

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PEUP GC1/1 V
GOSPODARSKI CONI DOLENJA VAS, OBČINA MIRNA PEČ**

Novo mesto, junij 2019

Naziv elaborata lokacijske preveritve (LP):

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PEUP GC1/1 V GOSPODARSKI CONI DOLENJA VAS, OBČINA MIRNA PEČ

ID LP:

Pooblaščenka prostorska načrtovalka za izdelavo elaborata LP:

Bogdana Dražič, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0925 A

Žig:



Podpis:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "B. Dražič", written over the stamp.

Faza izdelanega elaborata LP:

osnutek – 2

Datum izdelave faze elaborata (LP):

junij 2019

Investitor:

LOGO SUPINA d.o.o., Ljubljanska cesta 66, 1290 Grosuplje

Izvajalec postopka:

OBČINA MIRNA PEČ, Trg 2, 8216 Mirna Peč

Izdelovalec elaborata (LP):

BD PROJEKTIRANJE, Prešernov trg 14, 8000 Novo mesto

Organ, ki je sprejel sklep o LP:

Občinski svet Občine Mirna Peč

Župan:

Andrej Kastelic

Datum sprejema sklepa o LP:

..... na redni seji Občinskega sveta Občine Mirna Peč

Objava sklepa o LP v uradnem glasilu:

.....

VSEBINA

SKLEP.....	4
UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE	6
Identifikacijska št. oz. naziv LP	7
Povezani prostorski akti	7
Območje LP.....	7
Podatkovni viri.....	7
Navedba namena izvedbe LP	7
Podatki iz OPN	7
Izvedene lokacijske preveritve na tem območju	7
Izsek iz grafičnega dela OPN.....	8
Izsek iz grafičnega dela OPPN	8
(karta št. 5.1 UREDITVENE ENOTE SD OPPN)	8
Izvillečki iz tekstualnega dela OPPN	9
Režimi varovanja	10
Podrobna utemeljitev namena LP.....	10
GRAFIČNI DEL	13
1. Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve, M 1:3000	14
2. Prikaz izseka iz ZKP z območjem LP, M 1:3000	15

SKLEP

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) in 16. člena Statuta Občine Mirna Peč (Uradni list RS št. 59/07 in 14/08) ter 93. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Mirna Peč (Uradni list 89/08) na svoji redni seji dne Sprejel

S K L E P

o potrditvi Elaborata lokacijske preveritve za PEUP GC1/1 V Gospodarski coni Dolenja vas, Občina Mirna Peč

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za PEUP GC1/1 V Gospodarski coni Dolenja vas, Občina Mirna Peč (v nadaljnjem besedilu: ELP), ki ga je izdelalo podjetje BD projektiranje d.o.o., Prešernov trg 14, p. Novo mesto.

2. člen

(1) Dopusti se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Industrijska cona Dolenja vas (Uradni list RS, št. 01/08, 21/08 in 07/12), ki veljajo za urejanje PEUP GC1/1. Odstopanje je opredeljeno v ELP in je namenjeno doseganju gradbenega namena pobudnika lokacijske preveritve.

(2) V 12. členu Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Industrijska cona Dolenja vas (Uradni list RS, št. 7/2012) se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Območje urejanja je namenjeno za dejavnosti industrijske cone. Osrednji del je predviden za proizvodne, poslovne dejavnosti, trgovino in storitev, območje ob regionalni cesti pa je namenjeno predvsem za centralne dejavnosti. V sklopu centralnih dejavnosti se v severovzhodni del območja (ob glavnem dostopu) umesti program tržnice. Dimenzioniranje površin tržnice se izvede v fazi projektiranja, na podlagi predhodne analize potreb lokalnega prebivalstva, ki jo zagotovi občina.«.

3. člen

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe. Sklep preneha veljati tudi, če preneha veljati na njegovi podlagi izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba.

4. člen

Ta sklep začne veljati osni dan po objavi v uradnem glasilu.

Številka:

Datum:

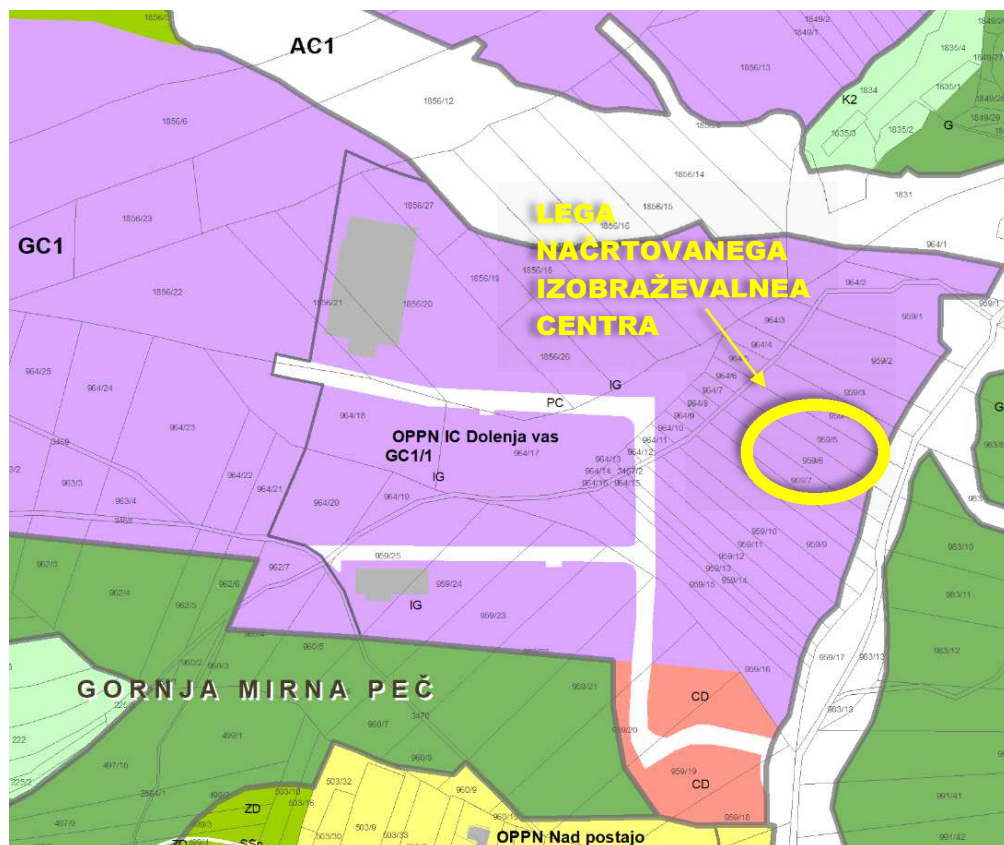
Župan
Občine Mirna Peč

Andrej Kastelic

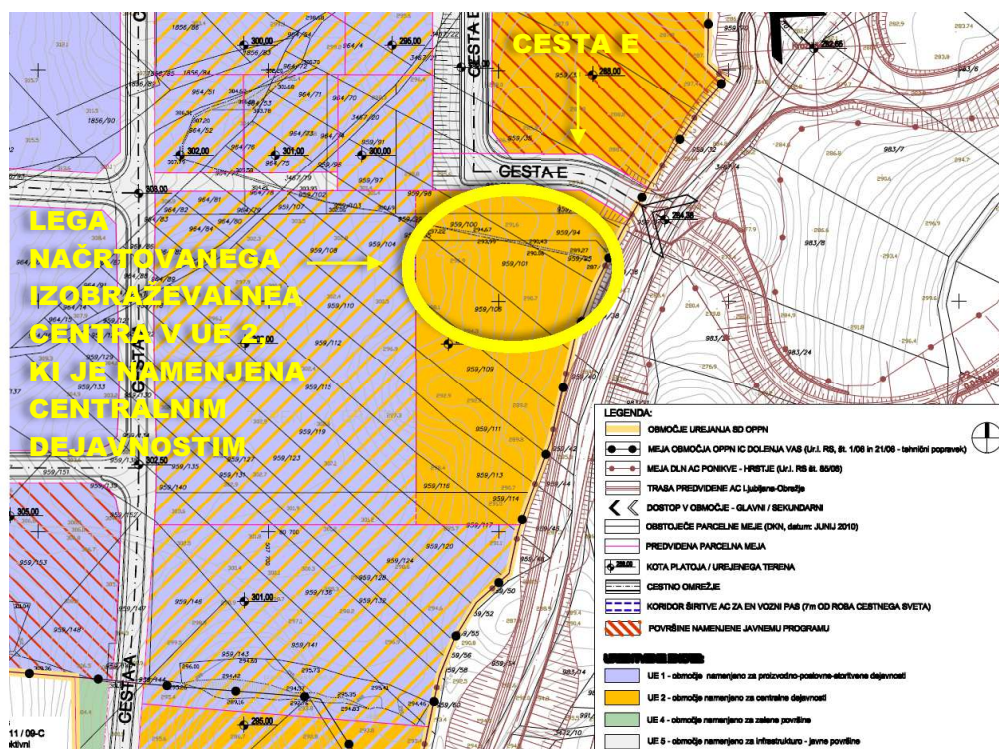
UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Identifikacijska št. oz. naziv LP	1 – Lokacijska preveritev za PEUP GC1/1 v Gospodarski coni Dolenja vas
Povezani prostorski akti	Prostorski akt, ki je predmet lokacijske preveritve: – Občinski podrobni prostorski načrt Industrijska cona Dolenja vas (Uradni list RS, št. 01/08, 21/08 in 07/12) (OPPN), ki podrobneje ureja podenoto urejanja prostora (PEUP) GC1/1 v Gospodarski coni Dolenja vas. Nadrejeni izvedbeni prostorski akt: – Občinski prostorski načrt Občine Mirna Peč (Uradni list RS, št. 60/09, 67/09 popr., 82/09 popr., 105/12 – obvezna razlaga in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/18)(OPN), ki za PEUP GC1/1 določa urejanje z OPPN.
Območje LP	Območje LP zajema ureditveno enoto UE 2 iz OPPN, v katero so zajete parcele z naslednjimi št.: 3570/3, 3570/2 in 3570/4, vse k.o. Hmeljičič. Območje meri 9.675 m².
Podatkovni viri	– Grafični in tekstualni del OPPN – vir: Občina Mirna Peč – Neuradno prečiščeno besedilo Sprejetega Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPPN Industrijska cona Dolenja vas (Uradni list RS, št. 7/2012) – Vektorski in rastrski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Mirna Peč – ZKN, ZKP 2019 – vir: GURS 2019
Navedba namena izvedbe LP	Lokacijska preveritev se izvaja zaradi izgradnje centra za izobraževanje Renault Nissan v delu PEUP GC1/1, za katero je na podlagi 127. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (ZUreP-2) možno izvesti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (PIP), ki so za obravnavano območje določeni v OPPN. S to lokacijsko preveritvijo se uvajajo odstopanja, ki so skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije iz OPPN, in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije. Odstopanje od PIP iz OPPN ne služi takim spremembam PIP, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora, kot jo za obravnavani predel določa OPN.
Podatki iz OPN	– PEUP: GC1/1 – podrobnejša namenska raba (PNRP): IG, CD in PC – izvorna površina PEUP, določena z OPN: 191.441 m²
Izvedene lokacijske preveritve na tem območju	Za obravnavano območje druga lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

Izsek iz
grafičnega dela
OPN



Izsek iz
grafičnega dela
OPPN
(karta št. 5.1
UREDITVENE
ENOTE SD
OPPN)



Določila na karti
št. 5.1
UREDITVENE
ENOTE SD
OPPN

Območje, kjer je predvidena izgradnja izobraževalnega centra, sodi v UE 2, ki je namenjena centralnim dejavnostim.

**Izvillečki iz
tekstualnega
dela OPPN**

Izvillečki iz tekstualnega dela OPPN obsegajo izvillečke iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Industrijska cona Dolenja vas (Uradni list RS, št. 1/08 in 21/08–teh.popr.)(Odlok o OPPN) in Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPPN Industrijska cona Dolenja vas (Uradni list RS, št. 7/2012)(Odlok o spremembah OPPN). Izvillečki obsegajo PIP, ki se nanašajo na območje ureditvene enote UE 2 in predel, kjer je predvidena izgradnja centra za izobraževanje. Izvilleček je omejen na vsebine, ki zadevajo predmetno lokacijsko preveritev in s katero se izvajajo posegi v del teh PIP. Te vsebine se nanašajo na vrste dejavnosti in vrste dopustnih objektov.

**5. člen (delitev na
ureditvene enote)**

Območje urejanja je razdeljeno na štiri ureditvene enote (UE1 do UE4) in sicer:

- UE 1 - območje za proizvodne, skladiščne, poslovne in storitvene dejavnosti,
- UE 2 - območje za centralne dejavnosti,
- UE 3 - območje zelenih površin,
- UE 4 - območje za gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

**9. člen (vrste
objektov)**

V posameznih ureditvenih enotah so glede na podrobno namensko rabo dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov (povzeto po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, Uradni list RS, št. 33/03, 78/05 – popr. in 25/10):

UE 2:1 / Stavbe:**12 / Nestanovanjske stavbe:**

- 121 Gostinske stavbe;
- 122 Upravne in pisarniške stavbe;
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 1273 kulturni spomeniki,
 - 1274 druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje.

2 / Gradbeni inženirski objekti:**21 Objekti transportne infrastrukture:**

- 211 ceste;

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;**24 Drugi gradbeno inženirski objekti:**

- 241 objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas (razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami);
- 242 drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

**11. člen (vrste
dejavnosti)**

Območje urejanja je namenjeno za dejavnosti industrijske cone. Osrednji del je predviden za proizvodne, poslovne dejavnosti, trgovino in storitev, območje ob regionalni cesti pa je namenjeno predvsem za centralne dejavnosti. V sklopu centralnih dejavnosti se v severovzhodni del območja (ob glavnem dostopu) umesti program tržnice, južno od ceste E se predvidi lokacija za bencinski servis. Dimenzioniranje površin tržnice, namenjene prodaji proizvodov lokalnega prebivalstva, se izvede v fazi projektiranja, po pridobitvi ostalih programov na tej lokaciji. Ob cesti E se predvidi tudi avtobusno postajališče, njegova umestitev naj bo usklajena z ureditvijo sosednjih parcel.

V območju urejanja so po posameznih UE v skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) dovoljene naslednje dejavnosti:

UE 2 – območje za centralne dejavnosti**G) TRGOVINA****H) PROMET IN SKLADIŠČENJE:** 49 Kopenski promet; cevovodni transport: 49.3

Drugi kopenski potniški promet (razen: 49.392 Obratovanje žičnic);

I) GOSTINSTVO: 55 Gostinske nastanitvene dejavnosti: 55.1 Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov; 56 Dejavnost strežbe in pijač**J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI****K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI****L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI****M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI**

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

O) DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE

SOCIALNE VARNOSTI: 84.2 Posebne dejavnosti za celotno družbeno skupnost:

84.24 Dejavnosti za javni red in varnost; 84.25 Zaščita in reševanje pri požarih in nesrečah

P) IZOBRAŽEVANJE: 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje;

85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje

Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO: 86.2 Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost; 86.9 Druge dejavnosti za zdravje

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

S) DRUGE DEJAVNOSTI.

Režimi varovanja

Obravnavano območje ni del zavarovanih območij narave ali kulturne dediščine, vodovarstvenih in drugih zavarovanih oz. varstvenih predelov. Parcele mejijo na Državni lokacijski načrt za avtocesto na odseku Ponikve – Hrastje (Uradni list RS, št. 85/06-3706, 33/07-1761 - ZPNačrt, 80/10-4305 – ZUPUDPP).

Podrobna utemeljitev namena LP Opis območja

Obravnavano območje obsega še nepozidani predel v Gospodarski coni Dolenja vas in leži ob priključni cesti naselja Mirna Peč na avtocesto Ljubljana – Obrežje. Izgradnja izobraževalnega centra je načrtovana na vstopu v gospodarsko cono, kjer je v OPPN načrtovano območje centralnih dejavnosti.



Razlog za potrebno individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OPPN

Čeprav je tako v grafičnem kot tekstualnem delu OPPN določeno, da je UE 2 namenjena centralnim dejavnostim, je v prvem odstavku 11. člena odloka o OPPN zapisano, da je v predelu, kjer je izobraževalni center Renault Nissan načrtovan, potrebno izvesti bencinsko črpalko, ki pa ne sodi med programe, ki se jih običajno smatra za centralne in urbanotvorne. S takšno postavitvijo bencinskega servisa je izgradnja načrtovanega centra za izobraževanje onemogočena, čeprav je izobraževanje, kot del družbene javne infrastrukture, klasična centralna dejavnost.

Ravno tako je realizacija z OPPN predpisane bencinske črpalke problematična s prometnega vidika. V prvotnem OPPN, pred njegovimi spremembami in dopolnitvami, je imela črpalka namreč dva izhoda, za obojestransko priključevanje na glavno cesto, kar je zagotavljalo njeno uporabnost in rentabilnost. V spremembah in dopolnitvah OPPN pa je to zamenjala cesta E, ki pa zaradi opravljene komasacije med sedanjimi lastniki zemljišč ni več izvedljiva, niti ni potrebna, saj jo lahko v celoti nadomesti severna povezovalna cesta v gospodarski coni (za severno cesto je gradbeno dovoljenje že izdano). Sedanja lastnika zemljišč na tem območju ceste E v nobenem primeru ne potrebujeta, saj imata zagotovljen vsak svoj dostop prek drugih javnih cest, vključno z direktnim izvozom na državno cesto, kar dodatno onemogoča izvedbo bencinskega servisa.

Navedeno določilo je potrebno spremeniti, saj bencinske črpalke niso del urbanih centralnih dejavnosti, med katere pa načrtovani center za izobraževanje sodi, ravno tako njena umestitev na obravnavano lokacijo ne omogoča ustreznega prometnega priključevanja.

Besedilo individualnega odstopanja od PIP iz OPPN

V 12. členu Odloka o spremembah OPPN se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Območje urejanja je namenjeno za dejavnosti industrijske cone. Osrednji del je predviden za proizvodne, poslovne dejavnosti, trgovino in storitev, območje ob regionalni cesti pa je namenjeno predvsem za centralne dejavnosti. V sklopu centralnih dejavnosti se v severovzhodni del območja (ob glavnem dostopu) umesti program tržnice. Dimenzioniranje površin tržnice se izvede v fazi projektiranja, na podlagi predhodne analize potreb lokalnega prebivalstva, ki jo zagotovi občina.«.

Utemeljitev, da sprememba namenske rabe zaradi individualnih odstopanj od PIP ni potrebna

Individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz OPPN, ki se s to lokacijsko preveritvijo zagotavljajo, ne uvažajo drugačnih dejavnosti, kot jih za PEUP GC1/1 določa OPN, zato sprememba namembnosti prostora v tej PEUP ni potrebna.

Utemeljitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

Predmetna lokacijska preveritev je utemeljena na podlagi prve in tretje alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, saj gre pri tej lokacijski preveritvi za odpravljanje težav, ki so nastale zaradi:

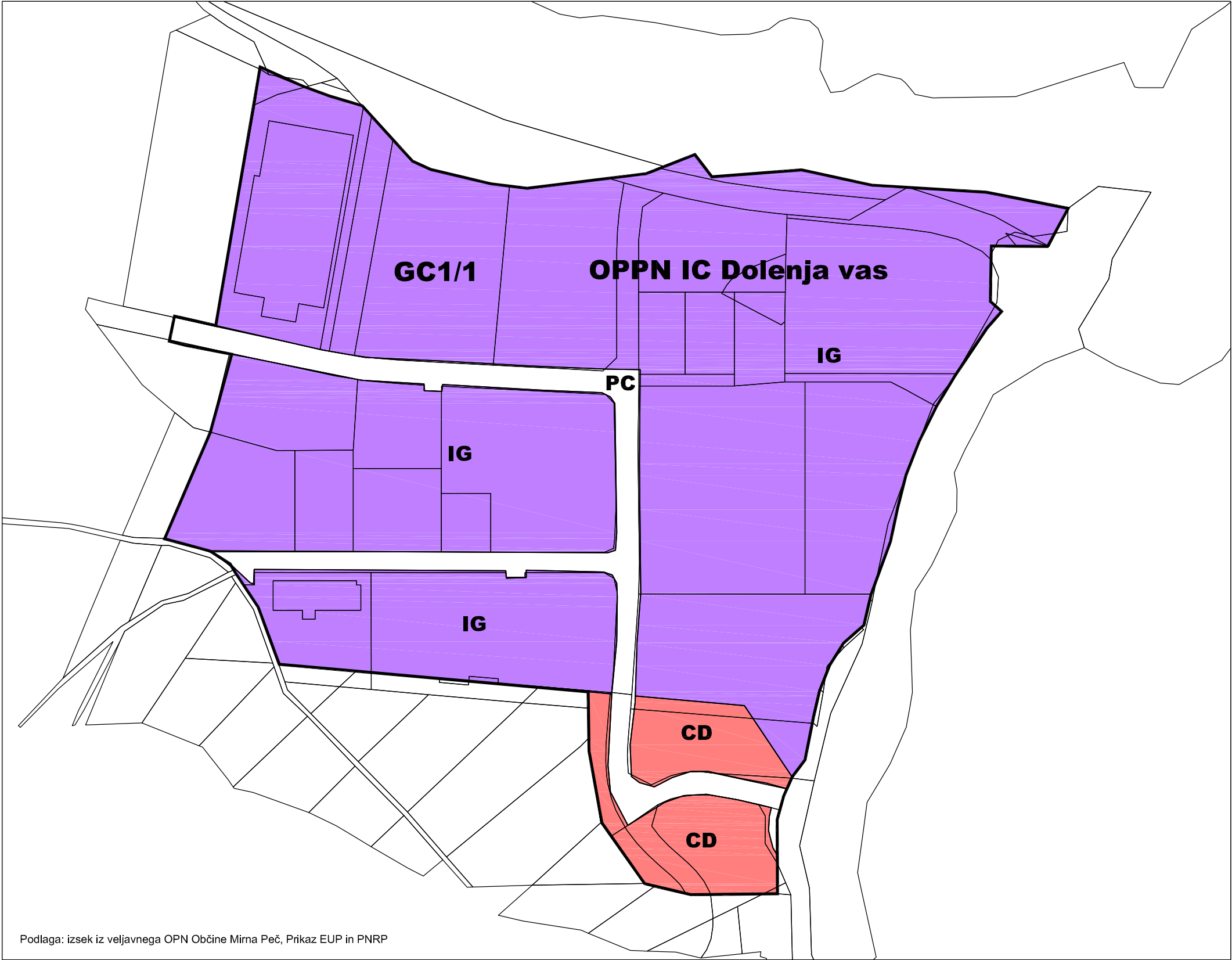
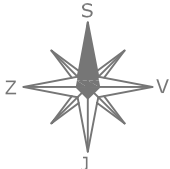
- neprimerne parcelne strukture in drugih omejujočih okoliščin na dani lokaciji, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, obenem pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine. Potek izvajanja OPPN na tem območju, izdana gradbena dovoljenja za ureditev potrebnih javnih cest in opravljena komasacija med nosilci dejavnosti, ki v gospodarsko cono prihajajo, ne ustvarjajo več pogojev za izvedbo bencinske črpalke, katero želi obravnavani izobraževalni center nadomestiti;
- medsebojne neskladnosti prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. Območje UE 2, kjer je predvidena izgradnja izobraževalnega centra, je po OPPN namenjena centralnim dejavnostim, med katere se izobraževalni center zlahka prišteva, bencinska črpalka pa ne.

S to lokacijsko preveritvijo omogočeno individualno odstopanje od PIP OPPN izpolnjuje tudi zahteve četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,

- z določili, ki jih ta lokacijska preveritev uvaja, se doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
 - ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

GRAFIČNI DEL



Podlaga: izsek iz veljavnega OPN Občine Mirna Peč, Prikaz EUP in PNRP

LEGENDA

GC1/1 - prikaz območja podenote urejanja prostora GC1/1 iz OPN
- izvorno območje lokacijske preveritve

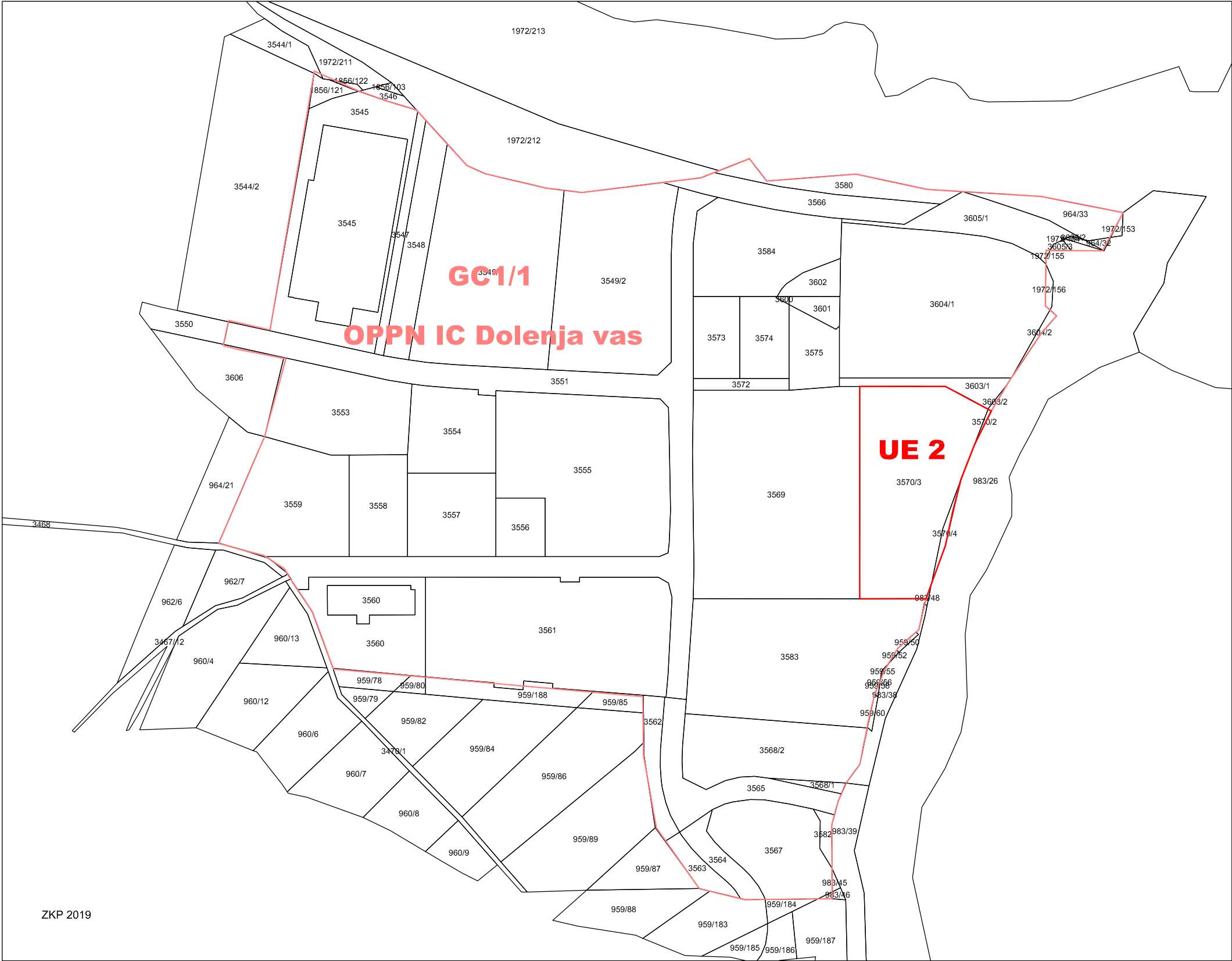
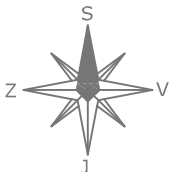
Podrobnejša namenska raba iz OPN:

- Gospodarske cone - IG
- Območja centralnih dejavnosti - C
- Območje prometnih površin - PC

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PEUP
GC1/1 V GOSPODARSKI CONI DOLENJA VAS,
OBČINA MIRNA PEČ

Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve
M 1:3000

Izdovalec: BD PROJEKTIRANJE d.o.o. Prešernov trg 14, p. Novo mesto		Naloge: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PEUP GC1/1 V GOSPODARSKI CONI DOLENJA VAS, OBČINA MIRNA PEČ			
Naročnik: LOGO SKUPINA d.o.o., Ljubljanska 66, p. Grosuplje		Nacrt: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve			
Izvajalec postopka: Občina Mirna Peč, Trg 2, p. Mirna Peč		Faza: osnutek			
Odgovorna prostorska načrtovalka:	Številka:	ID LP:	Merilo:	Datum:	Št.karte:
Bogdana Dražič, u.d.l.arh.	ZAPS A-0925		1 : 3000	junij 2019	1



Izdovalec: BD PROJEKTIRANJE d.o.o. Prešernov trg 14, p. Novo mesto		Naloga: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PEUP GC1/1 V GOSPODARSKI CONI DOLENJA VAS, OBČINA MIRNA PEČ			
Naročnik: LOGO SKUPINA d.o.o., Ljubljanska 66, p. Grosuplje		Nacrt: Prikaz izseka iz zemljiško katastrskega prikaza z območjem LP			
Izvajalec postopka: Občina Mirna Peč, Trg 2, p. Mirna Peč		Faza: osnutek			
Odgovorna prostorska načrtovalka: Bogdana Dražič, u.d.l.arh.	Številka: ZAPS A-0925	ID LP:	Merilo: 1 : 3000	Datum: junij 2019	Št.karte: 2

- LEGENDA**
- Meja PEUP GC1/1
 - UE 2 - Območje LP

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PEUP GC1/1 V GOSPODARSKI CONI DOLENJA VAS, OBČINA MIRNA PEČ

Prikaz izseka iz zemljiško katastrskega prikaza z območjem LP

M 1 : 3000