



JEREB IN BUDJA
ARHITEKTI D.O.O.

Jereb in Budja arhitekti, projektiranje d.o.o., Kočenska 5, 1000 Ljubljana, SI63114968

NAROČNIK: TEM Čatež, Čatež 13, 8212 Velika Loka
Pooblaščen predstavniki naročnika: Andrej Bajuk

ŠT. PROJEKTA: u_01_2015

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA GOSPODARSKO CONO ČATEŽ

DOPOLNJENI OSNUTEK

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA: Blaž Budja u.d.i.a., ZAPS 1268A

DIREKTOR: Blaž Budja, u.d.i.a.

DATUM: februar 2016



PODATKI O NALOGI

Naloga:

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA GOSPODARSKO CONO ČATEŽ

Naročnik / investitor:

TEM Čatež, Čatež 13, 8212 Velika Loka

Pooblaščen predstavnik naročnika:

Andrej Bajuk

Pripravljaivec prostorskega akta:

Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje

Predstavnik pripravljalca:

Franci Starbek, u.d.i.g.

Izdelovalec:

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

Žig:

Podpis:

Odgovorni vodja projekta:

**Blaž Budja, u.d.i.a.
ZAPS 1268A**

Žig:

Podpis:

Sprejel:

Podpis odgovorne osebe:

Datum sprejema:

Objavljeno:



JEREB IN BUDJA
ARHITEKTI D.O.O.

Jereb in Budja arhitekti, projektiranje d.o.o., Kočenska 5, 1000 Ljubljana, SI63114968

IZDELOVALCI PROJEKTA

Odgovorni vodja projekta:

Blaž Budja, u.d.i.a.

Urbanizem:

Blaž Budja, u.d.i.a.

Rok Jereb, u.d.i.a.

Nina Majoranc, u.d.i.a.

Prometna in komunalna infrastruktura:

Robert Španja, inž.gradb.

VSEBINA

I. ODLOK

II. GRAFIČNI DEL

1.1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta OT – Izvedbeni del	M 1:2000
2.1	Vpliv in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:1000
3.1	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.2	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:500
3.3	Površine namenjene javnemu dobru	M 1:500
4.1	Zazidalna situacija	M 1:500
4.2	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.3	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.4	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.5	Prikazi ureditev potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500

III. PRILOGE

1. IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
2. PRIKAZ STANJA V PROSTORU
3. STROKOVNE PODLAGE
4. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
 - 5.1 Splošno
 - 5.2 Urbanistična in arhitekturna zasnova
 - 5.3 Krajinsko arhitekturna zasnova
 - 5.4 Prometno tehnična ureditev
 - 5.5 Komunalna in energetska infrastruktura
 - 5.6 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine
 - 5.7 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 - 5.8 Seznam parcel in koordinat lomnih točk v območju
 - 5.9 Lastništvo zemljišč
6. POVZETEK ZA JAVNOST

ODLOK

GRAFIČNI DEL

1.1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta OT – Izvedbeni del	M 1:2000
2.1	Vpliv in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:1000
3.1	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.2	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:500
3.3	Površine namenjene javnemu dobru	M 1:500
4.1	Zazidalna situacija	M 1:500
4.2	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.3	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.4	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.5	Prikazi ureditev potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500

PRILOGE

1. IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
2. PRIKAZ STANJA V PROSTORU (v ločeni mapi)
3. STROKOVNE PODLAGE (v ločenih mapah)
4. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV
 - 5.1 Splošno
 - 5.2 Urbanistična in arhitekturna zasnova
 - 5.3 Krajinsko arhitekturna zasnova
 - 5.4 Prometno tehnična ureditev
 - 5.5 Komunalna in energetska infrastruktura
 - 5.6 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine
 - 5.7 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 - 5.8 Seznam parcel in koordinat lomnih točk
 - 5.9 Lastništvo zemljišč
5. POVZETEK ZA JAVNOST

1. IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Obravnavano območje se na podlagi določil Občinskega prostorskega načrta OBČINE Trebnje (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14-popr.), v nadaljevanju OPN).

Po določilih OPN Trebnje je območje obravnave opredeljeno z namensko rabo IG – gospodarske cone. Za enoto urejanja prostora GVČ-001 je predpisana izdelava OPPN. Z namenom celovite ureditve gospodarske cone v večinski lasti investitorja, se izdela OPPN za celotno območje urejanja, ki vključuje enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) GVČ-001 IG, GVČ-002, GVČ-003 in DVČ-006- del.

V območju OPPN so dopustni naslednje namembnosti oziroma dejavnosti in vrste posegov:
(1032) gospodarske cone (IG)

- proizvodne dejavnosti, prekladanje in skladiščenje,
- trgovina, storitve, gostinstvo,
- gradbeništvo,
- poslovni prostori (pisarne),
- šport in rekreacija.

Usmeritve za OPPN: ZA GOSPODARSKO CONO ČATEŽ

Izvelek iz OPN Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14-popr.)

TABELA 1-1: ENOTE UREJANJA PROSTORA – POSELITEV

IME	EUP_OZN	QNRP ID	PPNRP ID	QPNRP OZN	PIP OZN	POVRŠINA
GORENJA VAS PRI ČATEŽU						
GVČ-001 IG (OPPN)	1	1032	I	IG	OPPN	7.117,00
GVČ-002 IG (D)	1	1032	I	IG	P	8.880,31
GVČ-003 IG (D)	1	1032	I	IG	P	2.667,10
DOLENJ VAS PRI ČATEŽU						
DVČ-006 (DEL) PC [P]	1	1061	P	PC	P	1.589,71 (DEL)

Ureditvena enota dvoranski objekti (d)

Merila in pogoji za dvoranske objekte (d):

odmiki:

- min. 6 m od meje gradbene parcele, manjši odmik do 4 m je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oziroma roba venca do 8 m nad urejenim terenom
- objekti na dveh sosednjih lastniških zemljiščih ali gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo v primeru, ko se lastnika sosednjih zemljišč sporazumeta za takšno ureditev in so pri tem zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo in vzdrževanje objekta

višina:

max. vertikalni gabarit znaša: K+P+1, pri čemer je lahko višina strešnega venca oziroma kapa največ 10 m nad urejenim terenom

- na delu površine objekta so dopustne tudi vmesne etaže za poslovne prostore, garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine
- dozidave in nadzidave obstoječih objektov so dopustne na tak način, da se s tem doseže enotno in celovito oblikovanje zaključene stavbne mase
- poslovne stavbe (pisarne) naj se postavijo bližje ulici ali odprtim javnim površinam

– parkirišča za dejavnosti je treba v celoti zagotoviti na gradbeni parceli.

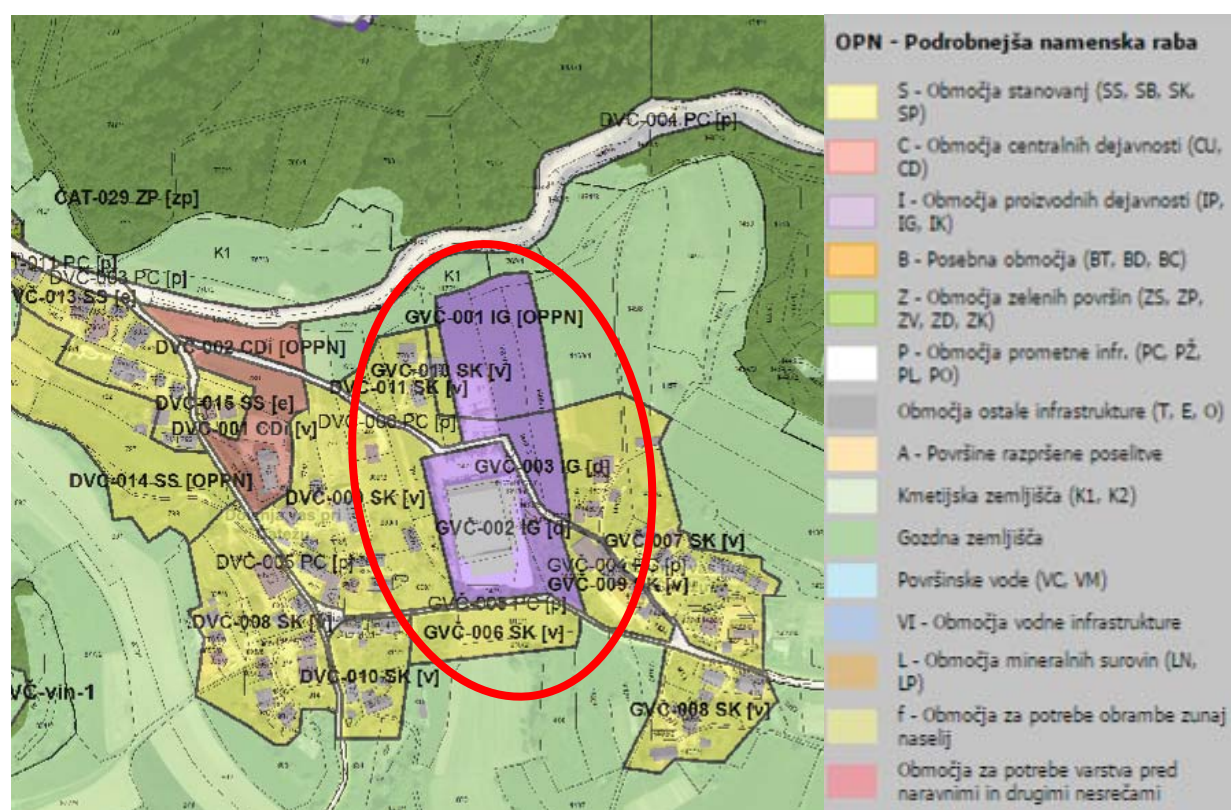
ureditvena enota prometne površine (p)

ureditvena enota »p – prometne površine« ureja prometne površine izven cest, večinoma parkirišča, kjer ni dopustno postavljanje objektov; v ureditveni enoti veljajo naslednja merila in pogoji:

- dopustne so samo prometne ureditve, ureditve infrastrukture, zasaditve vegetacije, postavitve urbane opreme, obeležij, občinskih oglasnih tabel, prometne signalizacije in začasni objektov za prireditve
- postavitve eko otokov in javnih sanitarij.

TABELA 2-1: OBMOČJA UREJANJA Z OPPN:

IME	OPNRP OZN	PPNRP OZN	OPPN OZN	OPPN PIP	POVRŠINA
GVČ-001 IG (OPPN)	I	IG	OPPN	OPPN-D	7.117,00



Slika 1: Izsek iz OPN Občina Trebnje, prikaz namenske rabe prostora Vir:
<http://www.geoprostor.net/>

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

V ločeni mapi, hrani Občina Trebnje, Oddelek za okolje, prostor in infrastrukturo.

3. STROKOVNE PODLAGE

V ločenih mapah, hrani Občina Trebnje, Oddelek za okolje, prostor in infrastrukturo.

Izdelane so naslednje strokovne podlage:

- Strokovne podlage za OPPN, izdelal: Jereb in Budja arhitekti d.o.o., Kočenska 5, 1000 Ljubljana, številka projekta a03_2015, december 2015,
- Geodetski posnetek, izdelal: Geohit Trebnje d.o.o., Rimska 10a, 8210 Trebnje, številka elaborata 4-2016,
- Zasnova požarne varnosti, izdelal: Inštitut za varnost Lozej d.o.o., Goriška 62, 5270 Ajdovščina, št. Elaborata 001/16SPPV,
- Geomehansko poročilo, izdelal: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina, številka elaborata 79/15-101.

4. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Seznam institucij, ki so posredovala smernice:

Nosilci urejanja prostora:	Datum
1. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor	13.1.2016
2. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, sektor območja spodnje Save	2.2.2016
3. Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, direktorat za logistiko, sektor za gospodarjenje z nepremičninami	29.12.2015
4. Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje	22.12.2015
5. Komunala Trebnje d.o.o.	7.1.2016
6. Občina Trebnje, Župan	18.1.2016
7. GVO, Gradnja in vzdrževanje telekomunikacijskih omrežij d.o.o.	23.12.2015
8. Elektro Ljubljana d.d.	24.12.2015

5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

5.1 Splošno

Opis obstoječega stanja

Na območju se OPPN se nahaja obstoječi poslovno proizvodni objekt podjetja TEM Čatež, ki je bil zgrajen v 70ih letih prejšnjega stoletja in je bil kasneje večkrat dozidan in urejen z namenom racionalizacije in širjenja delovanja podjetja. Osnovni objekt je pritlična montažna hala s tronadstropnim vhodnim delom objekta, kjer se v pritličju nahajajo skupni prostori s kuhinjo in jedilnico, v nadstropju pa poslovni prostori. Vhodni del objekta je podkleten, v njem se nahajajo tehnični prostori ter garderobe.

5.2 Urbanistična in arhitekturna zasnova

5.2.1 Predstavitev širšega in ožjega območja obravnave

Območje OPPN leži med vasema Dolenja vas pri Čatežu in Gorenja vasjo pri Čatežu. Območje na jugu omejuje lokalna cesta LC 425001 odsek Trebnje – Blato – Križ - Dolenja vas, na severu pa regionalna cesta R3 652/1457 Moravče – Čatež - Trebnje. Območje prečka javna pot JP 925371 Gorenja vas - Dolenja vas, ki služi le kot dostopna pot do obstoječih objektov. Vzhodno in južno od območja pa se nahaja obsežen kompleks kmetijskih zemljišč.

Območje obravnave je del območja, ki se po OPN Trebnje ureja z Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14-popr.).

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1478/2, 1429/2, 1429/4, 1465/1, 1465/2, 1467/1, 1467/3, 1467/4, 1467/5, 1467/6, 1472/1, 1475/1, 1475/2, 1940/4, 1940/13, 1940/15, 1940/16, vse k.o. 1403-Čatež.

Površina območja OPPN znaša 1,9 ha.

Parcele potrebne za gradnjo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN-ja so: 770/4, 1430/5, 1940/10, 1460/1, 1476, vse k.o. 1403-Čatež.

5.2.2 Programska zasnova

Na območju se OPPN je predvidena ureditev gospodarskega kompleksa podjetja TEM Čatež. Z OPPN se načrtuje prenova obstoječega objekta in gradnja novih objektov namenjenih širitvi obstoječih dejavnosti podjetja.

Naročnik na območju obravnave načrtuje rekonstrukcijo in morebitno nadzidavo obstoječega objekta in gradnjo novih objektov. Sočasno z gradnjo novih objektov je načrtovana ureditev manipulativnih površin pred skladiščem in gradnja parkirišč za zaposlene. Načrtuje se prenova zunanega ovoja in fasade obstoječega objekta.

V območju OPPN so dopustni naslednji objekti, dejavnosti in vrste posegov:

Gospodarske cona (IG)

- proizvodne dejavnosti, prekladanje in skladiščenje,
- trgovina, storitve, gostinstvo,
- gradbeništvo,
- poslovni prostori (pisarne),
- šport in rekreacija,
- garažne stavbe.

Dopustne so naslednje vrste posegov:

- za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, odstranitve objektov,
- spremembe namembnosti obstoječih objektov v okviru dopustnih dejavnosti,
- novogradnje objektov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov,
- gradnja infrastrukture (prometno, energetska, komunalna, telekomunikacijsko omrežje, vodi in naprave).

5.2.3 Zazidalna zasnova

Novi objekti se umestijo na severni in vzhodni strani obstoječega kompleksa. Pred objekti se uredi dostopni trg, ki služi kot protokolaren dostop do glavnega vhoda v upravni del in proizvodni del ter predstavitveni del.

Prostorsko zasnovo kompleksa tvorijo; na zahodni strani dostavni del, upravni del s trgom in parkirišči za obiskovalce ter mirni (zasebni) del trga z zelenico pred jedilnico, razstavnim salonom, ter predstavitveni delom in območjem za odvoz končnih izdelkov ob novem objektu.

V območje OPPN so umeščene stavbe A, B, C, D, E in F. Stavbe A je obstoječi proizvodno, skladiščno poslovni objekt. Dopustna je rekonstrukcija, nadzidava, odstranitev in novogradnja objekta A. Stavbe B, C, D, E in F so novi objekti, namenjeni proizvodnim, skladiščnim, poslovnim in spremljajočim dejavnostim ter garažam.

V prostorski enoti P1 je dopustna gradnja kletne etaže in gradnja opornih zidov.

Dopustna je postavitve nadstreškov nad parkirnimi in manipulacijskimi površinami, uvozi v kletne etaže in vhodi v objekte.

Med stavbami je predviden dostopni trg. Objekte povezujejo notranje prometne poti, ob katerih so predvidena parkirna mesta.

Gospodarski kompleks bo dostopen po obstoječi javni poti JP – 925371 Gorenja vas-Dolenja vas.

Zelene površine so umeščene večinoma na severni, vzhodni in zahodni del območja OPPN. Na zelenih površinah je predvidena dodatna zasaditev visokoraslega drevja in grmičevja.

OPPN je razdeljen 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.

Oblikovanje

Vsi objekti bodo oblikovani skladno, tako da bodo tvorili enotno podobo gospodarskega kompleksa.

Garažne stavbe so lahko izvedene tako, da imajo delno ali v celoti odprte fasadne površine.

Strehe stavb so lahko ravne, enokapne, dvokapne ali večkapne z naklonom do 15 stopinj, dopustna je pohodna izvedba.

Enostavni in nezahtevni objekti

Na območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim putem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje enostavne in nezahtevne objekte:

- nadstrešek, vetrolov;
- utrjeno dvorišče;
- kolesarnica z nadstreškom;
- skulptura;
- ograja;
- škarpa, podporni zidovi;
- objekt za oglaševanje za lastne potrebe.
- tehnološki objekti namenjeni podpori proizvodnega procesa.

Ograja iz je lahko visoka največ 2,2 m in mora biti žična ali betonska, polprosojna in se lahko postavi na parcelno mejo.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov.

5.2.4 Tlorisni in višinski gabariti objektov

Na južnem delu območja se nahaja obstoječi poslovno proizvodni objekt (A) dimenzij cca 76,50m x 50,50m, ki se ohranja. Dopustna je rekonstrukcija obstoječega objekta in nadzidava dela objekta do etažnosti K+P+2.

Predvidena je prenova ovoja stavbe in fasade z namenom enotne zasnove kompleksa. Pred obstoječim vhodom v upravni del se lahko predvidi nadstrešek, ki bo povezoval obstoječi vhod v upravni del in novi vhod v novopredvideni objekt.

V območje OPPN je predvidena umestitev zaključenega kompleksa razdeljenega na 4. informativno načrtane faze oziroma etape.

Kompleks se bo gradil po delih, odvisno od potreb investitorja. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

Objekti so lahko delno ali v celoti podkleteni. Informativno območje kletne etaže je prikazano na karti 4.1. Zazidalna situacija. Območje kleti lahko sega izven tlorisnega gabarita objektov.

Tlorisni, višinski gabariti in etažnostnost načrtovanih objektov:

Tlorisni gabariti objektov so:

- stavba A: do 76,50m x 50,50m, nadstrešek ob stavbi A 19,60m x 5,0m,
- stavba B: do 75,45m x 25,20m,
- stavba C: do 16,0m x 75,45m,
- stavba D: do 62,0m x 41,5m,
- stavba E: do 15,0m x 62,0m,
- stavba F: do 81,00 m x 19,00 m.

Etažnost objektov je:

- stavba A: do K+P+2,
- stavba B: do K+P+2,
- stavba C: do K+P+2,
- stavba D: do K+P+2,
- stavba E: do K+P+2,
- stavba F: K.

Višina objektov je:

- stavba A: do 11,00 m,
- stavba B: do 11,00 m,
- stavba C: do 11,00 m,
- stavba D: do 11,00 m,
- stavba E: do 11,00 m.

5.2.5 Zmogljivost območja in objektov

Površina prostorske enote P1: 18541,65 m²

Površina prostorske enote C1: 84,50 m²

5.2.6 Etapnost gradnje

Gradnja kompleksa je načrtovana v 4. informativno zarisanih etapah in sicer:

- 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 postavitev 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.

1. Etapa

Predvidena je gradnja **poslovno skladiščnega objekta (B)** ob obstoječi stavbi. Novi objekt je zasnovan v tlorisnem gabaritu do 75,45m x 25,20m, z višinskim gabaritom do 11m. Pretežni del objekta je enoetažen namenjen skladišču. Etažnost objekta do K+P+2. Skladiščni in poslovni del objekta bo enotno oblikovan in pokrit s skupno streho.

Predvidena je gradnja nadstreška k stavbi A dimenzij cca. 19,60m x 5,0m.

V etapi je mogoča gradnja opornega zidu v poljubni dolžini, ki je postavljen na skrajni vzhodni rob območja obravnave.

Prostor med opornim zidom in poslovno skladiščnim objektom je v prvi etapi lahko nadkrit z nadstreškom. Območje se lahko uredi kot parkirišče oziroma je lahko namenjeno manipulativnim skladiščnim površinam. V etapi je mogoča tudi gradnja garažne stavbe na območju predvidenega objekta (C).

2. Etap

Obsega gradnjo **objekta (C)**, ki je umeščen na vzhodnem delu ob objektu (B). Tlorisne dimenzije objekta so do 16,0m x 75,45m, z višinskim gabaritom do 11m. Etažnost objekta je do K+P+2.

3. Etap

Obsega gradnjo **objektov (D)** in **(F)**, ki sta umeščena na severnem delu območja. Tlorisne dimenzije objekta (D) so do 62,0m x 41,5m, z višinskim gabaritom do 11 m. Etažnost objekta je do K+P+2.

Dimenzije objekta (F) so do 81,00m x 19,00m, etažnost je K.

Uvozno izvozna rampa je izmenično enosmerna, nadkrita s streho.

4. Etap

Obsega gradnjo **objekta (E)**, ki je umeščen na zahodnem delu ob obstoječem objektu A. Tlorisne dimenzije objekta so do 15,0m x 62,0m z višinskim gabaritom do 11m. Etažnost objekta je do K+P+2.

Za vsako etapo je treba zagotoviti pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo, zunanjo ureditev in sorazmerno število parkirnih mest, tako da tvori tehnično, tehnološko in funkcionalno celoto.

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 tlorisni površini in etažnosti neodvisno od predvidenih informativno začetih faz, odvisno od potreb investitorja. V objekte se lahko poljubno umešča predvidene dopustne dejavnosti. Vsaka faza bo načrtovana tako, da lahko funkcionira kot samostojna celota ali v povezavi z obstoječim delom. Določen je maksimalni tlorisni in višinski gabarit načrtovanih objektov. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

Posegi, ki so dopustni na obstoječi infrastrukturi, se lahko izvajajo v ločenih etapah.

5.2.7 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 tlorisni površini in etažnosti neodvisno od predvidenih informativno začetih faz, odvisno od potreb investitorja. Vsaka faza bo načrtovana tako, da lahko funkcionira kot samostojna celota ali v povezavi z obstoječim delom. Določen je maksimalni tlorisni 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 tlorisnih 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 mejah območja OPPN.
- višinske kote se lahko v projektni dokumentaciji prilagajajo danostim terena.

5.3 Krajinsko arhitekturna zasnova

5.3.1 Zasnova odprtih in zelenih površin

Zasnovi gospodarskega kompleksa je prilagojena tudi zasnova zelenih površin. V osrednjem delu območja se uredi dostopni trg, ki služi kot protokolaren dostop do glavnega vhoda v upravni del, proizvodni del ter predstavitveni del. Na trgu je predvidena krajinska ureditev. Površine bodo delno tlakovane, delno zazelenjene z avtohtonim zelenjem. Ob zunanjih parkiriščih na zahodnem delu območja je predviden drevored, ki bo služil kot zelena bariera med gospodarskim kompleksom in obstoječimi stanovanjskimi objekti.

Okrog kompleksa ob parcelnih mejah se lahko uredi ograja, kompleks je lahko od dostopne ceste ločen z dviznimi rampami ali drsnimi vrati. Vstopni trg ob vhodu v kompleks bo prosto dostopen.

Odjemno mesto za odpadke za gospodarske objekte je predvideno ob objektu A.

5.4 Prometno tehnična ureditev

5.4.1 Prometna ureditev in priključevanje na javne ceste

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. tovorni 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. Prikazano v grafičnem načrtu št. 4.3 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

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. Na zahodnem izteku javne poti JP 925371 Gorenja vas – Dolenja vas v križišču z lokalno cesto LZ 425001 Trebnje – Blato – Križ – D.v. se postavi znak za označitev slepega izteka ceste. Prikazano v grafičnem načrtu št. 4.3 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

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. Na vzhodnem izteku javne poti JP 925371 Gorenja vas – Dolenja vas v križišču z lokalno cesto LZ 425001 Trebnje – Blato – Križ – D.v. se postavi znaka za označitev slepega izteka ceste ter za prepoved prometa velikih tovorin in vozil. Prikazano v grafičnem načrtu št. 4.3 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

Vse povozne površine morajo biti ustrezno utrjene in tlakovane ali asfaltirane ali izvedene v makadamu oziroma kakršnekoli primernem zaključnem sloju.

5.4.2 Dovozi in poti intervencijskih in komunalnih vozil

Dovoz za intervencijska, gasilska in komunalna vozila se zagotovi preko glavnega uvoza v območje OPPN iz zahodne strani. Dodatno se zagotovi intervencijski dovoz v izjemnih primerih na vzhodni strani območja OPPN. Ureditev prometnih površin znotraj območja OPPN dovoljuje nemoten dostop do vseh objektov oziroma lokacij.

Na mestih predvidenih dovozov gasilskih in komunalnih vozil morajo biti robniki prirezani ali urejene klančine.

5.4.3 Poti pešcev in kolesarjev

Nove ureditve, ki jih določa OPPN ne vplivajo na obstoječe poti pešcev in kolesarjev na obodnem javnem prometnem omrežju. 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. Znotraj območja OPPN ni urejenih drugih ločenih površin za pešce in ni urejenih ločenih površin za kolesarje.

Na mestih predvidenih prehodov za pešce morajo biti urejeni nivojski prehodi za funkcionalno ovirane ljudi.

5.4.4 Mirujoči promet

Za potrebe stavb in dejavnosti v območju OPPN je treba upoštevati naslednji normativ za zagotovitev najmanjšega potrebnega števila parkirnih mest za motorni promet:

NAMEMBNOST	NORMATIV
obrt, storitve, proizvodnja	1 PM/70 m2 neto površine ali 1 PM/3 zaposlene

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.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Dimenzije čelnih parkirnih mest so širina x dolžina je 2,50 m x 5,00 m; parkirna mesta za vozila oseb z invalidskimi vozički so široka 3,00 m in dolga 5,00 m. Dimenzije bočnih parkirnih mest so širina x dolžina je 2,00 m x 6,00 m.

Parkirne površine in garažne stavbe morajo biti umeščene in zgrajene tako, da njihova uporaba ne škoduje zdravju, da hrup in smrad ne motita bivanja, dela in počitka v okoliških objektih ter da se s tem ne zmanjšuje s prostorskim aktom predpisani faktorji izrabe površin. Goriva in maziva, ki lahko odteka, je treba zadržati in odstraniti na neškodljiv način.

Parkiranje na zelenicah in površinah za pešce mora biti onemogočeno z ureditvami ob vozišču, kot so na primer robniki, konfini in podobno.

5.4.5 Idejna višinska regulacija

Kote zunanje ureditve se morajo prilagajati kotam obodnih cest, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah pred vhodi je treba prilagajati kotam pritličja.

Kote urejenega terena so od 421,68 m n. v. do 438,45 m n. v.. Kote pritličij stavb o 428,41 m n.v..

5.5 Komunalna in energetska infrastruktura

(1) Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- vsi predvideni objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe ali načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer na vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni na elektronsko komunikacijsko omrežje. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev omrežij;
- ne glede na navedbe v prvi alineji obveznost priključitve velja smiselno le za objekte, ki tovrstno infrastrukturo dejansko potrebujejo za svoje delovanje;
- praviloma mora vsa javna infrastruktura potekati po javnih površinah ali po površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov, naprav in vodov. Zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav. Ker na pretežnem

delu obravnavanega območja potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik zemljišča, po katerem je načrtovana gradnja infrastrukture, omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika za to pridobiti služnost;

- trase komunalnih, energetskih in elektronsko komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmkov in odmkov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda skladno z določili tega odloka;
- obstoječe komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske objekte, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so za posege pridobljena pozitivna mnenja upravljavcev teh objektov;
- poleg s tem OPPN določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb obravnavanega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem OPPN;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih objektov.

5.5.1 Vodovodno omrežje

Območje OPPN se nahaja v oskrbnem območju javnega vodovodnega sistema. Prek območja OPPN poteka po javni poti JP - 925371 Gorenja vas-Dolenja vas obstoječi javni vodovod dim. 110 mm, severozahodno od obstoječega objekta TEM Čatež pa se proti jugozahodu odcepi javni vodovod dim. 90 mm. Obstoječi objekti v OPPN so priključeni na oba vodovoda.

Zaradi gradnje načrtovanih objektov je treba vodovod dim. 110 mm med vzhodnim in zahodnim delom območja OPPN predstaviti tako, da bo vodovod potekal od vzhodnega roba stavbe E po južnem robu obstoječih oziroma načrtovanih objektov do javne ceste na zahodni strani območja OPPN. Na zahodni strani območja ob dostopu in na vzhodni strani območja ob stavbi E se na javnem vodovodu dim. 110 mm gradi nova hidranta.

Za oskrbo predvidenih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je načrtovana priključitev objektov na javni vodovod dim. 110 mm. Priključitev na javno vodovodno omrežje se izvede skladno z zahtevami upravljavca omrežja neposredno na obstoječe oziroma predstavljeno omrežje ali prek obstoječih vodovodnih priključkov.

Oskrbo s požarno vodo za potrebe gašenja se zagotovi prek javnega vodovodnega omrežja in hidrantov na njem ter prek internega hidrantnega omrežja, ki poteka znotraj območja OPPN.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo.

5.5.2 Kanalizacijsko omrežje

Območje OPPN se nahaja v oskrbnem območju javnega kanalizacijskega sistema. Kanalizacijsko omrežje v naseljih Dolenja in Gorenja vas pri Čatežu je zgrajeno za odvod odpadnih komunalnih voda in se zaključuje na lokalni čistilni napravi južno od naselja Gorenja vas pri Čatežu.

Obstoječi kanali dim. 250 mm potekajo po vzhodni, južni in zahodni strani objekta, pri čemer kanal na vzhodni strani objekta TEM Čatež poteka prek območja OPPN. Kanal na južni strani obstoječega objekta poteka v lokalni cesti LC – 425001 odsek Trebnje-Blato-Križ-Dolenja vas.

Zaradi gradnje načrtovanih objektov je treba kanal dim. 250 mm na vzhodni strani objekta E ustrezno prestaviti na vzhodni rob območja OPPN.

Objekte v območju OPPN se priključi na obstoječe ali prestavljeno kanalizacijsko omrežje dim. 250 mm. Priključitev na javno kanalizacijsko omrežje je obvezno za komunalno odpadno vodo skladno s pogoji upravljavca kanalizacijskega omrežja.

Padavinsko vodo se ponika z upoštevanjem hidrogeoloških in geomehanskih pogojev na lokaciji, dopustno je tudi odvajanje te vode v površinski odvodnik pod pogojem preveritve prevzemne sposobnosti odvodnika. Padavinsko vodo se lahko začasno zadrži na lokaciji v zadrževalnikih, kanalih, bazenih itd., dopustna pa je tudi uporaba te vode na lokaciji za tehnološke potrebe ali zalivanje zelenih površin.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o odvajanju in čiščenju odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

5.5.3 Ogrevanje objektov

V območju OPPN se ne nahajajo obstoječi daljinski sistemi za oskrbo s toploto ali drugimi tekočimi energenti.

Načrtovani objekti se bodo ogrevali iz lastne kotlovnice oziroma energetskega objekta ali naprave. Dopustna je uporaba vseh vrst energentov.

5.5.4 Elektroenergetsko omrežje

Območje je z električno energijo oskrbljeno prek srednjenapetostnega in niskonapetostnega elektroenergetskega omrežja, ki potekata na severozahodni strani območja OPPN na območju dostopa do območja OPPN. V javni cesti poteka srednjenapetostno omrežje 20 kV do transformatorske postaje (TP) TEM Čatež, ki se nahaja na zahodnem robu objekta A. Severno od javne ceste oziroma dostopa do območja OPPN se nahaja 0,4 kV niskonapetostni kabel, ki poteka delno kot nadzemni vod in delno kot podzemni kabel.

Vse objekte v območju OPPN se napaja iz TP TEM Čatež. Za meritve električne energije se ustrezno uredi merilna mesta.

Niskonapetostni vod na severozahodni strani območja ob dostopu do območja OPPN se od droga pri objektu Dolenja vas pri Čatežu 16 proti območju OPPN oziroma vzhodu ukine.

Na vzhodni strani območja OPPN se uredi nov priključek s priključno omarico za potrebe meritev na lokaciji elektronsko komunikacijske omarice. Priključek se izvede kot podzemni kabel od obstoječega droga ob objektu Gorenja vas pri Čatežu 3A po javni cesti do območja OPPN vzhodno od stavbe E, kjer se izvede priključno omarico.

Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

5.5.5 Elektronsko komunikacijsko omrežje

Prek območja OPPN severno od stavbe A poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje (optični kabel), južno od območja pa poteka elektronsko komunikacijsko omrežje v javni lokalni cesti LC – 425001 odsek Trebnje-Blato-Križ-Dolenja vas.

Elektronsko komunikacijsko omrežje, ki poteka prek območja OPPN severno od stavbe A, se prestavi tako, da se na vzhodni strani obstoječi kabel delno izkoplje in usmeri po vzhodni strani stavbe C proti jugu, kjer se izvede elektronsko komunikacijsko omarico. Od omarice se nato elektronsko komunikacijski kabel vodi vzhodno od stavbe E ter po južnem in zahodnem robu območja do območja dostopa do območja OPPN, kjer se novi kabel priključi na obstoječega. Obstoječi kabel prek območja OPPN se odstrani.

Stavbe na območju OPPN se priključi na obstoječe oziroma predstavljeno elektronsko komunikacijsko omrežje pod pogoji upravljavca tega omrežja.

5.5.6 Zunanja razsvetljava

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja. Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

5.5.7 Učinkovita raba energije v stavbah in obnovljivi viri energije

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Energijo za potrebe ogrevanja objektov se lahko zagotovi z uporabo obnovljivih virov za energetske oskrbo objektov (lesna biomasa, toplotna črpalka, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Na strehah stavb je dopustna namestitev sončnega zbiralnika ali sončnih celic (fotovoltaika).

5.6 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjšo obremenitev okolja.

5.6.1 Varstvo vode in podzemne vode

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se stanje voda ne poslabšuje.

Za parkirišča je treba zagotoviti izpolnjevanje zahtev glede padavinske odpadne vode iz predpisa, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

Komunalne odpadne vode morajo biti priključene na javni kanalizacijski sistem.

Padavinske odpadne vode je treba praviloma ponikati v podtalje skladno s hidrogeološkimi in geomehanskimi razmerami na zemljišču ali odvesti v površinski odvodnik. Odvajanje padavinskih odpadnih voda z utrjenih manipulativnih površin je treba urediti prek peskolova in ustrezno dimenzioniranega lovilnika maščob in olj. Padavinske vode s streh ter utrjenih nepovoznih površin se lahko začasno shrani in ponovno uporabi kot tehnološko vodo ali za zalivanje zelenih površin. Pri morebitnem odvajanju padavinske vode v površinski odvodnik je treba preveriti prevzemno sposobnost odvodnika in po potrebi zagotoviti začasno zadrževanje padavinske vode na lokaciji.

5.6.2 Varstvo zraka

Prezračevanje objektov mora biti izvedeno naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje mora biti predviden stran od obodnih cest.

Vse izpuste zraka iz objektov je treba namestiti na strehe objektov ali fasade objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

Med gradnjo je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

5.6.3 Varstvo pred hrupom

Območje OPPN z namensko rabo prostora gospodarska cona (IG) se umešča v IV. stopnja varstva pred hrupom.

Dovoljena mejna raven hrupa: IV. območje: L_{noč} = 65 dB(A), L_{dvn} = 75 dB(A).

5.6.4 Odstranjevanje odpadkov

Na celotnem območju OPPN je treba zagotoviti ločeno zbiranje odpadkov in upoštevati vse predpise s področja ravnanja z odpadki

Zbirna mesta posameznih vrst odpadkov se uredi v sklopu posameznih stavb, prevzemno mesto za komunalne odpadke, ki jih odvaža javno komunalno podjetje, pa ob stavbi A. Zbirna in prevzemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi, ki urejajo zbiranje in prevoz odpadkov.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

5.6.5 Svetlobno onesnaženje

Postavitev in jakost svetilk pri osvetljevanju objektov in odprtih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

5.6.6 Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN ne meji na registrirane enote kulturne dediščine.

5.7 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

5.7.1 Ukrepi za varstvo pred požarom

Strokovne podlage požarne varnosti, izdelal: LOZEJ d.o.o., št. Strokovnih podlag 001/16 SPPV, februar 2016 je podala naslednje ugotovitve in zahteve, ki so bile upoštevane v prostorskem aktu.

Območje obdelave

Načrtovana pozidava območja se nahaja v okolju, ki ni obremenjeno z nevarnimi snovmi. V okolici objekta ni visokih zgradb, gostota naseljenosti je manj kot 100 prebivalcev na km².

V primeru požara oziroma eksplozije na obravnavanem območju bo intervenirala Prostovoljno gasilsko društvo Čatež pod Zaplazom, ki je locirano na naslovu Čatež 19 na Čatežu. Lokacijsko je PGD oddaljena od obravnavanega območja 500 m in je intervencija lahko na obravnavanem območju prej kot v 15 minutah po prejemu obvestila. Gasilska enota je kategorizirana kot gasilska enota I.kategorije. Požarna obremenitev na predvidenem območju je majhna do srednja. Oskrba hidrantnega omrežja bo zadostna. Možnost prometne povezave je po dostopni cesti z dveh strani. Promet, ki se v obravnavanem okolju pojavlja je cestni promet, ki je speljan po cestah v okolici območja.

Zahteve požarne varnosti

1. V samih objektih predvidene rabe se ne predvideva uporaba posebno nevarnih snovi in materialov za nastanek požara oziroma eksplozije.

Ureditveno območje je s podrobno namensko rabo opredeljeno za:

S tem odlokom se načrtujejo gradnja gospodarskega kompleksa podjetja TEM Čatež s pripadajočimi prometnimi in ostalimi ureditvami.

Načrt ureja tudi gradnjo garaž, pomožnih objektov, prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske gospodarske javne infrastrukture in postavitve pomožnih objektov za skupne potrebe. Pri uporabi požarno nevarnih snovi v tehnologiji je potrebno zagotoviti ustrezne požarne ukrepe, ki bodo zmanjševali požarno tveganje (ločitev na požarne sektorje, aktivni sistem požarne zaščite – gašenje, javljanje požara). Z ustreznimi odmiki se zagotovi preprečitev širjenja požara na morebitna sosednja območja. Podrobnejše ukrepe se predvidi skladno s Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah oziroma s Pravilnikom o zasnovi in študiji požarne varnosti, v sklopu projektne dokumentacije PGD je potrebno za posamezno stavbo izdelati Elaborat (študijo ali zasnovo) požarne varnosti.

2. Pričakovani vplivi na okolico se določijo glede na lastnosti nameravane gradnje ob upoštevanju gradbenih in drugih predpisov ter pogojev za gradnjo, predvideno dopustno emisijo snovi ali energije iz objekta v okolico in druge vplive objekta na sosednje objekte ter na zdravje ljudi, ki se v njih

nahajajo. Pri določevanju vplivnega območja varstva pred požarom so pomembni predvsem podatki o vgrajenih gradbenih proizvodih, njihovemu odzivu na ogenj ter koli čini, odmikih od sosednjih objektov, tehnologiji gradnje in organizacijskih ukrepih varstva pred požarom, da ne bi ogrožal ljudi sosednjih objektov ter da ne bi bilo ogroženo njihovo premoženje. Največjo nevarnost za prenos požara na nasproti stoječ objekt predstavlja toplotno sevanje, ki z goreče stavbe seva na gorljiv material na ali v sosednji objekt. Z zadostnimi odmiki med objekti se zmanjša nevarnost širjenja požara z enega na drugi objekt zaradi toplotnega sevanja. Bližina meje omejuje velikost požarno neodpornih površin v zunanjih stenah.

Predpostavlja se, da je intenzivnost požara odvisna od velikosti požarnega sektorja. Požar lahko zajame celoten požarni sektor, ne bo pa se razširil preko njegovih meja.

Zunanje stene izpolnjujejo zahteve varstva pred požarom glede možnosti širjenja požara med stavbami, če imajo požarno odpornost najmanj (R)EI 60. Če je načrtovana meja odmaknjena od sosednje parcele manj kot 1 m mora biti odpornost proti požaru z obeh strani. Če je odmik od 1 do 5 m od sosednje parcelne meje ali relevantne meje mora biti požarna odpornost (R)EW 60, pri odmiku več kot 5 m pa RE 60. Z oddaljenostjo objekta od parcelne oziroma relevantne meje se površina požarno neodpornih odprtih (oken, vrat) načrtuje v skladu s smernico TSG-1- 001:2010.

3. Pozidava zagotavlja pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni so potrebni odmiki med objekti oziroma ustrezna ločitev objektov, s čimer so zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

4. Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar in se usposobi prebivalstvo za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objektov na prosto oziroma na varno. Za vsak posamezen objekt mora biti pred pričetkom gradnje izdelana študija požarne varnosti oziroma Zasnova požarne varnosti v odvisnosti od požarne zahtevnosti posameznega objekta.

5. Celotno ureditveno območje je potrebno opremiti s hidrantnim omrežjem, ki zagotavlja oskrbo z vodo za gašenje. Voda se lahko zagotavlja z enega (vodovod) ali več virov (vodovod, rezervoar, ipd.). Potreba po vodi je odvisna od volumna največjega požarnega sektorja v objektih, ki se varujejo (od 10 l/s do 20 l/s) in bo določena v fazi načrtovanja (PGD) objektov.

V primeru, da vodovodno omrežje ne zagotavlja dovolj vode za gašenje, se lahko manjkajočo količino nadomesti z rezervoarjem ali bazenom. Hidranti morajo biti razporejeni tako, da je mogoče gašenje posameznega objekta najmanj z dveh hidrantov. Največja oddaljenost hidranta od objekta je 80 m, najmanjša pa 5 m. Na dostopnih poteh, ki hkrati služijo tudi za intervencijo se uredijo tudi postavitvena mesta za gasilska vozila. Glede na določila standarda (SIST DIN 14090) morajo biti dostopne poti širine več kot 3,5 m, kar zadostuje za gasilska vozila do širine 2,5 m. Ureditev dovoznih poti mora biti za osno obremenitev 10t.

6. Skladno z grafično priložo je potrebno zagotoviti dostop z intervencijskimi vozili po dostopni cesti do delovnih površin. Peš dostop za gasilce je treba zagotoviti do vsake stavbe, in sicer do vsakega izhoda, ki je predviden za evakuacijo iz stavbe.

7. Intervencijske poti so istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja na varno, na prostem v okolici objektov. Vsak posamezni objekt mora imeti zagotovljen dostop z intervencijskimi vozili.

8. Pri načrtovanju objektov je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.

5.7.2 Obramba in zaščita

Na območji OPPN, ki sodi v ogrožena zaradi dejavnosti (proizvodnja, skladiščenje in transport) je potrebno upoštevati in izvajati vse varnostne ukrepe za preprečitev in zmanjšanje morebitnih posledic ter da se omogoči zaščita, reševanje in pomoč.

Za zagotavljanje varnosti pred naravnimi in drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1) ter ostale predpise s tega področja.

5.8 Seznam parcel in koordinat lomnih točk v območju

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1478/2, 1429/2, 1429/4, 1465/1, 1465/2, 1467/1, 1467/3, 1467/4, 1467/5, 1467/6, 1472/1, 1475/1, 1475/2, 1940/4, 1940/13, 1940/15, 1940/16, vse k.o. 1403-Čatež.

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti P1 in C1.

Prostorska enota P1:

- P1: parcela, namenjena gradnji stavbe A, B, C, D, E in F, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami P1: parcela, namenjena gradnji stavbe A, B, C, D, E, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1478/2, 1429/2, 1429/4, 1465/1, 1465/2, 1467/1, 1467/3, 1467/4, 1467/5, 1467/6, 1472/1, 1475/1, 1475/2, 1940/4, 1940/13, 1940/16, vse katastrska občina 1403-Čatež. Površina P1 meri 18530,71 m²,

Parcele potrebne za gradnjo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN-ja so: 770/4, 1430/5, 1940/10, 1460/1, 1476, vse k.o. 1403-Čatež

Prostorska enota C1:

– C1: parcela, namenjena gradnji dovozne poti, ki obsega del zemljišče s parcelno številko 1940/15, katastrska občina 1403-Čatež. Površina C1 meri 86,62 m².

5.8.1 Javne površine

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišče s parcelno številko 1940/15, katastrska občina 1403-Čatež.

5.8.2 Seznam koordinat lomnih točk

Seznam koordinat lomnih točk OPPN GC Čatež, prostorskih enot in parcel, namenjenih gradnji. Koordinate so opisane v ETRS koordinatnem sistemu.

točka	koordinata x	koordinata y
1	497705,3100	91858,1800
2	497715,4100	91818,3900
3	497732,2300	91752,1400
4	497798,5700	91759,0300
5	497809,2300	91753,4800

6	497807,4980	91763,3250
7	497799,3090	91810,4300
8	497798,7800	91813,4500
9	497815,6000	91810,8400
10	497811,1700	91846,9100
11	497801,0800	91909,6200
12	497795,0100	91950,3800
13	497784,9475	91993,5787
14	497766,6200	91991,8400
15	497757,5900	91989,4360
16	497741,2100	91981,8200
17	497717,5800	91975,5500
18	497720,4500	91952,6800
19	497737,7612	91869,1244
20	497738,6370	91864,9400
21	497721,6200	91865,8700
22	497716,1700	91860,3800

5.9 Lastništvo zemljišč

5.9.1. Uvod

Analiza lastništva je predstavljena po podatkih Zemljiške knjige, pridobljenih dne 9.2.2016 in geodetskega načrta (Geohit Trebnje d.o.o, datum izdelave februar 2016).

Analiza lastništva vsebuje tabelarični in grafični del.

V grafičnem delu je lastništvo parcel prikazano na geodetskem in topografskem načrtu.

5.9.2 Podatki o lastništvu zemljišč – tekstualni del

Izpis iz zemljiške knjige 9.2.2016

zap. št.	k.o.	parc.št.	ime lastnika	naslov lastnika	površina parcele (m2)	odstotek parcele v območju OPPN (%)
1	1403-Čatež	1478/2	Venčeslav Kamin	Gorenja vas pri Čatežu 005, 8212 Velika Loka	393,09	2,11
2	1403-Čatež	1429/2	TOVARNA ELEKTROMATERIALA ČATEŽ d.d.	Čatež 013, 8212 Velika Loka	30,40	0,16
3*	1403-Čatež	1429/4	Bogomir Bedene	Gorenja vas pri Čatežu 2, 8212 Velika Loka	806,59	4,33
4	1403-Čatež	1465/1	TOVARNA ELEKTROMATERIALA ČATEŽ d.d.	Čatež 013, 8212 Velika Loka	3293,99	17,69
5*	1403-Čatež	1465/2	Občina Trebnje - javno dobro		58,97	0,32
6	1403-Čatež	1467/1	TOVARNA ELEKTROMATERIALA ČATEŽ d.d.	Čatež 013, 8212 Velika Loka	2301,72	12,36
7	1403-Čatež	1467/3	TOVARNA ELEKTROMATERIALA ČATEŽ d.d.	Čatež 013, 8212 Velika Loka	822,74	4,42
8	1403-Čatež	1467/4	TOVARNA ELEKTROMATERIALA ČATEŽ d.d.	Čatež 013, 8212 Velika Loka	76,17	0,41
9*	1403-Čatež	1467/5	Bogomir Bedene	Gorenja vas pri Čatežu 2, 8212 Velika Loka	130,72	0,70
10*	1403-Čatež	1467/6	Občina Trebnje - javno dobro		236,73	1,27
11	1403-Čatež	1472/1-del	TOVARNA ELEKTROMATERIALA ČATEŽ d.d.	Čatež 013, 8212 Velika Loka	2974,76	15,98

12	1403-Čatež	1475/1	TOVARNA ELEKTROMATERIALA ČATEŽ d.d.	Čatež 013, 8212 Velika Loka	6894,01	37,03
13	1403-Čatež	1475/2	TOVARNA ELEKTROMATERIALA ČATEŽ d.d.	Čatež 013, 8212 Velika Loka	24,02	0,13
14	1403-Čatež	1940/4	TOVARNA ELEKTROMATERIALA ČATEŽ d.d.	Čatež 013, 8212 Velika Loka	228,65	1,23
15*	1403-Čatež	1940/13	Bogomir Bedene	Gorenja vas pri Čatežu 2, 8212 Velika Loka	63,49	0,34
16*	1403-Čatež	1940/15	Občina Trebnje - javno dobro		85,62	0,46
17*	1403-Čatež	1940/16	Občina Trebnje - javno dobro		194,65	1,05
					18616,33	100,00

* lastništvo še ni vpisano v zemljiško knjigo

6. POVZETEK ZA JAVNOST

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:
 - o v 61. členu: da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom;
 - o 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 objektom 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 m ²
Površina prostorske enote C1:	84,50 m ²

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. tovorni 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 nameni 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 niskonapetostni 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 energetska 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 začetnih faz, odvisno od potreb investitorja. Vsaka faza bo načrtovana tako, da lahko funkcionira 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 meje območja OPPN.
- višinske kote se lahko v projektni dokumentaciji prilagajajo danostim terena.