

(1) OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

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-teh.popr., 49/16, 14/18-obvezna razlaga, 72/18, 32/19-obvezna razlaga in 25/23), kjer je območje zajeto v enoto urejanja prostora EUP TR056, ki je opredeljeno z namensko rabo IG (gospodarska cona). 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-10) 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.

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

2.2 Območje OPPN

Območje OPPN zajema parc.št. 563/1-del, 574/2, 575/2, vse k.o. Trebnje in parc.št. 796/3, 1232-del, obe k.o. 1420 Češnjevke, in sicer v skupni velikosti 1,02 ha.



Slika 3: Območje OPPN



2.3 Lastništvo zemljišč na območju OPPN

Območje je v večinskem delu v lasti pobudnika OPPN.

Parc.št. 563/1 k.o. Trebnje in 796/3 k.o. 1420 Češnjevci sta v lasti Občine Trebnje in predstavljata javno dobro. Parc.št. 1232 k.o. 1420 Češnjevci, po kateri poteka del javne poti, je v zasebni lasti.

Območje OPPN zajema večinski del območja EUP z oznako TR056.

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.

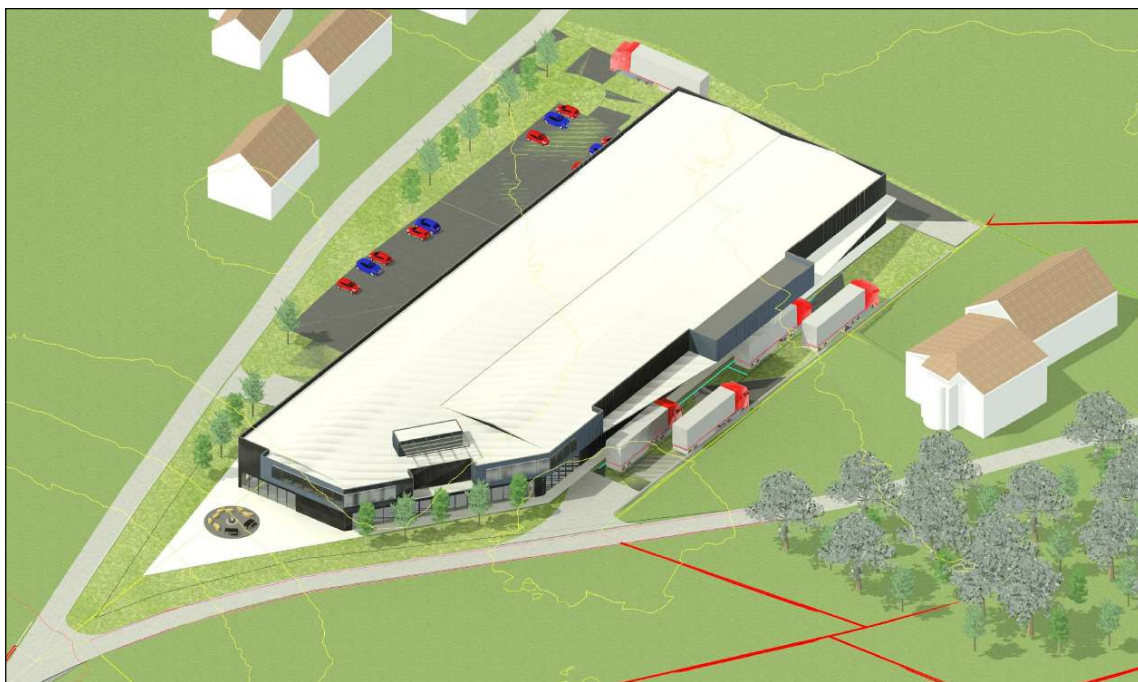
Na območju se predvidi gradnja poslovno skladiščnega objekta.

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.

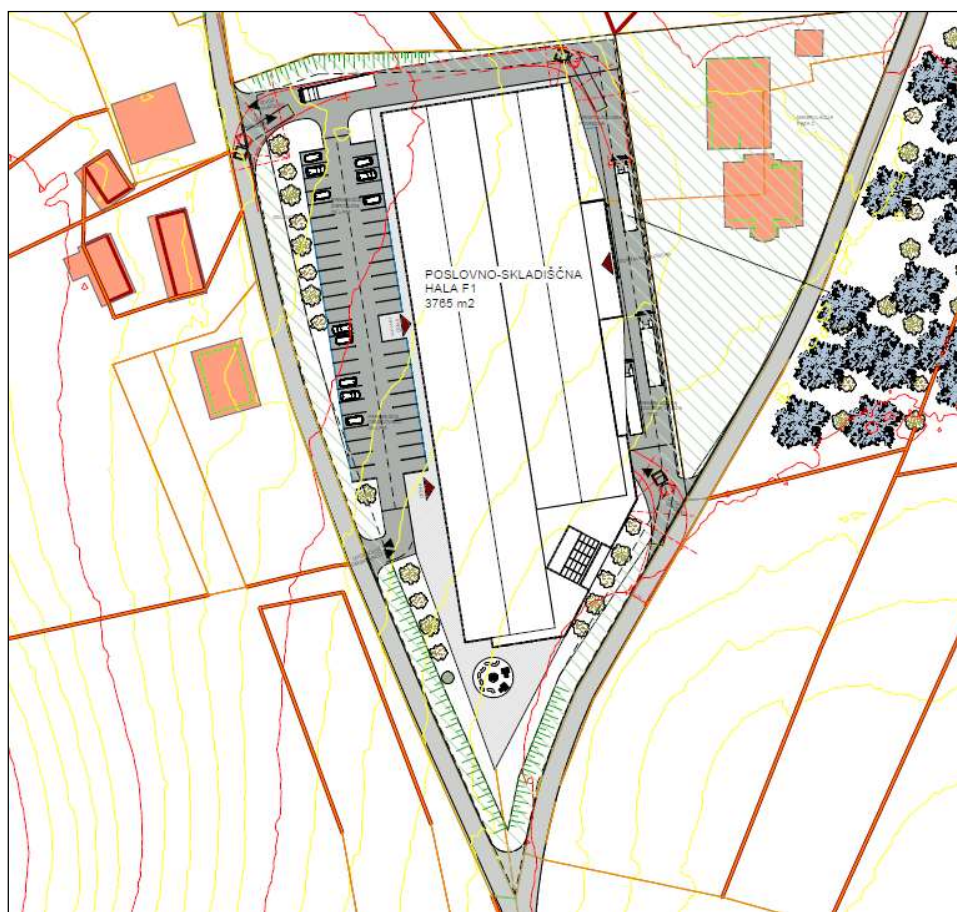
➤ **V času pobude**

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.



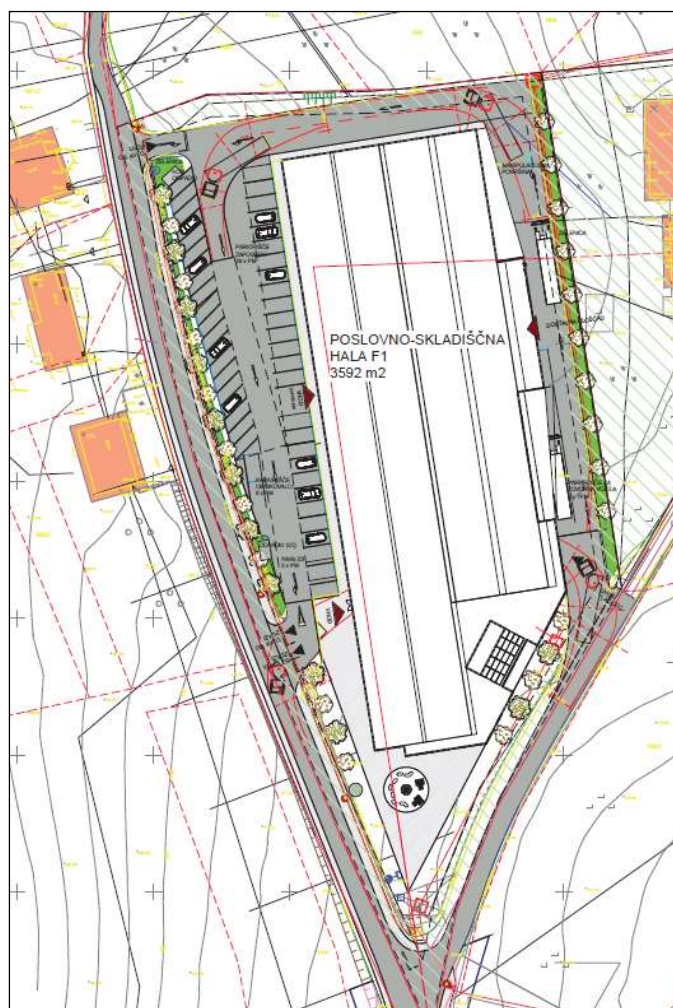
Slika 4: Vizualizacija investicijske namere v času pobude



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 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.



Slika 6: Prikaz investicijske namere v času priprave osnutka



Slika 7: Vizualizacija investicijske namere v času priprave osnutka

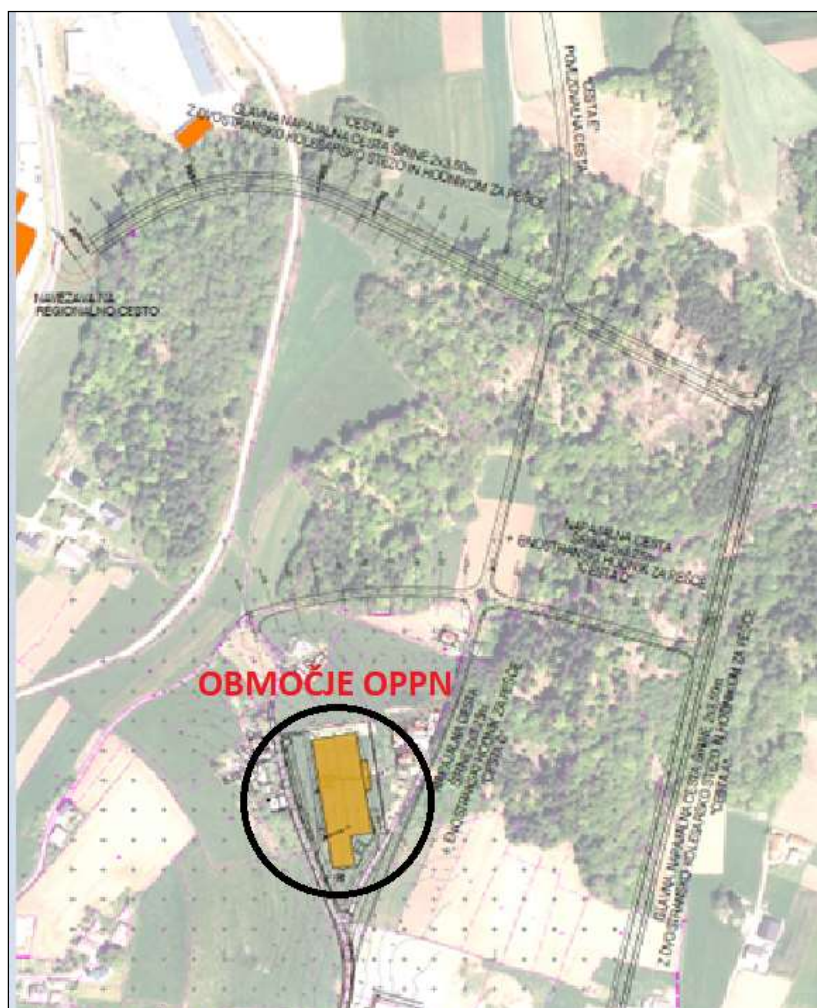
Izvede se vsa potrebna infrastruktura za potrebe investicijske namere. Za potrebe celovite obravnave prostora in infrastrukturnega opremljanja širšega območja je izdelana strokovna podlaga »Zasnova prometne in komunalne infrastrukture za OPPN IC Trebnje – 2. faza«, št. 308/2023, avgust 2023, Gradarhi, Tadej Burger s.p., Šmihel 6a, Novo mesto.

➤ **Prometna ureditev**

Do območja sta predvidena dva dostopa iz javnih cest, ki obkrožata območje. Na jugozahodnem delu je predviden dostop 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 v jugozahodnem delu na javno pot, kjer se dostavna in osebna vozila priključujejo na javno pot z obveznim zavijanjem levo.

Izdelana je zasnova rekonstrukcije ceste JP 927062 Trebnje – Vina Gorica – TAP, ki zajema tudi deloma obe cesti na območju OPPN IC Trebnje – 2. faza. 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.

Površine vzhodno in severno od območja OPPN so predvidene za širitev industrijske cone. Izdelan je »Koncept širšega prometnega in infrastrukturnega omrežja IC Trebnje«, ki ga je izdelal Gradarhi, Tadej Burger s.p., št. proj. 308/2023-š, avgust 2023, kjer je podan predlog zasnove končne cestne mreže industrijske cone.



Slika 8: Koncept širšega omrežja IC Trebnje; vir: Strokovna podlaga »Koncept širšega prometnega in infrastrukturnega omrežja IC Trebnje«, št. 308/2023-š, avgust 2023

➤ **Komunalna infrastruktura**

Na območju se izvede novo vodovodno omrežje za potrebe napajanja predvidenega objekta in v obsegu, usklajenem z upravljavcem.

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 zahodne dostopne ceste, z navezavo na obstoječi vod.

Na območju se izvede nova cestna razsvetljava ob zahodni strani območja OPPN.

➤ **Po vključevanju javnosti v fazi priprave osnutka**

Na podlagi zahteve stanovalcev se iz območja urejanja OPPN izvzame del javne poti, in sicer del severno od predvidenega priključka na javno pot Trebnje-Vina Gorica-TAP.

Na podlagi zahteve stanovalcev se spremeni tudi prometna zasnova območja. Priključek se na severozahodni strani območja, ki je bil predviden za uvoz osebnih vozil in kombijev, ukine.

Priključek na jugozahodni strani se tako predvidi za uvoz in izvoz osebnih vozil in kombijev ter izvoz tovornih vozil. Podrobnejši opis je v Obrazložitvi, točka 9.16 Prometna infrastruktura.

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 – »Koncept širšega prometnega in infrastrukturnega omrežja IC Trebnje«, št. 308/2023-š, avgust 2023, Gradarhi, Tadej Burger s.p.

Občina pristopa k izdelavi »Idejne zasnove prometne in komunalne infrastrukture za širitev IC Trebnje«.

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.

3.2.3 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.

3.2.4 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.

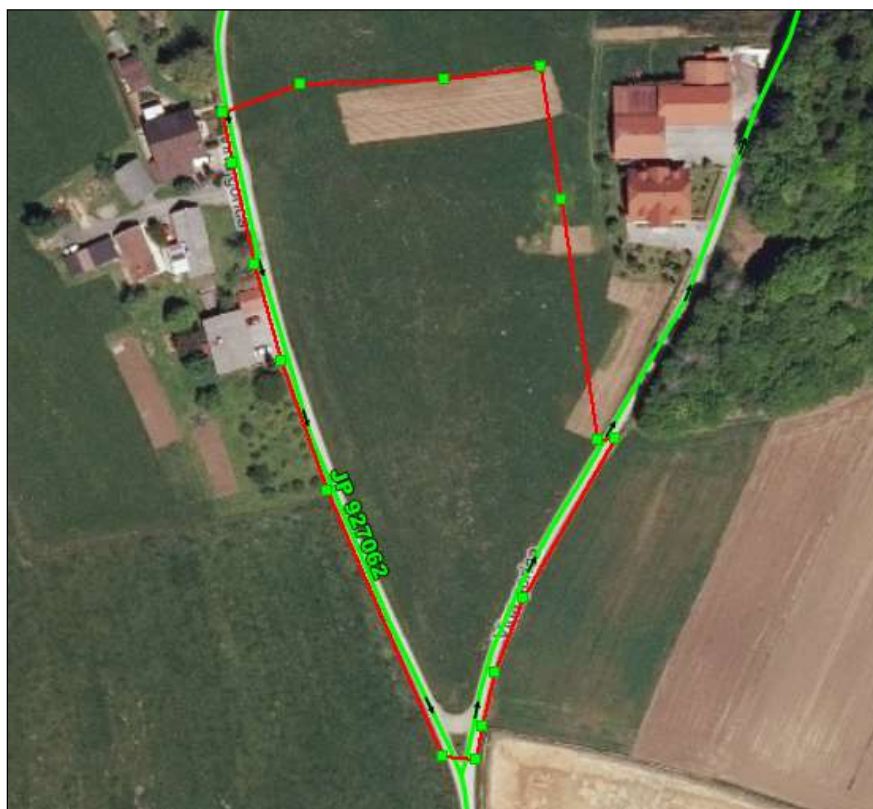
Z OPPN se načrtuje gradnja enega objekta na prostorsko omejeni parceli. Izdelane so bile variantne rešitve (glej točko 3.1).

4 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

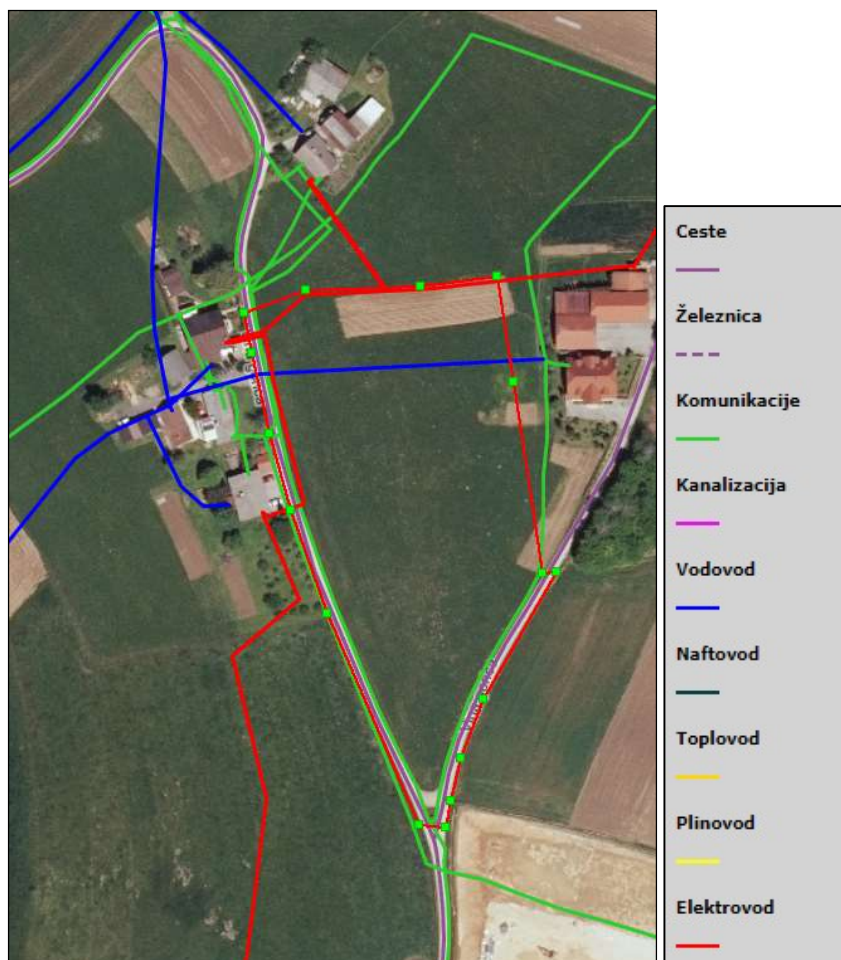
Podatki o obstoječi infrastrukturi so povzeti po geodetskem posnetku, Prostorsko informacijskem sistemu občin, ažurirani po podatkih, prejetih od NUP.

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)



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

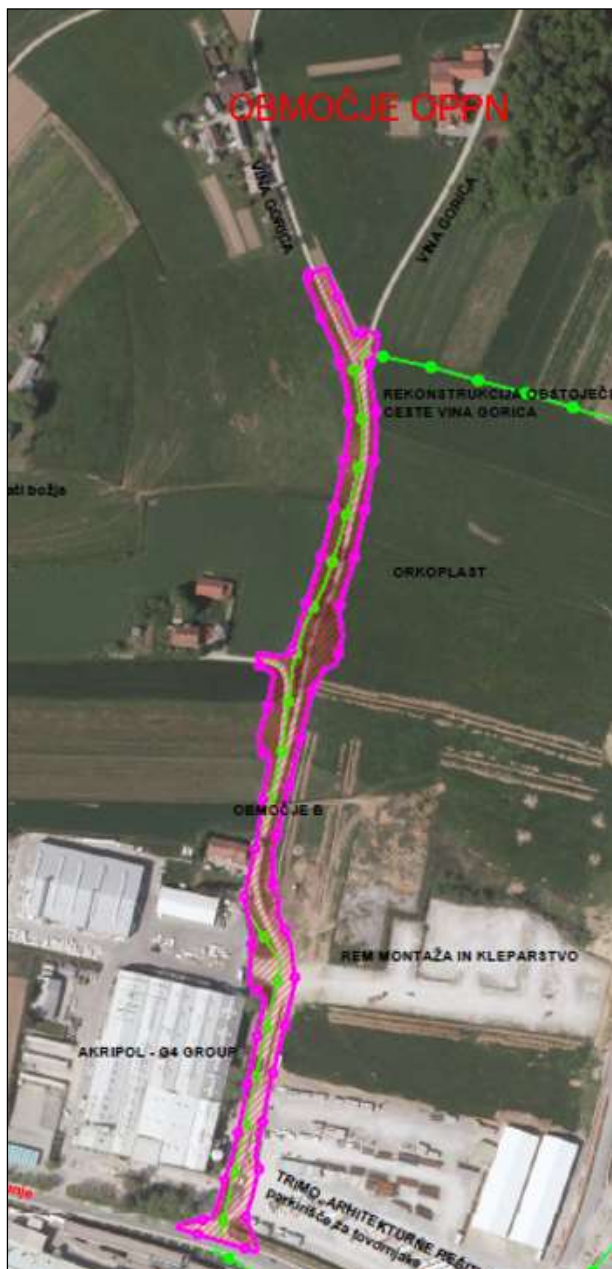
Drugih dostopov čez območje ni.

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 zunanjega roba cestnega sveta.

Izdelana je zasnova rekonstrukcije ceste JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-TAP, ki zajema tudi deloma obe cesti na območju OPPN IC Trebnje – 2. faza, ki je v izdelavi.



Slika 11: Območje zasnove rekonstrukcije ceste Trebnje – Vina Gorica - TAP; vir: GPI d.o.o.

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 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)	DA	Del območja se nahaja na območju majhne verjetnosti pojavljanja plazov in območju zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov.

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 plazovitem območju.

NI Opozorilna karta verjetnost pojavljanja zemeljskih plazov

DA 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)

V majhnem delu se območje nahaja na plazljivem območju, in sicer na območju majhne verjetnosti pojavljanja plazov in območju zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov.

Zakon o vodah

88. člen (Plazljiva območja)

(1) Za plazljivo območje se določijo zemljišča, kjer je zaradi pojava vode in geološke sestave tal ogrožena stabilnost zemeljskih ali hribinskih sestojev.

(2) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

(3) Na območju iz prejšnjega odstavka je prepovedano:

1. zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
2. poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
3. izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
4. krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.



Slika 12: Prikaz plazljivega območja; vir: Atlas voda, december 2023

Karta potresne nevarnosti

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

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

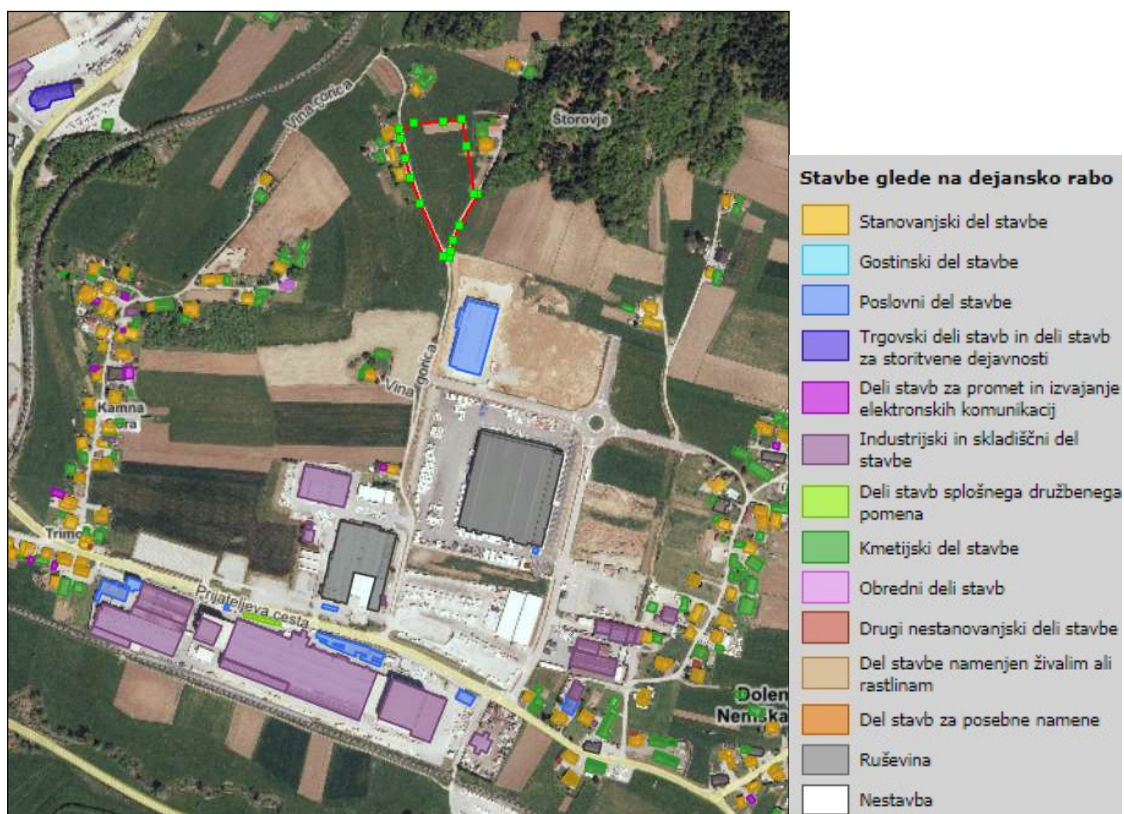
Geomorfološke danosti	Nagnjen teren, ki pada v smeri od Z proti V
Nadmorska višina	275 - 280 mnv
Posebnosti	/
Osončenost	Dobra

6.2 Ustvarjene razmere v prostoru

Obstoječa industrijska cona se nahaja med zaselkoma Dolenja Nemška vas in Vina 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.



Slika 13: Ustvarjene danosti – dejanska raba

6.2.1 Dejanska raba zemljišč



Slika 14: Dejanska raba zemljišč

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

6.2.2 Dejavnosti

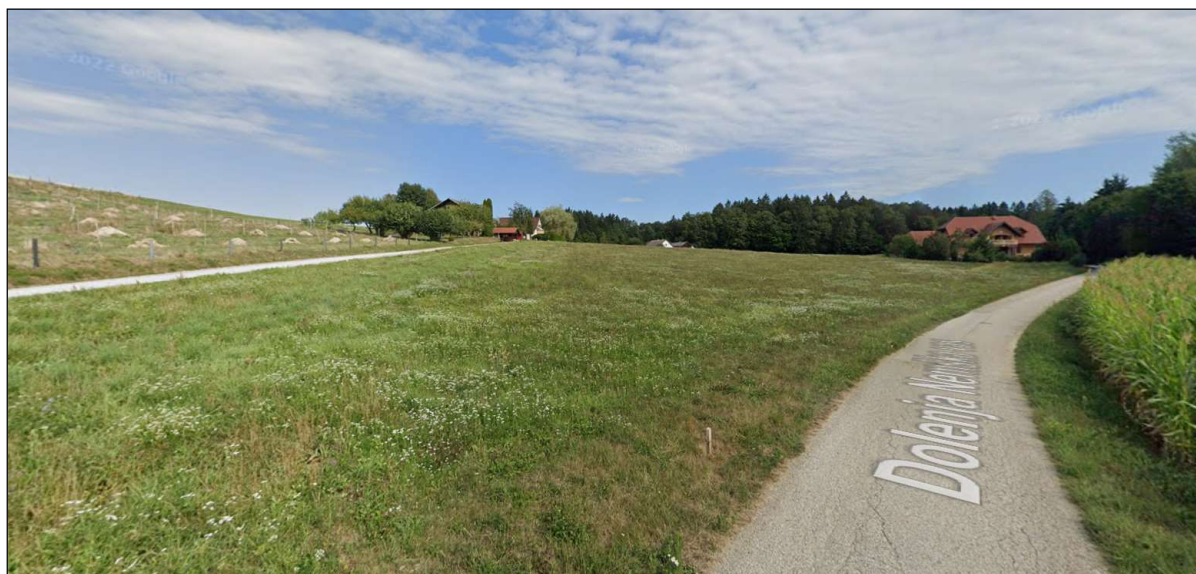
Neposredno ob območju OPPN se nahajata dve območji razpršene poselitve, na katerih so stanovanjski objekti in kmetije.

6.2.3 Obstoječi objekti in ureditve

Območje OPPN je nepozidano. Na območju ni obstoječih objektov.



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



Slika 16: Pogled na območje OPPN z vzhodne strani; vir: Street View



Slika 17: Objekti v neposredni bližini območja OPPN; vir: Street View



Slika 18: 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.

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,

¹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

² Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

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)

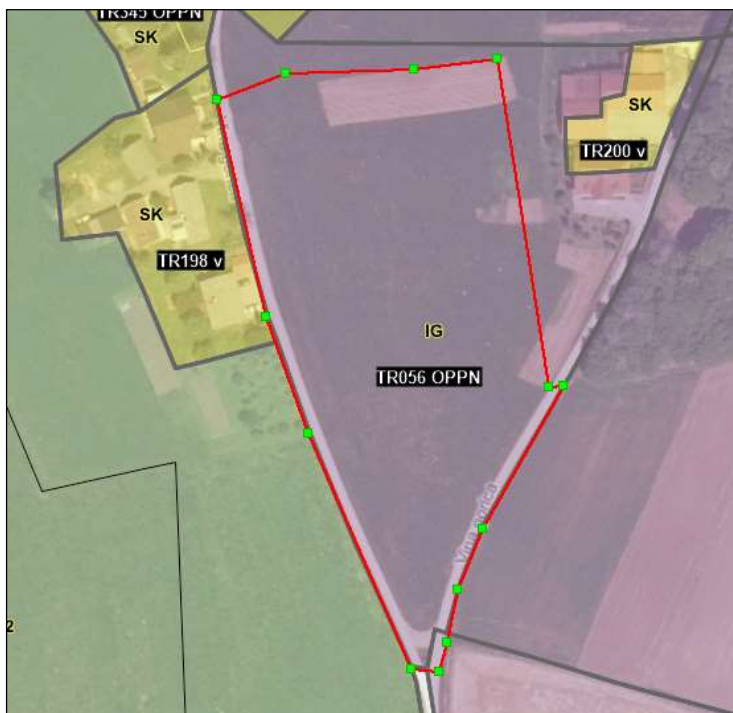
Stanovanjska območja nove stanovanjske zazidave, območja za gostinstvo, turizem in proizvodne dejavnosti imajo lahko svobodnejše urbanistično in arhitekturno oblikovanje.

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 19: Izsek iz grafičnega dela OPN

Enota urejanja prostora (EUP): del EUP TR056

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

SPREMLJAJOČE GRADIVO 1 – Obrazložitev in utemeljitev

Dopolnjen osnutek OPPN (v javno razgrnitev)

Stran 32 od 73

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:

*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 namenijo 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 del obeh javnih cest. Območje OPPN in ostanek EUP sta funkcionalno prostorsko zaokrožena. Za širše območje so izdelane strokovne podlage priključevanja na GJI in Koncept širšega prometnega in infrastrukturnega omrežja IC Trebnje, št. 308/2023-š, avgust 2023, Gradarhi, Tadej Burger s.p.

V fazi vključevanja javnosti je občina na podlagi pripomb javnosti podala usmeritve, da se zahodna cesta rekonstruira samo do uvoza na območje OPPN, severneje od uvoza pa mora cesta ostati takšna, kot je danes. Posledično se je območje ceste severno od zahodnega priključka izvzelo iz OPPN. Podlaga za posege na območju obstoječe ceste (infrastrukturni vodi) je v OPN.

Območje OPPN je skladno z OPN.

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 nebitvenih vplivov na okolje, s čimer se zagotovi primerne pogoje za nadaljnje bivanje.

Pri pripravi OPPN so upoštrevane 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 konkretnije 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 bivanja 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 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 odmikom 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 odmik 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 odmik 60 cm. Manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem lastnika sosednje parcele. Manjši odmik 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 odmik 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, škarko 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.

Odmik kleti od parcelne meje mora biti min. 4 m, manjši odmik od zgoraj navedenega odmika (4 m) je dopusten s pisnim soglasjem sosedja mejaša.

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 izrabe.

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 odprtinami 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, omilititev 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 vzpostavitvijo primerne oddaljenosti in zelenim pasom uredi tako, da dejavnosti ne motijo druga druge, pri čemer gre za dejavnost skladiščenja, ki ima nebitven 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

Na območju obstoječih kmetijskih površin, ki glede na namensko rabo predstavljajo del obstoječega nepozidanega območja industrijske cone in gre za zatečeno rabo prostora v krajini, se bo z izvedbo predvidenih ureditev obstoječa krajinska slika na mikrolokaciji plana spremenila. Kmetijska zemljišča bo nadomestila industrijska cona z urejenim sistemom prometne infrastrukture, tlorisno pravilne oblike objekta in parkirnih površin. 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. sleme 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	Faktor	Faktor izrabe	
parcele	zazidanosti (z)	(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).

9 OBRAZLOŽITEV ODLOKA

9.1 Veljavni predpisi

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

I. UVOD

9.2 POMEN IZRAZOV IN KRATIC – 2. člen

9.2.1 Uporabljene kratice:

Navedene v kazalu vsebine.

9.2.2 Pomen izrazov povzet po 3. členu OPN, ZUreP-3 in DPR

(1) Faktor zazidanosti gradbene parcele se določi kot razmerje med zazidano površino, izračunano v skladu z dokumenti, ki določajo izračun površin in prostornin stavb in celotno površino gradbene parcele, pri čemer se v zazidano površino šteje površina navpične projekcije pritlične etaže na vodoravno ravnino (sem sodijo vsi zaprti prostori objekta, letni vrtovi, zastekljeni prostori, arkade ipd. stavbni deli), previsni deli stavbe (površine stavbe, ki so pokrite in zaprte najmanj s treh strani) nad zazidano površino osnovnega stavbnega volumna in prav tako tvorijo volumen stavbe ter površina kleti oziroma drugih podzemnih delov objekta, ki segajo nad nivo urejenega terena. V zazidano površino za izračun faktorja zazidanost se ne štejejo vkopane kletne etaže, zunanja stopnišča, zunanje klančine, balkoni, nadstreški, sončni zasloni.

(2) Faktor zelenih površin (Fzp) je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). (OPN). Faktor zelenih površin (Fzp) je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele. (DPR, Zeleni sistemi v mestih in naseljih).

(3) Fasadska ravnina je zunanja ravnina pretežnega (več kot 2/3) dela fasade. (DPR – Regulacijski elementi).

(4) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča. (OPN)

(5) Gradbena parcela je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta in obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta. (ZUreP-3)

(6) Kubus pomeni volumen oblike kvadra oz. kocke.

(7) Obstoječ teren je naravni (raščen) teren brez nasutja ali odkopavanja.

(8) Površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami in ponekod gradbeno linijo, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Na površini za razvoj objekta(ov) je dovoljena postavitve vseh vrst objektov

ter vseh zunanjih ureditev. Stavbišča predvidenih in obstoječih objektov prav tako predstavljajo površino za razvoj objekta(ov).

(9) Praviloma - izraz pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, vendar je dopustno odstopanje od njih, če jih zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno upoštevati, kar je treba obrazložiti in utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(10) Pritličje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu. (OPN)

(11) Stavba je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti. (GZ-1)

(12) Utrjene zunanje površine so površine na prekritem delu gradbene parcele stavbe, ki niso prekrte s stavbami in pripadajočimi pomožnimi objekti in so namenjene prometnim, komunalnim in tehničnim površinam ter bivanju. (DPR, Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe)

(13) Tehnološka zelena streha, je ravna streha, na kateri je nameščena zelena tehnologija (npr. fotonapetostne naprave, solarni sistem za ogrevanje vode) ob hkratni ozelenitvi strehe. Streha je zasnovana za zbiranje in shranjevanje padavinske vode. (osnutek Uredbe o podrobnejših pravilih urejanja prostora za umeščanje fotonapetostnih naprav).

(14) Zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem. (OPN).

(15) Zelena streha je navadno ravna streha objekta, prekrita z vegetacijo na posebej prilagojeni podkonstrukciji iz slojev strešne izolacije, hidroizolacije, drenaže in plasti zemlje (Urbanistični terminološki slovar).

(16) Zelena fasada je z vegetacijo obrasla fasada ali prekrita fasada. (smiselno povzeto po (Urbanistični terminološki slovar).

9.3 VSEBINA OPPN³ – 3. člen

Grafični del:

Z OPPN se po zakonu podrobneje določijo tudi:

- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov.

Ker za predmetni OPPN ni posebnih ukrepov za navedena področja oz. so ukrepi smiselno zajeti v vsebini odloka OPPN oz. se ne odražajo v grafičnem delu, posebnih ločenih grafik za te vsebine ni potrebno izdelati.

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

9.4 OBMOČJE UREJANJA⁴ - 4. člen

Določitev območja OPPN in skladnost z OPN je navedena v tem gradivu pod točko 2 in 7.3.

³ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

⁴ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

9.5 VPLIVI IN POVEZAVE – 5. člen

9.6 ZASNOVA IN UREDITVENE ENOTE – 6. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

III. NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

9.7 VRSTE GRADENJ⁵ – 7. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.8 VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA ZAHTEVNOST⁶ – 8. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.9 VRSTA OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN⁷ – 9. člen

- Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (5. člen peti odstavek) so klasificirane tudi funkcionalne enote.
- Skladno s TSG, točko 0.4.10 se dopustnost pomožnih objektov določi v prostorskem izvedbenem aktu.
- Grajena oprema se sicer po uredbi ne klasificira posebej, je pa dopustnost le te navedena v 13. členu odloka.

9.10 DOPUSTNE DEJAVNOSTI⁸ – 10. člen

Dopustne so dejavnosti, skladne z namensko rabo prostora po OPN.

IV. NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN

9.11 LEGA IN VELIKOST OBJEKTOV⁹ – 11. člen

9.11.1 Lega objektov

84. člen OPN (Odmiki osnovnih in spremljajočih objektov)

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

113. člen OPN (ureditvena enota dvoranski objekti – d)

⁵ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

⁶ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

⁷ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

⁸ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

⁹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

- 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.

9.11.2 Velikost objektov

Horizontalni gabariti: /

Vertikalni gabarit:

113.člen OPN

- višina: max. vertikalni gabarit znaša: $K+P+1$, vertikalni gabarit lahko znaša največ 15 metrov, ..

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo po OPN za območje namenske rabe IG (oz. ureditveno enoto (d), ni določena.

4268,45 m² v grafiki simbolno prikazan objekt in nadstrešni deli
9535,44 m² velikost gradbene parcele (parc.št. 574/2 in 575/2)
Fz = 0,448 oz. 44,8%;

	IG	
	Fz	Fzp
PRS	0,8	/
DPR	0,6	0,15
OPN	/	/
OPPN obstoječi	0,8	/
OPPN 2 faza	0,8	/

- V 11. členu odloka o OPPN določen Fz je skladen z Fz, ki je določen v OPPN južno od predmetnega OPPN, ki je namenjen enaki dejavnosti (industrijska cona), in sicer; Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Industrijsko cono Trebnje, Uradni list RS, št. 14/13.

9.12 OBLIKOVANJE OBJEKTOV – 12. člen

- K(3) odstavku: Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. signalne barve, citrsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, modra, turkizno modra).

9.13 POMOŽNI OBJEKTI, ZUNANJE NAPRAVE IN ZUNANJA OPREMA¹⁰ – 13. člen

- Zunanje naprave in zunanja oprema so zunanje tehnološke naprave oziroma zunanja grajena oprema, ki se postavljajo na objekt ali so postavljeni na zunanji ureditvi objekta in služijo delovanju objekta (TSG 0.4.17). Po TSG so to npr.:
 - toplotne črpalke, male čistilne naprave za samooskrbo objekta, ter grajena zunanja oprema (protitočne mreže za zaščito vozila ali predmetov, pergole, ograje, naprave za razsvetljavo) - 0.4.17, str. 10 (12);

¹⁰ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

- urbana oprema in spominska obeležje (kip, križ, obeležje -str. 46), ki niso na javnih površinah -str. 36;
 - otroško igrišče, grajena oprema trim steze in vadbeno oprema, kot urbana oprema, ki ni na javnih površinah – str. 45;
 - vodnjak, vodomet – str. 47;
 - grajen ribnik – str. 48;
 - okrasni bazen – str. 48;
 - zunanje naprave in zunanja oprema za proizvodnjo in hranjenje električne energije - str. 41;
 - senčnica v obliki pergole - str. 44.
- **Stavbe za funkcionalno dopolnitev:** sem spadajo stavbe, ki nimajo samostojnega namena in dopolnjujejo glavni objekt.
- Na celotnem območju OPPN se dopusti izvedba vrtin za zajem toplote iz zemljine ali iz vode. Na podlagi petega odstavka 11. člena Uredbe o razvrščanju objektov se vrtine uvrščajo med enostavne objekte. Izvedbo vrtin in vgradnjo geokolektorjev za namen izkoriščanja geotermičnega energetskega vira ureja Zakon o rudarstvu in se zanje Gradbeni zakon ne uporablja. Za izvedbo vrtine gradbeno dovoljenje ni predpisano, same vrtine pa tudi nimajo svoje klasifikacije (vir: MOP).
 - K (5) odstavku: Nezahtevni objekt je tudi oporni zid z ograjo, če oporni zid in ograja vsak zase ne presegata meril za nezahtevni objekt iz tega člena. (Uredba o razvrščanju objektov)

9.14 ZUNANJE UREDITVE¹¹ – 14. člen

Faktor zelenih površin v OPN za ureditveno enoto (d) – dvoranski objekti ni določen. Prav tako ni določen v nobenem od dveh obstoječih OPPN za industrijsko cono na tem območju.

V OPPN se Fzp ne določi. Predvidena je vzpostavitev zelenih barier na vzhodni in zahodni strani območja OPPN širine najmanj 4,0 m.. V jugovzhodnem delu območja OPPN se predvidi zeleni pas širine najmanj 4,0 m.

IG	
	Fzp
PRS	/
DPR	0,15
OPN	/
OPPN obstoječi	/
OPPN 2 faza	/

velikost zelenih površin po tem OPPN (prikaz v grafičnem delu) - 1.421 m² → 16 %;

9.15 OBSTOJEČI OBJEKTI – 15. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

¹¹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

V. GOSPODARSKA JAVNA IN DRUGA INFRASTRUKTURA

Opis obstoječega stanja je v točki 2 tega gradiva in v spremljajočem gradivu prilogi 2 Stanje prostora.

9.16 PROMETNA INFRASTRUKTURA¹² – 17. člen

- Varovalni pas javne poti je 5,0 m.
- K (2) odstavku: V fazi vključevanja javnosti je občina na podlagi pripomb javnosti podala usmeritve, da se zahodna cesta rekonstruira samo do uvoza na območje OPPN, severneje od uvoza pa mora cesta ostati takšna, kot je danes. Koridor za morebitno kasnejšo širitev ceste se ne opredeli. Prav tako se pločnik v nadaljevanju ne predvidi. Posledično se je območje ceste severno od zahodnega priključka izvzelo iz OPPN. Podlaga za posege na območju obstoječe ceste (infrastrukturni vodi) je v 157. členu OPN.

Posledično tudi v tem delu rešitve v OPPN odstopajo od strokovne podlage – prometne ureditve, potek infrastrukture, zelena bariera na zahodu in površine mirujočega prometa.

9.16.1 Mirujoč promet

Skladno s 129. členom OPN.

9.16.2 Promet za pešce

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.16.3 Promet za kolesarje

Posebne površine za kolesarje se ne predvidijo.

9.16.4 Javni promet

Površine, ki bi bile namenjene potrebam javnega prometa, niso potrebne na območju OPPN.

9.16.5 Cestna razsvetljava

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.16.6 Trajnostna mobilnost

Mestni javni promet na območju mesta Trebnje in bližnje okolice, kamor spada tudi zaselek Vina Gorica, ni vzpostavljen. Izposoja koles (GONM) je dostopna v mestu Trebnje.

9.16.7 Področje železnic, letalskega, rečnega in pomorskega prometa

Ureditve OPPN ne segajo v območja obstoječih ali predvidenih drugih vrst prometa.

9.17 VODOVOD IN HIDRANTNO OMREŽJE¹³ – 18. člen

Uredi se novi hidrantni omrežje.

Upravljavec javnega vodovodnega omrežja zagotavlja zanesljivo dobavo, ustrezen pretok in tlak v omrežju za preskrbo z vodo za gašenje (hidranti) poleg redne porabe za pitno vodo in sanitarno vodo (TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah, točka 4.2.2.2 (3) odstavka). Količina vode, zahtevana za gašenje se določi v skladu s Tabelo 40 TSG. (točka 4.2.2.1).

¹² Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

¹³ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

Postavijo se nadtalni hidranti. Skladno s tretjim odstavkom točke 4.2.3.1 TSG se razdalja med hidranti za požarno zahtevne stavbe, kar predvidena gradnja je, določi tako, da je mogoče požar na stavbi gasiti iz najmanj dveh hidrantov. Razdalja med hidrantoma ne sme biti večja od 60 m. Razdalja med hidranti in stavbo ne sme biti manjša od 5 m in ne večja od 80 m.

9.18 ODVAJANJE VODA¹⁴ – 19. člen

9.18.1 Komunalne odpadne vode

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.18.2 Padavinske vode

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.19 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA¹⁵ – 20. člen

9.19.1 Elektro energetska omrežje

Za potrebe zagotavljanja elektroenergetske oskrbe se je izdelala strokovna podlaga »Zasnova prometne in komunalne infrastrukture za OPPN IC Trebnje – 2.faza«, št. 308/2023, avgust 2023, izdelovalca Gradarhi, Tadej Burger s.p., IZS G-2853, ki zajema tudi ureditve na področju zasnove elektroenergetskega omrežja.

9. člen Zakona o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (ZUNPEOVE) (Uradni list RS, št. 78/23) določa obvezno postavitve fotonapetostnih naprav pri novozgrajenih objektih, katerih tlorisna površina strehe znaša 1.000 m² ali več.

9.19.2 Plinovodno omrežje

Na območju in neposredni okolici ni plinovodnega omrežja.

9.19.3 Obnovljivi viri energije

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.20 KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE¹⁶ – 21. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.21 ZBIRANJE IN ODVOZ ODPADKOV¹⁷ – 22. člen

Odvoz odpadkov je na območju občine Trebnje urejen. Organizirano je ločeno zbiranje odpadkov.

¹⁴ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

¹⁵ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

¹⁶ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

¹⁷ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

VI. NAČRT GRADBENIH PARCEL IN PROSTORSKI UKREPI

9.22 PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI — 23. člen

9.22.1 Parcelacija gradbeno inženirskih objektov

/

9.22.2 Javne površine in javno dobro

Javne površine na območju OPPN so predvidene la na površinah javne ceste in poti. Območje OPPN ne vključuje odprtih javnih površin in javnih zelenih površin.

9.22.3 Prostorski ukrepi¹⁸

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.22.4 Mejne točke parcel

Mejne točke parcel so opredeljene po D96/TM (ETRS89) koordinatnem sistemu.

VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

9.23 PRENOVA NASELJA ALI NJEGOVEGA DELA

V predmetnem OPPN ne gre za prenovo naselja ali njegovega dela.

9.24 OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VARSTVO NARAVE

9.24.1 OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE¹⁹ – 24. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

Območje ne sega v območje varstva kulture dediščine, zato v grafičnem delu ni potrebnega posebnega prikaza.

9.24.2 VARSTVO OHRANJANJE NARAVE²⁰ - 24. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

Območje ne sega v območje ohranjanja narave, zato v grafičnem delu ni potrebnega posebnega prikaza.

9.25 VAROVANJE VODA²¹ – 25. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

¹⁸ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

¹⁹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

²⁰ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

²¹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

9.26 VAROVANJE OKOLJA²² – 26. člen

Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave so integrirani v pogojih umeščanja objektov infrastrukture in drugih ureditev v prostor, kar je razvidno iz načrtov grafičnega dela OPPN 3 »Ureditvena situacija« in 4 »Infrastruktura«.

9.26.1 Splošno

Poseg v okolje je dopusten le, če ne povzroča čezmernih obremenitev.

Projektiranje ureditev mora biti skladno z veljavnimi predpisi s področja varstva okolja, narave, voda, ipd. Upoštevati je potrebno varstvo naravnih vrednot, varovanje pred onesnaženjem voda - varstvo podtalnice in vodnih virov, varstvo in kvaliteto zraka, varstvo pred hrupom, ravnanje z odpadki, varovanje pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem ipd.

Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave so integrirani v pogojih umeščanja objektov infrastrukture in drugih ureditev v prostor, kar je razvidno iz načrtov grafičnega dela OPPN 3 »Ureditvena situacija« in 4 »Infrastruktura«.

9.26.2 Varovanje pred onesnaženjem zraka

Na podlagi 3. člena Uredbe o kakovosti zunanjega zraka je območje občine **Trebnje** glede na žveplov dioksid, dušikov dioksid, dušikove okside, delce PM₁₀ in PM_{2,5}, benzen, ogljikov monoksid ter benzo(a)piren iz predpisa, ki ureja arzen, kadmij, živo srebro, nikelj in policiklične aromatske ogljikovodike v zunanjem zraku uvrščeno v območje in aglomeracijo z oznako **SIC** (celinsko območje) in glede na dušikove okside, delce PM₁₀ in PM_{2,5}, benzen, ogljikov monoksid ter benzo(a)piren iz predpisa, ki ureja arzen, kadmij, živo srebro, nikelj in policiklične aromatske ogljikovodike v zunanjem zraku uvrščeno v območje in aglomeracijo z oznako **SITK** (območje težke kovine) in na podlagi Odredbe o določitvi območja in razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka v območje SIC, kjer je stopnja onesnaženosti pod mejno vrednostjo ter območje SITK, kjer je stopnja onesnaženosti pod ciljno vrednostjo.

Na območju OPPN in v njegovi neposredni okolici ni pomembnejših virov zračnih emisij. Predvidena dejavnost (skladiščenje sočnih panelov) sama po sebi ne bo vir emisij snovi v zrak.

Upoštevajo se splošni omilitveni ukrepi, kot npr.:

- *Upoštevanje emisijskih norm pri uporabi mehanizacij in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev,*
- *Za zmanjšanje emisij toplogrednih plinov je potrebno zagotoviti uporabo obnovljivih virov energije v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22).*

9.26.3 Varstvo pred hrupom

Območja varstva pred hrupom so v OPN določena na podlagi namenske rabe. Stopnja varstva pred hrupom se določi po veljavnem predpisu - Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

²² Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

Skladno s 4. členom Uredbe in 154. členom OPN sodi območje OPPN v IV. območje varstva pred hrupom. V Prilogi 1 Uredbe so navedene mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa. Izvleček iz strokovnih podlag, navedenih v točki 9.27.1

Obravnavani projekt v skladu s 3. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju spada med objekte, ki so vir hrupa zaradi industrijske, obrtne, proizvodne ali storitvene dejavnosti in podobnih dejavnosti, ki bo povzročala v okolju stalen ali občasen hrup.

Skladno z določili 10. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju je treba za objekt, ki je nov vir hrupa določiti oziroma zagotoviti, da:

- nov vir hrupa ne sme povzročati čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom,*
- nov vir hrupa ne sme povečati obstoječe obremenjenosti s hrupom, če je obremenjenost s hrupom v obstoječem stanju čezmerna.*

*V skladu z določili 19. člena citirane Uredbe **je treba** za vire hrupa, za katere ni treba pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja za hrup, **izdelati strokovno oceno emisij hrupa v okolje, ki je del PZI projekta.***

Predvidena dejavnost (skladiščenje sončnih panelov) ne bo vir emisij hrupa v okolje. Obremenitev okolja s hrupom se bo nekoliko povečala na obeh javnih poteh JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-Tap in JP 927063 Trebnje-Vina Gorica 24-25 zaradi povečanega števila osebnih in tovornih vozil, ki bodo sledila obratovanju predvidene dejavnosti. Tovorni promet je predviden 2-3 krat tedensko. Nalaganje in razkladanje tovora bo potekalo na zahodni strani objekta. V objektu se bodo uporabljali električni viličarji.

9.26.4 Ravnanje z odpadki

Glede na vrsto odpadkov mora povzročitelj odpadkov zagotoviti njihovo obdelavo tako, da jih obdelava sam ali da jih odda pravni ali fizični osebi, ki v skladu z zakonom zbira odpadke ali jih predeluje ali odstranjuje, ali da zanj obdelavo odpadkov uredi trgovec z odpadki.

9.26.5 Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem

V skladu z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju je na območju OPPN potrebno upoštevati:

*a) II. stopnjo varstva pred sevanjem, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč. II. območje je območje brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti, transportni, **skladiščni ali servisni dejavnosti**...*

9.26.6 Varovanje pred svetlobnim onesnaževanjem

152.člen OPN (varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

- Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Povprečna električna moč svetilk razsvetljave objekta, izračunana na vsoto zazidane površine stavb objekta in osvetljene nepokrite zazidane površine gradbeno inženirskih objektov, ne sme presegati mejnih vrednosti, ki so določeni z veljavnimi predpisi. Prav tako je potrebno osvetliti delovna mesta na prostem skladno z veljavnimi predpisi.

Pri razsvetljavi gradbišč in pri osvetljevanju objektov, fasad, objektov za oglaševanje je potrebno upoštevati mejne vrednosti in ukrepe pred škodljivim delovanjem svetlobnega onesnaževanja skladno z veljavnimi predpisi, ki predpisujejo tudi način osvetljevanja.

Ukrepi za zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja: Za osvetljevanje območja naj se uporabijo svetila s čim manjšo emisijo UV svetlobe, namestitve svetilk naj se omeji na minimum, po polnoči naj se moč osvetljevanja zmanjša, posamezni objekti naj imajo svetila opremljena s senzorji. Gradbišča se ponoči naj ne osvetluje, kvečjemu je dovoljena postavitve izključno posameznega svetila za varovanje, ki naj bo opremljeno s senzorjem.

9.26.7 Varstvo TAL

Organizacija gradbišča mora obsegi čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Pri pripravi terena bo nastala določena količina odvečne prsti. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi obravnavanega območja. Odvečni izkopni material se lahko uporabi za oblikovanje reliefa.

VIII.OBRAMBA TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM IN VAROVANJEM ZDRAVJA

9.27 OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI²³– 27. člen

9.27.1 Obramba

Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določbe veljavnega predpisa Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč ni potrebno predvideti.

9.27.2 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (60. člen):

V primerih, ki jih določajo veljavni predpisi se v fazi projektne dokumentacije izdelata študija varnosti pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Območje OPPN se (po javno dostopnih podatkih – PISO, Atlas okolja) ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju, ne na erozijsko ogroženem območju in ne na plazovitem območju.

Območje OPPN se v manjšem delu nahaja na plazljivem območju – območje majhne verjetnosti pojavljanja plazov in območju zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov (Zakon o vodah, 88. člen).

9.27.3 Protipotresna varnost

Karta potresne nevarnosti 2021:

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

²³ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

9.27.4 Varstvo pred razlitjem nevarnih snovi

Na območju ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi (tla ustrezno kemično odporna in ustrezno tesnjena).

9.28 VARSTVO PRED POŽAROM ²⁴– 28. člen

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti, oziroma iz zasnove požarne varnosti. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Potencialno ogroženost požarne varnosti predstavlja predvidena izvedba elektroenergetske naprave – namestitev fotovoltaičnih panelov v skupni moči 400 kW (do max. 800 kW) za samooskrbo. Samo skladiščenje sončnih panelov ne predstavlja vira nevarnosti za začetek požara.

Za zagotavljanje požarne varnosti in varnosti pred drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila veljavne zakonodaje, podzakonskih aktov, tehnične smernice ter druge predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo.

Glede na velikost predvidena stavba spada med požarno zahtevne stavbe.

Razdalja med hidranti se določi tako, da je mogoče požar na stavbi gasiti iz najmanj dveh hidrantov. Pri požarno zahtevnih stavbah sme biti razdalja med delovno površino in obema hidrantoma največ 60 m, obenem pa tudi med hidrantoma najmanj 60 m. Razdalja med hidranti in stavbo ne sme biti manjša od 5 m in ne večja od 80 m. Če hidranti na javnem cevovodu izpolnjujejo zahteve tega odstavka, ni treba namestiti hidrantov na gradbeni parceli.

Če javno hidrantno omrežje ne zagotavlja ustreznega pokrivanja stavbe z javnimi hidranti, je treba zgraditi cevovod s hidranti na parceli, namenjeni gradnji, in ga priključiti na javni vodovod. Za ta del vodovoda veljajo enake zahteve kot za javni vodovod. Pri tem je treba upoštevati vse sanitarne, tehnične in druge zahteve upravitelja javnega vodovoda. Za delovanje hidrantov na parceli se lahko zagotovi drug vir vode (kot npr. naravni vodotoki in stoječe vode (potoki, reke, jezera ...), vodnjaki, rezervoarji za gasilno vodo), ki zagotavlja predpisano količino, pretok, tlak in oddaljenost.

Za stavbe določimo zahtevano količino vode za gašenje posameznega požarnega sektorja. Za izračun upoštevamo vrsto stavbe, požarno obremenitev (MJ/m²) in površino požarnega sektorja (TSG-1-001:2019; 4.2.2.). Najmanj 50 % tako izračunane količine vode, je treba zagotoviti v razdalji 60 m od delovnih površin pri stavbi. Preostala količina vode mora biti zagotovljena v razdalji do 300 m.

(Utemeljitev je podana na podlagi zahtev tehnične smernice Požarna varnost v stavbah TSG-1-001:2019.)

²⁴ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

9.29 VAROVANJE ZDRAVJA²⁵ – 29. člen

9.29.1 Arhitektonske ovire - zagotavljanje neoviranega dostopa

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.29.2 Osončenje fasad in odprtih površin

84. člen OPN (Odmiki osnovnih in spremljajočih objektov)

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

IX.DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

9.30 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE – 30. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.31 DOPUSTNA ODSTOPANJA – 31. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.32 ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURE²⁶ – 32. člen

Spremljajoče gradivo OPPN je tudi elaborat ekonomike. Zagotavljanje izgradnje infrastrukture pogodbeni strani dogovorita s pogodbo o opremljanju.

²⁵ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

²⁶ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva