

**IZHODIŠČA ZA IZDELAVO
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
STANOVANJSKA SOSEKA ZAPUŽE
EUP MIR-151, MIR-149**



Datum: november, 2019
Izdelal: GI inženiring d.o.o.
Rimska cesta 10
8210 Trebnje

Vodja obratovalnice:
Luka Lindič, u.d.g.i.g.

**IZHODIŠČA ZA IZDELAVO
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
STANOVANJSKA SOSESKA ZAPUŽE, EUP MIR-151, MIR-149**

Številka: **OPPN-07/19**

Naročnik: **KMETIJSKA ZADRUGA TREBNJE, Z.O.O.
STARI TRG 2
8210 TREBNJE**

Investitor: **KMETIJSKA ZADRUGA TREBNJE, Z.O.O.
STARI TRG 2
8210 TREBNJE**

Izdelovalec: **GI gradbeni inženiring Zakrajšek, d.o.o.
Rimska cesta 10a
8210 Trebnje**

Odgovorni vodja: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh. spec.urb.**

Projektanti: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh. spec.urb.**

Vodja obratovalnice: **Luka Lindič, u.d.g.i.g.**

Trebnje, november 2019

1. SPLOŠNO

Pobudniki izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska soseska Zapuže (v nadaljevanju OPPN) so privatni lastniki parcel, ki so v območju predvidenega OPPN in Kmetijska zadruga Trebnje, z.o.o., Stari trg 2, 8210 Trebnje, ki ima na območju predvidenega OPPN lastno zemljišče.

Zemljišča pobudnikov so v Občinskem prostorskem načrtu občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14-popr., v nadaljevanju OPN) na območju enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) MIR-151, in MIR-149. Za obe EUP je v OPN opredeljen način urejanja z OPPN. Ker gre v oba OPPN za stanovanjsko pozidavo, sta se oba OPPN združila v enega.

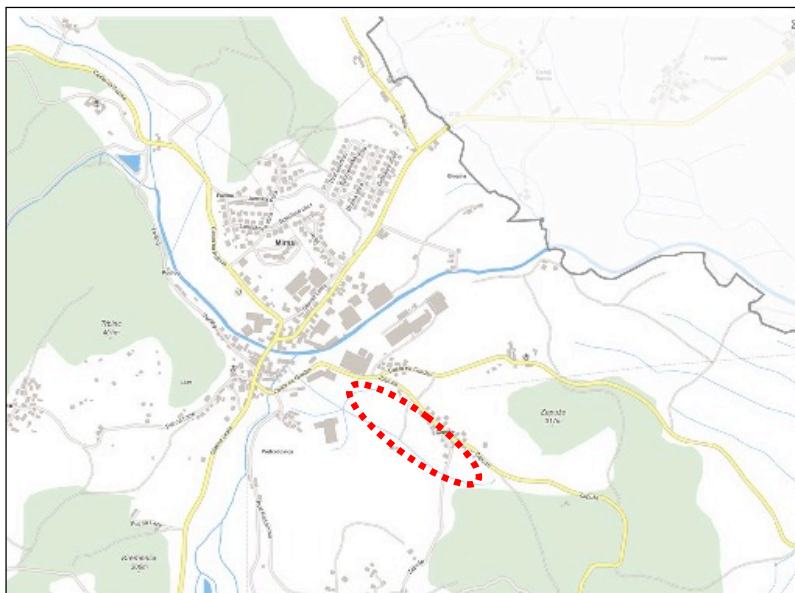
2. PREDMET IN ZASNOVA OPPN

a) OBMOČJE OPPN

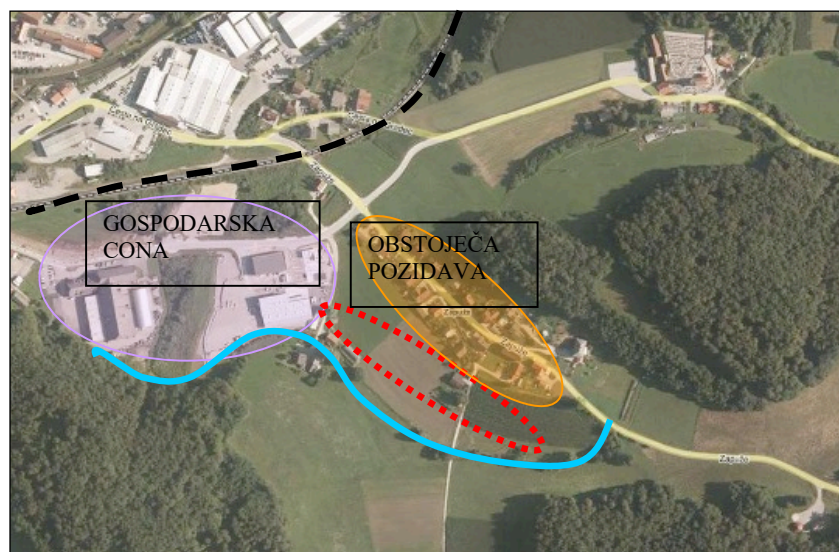
Območje OPPN je velikosti cca 3,0 ha in obsega parc. št. 2296/26, 2296/18, 2296/17, 2296/16, 2296/10-del, 2356/ 1-del (javna pot), 2356/2-del (javna pot), 2286/1, 2285/4-del, vse k.o.Mirna. Na severu območje OPPN meji na obstoječo stanovanjsko pozidavo, na zahodu na gospodarsko cono, vzhodu na travnike in lokalno cesto LC 425241 Mirna - Debenec - Trebelno, na jugu na potok in travniške površine ob njem.

b) LOKACIJA OPPN

Zemljišča pobudnikov so v občini Mirna, jugovzhodno od centra naselja Mirna, ob lokalni cesti za Trebelno in v bližini križišča lokalne ceste za Mokronog ter v bližini gospodarske cone in železnice, ki sta na zahodu območja urejanja.



Lokacija v širšem prostoru z okvirnim območjem OPPN



Ožja lokacija z okvirnim območjem OPPN

USKLAJENOST Z HIERARHIČNO VIŠJIMI AKTI

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)

V SPRS se navaja, da se:

- nova poselitev usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij - OPPN je predviden v poselitvenem območju urbanega naselja Mirna,
- naselja načrtuje in ureja v skladu z naravnimi ali drugimi omejitvami tako, da prebivalci in njihovo premoženje niso ogroženi in ni nevarnosti za povzročitev gospodarske škode - OPPN je umeščen v naravno okolje, pozidava je odmaknjena od obstoječega potoka, parcele so zadostne velikosti, da omogočajo zadosti odprtih zelenih površin za bivanje, poleg tega je predvidena zelena površina za otroke,
- s širitvijo naselja v primeru, da v naselju ni več primernih zemljišč, zagotavlja pogoje za razvoj stanovanjskih, gospodarskih in drugih zmogljivosti, za večjo socialno varnost, za večjo konkurenčnost naselja, za delovanje trga nepremičnin in za razvoj različnih proizvodnih in storitvenih dejavnosti - v naselju Mirna ni bilo prostih parcel za gradnjo zato se je naselje razširilo na njenem jugovzhodnem obrobju,
- naselju lahko določijo površine za širitev v primeru, da je opredeljeno kot urbano naselje, predvsem pa, če je ali ima potencial, da se razvije v središče določenega območja - naselje Mirna je občinsko središče in je z OPPN predvidena širitev naselja,
- na novih, obsežnejših območjih za gradnjo stanovanj izvaja organizirano stanovanjsko gradnjo
- na podlagi OPPN se bo izvajala organizirana gradnja.

Prostorski red Slovenije

Pri izdelavi OPPN se morajo upoštevati pravila za urejanje prostora, in sicer splošna pravila prostorskega načrtovanja, pravila za načrtovanje prostorskih sistemov in predvsem pravila za načrtovanje in graditev objektov, ki jih določa Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04).

Strateški del Občinskega prostorskega načrta občine Mirna

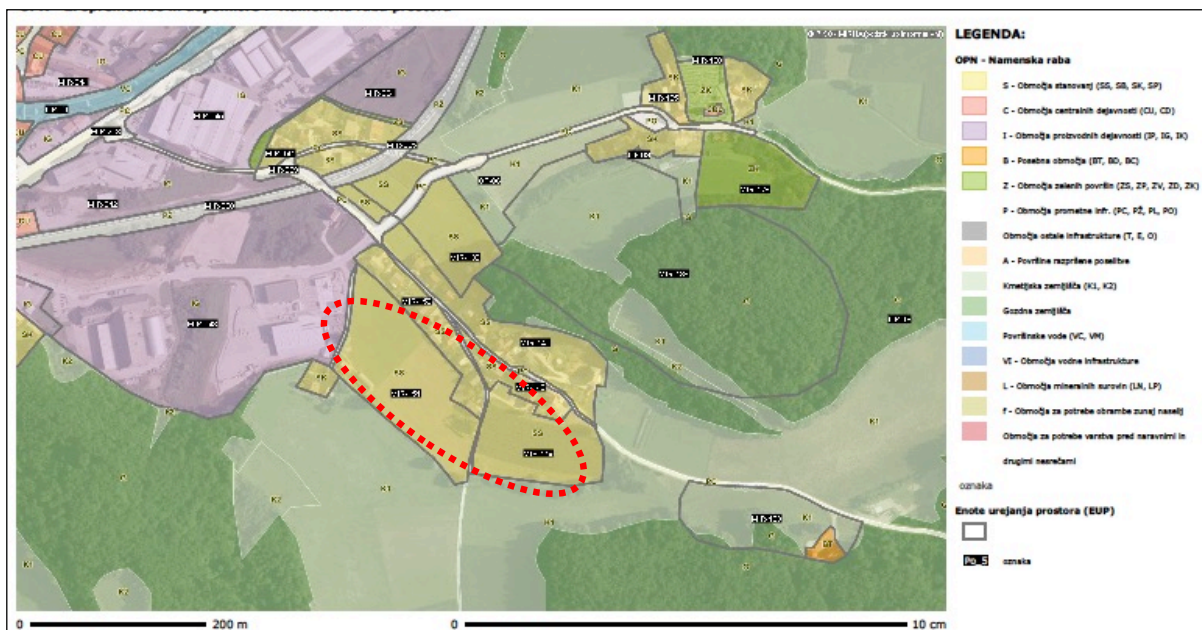
Iz strateškega dela odloka o OPN izhaja, da so prednostna območja za razvoj poselitve in s tem tudi površin za organizirano gradnjo stanovanjskih hiš v naselju Mirna.

V 37. členu odloka o OPN se navaja, da se širitev območij za bivanje planira na obrobju obstoječega naselja z novimi površinami na jugozahodu, na pobočjih pod Trbincem, na južni strani železnice ob zaselku Zapuže, na severu v nadaljevanju sosedstva Roje.

Predmetni OPPN obravnava območje na južni strani železnice, ob zaselku Zapuže.

Izvedbeni del Občinskega prostorskega načrta občine Mirna

V OPN je območje obravnavanih parcel opredeljeno, kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi so to površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi (SS). Območje je v prostorski enoti EUP MIR-151 in MIR-149.



Pobudniki želijo graditi stanovanjske hiše s spremljajočimi objekti, kar je usklajeno z OPN.

c) PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Program

Pobudniki želijo razparcelirati svoja zemljišča, oblikovati nove gradbene parcele za namen gradnje stanovanjskih hiš in spremljajočih enostavnih in nezahtevnih objektov, kot so garaže, lope, ute, zimski vrtovi, bazeni ipd.. Do novih gradbenih parcel in objektov se mora zgraditi nova interna napajalna cesta, ki se mora navezati na obstoječe prometno omrežje. Znotraj nove stanovanjske soseske se določi javna površina za ureditve otroškega igrišča.

Dejavnost

Območje OPPN se nameni predvsem za bivanje. V stanovanjskih stavbah je poleg bivanja možno opravljati delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje, dopustne so

tudi dopolnilne terciarne in kvartarne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja (50. člen OPN).

Vplivi na okolje

Stanovanjsko območje ne bo imelo negativnih vplivov na okolje.

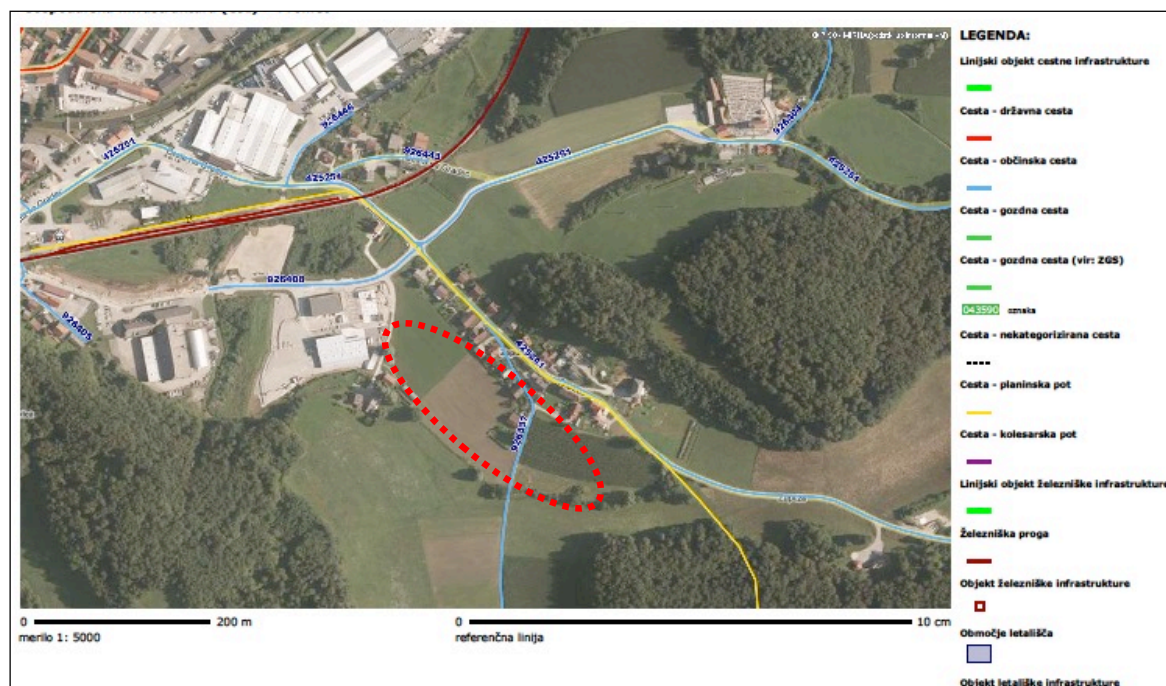
Koncept ureditve

Dostop na območje nove stanovanjske soseske je z zahodne strani, z obstoječe javne poti JP 926408, Pod Radovnico, ki poteka čez obstoječo gospodarsko cono. Nova cesta poteka čez osrednji del območja urejanja v smeri vzhod - zahod in deli območje na severni in južni del. Na vzhodu se nova cesta priključi na obstoječo lokalno cesto LC 425241 Mirna - Debenec - Trebelno in tako po novi cesti omogoča tekoč promet. Obstajajo predlogi, da bi nova cesta prevzela vlogo lokalne ceste, ker je obstoječa trasa lokalne ceste v obstoječem naselju na nekaterih odsekih zelo zožana in s tem nevarna za promet. Na novo cesto se v osrednjem delu območja urejanja priključuje obstoječa javna pot JP 926337, ki poteka v smeri sever - jug. Danes je to dostopna cesta do naslova Zapuže 22, vendar obstajajo težnje, da se javna pot podaljša proti jugu, do naselja Zabrdje.

Z obeh strani nove ceste se vrstijo nove gradbene parcele, ki v povprečju velikosti 700 m². Skupaj se na območju urejanja lahko pridobi cca 27 novih gradbenih parcel. V osrednjem delu se, ob potoku, uredi javna površina za igro otrok in srečevanje krajanov. Obrežje potoka se ohranja.

Promet

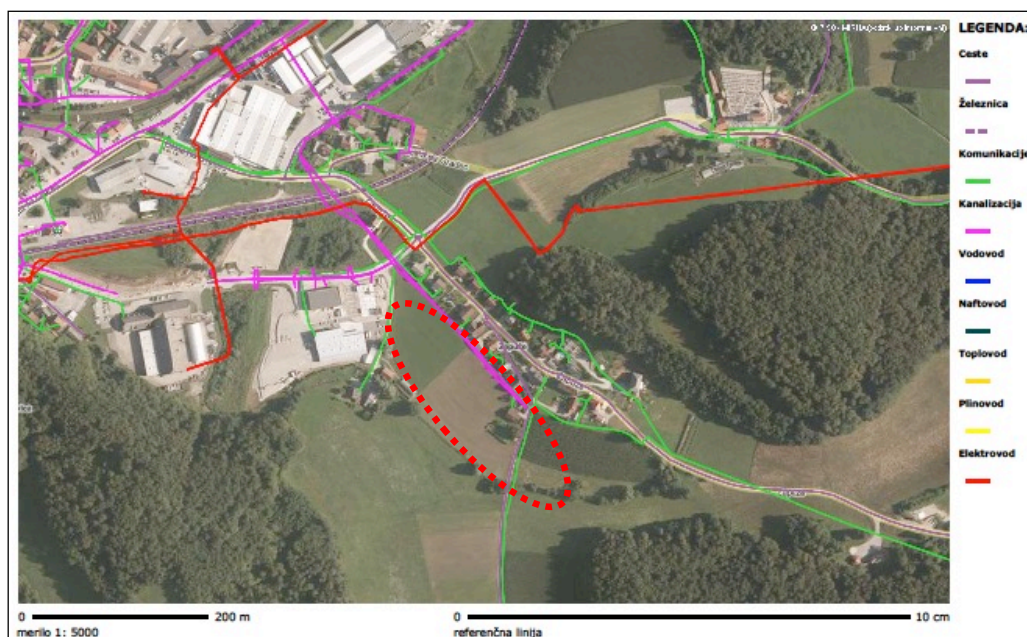
Dostop na območje OPPN je z zahodne strani, z javne poti JP 926408, Pod Radovnico, ki poteka čez obstoječo gospodarsko cono. Obstoječa javna pot je asfaltirana, široka 6,0 m, z urejenim pločnikom za pešce. Nova cesta znotraj OPPN se od zahoda in priključka z javno potjo vodi do vzhoda in priključuje na lokalno cesto LC 425241 Mirna - Debenec - Trebelno. Obstoječa lokalna cesta je asfaltirana, široka 3,5 do 4,0 m, brez pločnika za pešce. Poteka čez obstoječo pozidavo in je na posameznih odsekih zožana, zaradi obstoječih stavb in podpornih zidov ter s tem nevarna za promet. Obstajajo predlogi, da se sedanja trasa lokalne ceste opusti in se nadomesti z novo, ki bi bila hkrati napajalna cesta za novo stanovanjsko sosesko. Nova cesta, ki bi potekala čez območje urejanja bi bila asfaltirana, njena širina je odvisna od bodoče kategorizacije, ali bo bila interna napajalna stanovanjska cesta, ki je lahko minimalne širine 3,5 m, ali bo bila lokalna cesta, ki bi bila minimalne širine 5,0 m. V vsakem primeru je ob cesti potrebno zgraditi vsaj enostranski pločnik za pešce. Obstoječa javna pot JP 926337, ki poteka v smeri sever - jug in ki je asfaltirana ter široka 3,0 m se lahko ohrani v enakem profilu, če bo še naprej imela funkcijo dostopa do stanovanjske stavbe, ki je južno od območja OPPN. Če bi se s to cesto povezala naselja Zabrdje in Mirna, bi jo bilo potrebno rekonstruirati na širino vsaj 4,0 m.



Prometno omrežje z okvirnim območjem OPPN

Ostala infrastruktura

Območje urejanja z OPPN ni infrastrukturno opremljeno. Na severu območja urejanja poteka javna kanalizacija, skrajno severno, po obstoječi lokalni cesti in skrajno zahodno, po javni poti v gospodarski coni poteka javno vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje. Obstoječa transformatorska postaja je na severozahodu, v križišču lokalnih cest Trebelno in Mokronog. Območje OPPN je potrebno opremiti z novimi vodovodnimi, kanalizacijskimi, električnimi in telekomunikacijskimi vodi ter priključki za vsako gradbeno parcelo.



Infrastruktorno omrežje z okvirnim območjem OPPN

Varstvo narave in kulturne dediščine

Na območju OPPN ni varovanega območja kulturne dediščine ni varovanja naravnih vrednot.

Varstvo voda

Območje OPPN ni v vodovarstvenem območju, kakor tudi ne v območju poplav.

3. IZHODIŠČA ZA ELABORAT EKONOMIKE

a) POTREBNE INVESTICIJE V GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Zaradi realizacije OPPN, gradnje nove stanovanjske soseske, je potrebno zgraditi:

- interno cesto v smeri vzhod - zahod, v dolžni cca 400 m, prečni profil je odvisen od kategorizacije nove ceste (napajalna stanovanjska cesta ali obvozni del lokalne ceste),
 - sekundarni vodovod v dolžni cca 400 m, ki se bi priključil na obstoječi, ki je zahodno ob območja urejanja,
 - NN električni razvod za napajanje stanovanjskih objektov in za javno razsvetljava, v dolžni cca 2 x 400 m, ki vodi iz obstoječe TP, ki je severozahodno od območja urejanja, ob križišču dveh lokalnih cest,
 - nov sekundarni fekalni kanalizacijski vod, v dolžini cca 800 m, ki bi potekal od vzhoda proti zahodu in se zahodno ob območja urejanja priključeval na obstoječ kanalizacijski vod,
 - nov vod meteorne kanalizacije za odvod padavinskih voda s cestišča nove ceste, v dolžini cca 400 m, z izpustom v potok,
 - nov telekomunikacijski vod v dolžini cca 800 m, ki se bi navezal na obstoječ vod, ki je zahodno od območja urejanja,
 - v odvisnosti od kapacitete obstoječe TP in njene dosedanje zasedenosti bi lahko obstajala potreba po gradnji nove TP, kar se bo ugotovilo v nadaljnjih fazah izdelave OPPN.
- Drugih vlaganj v gospodarsko javno infrastrukturo ne bo potrebno.

Vlaganje v gospodarsko družbeno infrastrukturo je potrebno preveriti glede zasedenosti obstoječih vrtecev in šolskih prostorov. Na območju OPPN se predvideva cca 110 novih prebivalcev.

b) OKVIRNI STROŠKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN TER INVESTICIJ

Za pripravo OPPN bi bilo potrebno izdelati prometno-urbanistično preveritev glede poteka ali rekonstrukcije obstoječe lokalne ceste za Trebelno ter na podlagi vrednotenja variantnih rešitev izbrati najbolj ugodno glede na prometne, urbanistične, okoljske in finančne kriterije.

Okvirni roki same izdelave OPPN so sledeči:

FAZA OPPN	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	I	NOSILEC NALOGE
POBUDA ZA OPPN													izdelovalec
SPREJEM POBUDE sprejema župan													Občina
IZHODIŠČA	X												investitor
NUP		X											
SKLEP			X										izdelovalec
SMERNICE/CPVO			X	X									izdelovalec
USKLAJEVANJE SMERNIC					X								izdelovalec
OSNUTEK					X								izdelovalec
PRIDOBIVANJE 1. MNENJA					X	X							
DOPOLNJEV OSNUTEK							X						
OBJAVA JR							X						Občina
JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA							X	X					Občina izdelovalec
STALIŠČA DO PRIPOMB									X				izdelovalec
USKLAJEVANJE STALIŠČ									X				Občina izdelovalec
SPREJEM STALIŠČ sprejema župan									X				Občina
PREDLOG									X				izdelovalec
PRIDOBIVANJE 2. MNENJA									X	X			izdelovalec
USKLAJEVANJE MNENJ											X		izdelovalec
USKLAJEN PREDLOG											X		izdelovalec
SPREJEM NA OBČINSKEM SVETU												X*	Občina
OBJAVA ODLOKA												X	Občina

* - roki, ki so vezani na obravnave občinskega sveta (OS), se prilagodijo časovnim terminom zasedanj OS

Rok za prometno in komunalno-energetsko opremljanje območja OPPN je leto 2020 - 2021.

Ocena stroškov in podroben opis vlaganja v posamezno gospodarsko in morebiti družbeno javno infrastrukturo bo podan v fazah izdelave OPPN.

KARTOGRAFSKI DEL:

- | | |
|---|--------|
| 1) IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE MIRNA | |
| 2) GEODETSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA UREJANJA | 1:1000 |
| 3) KATASTRSKI NAČRT Z MEJO OBMOČJA UREJANJA | 1:1000 |
| 4) SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA | 1:1000 |
| 5) ZAZIDALNA SITUACIJA | 1:1000 |
| 6) SITUACIJA INFRASTRUKTURE | 1:1000 |

OPN - 2. spremembe in dopolnitve > Namenska raba prostora



(© PISO - MIRNA, podatki so informativni)

LEGENDA:

OPN - Namenska raba

- S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
- C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
- I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
- B - Posebna območja (BT, BD, BC)
- Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
- P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
- Območja ostale infrastrukture (T, E, O)
- A - Površine razpršene poselitve
- Kmetijska zemljišča (K1, K2)
- Gozdna zemljišča
- Površinske vode (VC, VM)
- VI - Območja vodne infrastrukture
- L - Območja mineralnih surovin (LN, LP)
- f - Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
- Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

oznaka

Enote urejanja prostora (EUP)

- PO-5 oznaka

0 200 m
merilo 1: 5000

0 10 cm
referenčna linija

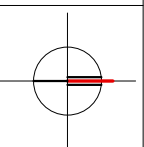
<http://www.geoprostor.net/piso/>; čas izpisa: 28. avgust 2019 15:48:07; uporabnik: ivanka.kraljic@siol.net

Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.

© PISO - OBČINA MIRNA (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)




**OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT
STANOVANJSKA SOSESKA ZAPUŽE
EUP MIR-151 IN MIR-149**



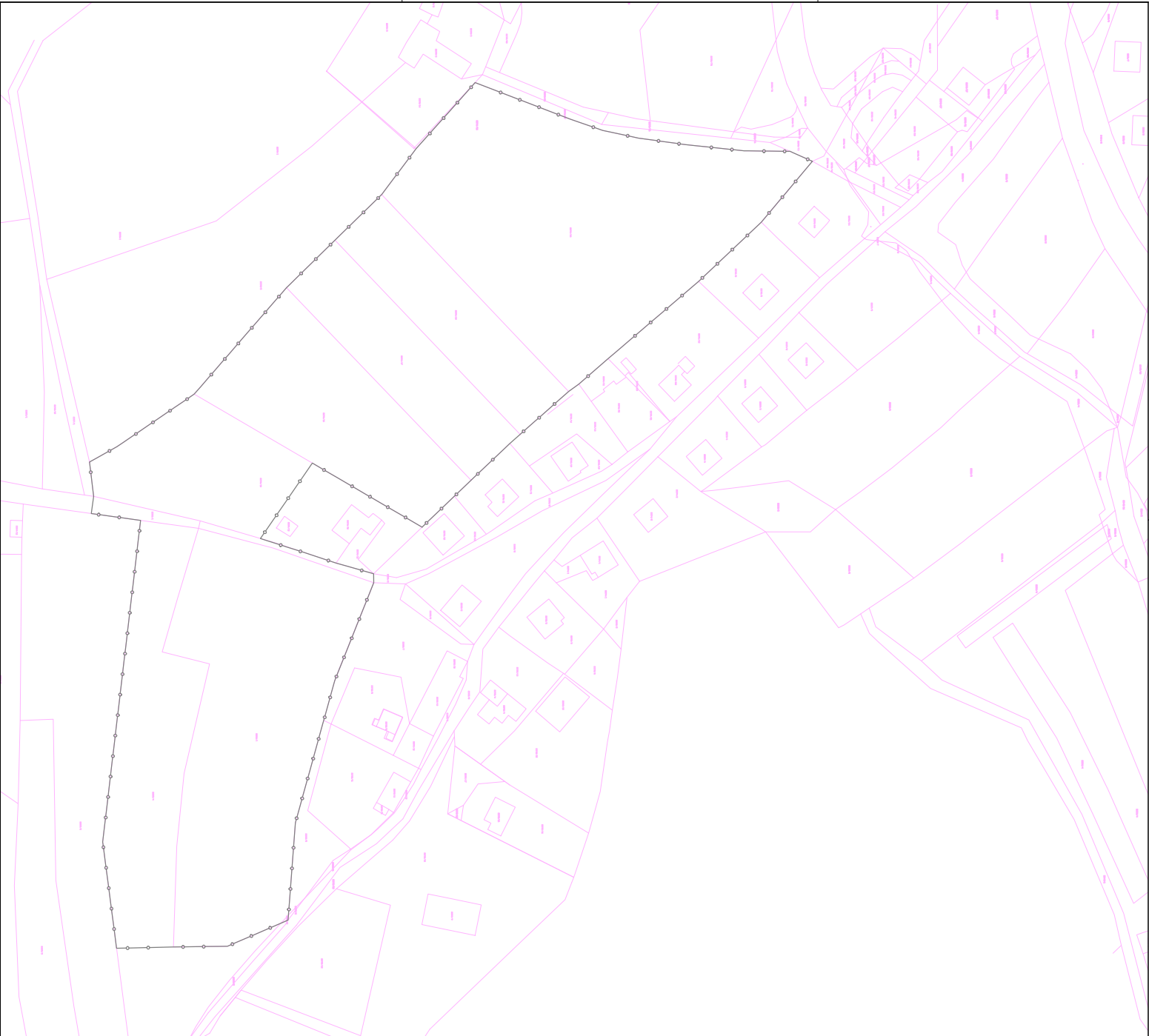
LEGENDA:
 MEJA OPPN



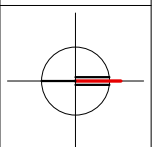
Projekti	 gradbeni inženjring Zakrajšek d.o.o. <small>id. št.: 572868792 odprtih zadev: 0 delovnih mest: 51 poslovalno področje: IZS - 7025</small>	<small>Matjaž Kozjak odl. št.: 021/244.343 040.549.930</small>
Investitor	KMETIJSKA ZADRUGA TREBNIJE, STARI TRG 2 8210 TREBNIJE	
Prostorski akt	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT STANOVANJSKA SOSESKA ZAPUŽE - EUP MIR-151 IN MIR-149	
Vrsta prost. akta	OPPN	Odgovorni vodja
Faza	IZHODIŠČA	Podr. prost. nadzornic
		Strokovni sodbenec
Št. projekta	27110/19	Datum
		NOVEMBER 2019
		Št./List
		3

**GEODETSKI NAČRT
Z MEJO OBMOČJA UREJANJA**

1:1000




**OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT
STANOVANJSKA SOSESKA ZAPUŽE
EUP MIR-151 IN MIR-149**



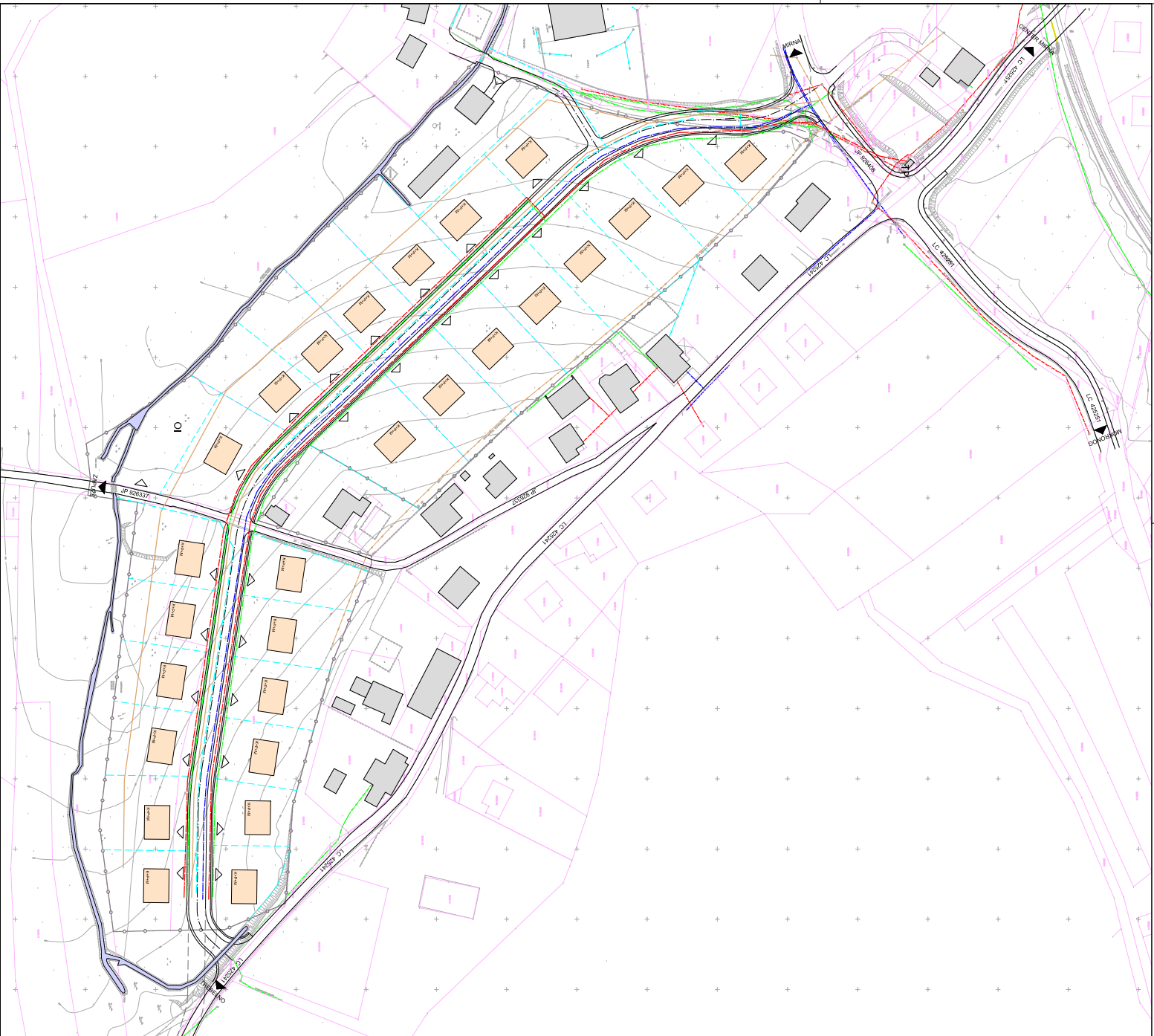
- LEGENDA:
- MEJA OPPN
 - OBSTOJEČE PARCELINE MEJE



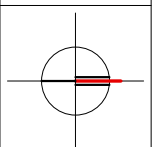
Projekti	 Gradbeni inženiring Zakrajšek d.o.o. <small>Id. št.: 5128689792 / Sedež: 1000 Ljubljana, Slovenija Idrinski kolesarji št. 1251 - 1925</small>	<small>Matična številka: 08 Številka poslovalnice: 08 Številka oddelka: 08</small>
Investitor	KMETIJSKA ZADRUGA TREBNIJE, STARI TRG 2 8210 TREBNIJE	
Prostorski akt	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT STANOVANJSKA SOSESKA ZAPUŽE - EUP MIR-151 IN MIR-149	
Vrsta prost. akta	OPPN	Odgovorni vodja
Faza	IZHODIŠČA	Podob. prost. nadzorovalec
Št. projekta	27110/19	Številka sodbe/ve
	Datum	NOVEMBER 2019
	Št./List	4






















**KATASTRSKI NAČRT
Z MEJO OBMOČJA UREJANJA**

1:1000




**OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT
STANOVANJSKA SOSESKA ZAPUŽE
EUP MIR-151 IN MIR-149**



- LEGENDA:**
-  MEJA OPPN
 -  OBSTOJEČE PARCELNE MEJE
 -  OBSTOJEČE STAVBE
 -  OBSTOJEČE CESTE
 -  PREDVIDENA LC/OBVOZNIČNA
 -  VHOD NA PARCELO
 -  OBSTOJEČ VODOVOD
 -  OBSTOJEČA ELEKTRIKA
 -  OBST. FEKALNA KANALIZACIJA
 -  OBST. METEORNA KANALIZACIJA
 -  OBST. TELEKOMUNIKACIJE
 -  PREDVIDENE PARCELNE MEJE
 -  PREDVIDENE STAVBE
 -  PREDVIDENE CESTE
 -  POTOK
 -  KLET. PRITLIČJE. MANSARDA
 -  PREDVIDEN VODOVOD
 -  PREDVIDENA ELEKTRIKA
 -  PREDVIDENA FEKALNA KANALIZACIJA
 -  PREDVIDENA METEORNA KANALIZACIJA
 -  PREDVIDENE TELEKOMUNIKACIJE



Projektant	 gradbeni inženiring Zakrajšek d.o.o.	<small>id št. 572868/92 odprt/izbrana št. 021/24.348 odprt/izbrana št. 021/24.348 odprt/izbrana št. 021/24.348</small>	<small>Arhitekturna št. 021/24.348 Arhitekturna št. 021/24.348 Arhitekturna št. 021/24.348</small>
Investitor	KMETIJSKA ZADRUGA TREBNIJE, STARI TRG 2 8210 TREBNIJE		
Prostorski akt	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT STANOVANJSKA SOSESKA ZAPUŽE - EUP MIR-151 IN MIR-149		
Vrsta prost. akta	OPH	Odgovorni vodja	IVANKA KRALIČ, univ. dipl. inž. arh. spec. urb. ZABO 0916 A
Faza	IZHODIŠČA	Proj. prost. nadzornik	IVANKA KRALIČ, univ. dipl. inž. arh. spec. urb. ZABO 0916 A
		Stručni sodbenec	TEJA ZAVRŠAŠEK, mag. ing. arh.
Št. projekta	27110/19	Datum	NOVEMBER 2019
		Št./list	7

SITUACIJA INFRASTRUKTURE

1:1000