

A. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZADZIDALNEGA NAČRTA servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (v nadaljevanju: SDZN)

Izdelava IZHODIŠČ za pripravo SDZN
(januar 2024)

ZRSVN z mnenjem št. 3563-0046/2024-2, z dne 20. 2. 2024, določi, da v postopku ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja

SKLEP o pripravi SDZN
(Uradni list RS, št. 21/24, 12.3.2024)

Izdelava OSNUTKA SDZN
(april 2024)

Pridobitev PRVIH MNENJ NUP
(april, maj, junij 2024)

Izdelava DOPOLNJENEGA OSNUTKA SDZN
(avgust 2024)

JAVNA RAZGRNITEV SDZN z JAVNO OBRAVNAVO
(od četrтка, 12.09.2024 do vključno petka, 11.10.2024,
javna obravnav v sredo, 18.9.2024 ob 17.00 uri,
v sejni sobi Občine Žužemberk, Grajski trg 26,8360 Žužemberk)

Priprava STALIŠČ DO PRIPOMB iz javne razgrnitve in sprejem STALIŠČ DO PRIPOMB
V času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb in/ali predlogov.

Izdelava PREDLOGA SDZN
(oktober 2024)

Pridobitev DRUGIH (dopolnilnih) MNENJ NUP

Izdelava USKLAJENEGA PREDLOGA SDZN za sprejem

SPREJEM SDZN na seji občinskega sveta

OBJAVA ODLOKA SDZN v Uradnem listu

B. RAZLOGI ZA IZDELAVO SDZN

Za območje, ki je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk, Uradni list RS, št. 55/14, 4/20 – tehnični popravek in 135/22 (v nadaljevanju OPN) opredeljeno kot enota urejanja prostora (EUP) JA08.pin, s podrobno namensko rabo IG – območje gospodarske cone, je bil sprejet Zazidalni načrt servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru, Uradni list RS, št. 21/04 (v nadaljevanju ZN).

V imenu pobudnika (zasebni investitor) KEKO d.o.o., Grajski trg 15, 8360 Žužemberk, je podjetje TOPOS d.o.o., Kočevarjeva 1, 8000 Novo mesto v decembru 2023 na občino Žužemberk podalo pobudo, ki se nanaša na spremembo določil za umeščanje in gradnjo poslovno-proizvodnih objektov ter spremljajočih ureditev na območju veljavnega ZN. Razlog za izdelavo je nadgradnja obstoječih programov oz. dejavnosti, ki so posledica razvoja tehnologije, boljše funkcionalnosti posameznih mikrolokacij območja. Ker oblikovni pogoji ter pogoji za umeščanje odstopajo od določil veljavnega ZN je potrebno pristopiti k spremembam in dopolnitvam zazidalnega načrta servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (v nadaljevanju SDZN).

Na območju SDZN se nahajata cestna baza in montažni šotor, v izvajanju pa je poslovno-skladiščni objekt Keko. Na podlagi veljavnega ZN se je že izvedla izravnava terena ter interno prometno omrežje z notranjo infrastrukturo, transformatorska postaja in črpališče.

C. OPIS GLAVNIH REŠITEV IN UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Območje SDZN: Območje urejanja (SDZN), v velikosti okoli 3,4 ha zajema naslednja zemljišča s parc. št.: 811/18, 821/15 (delno), 811/15, 807/7, 811/20, 811/7, 811/14, 811/22, 821/3, 807/8 (delno), 811/10, 811/16, 821/10, 811/9, 821/14, 811/2, 811/19 in 811/17, vse k.o. Stavča vas. Meja območja SDZN je povzeta po meji EUP JA08.pin

Območje je razdeljeno na štiri ureditvene enote (v nadaljevanju tudi: UE) z naslednjimi namembnostmi:

- UE 1 Območje dejavnosti gospodarske cone:** ta ureditvena enota obsega pretežni del območja in zajema gradbene parcele ob notranji dostopni cesti. Znotraj gradbenih parcel so opredeljene površine za gradnjo stavb z ustreznimi odmiki od sosednjih parcel. Območje gospodarske cone se zasadi z visokoraslo vegetacijo kot bariera proti stanovanjski pozidavi, kmetijskim površinam in regionalni cesti.
- UE 2 Območje prometne in ostale infrastrukture:** površine v tej ureditveni enoti obsegajo notranje prometnice, vključno z vso infrastrukturo. Notranje cestno omrežje je že izvedeno in omogoča dostop do posameznih gradbenih parcel.
- UE 3 Območje zelenih površin:** površine v tej ureditveni enoti se ohranjajo v primarni rabi (kmetijske / travniške površine).

Spremembe in dopolnitve se nanašajo na:

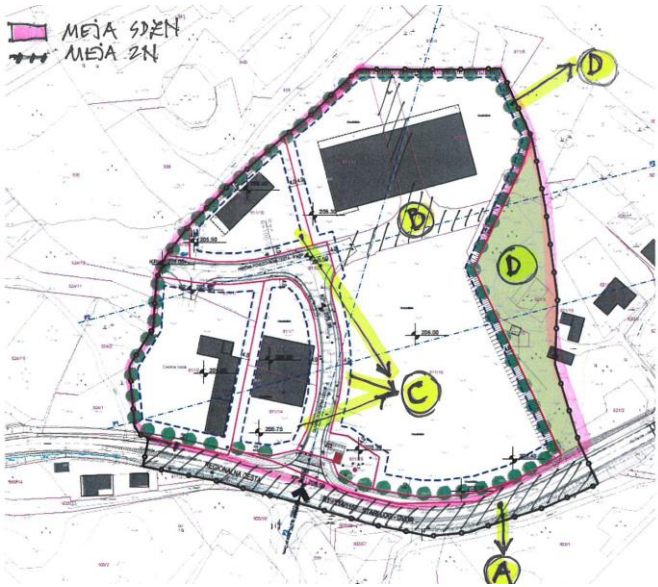
(A) Območje sprememb in dopolnitev zajema celotno območje ZN. Meja območja SDZN, ki je določena na podlagi OPN (EUP JA08.pin), odstopa od meje ZN, saj je iz območja SDZN izvzeta površina regionalne ceste.

(B) Spremembe se nanašajo tudi na obstoječe stanje v prostoru, ki je izvedeno na podlagi projektne dokumentacije skladno z osnovnim ZN, posledično se spremeni prometna zasnova in obstoječa pozidava znotraj območja (ukinitvev prometnice na severnem delu).

(C) Na novo se opredelijo površine za gradnjo stavb znotraj gradbenih parcel za dejavnosti gospodarske cone ter določijo novi arhitekturnih in urbanističnih pogojev za gradnjo (višina, kote, faktorji izrabe ...).

(D) Na vzhodni strani se poveča območje zelenih površin, po obodu cone pa se predvidi visokorasla zasaditev.

(E) Odvajanja fekalnih odpadnih vod se izvaja tako, da se predvidi začasno reševanje z malo čistilno napravo, s kasnejšim priključevanjem na javni kanalizacijski sistem.



Predmetne spremembe in dopolnitve ne bodo poslabšale funkcioniranja obstoječih kot tudi ne ostalih, z ZN predvidenih, objektov. Zaradi sprememb in dopolnitev, se videz območja ne spreminja, ohranja se primarni videz kot je bil določen z osnovnim ZN.

Oblikovanje območja:

Gospodarska cona se priključuje na regionalno cesto R1-214/1157 Stari Log–Dvor preko novega križišča, ki je v izvajanju. Večji del območja urejanja se nameni razvoju gospodarske cone, na zahodni strani se ohranja zeleni pas kot zelena bariera v odnosu do stanovanjske pozidave, južni del pa zajema pas regionalne ceste. Ureditve v okviru posameznih gradbenih parcel se izvedejo na višinsko poenotenem platoju, ki je ločen z notranjo dostopno cesto. Dostopi do vseh gradbenih parcel so omogočeni iz osrednje prometne komunikacije.

Objekti bodo zasnovani na način, da se zagotovi urejen videz celotnega območja. Stavba se načrtuje znotraj površine za gradnjo stavb kot večja ali manjša prostostoječa enota oziroma več manjših enot, ki so lahko poljubno razgibane. Tlorisne dimenzije osnovnih enot bodo praviloma pravokotne, v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti gradbene parcele. Višine stavb so odvisne od tehnoloških procesov, pri čemer ne bodo presegale višine 12 m (proizvodni del) in 15 m (poslovni del). Predvidi se enostavno oblikovanje stavb z uporabo sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Poseben poudarek se nameni oblikovanju fasad, ki so orientirane na regionalno cesto.

Parkirne in manipulativne površine ter zelenice se uredijo odvisno od potreb dejavnosti in razpoložljivega prostora na parceli. Del nepozidanih površin znotraj gradbene parcele se ob zagotovitvi zadostne manipulacije in parkirišč zazeleni (zatravi, zasadi z drevesi, grmovnicami itn.) v kombinaciji s tlakovanimi površinami, oziroma se uredijo tako, da bo omogočeno kakovostno okolje z upoštevanjem širšega koncepta krajinske ureditve območja.

Omejitve:

Na območju ni evidentiranih enot kulturne dediščine. Območje urejanja ne posega na območje naravne vrednote.

Območje urejanja ne posega na vodovarstveno območje ali območje, ki bi bilo ogroženo zaradi poplav in visoke podtalnice. Nahaja se v erozijskem območju, kjer je pri načrtovanju in gradnji potrebno upoštevati običajne zaščitne ukrepe ter zagotoviti, da se ne poveča obstoječa stopnja ogroženosti na lokaciji in izven nje.

Pripravljaavec: Občina
Žužemberk,
Grajski trg 33
8360 Žužemberk

Naročniki: Zasebni investitor

Izdelovalec: Topos d.o.o.,
Kočevarjeva 1
8000 Novo mesto

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA SERVISNO-OBRTNA CONA JAMA PRI DVORU

PREDLOG



Povzetek za javnost

oktober 2024

