

*objekt:*  
**Grajeni rastlinjak s pomožnimi skladiščnimi in  
energetskimi objekti**

*vrsta dokumentacije:*

# **Izhodišča**

**za pripravo sprememb in dopolnitev  
Občinskega prostorskega načrta  
občine Ilirska Bistrica**

*pripravljavec*

**OBČINA ILIRSKA BISTRICA**  
Bazoviška cesta 14  
6250 Ilirska Bistrica

*naročnika*

**OBČINA ILIRSKA BISTRICA**  
Bazoviška cesta 14  
6250 Ilirska Bistrica  
in

**CAPITRO svetovanje in posredništvo d.o.o.,**  
Linhartova 18  
3250 Rogaška Slatina

*izdelovalec*

**STUDIO 3 d.o.o. Ajdovščina**  
Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina

*odgovorna oseba izdelovalca*

**Fabčič Viljem, direktor**

*odgovorni prostorski načrtovalec:*

**Fabčič Viljem, univ.dipl.inž.arh., ZAPS A-0050**

*številka dokumenta:*

**789-20**

*datum*

**december 2020**

## **KAZALO**

### **Besedilo izhodišč:**

1. Splošno
2. Namen in potreba po pripravi sdOPN
3. Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti
4. Območje sdOPN
5. Opis ureditev in gradenj predvidenih v pobudi
6. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo
7. Okvirni roki priprave sdOPN

### **Grafični del sdOPN:**

1. 3. Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne in podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev (lista 20 in 33)
2. 4. Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture (listi 19, 20 in 33)

### **Tekstualni del sdOPN:**

1. Odlok o sdOPN

# BESEDILO

## 1. Splošno

---

### Seznam kratic:

OPN	Občinski prostorski načrt občine Ilirska Bistrica
sdOPN	predmetne spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta občine Ilirska Bistrica
GJI	gospodarska javna infrastruktura
NUP	nosilci urejanja prostora
CPVO	celovita presoja vplivov na okolje
OP	okoljsko poročilo
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
PIS	prostorsko informacijski sistem

### Pravne podlage in usmeritve za pripravo izhodišč:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnejšega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2),
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt),
- Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013),
- Občinski prostorski načrt občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št. št. 30/16, 56/17, 47/19 in 82/20).

## 2. Namen in potreba po pripravi sdOPN

---

Namen sdOPN je dopustitev gradnje rastlinjakov s pomožnimi skladiščnimi in energetske objekti na zemljišču parc.št. 171/171 , 171/175, 171/198, 171/221, 171/222, 171/223 in 171/224 k.o. 2510 Koritnice.

Potrebne so spremembe in dopolnitve OPN:

1. sprememba osnovne namenske raba v območje stavbnih zemljišč,
2. sprememba podrobne namenske rabe prostora v Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo (oznaka IK),
3. oddelitev nove enote urejanja prostora (EUP),
4. določitev dopolnilnih prostorskih izvedbenih pogojev (dPIP) za predmetno EUP z dopustitvijo gradnje objektov, ki so:
  - 12510 Industrijske stavbe: samo za predelavo kmetijskih proizvodov, ki se proizvedejo v območju EUP in izdelavo proizvodov, ki se uporabijo v območju EUP,
  - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo za potrebe dejavnosti v območju EUP,
  - 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti: samo za potrebe dejavnosti v območju EUP, dopustno je odvajanje viškov električne energije v elektro energetske omrežje.

### 3. Skladnost pobude z nadrejenimi prostorskimi akti

---

#### **Skladnost z državnimi prostorskimi akti:**

Na območju sdOPN ni veljavnih kakor tudi ne predvidenih državnih prostorskih načrtov.

#### **Skladnost s strateškim delom OPN:**

sdOPN ne spreminja vsebin veljavnega OPN, ki bi vplivale na skladnost z veljavnim strateškim delom OPN.

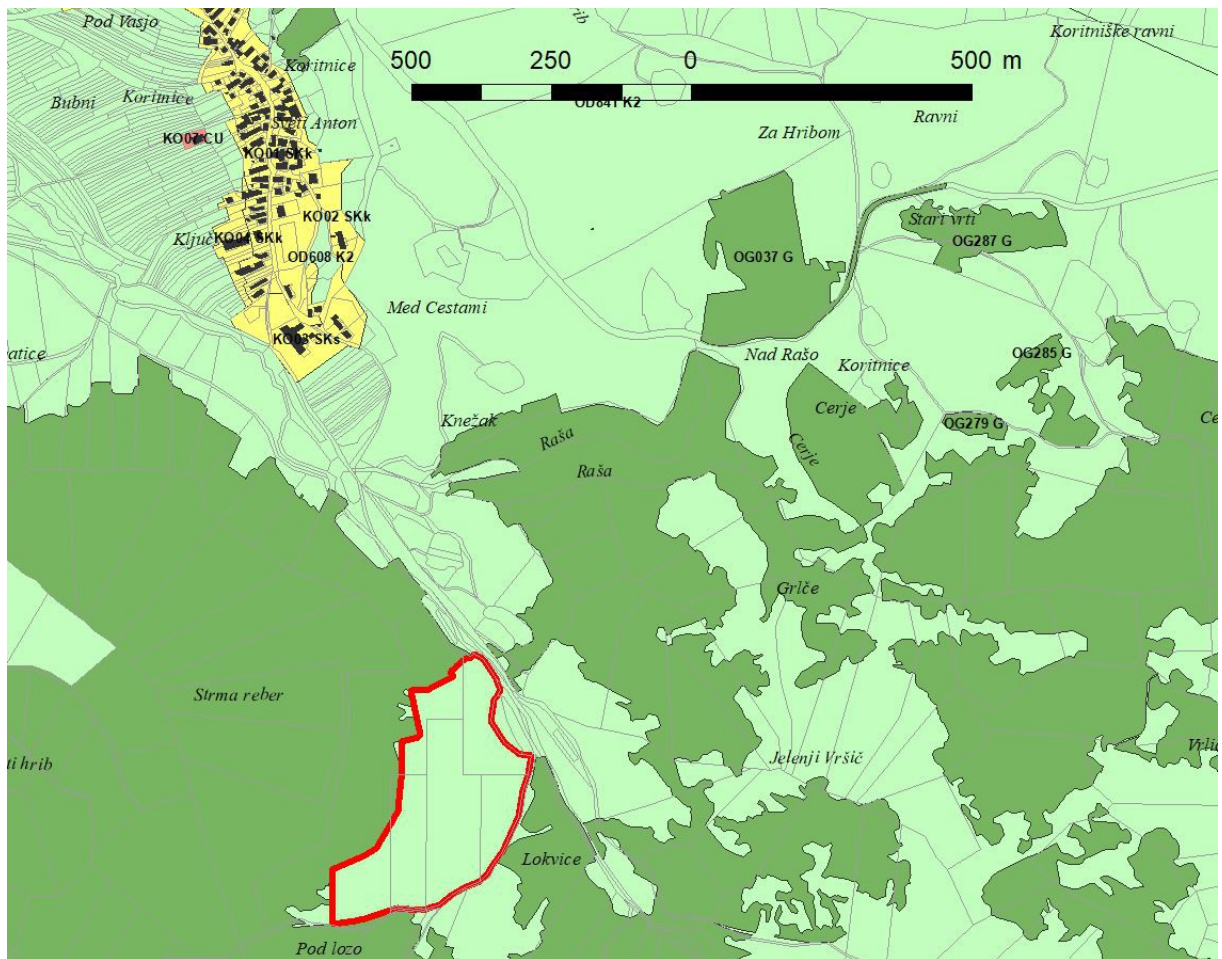
Peti odstavek 6. člena Odloka o OPN določa kot cilj prostorskega razvoja tudi zagotovitev prostorskih pogojev za gospodarski razvoj, vključno s kmetijstvom in turizmom ter za delo v terciarnih in kvartarnih dejavnostih. Namen sdOPN je zagotovitev tovrstnih pogojev v skladu s podano pobudo torej zagotovitev pogojev za gospodarski razvoj na področju kmetijstva.

38. člen Odlok o OPN določa usmeritve za razvoj kmetijstva. Usmerja se k varovanju in ohranjanju zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom. Nameravana gradnja rastlinjakov bi se izvedla na drugih kmetijskih zemljiščih, ki niso primerna za intenzivno kmetijsko pridelavo. Poleg tega se spodbuja preprečevanje zaraščanja kmetijskih zemljišč. Zemljišče nameravane gradnje je v procesu zaraščanja. Z nameravano gradnjo se bo ta proces zaustavil.

#### **Skladnost z izvedbenim delom OPN:**

Namenska raba prostora zemljišča nameravane gradnje je K2 – Druga kmetijska zemljišča. Drugi odstavek 149. člena Odloka o OPN v rubriki *Pogojno dopustne dejavnosti, objekti in drugi posegi v prostor* dopušča gradnjo rastlinjakov na kmetijskih zemljiščih, vendar samo kot proizvod dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, in ni namenjen prebivanju. Nameravana gradnja presega ta kriterij, ker gre za gradnjo rastlinjaka kot grajenega objekta vključno s pripadajočimi objekti, ki se sicer uvrščajo med energetske in skladiščne objekte. Zaradi navedenega nameravana gradnja ni skladna z OPN. Za dopustitev nameravane gradnje so zato potrebne spremembe in dopolnitve OPN.

V delu območja načrtovanih posegov je namenska raba prostora G – Gozdna zemljišča. Drugi odstavek 150. člena Odloka o OPN v rubriki *Pogojno dopustne dejavnosti, objekti in drugi posegi v prostor* določa dopustne objekte v območju gozdov. Nameravane gradnje ni med navedenimi dopustnimi objekti. Zaradi navedenega nameravana gradnja ni skladna z OPN. Za dopustitev nameravane gradnje so zato potrebne spremembe in dopolnitve OPN.

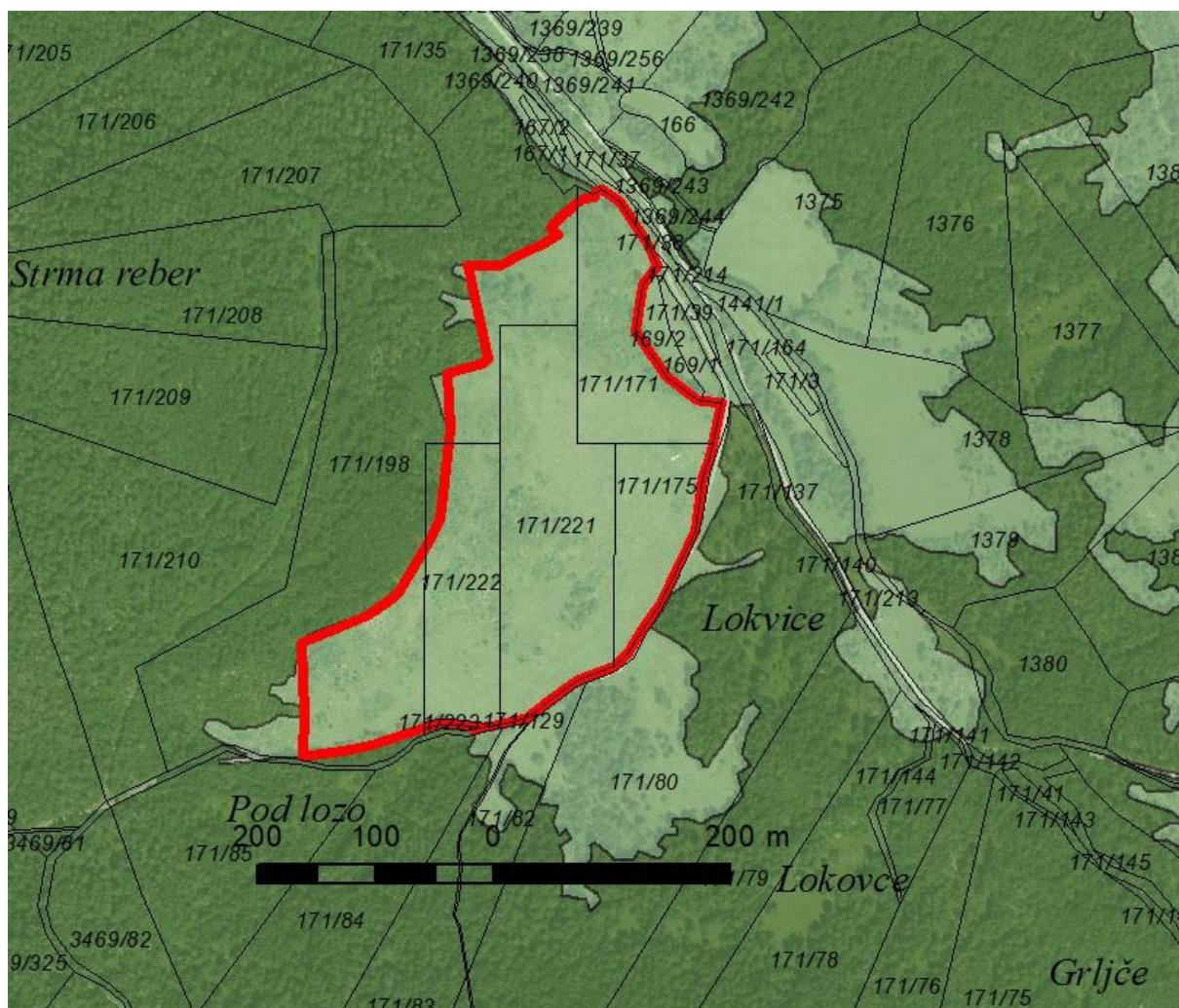


Izsek iz OPN (3. Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev): območje sprememb je obkroženo rdeče



#### 4. Območje sdOPN

Območje sdOPN obsega zemljišče celih oziroma delov parc.št. 171/171 , 171/175, 171/198, 171/221, 171/222, 171/223 in 171/224 k.o. 2510 Koritnice. Površina območja znaša 8,7 ha.



## 5. Opis ureditev in gradenj, predvidenih v pobudi

---

Predmet gradnje, ki bi se dopustila s sdOPN je grajeni rastlinjak s pomožnim skladiščnimi in energetske objekti.

Opisi ureditev in predvidenih gradenj so povzeti po zasnovi iz dokumentacije, ki jo je izdelala družba HGB d.o.o., Razlagova ulica 7, 3000 Celje, št. projekta 0207/2016, datum maj 2018; naziv objekta: Grajeni rastlinjak s pomožnimi in energetske objekti. Navedene vsebine opisujejo predvidene posege in ne predstavljajo dokončne ureditve.

### V območju se zgradijo stavbe:

- rastlinjaki,
- objekt za pripravo lesne biomase,
- skladiščni objekt z zalogovnikom,
- proizvodni objekt za proizvodnjo humusa za lončnice
- objekt za kogeneracijo toplotne in električne energije.

### Ostali objekti:

- parkirne površine,
- utrjene zunanje manipulativne površine,
- oporni zidovi.

### Infrastrukturni objekti:

- cestni priključki na javno cesto (gozdna cesta št. odseka 142022) na treh mestih,
- elektroenergetski priključek s transformatorsko postajo,
- kanalizacija odpadnih padavinskih voda s ponikanjem,
- kanalizacija odpadnih fekalnih voda z malo biološko čistilno napravo.

### Podrobnejši opis načrtovanih ureditev:

Vzdolž vzhodnega roba območja poteka javna cesta (gozdna cesta št. odseka 142022). Območje se nanjo priključuje s tremi dovozi do manipulativnih površin.

a) Severni dovoz vodi do manipulativne površine, kjer se nahaja objekt z napravami za kogeneracijo na lesno biomaso in skladiščni objekt za lesno biomaso ter priročno skladišče. V objektu kogeneracije se s pirolizo lesne biomase proizvaja 3,0 MW toplotne energije in 2 MW električne energije. Toplotna energija se delno uporablja za ogrevanje rastlinjakov izven poletne sezone, delno se toplota porablja za sušenje lesne biomase. Električna energija se uporabi za osvetlitev rastlinjakov, viški se odvajajo v elektroenergetsko omrežje. Objekt skladišča lesne biomase je povezan z objektom kogeneracije s transportnim trakom. V objektu je tedenski zalogovnik za potrebe kogeneracije, sušilnica in priročno skladišče. V objektu se nahajajo servisni prostori (pisarna, garderoba, wc). Objekt kogeneracije ima tlorisne izmere 25,90 x 28,80 m, višina objekta je 11,30 m, skupne neto površine 695,50 m<sup>2</sup>, objekt skladišča lesne biomase 20,50 x 32,62 m in višine 9,00 m, skupne neto površine 618,69 m<sup>2</sup>. Objekta sta jeklene skeletne gradnje na temeljni plošči, obdana z izolativnimi paneli – razen odprtega dela zalogovnikov, ki so betonski.

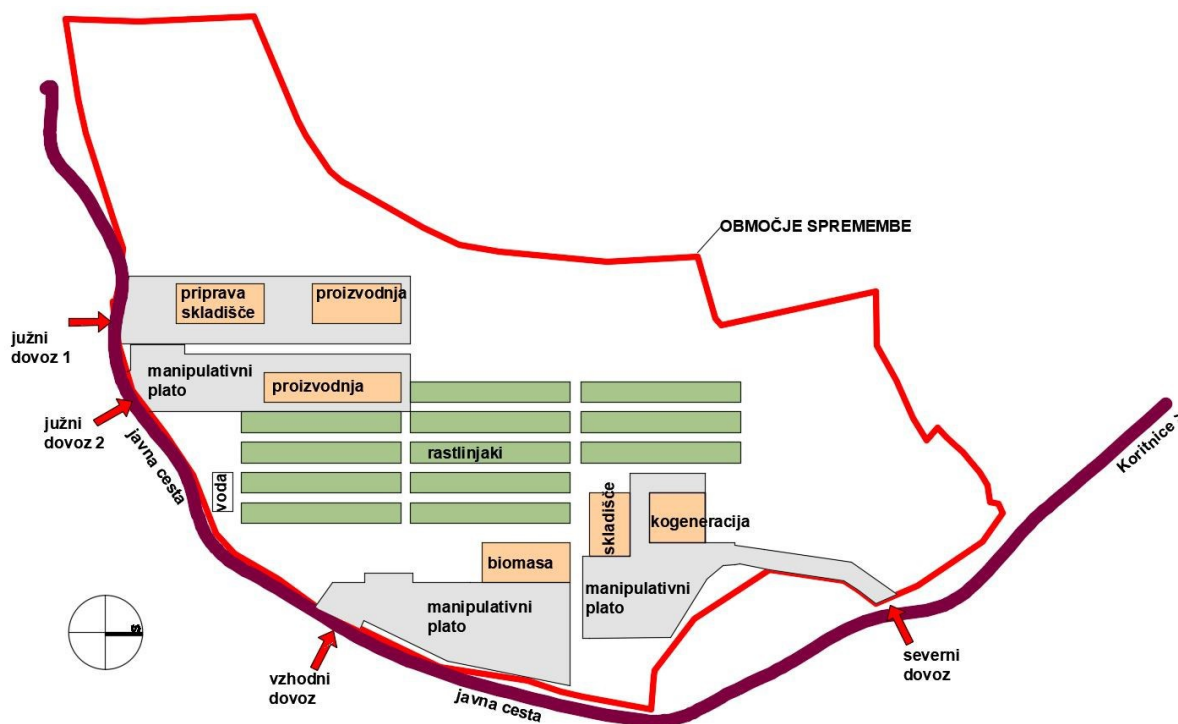
b) Vzhodni dovoz vodi do manipulativne površine, kjer se nahaja objekt za pripravo lesne biomase. Tu se lesni sekanci predelajo in pripravijo na sušenje. V objektu se nahajajo servisni prostori (pisarna, garderoba, wc).

Objekt v dveh fazah ima skupne tlorisne izmere 45,50 x 20,50 m, skupne neto površine 911,09 m<sup>2</sup>, vsaka od faz obsega polovico objekta. Višina objekta je 9,00 m. Objekt je jeklene skeletne gradnje na temeljni plošči, obdan z izolativnimi paneli.

c) Južni dovoz vodi do manipulativne površine, kjer se nahajajo objekti skladišča pridelkov in servisni prostori, objekti za proizvodnjo ter v nadaljevanju rastlinjaki. Objekt skladišča bo služil začasemu skladiščenju pridelka, semen, delovnih sredstev. Skladišče ima tlorisno površino 70,30 x 14,90 m in višino 6,90 m skupne neto površine 1.038,38 m<sup>2</sup>. Objekt skladišča je gradbeni proizvod šotorske gradnje iz lahke jeklene konstrukcije zasajene v zemljinu z utrjenim nasutjem in talno ploščo in obdane z dvoslojno folijo z zračnim prostorom. Višje v zemeljsko utrjenih terasah se naniza 2 x 6 grajenih rastlinjakov v I. in II. fazi po šest objektov tlorisnih izmer 10,30 m x 82,30 m, skupne bruto površine 10.017,24 m<sup>2</sup>. Grajeni rastlinjaki so gradbeni proizvod šotorske gradnje iz lahke jeklene konstrukcije

zasajene v zemljino z utrjenim nasutjem in talno ploščo in obdane z dvoslojno folijo z zračnim prostorom. V grajenih rastlinjaki se bodo gojile vrtnine. Objekt za proizvodnjo se bo uporabljal za predelavo neškodljivih bioloških odpadkov v proizvodnjo humusa za lončnice.

č) Objekti imajo zunanjo ureditev – asfaltirane površine v skupni 13.708,15 m<sup>2</sup>. Objekti so umeščeni na parcelo z upoštevanjem konfiguracije terena. Vsa izkopana zemljina se bo uporabila za urejanje zunanjih utrjenih površin. Kjer je potrebno, se zaradi konfiguracije terena izvede oporni zid oziroma izvede naklon v brežini na način, da se minimalizirajo posegi v zemljišče.



### Predhodno prejeti dokumenti

Za načrtovane posege so se pridobili sledeči pogoji, soglasja in mnenja:

1. Naravovarstveni pogoji, Agencija RS za okolje, št. 3620-3557/2012-4, datum 2. 10. 2012;
2. soglasje za cestni priključek, Občina Ilirska Bistrica, št. 351-2/2017, datum 17. 10. 2017 in št. 3502-103/2018, datum 10. 7. 2018;
3. projektni pogoji, Elektro Primorska d.d., št. 1093456, datum 12. 6. 2017;
4. mnenje k projektu (elektroenergetski priključek), Elektro Primorska d.d., št. 1177089, datum 30. 7. 2019;
5. projektni pogoji (gozdna zemljišča), Zavod za gozdove Slovenije, št. 3407-76/2018-2, datum 7. 5. 2018;
6. projektni pogoji, JP Komunala Ilirska Bistrica d.o.o., št. 35-24/2017, datum 20. 1. 2017;
7. soglasje, Telekom Slovenije d.d., št. 176....001, datum 26. 3. 2017.



## 6. Potrebe investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

---

### Prometna ureditev in dostop do lokacije

Predvideni so trijeuvozi in izvozi do objektov iz gozdne ceste št. 142022. Promet je urejen s prometnimi znaki in talno signalizacijo. Obračanje transportnih vozil bo zagotovljeno krožno okoli objekta, zato je predviden dodaten izvoz na cesto. Uredijo se tudi robniki in zelenice. Predvidena je ureditev 31. parkirnih mest za osebna vozila.

### Vodovod

Vodovoda na obravnavanem območju ni. Za sanitarne vode, za zalivanje in za gašenje v primeru požara se bo uporabila deževnica iz zadrževalnika.

### Odpadne vode

Odpadne fekalne vode se vodijo v malo čistilno napravo z iztokom v ponikovalnico.

Odpadne padavinske vode s streh se vodijo v zadrževalnik in nato v ponikovalno polje.

Odpadne padavinske vode z manipulativnih površin se vodijo v ponikovalno polje.

### Elektrika

Izvede se elektroenergetski priključek na obstoječi drog, ki je na parceli št. 3469/224 k.o. Knežak. Priključek poteka po parcelah št. 171/129, 171/137 k.o. 2511 Knežak ter 3469/325, 3469/80, 3469/295, 3469/294, 3469/224 k.o. 2510 Koritnice. Zgradi se transformatorska postaja za potrebe napajanja območja; locira se znotraj območja obravnave.

### Telekomunikacije

Obravnavani objekt ne bo priključen na telefonsko omrežje.

### Komunalni odpadki

Opadki se zbirajo v tipskem zabojniku, skladno s pogoji upravljavca.

## 7. Okvirni roki priprave sdOPN

---

faza	ocenjen čas
Priprava pobude oz. izhodišč	pripravljeno
Javna razgrnitev izhodišč	2 tedna
Oblikovanje stališč do pripomb na razgrnjena izhodišča	1 teden
Priprava sklepa o pripravi sdOPN, pridobitev identifikacijske številke akta	2 tedna
Javna objava sklepa in izhodišč v PIS	2 tedna
Pridobitev mnenj o verjetnosti vplivov na okolje in konkretnih smernic NUP	1 mesec
Pridobitev odločitve o potrebnosti izvedbe CPVO	1 mesec
Priprava osnutka sdOPN in OP	1 mesec
Uskladitev osnutka sdOPN in OP s pripombami občine	2 tedna
Objava osnutka sdOPN in OP v PIS	
Pridobitev prvih mnenj NUP na osnutek sdOPN in OP	1 mesec
Izdelava dopolnjenega osnutka sdOPN	1 mesec
Objava javnega naznanila o javni razgrnitvi, objava dopolnjenega osnutka	2 tedna
Javna razgrnitev in javna obravnava	1 mesec
Stališča do pripomb, objava stališč	2 tedna
Izdelava predloga	2 tedna
Uskladitev predloga z občino	2 tedna
Objava predloga sdOPN in OP v PIS	2 tedna
Pridobitev drugih mnenj NUP na osnutek sdOPN in OP	1 mesec
Pridobitev odločbe CPVO	2 meseca
Izdelava usklajenega predloga	2 tedna

Potrditev sdOPN na ministrstvu	1 mesec
Objava predloga sdOPN v PIS	1 teden
Sprejem sdOPN na seji Občinskega sveta	1mesec
Posredovanje sdOPN v objavo ministrstvu	1 teden
Objava sdOPN v PIS	1 mesec
skupaj:	1,5 leta

Pri rokih ni upoštevan čas, ki ga bodo NUP dejansko porabili za izdajo mnenj.