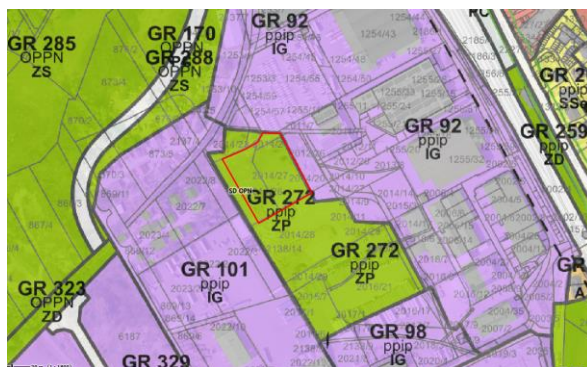




Tržne analize, oblikovanje, projektiranje, okoljevarstvene študije, svetovanje d.o.o.
Kočevarjeva ul. 1, Novo mesto, tel.+7-37315-31, fax.+7-37315-30

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE GROSUPLJE – CILJNA SPREMEMBA NA DELU ENOTE GR 272 ZP PPIP

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO CS OPN



Novo mesto, januar 2026

Prostorski akt: **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE GROSUPLJE – CILJNA
SPREMEMBA NA DELU ENOTE GR 272 ZP PPIP**

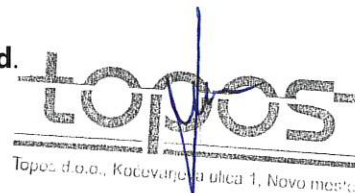
Faza: **IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO CS OPN**

Št. projekta: **01/26 – CS OPN**

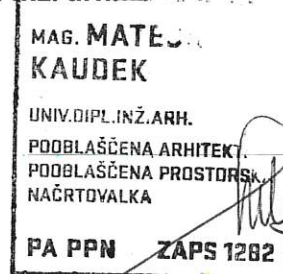
Naročnik: **ZASEBNI INVESTITOR**

Izdelovalec: **TOPOS d.o.o.
Kočevarjeva 1
8000 Novo mesto**

Direktor: **Dušan GRANDA, univ. dipl. inž. grad.**



Odgovorni vodja
In pooblaščen arhitektka: **mag. Mateja KAUDEK, univ. dipl. inž. arch.**
ZAPS 1282 PA PPN



Novo mesto: januar 2026

Pri izdelavi predmetnega gradiva so sodelovali:

Izdelovalec: **TOPOS d.o.o., Kočevarjeva 1, 8000 Novo mesto**

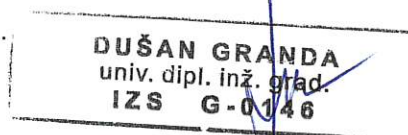
Odgovorna vodja

in pooblaščen arhitektka: mag. Mateja KAUDEK, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1282 PA PPN



Pooblaščen inženir

za področje infrastrukture: Dušan GRANDA, univ. dipl. inž. grad.



Sodelavci:

Tamara Tratar, dipl. inž. kraj. arh.

Pripravljaivec:

OBČINA GROSUPLJE, Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje

KAZALO

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA IN RAZLOG ZA PRIPRAVO CS OPN

1.2 PREDMET CS OPN

1.3 SEZNAM STROKOVNIH IN PRAVNIH PODLAG

2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.1 UMESTITEV OBMOČJA UREJANJA V ŠIRŠI PROSTOR

2.2 OPIS OŽJEGA OBMOČJA OBRAVNAVE

2.3 DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

2.4 NAMENSKA RABA PROSTORA

2.5 NARAVNE ZNAČILNOSTI OBMOČJA IN VIDNA IZPOSTAVLJENOST

2.6 OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OMEJITVAMI

2.7 GRAJENA STRUKTURA

2.8 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI)

2.9 PARCELNA STRUKTURA IN LASTNIŠTVO

3 OPIS PREDLAGANIH SPREMEMB

3.1 NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

3.2 PRIKAZ PREDLAGANE SPREMEMBE NAMENSKE RABE

4 OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA VELJAVNIH PREDPISOV, NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV

4.1 SKLADNOST Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-3)

4.2 SKLADNOST Z RESOLUCIJO O STRATEGIJI PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE 2050

4.3 SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE

4.4 SKLADNOST Z UREDBO O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE

4.5 SKLADNOST Z ODLOKOM O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE GROSUPLJE

4.5.1 Strateški del

4.5.2 Izvedbeni del

5 GRAFIČNE PRILOGE

1.1 Izsek iz OPN - podrobnejša namenska raba prostora

M 1:2000

1.2 Izsek iz OPN - gospodarska javna infrastruktura

M 1:2000

2 Pregledna situacija na DOF

M 1:2000

3.1 Prikaz spremembe podrobnejše namenske rabe v sklopu CS OPN

M 1:2000

3.2 Prikaz nove podrobnejše namenske rabe prostora

M 1:2000

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

Predmetno gradivo »Izhodišča za spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Grosuplje – Ciljna sprememba na delu enote GR 272 ZP ppip« (v nadaljevanju: CS OPN) se izdela ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkov iz prikaza stanja prostora, zahtev nadrejenih prostorskih aktov ter sedanjih in prihodnjih potreb v prostoru. Z njim se opredeli in utemelji zlasti:

- namen in potrebo po pripravi prostorskega akta;
- obstoječe stanje v prostoru;
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja;
- skladnost z nadrejenimi prostorski akti ter drugimi razvojnimi in varstvenimi dokumenti.

Z izhodišči bo občina javnost seznani o nameravani spremembi ter na podlagi njenih pripomb in predlogov ter konkretnih in splošnih smernic nosilcev urejanja prostora pripravila Sklep o začetku priprave CS OPN.

Občina bo na podlagi predmetnega gradiva zaprosila Zavod RS za varstvo narave, da poda mnenje o verjetnostim pomembnejših vplivov izvedbe plana na varovana območja in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja, Ministrstvo za okolje podnebje in energijo pa glede potrebnosti postopka celovite presoje vplivov na okolje v sklopu CS OPN.

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA IN RAZLOG ZA PRIPRAVO CS OPN

Na Občino Grosuplje je bila decembra 2025 podana pobuda zasebnega investitorja za spremembo namenske rabe prostora in določil izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 8/13, 59/15, 47/19, 39/23, 47/25; v nadaljevanju: OPN) na območju gospodarske cone Grosuplje.

Spremembe so predvidene kot manjša izvedbena regulacija prostora na območju s površino manj kot 5.000 m², območje se stika z zemljišči gospodarske cone (obstoječe dejavnosti), načrtovane rešitve pa so skladne s cilji prostorskega razvoja občine in urbanističnim načrtom, zato je bila podana pobuda za pričetek postopka ciljne spremembe OPN skladno s 125.a členom Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju ZUreP-3).

Občina Grosuplje je pobudo za ciljno spremembo OPN obravnavala in jo decembra 2025 na kolegiju uprave Občine Grosuplje sprejela.

Namen CS OPN je zaokrožitev in razširitev območja obstoječe gospodarske cone Grosuplje na lokaciji z lokalnim poimenovanjem »Smrekec«. S širitvijo površin gospodarske cone se omogoči izvedba zunanjih ureditev – manipulativnih in parkirnih površin ter površin za zunanje skladiščenje – ki so nujne za obratovanje poslovno-servisnega objekta, načrtovanega na območju gospodarske cone. Načrtovani objekt je namenjen dopolnjevanju in podpori obstoječih dejavnosti, ki se že izvajajo v dveh objektih na vzhodni strani do Industrijske ceste. Gre za osnovno dejavnost proizvodnje kovinskih izdelkov in opreme. V novem objektu se bodo izvajale enake oziroma dopolnilne dejavnosti, kot so popravilo kovinskih izdelkov, popravilo strojev in naprav, popravilo in vzdrževanje proizvodnih sredstev, popravilo drugih naprav, montaža industrijskih strojev in naprav, trgovina z drugimi motornimi vozili, popravilo in vzdrževanje motornih vozil ipd.

1.2 PREDMET CS OPN

Območje CS OPN (v nadaljevanju tudi: območje urejanja) se nahaja v osrednjem delu gospodarske cone Grosuplje in je obdano s skladiščno-manipulativnimi površinami sosednjih objektov (gospodarskih subjektov) ter romskim naseljem. V naravi je na območju urejanja utrjen izravnani teren – plato, ki nima več funkcije zelenih površin. Zajema zemljišča s parc. št. 2014/26 (del), 2014/31 in 2014/33, vse k.o. Grosuplje naselje in obsega površino okoli 4960 m².



Prikaz območja pobude na ZKN (PISO)

Območje CS OPN meji na enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) GR 92, z namensko rabo gospodarske cone (IG). CS OPN se nanašajo na spremembo tekstualnega in grafičnega dela (izvedbeni del) ob upoštevanju usmeritev strateškega dela OPN, in sicer konkretno na:

- spremembo namenske rabe iz ZP – parki v rabo IG – gospodarske cone;
- razširitev EUP GR 92 na način, da obsega površine, ki se jim namenska raba spremeni v IG – gospodarske cone in so po veljavnem OPN del EUP GR 272;
- zmanjšanje EUP GR 272 za velikost območja spremembe;
- morebitna dopolnitev prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) glede na nova programska izhodišča območja.

Priprava CS OPN bo potekala na podlagi Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju ZUreP-3), in sicer na podlagi 125.a člena kot postopek ciljne spremembe OPN.

- 125.a člen (ciljna sprememba OPN)

Manjša sprememba izvedbene regulacije prostora je sprememba namenske rabe prostora v obsegu manjšem od 5000 m² oziroma določitev prostorskih izvedbenih pogojev na tem območju in gre za omogočanje realizacije javnega oziroma gospodarskega interesa ter za razširitev že obstoječih prostorskih ureditev. V postopku ciljnih sprememb OPN ne določa območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč in drugih kmetijskih zemljišč in ne določa poselitvenih območij.

Ciljna sprememba OPN se izvede, če:

- gre za razširitev obstoječe prostorske ureditve, je z njo neposredno fizično povezana in gre za funkcionalno zaokrožitev območja,

- je to skladno s cilji prostorskega razvoja občine in občinskim, regionalnim ali državnim razvojnim programom,
- je to skladno z urbanistično ali krajinsko zasnovo, če je ta na območju ciljne spremembe OPN izdelana.

1.3 SEZNAM STROKOVNIH IN PRAVNIH PODLAG

Zakonski podlagi za pripravo CS OPN bosta:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3.

Pri pripravi CS OPN bodo upoštevani veljavni prostorski akti občine, hierarhično višji akti, zakonodaja, podatki o stanju v prostoru ter že izdelane strokovne podlage:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje, Uradni list RS, št. 8/13, 59/15, 47/19, 39/23, 47/25;
- Urbanistični načrt naselja Grosuplje;
- Idejna zasnova načrtovanega objekta in ureditve;
- podatki o obstoječih infrastrukturnih vodih in napravah;
- podatki o naravnih lastnostih prostora;
- podatki o varovanih območjih;
- podatki o lastništvu;
- in drugi predpisi, ki se nanašajo na predmet ureditve.

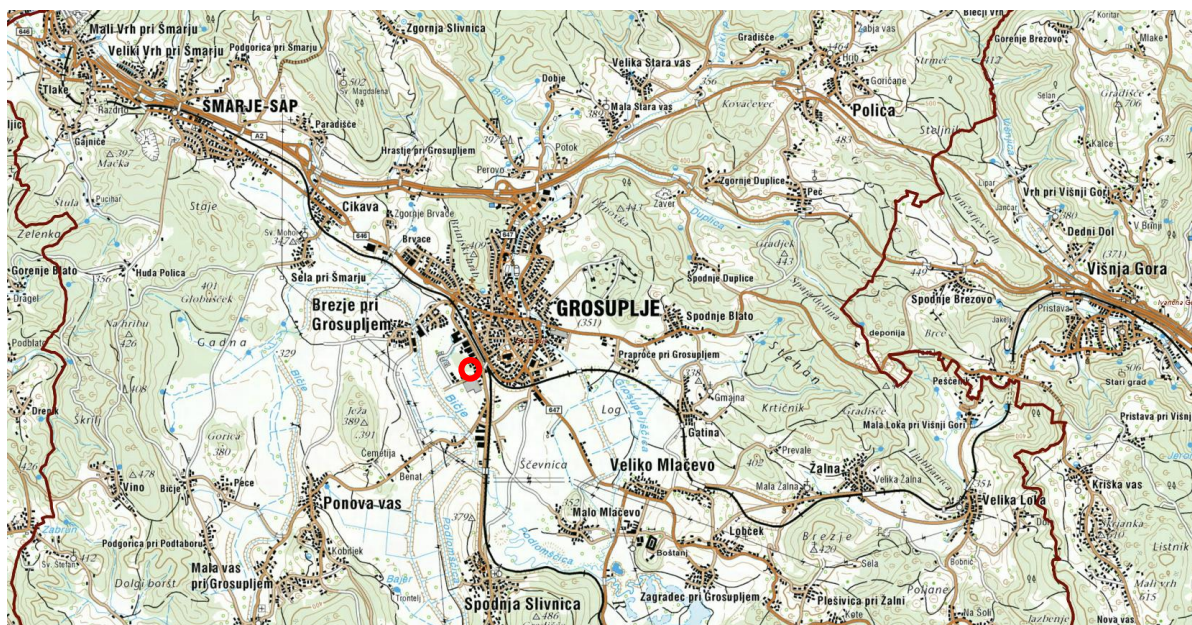
CS OPN se bodo pripravile v skladu s/z:

- Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, MNVP, september 2024;
- Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50), Uradni list RS, št. 72/23;
- Uredbo o prostorskem redu Slovenije, Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3;
- Splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve, št. 35001-14/2013/1, 2013;
- Mnenji nosilcev urejanja prostora;
- Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti, Uradni list RS, št. 27/24;
- Uredbo o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 96/22;
- drugimi zakonskimi in podzakonskimi akti posameznih nosilcev urejanja prostora.

2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.1 UMESTITEV OBMOČJA UREJANJA V ŠIRŠI PROSTOR

Območje CS OPN se nahaja na jugozahodnem obrobju naselja Grosuplje ob železniški progi Ljubljana–Metlika. Gre za lokacijo v osrednjem delu gospodarske cone z lokalnim poimenovanjem »Smrekec«, do katere vodi Industrijska cesta LK 113391. Severozahodno ob coni je romsko naselje, jugozahodno Gospodarska cona Jug, vzhodno na drugi strani železnice pa se nahaja naselje Grosuplje.



Prikaz območja CS OPN v širšem prostoru Občine Grosuplje (iObčina)

2.2 OPIS OŽJEGA OBMOČJA OBRAVNAVE

Območje CS OPN je obdano s proizvodnimi, poslovnimi in skladiščnimi objekti s pripadajočimi zunanji površinami. Ob severnem robu območja urejanja se nahaja del romskega naselja. V obstoječem stanju je na območju urejanja izravnani teren - plato na nadmorski višini okoli 328,5 m n. v., ki se nadaljuje proti jugu in v ožjem pasu proti zahodu. Utrjena površina je neizkoriščena.



Prikaz območja CS OPN v ožjem prostoru (PISO)

Območje CS OPN s površino okoli 4960 m² obsega zemljišča s parc. št. 2014/26 (del), 2014/31 in 2014/33, vse k.o. Grosuplje naselje.

2.3 DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

Dejanska raba prostora na območju CS OPN ni gozd (ID 2000), kot je opredeljeno v evidenci kmetijskih zemljišč (PISO – kmetijska zemljišča (raba in GERK), januar 2026). Gre namreč za utrjeno površino brez rastlinskega pokrova, zato je potrebno stanje posodobiti.



Gozd na območju CS OPN, vendar stanje dejanske rabe zemljišč ni posodobljeno z obstoječim stanjem (PISO, februar 2026)

2.4 NAMENSKA RABA PROSTORA

Občinski prostorski načrt občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 8/13, 59/15, 47/19, 39/23, 47/25) na območju CS OPN opredeljuje namensko rabo ZP – parki ter enoto urejanja prostora (EUP) GR 272.

Območje CS OPN na vzhodu meji na zemljišča z opredeljeno namensko rabo IG – gospodarske cone in EUP GR 92, proti jugu se nadaljuje raba ZP – parki, ki v ožjem pasu obkroža območje CS OPN še na severu in zahodu.



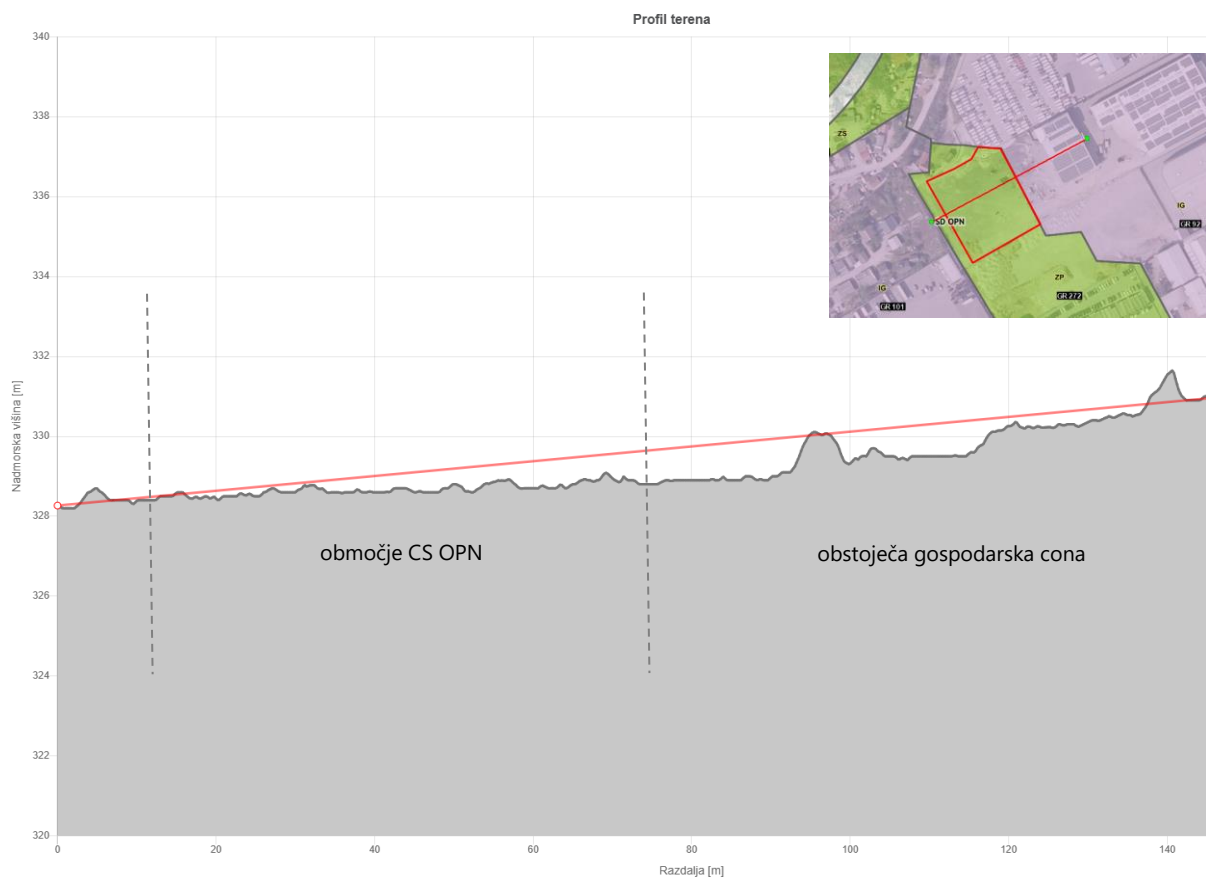
Prikaz namenske rabe na območju CS OPN po veljavnem OPN na ožjem območju (slika levo) in v širšem prostoru (slika desno), (PISO)

2.5 NARAVNE ZNAČILNOSTI OBMOČJA IN VIDNA IZPOSTAVLJENOST

Na območju urejanja je utrjena površina, izravnana na koti okoli 328,5 m n. v., brez rastlinskega pokrova. Nekoč se je na tem območju nahajal redek gozd, razvrednoten z nelegalnimi odlagališči odpadkov, in je šlo za degradirano območje. Zaradi lege v osrednjem delu gospodarske cone območje z okolice, razen s sosednjega romskega naselja, ni vidno izpostavljeno.



Relief na predmetnem območju (Atlas okolja)



Prerez skozi območje CS OPN (PISO)

2.6 OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OMEJITVAMI

Kulturna dediščina: Območje urejanja ne posega na območje varstva kulturne dediščine.

Ohranjanje narave: Območje urejanja se nahaja na obrobju zavarovanega območja narave EPO Radensko polje – Bičje. Ne posega na vodovarstveno območje.



EPO na območju CS OPN (PISO)

Hidrografija: Severno in zahodno od območja urejanja so pritoki potoka Bičje.



Vodotoki v bližini območja CS OPN (PISO)

Naravna ogroženost: Ob območju urejanja severno in zahodno teče potok. Del območja pobude sega na poplavno območje, a leži izven razredov območja poplavne nevarnosti. Nahaja se na erozijskem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi. Ne območju velja zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov. Pri projektiranju je potrebno upoštevati projektni pospešek tal, ki znaša 0,275 g.



Opozorilna karta poplav (Pogosta območja poplavljanja)

Opozorilna karta poplav (Redka območja poplavljanja)

Opozorilna karta poplav (Katastrofalna območja poplavljanja)

Opozorilna karta poplav (PISO)



Območja razreda majhne poplavne nevarnosti (IKRPN)

Pm - majhna poplavna nevarnost

Območja razreda srednje poplavne nevarnosti (IKRPN)

Ps - srednja poplavna nevarnost

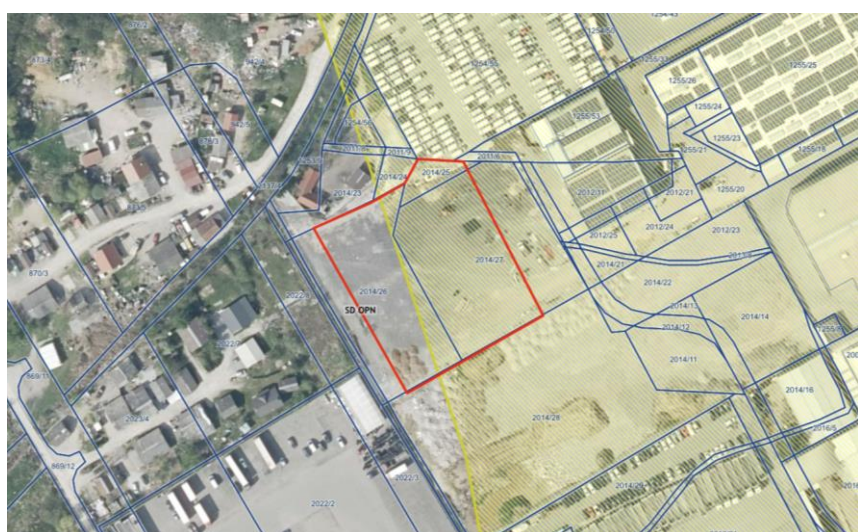
Območja razreda velike poplavne nevarnosti (IKRPN)

Pv - velika poplavna nevarnost

Območja razreda preostale poplavne nevarnosti (IKRPN)

Pp - preostala poplavna nevarnost

Območja poplavne nevarnosti v okolici (PISO)



Erozijska območja (! OPOZORILO ! - karta na merilu 1:250 000)

Običajni zaščitni ukrepi

Erozijsko območje, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi (PISO)

Državni prostorski akti: Območje urejanja ne posega na območje državnega prostorskega načrta.

Drugi pravni režimi: Na območju urejanja je bil sprejet Sklep o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora GR 272 ZP ppi (Uradni list RS, št. 131/22). Na podlagi sklepa se dopusti začasna raba za postavitve gradbeno inženirskih objektov: ograj in opornih zidov. Začasna raba prostora je predvidena za obdobje največ 10 let od začetka veljavnosti sklepa.

2.7 GRAJENA STRUKTURA

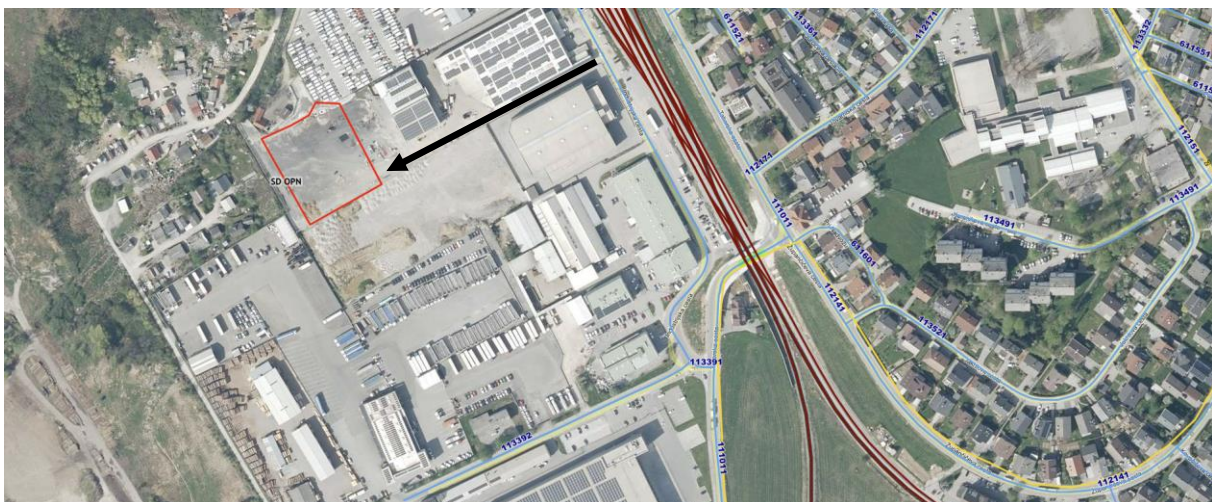
Na območju urejanja je utrjena neizkoriščena površina, ki se nahaja sredi že pozidanega območja gospodarske cone ob Industrijski cesti LK 113391. Območje urejanja obdajajo zunanje površine obstoječih objektov (manipulativne, skladiščne in parkirne površine) ter romsko naselje na severozahodu. Na vzhodni strani so skoncentrirani proizvodni, skladiščni in upravni objekti gospodarske cone.



Pozidanost v okolici območja CS OPN (Google Earth)

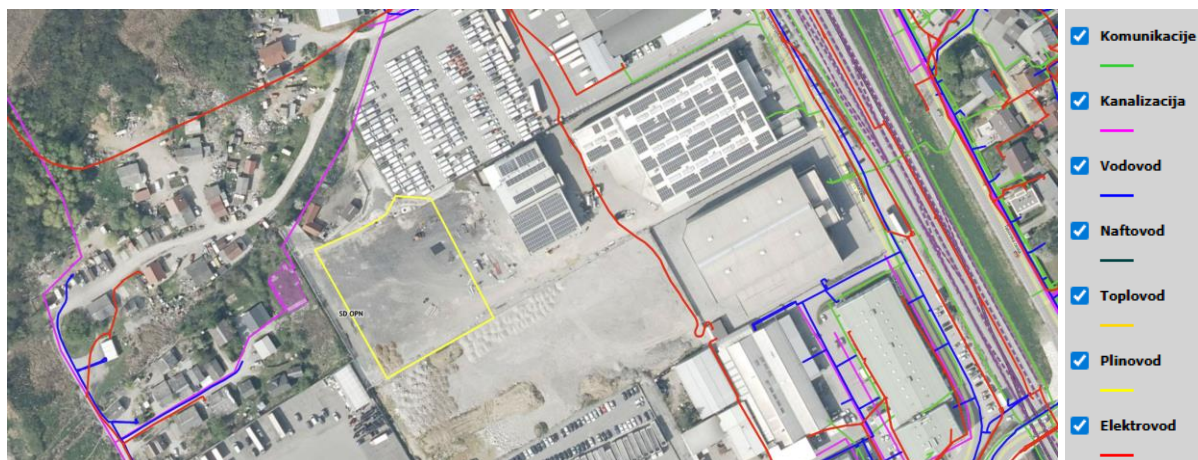
2.8 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI)

Območje urejanja je dostopno iz vzhodne smeri, in sicer z lokalne krajevne ceste LK 113391 (Industrijska cesta) preko internega prometnega omrežja ob obstoječih objektih.



Prikaz prometnic in dostopa do območja CS OPN (PISO)

Območje je komunalno opremljeno – v bližini poteka kanalizacijsko omrežje, ostala omrežja (vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno in telekomunikacijsko) potekajo v trasi prometnice LK 113391 (Industrijska cesta).



Prikaz GJI na območju urejanja, označenega rumeno (PISO)

2.9 PARCELNA STRUKTURA IN LASTNIŠTVO

Območje CS OPN, v velikosti cca 4960 m², obsega zemljišča s parc. št. 2014/26 (del), 2014/33 in 2014/31, vse k.o. Grosuplje naselje. Zemljišča so v lasti pobudnika.

Katastrska občina	Št. parcele	Površina (m ²) – podatek GURS	Površina v območju CS OPN (m ² , grafična površina)	Šifra namenske rabe prostora po veljavnem OPN	Lastnik
1783	2014/31	264	264	ZP	pobudnik
1783	2014/33	2579	2579	ZP	
1783	2014/26	2876	2112	ZP	
Skupna površina CS OPN (m2)			4955		



Prikaz parcelacije na območju CS OPN (PISO)

3 OPIS PREDLAGANIH SPREMEMB

Območje CS OPN predstavlja širitev obstoječe gospodarske cone v osrednjem delu. Razširitev je potrebna zaradi zagotavljanja prostorskih pogojev za umestitev manipulativnih, skladiščnih in parkirnih površin ob načrtovanem poslovno-servisnem objektu, ki je potreben kot podpora dejavnostim, ki se izvajajo v obstoječih objektih vzhodno od območja urejanja. Zunanje površine so nujne za obratovanje novega objekta in opravljanje dejavnosti, kot so popravilo kovinskih izdelkov, popravilo strojev in naprav, popravilo in vzdrževanje proizvodnih sredstev, popravilo drugih naprav, montaža industrijskih strojev in naprav, trgovina z drugimi motornimi vozili, popravilo in vzdrževanje motornih vozil ipd.

3.1 NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Načrtovane prostorske ureditve so:

- poslovno – servisni objekt »C« na namenski rabi IG
- zunanje ureditve »D« na območju CS OPN (sprememba ZP v IG).

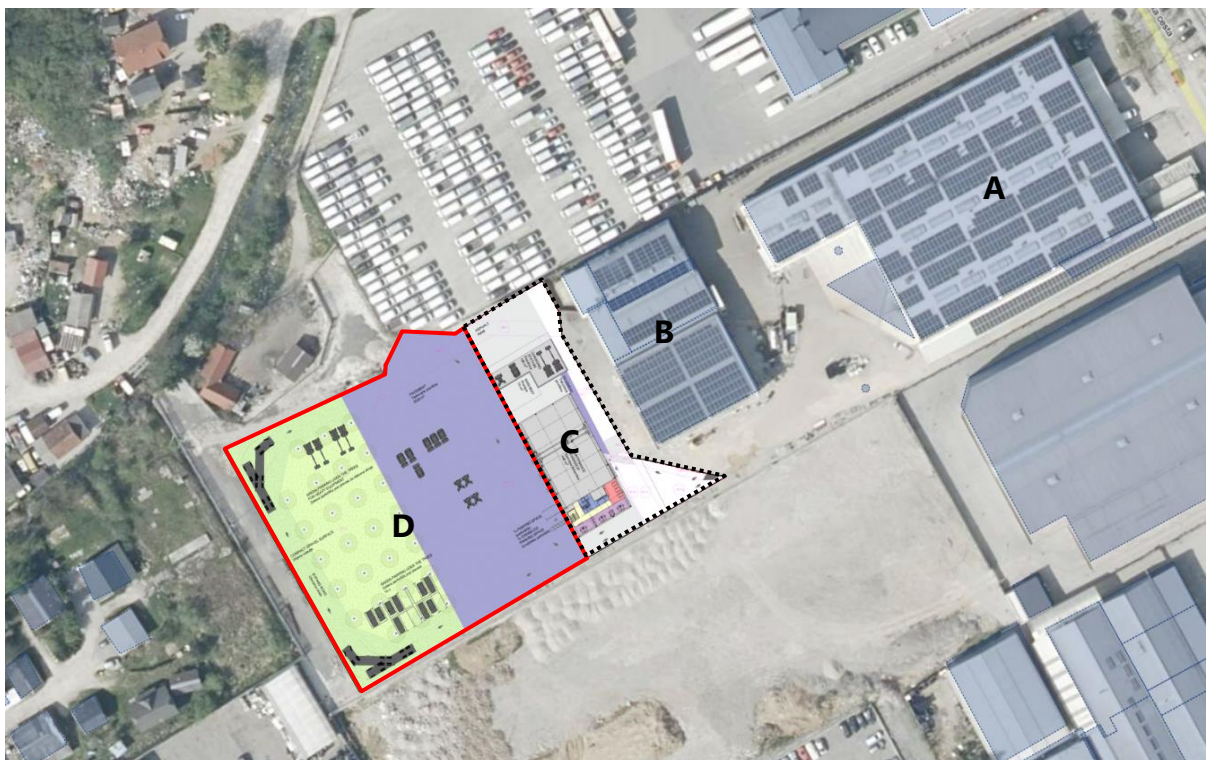
Načrtovane ureditve so potrebne za razvoj dejavnosti obstoječih objektov v neposredni bližini. Obstoječa objekta sta označena kot objekt »A« in objekt »B« (prikaz na spodnji sliki). Oba objekta sta bila tekom let večkrat prizidana. Tako objekt »A« sestavljajo: stavba 1443, stavba 2716, stavba 2952 in stavba 2717. Objekt »B« pa sestavljajo: stavba 2710, stavba 2711, stavba 3033, stavba 3053 in stavba 3052.

Za objekt »A« so pridobljena uporabna dovoljenja za:

- prvo fazo proizvodnih in pomožnih prostorov delavnic gradbene opreme in jeklenih konstrukcij št. 351-77/80, dne 21. 11. 1983
- ureditev lakirnice v objektu proizvodnih in pomožnih prostorov delavnic gradbene opreme in jeklenih konstrukcij št. 351-71/80, dne 3. 6. 1987
- prizidek nove AB hale, odprto nadkrito nadstrešnico, konzolno skladišče, plinsko postajo, kontejner vnetljivih snovi z nadstrešnico in za izvedbo nasutja z opornim zidom št. 351-152/94, dne 9. 10. 1995.

Za objekt »B« so pridobljena naslednja dovoljenja:

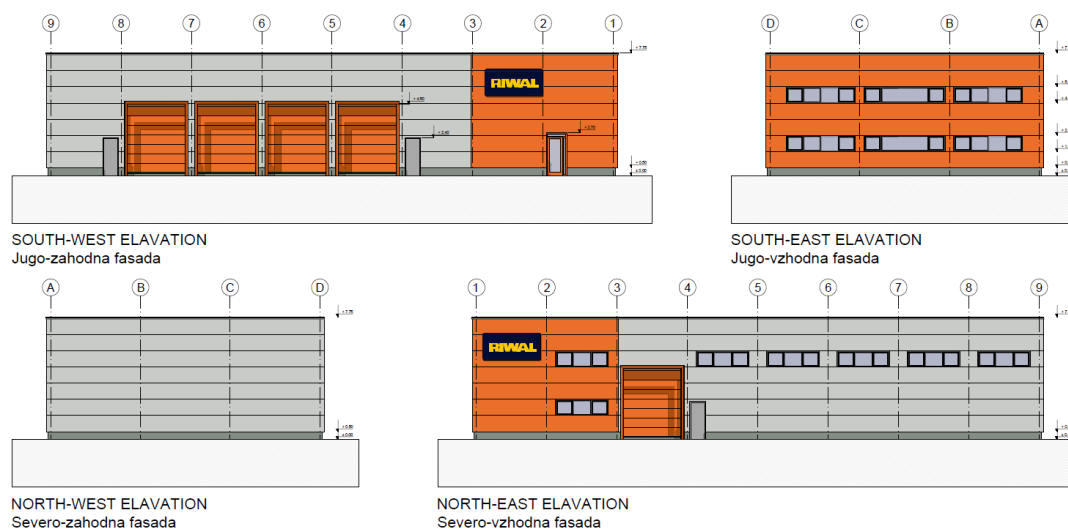
- uporabno dovoljenje za objekt daljšega obstoja z gradbenim dovoljenjem za skladiščni objekt z lakirnico in zaprtim skladiščem, št. 351-520/2024-6209-4 (30), dne 9. 9. 2024
- uporabno dovoljenje za prizidavo skladiščnega objekta, št. 351-519/2024-6209-4 (30), dne 9. 9. 2024
- uporabno dovoljenje za gradnjo proizvodno skladiščnega objekta v sklopu poslovnega kompleksa podjetja Koviflex, št. 351-452/2024-6209-3, dne 19. 7. 2024.



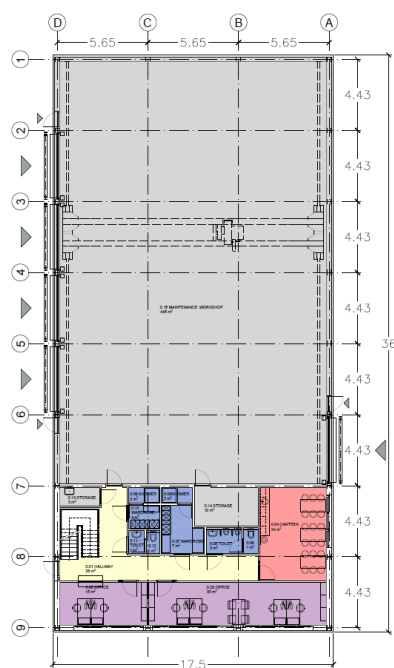
Prikaz načrtovanega objekta »C« (na gradbeni parceli, označeni črtkano črno) s pripadajočimi zunanji površinami »D«, načrtovanimi na območju CS OPN (označeno rdeče), ob obstoječih objektih »A« in »B«

Poslovno-servisni objekt »C«, načrtovan na zemljišču z namensko rabo prostora IG:

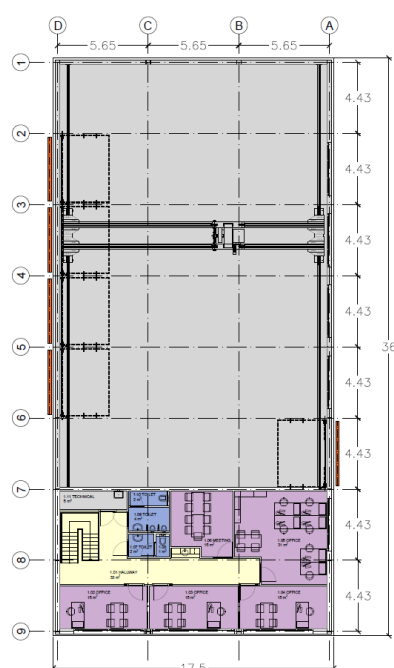
Znotraj obstoječe gospodarske cone z opredeljeno namensko rabo IG je načrtovan poslovno-servisni objekt s servisno delavnico ter upravnim delom ter ločeno polnilnico in pralnico za dvizno mehanizacijo. Gradbena parcela načrtovanega objekta obsega zemljišča s parc. št. 1255/55, 1255/56, 2011/6 (del), 2014/32, 2014/34, 2012/18, 2012/12, 2012/14, 2012/16, 2013/4, 2013/7, 2014/21, 2014/20, 2014/10, 2013/5 vse k.o. 1783 – Grosuplje naselje. Načrtovani objekt bo služil opravljanju podpornih dejavnosti, ki se že izvajajo v obstoječih objektih ob Industrijski cesti, kot je servis, pranje strojne mehanizacije ipd. Osnovna dejavnost, ki se izvaja v obstoječih objektih, je proizvodnja kovinskih izdelkov in opreme. Tako v obstoječih kot v novem objektu se bodo izvajale dejavnosti, kot so popravilo kovinskih izdelkov, popravilo strojev in naprav, popravilo in vzdrževanje proizvodnih sredstev, popravilo drugih naprav, montaža industrijskih strojev in naprav, trgovina z drugimi motornimi vozili, popravilo in vzdrževanje motornih vozil ipd.



Prerezi načrtovanega poslovno-servisnega objekta s servisno delavnico in poslovnimi prostori – idejna zasnova

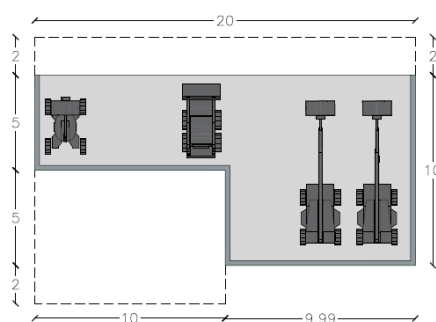


GROUND FLOOR
Pritličje

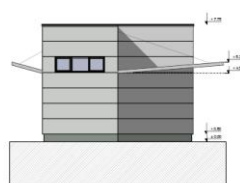


FIRST FLOOR
Prvo nadstropje

Tloris pritličja in prve etaže načrtovanega poslovno-servisnega objekta s servisno delavnico in poslovnimi prostori – idejna zasnova



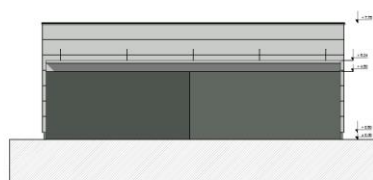
GROUND FLOOR
Pritličje



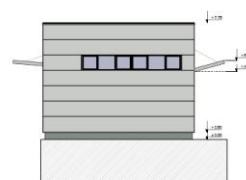
SOUTH-WEST ELAVATION
Jugo-zahodna fasada



SOUTH-EAST ELAVATION
Jugo-vzhodna fasada



NORTH-WEST ELAVATION
Severo-zahodna fasada



NORTH-EAST ELAVATION
Severo-vzhodna fasada

Tloris in prerezi pralnice ter polnilnice v sklopu načrtovanega poslovno-servisnega objekta – idejna zasnova

Dostop do načrtovanega poslovno-servisnega objekta ter območja CS OPN je načrtovan z lokalne krajevne ceste LK 113391 (Industrijska cesta) preko internega prometnega omrežja ob obstoječih objektih.



Dostop do območja CS OPN z Industrijske ceste ob obstoječih objektih (Google Maps)

Zunanje površine v klopeu objekta C, **načrtovane na območju CS OPN:**

Za obratovanje načrtovanega objekta in nemoteno opravljanje dejavnosti je ob objektu potrebno zagotoviti zunanje spremljajoče ureditve. Gre za parkirne in manipulativne površine ter skladiščne površine za zunanje skladiščenje gradbene mehanizacije, predvsem dvigalne mehanizacije pretežno na (baterijski) električni pogon. Zunanje površine so predvidene na območju CS OPN.



Prostorski pogled na načrtovan poslovno-servisni objekt s pripadajočimi zunanjimi ureditvami (manipulativne površine, prostor za zunanje skladiščenje, parkirna mesta) – idejna zasnova

3.2 PRIKAZ PREDLAGANE SPREMEMBE NAMENSKE RABE

CS OPN se nahaja na območju z EUP GR 272, nanaša pa se na območje EUP GR 92.

CS OPN se nanašajo na:

- širitev stavbnega zemljišča, v velikosti 4960 m², s spremembo namenske rabe iz območja zelenih površin - parki (ZP) v območja proizvodnih dejavnosti - gospodarske cone (IG);
- spremembo oziroma povečanje območja enote urejanja prostora GR 92 in posledično zmanjšanje enote urejanja prostora GR 272;
- morebitna dopolnitev prostorskih izvedbenih pogojev za enoto urejanja prostora GR 92 glede na nova programska izhodišča območja.



Namenska raba po OPN s prikazom območja pobude (Piso)



Predlog spremenjene namenske rabe

4 OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA VELJAVNIH PREDPISOV, NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV

4.1 Skladnost z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US in 75/25 - ZUreP-3)

Pri načrtovanju prostorskih ureditev v sklopu priprave CS OPN se upoštevajo pravila urejanja prostora, ki so opredeljena z ZUreP-3. V nadaljevanju je utemeljeno upoštevanje vsebine, ki je bistvena glede na predmet sprememb, obseg predvidenih ureditev in namensko rabo.

2. člen (namen, cilji in instrumenti urejanja prostora)

(1) Namen urejanja prostora je doseganje trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, tako da se kot cilji urejanja prostora, ki so v javnem interesu:

- zagotavljajo priprava, sprejem in izvajanje prostorskih aktov;
- varuje prostor kot omejena naravna dobrina;
- omogočajo kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje;
- zagotavlja racionalna raba prostora ter ohranjajo prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;
- zagotavljajo prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;
- ustvarjajo in ohranjajo prepoznavne značilnosti in kulturno identiteto v prostoru
- ...
- omogoča ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske javne infrastrukture in javni površini;
- ...

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovane ureditve s CS OPN upoštevajo navedene cilje, saj se je za njihovo izvedbo pristopilo k pripravi prostorskega akta. S širitvijo gospodarske dejavnosti ob že obstoječih stavbnih zemljiščih na mestu razvrednotenega prostora, ki v naravi nima več funkcije zelenih površin, se zagotavlja racionalnejša raba prostora in preprečuje razpršenost gospodarskih dejavnosti na drugih lokacijah. Območje ima preko internega omrežja dostop do GJL in javne ceste Zaradi lege na pozidanem območju načrtovane ureditve ne zmanjšujejo prepoznavnih značilnosti prostora in krajinske pestrosti.

6. člen (načelo trajnostnega prostorskega razvoja)

(1) Z urejanjem prostora se spodbuja trajnostni prostorski razvoj, ki ob upoštevanju ciljev urejanja prostora in na podlagi spremljanja stanja prostorskega razvoja omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, hkrati pa ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij. Trajnostni prostorski razvoj se v procesih prostorskega načrtovanja dosega z usklajevanjem družbenih, gospodarskih in okoljskih vidikov razvoja s prostorskimi potenciali območij.

(2) S trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavljajo kakovost življenja, pravična, racionalna in učinkovita raba prostorskih potencialov, zemljišč in objektov, dostopnost storitev družbenega in gospodarskega pomena ter usklajena in dopolnjujoča razmestitev dejavnosti v prostoru.

(3) Trajnostni prostorski razvoj se zagotavlja s preverjanjem potrebnosti prostorskih ureditev in ustreznosti prostorskih potencialov, tehtanjem ustreznosti in vrednotenjem vplivov prostorskih ureditev tako, da se izbere možnost, ki na najoptimalnejši način zagotavlja sinergije med družbenimi, gospodarskimi in okoljskimi vidiki.

(4) Pri urejanju prostora se upoštevajo pričakovani vplivi podnebnih sprememb in zagotavlja prilagajanje nanje. Prostorske ureditve se načrtujejo tako, da so odporne na podnebne spremembe odporne, omogočajo blaženje podnebnih sprememb in zmanjševanje njihovih vplivov.

Utemeljitev skladnosti:

Predmetna sprememba namenske rabe izhaja iz vnaprej znane potrebe po zunanjih površinah ob načrtovanem objektu in gre tako za preverjeno potrebo po takšni prostorski ureditvi. Ureditve obenem predstavljajo sinergijo med gospodarskimi učinki (nemoteno delovanje in širitev obstoječe dejavnosti) ter družbenimi in okoljskimi učinki (ureditev in sanacija razvrednotenega prostora, nova delovna mesta). Zunanje površine bodo ozelenjene, kar prispeva k zmanjševanju negativnih vplivov podnebnih sprememb.

8. člen (načelo usmerjanja poselitve)

Usmerjanje poselitve se izvaja z zagotavljanjem racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti, učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture in z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovane rešitve predstavljajo funkcionalno ureditev neurejenega območja ter s tem izboljšujejo prostorske razmere in podobo prostora, krepijo njegovo identiteto ter zmanjšujejo negativne vplive razvrednotenega prostora. Širitev površin gospodarske cone v osrednjem delu gospodarske cone omogoča smotrno izrabo že vzpostavljene gospodarske javne infrastrukture ter omogoča razvoj obstoječih dejavnosti, s čimer se ustvarjajo pogoji za gospodarski razvoj in nova delovna mesta.

21. člen (racionalna raba prostora)

(1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.

(2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost.

(3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

...

Utemeljitev skladnosti:

S CS OPN se racionalna raba dosega z določitvijo nove funkcije in namenske rabe območja, ki v naravi nima več funkcije zelenih površin in katerega stanje ni v skladu z določeno namensko rabo. Zaradi lege v osrednjem delu gospodarske cone gre za dopolnitev k organizirani gradnji, s čimer se izboljša izkoriščenost obstoječega že pozidanega in komunalno opremljenega zemljišča.

22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete:

- celovitost zasnove,
- čitljivost meje naselja,
- skladnost posegov z naselbinsko tipologijo (morfološka, funkcionalna, pomenska ipd.),
- celovitost omrežja odprtih površin (odprtih grajenih in zelenih površin),
- hierarhično strukturiranost naselja, razmerja med sestavnimi deli in celoto,
- izoblikovanost silhuet, vedut, dominant naselja,
- simbolne, vsebinske, upravne in druge značilnosti.

(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;

- *povezanost ekosistemov;*
- *ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;*
- *ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;*
- *usmeritve za ohranjanje in razvoj izjemnih krajin;*
- *potrebnost sanacije razvrednotenih območij;*
- *varstvo kulturne dediščine in ustvarjanje kulturne identitete prostora;*
- *varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov.*

Utemeljitev skladnosti:

S CS OPN bo omogočeno urejanje razvrednotenega območja. Zasnova zunanjih ureditev in poslovno-servisnega objekta, ki sledi obstoječi tipologiji in morfologiji, bo prispevala k funkcionalni in prostorski urejenosti gospodarske cone. Z načrtovanimi ureditvami se bo oblikovala čitljiva / urejena meja gospodarske cone, z deležem zelenih površin pa se zagotovi razmerje med pozidanimi in odprtimi površinami. Ureditve se nahajajo sredi pozidanega območja in tako ne vplivajo na krajino.

125.a člen (ciljna sprememba OPN)

(1) *Ciljna sprememba OPN je sprememba OPN, ki se lahko izvede, če gre za manjšo spremembo izvedbene regulacije prostora, določene v OPN.*

(2) *S ciljno spremembo OPN se spremeni izvedbena regulacija prostora na območju, ki ni večje od 5000 m² in hkrati ne presega 30 odstotkov površine obstoječega naselja, ne glede na število izvedenih ciljnih sprememb OPN v tem naselju. V obseg območja se ne šteje območje na katerem se načrtuje izvedba omilitvenih ukrepov zaradi načrtovane nove izvedbene regulacije prostora.*

(3) *Ciljna sprememba OPN se izvede, če:*

- *gre za razširitev obstoječe prostorske ureditve, je z njo neposredno fizično povezana in gre za funkcionalno zaokrožitev območja,*
- *je to skladno s cilji prostorskega razvoja občine in občinskim, regionalnim ali državnim razvojnim programom,*
- *je to skladno z urbanistično ali krajinsko zasnovo, če je ta na območju ciljne spremembe OPN izdelana.*

(4) *Ne glede na drugi odstavek tega člena in prvo alinejo prejšnjega odstavka se s ciljno spremembo OPN lahko načrtuje tudi gospodarska javna infrastruktura.*

(5) *Ciljna sprememba OPN je dopustna na območjih veljavnih pravnih režimov in varstvenih usmeritev, če ne povzroči večjih tveganj na zavarovanih in varovanih območjih. Na območju, na katerem iz strateške karte hrupa izhaja, da raven hrupa v okolju presega mejne vrednosti kazalcev hrupa za II. stopnjo varstva pred hrupom ni dovoljeno načrtovati stavb, namenjenih bivanju.*

(6) *Ne glede na 3.c člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE) se v postopku priprave ciljne spremembe OPN območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč in drugih kmetijskih zemljišč ne določa.*

(7) *Ne glede na prvi odstavek 117. člena tega zakona se v postopku priprave ciljne spremembe OPN poselitvenih območij ne določa.*

(8) *Za postopek priprave ciljne spremembe OPN se uporabljajo določbe 118. do 124. člena tega zakona.*

(9) *Župan ne sme sprejeti sklepa o pripravi ciljne spremembe OPN, če že poteka postopek priprave ciljne spremembe OPN.*

Utemeljitev skladnosti:

CS OPN se vodi skladno z določili in pogoji za izvedbo ciljne spremembe OPN. Z načrtovanimi rešitvami gre namreč za manjšo spremembo izvedbene regulacije prostora, določene v OPN. Območje CS OPN, kamor je predvidena širitev površin sosednje namenske rabe IG - gospodarske cone, obsega površino okoli 4.960 m².

Območje CS OPN se stika z zemljišči gospodarske cone, kjer so umeščeni proizvodni, poslovni in skladiščni objekti s pripadajočimi manipulativnimi, skladiščnimi in parkirnimi površinami. Pripadajoče zunanje ureditve bodo neposredno fizično povezane z načrtovanim objektom, ki je zasnovan kot funkcionalno in prostorsko nadaljevanje dejavnosti v dveh sosednjih obstoječih objektih na vzhodni strani. Z novimi ureditvami bo tako razširjena obstoječa prostorska ureditev, območje gospodarske cone pa funkcionalno zaokroženo.

Načrtovane ureditve so skladne s cilji prostorskega razvoja občine, opredeljenimi v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu občine Grosuplje. Prav tako so načrtovane ureditve skladne z Urbanističnim načrtom Grosuplje. Skladnost z obema prostorskima aktoma je podrobneje utemeljena v poglavju 4.5 Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje v nadaljevanju.

4.2 Skladnost z Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Uradni list RS, št. 72/23)

5.1.4 Prednostna območja za gospodarski razvoj

(1) Pri razvoju gospodarskih con, ki lahko vključujejo logistične centre, se presojajo prostorska merila – poleg družbeno-gospodarskih razmer, zagotovljenega kapitala, znanja na področju visoke tehnologije ter usposobljenosti delovne sile v gravitacijskem območju se upoštevajo tudi prostorska merila (vloga središča v urbanem sistemu, razpoložljivost stanovanj in dostop s trajnostno mobilnostjo do lokacij gospodarskih con; optimalna povezava s prometnim in energetskim infrastrukturnim omrežjem – prednostno z železnico ter z drugo gospodarsko javno infrastrukturo; možnosti dostopa do infrastrukture elektronskih komunikacij; oddaljenost in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov in vozlišč; prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti prostora in okolja, podnebnih sprememb ter naravne in kulturne krajine ter možnosti prenove obstoječih razvrednotenih zemljišč).

(2) Gospodarske cone, ki lahko vključujejo logistične centre, se umeščajo ob vozliščnih lokacijah tako, da so dobro povezane z javnim potniškim prometom z vseh območij regije in sosednjih regij – pri izbiri lokacije se preverijo možnosti prenove in sanacije opuščenih in razvrednotenih območij. Območja za gospodarski razvoj morajo v čim večji meri kot celota in posamezni deli izkazovati okoljsko trajnost, to je snovno, energetsko in prostorsko učinkovitost, ter morajo delovati po načelu industrijskih simbioz in imeti primeren delež zelenih površin kot element dobrih delovnih pogojev, prilagajanja na podnebne spremembe in blaženja vidnih ali okoljskih vplivov (na primer hrupa). Območja nekdanje industrije, ki izpolnjujejo prostorske, okoljske, infrastrukturne in druge pogoje sodobnih proizvodnih parkov, se dolgoročno ohranjajo in posodablajo za gospodarski namen. Za območja gospodarskih dejavnosti ali cone, v katere se vlagajo javna sredstva, se razvije enotni model načrtovanja in upravljanja, po katerem zemljišča ostanejo v javni lasti (podjetje pa na primer pridobi stavbno pravico) tudi po zaprtju ali prodaji podjetja. S tem se uravnoteži povpraševanje po novih stavbnih zemljiščih.

(3) Prednostna območja za zgostitev gospodarskih, proizvodnih ali drugih poslovnih dejavnosti se določajo v okviru širših mestnih območij v središčih prve ali druge ravni – izjemoma tudi v središčih tretje in četrte ravni, ki že imajo večja sklenjena industrijska ali proizvodna območja (20 ha). Prednostna območja za gospodarski razvoj se prednostno poiščejo v okviru notranjega razvoja urbanih naselij, zlasti v okviru prestrukturiranja prenove in zgoščanja razvrednotenih območij ali površin obstoječih gospodarskih in poslovnih con. Območja za gospodarske dejavnosti, pri katerih je pomembna racionalna transportna oddaljenost med surovinsko bazo in uporabniki, kot je pri predelavi lesa ali mineralnih surovin, se lahko poiščejo tudi v središčih četrte ravni ali v drugih naseljih, pomembnih za regijo, če se prednostno zagotovi prevoz po železnici.

(4) Prednostna območja za gospodarski razvoj se določajo v okviru regionalnih prostorskih planov v skladu z usmeritvami strategije.

Utemeljitev skladnosti:

Sprememba namenske rabe na območju CS OPN, ki meji na gospodarsko cono, je v skladu z usmeritvami ReSPRS50 za gospodarski razvoj, ki dajejo prednost razvoju gospodarskih con ob že vzpostavljeni infrastrukturi in prometni mreži. Gre za zgostitev gospodarskih, proizvodnih in poslovnih dejavnosti v Grosupljem, ki velja za širše mestno območje središča prve ravni (Ljubljane). Del načrtovanih rešitev (poslovno-servisni objekt) obsega površine obstoječe gospodarske cone, s čimer rešitve temeljijo na zgoščevanju obstoječih stavbnih površin, kar je skladno z usmeritvami glede razvoja notranjega razvoja in izkoriščanja razvrednotenih območij.

4.3 Skladnost s Splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve (35001-14/2013/1)

2.4.3.3. Proizvodne dejavnosti

Za načrtovanje proizvodnih dejavnosti je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- *v urbanih naseljih se omogoča zadostno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za industrijo, proizvodno obrt in druge oblike podjetništva;*
- *zagotavlja se pogoje za razvoj sodobno opremljenih gospodarskih con in tehnoloških parkov na lokalni ravni v tistih lokalnih središčih, ki ustrezajo predpisanim prostorskim kriterijem in sicer: optimalno povezavo s prometnim in energetskim omrežjem ter z drugo infrastrukturno opremljenostjo, bližino in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov, velikost naselij, njihovo vlogo v urbanem sistemu in dostopnost do predvidenih lokacij gospodarskih con;*
- *v okviru regionalnih območij se razvija vsaj eno gospodarsko cono za zagotovitev dolgoročnih potreb regionalnega gospodarstva. Zaradi zagotovitve gospodarske konkurenčnosti in delovnih mest se v središčih nacionalnega pomena razvija vsaj eno večjo mednarodno konkurenčno industrijsko cono in vsaj eno podjetniško cono malega gospodarstva. V teh mestih se, v skladu z usmeritvami za urejanje naselij in skladno z zagotavljanjem optimalne in racionalne dostopnosti, zagotavlja pogoje za razvoj večjih proizvodnih obratov in visoko razvitih storitvenih dejavnosti;*
- *spodbuja se povezovanje občin v posamezni regiji k skupnemu vzpostavljanju večjih gospodarskih con, ki večajo konkurenčnost slovenskega gospodarstva;*
- *gospodarske cone se v naselju umeščajo ob prometno vozliščnih lokacijah tako, da so dobro povezane z železniškim in cestnim omrežjem, ki omogoča javni prevoz na delo z vseh območij regije in sosednjih regij.*
- *za načrtovanje gospodarskih con se izkoristi bližino obstoječe infrastrukture, kot so pristanišče, letališče ter razpoložljivost električne energije večjih kapacitet in moči. Pri izbiri lokacije se preveri možnosti prenove in sanacije opuščenih industrijskih, komunalnih, prometnih in podobnih območij. Območja nekdanje industrije, ki izpolnjujejo prostorske, okoljske, infrastrukturne in druge pogoje sodobnih proizvodnih parkov, se ponovno usposobi za proizvodne namene;*
- *razmestitev proizvodnih dejavnosti ne sme poslabšati bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici in ne sme zmanjševati dostopnosti do drugih območij.*

Utemeljitev skladnosti:

Območje CS OPN leži ob obstoječi gospodarski coni z že vzpostavljeno prometno, energetsko in komunalno infrastrukturo. Ureditve predstavljajo zaokrožitev gospodarske cone in tako ne poslabšujejo bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici niti ne zmanjšujejo dostopnosti do drugih območij.

4.3 Skladnost z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)

(1) Pri načrtovanju poselitve je treba:

1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:

- nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture,
- razvijati prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja, zlasti z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ali z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik, kadar v obstoječih ni mogoče prepoznati kakovostne prostorske strukture,
- upoštevati skladno razmerje med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora;

2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora:

- izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
- načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč,
- sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij;

...

9. za smotrno rabo energije:

- z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju,
- z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,
- z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture,
- z energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije,
- z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji.

(2) Pravila za načrtovanje poselitve iz prejšnjega odstavka veljajo za načrtovanje poselitvenih območij in območij namenske rabe.

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovane rešitve sledijo obstoječim naravnim in ustvarjenim danostim v prostoru (smerem in zasnovi obstoječe pozidave, obstoječi parcelni strukturi ipd.). Rešitve izboljšajo izkoriščenost pozidanih zemljišč in že vzpostavljene GJL. Z novimi ureditvami se vzpostavlja urejen videz gospodarske cone ter jasna funkcija prostora, ki je v obstoječem stanju razvrednoten in neurejen.

S CS OPN se posega na območje, ki je z namensko rabo opredeljeno kot zelene površine - ZP. Le-te nimajo več funkcije parkovnih površin, so degradirane in niso v javni lasti. Umestitev novega poslovno-servisnega objekta in posledično zunanjih površin, načrtovanih na območju CS OPN, izhaja tudi iz potreb po zadostnem odmiku od obstoječega objekta. Z odmikom se med drugim zagotavlja ustrezno osončenje delovnih prostorov, ki vpliva na potrebo po ogrevanju in ohlajevanju prostorov ter s tem na smotrno rabo energije.

29. člen (širitev poselitvenih območij)

(1) Širitev poselitvenega območja je dopustna, kadar smotrnega razvoja in skladnosti urbanih kvalitet ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem naselja in ko so že izkoriščene proste površine oziroma lokacije, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe.

(2) Pri načrtovanju območja za širitev naselja je treba upoštevati:

1. tip, položaj in vlogo naselja v omrežju naselij in v odnosu do drugih naselij;
2. predvideni demografski razvoj;

3. socialne razmere, posebnosti posameznih družbenih skupin, ki izhajajo iz specifičnih zgodovinskih in družbenih pogojev, ter družbeno sprejemljivost;
 4. strukturno urejenost prostora;
 5. območja naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in zavarovana območja ter območja kulturne dediščine;
 6. stanje zelenih in drugih odprtih bivalnih površin;
 7. prilagajanje naselja naravnim in krajinskim značilnostim prostora;
 8. razporeditev in organizacijo dejavnosti v naselju;
 9. možnost funkcionalnega in morfološkega zgoščanja ter zaokroževanja razpršene gradnje v neposredni bližini poselitvenega območja pod pogoji iz sedmega odstavka 99. člena te uredbe;
 10. funkcionalno oziroma geografsko povezanost zemljišč z obstoječim naseljem;
 11. možnost sanacije komunalne opremljenosti in vzpostavljanja kvalitetnejšega bivalnega in delovnega okolja v obstoječem delu naselja;
 12. možnost priključitve na prometno in energetska infrastrukturo, infrastrukturo elektronskih komunikacij ter infrastrukturo oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadne in padavinske vode, skladno s programi opremljanja zemljišč;
 13. kakovost zemljišč za gradnjo;
 14. ocene nevarnosti zaradi naravnih in drugih nesreč, ki dopuščajo varno širitev naselij.
- (3) Pri načrtovanju površin za širitev naselja je treba zagotoviti:
1. urbanistične, gospodarne in tehnološke rešitve, ki ustrezajo zahtevam predvidenih prostorskih ureditev;
 2. zadostno zmogljivost infrastrukturnega omrežja in zanj potrebne rezervne površine;
 3. prednostno izrabo zemljišč, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov ter ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna;
 4. prednostno sanacijo degradiranih zemljišč;
 5. primerno opremljenost stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi;
 6. ohranjanje kvalitetnih pogledov na obstoječe naselje in na posamezne vedute in dominante znotraj naselja;
 7. možnost gospodarskega razvoja naselja, lokalne skupnosti ali regije, zlasti s ciljem, da bi se zmanjševale regionalne razlike;
 8. izboljšanje urbanistične urejenosti ter ohranjanje, izboljšanje ali oblikovanje nove prepoznavnosti naselja;
 9. oblikovanje roba naselja in povezave naselja z zaledjem;
 10. zaokroževanje naselja v prostorske enote oziroma v logične funkcionalne celote;
 11. vzpostavljanje zelenega sistema;
 12. varovanje okolja.

Utemeljitev skladnosti:

Širitev površin gospodarske cone izhaja iz potrebe po ureditvi zunanjih manipulativnih, parkirnih in skladiščnih površin ob načrtovanem poslovno-servisnem objektu, ki se umešča na območje z namensko rabo IG. Za opravljanje dejavnosti v objektu, kot so popravilo strojev in naprav, popravilo in vzdrževanje proizvodnih sredstev, montaža industrijskih strojev in naprav, popravilo in vzdrževanje motornih vozil ipd. so zunanje površine nujne, a jih zaradi pomanjkanja prostora ni možno zagotoviti v sklopu gradbene parcele na območju IG.

Na območju CS OPN, kjer je načrtovana širitev:

- ni območij naravnih vrednot, območij kulturne dediščine, vodovarstvenih območij in ni opredeljenih območij razredov poplavne nevarnosti ;
- je možna priključitev na prometno in ostalo GJI;
- kljub opredeljeni namenski rabi ZP-parki v obstoječem stanju ni zelenih površin/vegetacijskega pokrova – ozelenitev je načrtovana v sklopu ureditve zunanjih površin
- je možno prilagajanje naravnim značilnostim
- so zemljišča primerna za gradnjo.

Po spremembi namenske rabe v IG-gospodarske cone in priključitvi območja CS OPN k EUP GR 92 se

območje EUP GR 272 z namensko rabo ZP-parki zmanjša. Območja zelenih površin na preostalem delu EUP GR 272 se ohranjajo, prav tako novonastali ozek pas ob severni in zahodni meji območja CS OPN, ki v prostoru služi kot ravnovesje med pozidanimi in odprtimi površinami.

31. člen (razmeščanje območij namenske rabe)

(3) Območja proizvodnih dejavnosti se lahko razmešča tako, da bodo v največji možni meri izkoriščene prometne, energetske, komunalne in druge prednosti lokacije. Razmestitev območij proizvodnih dejavnosti ne sme poslabševati bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici ter zmanjševati dostopnosti do drugih območij.

Utemeljitev skladnosti:

Novo območje proizvodnih dejavnosti se bo navezovalo na prometno, energetsko in komunalno omrežje obstoječe gospodarske cone. S predmetnimi ureditvami gre za zaokrožitev gospodarske cone in izboljšanje urejenosti prostora, ki v obstoječem stanju nima jasno opredeljene funkcije in ne predstavlja kakovostnega naravnega okolja. Zaradi lege ob robu gospodarske cone ni pričakovati novih negativnih vplivov na okolico, kot so čezmeren hrup, emisije ali povečana prometna obremenitev, saj bodo vplivi primerljivi z že prisotnimi vplivi obstoječih dejavnosti v coni.

33. člen (načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti)

(1) Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti površine za industrijo, površine za objekti za kmetijsko proizvodnjo in površine za proizvodnjo.

(2) V območja površin za industrijo se ne smejo umestiti stanovanja in spremljajoče dejavnosti, primarna kmetijska proizvodnja in dejavnosti, ki ogrožajo varnost ljudi in premoženja.

(3) Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti tudi ustrezno ureditev zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, skladno s potrebami zaposlenih v območju, s sosednjimi območji in celovito zasnovo zelenih površin naselja. Na stiku območij proizvodnih dejavnosti in območij stanovanj se zagotovijo ustrezni odmiki in zeleni pasovi.

(4) Merili za načrtovanje gospodarske cone kot večjega območja proizvodnih dejavnosti, ki ima vpliv na razvoj funkcijske regije, sta:

- utemeljenost v strateških prostorskih in gospodarskih predpisih na državnem, regionalnem in lokalnem nivoju;
- primernost lokacije.

(5) Primernost lokacije za gospodarsko cono se ugotavlja na podlagi naslednjih kriterijev:

- gravitacijsko zaledje gospodarske cone državnega oziroma regionalnega pomena;
- ustrezna prometna dostopnost oziroma povezava;
- možnost racionalnega infrastrukturnega opremljanja;
- navezava na obstoječe raziskovalne ustanove, univerzo, tehnološki park in druga razvojna jedra;
- prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti naravne in kulturne krajine, v katero se načrtovana gospodarska cona umešča;
- prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz lastnosti tal in podtalja;
- oddaljenost od že obstoječih gospodarskih con in prometnih terminalov;
- gradbenotehnična ustreznost in izvedljivost;
- stanovanjske razmere v okolici in trg delovne sile.

(6) V območja proizvodnih dejavnosti se lahko kot dopolnilne dejavnosti umestijo zlasti prometni terminali, trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine, komunalne dejavnosti in distribucija energije.

(7) Pri izbiri primerne lokacije za gospodarsko cono naj znaša velikost razpoložljivega območja minimalno 60 ha (lahko tudi več fizično oziroma funkcionalno povezanih gospodarskih con, od katerih je vsaka velika vsaj 30 ha) in naj omogoča širitev cone na dodatne površine.

Utemeljitev skladnosti:

Območje CS OPN, kjer je predvidena sprememba podrobnejše namenske rabe v IG – gospodarske cone, meji na gospodarsko cono (PNRP IG), ki je bila v prostor umeščena skladno s strategijami

prostorskih dokumentov na državni, regionalni in lokalni ravni ter izpolnjuje pogoje primerne lokacije za gospodarsko cono.

4.5 Skladnost z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 8/13, 59/15, 47/19, 39/23, 47/25)

4.5.1. Strateški del

8. člen (cilji prostorskega razvoja občine)

Strateški cilji prostorskega razvoja občine Grosuplje so:

a) Uravnotežen razvoj urbanega sistema in kvalitetno bivanje, kar se zagotavlja z ustreznimi prostorskimi možnostmi za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti v naseljih glede na njihov pomen v omrežju naselij, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z gospodarsko javno infrastrukturo;

...

e) Izboljšanje dostopnosti z javnim potniškim prometom in prometne opremljenosti naselij, gospodarskih con in turističnih območij, kar se zagotavlja z izgradnjo novih in prenovami obstoječih prometnic - cest, železniške proge, poti, kolesarskih poti, z zagotavljanjem ustreznih prometnih ureditev v naseljih za povečanje prometne varnosti in za potrebe javnega potniškega prometa;

f) Izboljšanje energetske ter komunalne opremljenosti naselij, gospodarskih con in turističnih območij, kar se zagotavlja s postopnim opremljanjem s prioriteta in faznostjo glede na njihovo vlogo in pomen v omrežju naselij – dograditev in povezovanje javnega vodovoda, izgradnja kanalizacijskih omrežij s čistilnimi napravami, izgradnja plinovodnega omrežja, dograditev vročevodnega omrežja, izboljšava elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja.

g) Varčna in smotrna raba prostora ter skrb za okolje, kar se zagotavlja z umeščanjem dejavnosti v prostor na način, da se izkoristi potencialne prostora za razvoj dejavnosti in da se upošteva čim manjšo ranljivost okolja;

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovane ureditve, s katerimi se zagotavlja razvoj gospodarskih dejavnosti, sledijo cilju po uravnoteženem razvoju urbanega sistema. Gospodarska cona z območjem CS OPN je učinkovito prometno opremljena in dostopna z javnim potniškim prometom. Železniška postaja Grosuplje je preko podhoda dostopna v približno 5 minutah hoje. Omejena razširitev območja proizvodnih dejavnosti na površine, ki v naravi nimajo jasno opredeljene funkcije, so brez rastlinskega pokrova in ne predstavljajo ekološko ali krajinsko vrednega prostora, ne povzročajo pomembnih vplivov na okolje in krajino. Poseg je umeščen ob rob obstoječe gospodarske cone, kar omogoča učinkovito izrabo prometne in ostale GJI ter tako preprečuje pritisk na nova nepozidana območja.

9. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti)

(1) Občina Grosuplje (v nadaljevanju: občina) bo nadaljnji prostorski razvoj gradila na usklajenih pristopih ohranjanja in varovanja obstoječih kakovosti, prenove in revitalizacije opuščenih in razvrednotenih območij ter krepitev nezadostno razvitih funkcij in kakovosti, vse ob dejavnem sodelovanju nosilcev urejanja prostora in povezanih resorjev.

(2) Občina bo spodbujala policentrični razvoj, pri čemer bo imelo Grosuplje kot občinsko središče poudarjeno vlogo nosilca centralnih funkcij, družbenih in gospodarskih dejavnosti ter stanovanj ...

(3) Prostorske možnosti za razvoj gospodarskih dejavnosti bo občina zagotavljala na območjih, kjer glede na prostorske potencialne in omejitve obstajajo prostorske možnosti za njihov razvoj, vključno s prometno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ali možnostjo za komunalno opremljanje (predvsem v Grosupljem, ŠmarjuSap, Malem Vrhu pri Šmarju, Cikavi). Pri umeščanju in razvoju gospodarskih

dejavnosti bo občina upoštevala združljivost proizvodnje z drugimi dejavnostmi in rabami prostora.

Utemeljitev skladnosti:

S CS OPN je predvideno razširitev območja proizvodnih dejavnosti na površine, ki v naravi nimajo jasno opredeljene funkcije, so neurejene in brez rastlinskega pokrova. Z novo rabo se izboljša stanje prostora in prostorski razvoj gradi z revitalizacijo razvrednotenega območja.

Z zaokrožitvijo gospodarske cone se Grosuplju kot občinskemu središču krepí vloga nosilca gospodarskih dejavnosti. S širitvijo ob obstoječi gospodarski coni se razvoj gospodarskih dejavnosti zagotavlja na območju, kjer glede na prostorske potenciale in omejitve obstajajo prostorske možnosti za njihov razvoj, vključno s prometno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

17. člen (notranji razvoj naselij)

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij in rabe urbanih površin je treba na naslednjih ravneh prostorskega načrtovanja upoštevati naslednje usmeritve:

...

- Dosega se boljše izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo (centralne dejavnosti, gospodarske cone) praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju Grosuplje (Adamičeva cesta, gospodarska cona med Adamičevo in Cesto na Krko, obstoječa gospodarska cona ob železniški progi, gospodarska cona Jug) in Šmarje Sap (center naselja). Spodbuja se spremembe obstoječih neustrezno izkoriščenih objektov. Sanira se degradirana urbana območja: (Grosuplje - gospodarska cona med Adamičevo in Cesto na Krko).

Utemeljitev skladnosti:

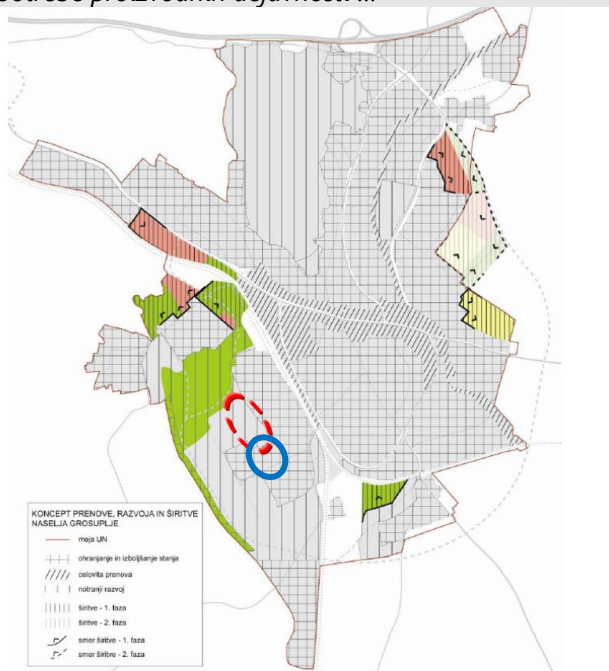
Z zunanjimi ureditvami, načrtovanimi na območju CS OPN, in s poslovno-servisnim objektom se dosega boljše izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih ter neprimerno izkoriščenih zemljišč v obstoječi gospodarski coni ob železniški progi.

61. člen (Urbanistični načrt Grosuplje)

II.8.1.1.1 KONCEPT RAZVOJA, PRENOVE IN ŠIRITVE NASELJA

... Notranji razvoj se nadaljuje v proizvodnih in obrtnih conah, v katerih je dovolj površin za gospodarske dejavnosti ...

... Večji neizkoriščeni območja za širitev gospodarske dejavnosti, sta gospodarska cona Jug in območje na jugovzhodu med pekarno, Grosupeljščico in železniško progo, zato niso predvidene nobene nove širitve za potrebe proizvodnih dejavnosti ...



Okvirno območje EUP GR 272 (črtkano rdeče) in okvirno območje CS OPN (modro)

Utemeljitev skladnosti:

Skladno z usmeritvami UN se z načrtovanim poslovno-servisnim objektom in spremljajočimi zunanjimi ureditvami, načrtovanimi na območju CS OPN, širitev gospodarske dejavnosti na predmetnem območju izvaja kot notranji razvoj in ne predstavlja vzpostavitev gospodarske cone na novih lokacijah.

4.5.2. Izvedbeni del

S CS OPN se predlaga sprememba namenske rabe dela površine z opredeljeno PNRP ZP – parki v IG – gospodarske cone. Območje CS OPN bo vključeno v isto EUP kot sosednja obstoječa gospodarska cona, in sicer EUP GR 92. Tako bodo na območju CS OPN veljala določila za območja proizvodnih dejavnosti ter PPIP za EUP GR 92.

73. člen (dopustni objekti in gradnje)

(1.) Če ta odlok ali drugi zakonski oziroma podzakonski predpisi ne določajo drugače, so na celotnem območju stavbnih zemljišč, upoštevajoč strateški in kartografski del občinskega prostorskega načrta, dopustne gradnje naslednjih vrst objektov in drugih posegov v prostor:

- 6. gradnja objektov osnovne preskrbe - trgovske stavbe (trgovine na drobno z dobrinami vsakdanje rabe, predvsem prehrabnimi blagom, gospodinjskimi potrebščinami, tobačnimi izdelki ter neprehrabnimi izdelki (tekstil, kozmetika, šolske potrebščine, računalniške, telekomunikacijske, avdio in video naprave, izdelki za kulturo šport in zabavo, knjige, časopisi in revije, medicinski in ortopedski pripomočki, farmacevtskimi izdelki, cvetje, rastline in gnojila ipd.);*
- 7. gradnja objektov za vzdrževanje, popravila in prodajo motornih vozil in plovil ter bencinskih servisov;*
- 8. gradnja in ureditev odprtih površin za skladiščne dejavnosti in gradbene ter druge trgovine na debelo;*
- 15. gradnja objektov za storitvene, poslovne in druge dejavnosti (založništvo, računalniško programiranje in svetovanje, finančne in zavarovalniške dejavnosti, poslovanje z nepremičninami, pravne in računovodske dejavnosti, arhitekturno in tehnično projektiranje, frizerska, kozmetična in pedikerska dejavnost, druge strokovne in tehnične dejavnosti);*
- 16. gradnja objektov za drobno gospodarstvo (delavnice, skladišča, proizvodni in poslovni objekti);*
- 17. gradnja proizvodnih objektov;*
- 19. gradnja pomožnih objektov, ki so opredeljeni z veljavnimi področnimi zakonskimi in podzakonskimi predpisi in sicer:*
 - pomožni objekti za lastne potrebe,*
 - ograje in škarpe,*
 - pomožni kmetijsko – gozdarskih objekti,*
 - pomožni začasni objekti za skladiščenje in začasni gostinski vrt;*
- 20. postavitev turističnih oznak, spominskih obeležij, urbane opreme, reklamnih panojev in neprometnih znakov ob upoštevanju veljavnih zakonskih in podzakonskih aktov, ki urejajo to področje;*
- 21. postavitev začasnih objektov za prireditve, v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki urejajo to področje;*
- 22. rekonstrukcije obstoječih objektov, dozidave in nadzidave obstoječih objektov, rušenje obstoječih objektov ter vzdrževalna dela, če je osnovni objekt zgrajen z veljavnim upravnim dovoljenjem ter odstranitev objektov in vzpostavitev dejanskega stanja; na zakonito zgrajenih objektih, ki po namembnosti niso skladni z namensko rabo EUP so dopustna vzdrževalna dela in odstranitev objektov;*
- 23. nadomestna gradnja;*
- 24. spremembe namembnosti v obstoječih objektih, če so v skladu z namensko rabo, velikost*

zemljišča namenjenega gradnji ustreza normativnim pogojem za novo dejavnost in nove dejavnosti ne povzročajo motenj v okolju;

25. urejanje odprtih površin kot so zelenice, parki, sprehajalne poti, otroška igrišča, pešpoti in trgi oziroma ploščadi;

26. gradnja komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih objektov, vodov in naprav komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, objektov in naprav za promet in zveze ter plinovodov in vročevodov, neglede na zahtevnost objekta;

28a. gradnja garažnih hiš;

28b. gradnja parkirišč za tovorna vozila;

30. dela po drugih predpisih, ki določajo ravnanja, s katerimi se spreminja fizični prostor (vodnogospodarske ureditve, sanacije površinskih kopov, degradiranega prostora in drugih posegov, ki negativno vplivajo na prostor);

31. gradnja objektov za obrambo v primeru izrednih razmer ter gradnja objektov za zaščito in reševanje v primeru naravnih in drugih nesreč, neglede na zahtevnost objekta;

32. postavitev objektov in naprav za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki urejajo to področje, neglede na zahtevnost objekta;

...

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovani poslovno-servisni objekt sodi med zgoraj navedene dopustne objekte in gradnje na območju IG.

137. člen (gospodarske cone (IG))

NAMEMBNOST POSEGOV V PROSTOR

Namenska raba na območju

gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim;

(2.) Dopustne vrste gradnje in drugi posegi

Dopušta se uporaba obstoječe gradnje in nove naslednje vrste rabe objektov oziroma drugi posegi:

73. člen – točke: 6, 7, 8, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28a, 28b, 30, 31, 32;

(3.) Dejavnosti

trgovske in posebne storitvene dejavnosti, storitvene in poslovne dejavnosti, proizvodne dejavnosti, dejavnosti drobnega gospodarstva, promet in skladiščenje

VELIKOST IN OBLIKOVANJE

(1.) Dopustna stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo

FI = največ **1,5**

FZ = največ **50%**

DOBP = najmanj **20 %**;

(2.) Višinski gabariti in oblikovanje objektov

objekti za drobno gospodarstvo (delavnice, skladišča, poslovna dejavnost, proizvodni objekt, trgovski objekt):

- Tloris: podolgovat, z razmerjem stranic 1:1,5 do 2 (odstopanja so možna do ±1m po daljši stranici);
- Streha: simetrična dvokapnica v naklonu od 35° do 45°;
- Višina: največ P+1, razen v primeru če podrobna merila in pogoji ne določajo drugače;

trgovski objekti in objekti drugih poslovnih ter storitvenih dejavnosti:

- Tloris: podolgovat, z razmerjem stranic 1:1,5 do 2 (odstopanja so možna do ±1m po daljši stranici);
- Streha: simetrična dvokapnica v naklonu od 35° do 45°;
- Višina: največ K+P+1+M kjer je pritličje pri vhodu največ 20 cm nad terenom, kolenčni zid pa visok največ 30 cm;

prostostoječi pomožni objekti:

objekti morajo imeti podolgovat tloris z razmerjem stranic 1:1,4 do 2 (odstopanja so možna do ±1m po daljši stranici) in simetrično dvokapnico v naklonu od 35° do 45°;

DRUGA MERILA IN POGOJI

Okolico novih objektov je treba zasaditi z avtohtonimi drevesnimi vrstami.

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovane ureditve s CS OPN bodo upoštevale splošne pogoje za gradnjo na IG.

158. člen (posebni prostorsko izvedbeni pogoji po posameznih ureditvenih enotah)

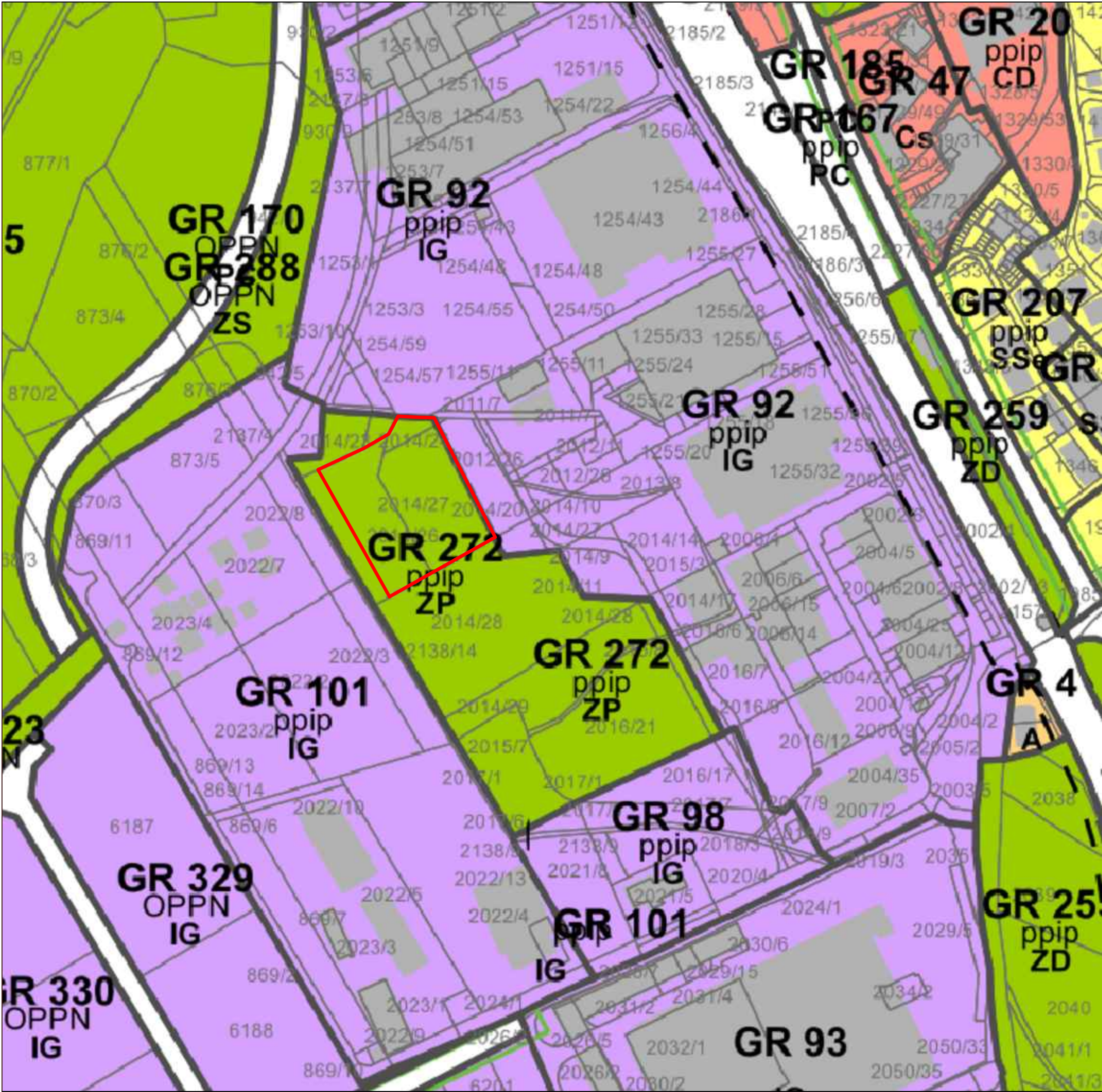
EUP	pnrp	način urejanja	posebni prostorski izvedbeni pogoji
GR 92	IG	OPN	Zemljišče s parc. št. 2014/11 k.o. Grosuplje naselje, je namenjeno izključno za gradnjo gostinskega objekta, ki mora služiti tudi obiskovalcem parka Smrekec. Velikosti objekta je lahko največ 150m ² BTPE, višina objekta največ P+M. Ob objektu se dopušča gradnja otroškega igrišča največ velikosti 50m ² . Obstoječo vegetacijo je potrebno ohranjati v čim večji meri.

Utemeljitev skladnosti:

Določilo je vezano na zemljišče s parc. št. 2014/11, k.o. Grosuplje naselje, ki se ne nahaja na območju CS OPN. Tekom postopka se bodo lahko določila ppip EUP GR 92 za potrebe načrtovane ureditve s CS OPN dopolnila na podlagi usmeritev nosilcev urejanja prostora.

5 GRAFIČNE PRILOGE

1.1 Izsek iz OPN - podrobnejša namenska raba prostora	M 1:2000
1.2 Izsek iz OPN - gospodarska javna infrastruktura	M 1:2000
2 Pregledna situacija na DOF	M 1:2000
3.1 Prikaz spremembe podrobnejše namenske rabe v sklopu CS OPN	M 1:2000
3.2 Prikaz nove podrobnejše namenske rabe prostora	M 1:2000



IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO CS OPN

(Spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Grosuplje - ciljna sprememba na delu enote GR 272 ZP ppip)

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Meja območja enote urejanja prostora

Meja območja enote urejanja prostora znotraj urejanja z DPA

Meja območja urejanja z DPA

Gradbena meja

Regulacijska linija

Meja občine

Območja zelenih površin

Druge urejene zelene površine

Pokopališča

Parki

Površine za oddih, rekreacijo in šport

Območja prometnih površin

Površine cest

Površine železnice

Območja energetske infrastrukture

Območja okoljske infrastrukture

Območja za potrebe obrambe v naselju

Površine razpršene poselitve

Površine razpršene poselitve

Kmetije

Razpršena gradnja, zemljišča pod stavbo

Izven območij stavnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Najboljša kmetijska zemljišča

Druge kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Območja gozdov

Gozd s posebnim namenom

OBMOČJA VODA

Celinske vode

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

Stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte

Stanovanjske površine za večstanovanjske objekte

Površine podeželskega naselja

Vaški rob

Površine počitniških hiš

Območja centralnih dejavnosti

Urbano središče

Vaško središče

Območja centralnih dejavnosti

Območja centralnih dejavnosti s stanovanjskimi površinami

Območja centralnih dejavnosti z obrtnimi in stanovanjskimi dejavnostmi

Območja centralnih dejavnosti z obrtnimi dejavnostmi

Območja proizvodnih dejavnosti

Gospodarske cone

Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

Površine za turizem

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

Območja za potrebe obrambe zunaj naselij

Območje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Varovalni koridor za načrtovani drugi tir železnice

LEGENDA:

OBMOČJE CS OPN

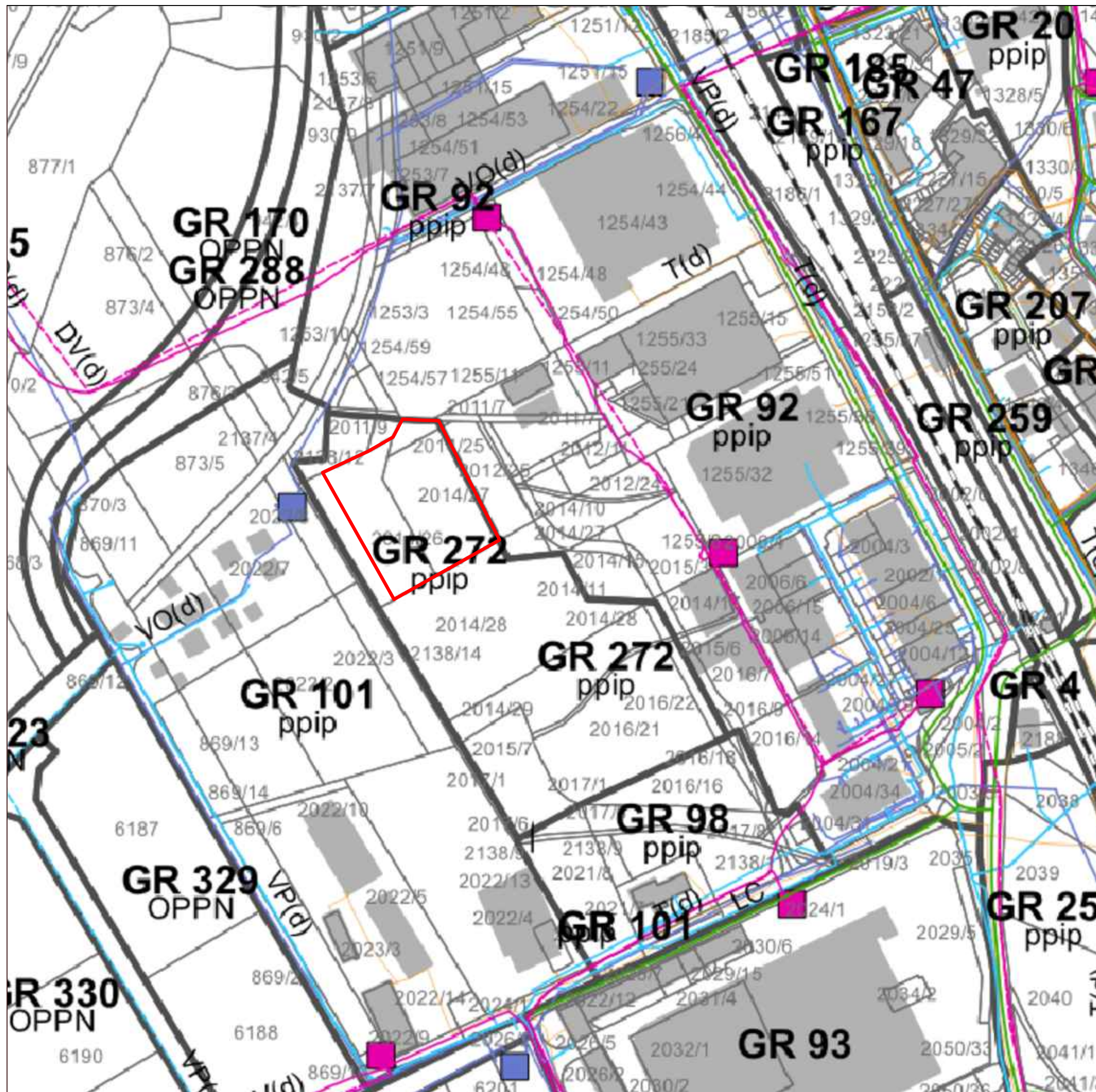
Podloga: OPN Grosuplje

IZSEK IZ OPN - PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA PROSTORA

M 1 : 2000

št. karte: 1.1

topos



IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO CS OPN

(Spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Grosuplje - ciljna sprememba na delu enote GR 272 ZP ppip)

4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Meja območja enote urejanja prostora

Meja občine

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

DC

DP

LC

JP

PZ

Prometna infrastruktura

Avtoceste in hitre ceste s priključki

Ostale državne ceste

Lokalne ceste

Javna pot

Železnice

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

VP (p/d)

VO (p/d)

DV (p/d)

TV (d)

T (d)

VP (p/d)

VO (p/d)

DV (p/d)

TV (d)

T (d)

Komunikacijski vodi in energetski vodi, vodi okoljske infrastrukture ter drugi gradbeno inženirski objekti (p/d= prenosni/distribucijski)

Cevovod za pitno vodo (p/d)

Vodno zajetje

Cevovod za odpadni vodo (d)

Čistilna naprava

Črpalnice

Elektroenergetski vodi (p/d)

Transformatorska postaja

Razdelilno transformatorska postaja

Plinovod (p/d)

Merilno-regulacijska postaja

Cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak (d)

Kotlovnica

Komunikacijski vodi (d)

Bazne postaje

Komunikacijski vodi - centrala

LEGENDA:

OBMOČJE CS OPN

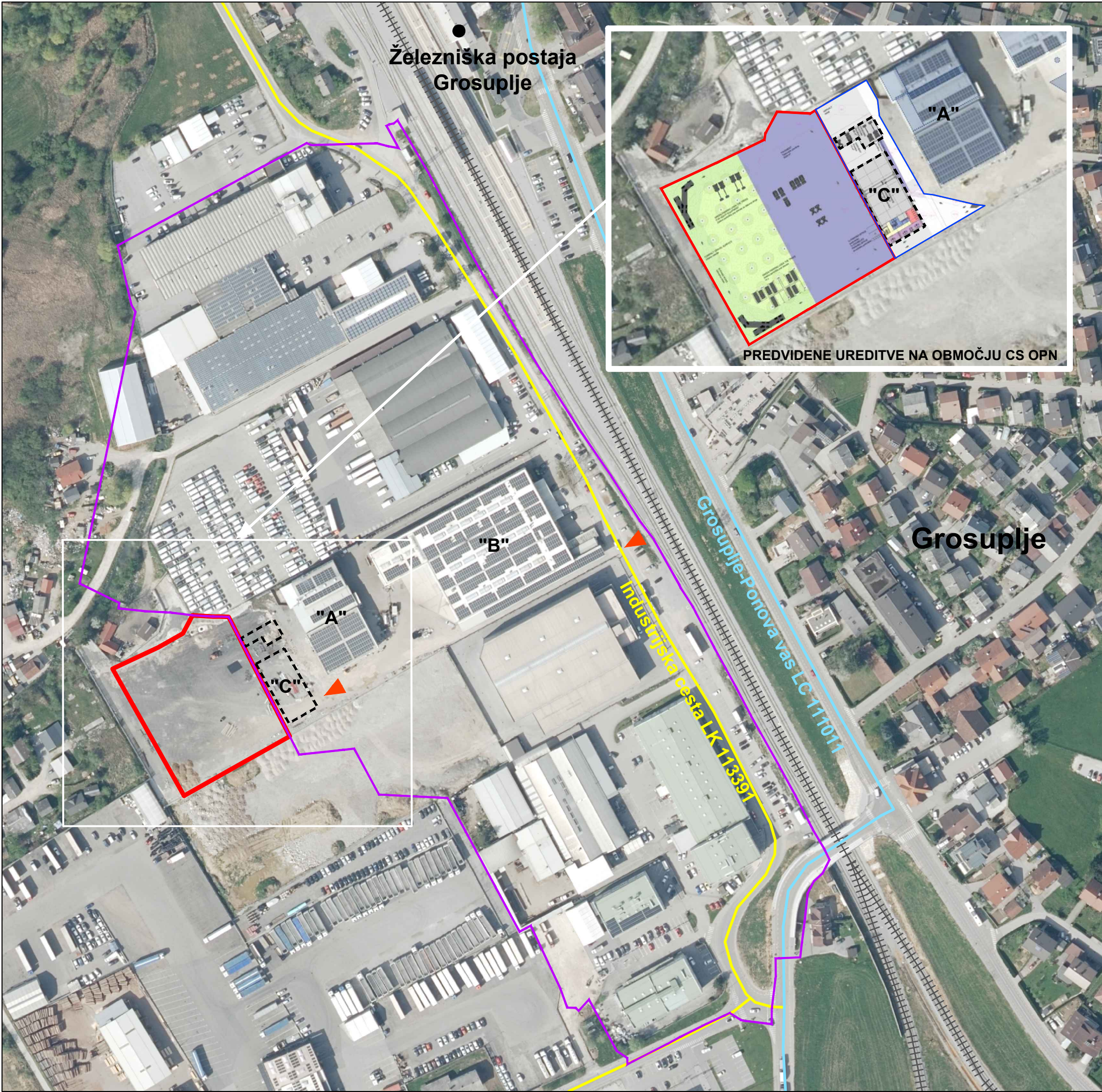
Podloga: OPN Grosuplje

IZSEK IZ OPN - GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

M 1 : 2000

št. karte: 1.2

topos



IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO CS OPN

(Spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Grosuplje - ciljna sprememba na delu enote GR 272 ZP ppip)

PRIKAZ OBMOČJA CS OPN V ŠIRŠEM PROSTORU

LEGENDA:

- OBMOČJE CS OPN (ZUNANJE SPREMLJAJOČE POVRŠINE NAČRTOVANEGA OBJEKTA)
- DOSTOP DO OBMOČJA CS OPN
- OBMOČJE OBSTOJEČE GOSPODARSKE CONE (EUP GR 92)
- NAČRTOVAN POSLOVNO-SERVISNI OBJEKT "C" ZA PODPORO DEJAVNOSTIM OBJEKTOV "A" IN "B"
- GRADBENA PARCELA NAČRTOVANEGA OBJEKTA
- "A", "B" OBSTOJEČA OBJEKTA Z OSNOVNO DEJAVNOSTJO
- INDUSTRIJSKA CESTA
- LOKALNA CESTA GROSUPLJE-PONOVA VAS
- ŽELEZNICA

Podloga: DOF

PREGLEDNA SITUACIJA NA DOF

M 1 : 2000

št. karte: 2

