvedba takega natečaja obvezna. Iz pravilnika je črtan 13. člen, ki je določal prostorske ureditve, za katere je javni natečaj obvezen.
- OPN
 - opredeljuje javne natečaje v 158. členu:
Strokovne rešitve urbanistično arhitekturnih ureditev za območje OPPN se lahko pridobijo tudi z urbanistično arhitekturnim natečajem ali z izdelavo variantnih rešitev. Postopek pridobitve rešitev se predpiše v sklepu o pripravi OPPN.

Z OPPN se ne načrtujejo prostorske ureditve, za katere bi bila po veljavnem predpisu, ki ureja področje javnih natečajev ali po OPN predpisana izvedba javnega natečaja.

3.2.5 Variantne rešitve

- ZUreP-3.
 - 64. člen: variantne rešitve kot strokovne podlage
 - 158. člen: Strokovne rešitve urbanistično arhitekturnih ureditev za območje OPPN se lahko pridobijo tudi z urbanistično arhitekturnim natečajem ali z izdelavo variantnih rešitev.
- 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 ima delno podaljšanje uporabe na podlagi 341. člena ZUreP-3.

Z OPPN se načrtuje gradnja enega objekta na prostorsko omejeni parceli. Izdelane so bile variantne rešitve (glej točko 3.1).

➤ Komunalna infrastruktura

Na območju se izvede novo vodovodno omrežje za potrebe napajanja predvidenega objekta in izvedbo nove vodovodne mreže za naslednje faze izvedbe.

Predvidi se nova elektro kabelska kanalizacija in nova transformatorska postaja.

Na območju se izvede novo omrežje elektronskih komunikacij.

Predvidena je izvedba novega kanalizacijskega voda v vozišču dostopnih cest, z navezavo na obstoječi vod. Prav tako se v vozišču cest izvede nov meteorni kanal, ki se ga veže na obstoječo meteorno kanalizacijo.

Na območju se izvede nova cestna razsvetljava.

3.2 STROKOVNE REŠITVE

Strokovne rešitve za OPPN se pridobijo na podlagi stanja prostora, občinskega prostorskega načrta, usmeritev in smernic občine in nosilcev urejanja prostora, izkazane investicijske namere, vključevanje javnosti...

3.2.1 Usmeritve OPN za pripravo OPPN

Povzete v točki 7.2.2.2 tega gradiva

3.2.2 Zasnova celotnega območja EUP

Kadar se izkaže potreba po izdelavi OPPN za manjše območje znotraj OPPN, kot je predvideno z OPN, morajo biti predhodno izdelane celovite strokovne podlage z rešitvami za celotno območje OPPN. Pri tem je ključnega pomena predvsem celovito načrtovanje komunalnega opremljanja območja in omrežja prometne infrastrukture. Šele na podlagi takih celovitih rešitev je možno določiti manjše območje, za katerega se izdelata t.i. delni OPPN.

158. člen OPN:

(1) OPPN se lahko, glede na opredeljeno območje urejanja, pripravlja in sprejema tudi za del območja oziroma po fazah.

(6) V primeru, da se izdeluje OPPN le za del predvidenega območja, morata biti novo območje in ostanek funkcionalno prostorsko zaokrožena. Poleg tega morajo biti ustrezne strokovne podlage izdelane za celotno območje v OPN predvidenega OPPN. Prav tako morajo biti za celotno območje izdelane tudi rešitve prometne in gospodarske javne infrastrukture.

Pri pripravi OPPN je bila izdelana strokovna podlaga za širše območje komunalnega opremljanja in zasnove prometnega omrežja.

3.2.3 Prostorske ureditve državnega in lokalnega pomena:

53. člen ZUreP-3:

Za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena je pristojna občina, v območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena je pristojna država.

Z OPPN se načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena.

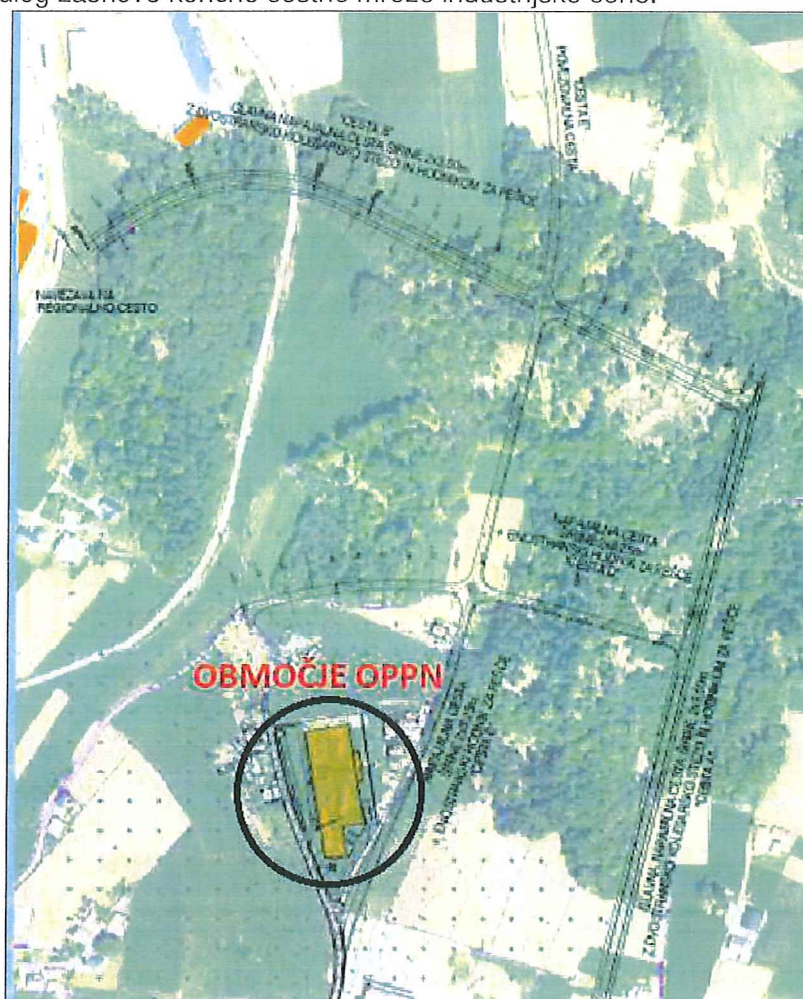
Izvede se vsa potrebna infrastruktura za potrebe investicijske namere. Za potrebe celovite obravnave prostora in infrastrukturnega opremljanja širšega območja je izdelana strokovna podlaga. Komunalna ureditev dostopnih cest na območju OPPN LC Trebnje – Vina Gorica – Sončni sistemi, IDZ št. 308/2023, avgust 2023-1, Gradarhi, Tadej Burger s.p., Šmihel 6a, Novo mesto:

➤ Prometna ureditev

Do območja sta predvidena dva dostopa iz javnih cest, ki obkrožata območje. Glavni dostop je predviden z vzhodne strani in je zagotovljen za osebna vozila in kombije. Na vzhodni strani pa je zagotovljen dostop za dostavna vozila. Promet na območju ureditve dvorišča ob objektu je predviden kot enosmerni promet, z navezavo na javno pot, kjer se dostavna in osebna vozila priključujejo z obveznim zavijanjem levo.

V pripravi je OPPN za rekonstrukcijo ceste JP 927062 Trebnje – Vina Gorica – TAP, ki sega do območja OPPN. Za potrebe predvidene ureditve na območju OPPN bo potrebno obstoječe cestno omrežje na vzhodni in zahodni strani rekonstruirati in dimenzionirati glede na predviden tovarni promet.

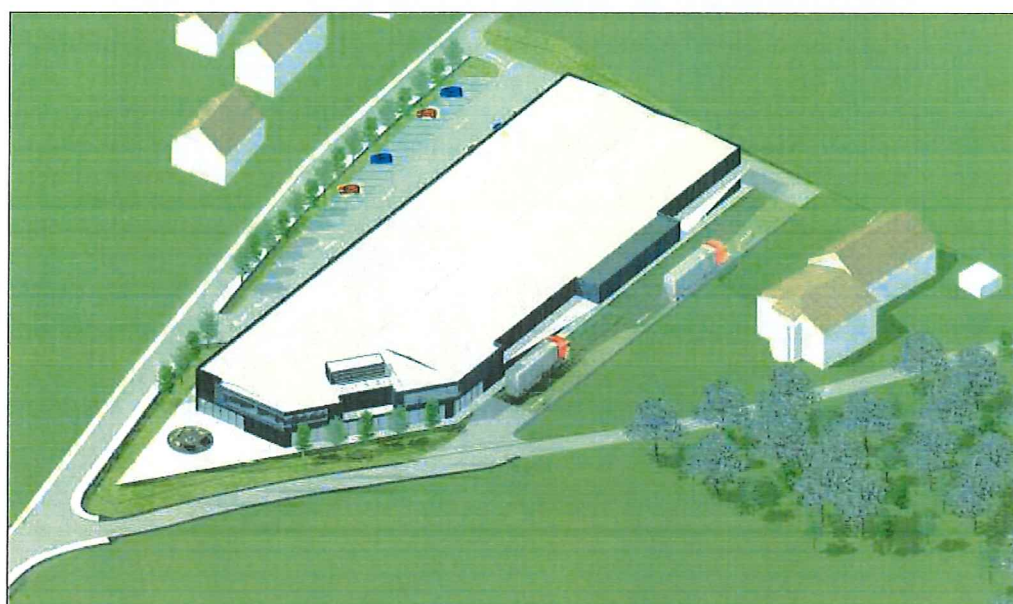
Površine vzhodno in severno od območja OPPN so predvidene za širitev industrijske cone. Podan je predlog zasnove končne cestne mreže industrijske cone.



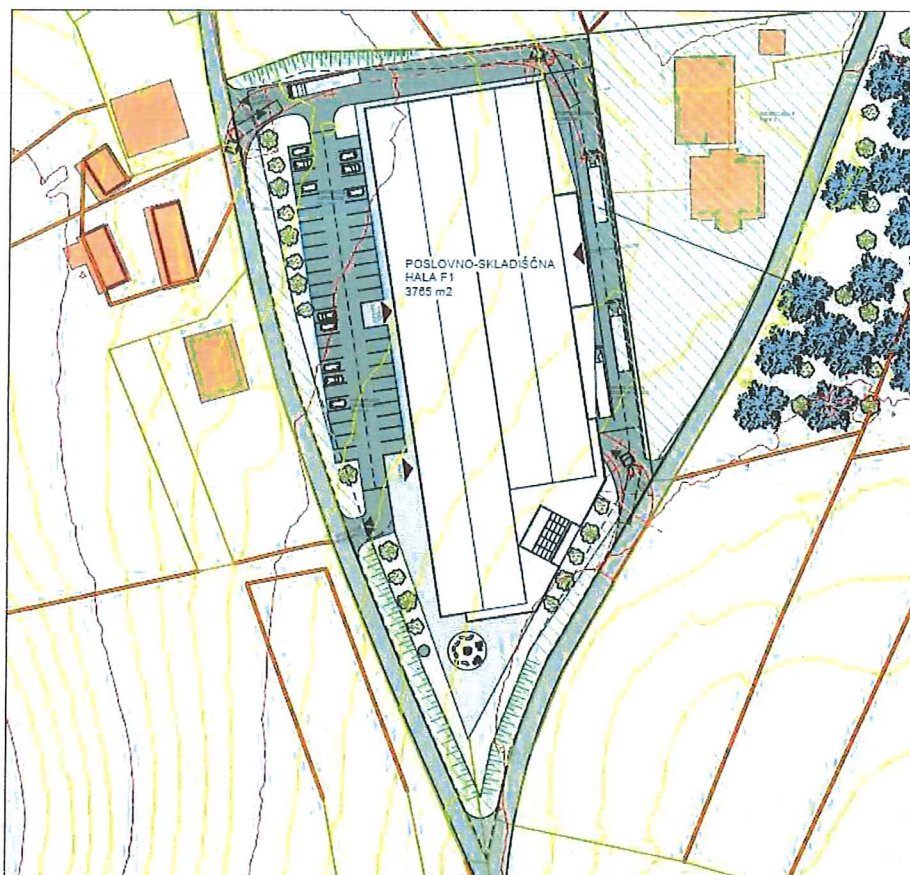
Slika 8: Predlog zasnove prometnega omrežja širšega območja;
vir: Strokovna podlaga »Komunalna ureditev«..., avgust 2023



Slika 6: Prikaz investicijske namere v času priprave osnutka



Slika 7: Vizualizacija investicijske namere v času priprave osnutka



Slika 5: Prikaz investicijske namere v času pobude

➤ **V času priprave osnutka OPPN**

Zaradi zahtev stanovalcev stanovanjskih objektov na zahodni strani območja OPPN se je spremenila prometna zasnova tako, da je za tovorna vozila glavni dostop predviden z vzhodne strani, na zahodni strani pa je preko javne poti predviden samo enosmerni dostop in izvoz za osebna vozila. Izvoz za tovorna vozila na zahodni strani je predviden preko interne cestne povezave ob objektu, ki se južneje potem priključi na javno pot.

3 PREDVIDENI POSEGI

3.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Določijo se robni pogoji za gradnjo objektov skladno z usmeritvami OPN za pripravo OPPN in izraženo investicijsko namero.

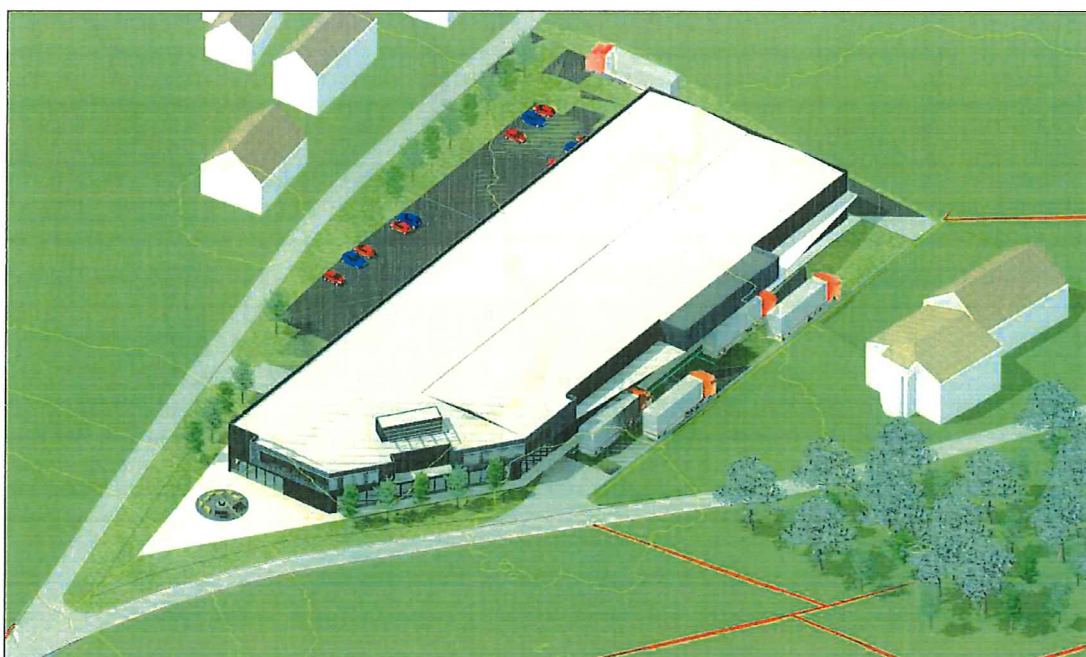
Na območju se predvidi gradnja poslovno skladiščnega objekta.

Podjetje se ukvarja s prodajo in montažo naprav za proizvodnjo sončne energije. Predvidena je gradnja enega objekta, katerega pretežni del bo namenjen skladiščenju panelov za sončne elektrarne, preostali del pa pisarnam in trgovini.

➤ **V času pobude**

Opis objekta:

- dim: P+1, cca. 3770 m² neto površine, višine 12.0 m zaradi potreb paletnega skladišča,
- streha: ravna ali položnejša dvokapnica usmeritve S-J, moduli sončne elektrarne vzporedno s strešino oz skriti za frizom,
- dejavnost nima vplivov na okolje.



Slika 4: Vizualizacija investicijske namere v času pobude

2.2 Območje OPPN

Območje OPPN zajema parc.št. 563/1-del, 574/2, 575/2, 796/3, 1232-del vse k.o. 1420-Češnjevce v skupni velikosti 1,05 ha.



Slika 3: Območje OPPN

2.3 Lastništvo zemljišč na območju OPPN

Parc.št. 563/1 in 1232 k.o. 1420-Češnjevce sta v lasti Občine Trebnje in predstavljata javno dobro.

Območje OPPN zajema večinski del območja EUP z oznako TR056 in zajema poleg zemljišč javnega dobra, zemljišča v lasti pobudnika.

2 LOKACIJA IN OBMOČJE OPPN

2.1 Lokacija

Območje OPPN se nahaja na vzhodnem delu mesta Trebnje, v zaselku Vina Gorica.



Slika 1: Območje izkazanega interesa v širšem prostoru



Slika 2: Območje izkazanega interesa v širšem prostoru

Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti in faktorja izraabe.

Kletna etaža, ki sega nad koto urejenega terena, se šteje v zazidano in bruto etažno površino v naslednjih primerih:

- če podzemne etaže segajo nad nivo urejenega terena in so prostori kletne etaže osvetljeni (na fasadi kletne etaže okna ali vrata), v tem primeru se upošteva površina osvetljenih prostorov oziroma najmanj površina, ki jo tvorijo širina dela fasade z odprtini in polovica globine kletne etaže,
- v zazidano površino se štejejo tudi tisti deli podzemnih etaž objekta, ki pretirano segajo iz raščenege terena in so bili kasneje zasuti; za pretirano izstopajoče dele se štejejo tisti deli stavbe, ki segajo nad linijo terena, ki povezuje zgornjo in spodnjo koto gradbene parcele, dopustna toleranca je nagib terena 2:1, ki se ga prikaže od spodnje kote gradbene parcele.

95. člen (Kritina)

Strehe s strešinami v nagibu morajo biti krite s kritino sive, črne, rjave ali opečne barve.

Pločevinasta kritina, ki ne oksidira in/ali ima odsev, ni dopustna. Pločevinasta kritina v polmat sijaju je dopustna.

Kritine z odsevom niso dopustne (npr. glaziran strešnik je še sprejemljiv), razen za manjše površine arhitekturnih elementov.

97. člen (Oporni zidovi)

Vidni del škarp in opornih zidov naj bo obdelan kot vidni beton v naravno sivi barvi ali iz naravnih materialov – npr. kamna in/ali lesa.

Pri premagovanju večjih višinskih razlik naj se oporni zidovi višji od 2 m v tlorisu sestavljajo z zamiki z vmesnimi horizontalnimi pasovi z naravnim zelenjem – ti naj bodo široki vsaj 0,6 m. Izjeme, gradnja brez zamikov, je dopustna le v primerih, ko teren tehničnih rešitev z vmesnimi pasovi ne dopušča (dokaz v geomehanskem poročilu).

7.4.5 PIP za arhitekturno oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov

99. člen (Ograje)

Višina ograje ob javni površini je dopustna do višine 1,2 m; višje ograje so ob javni površini dopustne le kot protihrupne ali zaščitne ograje. Višina medsosedske ograje je dopustna do višine 2,2 m.

Protihrupne ograje v vaških naseljih in zunaj naselij naj bodo pretežno lesene ali ozelenjene. Protihrupne ograje v Trebnjem morajo biti arhitekturno oblikovane kot del urbanega prostora.

100. člen (Škarpe in oporni zidovi)

Gradnja opornih zidov je dopustna na nagnjenem terenu, ko je potrebna trdnejša ureditev brežin in druge rešitve niso izvedljive oziroma ne zagotavljajo varnosti.

Gradnja opornih zidov za potrebe izravnave vrta okrog objekta ni sprejemljiva. Nasipavanje površin za zasebne potrebe (vrtovi ipd.) na gradbenih parcelah je dopustno do nagibov naravnega posipa.

Gradnja opornega zida ob medsosedski meji je dopustna, če ni možna drugačna ureditev višinskih razlik na meji in se lastniki zemljišč o tem sporazumejo. Prekomerni negativni vplivi (kot npr. preliv meteorne vode, spiranje zemlje ali kamenja ipd. vplivi) iz višjeležečih zemljišč morajo biti preprečeni. Na oporni zid je možno namesti ograjo.

Škarpe in oporni zidovi naj bodo grajeni iz betona ali naravnega materiala (kamna).

V primeru gradnje več opornih zidov kot nezahtevnih objektov mora biti najmanjši horizontalni zamik med zidovi 0,60 m.

101. člen (Objekti za oglaševanje)

Oglaševanje za lastne potrebe je dopustno na objektih, v katerih se izvaja oglaševana dejavnost in/ali na njihovih funkcionalnih zemljiščih, oglaševanje je dopustno na objektih za oglaševanje (oglasni pano) na fasadah objektov ali prostostoječe na funkcionalnih zemljiščih. Postavitev nad slemenom objektov ni dopustna.

Oglaševanje drugih vsebin je dopustno samo na oglasnih panojih ali drugih sorodnih objektih za oglaševanje na površinah javnega dobra, s katerimi upravlja pooblaščen upravljalec za oglaševanje.

Izvesne table in napisi nad vhodi in izložbami morajo biti nameščeni najmanj 2,3 m nad pločnikom.

7.4.6 PIP za oblikovanje v ureditvenih enotah**106. člen MEŠANA ZAZIDAVA (m)**

(2) Merila in pogoji za objekte terciarnih in kvartarnih dejavnosti:

- faktor zazidanosti (FZ) do 0,3
- faktor izrabe (FI) do 0,5
- zazidana površina stavbe je lahko največ 280 m²
- odmiki: 6m od meje gradbene parcele
- višina stavbe: do K+P+M oziroma do max. 9m do kapi, pritličje do 100 cm nad dvoriščem oziroma urejenim terenom, na delu površine objekta so dopustne tudi vmesne etaže za poslovne prostore, garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine, v primeru nagnjenega terena je največja višina objekta, ki sega nad urejen teren, lahko največ tri etaže (vidnost nad terenom do K+P+1, to pomeni, da mora biti evtl. druga klet v celoti vkopana).

113. člen UREDITVENA ENOTA DVORANSKI OBJEKTI (d)

Merila in pogoji za dvoranske objekte (d):

- odmiki: min. 6 m od meje gradbene parcele, manjši odmik do 4 m je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oziroma roba venca do 8 m nad urejenim terenom. Odmiki so lahko manjši, če gradbena parcela meji na kmetijsko zemljišče istega lastnika.
- objekti na dveh sosednjih lastniških zemljiščih ali gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo v primeru, ko se lastnika sosednjih zemljišč sporazumeta za takšno ureditev in so pri tem zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo in vzdrževanje objekta,
- višina: max. vertikalni gabarit znaša: K+P+1, vertikalni gabarit lahko znaša največ 15 metrov,
- na delu površine objekta so dopustne tudi vmesne etaže za poslovne prostore, garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine,
- dozidave in nadzidave obstoječih objektov so dopustne na tak način, da se s tem doseže enotno in celovito oblikovanje zaključene stavbne mase,
- poslovne stavbe (pisarne) naj se postavijo bližje ulici ali odprtim javnim površinam,
- parkirišča za dejavnosti je treba v celoti zagotoviti na gradbeni parceli.

7.4.7 PIP za oblikovanje drugih posegov**121. člen (Urejanje zemljišč)**

Po zaključenih gradbenih delih je potrebno neutrjene površine zavarovati pred erozijo in ozeleniti. Izven naselij je za ozelenjevanje potrebno praviloma uporabljati samonikle vrste.

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je potrebno zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nagibi je potrebno zavarovati pred erozijo in ozeleniti. V primeru strmejših brežin, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je treba uporabljati za zavarovanje take elemente, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z grmovnicami.

Na območjih, kjer druga zavarovanja brežin niso zadostna so dopustne gradnje opornih zidov.

Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču, ureditve zemljišč na posamezni parceli morajo biti izvedene tako, da bodo višinske razlike na parcelnih mejah čim manjše, večje višinske razlike se lahko izvedejo tudi z utrjenimi brežinami in izjemoma s opornimi zidovi, če drugačne rešitve niso možne.

Graditev objektov, ureditve površin in drugi posegi na višje ležečih parcelah morajo biti izvedeni tako, da se preprečijo negativni vplivi na nižje ležeče parcele.

7.4.8 PIP za parcelacijo in gradbene parcele

124. člen (Gradbena parcela)

Gradbena parcela se določa glede na velikost in namembnost objekta, lego sosednjih objektov, oblikovanost zemljišča in glede na posestne meje. Velikost gradbene parcele mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, vključno s parkiranjem, razen v primeru, da je del teh potreb s pogodbo zagotovljen na drugem zemljišču. Na območjih, kjer je določena regulacijska linija, gradbena parcela lahko sega do regulacijske linije. Gradbena parcela lahko sega preko regulacijske linije v primeru gradnje gospodarske javne infrastrukture, priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo ali v primeru gradnje delov objekta preko regulacijske linije (npr. balkon ali podhod). Na gradbeni parceli je lahko postavljen en ali več osnovnih objektov, spremljajoči objekti, enostavni in nezahtevni objekti.

7.4.9 PIP za gospodarsko javno infrastrukturo

126. člen

(1) Ulični prostor oziroma javna prometna površina je določena z regulacijskimi linijami. Širina javne prometne površine se lahko razširi v primeru rekonstrukcije ceste in s tem povezane ureditve uličnega prostora. Poleg regulacijske linije je treba pri posegih upoštevati min. pogoje za ureditev prometnih površin, ki so:

- v naseljih v območjih obstoječe strnjene zazidave je min. širina ulice 6 m, razen v območjih varstva kulturne dediščine, kjer se lahko ohranja značilna gradbena linija obstoječe zazidave, min. širina ulice se upošteva pri določitvi odmikov objektov od javne površine (op: če je obstoječa širina ulice manjša od navedene širine 6 m, se upošteva navedena širina za možno razširitev ulice tako, da se na vsaki strani ulice upošteva polovica razlike v širini ulice), odmike presoja upravljalec javnih površin pri dovoljevanju posegov v prostor;
- v naseljih na območjih novogradenj je min. širina ulice 10 m (to je 5 m na vsako stran od osi ceste), kar pomeni planirano RL, ki jo pri dovoljevanju posegov v prostor presoja upravljalec javnih površin;
- v območjih razpršene poselitve je min. širina ulice 6 m, odmike presoja upravljalec javnih površin pri dovoljevanju posegov v prostor.

(3) Ob javnih površinah (po zemljiškem katastru ali stanju v prostoru), kjer RL ni določena (grafično prikazana) se prav tako upoštevajo določbe za RL. V primeru odstopanja ZKP in dejanskega stanja v prostoru se meja med javno in zasebno površino določi na podlagi geodetske izmere, načrtovanih ureditev in pogojev upravljalca ceste.

129. člen (Parkirišča)

Parkirišča za dejavnosti je potrebno zagotoviti na lastnem zemljišču. Zlasti to velja za novogradnje stanovanj, gospodarskih dejavnosti, trgovine, gostinstva. Odstopanja so možna za obstoječe dejavnosti centralnega značaja v strnjenih delih naselij v okviru določbe tega člena. Odstopanja niso dopustna za gospodarske dejavnosti in stanovanja.

Za izračun potrebnega števila parkirišč glede na dejavnosti oziroma namembnosti objekta veljajo naslednja merila:

- obrt, storitve, proizvodnja 1PM/70 m² neto površine ali 1 PM/3 zaposlene

Pri objektih oziroma prostorih z javno funkcijo je treba vsaj 5 % parkirišč urediti za potrebe funkcionalno oviranih oseb oziroma min. 1 PM v primeru posamične lokacije parkirišča. Parkirišča se oblikujejo tako, da se ob robovih in v vmesnih pasovih zasadijo žive meje in druge oblike visoke vegetacije.

131. člen (komunalno in energetska opremljanje)

132. člen (Odpadki)

133. člen (Energetska oskrba)

7.4.10 PIP glede ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in varstva naravnih dobrin

137. člen (varstvo kulturne dediščine)

(6) Pri vseh posegih v zemeljske plasti, tudi izven registriranih arheoloških najdišč, je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS.

(8) Na območjih OPPN, za katere je potrebno pripraviti PVO (v skladu z okoljskimi predpisi), je potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave.

7.4.11 PIP za varovanje zdravja

151. člen (Osvetlitev in osončenje ter izbira ustreznih materialov za toplotno zaščito)

(1) Pri umeščanju novih stavb je potrebno zagotavljati ustrezne medsebojne odmike ter ustrezno prezračevanje in osvetlitev bivalnih in delovnih prostorov v skladu s predpisi in s tem odlokom.

152. člen (Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(3) Razsvetljava cest, javnih površin, železnice, proizvodnih objektov, poslovnih stavb, ustanov, fasad, kulturnih spomenikov, objektov za oglaševanje, športnih igrišč in gradbišč mora biti nameščena tako, da osvetljenost, ki jo povzroča na oknih varovanih prostorov, ne presega mejnih vrednosti iz Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13), kar je potrebno preveriti z meritvami.

153. člen (Varovanje kakovosti zunanjega zraka)

154. člen (Varstvo pred hrupom)

(5) IV. stopnja varstva pred hrupom se določa na naslednjih površinah podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih ni stavb z varovanimi prostori in je dopusten poseg v okolje, ki je lahko bolj moteč zaradi povzročanja hrupa (IV. območje varstva pred hrupom):

- na območju proizvodnih dejavnosti: gospodarska cona (IG), ...

155. člen (Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

II. stopnja varstva pred sevanjem velja za II. območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč. II. območje so zlasti: območje brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti, transportni, skladiščni ali servisni dejavnosti ter vsa druga območja,...

7.4.12 Prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih OPPN

158. člen (splošne usmeritve za OPPN)

(6) V primeru, da se izdeluje OPPN le za del predvidenega območja, morata biti novo območje in ostanek funkcionalno prostorsko zaokrožena. Poleg tega morajo biti ustrezne strokovne

podlage izdelane za celotno območje v OPN predvidenega OPPN. Prav tako morajo biti za celotno območje izdelane tudi rešitve prometne in gospodarske javne infrastrukture.

(7) Strokovne rešitve urbanistično arhitekturnih ureditev za območje OPPN se lahko pridobijo tudi z urbanistično arhitekturnim natečajem ali z izdelavo variantnih rešitev. Postopek pridobitve rešitev se predpiše v sklepu o pripravi OPPN.

Ukrepi za preprečitev, omilitev in odpravo posledic vplivov na okolje:

197. člen (zrak in podnebne spremembe)

Poleg skupnih določb tega odloka veljajo še naslednji dodatni omilitveni ukrepi:

- v gospodarskih conah (IG) naj se pri objektih gospodarskih dejavnosti, ki generirajo prašne delce, v smeri proti naseljem zagotovi vegetacijske bariere z zimzelenimi rastlinami različnih višin v širini vsaj 10 m.

199. člen (hrup)

Poleg skupnih določb tega odloka veljajo še naslednji dodatni omilitveni ukrepi:

- v gospodarskih conah (IG) naj se v smeri proti stanovanjskim območjem predvidi manj hrupne dejavnosti, objekte pa razporediti tako, da se v čim večjih meri zmanjša širjenje hrupa v okolje, v smeri proti stanovanjskim območjem naj praviloma ne bo manipulativnih površin (odprta skladišča, prostor za pretovarjanje, ipd.),
- za zmanjšanje obremenitve okolja s hrupom v smeri stanovanjske pozidave je smiselno predvideti širše zelene varovalne pasove ob predvidenih conah, po potrebi pa tudi protihrupne ograje ali nasipe.

7.4.13 Priloga 1 k OPN

Vrste dovoljenih gradenj nezahtevnih in enostavnih objektov po namenski rabi.

7.4.14 Prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih OPPN

(1) Na območjih, za katere je predvidena priprava občinskega podrobnejšega prostorskega načrta (OPPN), so do sprejetja dopustni posegi v skladu s 157, 157.a, 157.b, 157.c, 157.d, 157.e in 157.f členom, po sprejetju takšnega akta pa le posegi v skladu z njegovimi določili. OPPN se lahko, glede na opredeljeno območje urejanja, pripravlja in sprejema tudi za del območja oziroma po fazah.

(2) Predvideni OPPN se na podlagi utemeljenih pobud lastnikov večine zemljišč oziroma znanega investitorja ali občine lahko spremeni oziroma se opredeli nov.

(3) OPPN je možno pripraviti tudi v naslednjih primerih: za območja, na katerih se sanira stanje in posledice naravnih in drugih nesreč, zagotavlja dostop do gradbenih parcel in njihovo komunalno urejanje, za dele ali celoto omrežij, naprav in objektov GJL, s katerimi se zagotavlja delovanje obveznih lokalnih javnih gospodarskih služb, za načrtovanje urejanja površin, ki so javno dobro potrebno za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb v občini ter za urejanje območij, ki so predvidena za sanacijo in prenovo naselij ali posameznih objektov.

(4) OPPN je praviloma potrebno izdelati za območje, kjer se načrtuje gradnja več objektov ali za območje, kjer je potrebno urediti novo parcelacijo (za gradnjo objektov), javni dostop in podobno.

(5) Pred pričetkom priprave OPPN je potrebno izdelati ustrezne strokovne podlage. Za OPPN in državni prostorski načrt (DPN), ki posegajo na EUP izjemnih krajin in drugih območij prepoznavnosti prostora, se v okviru strokovnih podlag obvezno preveri vplive na podobo krajine ter poda usmeritve za omilitev vplivov na krajino ter ohranjanje njene identitete.

(6) V primeru, da se izdeluje OPPN le za del predvidenega območja, morata biti novo območje in ostanek funkcionalno prostorsko zaokrožena. Poleg tega morajo biti ustrezne strokovne podlage izdelane za celotno območje v OPN predvidenega OPPN. Prav tako morajo biti za celotno območje izdelane tudi rešitve prometne in gospodarske javne infrastrukture.

(7) Strokovne rešitve urbanistično arhitekturnih ureditev za območje OPPN se lahko pridobijo tudi z urbanistično arhitekturnim natečajem ali z izdelavo variantnih rešitev. Postopek pridobitve rešitev se predpiše v sklepu o pripravi OPPN.

7.4.15 Priloga 1 k OPN

Vrste dovoljenih gradenj nezahtevnih in enostavnih objektov po namenski rabi.

8 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP

8.1 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora v 2. Poglavju II. dela zakona: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA.

8.1.1 Racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)

Z OPPN se predvidevajo ureditve na nepozidanih stavbnih zemljiščih na robu naselja. Stik industrijske cone in stanovanjskega območja se z vzpostavitev primerne oddaljenosti in zelenim pasom uredi tako, da dejavnosti ne motijo druga druge, pri čemer gre za dejavnost skladiščenja, ki ima nebiten vpliv na okolje.

8.1.2 Prepoznavnost naselij in krajine (22. člen ZUreP-3)

Z OPPN se ureja območje, ki je že del obstoječe industrijske cone in gre za njeno širitev v severnem delu. Nove ureditve se bodo prilagajale obstoječi tipologiji in morfologiji objektov s podobnimi dejavnostmi.

8.1.3 Notranji razvoj naselja (27. člen ZUreP-3)

Z OPPN se ureja območje nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj naselja.

8.1.4 Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih (30. člen ZUreP-3)

Z OPPN se ne načrtujejo javne površine.

Temeljna pravila urejanja prostora po ZUreP-3 so že upoštevana v OPN. OPPN je skladen z OPN in kontinuirano sledi temeljnemu pravilu urejanja prostora po ZUreP-3 na nivoju obravnave OPPN.

8.2 SKLADNOST OPPN S SPLOŠNIMI SMERNICAMI S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE

- Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, 35001-14/2013/1 z dne 29.1.2023

Smernice se v večji meri nanašajo na izdelavo OPN, in so že upoštewane na nivoju OPN.

Skladnost z usmeritvami glede notranjega razvoja naselij

Z OPPN se načrtujejo ureditve na območju nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj naselja s čimer se zapolnjujejo prazna zemljišča.

Skladnost z usmeritvami glede prepoznavnosti naselij in usmeritvami za načrtovanje v krajini

Območje OPPN je del že obstoječega območja industrijske cone in gre za zatečeno rabo prostora v krajini. Višinski gabarit predvidenega objekta se bo prilagajal obstoječi strukturi objektov enakih dejavnosti v neposredni bližini.

Skladnost z usmeritvami glede načrtovanja proizvodnih dejavnosti

S predvidenimi ureditvami se ne bodo poslabšale bivalne in delovne razmere v neposredni okolici in se ne bo zmanjšala dostopnost do drugih območij. Površine industrijske cone so nadaljevanje že obstoječe industrijske cone in se vežejo na že obstoječo glavno prometno omrežje.

Ureditve na območju OPPN upoštevajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve.

8.3 PROSTORSKI RED SLOVENIJE

- Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS), Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3

33. člen (načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti)

- (1) Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti površine za industrijo, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo in površine za proizvodnjo.
- (2) V območja površin za industrijo se ne smejo umestiti stanovanja in spremljajoče dejavnosti, primarna kmetijska proizvodnja in dejavnosti, ki ogrožajo varnost ljudi in premoženja.
- (3) Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti tudi ustrezno ureditev zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, skladno s potrebami zaposlenih v območju, s sosednjimi območji in celovito zasnovo zelenih površin naselja. Na stiku območij proizvodnih dejavnosti in območij stanovanj se zagotovijo ustrezni odmiki in zeleni pasovi.

90. člen (višine objektov – višinski gabariti)

- (1) Višinski gabarit je treba opredeliti z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena.
- (2) Z opredeljeno višino v metrih se nad nivojem terena lahko določijo:
1. slame objektov;
 2. strešni fasadni venec;
 3. kapi streh in podobno.
- (3) Za načrtovanje na območjih, kjer je potrebno upoštevati posebne naravne in grajene pogoje, je treba najnižjo točko – najnižji višinski gabarit kletnih etaž objektov opredeliti v metrih.

91. člen (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Mešana območja	0,6	1,2
Območja urbanih središč	0,9	3,5
Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4

Ureditve na območju OPPN upoštevajo pravila PRS.

8.4 DRŽAVNI PROSTORSKI RED

Priročniki v sklopu Državnega prostorskega reda:

1. DPR, Državni Prostorski red, Tipologija stavb, december 2019.



2. DPR, Državni Prostorski red, Zeleni sistem v mestih in naseljih, Usmerjanje razvoja zelenih površin, januar 2020.
3. DPR, Državni Prostorski red, Regulacijski elementi, januar 2020.
4. DPR, Državni Prostorski red, Priročnik za načrtovanje in organizacijo gradbene parcele stavbe, september 2021

Pri pripravi prostorskega akta se smiselno upoštevajo usmeritve iz priročnikov v sklopu Državnega prostorskega reda (DPR).



M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p.

9 OBRAZLOŽITEV ODLOKA

(2) STANJE PROSTORA

Prostorsko informacijski sistem, ki je podlaga za prikaz stanja prostora skladno z veljavno zakonodajo, pristojno ministrstvo še ni vzpostavilo.

1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Podatki o obstoječi infrastrukturi so povzeti po geodetskem posnetku, Prostorsko informacijskem sistemu občin, ažurirani po podatkih, prejetih od NUP.

Tabela 3: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: PISO

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA:
Cestno omrežje	DA	Varovalni pas JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-TAP in JP 927063 Trebnje-Vin G. 24-25.
Vodovodno omrežje	DA	Čez območje OPPN poteka vodovodno omrežje.
Omrežje komunalne odpadne vode	NE	
Omrežje padavinske vode	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	Čez in ob območju OPPN poteka podzemni 0,4kV elektroenergetski vod.
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Komunikacijsko omrežje	DA	V območju javnih poti in ob območju OPPN poteka komunikacijski vod.

2 VARSTVENI REŽIMI

Izdelan je prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju, katerega ažurnost je preverjena preko javno dostopnih podatkov in nosilcev urejanja prostora.

Tabela 4: Območja varovanj

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	
Varovana območja narave	NE	
Območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom	NE	
Vodni viri (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)	NE	
Varstvo pred poplavami	NE	
Druga ogrožena območja (plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja)	NE	



3 PODATKOVNI VIRI

Podatkovni viri so navedeni v spremljajočem gradivu 3 – Strokovne podlage in podatki. Podatki se uskladijo oz. ažurirajo z nosilci urejanja prostora med postopkom priprave OPPN.

(3) STROKOVNE PODLAGE IN PODATKI

1 Strokovne podlage

1.1 Obstoječe strokovne podlage

Strokovne podlage, ki so bile izdelane pred izdelavo OPN, so smiselno že upoštevane v OPN. S smiselnim povzemanjem PIP-ov v OPPN so smiselno upoštevane tudi strokovne podlage. V pripravi je OPPN za rekonstrukcijo ceste JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-TAP, ki sega na jugu do območja OPPN.

1. Spremembe in dopolnitve OPPN IC Trebnje, št. P-2020/30, julij 2021, GPI d.o.o. Novo mesto, Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto.

Drugih relevantnih strokovnih podlag, ki bi bile kasneje izdelane in ki bi tangirale to območje, občina nima.

1.2 Strokovne podlage za potrebe priprave OPPN

2. Geodetski načrt območja (izdelal: GEO-NOVA, geodetske storitve, Janez Novak s.p., Seidlova cesta 17, 8000 Novo mesto, št. G-20-23 z dne 18.4.2023).
3. Skladiščno-poslovni objekt Vina Gorica, Sončni sistemi d.o.o., IDZ št. 068/2022, avgust 2023, ARHIT, Mitja Drčar s.p., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto.
4. Komunalna ureditev dostopnih cest na območju OPPN LC Trebnje – Vina Gorica – Sončni sistemi, IDZ št. 308/2023-1, avgust 2023, Gradarhi Tadej Burger s.p., Šmihel 6a, 8000 Novo mesto.
5. Elaborat ekonomike
 - *se izdela po usklajeni infrastrukturi z NUP in pred obravnavo na občinskem svetu*

2 Seznam podatkovnih virov

2.1 Javno dostopni prostorski podatki

1. Prostorsko informacijski sistem občin (PISO):
 - <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx>
2. Register nepremične kulturne dediščine:

Splošni viri:

3. Prostorski informacijski sistem (PIS) - dostop do podatkov o prostorskih aktih:
 - <http://www.pis.gov.si/>
4. Atlas okolja:
 - <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
5. Atlas voda:
 - <https://gisportal.gov.si/atlasvoda>
6. Naravovarstveni atlas:
 - <http://www.naravovarstveni-atlas.si>
7. Register nepremične kulturne dediščine:
 - <http://giskd2s.situla.org/rkd/Zacetek.asp>
 - <https://gisportal.gov.si/RKD>
8. Potresi:
 - <https://potresi.arso.gov.si>
 - https://potresi.arso.gov.si/doc/dokumenti/potresna_nevarnost/Karta_potresne_nevarnosti_2021.jpg
9. GERK, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano:
 - <http://rkg.gov.si/GERK/>
10. Geodetski podatki:
 - Portal Prostor Geodetske uprave RS, E-prostor: <http://www.e-prostor.gov.si/>
 - Javni vpogled v podatke o nepremičninah: <http://prostor3.gov.si/javni>
 - e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>
11. Geopedia.si

Pregled podatkov po virih: september, 2023.

2.2 Veljavni predpisi

Seznam veljavnih predpisov s ključnimi vsebinskimi izvlečki se priloži k spremljajočem gradivu prostorskega akta 1- Obrazložitev in utemeljitev.

2.3 Drugi viri in podloge:

1. Kartografske podloge Občine: TTN, DOF, OPN
2. Podatki iz pridobljenih podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora. Podatki, usmeritve, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora so priložena v spremljajočem gradivu.

(4) VPLIVI NA OKOLJE

Veljavni predpisi:

- 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)
- Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 9/09 in 44/22 – ZVO-2).

In drugi predpisi, veljavni za posamezne vplive in varovanja, kot so navedeni v Seznamu veljavnih predpisov, priloženem k spremljajočem gradivu 1-Obrazložitev in utemeljitev.

Usmeritve v zvezi z opredelitvijo do postopka celovite presoje vplivov na okolje so podane v:

- Usmeritve za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) - do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja, Ministrstvo za okolje in prostor, št. 35033-1/2022-2550-274, z dne 6. 7. 2022.

Mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave

Skladno z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 občina vedno pridobi mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Zavod izda mnenje v 30 dneh od prejema zaprosila.

Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto,

Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto (varstvo narave); zrsvn.oenm@zrsvn.si

- mnenje št: **3563-0192/2023-2** z dne **20.4.2023**.

Iz mnenja izhaja, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja za predmetni OPPN ni potrebno izvesti.

Opredelitev v zvezi s postopkom CPVO

Skladno s prvim odstavkom 128. člena ZUreP-3 se za OPPN celovita presoja vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO) ne izvede, razen v primerih, ki jih določa tretji odstavek istega člena.

V zvezi z opredelitvijo vplivov na okolje je bila izdelana:

- Strokovna ocena možnih vplivov izvedbe OPPN za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056) na okolje, št. 2023-00148, maj 2023, izdelovalca Aquarius d.o.o. Ljubljana, Cesta Andreja Bitenca 68, 1000 Ljubljana.

Iz strokovne ocene izhaja, da skladno s 128. členom ZUreP-3, ni treba zaprositi za mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje in da celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

(5) VKLJUČEVANJE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Skladno z veljavno zakonodajo se v postopek priprave vključujejo državni in lokalni nosilci urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP).

Skladno s tretjim odstavkom 41. člena ZUreP-3 državni NUP predložijo:

- *smernice;*
- *svoje razvojne in varstvene potrebe, ki se nanašajo na prostor in že izdelane strokovne podlage;*
- *podrobnejše usmeritve, strokovne podlage in podatke, potrebne za pripravo prostorskega akta in načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev.*

Skladno s šestim odstavkom istega člena lokalni NUP predložijo:

- *svoje razvojne in varstvene potrebe, ki se nanašajo na prostor in že izdelane strokovne podlage;*
- *strokovne podlage s svojega delovnega področja, za dane razvojne potrebe za prostorske akte;*
- *podrobnejše usmeritve ali podatke, potrebne za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev.*

1. V fazi pobude skladno s prvim odstavkom 119. člena in vezano na 129. člen ZUreP-3 se občina lahko posvetuje z NUP, pri pripravi sklepa pa upošteva njihove smernice za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev.

2. V fazi izdelave osnutka skladno s tretjim odstavkom 121. člena in vezano na 129. člen ZUreP-3 NUP sodelujejo z občino pri pripravi osnutka OPPN. Občina lahko zaprosi NUP, da v 30 dneh podajo podrobnejše usmeritve ter podatke in strokovne podlage, ki so jih ti dolžni zagotavljati in so potrebni za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev. Če dokumentov in informacij ne predložijo v tem roku, se šteje da jih nimajo.

3. V fazi izdelanega osnutka skladno s 122. členom in vezano na 129. člen ZUreP-3 občina pozove NUP, da v 30 dneh podajo mnenje k osnutku OPPN. Če ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala, oziroma, da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini predložiti usmeritve za odpravo nepravilnosti.

4. V fazi izdelanega predloga skladno s tretjim odstavkom 123. členom ZUreP-3 občina pozove NUP, da v 30 dneh dopolnijo svoje mnenje k predlogu OPPN, če je predlog OPPN glede na osnutek OPPN tako spremenjen, da to vpliva na področje katerega od NUP. Če tega ne stori v navedenem roku, se šteje, da nima pripomb na predlog OPPN.

Na podlagi 123. člena ZUreP-3 in Usmeritev za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z ZUreP-3 se NUP obvesti o objavi predloga OPPN.

Iz devetega odstavka 41. člena ZUreP-3 izhaja, če nosilci urejanja prostora ne predložijo aktov in podatkov iz tega člena v rokih, ki jih določa ta zakon, se šteje, da jih nimajo. V nadaljevanju postopka priprave prostorskega akta ni treba upoštevati aktov in podatkov, izdanih po izteku roka, upoštevajo pa se vse zahteve, ki jih za pripravo teh aktov določajo področni predpisi.

V postopek so vključeni nosilci urejanja prostora, kot je opredeljeno v:

Sklepu o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056) (Uradni list RS, št. 103/23)

V fazi pobude se je občina posvetovala z nekaterimi NUP in jih zaprosila za smernice za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev. Poleg spodaj navedenih NUP je bilo na zahtevo občine, kljub temu, da območje OPPN ne posega na varovana območja kulturne dediščine, v tej fazi vključeno tudi:

1. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino,
Maistrova 10, 1000 Ljubljana (varstvo kulturne dediščine); gp.mk@gov.si

Smernice: št. 35012-63/2022-3340-11 z dne 19.5.2023.

Ministrstvo je v usmeritvah zapisalo da zaradi odsotnosti enot kulturne dediščine na območju OPPN nimajo smernic, ki bi izhajale iz varstvenih režimov s področja nepremične kulturne dediščine.

Nosilci urejanja prostora:

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje,
Vojkova c. 61, Ljubljana, (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami); gp.dgzs@urszr.si

Konkretna smernice: vloga ni bila podana.

3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko,
Vojkova cesta 59, 1000 Ljubljana (obramba); glavna.pisarna@mors.si

Konkretna smernice: vloga ni bila podana.

4. Elektro Ljubljana d.d., (za PE Novo mesto),
Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto, (električna energija); info@elektro-ljubljana.si

Konkretna smernice: št. 30-1/2023-33761 z dne 9.5.2023.

5. Komunala Trebnje d.o.o.,
Metelkova ulica 30, 8210 Trebnje (področje vodooskrbe, področje odvajanja in čiščenja odpadnih vod, ravnanja z odpadki na lokalnem nivoju); info@komunala-trebnje.si

Konkretna smernice: št. 12697/2023 z dne 9.5.2023.

6. Občina Trebnje,
Goliev trg 5, 8210 Trebnje (promet); obcina.trebnje@trebnje.si

Konkretna smernice: vloga ni bila podana.

Ostali vabljeni, da podajo svoja priporočila:

7. Telekom Slovenije, PE Novo mesto,
Novi trg 7a, Novo mesto, (telekomunikacije); info@telekom.si

Smernice: št. 119891-NM/478-SH z dne 11.5.2023.

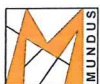
8. GVO d.o.o.
Cigaletova 10, 1000 Ljubljana (širokopasovno omrežje elektronskih komunikacij); gvo@telekom.si

Konkretna smernice: vloga ni bila podana.



1 KONKRETNE SMERNICE

V.fazi pobude



2 USMERITVE ZA PRIPRAVO OPPN

V fazi osnutka v pripravi



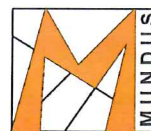
3 MNENJA K OSNUTKU OPPN

V fazi osnutka



4 DOPOLNITEV MNENJA NUP oz. OBVESTILO NUP O OBJAVI PREDLOGA OPPN

V fazi predloga



(6) POVZETEK ZA JAVNOST

(7) ELABORAT EKONOMIKE

ZUreP-3, drugi odstavek 55. člena, kot spremljajoče gradivo prostorskega akta navaja elaborat ekonomike. Podrobnejša opredelitev elaborata ekonomike je navedena v 68. členu, ki se glasi:

»(1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.

(2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.«

V skladu s tretjim odstavkom 68. člena ZUreP-3 je sprejet Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21-ZUreP-3), ki natančneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Elaborat ekonomike se lahko v nadaljnjih fazah sprejemanja prostorskega akta ustrezno spremeni in dopolni.

1 Podatki za izdelavo elaborata ekonomike

1.1 Obstoječe stanje infrastrukture

Območje ni komunalno opremljeno. Podrobnejši opis v spremljajočem gradivu:

- 1 – Obrazložitev in utemeljitev, točka 4;
- 2 – Stanje prostora.

1.2 Predvidene infrastrukturne ureditve

Območje ni infrastrukturno opremljeno. Čez območje potekata vodovodni priključek in podzemni nizkonapetostni elektroenergetski vod. Potrebna je prestavitev vodovodnega priključka oziroma prevezava na nov vodovodni vod, preko katerega se bo priklapljal tudi predviden objekt.

V koridorju obstoječih cest in ob območju OPPN poteka komunikacijski vod.

Na strehi objekta je predvidena sončna elektrarna. Predvideva se, da bo potrebna izgradnja nove transformatorske postaje.

Podrobnejši podatki izhajajo iz odloka o OPPN.

Do območja sta predvidena dva dostopa iz javnih cest, ki obkrožata območje, in sicer iz javne poti JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-TAP na zahodni strani in JP 927063 Trebnje-Vina Gorica 24-25 na vzhodni strani območja. Glavni dostop je predviden z vzhodne strani, kjer je nižji teren.

V pripravi je OPPN za rekonstrukcijo ceste JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-TAP, ki sega do območja OPPN. Za potrebe predvidene ureditve na območju OPPN bo potrebno obstoječe

cestno omrežje na vzhodni in zahodni strani rekonstruirati in dimenzionirati glede na predviden tovorni promet.

Izdelana je tudi strokovna podlaga: Komunalna ureditev dostopnih cesta na območju OPPN LC Trebnje – Vina Gorica – Sončni sistemi, IDZ št. 308/2023, avgust 2023, izdelovalca Gradarhi Tadej Burger s.p., Šmihel 6a, 8000 Novo mesto.

1.3 Zagotavljanje izgradnje in financiranje

Investitor bo gradil komunalno infrastrukturo sam na podlagi pogodbe o opremljanju, ki bo sklenjena med njim in občino.

Poseben program opremljanja za predmeten OPPN ni potrebno izdelati.

1.4 Vpliv na GJI

- Za potrebe predvidene ureditve na območju OPPN bo potrebno obstoječi javni poti JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-TAP na zahodni strani in JP 927063 Trebnje-Vina Gorica 24-25 na vzhodni strani območja rekonstruirati in dimenzionirati glede na predviden tovorni promet.
- Čez območje poteka vodovod, ki ga bo zaradi novih ureditev potrebno prestaviti.
- Zaradi gradnje po OPPN predvidenih ureditev bo potrebna izgradnja nove transformatorske postaje.
- Na območju OPPN občina ne izkazuje potrebe po gradnji grajene javne infrastrukture, ki bi bila potrebna za ureditve območja OPPN ali širšega območja.

1.5 Vpliv na javno družbeno infrastrukturo

Ureditve nimajo vpliva na javno družbeno infrastrukturo.

(8) POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

Skladno z veljavno zakonodajo je spremljajoče gradivo prostorskih aktov poročilo o sodelovanju z javnostjo (55. člen ZUreP-3).

1. V fazi pobude, skladno s prvim odstavkom 119. člena in vezano na 129. člen ZUreP-3, občina k pripravi OPPN lahko pozove posameznike, organe in organizacije, da naj posredujejo svoje potrebe v prostoru. Lahko izvede javni posvet ali delavnice ali kako drugače vključi javnost.

2. V fazi izdelave osnutka, skladno s tretjim odstavkom 121. člena in vezano na 129. člen ZUreP-3, občina vključi javnost ter ji omogoči predložitev predlogov in usmeritev. Lahko izvede javni posvet ali delavnice ali kako drugače vključi javnost.

3. V fazi dopolnjenega osnutka, skladno s petim odstavkom 122. člena in vezano na 129. člen ZUreP-3, se javnosti omogoči dajanje pripomb in zagotovi javno obravnavo gradiva OPPN.

Vključevanje javnosti zagotavlja pripravljavec OPPN (občina), ki sproti vodi aktivnosti in pripravi poročilo o sodelovanju javnosti.

