

0.1

NASLOVNA STRAN

0 - VODILNA MAPA

INVESTITOR:

Javno podjetje Komunala Trebnje d.o.o., Goliev trg 9, 8210 Trebnje

(ime, priimek in naslov investitorja oz. njegov naziv in sedež)

OBJEKT:

POSLOVNO LOGISTIČNI CENTER

(poimenovanje objekta)

VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE:

Projekt za izvedbo - PZI

(IDZ, IDP, PGD, PZI, PID)

ZA GRADNJO:

Nova gradnja

(nova gradnja, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija, odstranitev objekta, sprememba namembnosti)

PROJEKTANT:

ESPLANADA d.o.o., Slovenska vas 8, 8232 ŠENTRUPERT

Žig:

Podpis:

(naziv projektanta, sedež, ime in podpis odgovorne osebe projektanta, žig)

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:

Jože Cugelj, u.d.i.a., ZAPS 1516

Žig:

Podpis:

(ime in priimek, strokovna izobrazba, osebni žig, podpis)

ŠTEVILKA PROJEKTA IN IZVODA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

številka projekta: **33/2017**Številka izvoda: **1 2 3 4 5 6 7**Kraj in datum izdelave: **Slovenska vas, februar 2018**

(številka projekta, evidentirana pri projektantu, kraj in datum izdelave projekta)

0.2	KAZALO VSEBINE VODILNE MAPE	
0.1	Naslovna stran	
0.2	Kazalo vsebine vodilne mape	
0.3	Kazalo vsebine projekta	
0.4	Splošni podatki o objektu in soglasjih	
0.5	Podatki o izdelovalcih projekta	
0.6	Izjava odgovornega vodje projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja	(samo v PGD)
0.7	Povzetek revizijskega poročila	(samo v PGD, če je revizija obvezna)
0.8	Lokacijski podatki	(samo v IDZ, IDP in PGD)
0.9	Zbirno projektno poročilo	(samo v IDP in PID)
0.10	Izkazi	(samo v PGD in PID)
0.11	Kopije soglasij in soglasij za priključitev	(samo v PGD)
0.12	Izjava odgovornega vodje projekta izvedenih del in odgovornega nadzornika	(samo v PID)

0.3	KAZALO VSEBINE PROJEKTA
------------	--------------------------------

0	Vodilna mapa	št. 33/2017
1	Načrt arhitekture	št.33/2017-A
2	Načrt krajinske arhitekture	
3/1	Načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti	št. 10/2017
3/2	Načrt gradbenih konstrukcij - zunanja ureditev	št.P-2017/46
4	Načrt električnih inštalacij in električne opreme	št. 61/2017
5/1	Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme	št.666/17
5/2	Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme - vodovodni priključek	št.666/17
6	Načrt telekomunikacij	
7	Tehnološki načrt	
8	Načrt izkopa in osnovne podgradnje za podzemne objekte	
Elaborati		
	Geodetski načrt	št.
	Študija požarne varnosti	št.180/2017
	Elaborat gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije v stavbah	št.33/2017-GF
	Elaborat zaščite pred hrupom v stavbah	št.33/2017-H
	Geotehnično poročilo	št.3060/2017

0.4		SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU IN SOGLASJIH	
Zahtevnost objekta	zahteven objekt		
Klasifikacija celotnega objekta	122 - upravne in pisarniške stavbe. (P+1; površine 440m ² + 575m ² = 1.015m ²), 125 - pokrito skladišče (P; površine 370m ²), 1242 - nadstrešnica za delavne stroje (P; površine 880m ²), 125 - skladišča (P; površine 500m ²), in kotlarna na biomaso (P; površine 50m ²).		
Klasifikacija posameznih delov objekta	122 - upravne in pisarniške stavbe.	36,05 %	
	1242 - nadstrešnica za delavne stroje	31,26 %	
	125 - skladišča in kotlarna na biomaso	19,54 %	
	125 - pokrito skladišče	13,14 %	
Druge klasifikacije	TSG-N-003 - Zaščita pred delovanjem strele - 11. člen Pravilnika o zaščiti stavb pred delovanjem strele (Ur. l. RS 28/2009, 2/2012). TSG-N-002 - Nizkonapetostne električne inštalacije - 13. člen Pravilnika o zahtevah za nizkonapetostne inštalacije v stavbah (Ur. l. RS št. 41/2009, 2/2012). TSG 1-001:2010 - Požarna varnost v stavbah - 7. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur. l. RS št. 31/2004, 10/2005, 83/2005, 14/2007). TSG-1-005 - Zaščita pred hrupom v stavbah - 7. člen Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah (Ur. l. RS št. 10/2012). TSG-1-004:2010 - Učinkovita raba energije - 5. člen Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur.l. RS št. 52/2010).		
Navedba prostorskega akta	Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiške parcele / parcel: - Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Trebnje (Uradni list RS št. 50/2013 za 10.6.2013) - Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovsko - industrijsko cono Trebnje (1. faza) (Uradni list RS št. 14/2018 za 02.03.2018)		
Lokacija	Trebnje, Občina Trebnje		
Seznam zemljišč z nameravano gradnjo	parc.št. 589/1, 357/1, 358/2, k.o. 1421 - Medvedje selo		
Seznam zemljišč preko katerih potekajo	Vodovod	Nov priključek - iz obstoječega voda na parc.št. 391/10 do parc.št. 357/1, k.o. Medvedje selo	

priključki na gospodarsko infrastrukturo	Kanalizacija	Nov priključek na fekalno kanalizacijo - vod na parceli št. 591/24 in 1173/70 do parc.št. 357/1, k.o. Medvedje selo; Nov priključek na meteorno kanalizacijo - vod na parc. št. 1173/70 in 591/24 do parc.št. 357/1, k.o. Medvedje selo;
	Elektrika	Nov priključek - iz voda na parc.št. 1173/70 do parc.št. 357/1, k.o. Medvedje selo
	Telekomunikacija	Nov priključek - na parc.št. 357/1, k.o. Medvedje selo
Seznam zemljišč preko katerih poteka priključek na javno cesto	Ureditveno območje se bo priklapljalo na cesto neposredno preko cestnega priključka iz javne poti JP927162. Novi priključek na severni strani parcele: s parc.št. 1111/2 na parc.št. 357/1, k.o. Medvedje selo	
Seznam zemljišč na katere sega območje za določitev strank	V skladu z Odločbo Ustavnega sodišča odl. US: U-I-165/09-34 (Ur.l. RS, 20/11) se prvi in drugi odstavek 62. člena ter 74.b. člen Zakona o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 126/07 in 108/09) razveljavita. Skladno s tem se območje za določitev strank v postopku, v projektu za gradbeno dovoljenje ne določa.	
Navedba soglasij in soglasij za priključitev	Soglasja v območju varovalnih pasov - <u>varovalni pas ceste</u>	Občina Trebnje Goliev trg 5 8210 Trebnje
	Št. soglasja:	Datum:
	Soglasja v območju varovalnih pasov - <u>varovalni pas regionalne ceste</u>	DIREKCIJA RS ZA INFRASTRUKTURO Tržaška cesta 19 1000 Ljubljana
	Št. soglasja:	Datum:
	Soglasja v območju varovalnih pasov - <u>varovalni pas železnice</u>	Slovenske železnice - infrastruktura, d.o.o. Kolodvorska ulica 11 1506 Ljubljana
	Št. soglasja:	Datum:
	Soglasja v območju varovalnih pasov - <u>priobalni pas vodotoka</u>	DIREKCIJA RS ZA VODE Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana

	Št. soglasja:	Datum:
	Soglasja za priključitev - <u>vodovod</u> , <u>kanalizacija</u>	Javno podjetje Komunala Trebnje d.o.o. Goliev trg 9 8210 Trebnje
	Št. soglasja:	Datum:
	Soglasja za priključitev - <u>elektrika</u>	Elektro d.d. Ljubljanska cesta 7 8000 Novo mesto
	Št. soglasja:	Datum:
	Soglasja za priključitev - <u>telefon</u>	Telekom Slovenije d.d. Cigaletova 15 1000 Ljubljana
	Št. soglasja:	Datum:
		Agencija RS za okolje Vojkova 1b 1000 Ljubljana
	Št. soglasja:	Datum:
Način zagotovitve minimalne komunalne oskrbe	Oskrba s pitno vodo	soglasje 2.ods. 66.čl. ZGO-1
	Oskrba z elektriko	soglasje 2.ods. 66.čl. ZGO-1
	Odvajanje odpadnih voda	soglasje 2.ods. 66. čl. ZGO-1
	Dostop do javne ceste	soglasje 2.ods. 66.čl. ZGO-1
Ocenjena vrednost objekta	cca 2.200.000,00 €	
Velikost objektov	Zazidana površina	2.491,70 m ²
	Bruto tlorisna površina	3076,80 m ²
	Neto tlorisna površina	2952.20 m ²
	Bruto prostornina	13.381.53 m ³
	Neto prostornina	11,616,01 m ³
	Število etaž: Objekt A Objekt B	2 etaži; P+1N 1 etaža; P

	Objekt C	1 etaža; P
	Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem Objekt A Objekt B Objekt C	15,90 x 33,70 m 12,95x57,30m-12,40x79,70m 12,80 x 30,40 m
	Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče Objekt A Objekt B Objekt C	17,75 x 35,50 m 12,95x57,30m-14,00x79,95m 13,70 x 31,40 m
	Absolutna višinska kota	285,50 m n.m.v ±0,2 m
	Relativne višinske kote etaž	±0,00 m (pritličje) +3,90 m (nadstropje) +5,40 m (nadstropje)
	Najvišja višina objekta	+8,50 m
	Število stanovanjskih enot	/
	Število ležišč	/
	Število parkirnih mest	80PM
Oblikovanje objekt A	Fasada	sendvič panel položen vertikalno
	Orientacija slemena	/
	Naklon strehe	ravna streha, min. naklona 1%
	Kritina	PVC strešni trakovi
Odstotek zelenih površin	/	
Faktor zazidanosti	A: 1015,8 m²/1459,7m²=69,6% B1, B3: 786,6m²/1310,5m²=60,0% B2: 886,7m²/1285,3m²=68,9% C: 390,6m²/575,2m²=67,9% skupno 66,7 % (dovoljen 70%)	
Faktor izrabe zemljišča	29,3 %	
Odmiki od sosednjih zemljišč	na J strani min. 9,35 m od parc. št. 589/1, k.o. Medvedje selo,	
	na S strani min. 2,75 m od parc. št. 589/1, k.o. Medvedje selo,	
	na V strani min. 10,71 m od parc.št. 589/1, k.o. Medvedje selo,	
	na Z strani min. 1,50 m od parc.št. 589/1, k.o. Medvedje selo,	
Druge značilnosti objekta	Izvedba objekta je predvidena fazno. V I. fazi bi se bodo zgradili objekti A,B in C in del zunaje ureditve z uvozom. V II. fazi se bo dokončno zgradila in uredila okolica objektov z vsemi vodi, zunanji ureditvami in priključki.	

0.8	LOKACIJSKI PODATKI
------------	---------------------------

TEKSTUALNI DEL

Območje urejanja se nahaja na severovzhodni strani občinskega središča Trebnje. Leži ob regionalni cesti R1, odsek 1162 Trebnje - Mokronog na zahodni strani. Na severni strani se nahaja javna pot, odsek 927162 R215 - Primštal in gozdna površina, vzdolž vzhodne strani pa omejitev predstavlja regionalna železniška proga št. 81 Sevnica - Trebnje ter kmetijske površine.

TABELARIČNI PRIKAZ

Objekt	Vrsta dejanske rabe	k.o.	št. parcele	Zemljišče pod stavbo	boniteta	Površina objekta za odmero (m ²)
Objekt A	Območje poslovnih dejavnosti	1421	589/1, 357/1		0	888
Objekt B	Območje proizvodnih dejavnosti	1421	357/1			1551
Objekt C	Območje proizvodnih dejavnosti	1421	358/2			395

POPIS ZEMLJIŠKIH PARCEL NA KATERIH JE PREDVIDENA GRADNJA

- parc.št. 589/1 (velikosti 1248 m²), k.o. 1421 - Medvedje selo
- parc.št. 357/1 (velikosti 10072 m²), k.o. 1421 - Medvedje selo
- parc.št. 358/2 (velikosti 1603 m²), k.o. 1421 - Medvedje selo

OPIS OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA STANJA

Investitor želi za potrebe širjenja zmogljivosti podjetja JP Komunala Trebnje d.o.o. na lokaciji na parc.št. 589/1, 357/1, 358/2 k.o. 1421 - Medvedje selo (velikosti 12922.33 m²), v obrtni coni Medvedje selo v Trebnjem postaviti nov objekt »Poslovno logistični center«, upravne in skladiščne dejavnosti.

Izvedba objekta je predvidena fazno v dveh fazah.

V I. fazi bi se bodo zgradili objekti A, B, C v gradbišču velikosti 7500m².

V II. fazi bi se zgradile in uredile manipulacijske površine in parkirišča skladno s projektno dokumentacijo zunanje ureditve, sestavni del projekta.

Območje na katerem je predvidena gradnja je opredeljeno kot gospodarska cona (IG), v kateri je dovoljena gradnja obrtnih (proizvodnih), trgovskih in drugih poslovnih objektov in pripadajoči servisni objekti. Območje se ureja z Odlokom

o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje. Predmetno zemljišče spada v območje objekta št.9.

Oznaka prostorske enote: TRE-059 IG

Osnovna namenska raba zemljišča:

- parc. št. 589/1, k.o. 1421 - Medvedje selo.: območje stavbnih zemljišč

Podrobnejša namenska raba zemljišča:

-del parc. št. 357/1, k.o. 1421 - Medvedje selo.; območje upravnih stavb - gospodarske cone - IG v enoti urejanja TRE-059 IG

-del parc.št.589/1, k.o.Medvedje selo: območja zelenih površin - zelene obvodne površine - v enoti urejanja TRE-079 IG.

Zemljišče je nepravilne trapezoidne oblike. Nahaja se skrajno severovzhodno od obstoječe poslovno obrtne cone. Območje je namenjeno ureditvi poslovno-oskrbnim in poslovnim dejavnostim.

Dostop na zemljišče je z obstoječe ceste urejenih za potrebe omenjenega kompleksa. Dostop je urejen na S strani parcele, kjer je predviden dostop za osebna vozila in dostop za tovorna vozila. Na zemljišču oziroma asfaltiranih površinah je predvidenih 80 PM za osebna vozila. Preostalo ureditveno območje se zatravi. Delno zasadi z drevjem.

Območje okoli objekta se po potrebi zagradi na južni in zahodni parcelni meji z varnostno ograjo, višine 2,0 m, z električnim upravljanjem na dostopnih in izstopnih mestih.

Teren se zravnava v ploščad oz. v rahlem padcu proti J, največja višinska razlika na terenu je cca 2,0 m. Pretežni del zemljišča predstavljajo neobdelovalne površine.

Objekti bodo namenjeni upravi in skladiščenju komunalnega programa t.j oskrba javne infrastrukture.

V objektu A bodo organizirani prostori za obiskovalce, izobraževalni prostori, prostor za pogrebno dejavnost, obedovalnica za zaposlene operativce, garderobe s tuši, pisarne za zaposlene - upravo, sejna soba za sestankovanje, in arhiv ter skladišče. Glavni vhod oziroma vhod v poslovni del objekta bo na severni fasadi. Dostava in vhod za zaposlene prerativce je predvidena na vzhodni fasadi. Pritličje je od etaže zamaknjeno v notranjost za 5m, tako da nadstropje sloni previsno nad pritličje. Pritličje in nadstropje imata na južni fasadi stekleno fasado.

Postavitev objekta v prostor izhaja iz zahtev Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovsko - industrijsko cono Trebnje (1. faza) (Uradni list RS št. 14/2018), kjer se upoštevajo gradbene linije, ki so obvezne. Objekt je postavljen tako da ne presega gradbeno linijo in tako upošteva vse smernice za postavitev v prostor in zagotavlja najboljšo izrabo razpoložljivih zunanjih površin v smislu manipulacije s stroji in za potrebe dovoza in odvoza surovin.

UMESTITEV V PROSTOR:

Postavitev objekta v prostor izhaja iz zahtev Odloka o podrobnem občinskem prostorskem načrtu za trgovsko - industrijsko cono Trebnje (Ur.l.RS št. 14/2018), kjer se upoštevajo gradbene linije, ki so obvezne. Objekti so postavljeni tako da ne presejajo gradbeno linijo in tako upošteva vse smernice za postavitev v prostor in

zagotavlja najboljšo izrabo razpoložljivih zunanjih površin v smislu manipulacije s stroji in za potrebe dovoza in odvoza surovin ter parkirnih površin.

Zahteve iz Odloka o podrobnem občinskem prostorskem načrtu za trgovsko - industrijsko cono Trebnje (Ur.l.RS št. 14/2018):

2. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

9. člen

(1) Z načrtovanimi ureditvami se posega tudi v območja lokalnega infrastrukturnega omrežja, zato je potrebno upoštevati predpisane odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture ter usmeritve upravljavcev zaradi posegov v varovalne pasove.

(2) V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do sosednjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Če bodo zaradi gradnje le-ti začasno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni začasni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter bivalno in naravno okolje.

(3) Posegi na zemljišča izven območja urejanja, ki so po svoji naravi začasni posegi med gradnjo, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

(4) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

(5) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

(6) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

Usklajeno, objekti bodo izvedeni znotraj lastniških parcel investitorja in glede na minimalnih predpisanih odmikov od infrastrukture in parcelnih mej.

POPIS VAROVANIH OBMOČIJ IN VAROVALNIH PASOV Z NAVEDBO SOGLASODAJALCEV

Varovana območja:

- Ni poplavno - hidrografsko območje

-

Varovalni pasovi:

- Varovalni pas ceste - Občina Trebnje
- Varovalni pas regionalne ceste - Direkcija RS za infrastrukturo
- Varovalni pas lokalne železniške proge - Slovenske železnice d.o.o.
- Varovalni pas tk voda - Telekom Slovenije d.d.

Usklajeno, objekti bodo izvedeni znotraj lastniških parcel investitorja in na podlagi predpisanih minimalnih odmikov od infrastrukture in parcelnih mej.

POPIS PREDVIDENIH PRIKLJUČKOV NA INFRASTRUKTIURO Z NAVEDBO PREDVIDENIH DIMENZIJ OZ. PREDVIDENO KAPACITETO Z NAVEDBO UPRAVLJAVCEV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

1. VODOVOD - objekt se priključi na vodovodno omrežje. Interno hidrantno omrežje bo priključeno preko kombiniranega vodomera na investitorjevi parceli. Vod poteka po parcel št. 357/1, k.o. 1421 - Medvedje selo.

Na ureditvenem območju se predvideva hidrantno omrežje (1 hidrant), ki zagotavljajo požarno varnost.;

2. KANALIZACIJA - objekt se priključi na ločeno kanalizacijsko omrežje. Meteorne vode s strehe se odvajajo preko peskolovov v ponikanje v ponikovalno polje na gradbeni parceli. Meteorne vode z utrjenih povoznih površin se odvajajo preko lovilca olj v meteorno kanalizacijo. Vod poteka preko parcel št. 357/1, k.o. 1421 - Medvedje selo.;

Fekalne vode se odvajajo v javno kanalizacijo. Vod poteka na parc. št. 357/1, k.o. 1421 - Medvedje selo.;

ELEKTRIKA - objekt se priključi preko PSO razdelilne omare na elektroenergetsko omrežje obrtne cone Trebnje. Vod poteka preko parcel št. 357/1, k.o. 1421 - Medvedje selo.;

3. OGREVANJE - BIOMASA - objekt se bodo ogrevali s toplotno črpalko s sekanci. Na SV zemljiške parcele bo postavljen podzemni zalogovnik za sekance (cca 100 m³). Vod poteka po parc. št. 357/1, k.o. 1421 - Medvedje selo.;

4. TELEKOMUNIKACIJA - objekt se priključi na telekomunikacijsko omrežje na ureditvenem območju preko glavne TK omarice. Vod poteka preko parcel št. 357/1, k.o. 1421 - Medvedje selo.;

5. ODPADKI - na gradbeni parceli ob V dovozu se uredi prostor s posodami za odpadke. Za potrebe skladišč se predvidi ločeno zbiranje industrijskih odpadkov (lokacija zbirnega mesta zabojnikov je razvidna iz grafične priloge). Za odvoz le-teh bo poskrbel investitor sam. Ostali komunalni odpadki se zbirajo ločeno v ekološkem otoku. Lokacija odpadkov je na parc. št. 357/1, k.o. 1421 - Medvedje selo.;

6. CESTA - dostop je urejen na S strani parcele, kjer je predviden dostop za osebna vozila in dostop za tovorna vozila. Ureditveno območje se bo priklapljal na cesto

neposredno preko novih cestnih priključkov. Priključek na južni strani parcele: s parc.št. 354/2 na parc.št. 358/2, vse k.o. Medvedje selo. Na zemljišču je predvidenih 80 PM za osebna vozila.

NAVEDBA VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA, KI DOLOČA REŠITVE OZ. POGOJE ZA GRADNJO

Občinski prostorski načrt:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje, Uradni list RS, št. 50/13)
- Odlok o podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja TRE-059 IG, OPPN - Občinski podrobni prostorski načrt trgovsko-industrijske cone Trebnje (1.faza) - (Uradni list RS št.14/2018)

OPIS SKLADNOSTI PROJEKTA Z ZAHTEVAMI IZ PROSTORSKIH AKTOV

OZNAKA PROSTORSKE ENOTE: TRE-059 IG-OPPN

PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Osnovna namenska raba: del parc. št. 389/1, k.o. 1421 - Medvedje selo.; (cca 1248 m²) k.o. Gorenja vas - območje stavbnih zemljišč

Podrobnejša namenska raba: območja upravne in pisarniške stavbe - gospodarske cone - IG v enoti urejanja TRE-059 IG-OPPN.

Osnovna namenska raba: del parc. 389/1, k.o. 1421 - Medvedje selo.; - območje stavbnih zemljišč

Podrobnejša namenska raba: območja zelenih površin - zelene obvodne površine - ZDo v enoti urejanja OPPN

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje, Uradni list RS, št. 50/13)

2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin

10. člen

(vrste gradenj in objektov)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11 in nadaljnje spremembe) dovoljeno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI:

- *Nestanovanjske stavbe:*

12740 - *Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (velja za pomožne stavbe)*

- *Gradbeni inženirski objekti:*

211 - *Ceste*

2142 - *Predori in podhodi*

21530 - *Sistemi za namakanje in osuševanje, akvadukti (velja za drenažne jarke in druge objekte za osuševanje zemljišč)*

222 - *Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja*

- *Drugi gradbeni inženirski objekti:*

24122 - *Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (velja za otroška in druga javna igrišča ter za druge urejene zelene površine)*

24205 - *Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje*

UE A

- **Nestanovanjske stavbe:**
- 12112 - *Gostilne, restavracije in točilnice*
- 122 - *Poslovne in upravne stavbe*
- 123 - *Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti*
- 1242 - *Garažne stavbe*
- 125 - *Industrijske stavbe in skladišča*
- 1265 - *Stavbe za šport*
- 1274 - *Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje*

(2) Dovoljena je še:

- *gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v 13. členu odloka, manj zahtevnih podpornih zidov v UE A1, manj zahtevnih samostojnih parkirišč, manj zahtevnih nadstrešnic;*
- *oblikovanje brežine, zaradi katere je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti;*
- *dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);*
- *sprememba namembnosti;*
- *dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (vodnogospodarske ureditve, nasipavanje do ustrezne kote terena ipd.);*
- *dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.*

11. člen**(vrste dejavnosti)**

(1) Območje urejanja je predvideno za različne poslovne dejavnosti (proizvodne dejavnosti, prekladanje in skladiščenje, trgovina, storitve, gostinstvo, gradbeništvo, poslovni prostori (pisarne), šport in rekreacija), medtem ko bivanje ni dopustno. V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so v objektih dopustne spodaj navedene dejavnosti:

UE A

- **PREDELOVALNE DEJAVNOSTI** (razen Proizvodnja koksa in naftnih derivatov, Proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov in Proizvodnja kovin)
- **OSKRBA Z VODO; RAVNANJE Z ODPLAKAMI IN ODPADKI; SANIRANJE OKOLJA** (le v UE A1)
- **GRADBENIŠTVO**
- **TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL**
- **PROMET IN SKLADIŠČENJE** (Drug kopenski potniški promet, Cestni tovorni promet in selitvena dejavnost, Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti, Poštna in kurirska dejavnost)
- **GOSTINSTVO** (Dejavnost strežbe jedi in pijač)
- **INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI**
- **FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI**
- **POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI**
- **STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI**
- **DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI**
- **DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI**
- **IZOBRAŽEVANJE** (Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, Pomožne dejavnosti za izobraževanje)
- **ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO** (Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)
- **KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI** (Športne in druge dejavnosti za prosti čas)
- **DRUGE DEJAVNOSTI** (razen Pogrebna dejavnost)

(2) Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno (tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb pri objektih z javno rabo) na gradbeni parceli v celoti zagotoviti ustrezno število

parkirnih mest ter njihovo ureditev v skladu z OPN. Parkiranje se omogoči na terenu ali v sklopu stavbe.

(3) Razporeditev posameznih prostorov v stavbi mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča njeno normalno izvajanje.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen

(1) Oblikovanje posameznih tipov poslovnih stavb na gradbeni parceli naj bo med seboj čim bolj poenoteno (npr. glede barv na fasadi).

(2) Od predlagane sheme pozidave so dopustna odstopanja po pogojih, ki so določeni v tem odloku.

UE A

(3) ZASNOVA POSLOVNIH STAVB:

- *Horizontalni gabariti:*
- *sestavljen iz ene ali več kvadratnih oziroma pravokotnih lamel v razponu glede na potrebe specifične dejavnosti z upoštevanjem FZ na parceli;*
- *izjemoma je dopustna tudi lamela okrogle / polkrožne oblike, vendar le pri oblikovanju arhitekturnega poudarka (npr. vhodni / upravni del stavbe ipd.);*
- *dopustna je gradnja nadstrešnic (nad parkirnimi mesti, nad skladiščno površino ipd.);*
- *dopustna je gradnja garažne stavbe za namen parkiranja.*
- *Vertikalni gabariti:*
- *etažnost posamezne lamele P (pritličje) + višina strešne konstrukcije ali P (pritličje) + 1 (nadstropje) + višina strešne konstrukcije;*
- *možna je izvedba K (kleti), vendar le v UE A1 in tako, da je čim bolj vkopana v teren;*
- *najvišja kota stavbe do vključno 10,0 m nad koto pritličja, večja višina je dopustna le v primeru tehnoloških zahtev, ki terjajo večjo višino (npr. postavitve silosa ipd.);*
- *pri urejanju upravnih in pomožnih prostorov (npr. pisarne, garderobe, sanitarije ipd.), ki ne zahtevajo velikih etažnih višin, so dopustne tudi vmesne etaže;*
- *etažnost nadstrešnice le P (pritličje) ob upoštevanju najvišje dovoljene kote stavbe;*
- *Volumen stavbe:*
- *zunanjí volumen stavbe je sestavljen iz enega ali več volumnov;*
- *različni volumni se lahko sestavljajo v horizontalnih in vertikalnih smereh tako, da se doseže usklajeno oblikovanje celotnega zunanjšega volumna (npr. za proizvodni in pisarniški del);*
- *dopustno je horizontalno in vertikalno zamikanje ter različni horizontalni in vertikalni gabariti posameznih volumnov;*
- *pri organizaciji parkirnih mest v sklopu stavbe se za uvoz / izvoz lahko oblikuje klančina.*
- *Streha:*
- *dvokapna streha naklona 20 - 35° (strešni ploskvi enakega naklona z orientacijo slemena vzdolž daljše stranice stavbe), enokapna streha naklona do 10°, ravna streha (z minimalnim naklonom, lahko oblikovana tudi kot zelena streha (zazelenjena - pokrita z rastlinjem in prstjo na vodonepropustni membrani)), kombinacija enakih ali različnih tipov streh;*
- *lahko je skrita za fasadnim vencem ali masko;*
- *vrsta kritine je odvisna od naklona strehe s tem, da material ne sme biti trajno bleščeč;*
- *barva kritine v nevsiljivih barvnih tonih (npr. siva, rjava);*
- *na upravnem delu stavbe je dopustno oblikovanje strešne terase in namestitev pergol(e);*
- *na strehi je možno namestiti strešna okna, sončne kolektorje / fotovoltaike pod pogojem, da čim manj odsevajo v širšo okolico;*
- *garažna stavba, ki je v največji možni meri zasuta oziroma vkopana v teren, se lahko izvede z nasutjem na strešni plošči (pohodna zelena streha) ali tako, da streha predstavlja*

del višje ležečega (povoznega) platoja ter z zavarovanjem pred padci v globino (npr. z namestitvijo ograje).

- Fasada:
- uporabijo se nevsiljive, tople oziroma sonaravne barve v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
- možna je kombinacija različnih materialov / fasadnih oblog v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
- možno je oblikovanje več vhodov v stavbe;
- inštalacije (klimatske naprave, elektro omarice ipd.) se namestijo na vidno manj izpostavljenih delih fasad oziroma zunanjih površin;
- strukturno naj se loči upravni (pisarniški) del stavbe / kompleksa od ostalega, proizvodnega dela;
- dovoljene so večje (panoramske) zasteklitve pod pogojem, da čim manj odsevajo v širšo okolico;
- glavni vhodi v upravne (pisarniške) dele stavb se dodatno arhitektonsko oblikujejo.

V okviru OPPN so načrtovane ureditve:

- izgradnja obrtnih, trgovskih in drugih poslovnih objektov in pripadajočih servisnih objektov ter površin za manipulacijo;
- Pripadajoča infrastrukturna oprema območja.

V območju se dovolijo naslednje vrste objektov:

- obrti (proizvodni), trgovski in drugi poslovni objekti in pripadajoči servisni objekti;
- lokalne ceste in javne poti;
- gospodarska javna infrastruktura;
- enostavni in nezahtevni objekti: garaža, lopa, nadstrešek, steklenjak, rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto, zbiralnik za kapnico, medsosedska ograja, ter pomožni infrastrukturni objekti.

Usklajeno, glede na namenske rabe prostora. Objekt ima upravno dejavnost. Del objekta je namenjen pisarniškim prostorom za potrebe svoje dejavnosti. Objekt je industrijska stavba s skladiščno dejavnostjo.

PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitev: /
-

VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI

Območje urejanja se namenja ureditvi poslovno-oskrbnim in proizvodnim dejavnostim.

Dejavnost na območju OPPN se določajo glede na ponudbo in povpraševanje, ob upoštevanju združljivosti z industrijske pozidave (preko regionalne ceste na zahodu), bližine železniške proge Trebnje-Sevnica (na vzhodu).

Dovolijo se poslovne, storitvene, proizvodne, trgovske in dejavnosti, pri katerih bodo pričakovane emisije v okolje v zakonskih okvirih brez posebnih tehničnih oziroma tehnoloških ukrepov.

Dovolijo se lokacija za izdelavo vezanih cementnih mešanic za potrebe v gradbeništvu, umeščanje asfaltne baze pa ni dovoljeno.

Ni dovoljeno uvajanje težke in kemične industrije, galvan, usnjarn in strojarn, skladišč vnetljivih in eksplozivnih snovi, objektov za predelavo odpadkov ter dejavnosti, ki utegnejo povzročati smrad in prekomeren hrup v okoliškem stnovanjskem okolju.

Usklajeno, predviden je proizvodni objekt s pisarniški prostori za svoje potrebe obratovanja. Objekt je namenjen manipulaciji in skladiščenju delavnih strojev in gradbenega materiala. Programska zasnova je deljena na upravni-pisarniški del in skladiščni-opreativni del kompleksa.

VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ OZIROMA DRUGIH DEL

Na območju OPPN se dovolijo naslednje gradnje oziroma dela:

- gradnja novih objektov, dozidave, rekonstrukcije in vzdrževanje objektov;
- dela v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči;
- odstranitev objektov.

Usklajeno, gre za novogradnjo poslovno industrijskega kompleksa.

3.4 Okoljska infrastruktura

26. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Za navezavo novih objektov na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena gradnja novih cevovodov. Glavne točke navezave so predvidene ob regionalni cesti, in sicer južno v križišču z Mirnsko cesto ter zahodno v obstoječi poslovni coni.

(2) Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Qkri).

(3) Individualne vodovodne priključke se projektira skupaj z vodomernimi jaški, ki se locirajo čim bližje glavni trasi cevovoda, največ pa 5 m od roba gradbene parcele.

(4) Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov.

(5) Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

27. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju urejanja je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo.

(2) Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

(3) Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.

Odpadne komunalne vode

(4) Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu vodijo na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se nahaja na nasprotni strani regionalne ceste. Priključitev je možna zahodno v obstoječi poslovni coni ali južno v križišču z Mirnsko cesto.

Odpadne padavinske vode

(5) Predvidena je ureditev sistema odvajanja čistih padavinskih voda, in sicer po kanalizacijskem sistemu, ki se nahaja na nasprotni strani regionalne ceste. Priključitev je možna zahodno v obstoječi poslovni coni ali južno v križišču z Mirnsko cesto. Padavinske vode se lahko pred tem ustrezno prečiščene zbirajo v zbiralnikih in uporabijo za tehnološko in sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.

(6) V primeru, da geološka sestava tal omogoča ponikanje, se lahko izvedejo ponikalnice, ki se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin na posameznih gradbenih parcelah.

(7) Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko peskolovov in standardiziranih lovilcev olj. Prav tako se pred iztokom v kanalizacijski sistem ustrezno očistijo morebitne tehnološke vode.

(8) Odvodnjavanje s prometnih površin se spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje.

(9) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok u urbanih površin (z zadrževanjem padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike) ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

Vodnogospodarske ureditve

Za območje je izdelana hidrološko - hidravlična analiza, ki predvideva ureditev odvodnega jarka ob regionalni cesti v dolžini približno 545 m. Gorvodno se priključi na obstoječ cestni jarek, dolvodno pa na vodnogospodarsko ureditev v območju OPPN bencinski servis. Pretočni profil bo zagotavljal odtok 100-letne visoke vode.

Z navedenimi deli na ureditvi struge pritoka se zagotovi, da vpliv ni bistven v skladu s predpisi o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda.

Ureditev struge je predvidena na naslednji način:

- ureditev odprtega pretočnega prereza med P8 in P13 (v dnu širine 0,8 m in naklonom brežin 1: 1,5) ter med P15 in P19 (v dnu širine 0,6 m in naklonom brežin 1: 1,5);
- gradnja premostitev iz betonskih cevi med profili P7 in P8 (fi 120 cm, dolžine 9,0 m), P13 in P15 (fi 100 cm, dolžine 53,0 m) ter P19 in P20 (fi 60 cm, dolžine 4,25 m);
- ohranjanje obstoječih razmer in možnost poplavljanja priobrežnega kmetijskega zemljišča oziroma možnost razlivanja visoke vode in zadrževanje le te pred vtokom v potok iz Kamne gore dolvodno od prereza P7;
- gradnja objektov za stabilizacijo nivelete dna in premagovanje višinske razlike, in sicer kamnitih talnih pragov (grajeni iz kamnov debeline 30-50 cm, širine 0,6 m in globine min. 0,8 m, bočno sidrani v brežine vsaj 1 m) in kamnite drče (višine 0,3 m, naklona 1:10, iz kamnov debeline 30-50 cm);
- zavarovanje vznožja brežine z nepravilnim kamnometom deb. 30-50 cm ter humusiranje in zatravitev brežin;
- križanja s komunalnimi vodi se izvedejo v zaščitnih ceveh tako, pri čemer ne smejo segati v strugo pretočnega prereza pritoka, segati pa morajo 1 m pod projektirano niveleto dna struge.

V primeru, da se čista padavinska voda preko zadrževalnika spelje v strugo pritoka je potrebno, da se na izlivu brežina zavaruje s kamnom na filterni podlagi. vzdolž potoka naj bo čim manj izpustov. Iztočni objekti morajo biti detajlno projektno obdelani in ne smejo segati v pretočni profil vodotoka. Oblikovani morajo biti v naklonu brežine z vgrajeno povratno zaklopko. Predvidi se ustrezna protierozijska zaščita struge vodotoka v območju izpustov, tako po obsegu kot tudi po načinu.

Zasaditev obrežne vegetacije v zgornji tretjini brežin se izvede z avtohtonimi drevesi (drevesne vrste vrb in jelše) in grmovnicami (grmovne vrste vrb). Priobalni pas pa se zasaди z drevesno in grmovno zarastjo. Pri tem se je potrebno izogniti ravni liniji zasaditve in enakomernim razmakom.

Zagotavljati je potrebno pretočnost in poplavno varnost. Ureditev struge vodotoka in premostitev se izvaja v poletnih mesecih, ko je struga pritoka suha. Gradnja jaškov v strugah in brežinah vodotoka ni dovoljena.

Vsi objekti s pripadajočo komunalno in zunanjo ureditvijo morajo skladno s predpisi o vodah, upoštevati priobalno zemljišče oziroma odmik vsaj 5 m od meje vodnega zemljišča neimenovanega vodotoka.

28. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki na splošno in s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(2) V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščenim organizacijam, začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

(3) V projektu se prikaže in opiše mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Odlaganje odpadnega gradbenega in višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov, priobalnega zemljišča ter odvodnih jarkov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni

oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(4) Za odvoz komunalnih odpadkov se uredijo odjemna mesta za vsak objekt posebej. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode ali tipizirano embalažo, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemna mesta morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo. Za odvoz odpadnih surovin od proizvodnje, ki ne spadajo v kategorijo komunalnih odpadkov, se predvidi posebne zabojnike oziroma kontejnerje.

(5) Stojna površina zabojnikov za odpadke se asfaltira, (npr. z betonskimi ploščami) ali integrira v zasnovo stavbe. Lahko se ogradi z enostavno oblikovano ograjo ter nadkrije z nadstreškom, ki pa morata biti oblikovno usklajena z ostalimi objekti na gradbeni parceli oziroma na območju urejanja.

Usklajeno, novi objekt se bo priključeval na javno infrastrukturo v skladu z prostorskim aktom in projektnimi pogoji soglasodajalca ter zahtevami investitorja.

VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

No bmočju OPPN se dovolijo naslednje vrste objektov:

- obrtni (proizvodni), trgovski in drugi poslovni objekti in pripadajoči servisni objekti;
- lokalne ceste in javne poti;
- gospodarska javna infrastruktura;
- enostavni in nezahtevni objekti: garaža, lopa, nadstrešek, steklenjak, rezervoar za utekočinjen plin ali nafto, zbiralnik za kapnico, medsosedska ograja, ter pomožni infrastrukturni objekti.

Usklajeno, novi objekt bo namenjen skladiščenju - skladiščni objekt.

MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA IN POGOJI

tipologija zazidave: I in L

- **velikost in zmogljivost objekta:** Obravnavano zemljišče tvori gradbeno parcel št. Vertikalni gabariti:

Višine objektov naj bodo P ali P+1 do največ K+P+1 oziroma največ do višine 10,00m.

Najvišji objekti so na zahodu, najnižni pa na vzhodu.

Dovolijo se odstopanja zaradi tehnoloških zahtev, tako da se posamezni manjši deli objektov oz. samostojni tehnološki objekti (kot silos, stolp, dvigalo) lahko uredijo do višine največ 18,0m.

Kota pritličja:

Območje objekta A: od 285,50 m n.v. dovolijo se odstopanja do $\pm 0,20$ m.

- **oblikovanje zunanje podobe objekta:**

Objekti morajo biti oblikovani sodobno, medsebojno poenoteno in naj bodo enostavnih oblik, dovolijo se izjeme pri oblikovanju vhodov, nadstreškov.

Objekti naj se poenotijo po materialih in barvah - dovolijo se svetle zemeljske barve fasad ter odtenki od sive do temno sive (antracit), dovolijo se omet ali fasadne obloge.

Strehe morajo biti ravne ali nizke eno ali dvokapnice, z naklonom do največ 6 stopinj ter na fasadi zakrite s horizontalnim strešnim vencem. Dovolijo se temne strehe (temnosiva, črna, temnorjava), ki ne smejo biti bleščeče.

VRSTE DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD PROSTORSKIH AKTOV - OPPN Trgovsko-industrijska cona Trebnje (1. Faza) - UL RS št. 14/2018:**7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE****44. člen**

(1) Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge UE. Etape oziroma faze se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

(2) S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.

(3) Urejanje prometnega omrežja in odvodnega jarka je na podlagi kapacitetne prometne študije ter hidrološko - hidravlične analize predvideno fazno na naslednji način:

- Najprej se projektno uredi obstoječa javna pot na severni strani s priključkom na regionalni cesti, in sicer za napajanje UE A1. Dodatni prometni pasovi niso potrebni. V območju križišča se hitrost omeji na 60 km/h oziroma se prestavi znak za naselje v smeri proti severu pred križiščem iz smer Mirne. Postavi se tudi drugo potrebno prometno signalizacijo.

Strugo pritoka se uredi na odseku gorvodno od prereza P17 do navezave na obstoječi obcestni jarek. S tem se bo zaledna in padavinska voda iz utrjenih površin razlivala po obstoječih travnatih površinah vzdolž regionalne ceste. Odtočne razmere se glede na obstoječe stanje dolvodno ne poslabšajo.

- Naslednja faza je gradnja enopasovnega štirikrakega krožnega križišča s pripadajočimi novimi cestami in s sočasno rekonstrukcijo tangiranega odseka regionalne ceste, ki se ga zgradi pred koncem leta 2027, in sicer za napajanje južnega dela UE A1 ter UE A2.

Strugo pritoka se uredi do prereza P5, kjer se jarek lahko začasno priključi na obstoječo niveleto pritoka. Ob nastopu visoke vode se bo le-ta razlivala po priobrežnih površinah med obstoječim prepustom na regionalni cesti in dovozno potjo (med prerezoma P7 in P8).

- Končna faza urejanja je gradnja železniškega podvoza in sočasno ukinitve železniškega prehoda z javno potjo na severu. Detajli gradnje podvoza in nove cestne povezave (podaljšek ceste C2) na vzhodni strani železniške proge niso predmet tega OPPN.

- Ko bo prišlo do realizacije sosednjega jugovzhodno ležečega območja med območjem OPPN in železniško progo, se strugo potoka uredi v celoti, izdelava pa se tudi nov makroskopski model prometa širšega območja.

8. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**45. člen****(velikost dopustnih odstopanj)**

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 12. in 16. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 11. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti in, če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora ter ob upoštevanju določil tega odloka glede varstva okolja;

- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;

- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega odloka, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega odloka;

- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;

- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil odloka);

- odstopanja od določitve mesta in števila dovozov na gradbeno parcelo ter možnost ureditve skupnega dovoza za več parcel (npr. s služnostjo);

- odstopanja od prikazane sheme postavitve, velikosti in oblike stavb;

-

- pri izvedbi pritlične etaže, ki ima lahko zaradi prilagajanja obstoječemu terenu delno ali v celoti zasuto »fasadno« ploskev na strani višjeležečega terena ter tudi obe stranski ploskvi, v celoti viden pa le frontalni del;
 - odstopanja od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot ob pogoju (npr. pri zemljišču s parc. št. 585/3, k.o. 1421 - Medvedje selo), da se ne spreminja koncepta urejanja območja;
 - dodatna odstopanja od kote terena v UE A2, v primeru dodatno ugotovljenih geoloških / hidroloških značilnosti območja;
 - odstopanja od prikazane sheme poteka internih cest (ne velja za lokacijo krožnega križišča na regionalni cesti) ob zagotavljanju tehničnih elementov ter skladno s predpisi o projektiranju cest;
 - odstopanja od predlagane sheme oblik in velikosti gradbenih parcel posameznih poslovnih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali povečajo, pri čemer velja, da zaradi odstopanj v velikosti ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih (zlasti sosednjih) gradbenih parcel.
- (2) Odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, določenih v tem odloku, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.
- (3) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi, z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

9. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

46. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

- (1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo.
- (2) Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru gospodarske javne infrastrukture ter opredeliti območja varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.
- (3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

47. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Investitorji so dolžni poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap / faz gradnje sočasno izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno s 44. členom tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje takega območja.
- (2) Investitorji krijejo stroške predstavitev, zaščite ali novogradnje infrastrukturnih vodov znotraj oziroma izven območja urejanja, če je to potrebno za izvedbo z OPPN načrtovanih ureditev oziroma je njena posledica.
- (3) Investitorji stavb v UE A2, ki imajo v sklopu svoje gradbene parcele zelene površine v UE B, so dolžni urediti le te pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za stavbe.
- (4) Financiranje gradnje in predstavitev infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Občino Trebnje ob upoštevanju določil tega člena in obveznosti investitorjev v skladu z določili tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklenu pogodba o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.
- (5) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske javne infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

Skladno z določili in dopustnih odstopanj od izvajanja OPPN. Se bo gradnja na območju lastniških parcel investitorja izvajala etapno, v dveh fazah.

V I. fazi bi se bodo zgradili objekti A, B, C v gradbišču velikosti 7500m².
V II. Fazi bi se zgradile in uredile manipulacijske površine in parkirišča skladno s projektno dokumentacijo zunanje ureditve, sestavni del projekta na gradbišču velikosti .

0.10	IZKAZI
-------------	---------------

- 1. IZKAZ ŠTUDIJE POŽARNE VARNOSTI**
- 2. IZKAZ ENERGIJSKIH KARAKTERISTIK STAVBE**

	GRAFIČNI DEL
--	---------------------

VO1. ZAZIDALNA SITUACIJA	M = 1:500
VO2 ZBIRNA SITUACIJA KOMUNALNIH VODOV	M = 1:500
VO3. ZUNANJE IN PROMETNA UREDITEV	M = 1:500
VO4. ZAKOLIČBENA SITUACIJA	M = 1:500
VO5. UREDITEV GRADBIŠČA	M = 1:500