

PETRE NEPREMIČNINE IN PREMIČNINE d.o.o.
Čeplje 51
3305 Vransko

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA EUP ČE02-3/1**

POBUDA ZA PRIPRAVO OPPN



IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV OPPN: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA ČE02-3/1**

FAZA: POBUDA ZA PRIPRAVO OPPN

NAROČNIK: PETRE NEPREMIČNINE IN PREMIČNINE d.o.o.,
Čeplje 51,
3305 Vransko

PRIPRAVLJAVEC: OBČINA VRANSKO

IZDELOVALEC:



IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora
ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje
telefon: +386 3 42 74 230
fax: +386 3 42 74 260

ŠT. PROJEKTA 9/21

ODGOVORNA VODJA IZDELAVE OPPN: ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK
univ. dipl. inž. arh., MA
Identifikacijska številka PA PPN ZAPS 0115

SODELAVCI RC PLANIRANJE: KLAVDIJA PEPERKO,
mag. inž. kraj. arh.

DIREKTOR: ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK
univ. dipl. inž. arh., MA

ŠTEV. IZVODOV: 1 + arhivski izvod

nepooblaščenno kopiranje in razmnoževanje ni
dovoljeno

IZDELANO: April 2022

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	OBMOČJE OPPN.....	5
2.1	IZVLEČEK IZ VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV	5
2.2	LOKACIJA	6
2.3	OBSEG, VELIKOST.....	6
2.4	OPIS OBMOČJA.....	6
2.5	STANJE	7
2.6	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
2.7	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	9
3	NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN.....	9
4	PREDLOG NAMERAVANE PROSTORSKE UREDITVE, ZASNOVA	10
5	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	11
6	PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA TER DRUGI UDELEŽENCI, KI SODELUJEJO V POSTOPKU	11
7	PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA.....	12
8	OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	12

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz OPN	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2500
4	Zazidalna ureditvena situacija	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Pobudnik želi na območju enote urejanja prostora z oznako ČE02-3/1 za potrebe svoje obstoječe in predvidene poslovne dejavnosti podjetja umestiti poslovne, skladiščne in proizvodne objekte.

Veljavni prostorski akt na obravnavanem območju je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vransko (Uradni list RS, št. 38/08 in Uradne objave Občine Vransko št. 28/2013, 29/2013, 33/2013, 40/2014, 41/2014, 46/2015, 47/2015, 59/2016, 64/2017, 72/2017 in 78/2018; v nadaljevanju OPN).

Za tangirano območje OPN določa obvezo izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN), ki bo podlaga za izdajanje upravnih dovoljenj za gradnjo objektov.

Na obravnavanem območju OPPN se načrtuje ureditve, ki bodo omogočile gradnjo proizvodnih, poslovnih in skladiščnih objektov in manipulacijskih površin, ki jih bo narekoval koncept urbanistične zasnove območja. Načrtuje pa se tudi ustrezno in celovito ureditev gospodarske infrastrukture in prometa oziroma priključevanja nanjo.

Pravna podlaga za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2).

Skladno s 118. členom ZUreP-2 odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodišč za pripravo OPPN ni treba pripravljati v primeru, ko ustrezne usmeritve in odločitve vsebuje že sam OPN, ki predvideva pripravo OPPN na določenem območju. Veljavni Odlok o OPN za območje enote urejanja ZGP6 določa obvezo izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta in opredeljuje usmeritve za pripravo le-tega.

Izdelana je pobuda investitorja za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 ob upoštevanju usmeritev iz OPN.

Na podlagi pobude investitorja (pobudnika) župan Občine Vransko sprejme sklep o pripravi OPPN in ga skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke prostorskega akta posreduje Ministrstvu za okolje in prostor.

2 OBMOČJE OPPN

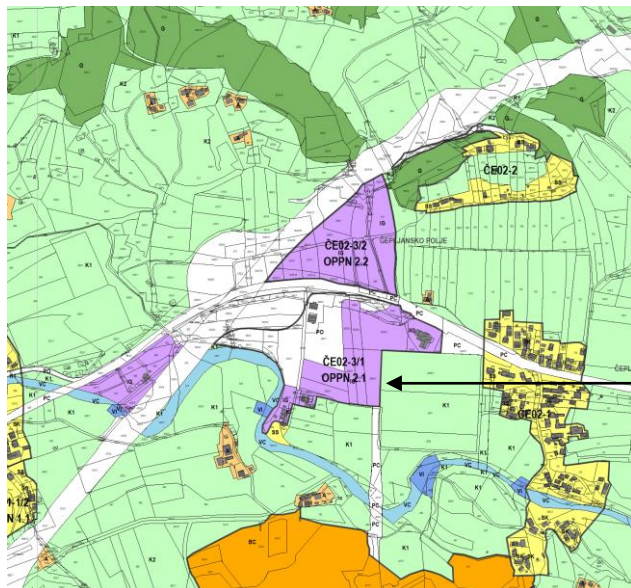
2.1 IZVLEČEK IZ VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

Veljavni prostorski akt na obravnavanem območju je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vransko (Uradni list RS, št. 38/08 in Uradne objave Občine Vransko št. 28/2013, 29/2013, 33/2013, 40/2014, 41/2014, 46/2015, 47/2015, 59/2016, 64/2017, 72/2017 in 78/2018; v nadaljevanju OPN).

Izvedbeni del OPN območje obravnava kot enoto urejanja prostora z oznako ČE02-3/1. Opredeljena je namenska raba prostora območje proizvodnih dejavnosti, s podrobnejšo rabo gospodarska cona (IG).

Skladno z določili OPN je za obravnavano območje opredeljena obveznost izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta. Pri izdelavi OPPN je treba upoštevati prostorske izvedbene pogoje:

- Enostavni volumni enotnih materialov, z ravnimi strehami oziroma v minimalnem naklonu skladno s konceptom OPPN.



Prostorska enota ČE02-3/1

Slika 1: Izsek iz OPN Vransko

2.2 LOKACIJA

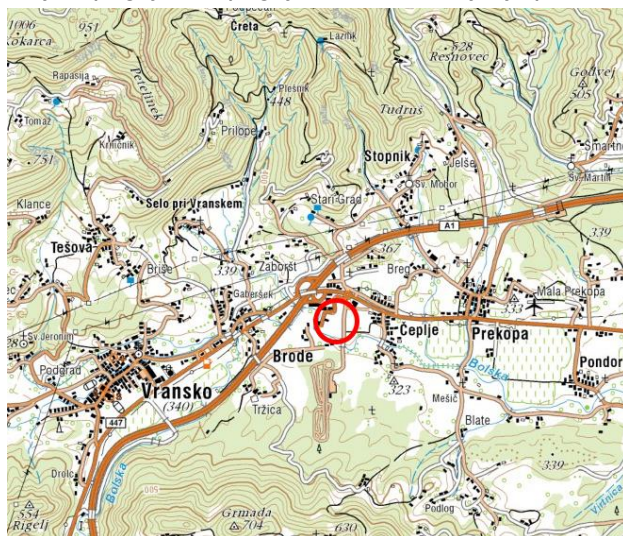
Območje OPPN se nahaja v poslovni coni Čeplje, vzhodno od avtoceste AC A1 Ljubljana–Maribor in zahodno od naselja Čeplje ter južno od regionalne ceste Šentrupert – Ločica (RII 0290).

Lokacija se nahaja izven varovalnih pasov državnih cest.

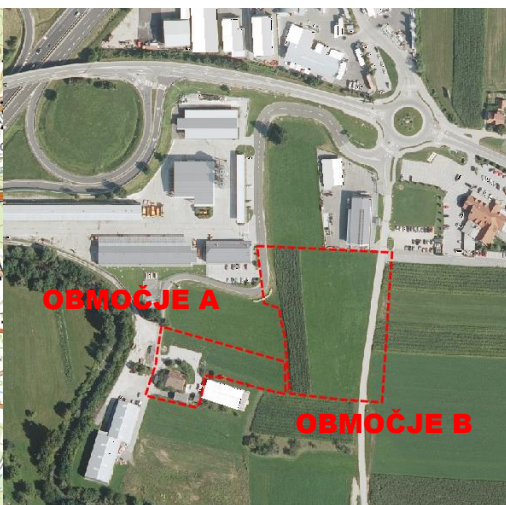
Območje A obsega parcele št.: 550/3, 550/4, 550/8, 550/9, 551/2 del in 555/3 del k.o. Prekopa (1010), v obsegu ca 0,37 ha.

Območje B obsega parcele št.: 2629/1, 2635/1, 2636/9, 2636/10 k.o. Prekopa (1010), v obsegu ca 0,88 ha.

Točen obseg OPPN se lahko v postopku priprave spremeni, zaradi vključitve sosednjih parcel, zaradi mejnih pogojev ali pogojev nosilcev urejanja prostora.



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.geopedia.si)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: www.iobcina.si/)

2.3 OBSEG, VELIKOST

Velikost območja znaša ca 1,25 ha.

2.4 OPIS OBMOČJA

Območje obravnave se nahaja v poslovni coni Čeplje v Občini Vransko. Umeščeno je vzhodno od avtoceste A1 Ljubljana–Maribor in zahodno od naselja Čeplje ter južno od regionalne ceste Šentrupert–Ločica (RII 0290).

Zemljišče je v naravi travnik. Jugo zahodni del je delno pozidan.

Območje pobude se ne nahaja znotraj varstvenih režimov kulturne dediščine, varovanih območij narave, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij ter plazljivih in erozijsko ogroženih območij.

Preko jugozahodnega dela območja poteka visokonapetostni nadzemni električni vod. Na zahodnem in vzhodnem robu pa poteka elektronsko komunikacijsko omrežje.

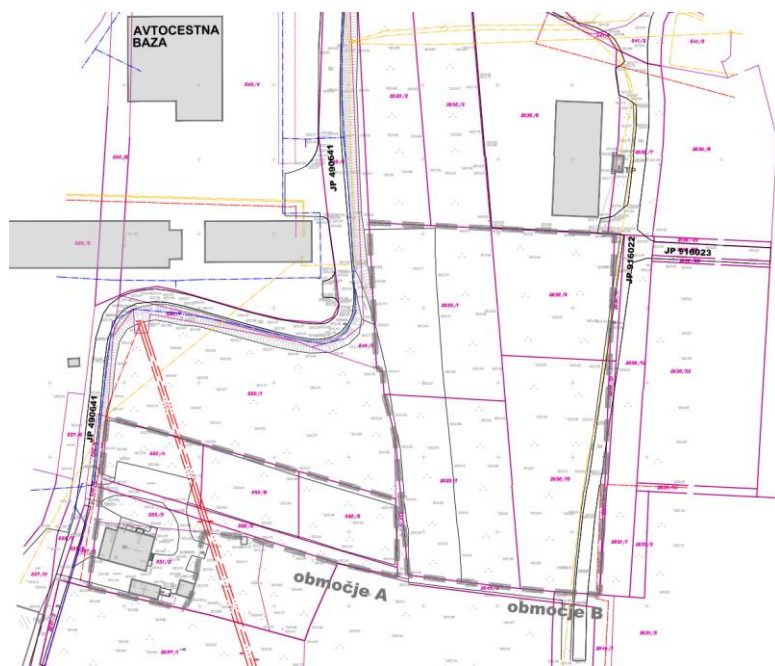


Slika 4: Pogled na območje z severne strani (vir: www.google.com/maps)



Slika 5: Pogled na območje z vzhodne strani (vir: www.google.com/maps)

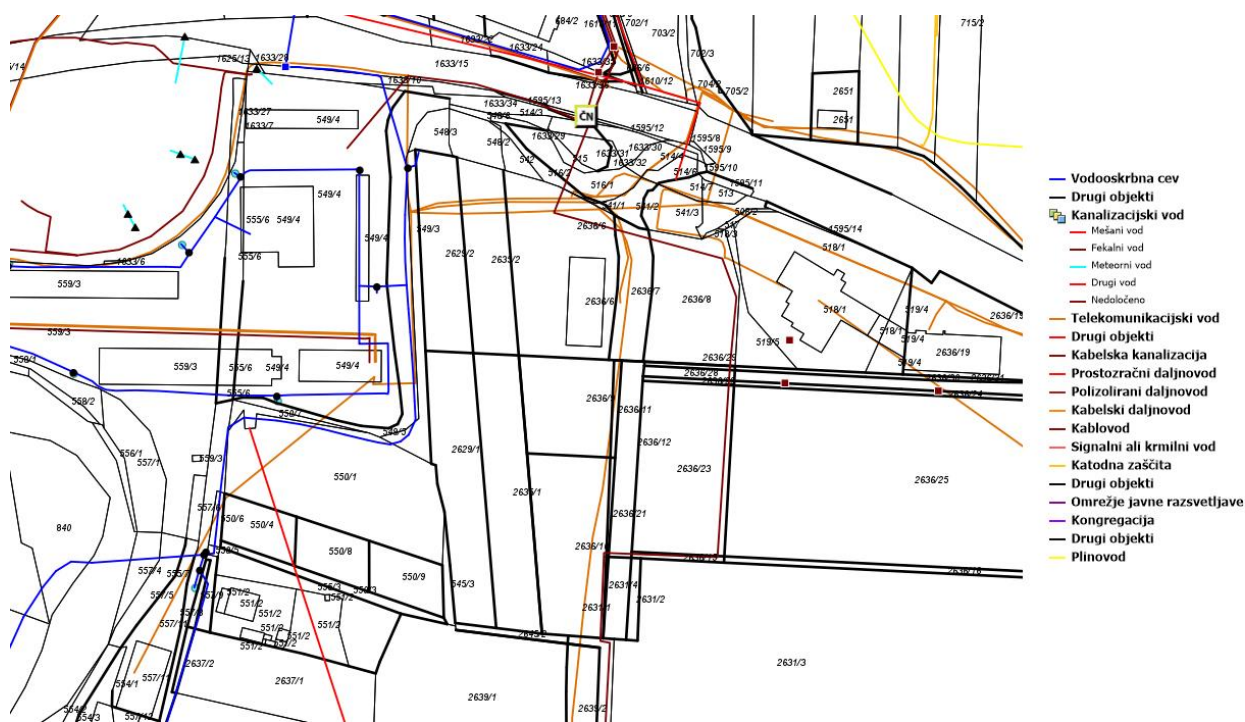
2.5 STANJE



Slika 6: Situacija obstoječega stanja z okvirno mejo OPPN (siva črtkana črta)

2.6 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Preko območja obravnave poteka elektro in komunikacijsko omrežje.



Slika 7: Prikaz gospodarske javne infrastrukture (vir: iobcina.si)

2.7 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

- **Ogrožena območja:** območje obravnave se nahaja izven plazljivih in erozijsko ogroženih območij ter poplavno ogroženih območij.
- **Območja ohranjanja narave:** območje obravnave se nahaja izven naravnih vrednot in zavarovanih območij.
- **Kulturna dediščina:** območje obravnave se nahaja izven varstvenih režimov kulturne dediščine.
- **Vodovarstveno območje:** območje obravnave se nahaja izven vodovarstvenih območij.
- **Varovalni gozd:** območje obravnave se nahaja izven varovalnih gozdov, zemljišče je v celoti stavbno zemljišče.
- **Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture:**
 - avtocesta: območje obravnave se nahaja izven varovalnega pasu - pas 40 m merjeno od zunanjega roba cestnega sveta.
 - državna regionalna cesta II. reda 0290: območje obravnave se nahaja izven varovalnega pasu- 15 m merjeno od zunanjega roba cestnega sveta.
 - občinska javna pot JP 916022, JP 490641: varovalni pas 5 m merjeno od zunanjega roba cestnega sveta.
 - preko območja potekajo elektro in komunikacijsko omrežje.

3 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN

Veljavni prostorski izvedbeni akt na obravnavanem območju Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vransko (Uradni list RS, št. 38/08 in spremembe) ne omogoča pridobitve upravnih dovoljenj za gradnjo novih objektov saj določa obvezo izdelave OPPN.

Razlog za pripravo OPPN je aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so opredeljena v OPN za potrebe gospodarske cone.

Zaradi razvojnih potreb je naročnik / pobudnik pristopil k pripravi pobude za začetek priprave prostorskega akta.

4 PREDLOG NAMERAVANE PROSTORSKE UREDITVE, ZASNOVA

Predmet OPPN je podati pogoje za umestitev objektov na opredeljenem območju gospodarske cone Čeplje z zunanjo ureditvijo in pripadajočo ureditev gospodarske infrastrukture in priključevanja novih objektov na njo.

Dejavnosti:

Znotraj območja OPPN, na gradbenih parcelah so dopustne različne gospodarske dejavnosti, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe za potrebe dejavnosti,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, od tega nadstrešnice, ki se uporabljajo kot pripadajoči objekt k glavnemu objektu.
- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti od tega sončne elektrarne in podobno, s soproizvodnjo električne energije

Zasnova:

Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja se določi umestitev objektov, prometnih in zelenih površin. Zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije in značilnosti terena.

Število in tlorisna velikost stavb nista posebej določena. Pri njihovem umeščanju je potrebno upoštevati maksimalne faktorje zazidanosti FZ, ki je največ do 0.8.

Gabariti, oblikovanje objektov, ureditev:

Etažnost je pritličje in nadstropje. Streha je ravna ali dvokapnica v minimalnem naklonu do 18 stopinj. Arhitektura objektov je sodobna, enostavni volumni.

Objekti so lahko klasično zidani ali montažni.

Barve fasade so v svetlih toplih barvnih tonih, lahko v kombinaciji z lesenimi in steklenimi površinami. Oblikovalski poudarki so lahko na vhodnih – glavnih fasadah objektov. Prepovedane so žive in kričeče barve.

Zunanje ureditve in urbana oprema (stebri, znaki, oglaševanje ipd.) se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj oblikovno uskladijo.

Promet, zunanje ureditve:

Na območje OPPN je izveden dovozni priključek z regionalne ceste. Napajanje območja je iz občinskih cest iz vzhodne in zahodne smeri.

Javna pot JP 916022, ki delno poteka čez območje OPPN se rekonstruira in prestavi proti vzhodu izven območja OPPN. Cesta se prilagodi novi cestni parceli in obsega širši profil. Cesta bo širine 5,50 m, z bankino in skupno površino za kolesarje in pešce v širini 2,00 m.

Ob prestavljeni cesti se predvidi drevoredna zasaditev.

Komunalno, energetska in komunikacijsko omrežje:

Novi objekti se priključijo na javni vodovod, kanalizacijo, elektro omrežje in komunikacijsko omrežje. Podrobnejši pogoji za priključevanje bodo opredeljeni po pridobitvi smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora.

5 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

Skupaj s postopkom priprave OPPN je predvidena izdelava elaborata ekonomike, ki bo za izvedbo OPPN opredelil:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike bo osnova za pripravo programa opremljanja.

Finančna sredstva za izdelavo OPPN ter izgradnjo hišnih priključkov na komunalno opremo in gospodarsko javno infrastrukturo zagotovi investitor novih objektov.

6 PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA TER DRUGI UDELEŽENCI, KI SODELUJEJO V POSTOPKU

Nosilci urejanja prostora morajo pred pričetkom izdelave OPPN podati smernice za njegovo pripravo, k osnutku mnenje ter k dopolnjenemu predlogu pa tudi mnenje, so:

- RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, Mariborska c. 88, 3000 Celje,
- DARS, Ulica XIV divizije 4, 3000 Celje,
- RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
- Elektro Celje, Javno podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vrunčeva 2a, Celje,
- Telekom Slovenije, PE Celje, Lava 1, Celje,
- Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana,
- Javno komunalno podjetje Žalec, d.o.o., Nade Cilenšek 5, Žalec,
- SIMBIO d.o.o., Celje, Teharska cesta 49, Celje,
- Občina Vransko, Vransko 59, 3305 Vransko,
- ter drugi nosilci urejanja, če to pogojujejo utemeljene potrebe, ugotovljene v postopku priprave.

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (za CPVO) sodeluje v postopku kot organ, ki skladno z zakonodajo na podlagi pridobljenih mnenj odloča, ali je za prostorski akt potrebno izvesti celovito presojo vplivov plana na okolje.

Državni nosilci urejanja prostora, ki podajo svoja mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje so naslednji:

- Ministrstvo za kulturo,
- Zavod RS za varstvo narave,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Ministrstvo za zdravje,
- Direkcija RS za vode,
- Zavod za gozdove RS.

7 PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA

Podatke za pripravo OPPN posreduje naročnik (pobudnik), delno pa jih pridobi izbrani načrtovalec iz javno dostopnih evidenc. Strokovne rešitve prostorske ureditve ter ostale strokovne podlage vključno z geodetskim načrtom in drugimi strokovnimi podlagami za izdelavo OPPN zagotovi naročnik.

8 OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Okviren rok izdelave OPPN je predviden 12 mesecev od objave sklepa o pripravi OPPN. Upoštevani so minimalni okvirni roki. V primeru, da bo v postopku treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje ali bo zaradi pogojev nosilcev urejanja okolja potrebno izdelati dodatne strokovne podlage, se postopek podaljša.

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz OPN	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2500
4	Zazidalna ureditvena situacija	M 1:1000

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA EUP ČE02-3/1

IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA OPN OBČINE VRANSKO

M 1:5000

LEGENDA

stanje

MEJE

MEJA OBMOČJA OPPN

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

SS

IG

BC

PC

PO

A

Razpršena gradnja

II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

K1

VC

VI

VC

VI

VC

VI

VC

VI

VC

VI

VC

VI

VC

VI

VC

VI

VC

VI

VC

VI

VC

VI

Naročnik: PETRE NEPREMIČNINE IN PREMIČNINE d.o.o.

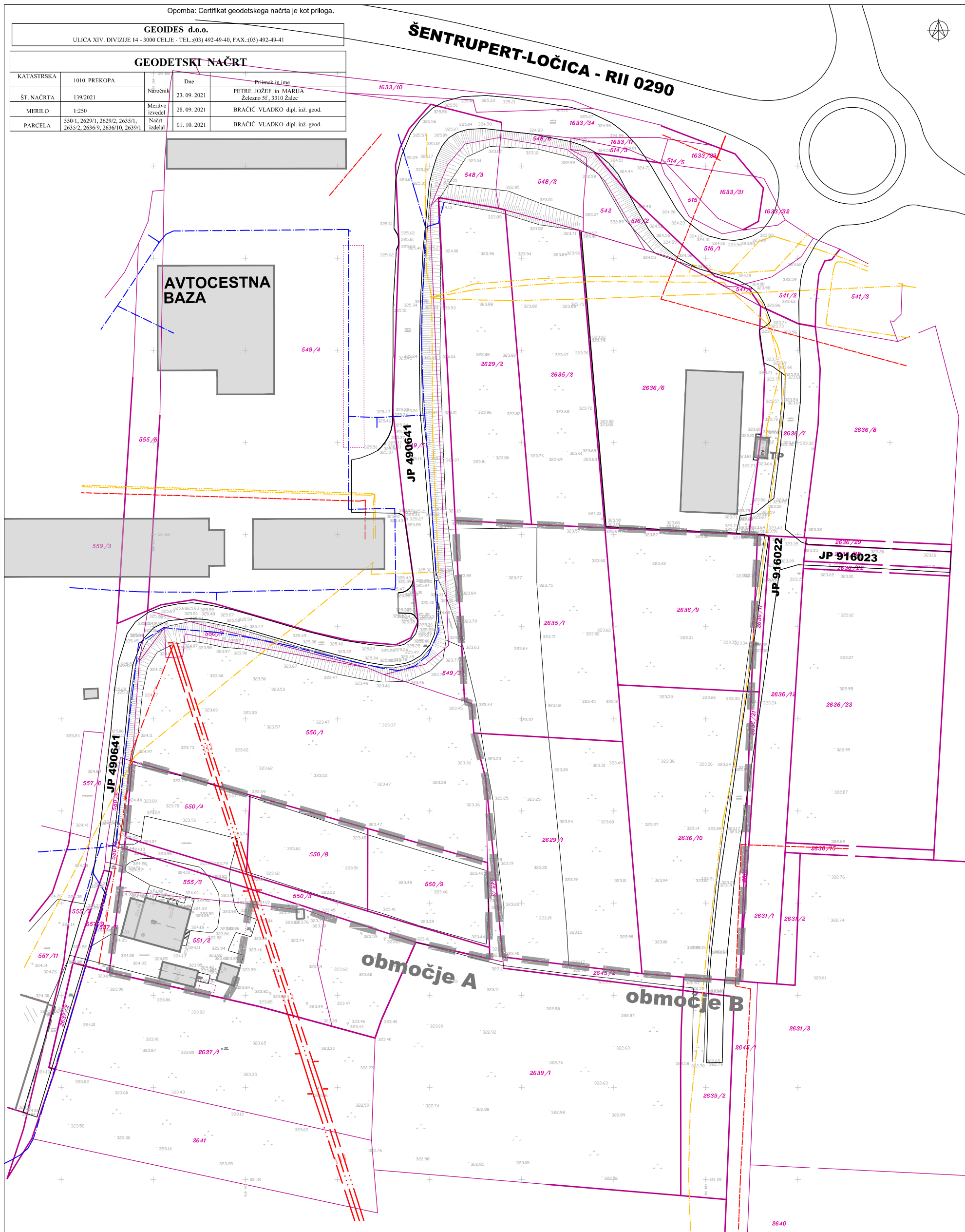
Št. naloge: 9/21

Datum: APRIL 2022

NEPOOBlašČENO KOPIRANJE IN RAZMNOŽEVANJE NI DOVOLJENO

IUP d.o.o. - Inštitut za urejanje prostora
Ulica XIV, Divizije 14, 3000 Celje
Tel: 03 42 74 230

1.0



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA EUP ČE02-3/1

LEGENDA

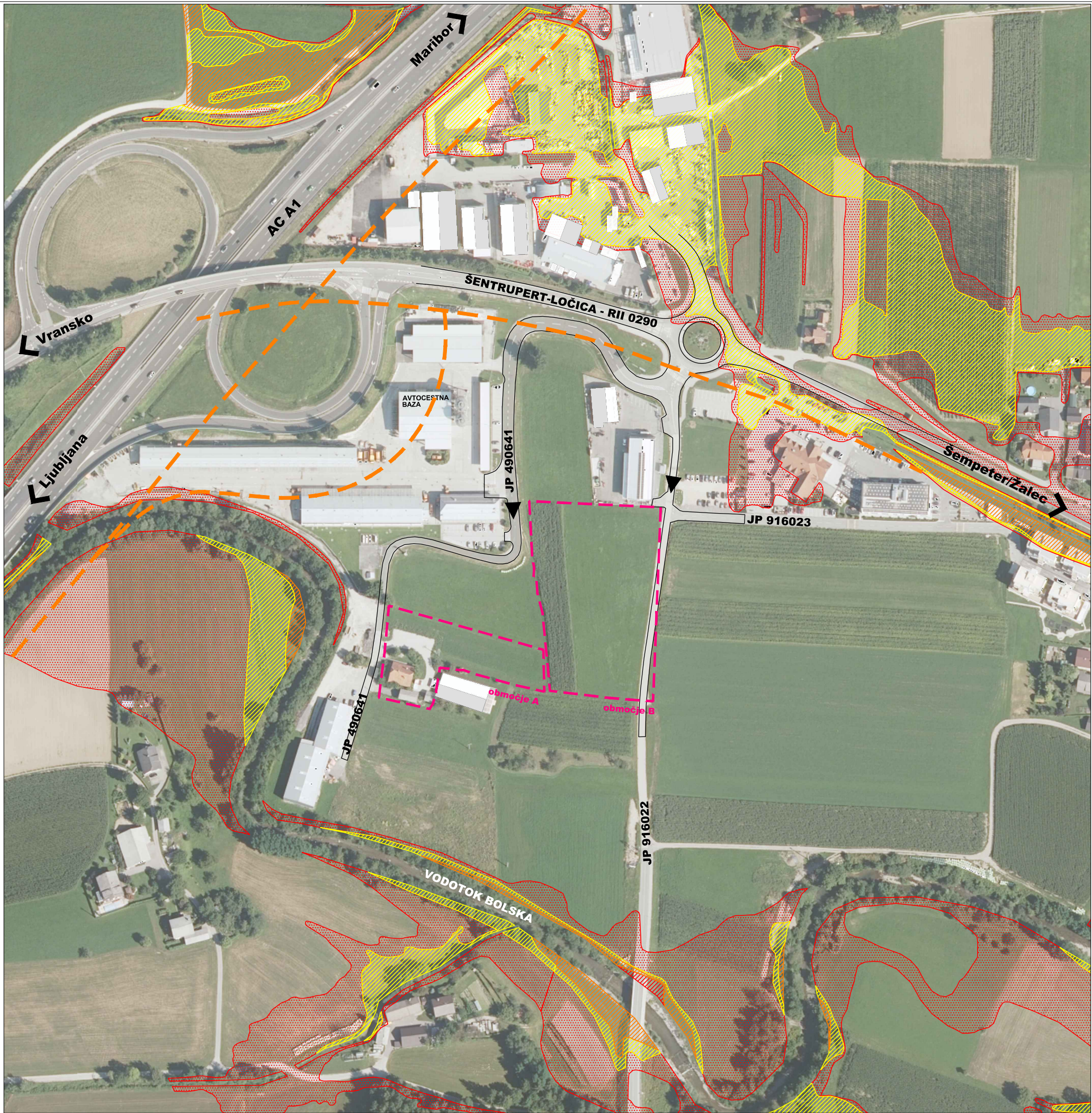
stanje	zasnova

OBMOČJE OPPN Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM

M 1:1000

NEPOOBlašČeno kopiranje in razmnoževanje ni dovoljeno

NAZIV NAČRTA:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA EUP ČE02-3/1	ŠT. PROJEKTA:	9/21
FAZA IZDELAVE:	OSNUTEK	MERILO:	1:1000
NAROČNIK:	PETRE NEPREMIČNINE IN PREMIČNINE d.o.o.	DATUM:	APRIL 2022
IZDELOVALEC:	IUP d.o.o. , Inštitut za urejanje prostora Ulica XIV. Divizije 14, 3000 Celje Tel: 03 42 74 230	LIST ŠTEVILKA:	2.0
ODGOVORNA VODJA IZDELAVE OPPN:	ALEKSANDRA GERŠAK POGBREZNIK univ.dipl.inž.arh., MA ZAPS 0115A		
SODELAVCI:	KLAVDIJA PEPERKO mag.inž.kraj.arh.		



OBCINSKI PODROBNI PROSTORSKI NACRT ZA
DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA EUP ČE02-3/1

PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNIMI OBMOČJI

M 1:2500

LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OPPN
- JP OZNAKE CEST
- NAVEZAVA NA OBSTOJEČE CESTNO OMREŽJE
IN PROSTORSKE ENOTA
- RAZREDI POPLAVNE NEVARNOSTI
 - OBMOČJE RAZREDA VELIKE POPLAVNE NEVARNOSTI
 - OBMOČJE RAZREDA SREDNJE POPLAVNE NEVARNOSTI
 - OBMOČJE RAZREDA MAJHNE POPLAVNE NEVARNOSTI
 - OBMOČJE RAZREDA PREOSTALE POPLAVNE NEVARNOSTI
- VAROVALNI PASOVI
 - VAROVALNI PAS CESTE (40m - avtocesta, 15m regionalna cesta)

Vir ortofoto podloge: GURS, posneto november 2021

Naročnik: PETRE NEPREMIČNINE IN PREMIČNINE d.o.o.

Št. naloge: 9/21

Datum: APRIL 2022

NEPODBLAŠČENO KOPIRANJE IN RAZMNOŽEVANJE NI DOVOLJENO

IUP d.o.o. - Inštitut za urejanje prostora
Ulica XIV. Divizije 14, 3000 Celje
Tel: 03 42 74 230

