

OBČINA ŽUŽEMBERK

Žužemberk, Grajski trg 33

8360 ŽUŽEMBERK

www.zuzemberk.si

tel. 07 3885 180

obcina.zuzemberk@zuzemberk.si

OBČINA ŽUŽEMBERK

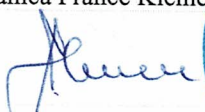
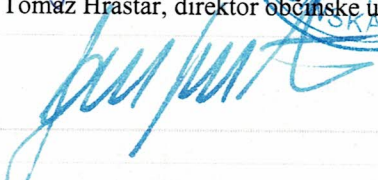


ID za DDV: SI48985457

Matična številka: 1358383000

TRR: SI56 0110 0010 0019 352

PRILOGA 10A**MNENJE****PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA**

naziv mnenja	MNENJE GLEDE SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIM IZVEDBENIM AKTOM
MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Občina Žužemberk
naslov	Grajski trg 33, 8360 ŽUŽEMBERK
št. mnenja	351-28/2026-4
datum	28.05.2026
predpis oz. podlaga za mnenje	• 282. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), • 43. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25) • Odlok o zazidalnem načrtu servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (Uradni list RS št. 21/04, 26/25) (v nadaljevanju: ZN)
Postopek vodila	Petra Junc, Strokovni sodelavec VII/2
Podpis	
Potruje	Manica France Klemenčič, občinska urbanistka
podpis	
Odgovorna oseba mnenjedajalca	Tomaž Hrastar, direktor občinske uprave
Podpis	
INVESTITOR	
INVESTITOR 1	
ime in priimek ali naziv družbe	KEKO-OPREMA d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Grajski trg 15, 8360 Žužemberk
INVESTITOR 2	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	
INVESTITOR 3	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	
POOBLAŠČENEC	
<i>podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec</i>	
ime in priimek ali naziv družbe	PAVLIN INŽENIRING d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Kandijska cesta 60, 8000 Novo mesto
PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	Poslovno proizvodni objekt KEKO na Jami - 2. faza
kratek opis gradnje	Poslovno-proizvodni objekt Keko, nadstrešnica in oporni zidovi na Jami pri Dvoru – 2. faza
PODATKI O DOKUMENTACIJI	
številka projekta	ARH-05/2024
datum izdelave	APRIL 2026
projektant (naziv družbe)	PAVLIN INŽENIRING d.o.o.

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE

podatki se vpišejo, kadar gre za objekti z vplivi na okolje

številka poročila

datum izdelave poročila

izdelovalec poročila

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

☒ **JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

☐ **NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI

pogoji za izvajanje gradnje

pogoji za uporabo objekta

OBRAZLOŽITEV MNENJA

Skladnost dokumentacije s posameznimi določbami prostorskega akta se je ugotavljala smiselno glede na vrsto gradnje, načrtovane posege in lokacijo:

Načrtovani posegi:

Investitor namerava zgraditi nov poslovno-proizvodni objekt Keko, nadstrešnico in tri oporne zidove na Jami pri Dvoru – 2. faza.

Gradbena parcela zajema parcele št. 811/16, 821/14, 807/7 in 811/22, vse k.o. 1442-Stavča vas.

Gradbena parcela bo obsegala predhodno navedena zemljišča in znaša 18.684m².

Na parceli s št. parc. 811/22, k.o. 1442-Stavča vas je obstoječi proizvodni objekt istega investitorja (1. faza) z obstoječo zunanjo ureditvijo, ki ima pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-1174/2023-6232-11, z dne 30.8.2023 in uporabno dovoljenje in ni predmet tega projekta.

Poslovno-proizvodni objekt:

osnovni gabarit = 106,42 (91,11+15,31) x 51,42m + dodani nadstrešek = 91,11 x 1,50m

Proizvodni del objekta ima etažnost P z medetažo na južnem delu tlorisa med osema F in J. Atika ravne strehe: +9,18= 215,63 nmv.

Poslovni del objekta ima etažnost K (naravno prezračevana garaža) + P + 2. Atika ravne strehe: +13,75=220,20 nmv.

Nadstrešnica:

osnovni gabarit = 19,80 x 51,42m

Nadstrešnica ima etažnost P. Atika ravne strehe: +7,12= 213,57 nmv.

Med objektoma-proizvodnima halama obeh faz je predvidena nadstrešnica, ki je del projekta 2. faze gradnje, vendar je samostojni objekt in je konstrukcijsko ločena od obstoječe hale 1. faze in novopredvidene hale v 2. fazi gradnje.

Nosilna konstrukcija objekta bo montažna AB (proizvodni del) in klasično AB (poslovni del).

Fasada bo iz izolativnih sendvič panelov, poslovni objekt bo oblikovno odstopal od proizvodnega dela.

Objekt bo imel ravno streho.

Izvedena bo AB talna plošča.

Osvetlitev bo naravna in umetna.

Na zemljišču parc. št. 811/16, kjer je predvidena širitev objekta 2. faza se predvidi možnost gradnje parkirne hiše v kletni etaži. Na južni strani objekta (poslovni del) se predvidi višinski gabarit do 14m. Osrednji, proizvodni del objekta je višinsko usklajen z objektom 1. faza, višine do 11m. Prav tako bo objekt usklajen s koto pritličja objekta 1. faza, ki znaša 206,50m.n.v.

V garaži bo prostora za cca. 15-20 parkirnih mest, ostala parkirna mesta cca. 50 je predvideti zunaj. Skupaj s fazo 1 naj bi jih bilo predvidenih okoli 100.

Vsi potrebni priključki na infrastrukturo se izvedejo po pogojih in v skladu z izdanimi mnenji pristojnih mnenjedajalcev in se navezujejo na izvedeno stanje zunanje ureditve 1. faze. Izvede se zunanja ureditev (zelene in tlakovane površine) in prometna ureditev ob objektu na gradbeni parceli.

Na SV delu se izvede oporni zid dolžine 35m in višine 0,20m do 2,90m, ravno tako sta predvidena oporna zidova ob dostopni cesti v kletno etažo in sicer dolžine 28,7m in 38,3m, ter višine 0,2 do 2,20m.

Neposredna okolica samega objekta bo urejena tako, da bo omogočeno normalno funkcioniranje vključujoč navezavo na izvedeno zunanjo in prometno ureditev 1. faze (izvede se cestni priključek na interno cesto obrtne cone).

Odmiki:

Obravnavani Poslovno-proizvodni objekt KEKO - 2. faza na parc. št.: 811/16 in 811/22, obe k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih zemljišč odmaknjen:

od parc. št. 821/16, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 7,05 m in več,
od parc. št. 821/10, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 11,83 m in več,
od parc. št. 807/7, (SV), k.o. 1442-Stavča vas = 26,45 m in več,
od parc. št. 807/8, (SV), k.o. 1442-Stavča vas = 33,92 m in več,
od parc. št. 811/20, (Z), k.o. 1442-Stavča vas = 6,45 m in več,
od parc. št. 811/10, (SZ), k.o. 1442-Stavča vas = 15,23 m in več,
od parc. št. 811/15, (JZ), k.o. 1442-Stavča vas = 9,85 m in več,
od parc. št. 1633/8, (J), k.o. 1442-Stavča vas = 19,85 m in več,
od parc. št. 811/19, (JV), k.o. 1442-Stavča vas = 25,38 m in več,
od parc. št. 821/17, (JV), k.o. 1442-Stavča vas = 26,44 m in več.

Obravnavani Poslovno-proizvodni objekt KEKO - 2. faza na parc. št.: 811/16 in 811/22, obe k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih objektov odmaknjen:

od objekta na parc. št. 821/10, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 15,71 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI),
od objekta na parc. št. 821/16, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 30,38 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI),
od objekta na parc. št. 811/15, (JZ), k.o. 1442-Stavča vas = 26,63 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI),
od objekta na parc. št. 811/7, (Z), k.o. 1442-Stavča vas = 25,29 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI),
od objekta na parc. št. 811/10, (SZ), k.o. 1442-Stavča vas = 46,48 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI),
od objekta na parc. št. 811/22, (S-hala), k.o. 1442-Stavča vas = 20,00 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI),
od objekta na parc. št. 811/22, (S-nadstrešnica), k.o. 1442-Stavča vas = 0,10 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI).

Obravnavana nadstrešnica KEKO - 2. faza na parc. št.: 811/22, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih zemljišč odmaknjena:

od parc. št. 811/16, (J), k.o. 1442-Stavča vas = 3,97 m in več,
od parc. št. 821/16, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 20,81 m in več,
od parc. št. 807/7, (SV), k.o. 1442-Stavča vas = 25,17 m in več,
od parc. št. 807/8, (SV), k.o. 1442-Stavča vas = 33,19 m in več,
od parc. št. 811/10, (Z), k.o. 1442-Stavča vas = 14,95 m in več,
od parc. št. 811/20, (Z), k.o. 1442-Stavča vas = 7,95 m in več.

Obravnavana nadstrešnica KEKO - 2. faza na parc. št.: 811/22, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih objektov odmaknjena:

od objekta na parc. št. 811/22, (S-hala 1.faza), k.o. 1442-Stavča vas = 0,10 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI),
od objekta na parc. št. 811/22, (J-hala 2.faza), k.o. 1442-Stavča vas = 0,10 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI),
od objekta na parc. št. 811/10, (SZ), k.o. 1442-Stavča vas = 32,62 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI),
od objekta na parc. št. 811/7, (JZ), k.o. 1442-Stavča vas = 48,79 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI).

Obravnavani oporni zid na SV strani - 2. faza na parc. št.: 811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih zemljišč odmaknjen:

od parc. št. 821/16, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 1,55 m in več,
od parc. št. 821/10, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 6,33 m in več

Obravnavani oporni zid na SV strani - 2. faza na parc. št.: 811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih objektov odmaknjen:

od objekta na parc. št. 811/16, (Z-hala 2.faza), k.o. 1442-Stavča vas = 5,20 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI),
od objekta na parc. št. 821/10, (JV), k.o. 1442-Stavča vas = 12,40 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI).

Obravnavani oporni zid 1 na J strani - 2. faza na parc. št.: 811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih zemljišč odmaknjen:

od parc. št. 1633/8, (J), k.o. 1442-Stavča vas = 18,08 m in več,

od parc. št. 811/19, (JV), k.o. 1442-Stavča vas = 37,71 m in več.

Obravnavani oporni zid 1 na J strani - 2. faza na parc. št.: 811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih objektov odmaknjen:

od objekta na parc. št. 811/16, (S-hala 2.faza), k.o. 1442-Stavča vas = 0,00 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI).

Obravnavani oporni zid 2 na J strani - 2. faza na parc. št.: 811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih zemljišč odmaknjen:

od parc. št. 1633/8, (J), k.o. 1442-Stavča vas = 11,90 m in več,

od parc. št. 811/19, (JV), k.o. 1442-Stavča vas = 31,23 m in več.

Obravnavani oporni zid 2 na J strani - 2. faza na parc. št.: 811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih objektov odmaknjen:

od objekta na parc. št. 811/16, (S-hala 2.faza), k.o. 1442-Stavča vas = 0,00 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI).

Lokacija:

Oznaka namenske rabe: IG - območja proizvodnih dejavnosti

Enota urejanja prostora (EUP): JA08.pin

Člen PIA	določila PIA	Ugotovitev skladnosti
4. člen ZN	(2) S SDZN se načrtuje gradnja objektov za poslovno-gospodarske dejavnosti skladno z namensko rabo IG – gospodarske cone. Predvidena je tudi ureditev površin, ki bodo omogočile obratovanje in razvoj teh dejavnosti, zelenih površin, prometne, komunalne, energetske in ostale infrastrukture. Večji del območja urejanja se nameni razvoju dejavnosti na gradbenih parcelah, ki jih določa notranja cesta. Na vzhodni strani se ohranja zeleni pas kot zelena bariera v odnosu do stanovanjske pozidave.	Skladno: Stavba je namenjena poslovno-proizvodni dejavnosti in je na stavbnem zemljišču v območju urejanja IG – gospodarske cone, območja proizvodnih dejavnosti, ki je namenjeno obrtnim, proizvodnim in servisnim dejavnostim.
7. člen ZN	Območje urejanja je razdeljeno na štiri ureditvene enote: -UE 1 – Območje dejavnosti gospodarske cone, -UE 2 – Območje prometne in ostale infrastrukture, -UE 3 – Območje zelenih površin, -UE4 – Območje rekonstrukcije regionalne ceste.	Skladno: Investitor namerava zgraditi nov poslovno-proizvodni objekt Keko, nadstrešnico in tri oporne zidove na Jami pri Dvoru – 2. Faza. Poseg je v celoti umeščen v ureditveni enot UE1.
8. člen ZN	(2) S svojo lego na skrajnem robu poselitve naselja Jama pri Dvoru cona predstavlja samostojno funkcionalno in vsebinsko celoto. Južno od cone (na drugi strani regionalne ceste Stari Log – Dvor) se nahaja območje, ki je z OPN opredeljeno s PNR IG - gospodarska cona in za katerega se izdelava občinski podrobni prostorski načrt. (3) V vizualnem smislu cona predstavlja novo pojavno obliko v prostoru, ki bo izpostavljena pogledom iz okolice, zato mora biti kvalitetno oblikovana in jasno razpoznavna kot urejena celota. Od stanovanjske pozidave jo ločuje pas zelenih površin (gozd in travniške površine) ter drevesa, ki se zasadijo po celotnem obodu območja.	Skladno: Obrtna cona s predvidenimi objekti je dovolj odmaknjena od obstoječe stanovanjske gradnje, da ne bo nadvladovala drobnozrnate morfološke strukture objektov v neposredni okolici. Poslovno-proizvodni objekt ima osnovni podolgovat tloris, na katerega je dodan nadstrešek na zahodni strani po celotni dolžini proizvodnega dela. Med objektoma-proizvodnima halama obeh faz je predvidena nadstrešnica, ki je del projekta 2. faze gradnje, vendar je samostojni objekt in je konstrukcijsko ločena od obstoječe hale 1. faze in novopredvidene hale v 2. fazi gradnje. Novopredvideni stavbi sta zasnovani kot večja in manjša prostostoječa enota. Stavba večjega volumna (poslovno-proizvodni objekt) ima členjen volumen in je oblikovana na način, da se zmanjša njena monolitna pojavnost v prostoru s členitvijo fasad in s členitvijo volumna v vertikalni smeri. Upravni (pisarniški) del je oblikovno ločen (z volumnom, barvo, materialom ipd.) od ostalega-

Člen PIA	določila PIA	Ugotovitev skladnosti
		proizvodnega dela stavbe. Linija objektov je dodatno izražena s podolgovato obliko. Oblikovanje stavb je sodobno, upoštevajoč funkcijo in tehnologijo stavb, hkrati pa medsebojno poenoteno ter skladno z obstoječim objektom prve faze in s konceptom urejanja celotnega območja. Obravnavani objekt je orientiran pravokotno na regionalno cesto. Načrtovani poslovno-proizvodni objekt z nadstrešnico v vizualnem smislu predstavlja novo pojavno obliko v prostoru, ki bo izpostavljen pogledom iz okolice, zato bo kvalitetno oblikovan in jasno razpoznaven ter bo z obstoječim proizvodnim objektom 1. faze deloval kot enovita celota in bo določal gradbeno linijo proti notranji cesti obrtne cone in gradbeno linijo proti regionalni cesti. Parcela ima obstoječo hortikulturno ureditev, vendar se bodo vse nove pozelenitve urejale z avtohtonim rastlinjem. Na območju predvidenega posega se ne bo vnašalo invazivnih tujerodnih vrst kot so bambus, robinija, pajesen ipd. Del parcele ostane ozelenjen. Brežine na vzhodnem delu se dodatno zaščitijo s kokosovo mrežo, zahumuzirajo ter zasadi z grmovnicami. Pred objektom na južni strani se ob regionalni cesti uredi zelenica in zasadi visokoraslo drevje – javor. Drevesa se zasadijo po celotnem obodu območja. Nova gradnja s pripadajočo zunanjo ureditvijo obstoječi ambient ohranja oziroma ga izboljša. Obravnavan objekt se prilagaja okolici glede na lego, velikost, oblikovanost objekta in arhitekturna merila, izpeljan iz arhitekturnih oziroma stavbarskih tipov oziroma njihovih elementov avtohtone arhitekture, zagotavlja integracijo v konkretno mikro okolje, v katerega se stavbo umešča v skladu z njeno vlogo v prostoru, lokacija na robu naselja in njene namembnosti po kriterijih avtohtonega poselitvenega vzorca, v katerega se stavba umešča. Stavba bo sledila sodobnim trendom oblikovanja tipologije stavb, ki vključujejo vedno več kazalnikov stavb, kot so geometrijski, strukturni in energijski.
9. člen ZN	(1) Na območju urejanja je dopustno: -gradnja novega objekta (nova gradnja ali prizidava, legalizacija), -rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija objekta, -sprememba namembnosti objekta, ki pa ne sme biti v neskladju s konceptom urejanja in namembnostjo območja, -redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih, -odstranitev objekta, -dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela, -začasni objekti skladno z določili tega odloka in predpisi o začasnih objektih, -gradnja sistemov za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike na objektih in na objektom pripadajočih gradbenih parcelah, ob upoštevanju lokalnega energetskega koncepta in varstvenih režimov. (2) Gradnja GJI, vključno s priključki nanjo, je dopustna na celotnem območju urejanja, če ni v nasprotju z režimi varstva ali	Skladno: Investitor namerava zgraditi nov poslovno-proizvodni objekt Keko, nadstrešnico in tri oporne zidove na Jami pri Dvoru – 2. faza. Novozgrajeni objekt bo priključen na vsa potrebna infrastrukturna omrežja. Drugih omrežij oziroma potrebne infrastrukture, na katero bi objekt moral biti priključen po ZGO-ju v bližini ni zgrajene. Pridobljena so vsa mnenja pristojnih mnenjedajalcev. Celotna parcela investitorja ima obstoječo hortikulturno ureditev, vendar se bodo vse nove pozelenitve urejale z avtohtonim rastlinjem. Na območju predvidenega posega se ne bo vnašalo invazivnih tujerodnih vrst kot so bambus, robinija, pajesen ipd. Del parcele ostane ozelenjen. Brežine na vzhodnem delu se dodatno zaščitijo s kokosovo mrežo, zahumuzirajo ter zasadi z grmovnicami. Pred objektom na južni strani se ob regionalni cesti uredi zelenica in zasadi visokoraslo drevje – javor.

Člen PIA	določila PIA	Ugotovitev skladnosti
	varstvenimi usmeritvami. (3) Na območju urejanja so dopustne naslednje ureditve, če niso v nasprotju z varstvenimi usmeritvami za ohranjanje varovanih območij okolja in narave ter varovanjem prometne varnosti na občinskih in državnih cestah: -dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje in sanacija brežin ipd.), -krajinske in parterne ureditve (ureditev zelenih površin, zasaditev drevoredov in grmovnic, tlakovanja zunanjih teras – platojev, pešpoti, zunanjih stopnic ipd.), -umestitev urbane opreme, -postavitev turističnih oznak, spominskih obeležij, -trajna sprememba reliefa.	
10. člen ZN	(1) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti (SKD 2025) so na območju urejanja dopustne naslednje dejavnosti: V UE 1: -C) Predelovalne dejavnosti (razen 19 Proizvodnja koksa in rafiniranih naftnih proizvodov, 20 Proizvodnja kemikalij in kemičnih izdelkov 21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov, 22.1 Proizvodnja gumenih izdelkov, 23.5 Proizvodnja cementa, apna in mavca ter vse ostale dejavnosti, ki so poseg v okolje, za katerega je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje) -F) Gradbeništvo -G) Trgovina -H) Prevoz in skladiščenja (razen 50 Vodni prevoz in 51 Zračni prevoz) -I) Nastanitvene in gostinske dejavnosti -J) Založništvo, radiodifuzija ter produkcija in distribucija vsebin -K) Dejavnosti v zvezi s telekomunikacijami, računalniškim programiranjem, svetovanjem, računalniško infrastrukturo in drugimi informacijskimi storitvami -L) Finančne in zavarovalniške dejavnosti -M) Poslovanje z nepremičninami -N) Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti -O) Druge raznovrstne poslovne dejavnosti -P) Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti -Q) Izobraževanje -T) Druge dejavnosti (le 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo, 96.9 Druge osebne storitve).	Skladno: Prostostoječi objekt bo namenjen za potrebe poslovno-proizvodnih dejavnosti investitorja. Lociran je v ruralni prostor brez izrazitih značilnosti in dominant. Obravnavan objekt se prilagaja okolici glede na lego, velikost, oblikovanost objekta in arhitekturna merila.
11. člen ZN	(1) Na območju urejanja so skladno s predpisi o razvrščanju objektov v posameznih ureditvenih enotah dopustni v nadaljevanju navedeni objekti. V UE 1: 1 Stavbe: 12 Nestanovanske stavbe: - 122 Poslovne in upravne stavbe: le 12203 Druge poslovne stavbe; - 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene	Skladno: Investitor namerava zgraditi nov poslovno-proizvodni objekt Keko (12203 Druge poslovne stavbe in 12510 Industrijske stavbe), nadstrešnico (12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev-nadstrešnice) in tri oporne zidove (24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev-oporni zidovi) na Jami pri Dvoru – 2. faza.

Člen PIA	določila PIA	Ugotovitev skladnosti
	dejavnosti; - 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij; - 125 Industrijske in skladiščne stavbe (razen tovarn, klavnic, pivovarn); - 126 Stavbe splošnega družbenega pomena: le 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo; - 127 Druge nestanovanjske stavbe: le 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje. 2 Gradbeni inženirski objekti: 21 Objekti prometne infrastrukture: 211 Ceste; 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi; 23 Industrijski kompleksi: le 2304 Objekti industrije, ki niso uvrščeni drugje; 24 Drugi gradbeni inženirski objekti: - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev; - 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine; - 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje. V UE 2 in UE 4: 1 Stavbe: 12 Nestanovanjske stavbe: - 127 Druge nestanovanjske stavbe: le 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev (nadstrešnice za potnike na avtobusnih in drugih postajališčih). 2 Gradbeni inženirski objekti: 21 Objekti prometne infrastrukture: 211 Ceste; 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi; 24 Drugi gradbeni inženirski objekti: - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev; - 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje. V UE 3: 2 Gradbeni inženirski objekti: 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi; 24 Drugi gradbeni inženirski objekti: - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev.	
12. člen ZN	(1) Okvirna velikost in oblika GP je določena v grafičnem delu na listu št. 7. (2) Na GP je dopustna gradnja več glavnih, spremljajočih in pomožnih objektov ter začasnih objektov. (3) Pri umeščanju objektov na GP ter pri zasnovi zunanjih ureditev je potrebno upoštevati dopustno izrabo prostora, in sicer FZ do 0,80 ter na posamezni GP zagotoviti najmanj 10 % parkovnih ali drugih zelenih površin. Znotraj GP so opredeljene površine za gradnjo stavb po določenih 13. členu odloka. (4) GP se določajo na način, da imajo dostop s prometne površine in zagotovljeno infrastrukturno opremo ter da omogočajo gradnjo objektov s pripadajočimi ureditvami (manipulativne površine, parkirišča, zelenice) za nemoteno funkcioniranje programa, rabo in vzdrževanje objektov. Med objekti mora biti zagotovljena požarna	Skladno: Gradbena parcela zajema parcele št. 811/16, 821/14,807/7 in 811/22, vse k.o. 1442-Stavča vas. Na parceli s št. parc. 811/22, k.o. 1442-Stavča vas je obstoječi proizvodni objekt istega investitorja (1. faza) z obstoječo zunanjo ureditvijo, ki ima pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-1174/2023-6232-11, z dne 30.8.2023 in uporabno dovoljenje. Gradbena parcela bo obsegala vsa predhodno navedena zemljišča in znaša 18.684m². (1.faza=7822,7m²+2.faza=10.861,3m²) Zazidana površina=8870,7m² (1.faza=2233,7m²+2.faza=6637m²) Zelene površine=3839m² (1.faza=1141m²+2.faza=2698m²) Utrjene površine=7133m² (1.faza=4448m²+2.faza=2685m²) Faktor zazidanosti FZ gradbene parcele je 47,47% (0,47) in je manjši od predpisanega 80% (do 0,80). Faktor zelenih površin FRP je 20,54% in je več od zahtevanega 10%.

Člen PIA	določila PIA	Ugotovitev skladnosti
	varnost. (5) GP se lahko glede na potrebe posameznih lastnikov in programov oblikujejo drugače, kot so prikazane v grafičnem delu, prav tako se lahko združujejo, pa tudi delijo oz. se na novo oblikujejo na način, kot je določen v četrtem odstavku tega člena.	Izvede se zunanja ureditev (zelene in tlakovane površine) in prometna ureditev ob objektu na gradbeni parceli. Neposredna okolica samega objekta bo urejena tako, da bo omogočeno normalno funkcioniranje vključujoč navezavo na izvedeno zunanjo in prometno ureditev 1. faze. Dostop do obravnavanega objekta je z interne ceste znotraj predvidene obrtno – servisne cone Jama pri Dvoru. Predvidena je manipulativna površina z enosmerno potjo okoli objekta upoštevajoč komunalno oz. gasilsko vozilo, za ostala vozila se uporabijo obstoječe manipulativne površine pri objektu 1. faze. Pred vhodom objekta se izvede križišča in sicer za dostop v kletne prostore in zunanje parkirišča na vzhodnem delu objekta. Novozgrajeni objekt bo priključen na vsa potrebna infrastrukturna omrežja. Drugih omrežij oziroma potrebne infrastrukture, na katero bi objekt moral biti priključen po ZGO-ju v bližini ni zgrajene.
13. člen ZN	(1) Površina za gradnjo stavb je določena z odmiki najmanj 4 m od meje GP ter najmanj 5 m od meje GP na južni strani ob regionalni cesti. (2) Na površino za gradnjo stavb se stavbe oz. gradbene inženirske objekte, ki so stavbe, umešča tako, da je omogočena gradnja, redna raba in vzdrževanje stavb in zunanjih površin, požarna varnost, intervencija, zaščita pred rušitvami ipd., da so omogočene funkcionalne prometne povezave ter da so izpolnjene vse bistvene zahteve, katerih obvezno izpolnjevanje določajo gradbeni predpisi, tehnične smernice, standardi oziroma zadnje stanje gradbene tehnike. (3) Izven površine za gradnjo stavb lahko segajo: –funkcionalni elementi stavb (napušči, nadstreški, požarne stopnice, vetrolovi, rampe ipd.): do 2 m, če je zagotovljena ustrezna površina za normalno funkcioniranje; –podzemni deli stavb: do največ 1,5 m, pri čemer morajo biti zagotovljeni ustrezni odmiki od komunalnih vodov in zasaditev ter stabilnost sosednjih objektov in zemljišč; –vse zunanje ureditve v sklopu stavb (parkirišča, ostale manipulativne površine, zelenice ipd.); –nadstrešnice nad parkirišči: najmanj 0,5 m od meje gradbene parcele; –ograje, podporni in oporni zidovi, druge ureditve brežin: do in na mejo gradbene parcele, sicer pa tako, da se ob gradnji in vzdrževanju ne posega na sosednje zemljišče; –obstoječi objekti, ki že posežejo izven začrtane površine za gradnjo stavb.	Skladno: Odmiki Obravnavani Poslovno-proizvodni objekt KEKO - 2. faza na parc. št.: 811/16 in 811/22, obe k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih zemljišč odmaknjen: od parc. št. 821/16, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 7,05 m in več, od parc. št. 821/10, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 11,83 m in več, od parc. št. 807/7, (SV), k.o. 1442-Stavča vas = 26,45 m in več, od parc. št. 807/8, (SV), k.o. 1442-Stavča vas = 33,92 m in več, od parc. št. 811/20, (Z), k.o. 1442-Stavča vas = 6,45 m in več, od parc. št. 811/10, (SZ), k.o. 1442-Stavča vas = 15,23 m in več, od parc. št. 811/15, (JZ), k.o. 1442-Stavča vas = 9,85 m in več, od parc. št. 1633/8, (J), k.o. 1442-Stavča vas = 19,85 m in več, od parc. št. 811/19, (JV), k.o. 1442-Stavča vas = 25,38 m in več, od parc. št. 821/17, (JV), k.o. 1442-Stavča vas = 26,44 m in več. Obravnavani Poslovno-proizvodni objekt KEKO - 2. faza na parc. št.: 811/16 in 811/22, obe k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih objektov odmaknjen: od objekta na parc. št. 821/10, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 15,71 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI), od objekta na parc. št. 821/16, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 30,38 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI), od objekta na parc. št. 811/15, (JZ), k.o. 1442-Stavča vas = 26,63 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI), od objekta na parc. št. 811/7, (Z), k.o. 1442-Stavča vas = 25,29 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI), od objekta na parc. št. 811/10, (SZ), k.o. 1442-Stavča vas = 46,48 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz.

Člen PIA	določila PIA	Ugotovitev skladnosti
		ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI), od objekta na parc. št. 811/22, (S-hala), k.o. 1442-Stavča vas = 20,00 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI), od objekta na parc. št. 811/22, (S-nadstrešnica), k.o. 1442-Stavča vas = 0,10 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI). Obravnavana nadstrešnica KEKO - 2. faza na parc. št.: 811/22, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih zemljišč odmaknjena: od parc. št. 811/16, (J), k.o. 1442-Stavča vas = 3,97 m in več, od parc. št. 821/16, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 20,81 m in več, od parc. št. 807/7, (SV), k.o. 1442-Stavča vas = 25,17 m in več, od parc. št. 807/8, (SV), k.o. 1442-Stavča vas = 33,19 m in več, od parc. št. 811/10, (Z), k.o. 1442-Stavča vas = 14,95 m in več, od parc. št. 811/20, (Z), k.o. 1442-Stavča vas = 7,95 m in več. Obravnavana nadstrešnica KEKO - 2. faza na parc. št.: 811/22, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih objektov odmaknjena: od objekta na parc. št. 811/22, (S-hala 1.faza), k.o. 1442-Stavča vas = 0,10 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI), od objekta na parc. št. 811/22, (J-hala 2.faza), k.o. 1442-Stavča vas = 0,10 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI), od objekta na parc. št. 811/10, (SZ), k.o. 1442-Stavča vas = 32,62 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI), od objekta na parc. št. 811/7, (JZ), k.o. 1442-Stavča vas = 48,79 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI). Obravnavani oporni zid na SV strani - 2. faza na parc. št.: 811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih zemljišč odmaknjen: od parc. št. 821/16, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 1,55 m in več, od parc. št. 821/10, (V), k.o. 1442-Stavča vas = 6,33 m in več Obravnavani oporni zid na SV strani - 2. faza na parc. št.: 811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih objektov odmaknjen: od objekta na parc. št. 811/16, (Z-hala 2.faza), k.o. 1442-Stavča vas = 5,20 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI), od objekta na parc. št. 821/10, (JV), k.o. 1442-Stavča vas = 12,40 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI). Obravnavani oporni zid 1 na J strani - 2. faza na parc. št.:

Člen PIA	določila PIA	Ugotovitev skladnosti
		811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih zemljišč odmaknjen: od parc. št. 1633/8, (J), k.o. 1442-Stavča vas = 18,08 m in več, od parc. št. 811/19, (JV), k.o. 1442-Stavča vas = 37,71 m in več. Obravnavani oporni zid 1 na J strani - 2. faza na parc. št.: 811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih objektov odmaknjen: od objekta na parc. št. 811/16, (S-hala 2.faza), k.o. 1442-Stavča vas = 0,00 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI). Obravnavani oporni zid 2 na J strani - 2. faza na parc. št.: 811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih zemljišč odmaknjen: od parc. št. 1633/8, (J), k.o. 1442-Stavča vas = 11,90 m in več, od parc. št. 811/19, (JV), k.o. 1442-Stavča vas = 31,23 m in več. Obravnavani oporni zid 2 na J strani - 2. faza na parc. št.: 811/16, k.o. 1442-Stavča vas, bo od sosednjih objektov odmaknjen: od objekta na parc. št. 811/16, (S-hala 2.faza), k.o. 1442-Stavča vas = 0,00 m in več, (upoštevani bodo požarni odmiki oz. ukrepi, kar bo opisano v načrtu požarne varnosti-PZI). Glej grafični del - lokacijski prikazi! Neposredna okolica samega objekta bo urejena tako, da bo omogočeno normalno funkcioniranje vključujoč navezavo na izvedeno zunanjo in prometno ureditev 1. faze. Predvidena je manipulativna površina z enosmerno potjo okoli objekta upoštevajoč komunalno oz. gasilsko vozilo, za ostala vozila se uporabijo obstoječe manipulativne površine pri objektu 1. faze.
14. člen ZN	Podrobnejši pogoji za umestitev in oblikovanje stavb: Tipologija: -Ustvari se točkovni vzorec pozidave s praviloma pravokotnimi volumni, tlorisne dimenzije pa se določi v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti GP ter ob upoštevanju dopustnega faktorja FZ. -Stavba se zasnuje kot večja ali manjša prostostoječa enota oziroma več manjših enot. Stavba ima členjen volumen s kubusnimi izzidki, prizidki, zamikom dveh enot ipd. Stavba večjega volumna se oblikuje na način, da se zmanjša njena monolitna pojavnost v prostoru – lahko s členitvijo fasad ali s členitvijo volumna (v horizontalni in vertikalni smeri). Upravni (pisarniški) del je potrebno oblikovno ločiti (z volumnom, barvo, materialom ipd.) od ostalega dela stavbe (prodajnega, servisnega, skladiščnega, proizvodnega ipd.).	Skladno: Poslovno-proizvodni objekt ima osnovni podolgovat tloris, na katerega je dodan nadstrešek na zahodni strani po celotni dolžini proizvodnega dela. Med objektoma-proizvodnima halama obeh faz je predvidena nadstrešnica, ki je del projekta 2. faze gradnje, vendar je samostojni objekt in je konstrukcijsko ločena od obstoječe hale 1. faze in novopredvidene hale v 2. fazi gradnje. Novopredvideni stavbi sta zasnovani kot večja in manjša prostostoječa enota. Stavba večjega volumna (poslovno-proizvodni objekt) ima členjen volumen in je oblikovana na način, da se zmanjša njena monolitna pojavnost v prostoru s členitvijo fasad in s členitvijo volumna v vertikalni smeri. Upravni (pisarniški) del je oblikovno ločen (z volumnom, barvo, materialom ipd.) od ostalega proizvodnega dela stavbe. Linija objektov je dodatno izražena s podolgovato obliko. Oblikovanje stavb je sodobno, upoštevajoč funkcijo in tehnologijo stavb, hkrati pa medsebojno poenoteno ter skladno z obstoječim objektom prve faze in s konceptom urejanja celotnega območja.

Člen PIA	določila PIA	Ugotovitev skladnosti
	-Oblikovanje stavb naj bo sodobno, upoštevajoč funkcijo in tehnologijo stavb, hkrati pa medsebojno poenoteno ter skladno s konceptom urejanja celotnega območja. Velikost in zmogljivost: -Horizontalni gabarit: Tlorisne dimenzije osnovnih enot so praviloma pravokotne in so odvisne od funkcije stavbe in velikosti GP. -Vertikalni gabarit: Višina stavb je do največ 15 m. Največjo dopustno višino stavb lahko presegajo le manjši volumni, kot so dimniki, silosi, antene, strelovodi, strojnice dvigal ipd. Zaradi tehnoloških zahtev je lahko manjši del stavbe tudi višji, vendar ne več kot 20 m. Višine so lahko tudi manjše od maksimalno dopustnih. Posamezni deli stavb so v okviru dovoljenega gabarita lahko tudi različnih višin. Možna je gradnja ene ali več kletnih etaž. Oblikovanje zunanje podobe: -Streha: Ravna ali poševna (enokapna, simetrična dvokapnica) z nižjim naklonom strešin, do 20°. Možna je kombinacija ene vrste poševnih streh z ravnimi strehami. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, reklame, vendar naj bo njihovo postavljanje zadržano ter ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice. -Kritina: Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi ali rjavi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov. -Fasada: Predvidi se enostavno oblikovanje stavb z uporabo sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Poseben poudarek se nameni oblikovanju fasad, ki so orientirane na regionalno cesto, kamor se odpirajo pogledi in na notranjo cesto. Lega na GP: -Umestitev stavb: Ena ali več stavb se glede na prostorske potrebe dejavnosti locira na površini za gradnjo stavb, pri čemer je treba zagotoviti zadostne površine za normalno funkcioniranje in vzdrževanje stavb (manipulativne, parkirne in zelene površine) ob upoštevanju dopustnega faktorja FZ ter zadostne odmike, ki zagotavljajo požarno varnost in ustrezne sanitarno-higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.). -Dostop na GP: Dostop se uredi z notranje dostopne ceste glede na končno zasnovo in organizacijo stavbe na GP. Oblikuje se lahko več dostopov na posamezno GP ter več vhodov v objekte. -Kota urejenega platoja: Določi se glede na predviden potek in koto notranje dostopne ceste, sosednjih gradbenih parcel ter glede na potrebe dejavnosti in obseg manipulativnih površin. Okvirne kote	Faktor zazidanosti FZ gradbene parcele je 47,47% (0,47) in je manjši od predpisanega 80% (do 0,80). Poslovno-proizvodni objekt Tlorisne bruto dimenzije (poslovni del): klet osnovni gabarit = 14,91 x 51,12m pritličje osnovni gabarit = 15,31 x 51,42m 1. nadstropje osnovni gabarit = 15,31 x 51,42m 2 nadstropje osnovni gabarit = 15,31 x 51,42m streha = 15,31 x 51,42m Etažnost: K (naravno prezračevana garaža) + P + 2 Kota kleti: -3,70=202,75 nmv Kota pritličja: ±0,00=206,45 nmv Kota 1. nadstropja +4,25=210,70 nmv Kota 2. nadstropja +8,50=214,95 nmv Kota strehe: sleme ravne strehe: +13,38=219,83 nmv atika ravne strehe: +13,75=220,20 nmv Tlorisne bruto dimenzije (proizvodni del): pritličje osnovni gabarit = 91,11 x 51,42m + dodani nadstrešek = 91,11 x 1,50m medetaža osnovni gabarit = 20,90 x 51,42m + 20,00 x 26,06 streha = 91,11 x 51,42m Etažnost: P z medetažo na južnem delu tlorisa med osema F in J Kota pritličja: ±0,00=206,45 nmv Kota medetaže: +4,25=210,70 nmv Kota strehe: sleme ravne strehe: +8,81= 215,26 nmv atika ravne strehe: +9,18= 215,63 nmv Tlorisne bruto dimenzije (nadstrešnica): osnovni gabarit = 19,80 x 51,42m Etažnost: P Kota pritličja: -0,12=206,33 nmv Kota strehe: atika ravne strehe: +7,12= 213,57 nmv Objekt ima izvedeno ravno streho (simetrična dvokapnica z naklonom 2%), prekrito s PVC kritino in primerno toplotno izolirano nad PVP ploščami v naklonu (proizvodni del) in nad AB ploščo (poslovni del). Toplotna izolacija strehe je skupne debeline 30cm, ima dva sloja in sicer zgornji je negorljiv v debelini 5cm. Nad dvigalnim jaškom tovornega dvigala v proizvodnem delu je prav tako predvidena ravna streha, ki ima izvedeno klasično odvodnjavanje, spuščeno na spodnjo/večjo streho. Spodnja večja streha ima na vzhodni in zahodni

Člen PIA	določila PIA	Ugotovitev skladnosti
	platojev so prikazane v grafičnem delu na listih št. 5.1 in 6. -Kota pritličja: Do 0,60 m nad urejenim terenom oziroma lahko tudi več, v kolikor to izhaja iz funkcije objekta.	strani izvedeni strešni muldi. Izvedeno je enotno odvodnjavanje celotne strehe in sicer so v muldi izvedeni strešni požiralniki Pluvia in povezani v skupni odtočni cevi pod stropom strehe ter speljani v vertikale in priključeni preko novih meteornih jaškov na kanalizacijo (ponikanje). Oba nadstreška sta izvedena na jekleni podkonstrukciji ter s spodnje in zgornje strani zaprta s termo fasadnimi paneli debeline 5cm. Nad zgornjimi paneli je položena PVC kritina. Oba nadstreška sta po obodu prav tako obdelana s fasadnimi paneli. Naklon obeh nadstreškov je minimalen 2% proti objektu, kjer so v muldi izvedeni strešni požiralniki Pluvia in povezani v skupni odtočni cevi ter priključeni na vertikali s strehe. Zaključne obrobe vseh streh (atika) so v barvani alu pločevini. Fasada proizvodnega dela je iz izolacijskih panelov, ki so postavljeni vertikalno, tipskih dimenzij (š=120cm) in s tipskim pritrdjevanjem na jekleno podkonstrukcijo, ki je pritrjena na montažno AB nosilno konstrukcijo objekta. Paneli so polnjeni s toplotno izolacijo v debelini 20cm, kar je energetsko skladno s Pures. Enako je obdelana tudi strešna atika. Fasadni paneli bodo v dveh barvah v sivih odtenkih po sistemu »črtne kode«. Cokl je betonski, toplotno izoliran in tankoslojno finalno obdelan z ometom tipa kulirplast. Fasada poslovnega dela je prezračevana iz obešenih panelov (alu plošče ali vlaknastocementne plošče), ki so postavljeni po shemi fasad in s tipskim pritrdjevanjem na AB nosilno konstrukcijo objekta. Toplotna izolacija v debelini 20cm je energetsko skladna s Pures. Enako je obdelana tudi strešna atika. Vse fasade mora izpolnjevati zahteve toplotne izolacije in požarne varnosti. Obstoječa prometna ureditev notranje ceste v obrtni coni se ne spreminja. Vse nove površine se navežejo na obstoječe stanje. Priključitev na interno cesto se izvede na obstoječem uvozu v km interne ceste z upoštevanjem merodajnega vozila – komunalno vozilo oz. gasilsko vozilo. Pred vhodom objekta se izvede križišča in sicer za dostop v kletne prostore in zunanje parkirišča na vzhodnem delu objekta. Okoli objekta je tlakovan pločnik širine 1,2 m. Dostop do parkirišč v kleti etaži se izvede dostopna cesta v širini 2 x 2,50 m z robnim pasom. V kletni etaži je zagotovljeno 18 PM za osebna vozila in 1 PM za invalide. Na zahodni strani je predvideno parkirišče s poševnim parkiranjem 45 st. pri čemer je vozišče širine 5,0m. Št. Parkirnih mest na nivoju urejanja je 9 za osebna vozila in 2 PM za invalide. Ostale parkirna mesta so zagotovljena na parkiriščih objekta 1. faze. Vhodi / dostopi v objekt so organizirani na vseh fasadah objekta, razen na J strani. Predvidijo se interventni požarni izhodi. Na zahodni strani se izvedejo vhodi za zaposlene ter interventni izhodi. Glavni vhod v objekt za osebe se nahaja v pritličju preko lože na JZ strani objekta, ob njem je dostop za vozila. Na severni strani sta vhoda za dostope z viličarji in ostalih transportnih vozil, dostopi se izvedejo preko poglobljenega robnika hodnika za pešce.

Člen PIA	določila PIA	Ugotovitev skladnosti
		Hodnik za pešce ob objektu se izvede z naklonom 2% proti notranji cesti. Vse manipulativne površine se odvodnjavajo s prečnimi padci v peskolove, opremljene z LTŽ povoznimi rešetkami 40/40 v muldi in navezavo na meteorno kanalizacijo. Kota pritličja se naveže na obstoječi teren in obstoječi proizvodni objekt na S delu območja. Nivo terena in višina pritličja objekta bo višje od javne ceste znotraj obrtne cone, na katero meji gradbena parcela.
15. člen ZN	(1) V vseh ureditvenih enotah je dopustna postavitev pomožnih objektov skladno z namembnostjo območja, kamor se umeščajo, in določili OPN ter v skladu s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost. (2) Pomožne stavbe se umešča znotraj površine za gradnjo stavb ob upoštevanju pogojev iz 13. člena odloka. (3) Pomožni objekti na gradbeni parceli morajo biti gradbeno kakovostni, medsebojno usklajeni ter usklajeni tudi z glavnim(i) in spremljajočim(i) objektom(i). (4) Oblikovni pogoji za pomožne objekte: -nadstrešnice nad parkirišči so pritlične in imajo ravno streho; -varovalne ograje so namenjene fizičnemu varovanju objektov, cest in drugih površin, na katerih se opravlja dejavnost. Imajo višino do 3,0 m, v primeru varstvenih ali zaščitnih zahtev lahko tudi višje, kar mora biti utemeljeno v projektni dokumentaciji. Ograje so žičnate oz. transparentne in oblikovno v prostoru ne smejo izstopati; -podporni zidovi se arhitekturno oblikujejo, izvedejo v vidnem betonu ali kamnu (tudi kot kamnita zložba). Zidovi, ki so višji od 1 m, se praviloma ozelenijo; -ograje in podporne zidove je dopustno postavljati na in ob mejo gradbene parcele, sicer pa tako, da se ob gradnji in vzdrževanju ne posega na sosednje zemljišče; -rezervoarji za gorivo in rezervoarji za vodo (kapnica) morajo biti praviloma vkopani; -objekte in naprave za oglaševanje je dopustno postavljati v skladu z določili občinskega predpisa o oglaševanju; -ekološki otok: stojna površina zabojnikov za odpadke se umesti na vidno neizpostavljeno lokacijo, ustrezno se uredi (npr. asfaltira ali tlakuje, ozeleni okolico s primerno grmovno zasaditvijo, ogradi z enostavno oblikovano ograjo ter nadkrije z nadstreškom ali poveže z zasnovo stavbe).	Skladno: Višinske razlike na parceli so premoščene s prečnimi skloni asfaltnih površin in z brežinami do meje parcele, na SV delu se izvede oporni zid dolžine 35m in višine 0,20m do 2,90m, ravno tako sta predvidena oporna zidova ob dostopni cesti v kletno etažo in sicer dolžine 28,7m in 38,3m, ter višine 0,2 do 2,20m. Podporni zidovi se izvedejo v vidnem betonu oz. kamnu in se praviloma ozelenijo. Okoli območja je izvedena varovalna ograja z drsnimi vrati za dostop vozil. Prostor za zbiranje komunalnih in drugih odpadkov (ekološki otok) je izveden v sklopu 1. faze in zadostuje za širitev proizvodnje in dodatne vsebine 2. faze, na skrajnem severovzhodnem delu območja na neizpostavljeni lokaciji.
16. člen ZN	(2) Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi vsaj 10 % parkovnih ali drugih zelenih površin. Le-te se hortikulturno uredijo praviloma z avtohtonim zelenjem in v čim večji meri zasadijo z drevesi z namenom členjenja večjih manipulativnih površin in volumnov objektov ter senčenja poleti. (4) Parkirne površine z več kot 4 PM se	Skladno: Faktor zelenih površin FRP je 20,54% in je več od zahtevanega 10%. Celotna parcela investitorja ima obstoječo hortikulturno ureditev, vendar se bodo vse nove pozelenitve urejale z avtohtonim rastlinjem. Na območju predvidenega posega se ne bo vnašalo invazivnih tujerodnih vrst kot so bambus, robinija, pajesen ipd. Del parcele ostane ozelenjen. Brežine na vzhodnem delu se dodatno

Člen PIA	določila PIA	Ugotovitev skladnosti
	ozeleni z drevesi (min. 1 drevo na 4 PM), enakomerno razporejenimi po parkirišču, izjemoma lahko tudi po robu parkirne površine. (5) Višinske razlike terena se premosti z izvedbo brežin v naklonu do 1:2, strmejša naklona brežin pa se ojača po sistemu armirane zemljine oz. inženirsko-biološke ozelenitve. Višinska razlika se lahko premosti tudi s podpornimi zidovi. Zidovi, višji od 1 m, se praviloma ozelenijo.	zaščitijo s kokosovo mrežo, zahumizirajo ter zasadi z grmovnicami. Pred objektom na južni strani se ob regionalni cesti uredi zelenica in zasadi visokoraslo drevje – javor. Višinske razlike na parceli so premoščene s prečnimi skloni asfaltnih površin in z brežinami do meje parcele, na SV delu se izvede oporni zid dolžine 35m in višine 0,20m do 2,90m, ravno tako sta predvidena oporna zidova ob dostopni cesti v kletno etažo in sicer dolžine 28,7m in 38,3m, ter višine 0,2 do 2,20m. Na zahodni strani, kjer so urejena poševna PM se zasadijo drevesa kot je predvideno po celotnem obodu območja.
17. člen ZN	(1) Gradnja GJI je dopustna v vseh ureditvenih enotah.	Skladno: Novozgrajeni objekt bo priključen na vsa potrebna infrastrukturna omrežja. Vsi potrebni priključki na infrastrukturo se izvedejo po pogojih in v skladu z izdanimi mnenji pristojnih mnenjedajalcev in se navezujejo na izvedeno stanje zunanje ureditve 1. faze.

☐ obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag je v prilogi

PRILOGA

☒ Kopija izseka iz dokumentacije

Če se dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja spremeni tako, da to lahko vpliva na izdano mnenje, mora projektant s spremembo seznani Občino Žužemberk in po potrebi pridobiti njeno novo mnenja v delu, v katerem se je projektna rešitev spremenila, spremembe pa morajo biti opisane v dokumentaciji (šesti odstavek 43. člena Gradbenega zakona)

Na podlagi 44. člena Gradbenega zakona mnenjedajalci za pripravo in izdajo projektnih ter drugih pogojev in mnenj niso upravičeni do plačila taks, povračila stroškov ali drugih plačil.

Poslati:

- pooblaščenca: PAVLIN INŽENIRING d.o.o.; Kandijska cesta 60, 8000 Novo mesto

Priloga: Kopija izseka iz dokumentacije, ki je bila priložena vlogi za izdajo tega mnenja in na katero se to mnenje nanaša:

