

0. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)

SKLEP O ZAČETKU PRIPRAVE OPPN (Uradni list RS 88/2015 iz dne 20.11.2015)
IZDELAVA OSNUTKA OPPN ZA PRIDOBITEV SMERNIC ZA NAČRTOVANJE (december 2015)
PRIDOBITEV SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA (januar 2016)
IZDELAVA DOPOLNJENEGA OSNUTKA OPPN (februar 2016)
JAVNA RAZGRNITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA OPPN IN JAVNA RAZGRNITEV 29.2. - 1.4.2016

Po javni razgrnitvi bo postopek priprave OPPN potekal v naslednjih fazah:

- zavzetje stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve
- sprejem stališč do pripomb in izdelava predloga OPPN na podlagi zavzetih stališč do pripomb in predlogov
- posredovanje predloga OPPN nosilcem urejanja prostora z namenom pridobitve mnenj na prostorsko ureditev
- izdelava usklajenega predloga OPPN na podlagi mnenj
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem
- objava tekstualnega dela (odloka) v Uradnem listu RS.

1. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

Pravni temelji za sprejem akta so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 - odl. US in 14/15 - ZUUJFO), ki določa:
 - v 61. členu: da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlomkom;
 - v 96. členu: da se zazidalni načrti, ki so skladni z občinskim prostorskim načrtom, štejejo za občinske podrobne prostorske načrte in se lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14-popr.)
- Statut občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14, 65/14-popr.)
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za »gospodarsko cono Čatež« (Uradni list RS, št. 88/2015 z dne 20. 11. 2015)

2. OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Na območju priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za »gospodarsko cono Čatež« (v nadaljevanju OPPN) velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14-popr.), v nadaljevanju OPN. Na južnem delu območja obravnave (GVČ-002) stojijo obstoječi gospodarski objekti podjetja TEM Čatež d.d., ki želi širiti svojo dejavnost na severni del območja (GVČ-001, GVČ-003 in DVČ-006- del).

Pobudo za izdelavo OPPN je podal TEM Čatež d.d.. Zemljišča v obravnavanem območju so v lasti TEM Čatež d.d, Čatež 13, 8212 Velika Loka.

3. POGLAVITNE REŠITVE

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve
Na območju se OPPN je predvidena ureditev gospodarskega kompleksa podjetja TEM Čatež. Z OPPN se načrtuje prenova, morebitna nadgradnja obstoječega objekta in gradnja novih objektov namenjenih širitvi obstoječih dejavnosti podjetja. Naročnik na območju obravnave načrtuje gradnjo novega objekta. Sočasno z gradnjo novega objekta je načrtovana ureditev manipulativnih površin pred objketom in gradnja parkirišč za zaposlene. Načrtuje se prenova zunanje ovoja in fasade obstoječega objekta. Območje je razdeljeno na dve prostorski enoti:

- P1 – površine, namenjene gradnji objektov za proizvodne dejavnosti, prekladanje in skladiščenje, trgovino, storitve, gostinstvo, gradbeništvo, poslovne prostore, šport in rekreacijo in garažnim stavbam.
- C1 – površine, namenjene javnim prometnim površinam.

Zmogljivost območja
Površina območja: 1,9 ha.
Površina prostorske enote P1: 18.541,65 m²
Površina prostorske enote C1: 84,50 m²

Prometna ureditev
Območje OPPN je dostopno po zahodnem odseku javne poti JP 925371 Gorenja vas – Dolenja vas. Glavni uvoz za vse vrste vozil se uredi na sredini zahodne strani območja OPPN, to je prostorska enota C1. Dodatno se uredi uvoz v izjemnih primerih za intervencijska in komunalna vozila na vzhodni strani območja OPPN v prostorski enoti P1 preko vzhodnega odseka javne poti JP 925371 Gorenja vas – Dolenja vas. Od glavnega uvoza v območje OPPN se vodi promet ločeno za zaposlene, dostavo in obiskovalce: zaposlene se vodi v smeri proti severo-vzhodu do ločenih površin za mirujoči promet za zaposlene, dostavo oz. tovarni promet se vodi do vhodov v proizvodne dele kompleksa, obiskovalce se vodi v smeri proti jugo-vzhodu do predstavitvenega dela kompleksa oz. do ločenih površin za mirujoči promet za obiskovalce. Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da omogočajo neovirano vožnjo vsem vrstam prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja organa Občinske uprave Občine Trebnje, pristojnega za promet, ali izvajalca gospodarske javne službe vzdrževanja občinskih cest ter v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskim, komunalnim in intervencijskim vozilom. Obračanje komunalnih in servisnih vozil za obratovanje obstoječih objektov in dejavnosti na zahodni strani območja OPPN ter vozil na napačni smeri se zagotovi preko zahodnega priključka OPPN in prostora za mirujoči promet za obiskovalce ob severnem robu objekta A. Prostor za obračanje mora biti urejen brez zapornic, vrat ali drugih ovir, tako da je neprekinjeno omogočeno prosto obračanje vsem vozilom. Obračanje komunalnih in servisnih vozil za obratovanje obstoječih objektov in dejavnosti na vzhodni strani območja OPPN ter vozil na napačni smeri se zagotovi preko vzhodnega priključka OPPN in servisnega prostora med objektoma C in E. Prostor za obračanje mora biti urejen brez zapornic, vrat ali drugih ovir, tako da je neprekinjeno omogočeno prosto obračanje vsem vozilom. Vse povozne površine morajo biti ustrezno utrjene in tlakovane ali asfaltirane ali izvedene v makadamu oziroma kakršnemkoli primernem zaključnem sloju. Znotraj območja OPPN se vodi pešce preko površin za mirujoči promet ob gospodarskih objektih. Uredi se le peš pot preko ježe na jugovzhodnem vogalu kompleksa, do lokalne ceste na južni strani kompleksa. Površine, potrebne za mirujoči promet, so za stavbe v prostorski enoti P1 predvidene na nivoju parterja na zahodni strani stavb ter v podzemni parkirni etaži na zahodni strani stavbe. Uredi se ločena parkirna mesta za zaposlene in za obiskovalce. Obiskovalcem se namenijo parkirna mesta ob severni strani stavbe A. Možno je graditi tudi garažne stavbe v okviru predvidenih gabaritov v etažah nad terenom. Znotraj celotnega območja P1 se lahko v času trajanja obratovanja posamezne etape oziroma gradnje posamezne etape uredi parkirna mesta za že zgrajene stavbe oziroma dele stavb. To velja tudi za območja obstoječega objekta A in predvidenih objektov B, C, D, E in F.

Komunalna ureditev
Objekte v območju OPPN se priključi na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje. Načrtovani objekti se bodo ogrevali iz lastne kotlovnice. Zaradi gradnje načrtovanih objektov je treba prestaviti:

- obstoječi vodovod dim. 110 mm (ki poteka prek načrtovanih stavb C in E) v vzhodni, južni in zahodni rob območja OPPN,
- obstoječi kanal dim. 250 mm (ki poteka prek načrtovane stavbe E) v vzhodni rob območja
- obstoječi elektronsko komunikacijski vod (ki poteka prek načrtovane stavbe C) v vzhodni, južni in zahodni rob območja OPPN.

Na zahodni strani območja se ukine nizkonapetostni kabel prek območja OPPN. Na vzhodni strani se izvede novo elektronsko komunikacijsko omarico in elektroenergetski priključek zanj, ki poteka od obstoječega el. droga do vzhodnega roba območja.

Etapnost izvajanja

- v 1. etapi je predvidena gradnja objekta (B), ki se z delom daljše stranice dotika obstoječega objekta (A). Etapa lahko vključuje tudi gradnjo nadstreška vzdolž stavbe (A) in gradnjo opornega zidu.
- v 2. etapi v območju načrtuje gradnjo skladiščnega objekta (C) na vzhodni strani ob objektu (B)
- 3. etapa obsega postavitve objektov (D) in (F) na severnem delu območja,
- 4. etapa obsega gradnjo objekta na zahodni strani obstoječega objekta
- v vseh etapah je dopustna gradnja kleti,
- v vseh etapah je dopustna gradnja nadstreškov nad parkirnimi in manipulativnimi površinami, uvozi v kletno etažo in vhodi v objekte,
- nadzidava, rekonstrukcija, odstranitev in novogradnja objekta (A) je dopustna v katerikoli od etap ali kot samostojna etapa.

Za vsako etapo je treba zagotoviti pripadajočo komunalno in energetsko infrastrukturo, zunanjo ureditev in sorazmerno število parkirnih mest, tako da tvori tehnično, tehnološko in funkcionalno celoto. V objekte se lahko poljubno umešča predvidene dopustne dejavnosti. Posegi , ki so dopustni na obstoječi infrastrukturi, se lahko izvajajo v ločenih etapah.

Dopustna odstopanja
Posamezne etape gradnje se lahko izvajajo skupaj ali ločeno v različnih časovnih obdobjih in predstavljajo širitev obstoječih dejavnosti v objektu (A). Objekti znotraj posamezne faze se lahko gradijo po delih v poljubni tlorsni površini in etažnosti neodvisno od predvidenih informativno začrtanih faz, odvisno od potreb investitorja. Vsaka faza bo načrtovana tako, da lahko funkcioniira kot samostojna celota ali v povezavi z obstoječim delom. Določen je maksimalni tlorsni in višinski gabarit načrtovanih objektov. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji. Poleg odstopanj v zvezi z ureditvijo prometne komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture in odstopanj v tlorsnih gabaritih in višinski regulaciji, je dopustno še:

- maksimalne tlorsne dimenzije stavb A, B, C, D in E nad terenom smejo odstopati navzgor do 1,00 m in neomejeno navzdol,
- maksimalni tlorsni gabariti kleti smejo odstopati navzgor do 1,00 m in neomejeno navzdol,
- število nadzemnih etaž je lahko poljubno ob upoštevanju največje dovoljene etažnosti objektov,
- posamezni deli objektov imajo lahko različno etažnost,
- BTP lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj gabaritov stavb in normativov,
- maksimalni dopustni višinski gabarit posameznega objekta ali dela objekta smejo odstopati navzgor do 1,00 m in neomejeno navzdol,
- odstopanja od načrtovanih lokacij vhodov, uvozov in izvozov,
- dopusten odmik objektov opornega zidu od parcelne meje je 4m, manjši odmiki so dopustni le s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel. Dopusten odmik kleti od parcelne meje je 2m, manjši odmiki so dopustni le s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel. Ograja je lahko postavljena na mejo območja OPPN.
- višinske kote se lahko v projektni dokumentaciji prilagajajo danostim terena.



Prilavljalec:
OBČINA TREBNJE
Goliev trg 5, 8210 Trebnje

Naročnik:
TEM Čatež d.d.,
Čatež 13, 8212 Velika Loka

OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT

za
“za gospodarsko cono Čatež”

JAVNA RAZGRNITEV
POVZETEK ZA JAVNOST

Javna obravnava bo potekala 9. marca 2016
ob 16.00 v
Kulturnem domu na Čatežu.

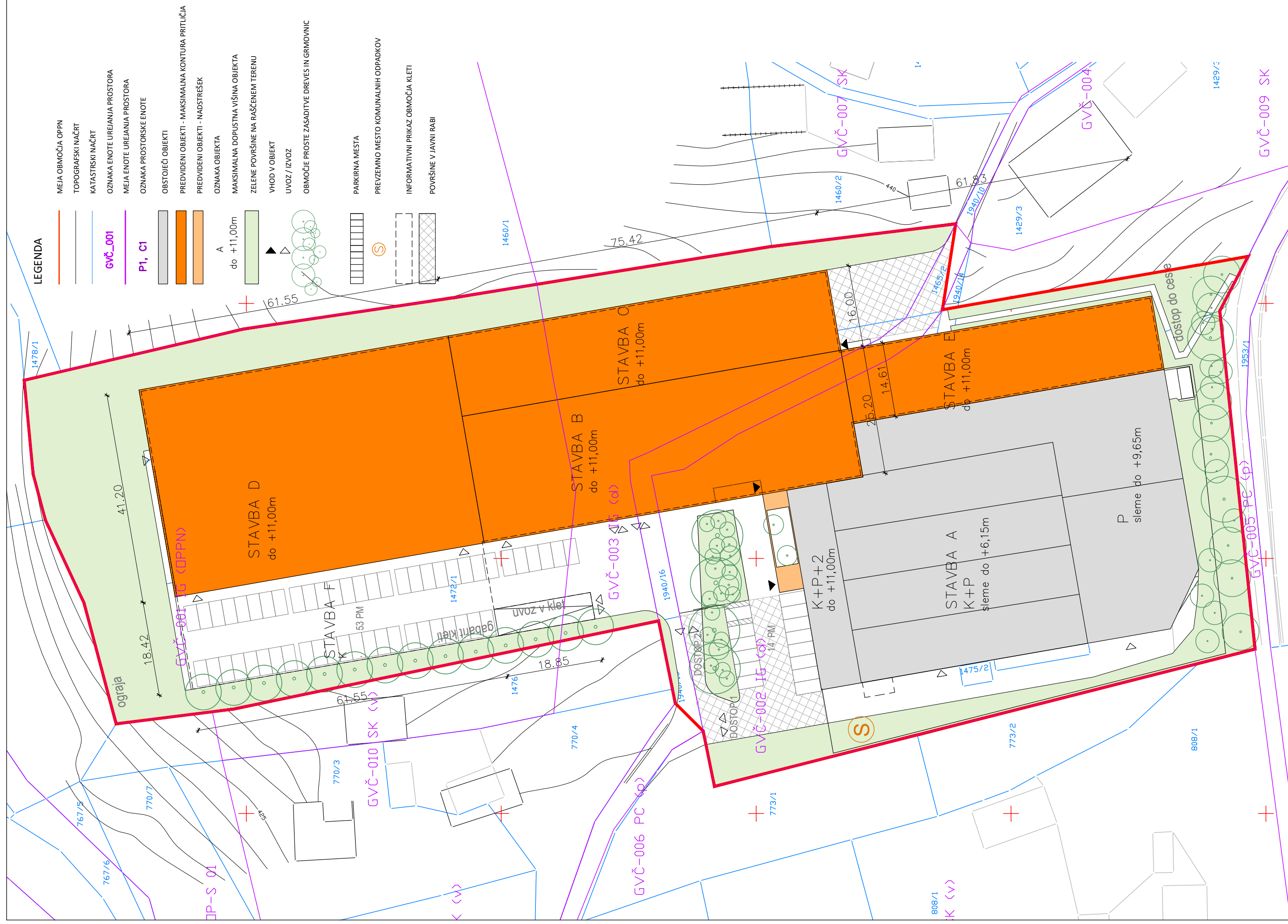
Izdellovalec:



Jereb in Budja arhitekti d.o.o.
Kočenska 5, 1000 Ljubljana

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Blaž Budja, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1268 A

februar 2016



Datum: februar 2016, faza: dopolnjen osnutek, javna razgnitev