

**STROKOVNE PODLAGE ZA OBMOČJE VP 25/1 LOČICA –
OBMOČJE ZA PROIZVODNE DEJAVNOSTI -
(ZAHODNI DEL)**

**NAČRT PARCELACIJE IN POVRŠINE ZEMLJIŠČ ZA
NAČRTOVANO GRADNJO**

NAROČNIK:

OBČINA VELIKE LAŠČE

Levstikov trg 1
1315 Velike Lašče

IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor

Partizanska cesta 3,
2000 Maribor

PODATKI O IZDELOVALCU:

PROJEKTANTSKO PODJETJE

URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

DIREKTOR: Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1502
Podpis:

ŠTEV. PROJEKTA: 2022/SP-005

DATUM: marec 2022

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.

Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.

Zdenka LEŠNIK, geod. teh.

Dijana Božić, mag. inž. arh

VSEBINA ELABORATA

I. Tekstualni del:

- 1. OBRAZLOŽITEV NAMENA STROKOVNIH PODLAG IN OPIS VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV NA OBMOČJU - OPPN IN SD OPPN OBMOČJA VP 25/1 LOČICA**
- 2. OPIS VSEBINE STROKOVNIH PODLAG TER SKLADNOSTI Z VELJAVNIMI AKTI**

II. Kartografski del

- | | |
|---|--------------|
| 1. Predlog zemljiških parcel poslovne cone z območjem pozidave na geodetskem načrtu | M - 1 : 1000 |
| 2. Predlog zemljiških parcel poslovne cone z območjem pozidave | M - 1 : 1000 |
| 3. Načrt parcelacije in površine zemljišč za načrtovano gradnjo | M - 1 : 1000 |

I. Tekstualni del:

1. OBRAZLOŽITEV NAMENA STROKOVNIH PODLAG IN OPIS VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV NA OBMOČJU - OPPN IN SD OPPN OBMOČJA VP 25/1 LOČICA

Območje strokovnih podlag leži vzhodno ob glavni cesti (G2-106), odsek 0261(Škofljica-Rašica), južno od naselja Turjak.

Občina Velike Lašče je v letu 2009 na predmetnem območju strokovnih podlag sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje VP 25/1 Ločica – območje za proizvodne dejavnosti (Uradno glasilo občina Velike Lašče št. 1/09). Kasneje je sprejela še spremembe in dopolnitve podrobnega prostorskega načrta:

- Popravek odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje VP 25/1 Ločica – območje za proizvodne dejavnosti, (Uradno glasilo Občine Velike Lašče, št. 3/2009),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje VP 25/1 Ločica - območje za proizvodne dejavnosti, (Uradno glasilo Občine Velike Lašče, št. 3/2016),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje VP 25/1 Ločica – območje za proizvodne dejavnosti – 2, (Uradno glasilo Občine Velike Lašče, št. 3/2017),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o podrobnem občinskem prostorskem načrtu za območje VP 25/1 Ločica – območje za proizvodne dejavnosti – 3, (Uradno glasilo Občine Velike Lašče, št. 2/2018)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o podrobnem občinskem prostorskem načrtu za območje VP 25/1 Ločica – območje za proizvodne dejavnosti – 4, (Uradni list Republike Slovenije, št. 3/2019),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja VP 25/1 Ločica – območje za proizvodne dejavnosti – 5, (Uradni list Republike Slovenije, št. 111/2021).



Slika 1: Prostorska ureditev iz veljavnega odloka – Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja VP 25/1 Ločica – območje za proizvodne dejavnosti (Uradni list Republike Slovenije, št. 111/2021), zahodni del območja vir: Proloco d.o.o.

Občinski podrobni prostorski načrt za območje proizvodnih dejavnosti načrtuje in ureja pogoje za umestitev proizvodnih, predelovalnih, storitvenih in drugih poslovnih dejavnosti, z vsemi pripadajočimi ureditvami. V območju se z načrtovano prometno ureditvijo prikazujejo območja možne postavitve objektov, kar se deli na funkcionalne enote.

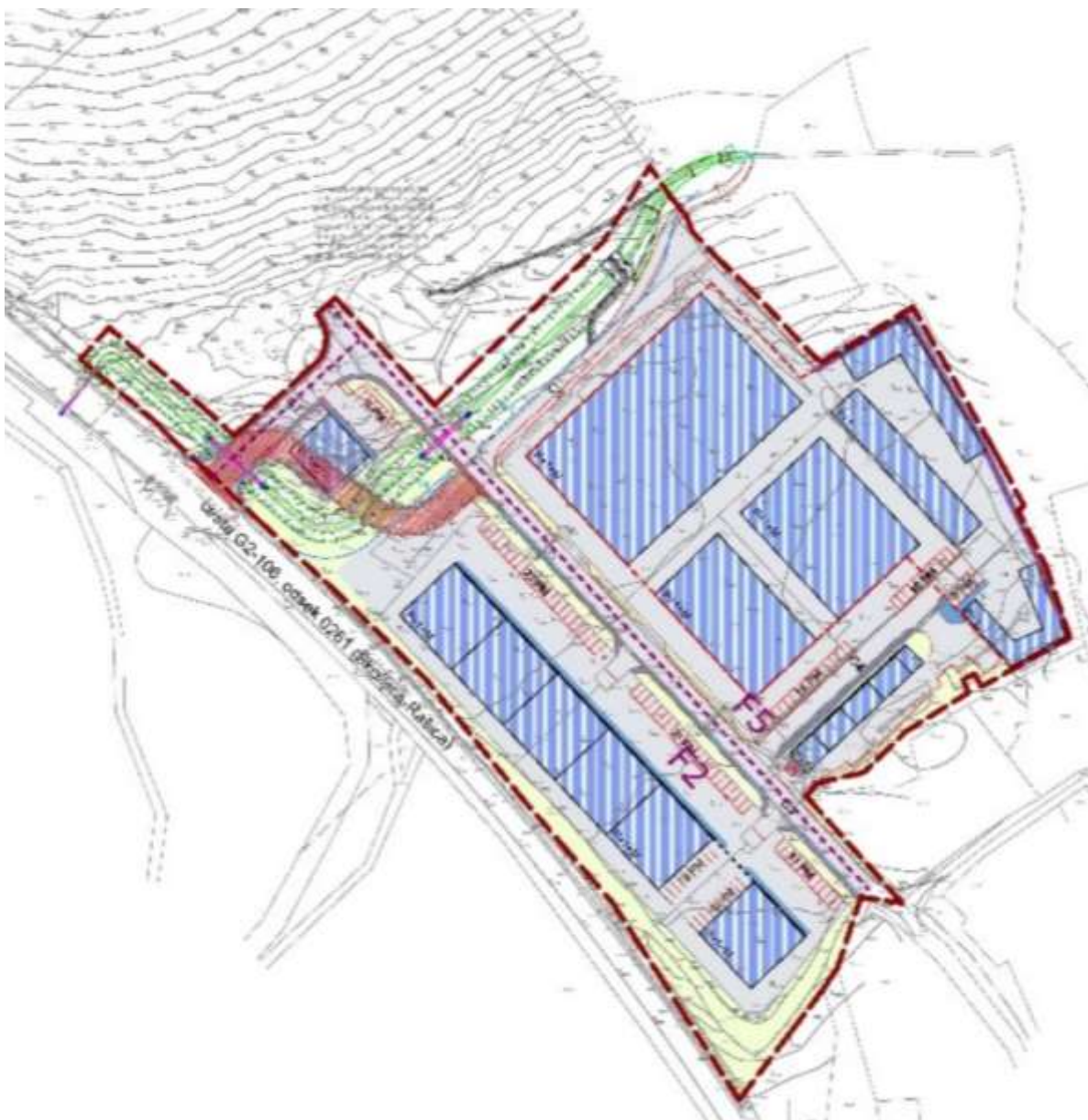
Ob prometnih ureditvah so z gradbeno mejo in gradbeno linijo prikazana območja gradnje. Prikazan je priključek na glavno cest (G2-106), odsek 0261(Škofljica-Rašica), ki pa se je v kasnejših prostorskih aktih spremenil, oziroma spremenila se je lokacija njegovega priključka.



Slika 2: Ureditvena situacija iz veljavnega odloka – Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja VP 25/1 Ločica – območje za proizvodne dejavnosti – 5, (Uradni list Republike Slovenije, št. 111/2021), vir: Urbis d.o.o.

Predmet sprememb in dopolnitev OPPN v nadaljevanju, je bilo jugovzhodno območje veljavnega prostorskega akta, kjer se je dodalo novo območje, nove parcele, spremenila se je prometna ureditev ter dopolnila in spremenila so se določila pogojev za gradnjo objektov.

Na sliki 2 je z rumeno barvo označeno območje strokovnih podlag na katerem se je izdelal načrt parcelacije. Vzhodni del območja se je že delno odparceliral in na njem se že gradijo objekti in druge ureditve, zato ni predmet teh strokovnih podlag.



Slika 3: Ureditvena situacija iz veljavnega odloka - Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja VP 25/1 Ločica – območje za proizvodne dejavnosti – 5, (Uradni list Republike Slovenije, št. 111/2021)., vir: Urbis d.o.o.

Na območju proizvodne cone se je uredil nov prometni priključek na glavno cesto (G2-106), proti vzhodu se je pripravila prometna, komunalna, energetska infrastruktura, uredil se je odvodnik meteornih vod ter kanaliziral obstoječi izvir, ki se nahaja v osrednjem delu celotnega območja. Na zahodnem delu območja so se opravila zemeljska dela v smislu denivelizacije terena, prav tako se je pripravil prometni priključek za prometno ureditev zahodnega dela poslovno-proizvodne cone.

V občini Velike Lašče je veliko zanimanje potencialnih investorjev za nakup zemljišč v poslovni coni. Občina se je zato na podlagi povpraševanja odločila za pripravo strokovnih podlag, natančnejše parcelacije območja proizvodne cone, v zahodnem delu. Pri pripravi strokovnih podlag so se upoštevali vsi veljavni akti na tem območju, ki dopuščajo in urejajo ureditve v prostoru.

Na podlagi prometnih ureditev, območij pozidave in zanimanja potencialnih investorjev je nastal predlog različno velikih gradbenih parcel, na katerih je možno graditi objekte.

2. OPIS VSEBINE STROKOVINIH PODLAG TER SKLADNOSTI Z VELJAVNIMI AKTI

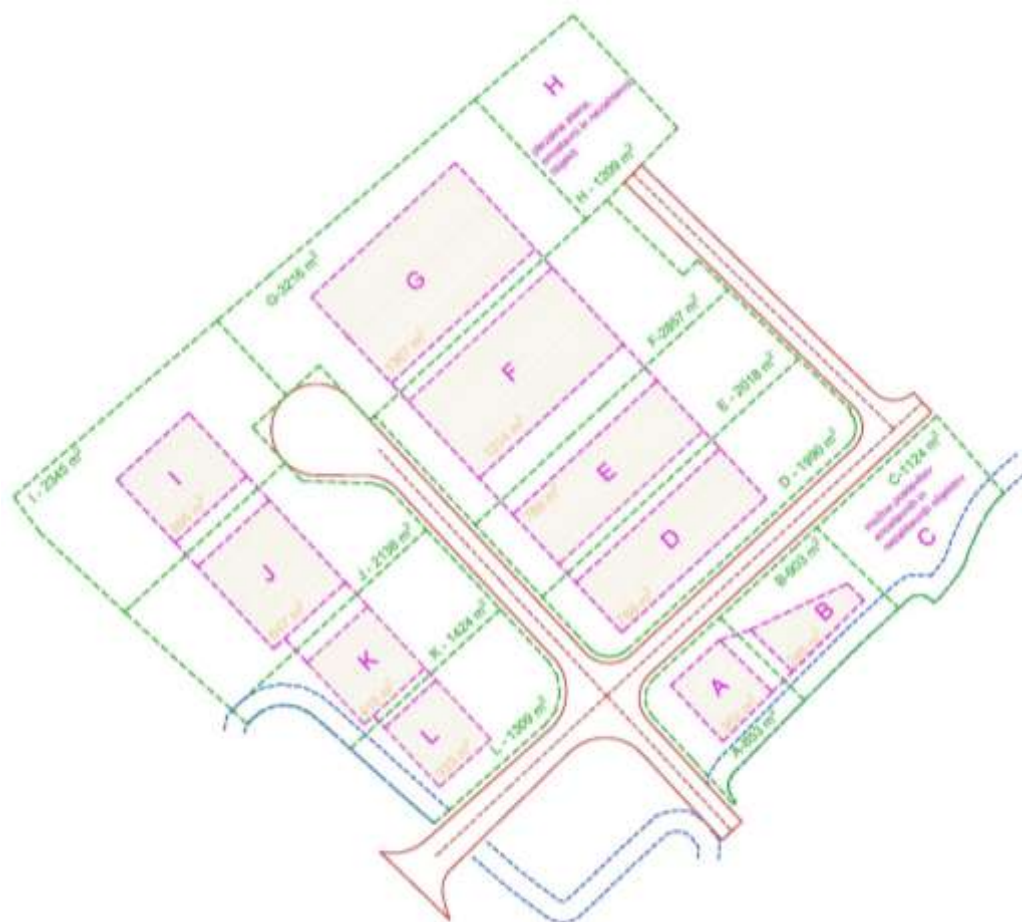
Predlog zemljiških parcel in načrt parcelacije

V predmetnem elaboratu strokovnih podlag so v kartografskem delu prikazane zemljiške parcele poslovne cone, ki so predlagane v skladu z veljavnimi, predhodno citiranimi odloki. Zemljišča prikazujejo parcele na katerih so ureditve povezane s prometom, območjem pozidave, kamor se lahko umeščajo objekti, prikazane so posamezne parcele s površino zemljišč in količbenimi točkami parcelnih mej.

Na vzhodnem delu veljavnega OPPN IN SDOPPN proizvodne cone Ločica je zemljišče še nepozidano. Pripravilo se je zemljišče v smislu izravnave terena, pripravlja se prometna in komunalna infrastruktura, ki se bo navezala na že zgrajeno prometno, dovozno cesto na območje proizvodne cone in njeno komunalno, energetska ureditev.

V kartografski situaciji je prikazana prometna dostopnost, dovozna cesta, s katere so omogočeni dovozi in dostopi na načrtovane cone, zemljišča za potencialne investitorje. Območje je razdeljeno na 12 različno velikih poslovnih con, gradbenih zemljiških parcel, na katerih je možna dejavnost po veljavnih odlokih. Cone so označene z abecedo od A – L, dodane so izmerjene površine v m². V posamezni coni je označeno območje pozidave, kamor se lahko umestijo objekti, ki pa morajo upoštevati veljavne člene iz odlokov glede regulacijskih omejitev, pogojev za oblikovanje objektov in zunanjih površin, lokacijskih pogojev za projektiranje in gradnjo, odmikov, odstopanja ter druge pogoje. Območja pozidave se lahko združijo kot je prikazano, v kolikor se pojavi investitor, ki ga zanimata dve ali morda tri gradbene parcele.

Prikazano območje pozidave je prikazano tlorisno maksimalno po veljavnem prostorskem aktu. Pri pripravi projektne dokumentacije za objekt, je potrebno upoštevati člen veljavnega odloka glede pozidanosti in kapacitete območja, kjer so določene dopustne izrabe gradbenih parcel in pozidanost ter druge relevantne člene in predpise.



LEGENDA:

	PROMETNE POVRŠINE
	OBMOČJE POZIDAVE, OZNAKA, ZDRUŽEVANJE
	5m - ODDALJENOST OD ZGORNJEGA ROBA BREŽINE VODOTOKA
	PARCELNA MEJA IN VELIKOST ZEMLJIŠČA
	VELIKOST OBMOČJA POZIDAVE

A - 853 m ²	območje pozidave 302 m ²
B - 903 m ²	območje pozidave 246 m ²
C - 1124 m ²	
D - 1990 m ²	območje pozidave 789 m ²
E - 2018 m ²	območje pozidave 789 m ²
F - 2857 m ²	območje pozidave 1214 m ²
G - 3216 m ²	območje pozidave 1367 m ²
H - 1209 m ²	
I - 2345 m ²	območje pozidave 495 m ²
J - 2136 m ²	območje pozidave 647 m ²
K - 1424 m ²	območje pozidave 410 m ²
L - 1309 m ²	območje pozidave 333 m ²

Slika 4: Predlog izrisa zemljiških parcel poslovne cone, z velikostjo in z območjem pozidave, vir: Urbis d.o.o.

Prometna ureditev

Prometna dostopnost na območje se navezuje na novi, izvedeni prometni priključek na državno, glavno cesto (G2-106) in njeno pripadajočo vodnogospodarsko ter komunalno ureditev.

Veljavni odloki namreč omogočajo prilagoditve in spremembe prometnih, dovoznih cest prikazanih v kartografskih prilogah, kjer je zapisano, da v primeru potreb po večjih ureditvenih površinah, večjih in drugačnih objektih, v primeru združevanja objektov ali drugačne postavitve, se lahko ceste prilagodijo načrtovanim objektom oziroma se jih lahko tudi črta, v kolikor niso potrebne, kar se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji, ko je znan investitor in njegove potrebe. Lokacija omenjenih cest se prilagodi dejanskim potrebam investitorja. Vse ureditve in ceste se izvedejo tako, da omogočajo odvijanje vseh vrst prometa. Ob dovoznih cestah in na posamezni gradbeni parceli se v projektni dokumentaciji načrtujejo potrebna parkirna mesta v odvisnosti na dejavnost, ki se bo tam odvijala.

Pri spremembi ali premiku cestnih površin se ustrezno prilagodijo dovozi, dostopi, parkirne površine ter območje namenjeno gradnji oziroma postavitvi objektov, kar se lahko tudi posledično zmanjša.

Načrtovana dovozna cesta na območje izhaja iz obstoječega, izvedenega prometnega priključka v jugovzhodnem delu območja. Načrtuje se dovozna cesta proti severu, ki omogoča dovoz do zemljišč na zahodnem delu poslovne cone. V osrednjem delu, v križišču, se predvidi prometna povezava proti zahodu, ki se zaključuje z obračališčem.

V območju gradbenih parcel ni prikazanih parkirnih mest, le-ta se umesti tako po številu kot lokaciji natančneje v projektni dokumentaciji, ko bo znana dejavnost investitorja. Temu se prilagodijo dostopi, dovozi in vhodi v objekte.

Načrt parcelacije

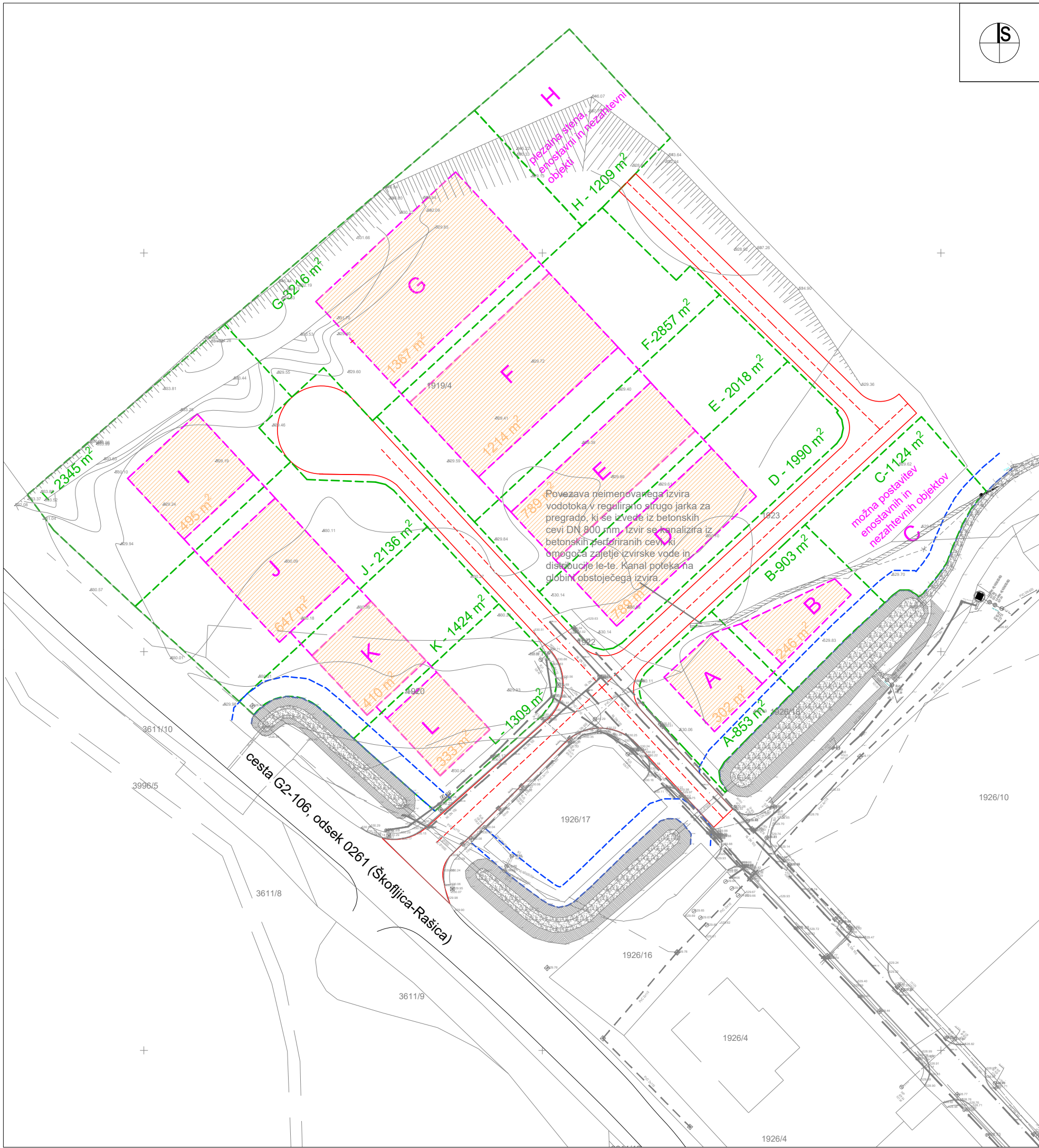
Načrt parcelacije je prikazan natančneje s parcelnimi mejami, natančno izmero zemljišča in količbenimi točkami, tehničnimi elementi, ki omogočajo natančen prenos mej v zemljiški kataster.

Veljavni odlok namreč dopušča spremembo prikazane parcelacije v veljavnem aktu glede na povpraševanje in interes potencialnih investitorjev.

Glede na zasnovo pozidave in stavb se zarisana parcelacija spremeni in prilagodi zasnovi, opredeljeni v projektni dokumentaciji.

II. KARTOGRAFSKI DEL:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Predlog zemljiških parcel poslovne cone z območjem pozidave na geodetskem načrtu | M - 1 : 1000 |
| 2. Predlog zemljiških parcel poslovne cone z območjem pozidave | M - 1 : 1000 |
| 3. Načrt parcelacije in površine zemljišč za načrtovano gradnjo | M - 1 : 1000 |



LEGENDA:

PROMETNE POVRŠINE

OBMOČJE POZIDAVE, OZNAKA, ZDRUŽEVANJE

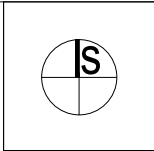
5m - ODDALJENOST OD ZGORNJEGA ROBA BREŽINE VODOTOKA

PARCELNA MEJA IN VELIKOST ZEMLJIŠČA

VELIKOST OBMOČJA POZIDAVE

- A - 853 m², območje pozidave 302 m²
- B - 903 m², območje pozidave 246 m²
- C - 1124 m²
- D - 1990 m², območje pozidave 789 m²
- E - 2018 m², območje pozidave 789 m²
- F - 2857 m², območje pozidave 1214 m²
- G - 3216 m², območje pozidave 1367 m²
- H - 1209 m²
- I - 2345 m², območje pozidave 495 m²
- J - 2136 m², območje pozidave 647 m²
- K - 1424 m², območje pozidave 410 m²
- L - 1309 m², območje pozidave 333 m²

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	STROKOVNE PODLAGE ZA OBMOČJE VP 25/1 LOČICA - OBMOČJE ZA PROIZVODNE DEJAVNOSTI - ZAHODNI DEL, NAČRT PARCELACIJE IN POVRŠINE ZEMLJIŠČ ZA NAČRTOVANO GRADNJO	
NASLOV LISTA:	Predlog zemljiških parcel poslovne cone z območjem pozidave na geodetskem načrtu	
NAROČNIK:	Občina Velike Lašče, Levstikov trg 1, 1315 Velike Lašče	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 PA PPN	
SODELAVKA:	Dijana Božić, mag. inž. arh	
ŠT. PROJEKTA:	2022/SDOPPN-005	
DATUM PROJEKTA:	MAREC 2022	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		1



LEGENDA:

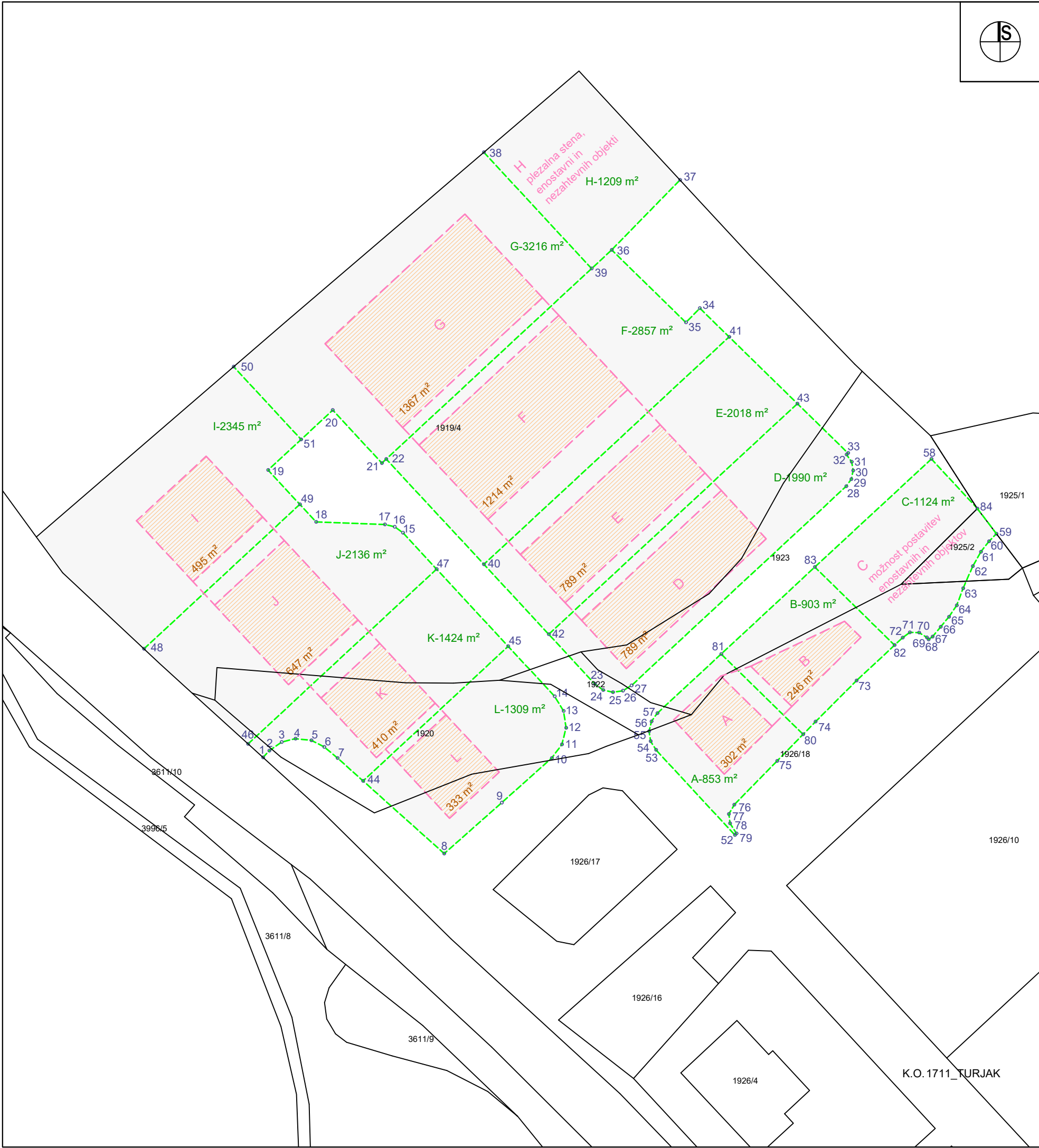
- PROMETNE POVRŠINE
- OBMOČJE POZIDAVE, OZNAKA, ZDRUŽEVANJE
- 5m - ODDALJENOST OD ZGORNJEGA ROBA BREŽINE VODOTOKA
- PARCELNA MEJA IN VELIKOST ZEMLJIŠČA
- VELIKOST OBMOČJA POZIDAVE

A - 853 m², območje pozidave 302 m²
B- 903 m², območje pozidave 246 m²
C - 1124 m²
D - 1990 m², območje pozidave 789 m²
E - 2018 m², območje pozidave 789 m²
F - 2857 m², območje pozidave 1214 m²
G - 3216 m², območje pozidave 1367 m²
H - 1209 m²
I - 2345 m², območje pozidave 495 m²
J - 2136 m², območje pozidave 647 m²
K - 1424 m², območje pozidave 410 m²
L - 1309 m², območje pozidave 333 m²

URBIS,
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	STROKOVNE PODLAGE ZA OBMOČJE VP 25/1 LOČICA - OBMOČJE ZA PROIZVODNE DEJAVNOSTI - ZAHODNI DEL, NAČRT PARCELACIJE IN POVRŠINE ZEMLJIŠČ ZA NAČRTOVANO GRADNJO	
NASLOV LISTA:	Predlog zemljiških parcel poslovne cone z območjem pozidave	
NAROČNIK:	Občina Velike Lašče, Levstikov trg 1, 1315 Velike Lašče	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 PA PPN	
SODELAVKA:	Dijana Božić, mag. inž. arh	
ŠT. PROJEKTA:	2022/SDOPPN-005	
DATUM PROJEKTA:	MAREC 2022	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		2



- LEGENDA:
- PREDLOG PARCELACIJE
 - ŠTEVILKA TOČKE
 - POVRŠINA PARCELE
 - VELIKOST OBMOČJA POZIDAVE
 - OBMOČJE POZIDAVE, OZNAKA, ZDRUŽEVANJE

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	STROKOVNE PODLAGE ZA OBMOČJE VP 25/1 LOČICA - OBMOČJE ZA PROIZVODNE DEJAVNOSTI - NAČRT PARCELACIJE IN POVRŠINE ZEMLJIŠČ ZA NAČRTOVANO GRADNJO	
NASLOV LISTA:	Načrt parcelacije in površine zemljišč za načrtovano gradnjo	
NAROČNIK:	Občina Velike Lašče, Levstikov trg 1, 1315 Velike Lašče	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 PA PPN	
SODELAVKA:	Dijana Božić, mag. inž. arh	
ŠT. PROJEKTA:	2022/SDOPPN-005	
DATUM PROJEKTA:	MAREC 2022	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		3