

**Občina
LOGATEC**



**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO
sprememb in dopolnitev OPPN
za
Centralne dejavnosti Brod - vzhodni del**

Izdelal:



URBANIA D.O.O.
Koseška cesta 8
1000 Ljubljana

Vodja
projekta:

Peter Lovšin, spec.arh.urb., univ.dipl.inž.arh.,
ZAPS 1871 A

PETER LOVŠIN
univ.dipl.inž.arh.
pooblaščen arhitekt
ZAPS 1871 A

A handwritten signature in blue ink is written over the text in the signature box.

Sodelujoči:

Urban Švegl, univ.dipl.inž.kraj.arh. ZAPS 1599 KA
Daša Rogelj, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Številka
projekta:

064-4a-19

Datum:

marec 2019

Vsebina

1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN.....	4
1.1. INVESTICIJSKA NAMERA	4
1.2. OCENA STANJA	4
1.3. RAZLOGI ZA PRIPRAVO	4
1.4. POBUDNIK PRIPRAVE.....	4
2. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA.....	4
2.1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE.....	4
2.2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN OBČINE LOGATEC	6
3. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	7
4. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO, FINANCIRANJE PRIPRAVE IN NOSILCI UREJANJA PROSTORA.	8
5. GRAFIČNI PRKAZI - IZHODIŠČA	10

1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN

1.1. INVESTICIJSKA NAMERA

Na območju velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Centralne dejavnosti Brod - vzhodni del (Logaške novice, št. 12/15, 9/16-popr., Uradni list, št. 75/17-popr., v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je sprejel Občinski svet Občine Logatec na svoji 9. redni seji, dne 17. 12. 2015. Objavljen v Logaških novicah št. 12, 21. decembra 2015.

OPPN predvideva načrtovana gradnjo trgovskega objekta s spremljajočim programom ter ureditev zelenih, prometnih, infrastrukturnih in drugih utrjenih površin v skupni uporabi.

Sprememba OPPN predvideva le korekcijo regulacijske linije (ter posledično parcelacije) in besedila v členih, da se omogoči izvedba toleranc pri postavitvi stavbe in odprava Popravka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Centralne dejavnosti Brod - vzhodni del (Logaške novice, št. 9/16, Uradni list, št. 75/17).

1.2. OCENA STANJA

Sprejet je OPPN, vendar je zaradi ozko določene regulacijske linije za gradnjo stavbe v OPPN onemogočeno prilagajanje stavbe zahtevam okoliškega prebivalstva v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja.

1.3. RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Zaradi potrebe, da se omogoči tolerance oziroma možnost, da se stavba in zunanja ureditev podrobneje prilagodi interesom okoliškega prebivalstva, se spremeni veljavni OPPN. Pravna podlaga za pripravo izhodišč OPPN je 118. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17)). Pravna podlaga za pripravo OPPN je 116. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2). OPPN bo pravna osnova za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj.

Dodaten razlog za pripravo sprememb je tudi s strani Ministrstva za okolje in prostor prejet Predlog za začetek postopka nadzora nad zakonitostjo popravka odloka (dopis št. 35016-23/2018/3, z dne 14. 11. 2018).

1.4. POBUDNIK PRIPRAVE

Pobudnik priprave OPPN je SL-INŽENIRING BORŠT d.o.o., Boršt 12b, 8263 Cerklje ob Krki.

2. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA

2.1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema del enote urejanja prostora BL-205. Območje na severovzhodu sega do Ceste talcev in poteka po meji

enote urejanja prostora BL-205, na jugovzhodni strani poteka po meji enote urejanja prostora BL-205, jugozahodni del omejuje glavna državna cesta G2-102/1461, severozahodni del pa omejuje enota urejanja prostora BL-205 in lokalna zbirna cesta LZ 227200 (Cesta talcev-Brod).

Podrobna namenska raba prostora območja OPPN je CDo - trgovske, oskrbne, poslovnostoritvene, gostinske dejavnosti.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

1512/2, 1513/2, 1507/3, 1517/2-del, 1508/2, vse k. o. Blekova vas.

Površina ureditvenega območja občinskega podrobnega prostorskega načrta znaša skupaj 6.882 m².

Dejanska raba prostora je kmetijsko zemljišče (travnik).

Krajinske značilnosti: Območje, glede na Regionalna razdelitev krajinskih tipov v Sloveniji (Marušič in sodelavci, 1998), spada v Krajinsko podenoto 4.2.2.03 Logaško polje. Območje urejanja se nahaja na JZ robu Logatca. Na JZ strani ga omejuje glavna cesta.



Slika1: fotografija lokacije

V veljavnem OPPN določeni pogoji glede vrste objektov se ne spreminjajo.

V celotnem območju OPPN so dovoljene naslednje stavbe in objekti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

Izven območja OPPN, na parc. št. 1696, 1657/3, 1653/2, vse k. o. Blekova vas, so dovoljeni naslednji objekti:

- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

V območju urejanja se postavi prostostoječi trgovski objekt, ki obsega pritličje in na delu objekta tudi prvo nadstropje.

Višina objekta nad koto pritličja ne sme presežati 7 m.

Predvidena sprememba:

v grafičnem delu: se zamenja liste št. 6, 7 in 8 ter

v besedilnem delu se spremeni 12., 14. in 16. členu, tako da se glasijo:

12. člen

(velikost in zmogljivost objekta)

Maksimalni zunanji gabariti trgovskega objekta znašajo: **stavbi očrtan pravokotnik dimenzij do 60 x 45 m.**

~~–na severozahodnem delu stranica fasade stavbe znaša 40,50 m,~~

~~–na jugozahodnem delu stranica fasade stavbe znaša 48,50 m,~~

~~–na jugovzhodnem delu stranica fasade stavbe znaša 38,00 m,~~

~~–na severovzhodnem delu stranica fasade stavbe razdeli na dva dela, in sicer tako, da se razdalja 48,50 m členi na dva dela.~~

14. člen

(lega objekta na zemljišču)

(1) Lega objekta je razvidna iz načrta Regulacijska karta - 8. list in Načrta arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev - 7. list.

(2) ~~Objekt~~ **Stavbo** je dovoljeno **oblikovati in** postavljati **tudi drugače, vendar** le znotraj regulacijske linije.

(3) Nulta kota ~~objekta stavbe~~ ne sme biti nižja od 477 m. n. v.

16. člen

(stopnja izkoriščenosti zemljišča)

(1) Velikost zemljišča, namenjenega gradnji, znaša približno 7000 m²

~~(2) Tlorisna velikost stavbe znaša približno 2000 m²~~

(3) Faktor izrabe zemljišča (FI) največ 3,5

(4) Faktor zazidanosti zemljišča (FZ) največ 0,9

(5) Delež zelenih površin (DZP) najmanj 10 %

Ostala določila veljavnega OPPN se ne spreminjajo!

V končnih določbah sprememb odloka se oblikuje še besedilo:

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka se razveljavita Popravek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Centralne dejavnosti Brod – vzhodni del (Logaške novice, št. 9/16, Uradni list, št. 75/17).

2.2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN OBČINE LOGATEC

OPPN je v skladu s strateškimi in izvedbenimi usmeritvami prostorskega razvoja Občine. Spremembe se ne nanašajo na podrobne prostorsko izvedbene pogoje za posamezne enote urejanja prostora.

OPN v Prilogi 2 določa podrobne usmeritve za izdelavo posameznih podrobnejših načrtov:

Območje predvidenega OPPN	Centralne dejavnosti Brod
Enote urejanja vključene v OPPN	BL-67, BL-205
Obveznost izvedbe natečaja	ne
Obveznost izvedbe variantnih rešitev	ne

Oznaka enote urejanja prostora	BL-67, BL-205
--------------------------------	---------------

Namenska raba	CDo
Tipologija	G, AV, BV
FI	3,5
FZ	0,9
FZP	kot v poglavju III. 3 Posebni prostorski izvedbeni pogoji za Cdo
obvezna komunalna oprema	- obvezna izgradnja in priključitev na vodovodno omrežje lokalnega vodovodnega sistema, - obvezna izgradnja in priključitev na kanalizacijsko omrežje lokalnega kanalizacijskega sistema, - obvezna priključitev na elektroenergetsko omrežje.
prometna infrastruktura	Območje se bo navezovalo na lokalni zbirni cesti LZ 227261 in LZ 227211.

Predvidene spremembe se ne nanašajo na navedena določila.

Predvidene spremembe ne nasprotujejo niti ostalim določilom OPN. Prilagoditev regulacijske linije ne spreminja namenske rabe niti ne spreminja predpisanih faktorjev izkoriščenosti zemljišča, omogoči pa prostorsko skladen razvoj, ki lahko vključuje tudi interese lokalnega prebivalstva.

Velikost zemljišča, namenjenega za gradnjo je prilagojena namembnosti in velikosti objekta.



Slika2: Izsek iz OPN Občine Logatec z rdečim krogom označeno območje OPPN

3. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Predvidena sprememba se ne nanaša na komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

4. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO, FINANCIRANJE PRIPRAVE IN NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Pripravo vseh strokovnih podlag za izdelavo in sprejem OPPN financira pobudnik OPPN.

	Faza	Okvirni rok	Nosilci aktivnosti
1.	Objava sklepa in poziv državnim nosilcem urejanja prostora (NUP), ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov sdOPPN na okolje. Odločitev MOP ali je za sdOPPN treba izvesti CPVO.	30 + 21 dni	Izdelovalec OPPN, Občina, NUP-i
2.	Priprava osnutka sdOPPN	10 dni	Izdelovalec OPPN
3.	Objava osnutka, pridobivanje in usklajevanje 1. mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora	30 dni	Izdelovalec OPPN, Občina, NUP-i
4.	Izdelava dopolnjenega osnutka sdOPPN na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora	15 dni po uskladitvi mnenj	Izdelovalec OPPN
5.	Sprejem dopolnjenega osnutka sdOPPN na občinskem svetu v prvi obravnavi	v skladu s postopkom, ki ga vodi občinska uprava	Občina
6.	Javna razgrnitev ter javna obravnava sdOPPN	30 dni	Občina
7.	Priprava in sprejem stališč do pripomb iz javne razgrnitve in javne obravnave	v skladu s postopkom, ki ga vodi občinska uprava	Občina
8.	Izdelava predloga sdOPPN	15 dni po sprejemu stališč do pripomb	Izdelovalec OPPN
9.	Objava predloga, pridobivanje in usklajevanje mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora k predlogu sdOPPN	60 dni po pripravi predloga OPPN	Izdelovalec OPPN, Občina
10.	Priprava usklajenega predloga in potrditev MOP	30 dni	Izdelovalec OPPN, Občina, MOP
11.	Sprejem sdOPPN in objava		Občina

V primeru, da ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora odloči, ali je za OPPN treba izvesti celovito presajo vplivov na okolje, se vključijo dodatno potrebne faze.

Nosilci urejanja prostora, ki podajo mnenja k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, so:

Za področje kmetijstva:

1. MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Direktorat za kmetijstvo – Dunajska 22, 1000 Ljubljana

Za področje gozdarstva:

2. ZAVOD ZA GOZDOVE SLOVENIJE – Večna pot 2, 1000 Ljubljana

Za področje rabe in upravljanja z vodami:

3. MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode – Hajdrihova ulica 28c, 1000

Ljubljana

Za področje ohranjanja narave:

4. ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE – Tobačna ulica 5, 1000 Ljubljana

Za področje varstva kulturne dediščine:

5. MINISTRSTVO ZA KULTURO, Direktorat za kulturno dediščino – Maistrova 10, 1000 Ljubljana

Za področje zdravja:

6. MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

Za področje cestnega prometa

7. MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direkcija Republike Slovenije za ceste, Trdinova 8, 1000 Ljubljana

Za področje energetike:

8. ADRIAPLIN, d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana

9. ELEKTRO LJUBLJANA d.d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana

Za področje lokalne gospodarske javne infrastrukture:

10. KOMUNALNO PODJETJE LOGATEC d. o. o., Tržaška cesta 27, 1370 Logatec

Za področje lokalnih cest:

11. OBČINA LOGATEC, Tržaška cesta 50 A, 1370 Logatec.

Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora odloči, ali je za sdOPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje (CPVO).

Kolikor se izkaže, da se predvideni posegi na predmetnem območju dotikajo tudi morebitnih drugih področij, kot jih pokrivajo zgoraj navedeni nosilci urejanja prostora, se jih mora vključiti in od njih pridobiti smernice in mnenja.

