

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11 -ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US, 14/15 - ZUUJFO, 61/17 - ZUreP-2 in 199/21 - ZUreP-3) v navezavi s tretjim odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZureP-2; Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US) ter 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10,84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na 22. redni seji dne 21.4.2022 sprejel

## ODLOK

### **o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Terme Čatež – širitev turistične dejavnosti z nastanitvenimi in rekreativnimi površinami**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### 1. člen

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 –uradno prečiščeno besedilo in 80/21; v nadaljevanju: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Terme Čatež – širitev turistične dejavnosti z nastanitvenimi in rekreativnimi površinami (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Topos d.o.o., Novo mesto pod številko 01/18-OPPN.

(2) Predmet OPPN je določitev prostorsko izvedbenih pogojev za urejanje turističnih kapacitet južnega dela kompleksa Term Čatež ter umestitev visokovodnega nasipa za zaščito območja pred poplavami z ureditvijo večnamenske krožne poti.

##### 2. člen

(vsebina OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del OPPN je določen v II. Poglavju tega odloka in vsebuje poglavja:

1. Območje urejanja
2. Načrtovane prostorske ureditve
3. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji
4. Pogoji za načrtovanje ureditev
5. Merila in pogoji za parcelacijo
6. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
7. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
8. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave
9. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
10. Etapnost izvedbe prostorske ureditve
11. Dopustna odstopanja
12. Drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN

(3) Grafični del OPPN vsebuje grafične prikaze:

1. Izsek iz OPN Občine Brežice:
  - 1.1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela - namenska raba s prikazom lege območja OPPN, M 1:5000
  - 1.2 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela - veljavni PIA

- s prikazom lege območja OPPN, M 1:5000
  - 1.3 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela - gospodarska javna infrastruktura s prikazom lege območja OPPN, M 1:5000
  - 2. Umestitev območja urejanja:
    - 2.1 Prikaz območja OPPN v širšem prostoru (TTN), M 1:15000
    - 2.2 Pregledna situacija (DOF), M 1:10000
  - 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:10000
  - 4. Prikaz omejitev v prostoru:
    - 4.1 Poplavna nevarnost območja, M 1:5000
    - 4.2 Varstvo narave, M 1:5000
  - 5. Geodetski načrt z mejo območja OPPN, M 1:2000
  - 6. Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja OPPN:
    - 6.1 Ureditvene enote, M 1:2000
    - 6.2 Ureditvena situacija:
      - 6.2.1 Ureditvena situacija (zahodni del), M 1:1000
      - 6.2.2 Ureditvena situacija (vzhodni del), M 1:1000
  - 7. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro:
    - 7.1 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (zahodni del), M 1:1000
    - 7.2 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (vzhodni del), M 1:1000
    - 7.3 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:2000
  - 8. Načrt parcelacije:
    - 8.1 Načrt parcelacije (zahodni del), M 1:1000
    - 8.2 Načrt parcelacije (vzhodni del), M 1:1000
  - 9. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:2000
  - 10. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:2000
- (4) Obvezne priloge OPPN (spremljajoče gradivo) so:
- 1. Izsek iz veljavnega prostorskega akta prostorskega akta
  - 2. Prikaz stanja prostora
  - 3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
  - 4. Smernice nosilcev urejanja prostora
  - 5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
  - 6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
  - 7. Povzetek za javnost
  - 8. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) in okoljsko poročilo
- (5) Tekstualni in grafični del ter priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN. Okoljsko poročilo, navedeno v prejšnjem odstavku, je shranjeno v posebni mapi in se hrani v spisu postopka na sedežu Občine Brežice.

### 3. člen (pomen izrazov)

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.
- (2) Ureditvena enota: sklop zemljiških parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- (3) Podenota: del ureditvene enote s posebnimi značilnostmi, za katero veljajo tudi določila in pogoji

za načrtovanje v sklopu ureditvene enote, katere del je.

(4) Kareji: predstavljajo funkcionalno zaokrožene dele znotraj ureditvene enote UE2. Območje kareja je praviloma določeno z notranjimi cestami ter v grafičnem delu odloka ni posebej opredeljeno.

(5) Površina za razvoj objekta(ov): del ureditvene enote, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo objektov, na kateri je gradnja možna pod pogoji tega odloka. Na površini za razvoj objekta(ov) je poleg stavb dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev (manipulativne površine, parkirišče, zelenice, brežine in podobno).

(6) Interno cestno omrežje: nekategorizirane ceste znotraj kompleksa Term Čatež.

(7) Faktor zazidanosti (FZ): razmerje med zazidano površino vseh objektov, tudi bazenov, (vključno s tistimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi) in celotno površino posamezne ureditvene enote oz. podenote.

(8) Praviloma pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, če pa to zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno, je treba odstop od določil tega odloka obrazložiti in utemeljiti v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor.

#### 4. člen (pomen kratic)

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- BT: površine za turizem,
- EO: ekološki otok(i)
- FZ: faktor zazidanosti,
- FZP: faktor zelenih površin,
- HE: hidroelektrarna,
- HHŠ: hidrolško hidravlična študija,
- DPN: državni prostorski načrt,
- EUP: enote urejanja prostora po OPN,
- GJI: objekti, namenjeni izvajanju gospodarske javne infrastrukture,
- OPN: občinski prostorski načrt,
- OVD: okoljevarstveno dovoljenje
- PM: parkirno mesto
- TK (vodi): telekomunikacijski (vodi),
- TP: transformatorska postaja
- UE: ureditvena enota,
- VV: visokovodni (nasip)

## II. TEKSTUALNI DEL OPPN

### 1. OBMOČJE UREJANJA

#### 5. člen (obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje urejanja predstavlja osrednji in južni del kompleksa Term Čatež in se nahaja vzhodno od lokalne ceste 024142 LC Čatež – Terme Čatež ter južno od notranje ceste kompleksa (Topliška cesta).

(2) Območje urejanja OPPN obsega naslednje EUP ali njihove dele s podrobnejšo namensko rabo: ČAT-29 – večji del (površine za turizem – BT), ČAT-30 – manjši del (površine za turizem – BT), EUP ČAT-31 – manjši del (površine za turizem – BT), ČAT-32 – večji del (površine za turizem – BT; ostale prometne površine – PO; površine za oddih, rekreacijo in šport – ZS), PREN-10N – manjši del (druga kmetijska zemljišča – K2; celinske vode - VC) in je prikazano v grafičnem delu odloka.

(3) Meja OPPN je povzeta iz grafičnega dela OPN in je mestoma prilagojena na obstoječe parcelno

stanje in na način, da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne ureditve obravnavanega območja ter ostale ureditve za zmanjšanje poplavne ogroženosti, skladno s tretjim (3) odstavkom 142. člena OPN.

(4) Severni rob OPPN poteka ob notranji cesti kompleksa (Topliška cesta), južni rob prehaja v naravno krajino širšega območja (struktura obdelovalnih in travniških površin). Zahodni rob definirajo športna igrišča ter predvidene ureditve nove vstopne točke, jugovzhodni del območja pa zajema le del trase predvidenega VV nasipa, ki se zaključi z obstoječim Savskim nasipom. Zaradi prehajanja starih in novih vsebin območje urejanja zajema tudi dele že veljavnih prostorskih aktov:

- na zahodu zajame del območja OPPN za Terme Čatež - širitev tematskih vsebin, Uradni list RS, št. 16/18 (v nadaljevanju tudi OPPN-širitev tematskih vsebin) na lokaciji - območje spremljajočih stavb in ureditev nogometnega igrišča ter parkovne ureditve na lokaciji obstoječe Vrtnarije,
- na vzhodu pa del območja Zazidalnega načrta Terme Čatež, Uradni list RS, 4/02, 83/13 (v nadaljevanju tudi ZN) - območje naravnega parka z jezerom.

(5) Območje urejanja (OPPN) je veliko približno 24,5 ha in obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- k.o. Čatež: 2/58-del, 2/57-del;
- k.o. Cerina: 323/74, 331/2-del, 323/75, 323/58-del, 1583/10, 1613/1, 1613/2, 330/9, 323/30, 329/80, 329/9, 329/78, 329/77, 329/68, 329/69, 330/25, 330/27, 1583/9, 330/1, 333/1, 1583/5, 329/84, 329/27, 323/93, 329/87, 323/92, 329/83, 323/59, 323/72, 329/6, 329/25, 329/86, 329/4, 329/85, 323/25, 323/24, 326/12, 323/22, 323/21, 323/61, 329/55, 326/31, 326/30-del, 1616/3, 1616/4, 324/74-del, 324/90, 324/89, 324/87, 324/85, 324/83, 324/10, 1583/8, 324/88, 324/86, 324/84, 324/7, 326/17-del, 326/28, 326/16-del, 326/22-del;
- k.o. Mostec: 537/4-del, 555/1-del, 537/1, 553/208-del, 535/34, 535/50, 535/31, 553/203-del, 535/30, 553/198-del, 1331-del.

(6) Parcele v območju OPPN so povzete iz geodetskega načrta, št. Region d.o.o. – 016/2021. V primeru, da znotraj območja OPPN pride do zemljiško-lastniških sprememb, se parcelacija smiselno nadomesti z novimi parcelami.

## 6. člen (posegi izven OPPN)

(1) VV nasip in večnamenska pot posežeta izven OPPN, v njegovo vplivno območje, in sicer na dele zemljišč s parcelnimi številkami 326/32, 329/2, 329/43, 329/72, 1583/5, vse k.o. Cerina.

(2) Izven območja urejanja se poseže tudi z novogradnjo infrastrukturnih vodov za potrebe priključitve na plinovodno omrežje, potek katere je prikazan v grafičnem delu (list št. 7.3 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro).

## 2. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

### 7. člen (namembnost območja)

Območje urejanja je namenjeno širitvi obstoječega turistično – zdraviliškega kompleksa, kamor se z dodatno vsebino realizira predvsem potreba po nastanitvenih stavbah, stavbah s spremljajočo dejavnostjo k turizmu ter športno rekreativnih površinah južnega dela kompleksa. Predvidene ureditve predstavljajo celovito rešitev kompleksa Term Čatež, vključno z ureditvami za zmanjšanje poplavne nevarnosti, v povezavi z obstoječim delom tako, da se dejavnosti medsebojno dopolnjujejo in navezujejo ter da si med seboj niso moteče.



8. člen  
(koncept urejanja)

(1) Zasnova območja OPPN temelji na konceptu dopolnitve ter povezovanja obstoječih in predvidenih stavb in ureditev v smiselno turistično (zdraviliško-spalno in športno-rekreativno) urbano celoto, ureditvi zelenih površin, prometnega režima in izvedbo protipoplavnih ukrepov.

(2) Območje urejanja je po vsebini razdeljeno na severni del, v velikosti cca 9,8 ha, ki zajema območje obstoječe termalne riviere z zunanjimi bazeni ter južni del, v velikosti cca 6,8 ha, kjer se načrtuje širitev turistične dejavnosti – stavb za kratkotrajno nastanitev ter športno rekreativne površine. Obstoječe jezero predstavlja atraktivno vsebinsko točko in predstavlja vezni člen vzhodnega in zahodnega dela.

(3) vzdolž celotnega južnega dela OPPN se na rob območja umešča protipoplavni nasip, ki skupaj s protipoplavnimi ukrepi na zahodni strani kompleksa (izven OPPN), varuje celotno območje Term Čatež pred poplavami. Na južnem nasipu je predvidena izvedba večnamenske poti namenjene sprehajalcem in kolesarjem, ki predstavlja del krožne poti okoli kompleksa Term Čatež.

(4) Območje urejanja je dostopno z zahodne strani, s Topliške ceste, preko dveh obstoječih in enega predvidenega priključka na skrajnem jugozahodu OPPN. Cestno omrežje, ki omogoča dostop do vseh zemljišč, zajema del Topliške ceste na zahodu in severu, primarno povezovalno cesto, ki poteka v smeri vzhod – zahod ter sekundarne dostopne ceste, ki so načeloma pravokotne na primarno dostopno cesto.

9. člen  
(ureditvene enote)

(1) Območje urejanja je razdeljeno na sedem ureditvenih enot (v nadaljevanju tudi UE): UE1 do UE7 in štiri podenote: UE3a, UE3b, UE3c in UE6a, ki so prikazane v grafičnem delu (list št. 6.1 Ureditvene enote). Ureditvene enote so opredeljene skladno s podrobno namensko rabo OPN, in sicer:

- UE1 - območje obstoječega bazenskega kompleksa (letna termalna riviera),
- UE2 - območje za umestitev stavb za kratkotrajno nastanitev,
- UE3 - območje za umestitev stavb za spremljajoče dejavnosti k turizmu,
- UE4 - območje za umestitev ureditev za šport, rekreacijo in prosti čas,
- UE5 - območje naravnega parka z jezerom,
- UE6 - območje za umestitev visokovodnega nasipa in večnamenske poti,
- UE7 - območje za umestitev prometnih površin.

(2) Enota UE3 vključuje tri podenote:

- UE3a – območje servisnih objektov ob igrišču (severozahodni del),
- UE3b – območje oskrbnih objektov (osrednji del),
- UE3c – območje nove vstopne toče (jugozahodni del).

(3) Enota UE6 vključuje eno podenoto:

- UE6a – območje za umestitev stavb za kratkotrajno nastanitev (jugovzhodni del).

(4) Na posebej označenih površinah, prikazanih v grafičnem delu (list št. 6.1 Ureditvene enote), je možno prehajanje dejavnosti posameznih UE, kar pomeni, da se dopuščajo ureditve, ki so opredeljene za obe UE. Glede na izbrano UE, se pri načrtovanju upoštevajo določila le-te, prednostno pa tista, ki so določena za osnovno UE.

### 3. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI

10. člen  
(vplivi in povezave)

(1) Območje Term Čatež se nahaja na jugovzhodnem delu Občine Brežice, na desnem bregu poplavne ravnice reke Save. Leži ob pomembnih prometnih povezavah, kot so regionalna cesta, avtocesta

Ljubljana – Zagreb ter v bližini hrvaške meje. Njegova lega v bližini avtocestnega priključka omogoča dobro dostopnost. Pogled na območje se odpira s smeri avtoceste.

(2) Terme Čatež so največji turistični generator na obrobju mesta Brežic. Poleg zdraviliške ponudbe, povezane z naravno termalno vodo iz lokalnih vrelcev, predstavljajo tudi izhodiščno točko za ogled okoliških naravnih znamenitosti in kulturne dediščine.

(3) Z razvojem območja proti jugu se turistična vsebina dopolni s spalnimi kapacitetami in s športno rekreativnimi vsebinami. Vzpostavitev večnamenske poti, ki poteka po nasipu, omogoča navezavo na obstoječo pot okoli kompleksa (krožna pot) in širše ter omogoča neposreden dostop na javno prometno infrastrukturo občine Brežice in hkrati navezavo na omrežje predvidenih večnamenskih poti ob akumulacijskem bazenu HE Mokrice. Ob njej se poljubno uredijo tematske vsebine (adrenalinski park, otroška igrišča, površine za počitek itn.). Območje se tako približa tudi lokalnim prebivalcem, naključnim sprehajalcem, kolesarjem itn.

(4) Območje OPPN poseže na dele že veljavnih prostorskih aktov; na zahodu zajame del območja OPPN za Terme Čatež - širitev tematskih vsebin (Uradni list RS, št. 16/18), gre za območje spremljajočih stavb in ureditev nogometnega igrišča ter parkovne ureditve na lokaciji obstoječe Vrtnarije. Na vzhodu pa poseže na del Zazidalnega načrta Terme Čatež (Uradni list SRS, št. 15/88, 18/88 - popr., Uradni list RS, št. 4/02, 83/13), gre za območje naravnega parka z jezerom.

(5) Načrtovane ureditve v območju urejanja sledijo naravnim in antropogenimi značilnostim prostora, s smiselnim nadaljevanjem obstoječe vsebine ter z upoštevanjem omejitev kot so poplave (list, št. 4.1 Poplavna nevarnost območja) in zavarovana območja narave (list, št. 4.2 Varstvo narave). Predvidena realizacija programov tako ne bo imela negativnih vplivov na naravne danosti in na okolje z vidika varstva pred poplavami, požarom, zdravstvenega varstva ter ostalega varstva in zaščite okolja.

(6) Zaščita pred poplavami se rešuje z izvedbo VV nasipa in drugih protipoplavnih ukrepov (tudi izven območja urejanja), skladno s HHŠ. VV nasip se na skrajni jugozahodni in jugovzhodni strani naveže na ureditve po DPN HE Mokrice.

(7) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča, ceste in poti znotraj in zunaj območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

(8) 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.

#### 4. POGOJI ZA NAČRTOVANJE UREDITEV

##### 4.1 Splošni pogoji za vse ureditvene enote

###### 11. člen (splošni pogoji)

Splošni pogoji veljajo za vse ureditvene enote, razen, ko so v posebnih pogojih za posamezno ureditveno enoto določena bolj specifična določila.

###### 12. člen (vrste dopustnih gradenj in del)

Na območju urejanja so dopustne vrste gradenj:

- gradnja novega objekta (nova gradnja, dozidava, nadzidava, legalizacija),
- rekonstrukcija objekta,

- sprememba namembnosti objekta, ki pa ne sme biti v neskladju s konceptom urejanja in namembnostjo posameznih UE,
- vzdrževanje objekta,
- odstranitev objekta ter
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

13. člen  
(vrste dopustnih dejavnosti)

Območje urejanja se nameni za dejavnosti turizma s spremljajočimi dejavnostmi, ki se po predpisu o standardni klasifikaciji dejavnosti uvrščajo med:

- Oskrba z električno energijo, plinom in paro (D)
- Trgovina (G); le 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili
- Gostinstvo (I)
- Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (M); razen 75 Veterinarstvo
- Druge raznovrstne poslovne dejavnosti (N); le 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti
- Izobraževanje (P); le 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje
- Zdravstvo in socialno varstvo (Q); razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost
- Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti (R)
- Druge dejavnosti (S); le 96.02 Frizerska, kozmetična in pedikerska dejavnost, 96.04 Dejavnosti za nego telesa in 96.09 Druge storitvene dejavnosti, druge razvrščene.

14. člen  
(vrste dopustnih objektov)

V skladu z usmeritvami določil za posamezno UE, so dopustni objekti, namenjeni izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti, ki se v posameznih UE in njihovih podenotah, po predpisu o razvrščanju objektov uvrščajo med:

| Vrsta objektov s podrobnejšo določitvijo  | UE1 | UE2 | UE3          | UE4 | UE5 | UE6  | UE7 |
|---|-----|-----|--------------|-----|-----|------|-----|
| <b>1 STAVBE</b>   |     |     |              |     |     |      |     |
| <i>121 GOSTINSKE STAVBE</i>   |     |     |              |     |     |      |     |
| 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (le hoteli in podobne stavbe za nastanitev, z restavracijo ali brez)                          | -   | -   | UE3b         | -   | -   | -    | -   |
| 12112 Gostilne, restavracije in točilnice   | +   | +   | +            | +   | +   | -    | -   |
| 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev   | -   | +   | UE3a<br>UE3b | -   | +   | UE6a | -   |
| <i>122 POSLOVNE IN UPRAVNE STAVBE</i>   |     |     |              |     |     |      |     |
| 12203 Druge poslovne stavbe (le stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi za lastno poslovanje)  | -   | -   | UE3a<br>UE3b | -   | -   | -    | -   |
| <i>123 TRGOVSKE STAVBE IN STAVBE IN STAVBE ZA STORITVENE DEJAVNOSTI</i>   |     |     |              |     |     |      |     |
| 12301 Trgovske stavbe (razen nakupovalnih, trgovskih centrov in veleblagovnice)   | +   | +   | +            | -   | -   | -    | -   |
| 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnice in avtomehanične delavnice)   | +   | +   | +            | -   | -   | -    | -   |
| <i>125 INDUSTRIJSKE IN SKLADIŠČNE STAVBE</i>  |     |     |              |     |     |      |     |
| 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (le skladiščne stavbe)   | -   | -   | UE3b         | -   | -   | -    | -   |
| <i>126 STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA</i>   |     |     |              |     |     |      |     |
| 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo   | -   | -   | UE3a<br>UE3b | -   | -   | -    | -   |
| 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (le zdraviške stavbe, stavbe za rehabilitacijo, stavbe za kombinirane storitve nastanitve, nege in zdravstvene oskrbe) | -   | -   | UE3a<br>UE3b | -   | -   | -    | -   |
| 12650 Stavbe za šport   |     |     |              |     |     |      |     |

| Vrsta objektov s podrobnejšo določitvijo  | UE1 | UE2 | UE3          | UE4 | UE5 | UE6  | UE7 |
|---|-----|-----|--------------|-----|-----|------|-----|
| Stavbe za dvoranske športe (plavalni zimski bazeni, telovadnice, centri za fitness, joga in aerobiko, drsališča in podobno) | -   | -   | UE3b         | -   | -   | -    | -   |
| Pomožne stavbe na športnih igriščih (sanitarije, slačilnice, prostori za športne rekvizite ipd.)                            | -   | -   | UE3a<br>UE3b | +   | -   | -    | -   |
| <b>2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI</b>  |     |     |              |     |     |      |     |
| <i>211 CESTE</i>  |     |     |              |     |     |      |     |
| 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste   | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| 21122 Samostojna parkirišča   | +   | +   | -            | -   | -   | -    | +   |
| <i>214 MOSTOVI, VIADUKTI, PREDORI IN PODHODI</i>  |     |     |              |     |     |      |     |
| 21410 Mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi   | +   | +   | -            | -   | +   | +    | -   |
| <i>215 PRISTANIŠČA, PLOVNE POTI, PREGRADE IN DRUGI VODNI OBJEKTI</i>  |     |     |              |     |     |      |     |
| 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti   | -   | -   | -            | +   | -   | +    | -   |
| <i>222 LOKALNI CEVOVODI, LOKALNI ELEKTROENERGETSKI VODI IN LOKALNA KOMUNIKACIJSKA OMREŽJA</i>                               |     |     |              |     |     |      |     |
| 22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi  | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vod  | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak   | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)   | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi   | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja   | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| <i>23 INDUSTRIJSKI GRADBENI KOMPLEKSI</i>   |     |     |              |     |     |      |     |
| 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti (le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade objektov)                  | +   | +   | +            | +   | -   | -    | -   |
| <i>24 DUGI GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI</i>  |     |     |              |     |     |      |     |
| <i>24110 Športna igrišča</i>  |     |     |              |     |     |      |     |
| - Bazenska kopališča na prostem   | +   | -   | -            | -   | -   | -    | -   |
| - Igrišča za šport na prostem, kot so roket, nogomet, košarka, odbojka ipd.   | +   | +   | UE3a<br>UE3b | +   | -   | -    | -   |
| <i>24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas</i>   |     |     |              |     |     |      |     |
| - Otroška in druga javna igrišča  | +   | +   | +            | +   | +   | -    | -   |
| - Zabaviščni parki, adrenalinski in plezalni parki  | +   | -   | -            | -   | +   | -    | -   |
| - Igrišče za golf   | -   | -   | -            | +   | -   | -    | -   |
| - Kampi   | -   | +   | -            | -   | +   | UE6a | -   |
| - Počivališča za avtodome   | -   | +   | UE3c         | -   | -   | -    | +   |
| 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje  | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| <b>3 DRUGI GRADBENI POSEGI</b>  |     |     |              |     |     |      |     |
| 31110 Nasipi  | -   | -   | -            | +   | -   | +    | -   |
| 31120 Izkopi in odkopi  | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| 31130 Utrjene površine  | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| 31140 Utrjene brežine   | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| 32110 Ekološki otoki  | +   | +   | +            | +   | -   | -    | +   |
| 32120 Urbana oprema   | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji  | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |
| 33110 Grajeni prostori na drevesu   | +   | +   | UE3a<br>UE3b | -   | -   | -    | -   |
| 33120 Grajeni prostori na vodi  | -   | -   | -            | -   | +   | -    | -   |
| 33140 Merilna mesta za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja   | +   | +   | +            | +   | +   | +    | +   |

(\*) samo pred vhodom v letno termalno riviero

15. člen  
(vrste ostalih ureditev)

Na območju urejanja so dovoljene naslednje ureditve:

- hortikulturene ureditve (kot je npr. ureditev zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic cvetličnjakov ipd.),
- parterne ureditve (tlakovanja zunanjih teras-platojev, pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).

16. člen  
(lega objektov)

(1) Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objekta(ov) in je prikazana v grafičnem delu (list št. 6.2 Ureditvena situacija), razen če v okviru posebnih pogojev za posamezne UE ni določeno drugače.

(2) Površina za razvoj objekta(ov) je določena z odmiki od meje ureditvene enote, ki so opredeljeni v grafičnem delu na način, da zagotavljajo gradnjo, redno rabo in vzdrževanje objektov in zunanjih površin, požarno varnost, intervencijo, zaščito pred rušitvami itn. ter 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 razvoj objekta(ov) se lahko umeščajo enostavni, nezahtevni, gradbeno-inženirski objekti ter vse zunanje ureditve pod pogoji 19. in 20. člena tega odloka, pri čemer mora biti zagotovljeno funkcioniranje in vzdrževanje objekta ter neovirano funkcioniranje prometne povezave.

(4) Prikaz umestitve in dimenzije stavb v grafičnem delu (list, št. 6.2 Ureditvena situacija) je zgolj informativen glede na poenotenost ter optimalno rešitev celotnega območja. Pri nadaljnjem načrtovanju stavb so obvezujoči lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje ter gradnjo, določeni v tem odloku.

(5) Odmiki med stavbami niso predpisani, upoštevajo pa se predpisi o varstvu pred požarom in sanitarni predpisi.

17. člen  
(velikost in oblikovanje objektov)

(1) Objekti so dimenzionirani glede na njihovo vsebino in funkcijo. Oblikovanje objektov naj bo enostavno in poenoteno na območju posameznih ureditvenih enot kot tudi na celotnem območju urejanja. Zagotovi se sodobno arhitekturno in krajinsko-arhitekturno oblikovanje stavb in drugih objektov ter ureditev na celotnem območju urejanja, tako da se ustvari oblikovno in funkcionalno skladna celota, pri čemer se upošteva tudi obstoječe grajeno stanje.

(2) Dopustne višine stavb oz. etažnost so opredeljene po posameznih UE. Največjo dovoljeno višino stavb lahko presegajo le manjši volumni, kot so dimniki, silosi, antene, strelovodi, strojnice dvigal ipd.. Del oz. deli stavbe so v okviru dovoljenega gabarita lahko tudi različne višine. Izvedba kleti se dopušča ob predhodno izvedenem hidrogeološkem poročilu, pri čemer mora biti le-ta v celoti vkopana.

(3) Dovoljene so vse vrste konstrukcij.

(4) Oblikovanje fasade naj bo čim bolj enostavno na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kakovostna arhitektura. Priporočljiva je uporaba naravnih materialov (les, kamen, steklo) na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura (sodobno-atraktivna s kombinacijo tradicionalnih elementov). Pri večjih stavbah naj se uporabi členitev fasade z barvo ali različnimi materiali. Barve naj bodo umirjenih, naravnih tonov (priporočajo se sivi, peščeni in umazano beli barvni toni). V izrazitih barvah so lahko zgolj poudarki na fasadah. Uporaba fluorescentnih barv ni dovoljena.

(5) Strehe predvidenih objektov so praviloma ravne, predvsem to velja za stavbe v UE3. Za manjše stavbe se dopuščajo tudi dvokapne in enokapne, z naklonom do 45°. Možna je kombinacija streh. Strehe obstoječih objektov se ohranjajo in po potrebi rekonstruirajo v enakem naklonu kot doslej ali spremenijo v ravne. Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so toni v sivi, opečno

rdeči ali rjavi barvi. Ravna streha je lahko ozelenjena. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.

(6) Faktor zazidanosti (FZ) in faktor zelenih površin sta določena za vsako posamezno UE posebej.

(7) Stavbe morajo biti projektirane in izvedene v skladu z določili o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi.

#### 18. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) Na območju OPPN se lahko odstranijo vsi obstoječi objekti, ki so moteči za nove ureditve, četudi v grafičnem delu (list, št. 6.2 Ureditvena situacija) niso označeni za rušitev.

(2) Do odstranitve so na predmetnih objektih dovoljena dela kot so rekonstrukcija objekta, prizidave, sprememba namembnosti objekta, ki ne sme biti v neskladju s konceptom urejanja in namembnostjo posameznih UE, ter vzdrževanje objekta skladno z določili tega odloka.

(3) Za obstoječe objekte ne veljajo določila, ki so v nadaljevanju opredeljena za oblikovanje in umeščanje novih objektov, razen v primeru rekonstrukcij in prizidav.

#### 19. člen

(usmeritve glede enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Na vseh ureditvenih enotah je dopustna postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov skladno z namembnostjo območja, kamor se umeščajo.

(2) Enostavne in nezahtevne objekte je dopustno postavljati izven območja za razvoj objekta(ov). Minimalni odmik enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so po definiciji stavbe, je 1,5 m od meje sosednje parcele. Minimalni odmik ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov od meje sosednje parcele je 0,5 m. Manjši odmiki so dovoljeni le ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele oz. infrastrukture ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom. Ograje in oporne zidove je dopustno postavljati na oz. ob mejo ureditvene enote oziroma gradbene parcele, če s tem soglaša lastnik ali upravljavec sosednje parcele.

(3) Vsi objekti morajo biti gradbeno kakovostni, oblikovno poenoteni ter skladni z vsebinskim konceptom urejanja celotnega območja.

(4) Zunanji obod kompleksa Term Čatež, območje športnih igrišč in bazenskega kompleksa so lahko ograjeni z žičnato oz. transparentno ograjo, maksimalne višine 2,5 m. V ostalih UE so dovoljene transparentne ograje, do 1,5 m, pri čemer se med objekti za kratkotrajno nastanitev dopušča le postavitev zelenih ograj.

(5) Oporni zidovi so dovoljeni v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. Premoščanje višinskih razlik z zidovi v skupni višini več kot 2 m je dopustno le v primerih, ko gre za gradnjo javnih objektov in naprav ali kadar gre za ukrep varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali kadar inženirski geolog oziroma geomehanik ugotovi nevarnost rušenja terena in ni možnosti za izvedbo brežin, biološko inženirskih ali drugih ukrepov. Oporni zidovi, višji od 1,5 m se v čim večji meri ozelenijo. Oblikovanje opornih in podpornih zidov, višjih od 2 m (npr. oblikovanje zidu, ozelenitev, materiali, terase, navezovanje na okoliški teren in objekte ipd.), določi arhitekt ali krajinski arhitekt v projektni dokumentaciji, glede na vidno izpostavljenost in skladno z oblikovanjem okoliških ureditev in pozidave.

#### 20. člen

(urejanje zelenih in ostalih odprtih površin)

(1) Obstoječe zelene površine znotraj kompleksa se v čim večji možni meri ohranjajo. V čim večji možni meri naj se ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovna povezanost, če bi bila le-ta



z načrtovanim posegom prekinjena.

(2) Območje OPPN se v čim večji možni meri zatravi in zasadi, intenzivnejša ozelenitev z visokoraslim drevjem se predvidi ob notranjih prometnicah, po južnem robu območja in kjer je to označeno v grafiki.

(3) Vse zasaditve se izvajajo z uporabo pretežno avtohtonih vrst dreves in grmovnic, razen kadar gre za specifično zasaditev v sklopu bazenskega kompleksa. Pri zasaditvah drevnine v bližini podzemnih vodov GJL, meteorne kanalizacije in drugih cestnih objektov, se upošteva minimalni odmik 2 m za drevesa in 1,5 m za grmovnice.

(4) Odprte površine ob stavbah predstavljajo pomemben del ureditve prostora in se uredijo skladno s potrebami in posebnostmi posameznih dejavnosti v UE. Okolica stavbe se tlakuje ter ozeleni skladno z ambientom okoliškega prostora (zatravi in zasadi z drevesi, grmovnicami), površine pred stavbami se tlakujejo ali drugače utrdijo (s peskom, lesom ipd.) v konceptu celotne ureditvene enote.

(5) Ob izvedbi VV nasipa naj se v čim večji možni meri ohranja gabarit obstoječe dostopne poti in naj se je ne širi po brežini proti vodni površini, ohranja naj se tudi obstoječa travna brežina mrtvice, ki se jo naj po robu še dodatno zasadi z lokalno značilno drevsesno in grmovno zarastjo, ki bo ločila naravno vrednoto od površin za turizem. V sklopu urejanja se izvedejo ureditve (prepreke - dodatna zaščita z gosto mrežo), ki preprečijo možnost dostopanja želve močvirske sklednice na cesto. Zaradi ločitve območja kmetijskih površin od površin za turizem se izvedejo hortikulturene ureditve in zasaditve tudi po zunanem robu VV nasipa.

(6) Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu, kar določi arhitekt ali krajinski arhitekt v projektni dokumentaciji, glede na vidno izpostavljenost in skladno z oblikovanjem okoliških ureditev in pozidave.

(7) Višinske razlike na zemljišču se prioritetno urejajo s travnatimi brežinami. Oporni in podporni zidovi morajo biti oblikovno usklajeni z arhitekturo objektov in zunanjimi ureditvami (ozelenitev zidov, finalna obdelava zidov), skladno s petim odstavkom 19. člena tega odloka.

(8) Parkirne in manipulativne površine se glede na velikost, ki jo določajo predpisi, ozelenijo, po potrebi opremijo z lovilec olj, uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje. Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na 6 PM. Drevesa morajo biti čim bolj enakomerno razporejena.

(9) Dopustna je postavitev transparentnih in zelenih (živa meja ipd.) ograj, skladno s četrnim odstavkom 19. člena tega odloka, nadstrešnic, stojal za kolesa, klopi, košev za smeti, pitnikov in drugih elementov urbane opreme, ki morajo biti oblikovno usklajeni z arhitekturnimi objekti in medsebojno skladni.

(10) Oglaševanje dejavnosti v območju urejanja je dopustno ob upoštevanju predpisov lokalne skupnosti za postavljanje objektov za oglaševanje, reklamiranje in obveščanje, na podlagi ustreznega soglasja, pri čemer je potrebno zagotoviti zadostno preglednost na lokalno cesto.

(11) Površine v javni rabi, dostopi do stavb in parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da bo omogočen neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam.

(12) Na celotnem območju urejanja se lahko izvedejo dostopne in sprehajalne poti, tudi če niso opredeljene v grafičnem delu.

#### 4.2 Podrobnejši pogoji za posamezne ureditvene enote

##### 21. člen

(UE1 - območje obstoječega bazenskega kompleksa (letna termalna riviera))

(1) Območje UE1 zajema letno termalno riviero z obstoječimi stavbami v sklopu vodnega parka južno od Topliške ceste (interna cesta Term Čatež) in je dostopna s severozahodne strani z lokalne ceste. Območje ob cesti, pred vstopom v termalno riviero, je namenjeno skupnim parkirnim površinam za potrebe kompleksa.

(2) V UE1 je primarna dejavnost namenjena razvoju termalne riviere (bazenski kompleks in spremljajoči



objekti). Ostale dejavnosti, kot so gostinstvo, trgovina ter kulturne, razvedrilne, rekreacijske in zdraviliške dejavnosti, so spremljajoče dejavnosti.

(3) V UE1 je dopustna gradnja objektov, ki so za to UE opredeljeni v 14. členu tega odloka (tabela).

(4) Obstoječa ureditev območja se ohrani, lahko pa se preuredi in/ali dopolni v okviru dopustnih dejavnosti in ureditev skladno s tem odlokom.

(5) Pogoji za umestitev in oblikovanje objektov:

- *Lega*: V UE1 površina za razvoj objekta(ov) ni določena, zato je pri vseh novogradnjah potrebno zagotoviti take odmike, ki bodo upoštevali varovalni pas ceste (Topliška cesta), omogočili nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje stavb in objektov ter zagotavljali požarno varnost, če ta ni zagotovljena kako drugače. Objekti znotraj UE1 se umeščajo glede na koncept bazenskega kompleksa.
- *Tipologija*: Tipologija stavb je definirana kot prostostoječa struktura manjših in/ali srednje velikih enot, ki so lahko poljubnih, razgibanih oblik. Tipologija bazenov, ki predstavlja večje in/ali manjše samostojne in/ali povezane enote, je raznolika.
- *Horizontalni gabarit*: Tlorisne dimenzije objektov so v odvisnosti od njihove funkcije in tehnologije ter razpoložljivega prostora.
- *Vertikalni gabarit*: Največ P+1 oziroma do 10 m. Izjema so tematski elementi bazenskega kompleksa, kot so tobogani ipd., ki pa ne smejo negativno vplivati na krajinsko sliko širšega območja.
- *Fasada*: Pri oblikovanju fasade se upoštevajo splošni pogoji.
- *Streha*: Streha je praviloma ravna, v manjšem delu lahko kombinirana z enokapno ali dvokapno streho.
- *Zunanja ureditev*: Površine okoli bazenov se utrdijo z nedrsečo površino in poljubno uredijo v povezavi z igrali za otroke, površinami za rekreacijo in prosti čas ter se v čim večji meri ozelenijo.
- *FZ in FZP*: Faktor zazidanosti do 0,60, faktor zelenih površin pa najmanj 0,30.

## 22. člen

(UE2 - območje za umestitev stavb za kratkotrajno nastanitev)

(1) UE2 se nahaja južno od termalne riviere in zajema območje severno in južno od osrednje povezovalne ceste. Območje je prioritarno namenjeno umeščanju stavb za kratkotrajno nastanitev (mobilne hiške, šotori, bungalovi, hišice na drevesih ipd.).

(2) Zasnova območja UE2 je s prometnicami razdeljena na posamezne sklope kompleksnih ureditev (kareje), ki obsegajo več bivalnih enot (stavbe za kratkotrajno nastanitev), zelenice, parkovne ureditve, tlakovane površine, dostopne oz. sprehajalne poti in parkirna mesta. Glede na potrebe oziroma tipiko stavb (kot npr. glamping), se znotraj UE2 zagotovijo tudi površine za skupne sanitarije in servis.

(3) V UE2 je dopustna gradnja objektov, ki so za to UE opredeljeni v 14. členu tega odloka (tabela).

(4) Pogoji za umestitev in oblikovanje objektov:

- *Lega*: Objekti se umeščajo znotraj površine za razvoj objekta(ov), pri čemer morajo biti zagotovljeni vsi pogoji za funkcioniranje dejavnosti.
- *Tipologija*: Tipologija stavb je definirana kot prostostoječa struktura manjših enot, ki so lahko poljubne oblike (pravokotne, zaobljene oz. tudi okrogle).
- *Horizontalni gabarit*: Maksimalna bruto tlorisna površina posamezne enote je 60 m<sup>2</sup> in velja za stavbe za kratkotrajno nastanitev, za ostale (servis, sanitarije) stavbe so horizontalni gabariti lahko tudi večji in sicer glede na potrebe.
- *Vertikalni gabarit*: P.
- *Fasada*: Oblikovanje fasade je nevsiljivo v odnosu do naravne krajine ter poenoteno znotraj kareja. Poenotenost naj bo razvidna tudi na območju celotne ureditvene enote UE2.
- *Streha*: Streha je ravna, dvokapna z naklonom strešin do 45° ali enokapna z nižjim naklonom do 20°.

- *Zunanja ureditev*: Znotraj kareja se okolica posameznih bivalnih enot, kot tudi vse ostale nepozidane površine, ozeleni in hortikulturno uredi v kombinaciji z tlakovanimi površinami.
- *FZ in FZP*: Faktor zazidanosti do 0,50, faktor zelenih površin pa najmanj 0,30, pri čemer ta dva pogoja veljata za območje posameznega kareja.

#### 23. člen

(UE3 - območje za umestitev stavb za spremljajoče dejavnosti k turizmu)

(1) Območje UE3 je razdeljeno na tri podenote, ki predstavljajo oskrbno – servisni del območja urejanja, in sicer:

- UE3a – območje servisnih objektov ob igrišču; predstavlja severozahodni del UE3. V UE3a se nahaja obstoječa stavba Vrtnarije, ki je predvidena za rušitev. Območje se nameni servisu obstoječim igriščem (garderobe, sanitarije, gostinski lokal, trgovina ipd.) in oskrbnim objektom (trgovina, storitev, gostinstvo, ipd.).
- UE3b – območje oskrbnih objektov; predstavlja osrednji del UE3. UE3b je namenjen gradnji stavb, ki oskrbujejo območje UE2. Gre za stavbe, ki se namenijo gostinstvu, trgovini, storitvenim dejavnostim. Pri končni ureditvi lokacije se priporoča rekonstrukcija, po potrebi prizidava oz. obnova tehnološkega objekta skladno z določili 17. člena tega odloka.
- UE3c območje nove vstopne točke; predstavlja jugozahodni del UE3. UE3c se predvidi kot nova vstopna točka (recepcija, info točka, trgovina, gostinski lokal, počivališče za avtodome).

(2) V UE3 je dopustna gradnja objektov, ki so za to UE opredeljeni v 14. členu tega odloka (tabela).

(3) Pogoji za umestitev in oblikovanje objektov:

- *Lega*: Objekti se umeščajo znotraj površine za razvoj objekta(ov), pri čemer morajo biti zagotovljeni vsi pogoji za funkcioniranje dejavnosti (zunanja ureditev, parkirišča, manipulativne površine). V primeru gradnje počivališča za avtodome, se le-ta umesti na vzhodni del območja UE3c in lahko obsega največ 30 % površin te enote.
- *Tipologija*: Tipologija stavb je definirana kot ena ali več prostostojećih enot, ki je lahko poljubno razgibana na površini za gradnjo stavb.
- *Horizontalni gabarit*: Tlorisne dimenzije osnovnih kubusov so v odvisnosti od funkcije in tehnologije stavbe ter razpoložljivega prostora. Praviloma pravokotne oblike z razmerjem stranic 1:1,2 do 1:2. Ob stavbi se dopuščajo tudi nadstreški, zunanje stopnice ipd. oziroma manjši volumni do velikosti 40 % obstoječega tlorisa.
- *Vertikalni gabarit*: P+1 oziroma do 10 m, v UE3c max. P.
- *Fasada*: Stavbe se oblikuje tako, da tvorijo mestotvorno arhitekturo, ki je hkrati skladna s krajinsko sliko območja. Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura, pri čemer morajo biti kvalitetno oblikovane vse fasade. Posebno pozornost je potrebno posvetiti oblikovanju stavb v UE3c.
- *Streha*: Streha je praviloma ravna, v delu je lahko kombinirana.
- *Zunanja ureditev*: Okolice stavb se hortikulturno uredi (zatravi, zasadi z drevesi, grmovnicami itn.) in tlakuje na način, da se zagotovi funkcionalnost površine ter zadostno število parkirnih mest, skladno z 20. in 31. členom tega odloka.
- *FZ in FZP*: Faktor zazidanosti do 0,50, faktor zelenih površin pa najmanj 0,30, pri čemer ta pogoj velja na površini posamezne podenote območja UE3.

#### 24. člen

(UE4 - območje za umestitev ureditev za šport, rekreacijo in prosti čas)

(1) Območje UE4 se nahaja na jugozahodnem delu območja urejanja in se nameni ureditvi športno rekreacijskih površin, ki zahtevajo večje proste površine, kot so npr. igrišča za nogomet in druge športne površine ter spremljajoči objekti. Poleg teh se na te površine umeščajo še ostale ureditve za razvijanje in krepitev različnih gibalnih sposobnosti širokega spektra uporabnikov – otrok in odraslih

tudi gibalno oviranih.

(2) V UE4 je dopustna gradnja objektov, ki so za to UE opredeljeni v 14. členu tega odloka (tabela).

(3) V UE4 se poleg športnih igrišč lahko umeščajo tudi spremljajoči objekti (sanitarije, gostinski objekt) kot enostavni ali nezahtevni objekti.

(4) Del UE4, ki se nahaja jugovzhodno od VV nasipa se hortikulturno uredi. Do izvedbe protipoplavnih ukrepov predvidenih z DPN HE Mokrice se pri umeščanju objektov upoštevajo predpisi, ki določajo pogoje in omejitve za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja.

(5) Pogoji za umestitev in oblikovanje objektov, razen igrišč:

- *Lega*: V UE4 površina za razvoj objekta(ov) ni določena, zato je pri vseh novogradnjah potrebno zagotoviti take odmike, ki bodo upoštevali varovalni pas ceste (Topliška cesta), omogočili nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje stavb in objektov ter zagotavljali požarno varnost, če ta ni zagotovljena kako drugače. Objekti se umeščajo glede na koncept športnih igrišč.
- *Tipologija*: Tipologija stavb je definirana kot prostostoječa struktura manjših enot, praviloma pravokotne oblike.
- *Horizontalni gabarit*: Maksimalna bruto tlorisna površina posamezne enote je 120 m<sup>2</sup>.
- *Vertikalni gabarit*: P.
- *Fasada*: Pri oblikovanju fasade se upoštevajo splošni pogoji, pri čemer mora biti posebna pozornost posvečena oblikovanju fasad, ki so orientirane na Topliško cesto.
- *Streha*: Streha je ravna ali enokapna z nižjim naklonom do 20°.
- *Zunanja ureditev*: Okolica objektov se hortikulturno uredi. Športna igrišča se ogradijo z žičnato ograjo skladno s četrnim odstavkom 19. člena tega odloka.
- *FZ in FZP*: Faktor zazidanosti do 0,20, pri čemer preostale površine predstavljajo igrišča in ostale zunanje ureditve.

(6) Športna igrišča se načrtujejo glede na potrebe, pri čemer so dimenzionirana skladno z normativi za posamezno vrsto igrišča.

(7) V primeru izvedbe tribune ob igrišču, zgoraj navedena določila za njo ne veljajo, le-ta se oblikuje skladno z njeno funkcijo in tehničnimi rešitvami.

## 25. člen

(UE5 - območje naravnega parka z jezerom)

(1) Območje jezera zajema ureditve osrednjega dela OPPN, ki so delno namenjene gostom in ostalim turistom za rekreacijo in prosti čas, delno pa za kratkotrajno nastanitev. Ob jezeru se umeščajo le stavbe za kratkotrajno nastanitev, pretežno takšne s tematsko vsebino, ki služijo kot vsebinska atrakcija za turiste (kot npr. indijanska vas) ter enostavni in nezahtevni objekti. Objekti se lahko umeščajo tudi na jezero (kot npr. plavajoče hiške).

(2) V UE5 je dopustna gradnja objektov, ki so za to UE opredeljeni v 14. členu tega odloka (tabela).

(3) Pogoji za umestitev in oblikovanje objektov:

- *Lega*: V UE5 površina za razvoj objekta(ov) ni določena, zato je pri vseh novogradnjah potrebno zagotoviti take odmike, ki bodo omogočili nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje ter zagotavljali požarno varnost, če ta ni zagotovljena kako drugače. Objekti se lahko umeščajo kamorkoli ob jezero, pri čemer se upošteva ustrezen odmik od jezera in sprehajalnih poti, na način, da je zagotovljen ustrezen manipulativni prostor okoli objekta.
- *Tipologija*: Tipologija stavb je definirana kot prostostoječa struktura manjših enot, ki so lahko poljubne oblike (pravokotne, zaobljene oz. tudi okrogle), izhajajoč iz tematike, vendar nevsiljivo v odnosu do naravne krajine ter poenoteno za posamezen tematski sklop. Enote je dovoljeno združevati v nize, pri čemer mora biti vidna njegova strukturiranost.
- *Horizontalni gabarit*: Maksimalna bruto tlorisna površina posamezne enote je 50 m<sup>2</sup>.
- *Vertikalni gabarit*: P.

- *Fasada*: Oblikovanje je odvisno od tematike, vendar nevsiljivo v odnosu do naravne krajine.
- *Streha*: Streha je ravna, dvokapna z naklonom strešin do 45° ali enokapna z nižjim naklonom do 20°. Glede na tematiko so lahko strehe tudi drugačnih oblik.
- *Zunanja ureditev*: Okolica jezera in površine okoli objektov se utrdi in poljubno hortikulturno uredi, sprehajalna pot ob jezeru se naveže na nasip. V jezero se smejo stekati samo čiste meteorne vode.
- *FZ in FZP*: Faktor zazidanosti do 0,30, pri čemer preostale površine predstavljajo zelene površine ter ostale zunanje ureditve.

## 26. člen

(UE6 - območje za umestitev visokovodnega nasipa in večnamenske poti)

- (1) Območje UE6 poteka po južnem robu območja OPPN in je namenjeno izvedbi VV nasipa in večnamenske poti. Območje UE6a se nahaja na skrajnem jugovzhodnem delu UE6 in predstavlja del obstoječega območja turističnih hišic za kratkotrajno nastanitev.
- (2) VV nasip se načrtuje skladno s HHŠ na podlagi idejnega projekta. Izveden je iz prodnega materiala z glinenim tesnilnim jedrom v dolžini okoli 1500 m. Širina nasipa je do 11 m, pri čemer je karakteristični prerez nasipa sledeč: brežina 4,0 m, krona nasipa 3,0 m, brežina 4,0 m. Višina VV nasipa je projektirana na podlagi rezultatov HHŠ, in sicer na Q100 + nadvišanje za 0,5 m, to je 142,80 mnv (142,30 + 0,50 m). Glede na koto obstoječega terena višina nasipa variira od 0,8 m – 2,8 m.
- (3) Na VV nasipu (krona nasipa) je predvidena izvedba večnamenske poti, namenjena tako pešcem kot kolesarjem, rolarjem ipd. Pot, ki se naveže na 4000 m dolgo krožno pot okoli kompleksa, se asfaltira. Brežine nasipa se ozelenijo.
- (4) V UE6 je dopustna gradnja objektov, ki so za to UE opredeljeni v 14. členu tega odloka (tabela).
- (5) V UE6a površina za razvoj objekta(ov) ni določena, zato je pri vseh novogradnjah potrebno zagotoviti take odmike, ki bodo omogočili nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje ter zagotavljali požarno varnost, če ta ni zagotovljena kako drugače. Stavbe znotraj UE6a se umeščajo glede na zasnovo hišk kompleksa, ki se nahaja severno, izven območja OPPN. Za oblikovanje objektov v UE6a veljajo merila in pogoji 22. člena tega odloka (za UE2).
- (6) Na pot se navezujejo tematska postajališča, ki predstavljajo naprave za izvajanje aktivne vadbe na prostem, atraktivna otroška igrala in urejene površine za preživljanje prostega časa.
- (7) Faktor zazidanosti in faktor zelenih površin za UE6 nista opredeljena, razen za UE6a, kjer veljajo merila in pogoji 22. člena tega odloka (za UE2).

## 27. člen

(UE7 – območje za umestitev prometnih površin)

- (1) Območje UE7 je namenjeno ureditvi parkirnih površin, ki služijo obiskovalcem oz. uporabnikom športno rekreativnih površin, vezano tudi na vstopno točko večnamenske poti. Možna je tudi ureditev počivališča za avtodome.
- (2) V UE7 je dopustna gradnja objektov, ki so za to UE opredeljeni v 14. členu tega odloka (tabela).
- (3) Faktor zazidanosti in faktor zelenih površin za UE7 nista opredeljena. Glede ureditve parkirnih mest veljajo določila osmega odstavka 20. člena tega odloka, pri čemer se zunanji rob parkirne površine, v odnosu do igrišč, še dodatno ozeleni. V primeru gradnje počivališča za avtodome, se le-ta umesti na vzhodni del območja UE7 in lahko obsega največ 30 % površin te enote.

## 5. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

### 28. člen (parcelacija)

- (1) Izhodišče za parcelacijo prikazujejo površine ureditvenih enot, podenot in karejev ter površine primarne povezovalne ceste in ostalih cest, na osnovi katerih se določi gradbene parcele.
- (2) Velikosti in oblike gradbenih parcel so določene v grafičnem delu, list 8.1 Načrt parcelacije (zahodni del) in 8.2 Načrt parcelacije (vzhodni del). Le-te lahko odstopajo od prikazanih v grafičnem delu, saj jih je možno na novo oblikovati po pogojih prvega, tretjega in četrtega (1), (3) in (4) odstavka tega člena.
- (3) Gradbene parcele se lahko združujejo, glede na potrebe posameznih programov pa tudi delijo oz. se na novo oblikujejo na način, da ima posamezna gradbena parcela dostop s prometne površine in zagotovljeno infrastrukturno opremo ter da omogoči gradnjo stavbe in pripadajočih ureditev za nemoteno funkcioniranje programa, rabo in vzdrževanje objektov, pri čemer je potrebno upoštevati maksimalno dopusten faktor zazidanosti.
- (4) Pred realizacijo OPPN so dopustne parcelacije za potrebe gradnje GJI ter za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist.

## 6. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

### 29. člen (splošne določbe o gospodarski javni infrastrukturi)

- (1) Območje urejanje je infrastrukturno opremljeno.
- (2) Priključitev novozgrajenih objektov in ureditev je predvidena na obstoječo prometno, komunalno, elektroenergetsko in ostalo infrastrukturo, tako znotraj kot tudi izven območja, ki se po potrebi dogradi.
- (3) Na mestih križanja načrtovanih ureditev z obstoječo infrastrukturo se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posameznih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi infrastrukture obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.
- (4) Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti infrastrukture zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene gospodarske javne infrastrukture.

### 30. člen (prometno omrežje)

- (1) Območje urejanja je tangirano z lokalno cesto LC 024142 Čatež – Terme Čatež (Topliška cesta), z nje sta urejena dva obstoječa dovoza/dostopa, na skrajnem jugozahodu pa se predvidi nov priključek.
- (2) Znotraj območja urejanja je že urejeno notranje cestno omrežje, in sicer primarna povezovalna cesta, na katero so pravokotno priključene sekundarne ceste. Profil primarne ceste zajema dvosmerno cestišče, ter hodnik za pešce kot tudi zeleni pas na obeh straneh cestišča.
- (3) Nova prometna ureditev na območju urejanja predstavlja:
  - dograditev primarne povezovalne poti okoli jezera, z navezavo na VV nasip, v istem profilu;
  - gradnjo nove dostopne ceste na jugozahodnem delu območja OPPN, v UE7, z minimalnim profilom 7,5 m (dvosmerno cestišče in enostranski hodnik za pešce);
  - izvedba dostopov/dovozov do novih objektov in ureditev z obstoječih prometnic znotraj območja urejanja glede na končne ureditve.

(4) Na območju urejanja so prometne površine (ustrezne širine cestišč in priključkov manipulativnih površin ter priključnih in zavijalnih radijev) dimenzionirane glede na različne načine uporabe ob upoštevanju merodajnih vozil in opremljene s predpisano vertikalno in horizontalno signalizacijo, katero se redno vzdržuje in obnavlja.

(5) Pri načrtovanju cestnega omrežja in prometnega režima se upošteva aktualna zakonodaja ter tehnični predpisi s področja cestogradenj in varnosti v cestnem prometu:

- Tehnični elementi cestnih priključkov v območju urejanja na občinsko lokalno cestno omrežje so v skladu z veljavno zakonodajo in tehničnimi normativi z upoštevanjem merodajnega vozila. Opremljeni so z vso predpisano vertikalno in talno prometno signalizacijo v skladu s predpisi o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah.
- Novi objekti s pripadajočimi ureditvami, parkirišči in notranjimi prometnimi povezavami so od cestnega sveta občinske lokalne ceste odmaknjeni več kot 2,00 m, skladno z določili predpisov s področja projektiranja cest.
- Vzorec zasaditve površin ob cesti se prilagodi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitvi prometne signalizacije in opreme v skladu z določili predpisov s področja projektiranja cest.
- Postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje turističnih in drugih objektov ter dejavnosti mora biti načrtovano skladno z določili predpisov s področja projektiranja cest ter z določili o prometni signalizaciji in opremi na javnih cestah.
- Gradnja infrastrukturnih objektov v cestnem svetu občinske lokalne ceste je dopustna z upoštevanjem določil predpisov s področja projektiranja cest.
- Glede odvodnjavanja prometnih površin se smiselno upoštevajo pogoji iz 37. člena tega odloka - padavinske vode se z ustreznimi nakloni in preko lovilcev olj vodijo v meteorne kanale. Za preprečitev izliva voda na površine cest se na priključkih vgradijo linijske rešetke.
- Vse posege v infrastrukturo, ki se nahaja v cestnem telesu, cestnem svetu ali v varovalnem pasu javne ceste, izvede upravljavec za ceste oz. pod nadzorom upravljavca za ceste, v kolikor dela izvaja drug izvajalec.

### 31. člen (parkirne površine)

(1) Za potrebe dejavnosti so v sklopu posameznih ureditvenih enot opredeljene obstoječe in predvidene parkirne površine, in sicer:

- V UE1 so za potrebe obiskovalcev Letne termalne riviere že izvedena PM, ki se nahajajo na površini ob Topliški cesti, pred vhodom v termalno riviero.
- V UE2 se parkirne površine zagotovijo v sklopu posameznega kareja ob dostopnih poteh, pri čemer se zagotovi najmanj 1 PM na 1 bivalno enoto.
- V UE3 se skladno s predvideno dejavnostjo objekta in smiselno z določili OPN, zagotovi ustrezno število PM za zaposlene in uporabnike, ob upoštevanju, da so uporabniki dejavnosti predvsem notranji obiskovalci.
- V UE7 se za potrebe obiskovalcev športno rekreativnih površin predvidi večja parkirna površina (okoli 92 PM).

(2) Parkirne površine se ozelenijo z visokoraslim drevjem, skladno z osmim odstavkom 20. člena tega odloka. V sklopu parkirnih površin se zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za gibalno ovirane osebe ter za kolesarje. Parkirišča se lahko nadkrije.

(3) Razporeditev in organizacija parkirnih površin v posameznih UE je na grafičnih prikazih informativne narave in se podrobneje določi v projektni dokumentaciji.



32. člen  
(površine za pešce in kolesarje)

- (1) Na območju urejanja se zagotovijo površine za pešce in kolesarje ob notranjih cestah.
- (2) Znotraj območja urejanja se urejajo tekaške, sprehajalne in učne poti ter trim steze z napravami in počivališči, ki se glede na namen ustrezno utrdijo.
- (3) V UE6 se na VV nasipu predvidi večnamenska pot v sklopu izvedbe krožne poti, ki je namenjena kolesarjem in pešcem, v širini okoli 3 m, ki se asfaltira. Večnamenska pot se načrtuje skladno z Idejnim projektom VV nasipa.

33. člen  
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na območju urejanja potekajo obstoječi 20 kV (SN) in 0,4 kV (NN) podzemni elektroenergetski vodi, katere je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, kateri zanaša minimalno 1 m od osi skrajnega elektroenergetskega voda v obeh smereh.
- (2) Z namenom izboljšanja oskrbe z električno energijo Term Čatež se načrtuje nov SN podzemni elektroenergetski vod izvod iz RTP 110/20 kV Brežice do transformatorske postaje 20/0,4 kV (TP) Terme 1, po trasi obvoznice in novogradnje mostu čez Savo, v sklopu obvoznice Brežice ter SN podzemni elektroenergetski vod od TP VGP Čatež do TP Terme 1.
- (3) S predvidenimi posegi s tem OPPN se ne predvideva bistvenega povečanja priključne moči. Priklučitev novih načrtovanih stavb in ureditev se izvede s podzemnimi SN in NN kablovodi in pripadajočimi kabelskimi jaški iz obstoječe elektroenergetske infrastrukture, ki je na območju OPPN delno v lasti Term Čatež d.d., delno v lasti Elektro Celje d.d.. Pri tem je potrebno upoštevati, da imajo Terme Čatež odjem na SN napetostnem nivoju na merilnem mestu št. 2005789 z obstoječo zakupljeno priključno močjo 2161 kW.
- (4) Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, kjer tehnologija to dopušča, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote skladno z varstvenimi režimi. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
- (5) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno upoštevati veljave varnostne in tehnične predpise in standarde ter izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa, pogoje in omejitve gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.
- (6) V fazi nadaljnjega načrtovanja je pred izdelavo projektne dokumentacije DGD in PZI potrebno za predvidene ureditve na območju urejanja izdelati strokovno podlago (idejno rešitev elektrifikacije) ob upoštevanju prej navedenih pogojev. Stroški izdelave idejne rešitve elektrifikacije bremenijo investitorja predmetnih del.

34. člen  
(cestna razsvetljava)

- (1) Zunanja razsvetljava znotraj območja urejanja je obstoječa oziroma se predvidi v sklopu novih stavb in ureditev ter ob vseh internih cestah in parkirnih prostorih in se priključi na elektroenergetsko omrežje znotraj Term Čatež.
- (2) Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo. Predvidena razsvetljava izpolnjuje zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.
- (3) Razsvetljava na območja VV nasipa v delu poteka v bližini naravne vrednote Prilipe – mrtvica Save (ID: 1931) naj bo izvedena samo v primeru potreb (zagotavljanje varnosti) v minimalnem obsegu in s svetili katerih UV svetloba ni škodljiva za živalske vrste.
- (4) Pri načrtovanju razsvetljave je treba pozicionirati svetila tako, da je snop svetil usmerjen v tla in stran od območja naravne vrednote Prilipe – mrtvica Save.



35. člen  
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Telekomunikacijske storitve se zagotavljajo preko obstoječega TK in CaTV omrežja, ki je v upravljanju Term Čatež, na katerega se priključijo nove stavbe in ureditve z novimi podzemnimi vodi in pripadajočimi kabelskimi jaški. Osnovni medij prenosa so optična vlakna, kar je potrebno upoštevati pri nadaljnjem projektiranju. Priključni vodi in odjemna mesta se morajo temu primerno izvesti.
- (2) Obstoječe TK omrežje, ki je v upravljanju Telekomoma poteka južno, zahodno in severozahodno od območja OPPN od območja OPPN, v lokalni cesti LC 024032. V primeru tangence le-tega je potrebno izdelati načrt zaščite in prestavitve TK omrežja.

36. člen  
(vodovodno omrežje)

- (1) Na območju urejanja ni javnega vodovodnega omrežja.
- (2) Oskrba z vodo se zagotavlja iz obstoječega internega vodovodnega in hidrantnega omrežja, ki se ga glede na potrebe razvoja turistične dejavnosti dogradi in po potrebi rekonstruira.
- (3) Pri nadaljnjem projektiranju naj se v največji možni meri upoštevajo določila o oskrbi s pitno vodo, določila o oskrbi s pitno vodo v Občini Brežice, določila o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav ter določila o javnem vodovodu v Občini Brežice.

37. člen  
(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Območje urejanja ni opremljeno z javno kanalizacijo.
- (2) Na območju urejanja je obstoječe kanalizacijsko omrežje v upravljanju Term Čatež – fekalne in meteorne vode se vodijo v obstoječe kanalizacijsko omrežje ločenega sistema – meteorna kanalizacija v obstoječi odvodnik (jezero in savska mrtvica), fekalna kanalizacija v obstoječi fekalni kanal, ki je priključen na čistilno napravo.
- (3) Za potrebe novih stavb in ureditev se kanalizacija dogradi v ločenem sistemu ter se preko meteornih in fekalnih kanalov priključi na obstoječ sistem. Vsi kanali in jaški morajo biti grajeni vodotesno.
- (4) Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se odvajajo preko ustreznih lovilcev olj in maščob, ostale meteorne vode delno poniknejo na kraju samem.
- (5) Pri nadaljnjem projektiranju naj se v največji možni meri upoštevajo določila o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, določila o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, določila o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Brežice ter določila o tehnični izvedbi in uporabi kanalizacijskih objektov in naprav v Občini Brežice.

38. člen  
(kanalizacijsko omrežje za bazenske odpadne vode)

Odvajanje in čiščenje odpadnih bazenskih voda in voda, ki nastanejo zaradi pranja filtrov, se ureja v skladu s predpisom o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Bazenskih vod ni dovoljeno odvajati v čistilno napravo. Pred izpustom mora biti urejeno mesto za vzorčenje ter zagotovljeno merjenje pretoka.

39. člen  
(odvodnjavanja notranjih padavinskih vod)

Odvod padavinskih vod na zaledni strani nasipov (notranjost kompleksa), ki v času večjih padavin ne stečejo v meteorno kanalizacijo, se rešuje z umeščanjem retenzijskih površin s prepusti s protipovratnimi zaklopkami ali s prečrpavanjem oziroma kombinacijo obeh.

40. člen  
(ravnanje z odpadki)

- (1) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Brežice.
- (2) V Termah Čatež je organizirano ločeno zbiranje in odvažanje odpadkov. Na območju urejanja so nameščene tipizirane posode za odpadke, odvoz pa opravlja pooblaščen služba. Zbiralnice ločenih frakcij (ekološki otoki) so urejene kot tlakovane površine in se ogradijo. Zaradi tehnične izvedbe načina nakladanja in razkladanja odpadkov le-te ne smejo biti nadkrite s streho. Umestijo se ob prometni površini.
- (3) Prezemna in zbirna mesta so ustrezno urejene površine locirane znotraj ureditvenih enot. Lokacije prezemnih mest so ob prometnih oz. manipulativnih površinah in so lahko oddaljena največ 5 m od roba prometne poti smetarskega vozila in morajo ustrezati funkcionalnim, estetskim in higiensko-tehničnim ter požarno-varstvenim pogojem in ne smejo ovirati ali ogrozati prometa na javnih površinah. Dovozna pot do prezemnega mesta mora biti urejena tako, da je omogočen neposreden in nemoten dostop s specialnimi komunalnimi vozili v dnevnem času, v vseh vremenskih razmerah. Dovozna pot do odjemnega mesta mora biti široka najmanj 3,5 m.
- (4) Uporabniki morajo zagotoviti, da se odpadki zbirajo na način, ki ne povzroča emisije vonjav in onesnaževanja okolice.
- (5) Število, tip in vrsto namenske posode oz. zabojnika za zbiranje odpadkov določi izvajalec javne službe. Izhodiščna prostornina se določi glede na število povzročiteljev, vezanih na posamezni zabojnik.
- (6) Znotraj območja urejanja se predvidi tudi namestitvev košev za smeti, ki naj bodo enotno oblikovani. Oblikovanje teh objektov in ureditev se uskladi s preostalo urbano opremo na območju urejanja.
- (7) Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

41. člen  
(toplovodno omrežje)

- (1) Na območju urejanja je obstoječe Toplovodno omrežje v upravljanju Term Čatež, na katerega se priključijo nove stavbe in ureditve z novimi priključnimi cevovodi in revizijskimi jaški.

42. člen  
(plinovodno omrežje)

- (1) Po Savski poti je do kompleksa Terme Čatež zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje, odsek T4-PE125, z delovnim tlakom 4 bar, dimenzije PE125, ki se nahaja severozahodno od območja OPPN in je dovolj zmogljivo za zagotavljanje oskrbe s plinom za celoten kompleks Terme Čatež.
- (2) Za obstoječe in načrtovane objekte se za energetska oskrba in za ogrevanje z zemeljskim in v bodoče tudi z obnovljivim plinom, predvidi razširitev plinovodnega omrežja s priključitvijo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje,
- (3) Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po pridobitvi soglasja za priključitev.
- (4) Pogoji in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina so opredeljeni z določili o organizaciji in načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina v Občini Brežice in s sistemskimi obratovalnimi navodili.
- (5) Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov izvede sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalec pod nadzorom sistemskega operaterja.
- (6) V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

43. člen  
(ogrevanje)

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin, lahko kurilno olje ali druga ekološko sprejemljiva goriva oz. z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se upošteva določila OPN občine Brežice glede gradnje in urejanja za potrebe rabe energije.

(2) Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

## 7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

44. člen  
(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na območju urejanja ni objektov ali območij kulturne dediščine.

(2) Načrtovane ureditve ne bodo imele vpliva na kulturno dediščino, ki se nahaja v okolici območja OPPN, potreben pa ni tudi poseben pregled območja ali nadzor nad gradnjo z vidika varstva arheoloških ostalin.

(3) Varstvo morebitnih tangiranih arheoloških ostalin se zagotavlja v nadaljnjih postopkih in sicer konkretno z izvajanjem strokovnega nadzora med posegi (pripravljalna in zemeljska dela), ki se bodo izvajali v sklopu izvajanja OPPN. Zato je potrebno pri izvajanju del na območju OPPN zagotoviti občasni strokovni nadzor nad izvedbo del s strani pristojnega strokovnjaka za arheološke raziskave.

## 8. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA TER OHRANJANJE NARAVE

45. člen  
(splošno)

(1) Ministrstvo za okolje in prostor je dne 14.10.2019 izdalo odločbo, št. 35409-125/2019/8, da je v postopku priprave sprejemanja OPPN za Terme čatež – širitev turistične dejavnosti z nastanitvenimi kapacitetami potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

(2) Izdelano je Okoljsko poročilo za Občinski podrobni prostorski načrt »Terme Čatež« - širitev turistične dejavnosti z nastanitvenimi in rekreativnimi površinami, št. 332-2021; AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., Kamnik, avgust 2021, ki na podlagi ugotovitev ocenjuje, da je OPPN z vidika vplivov izvedbe plana na okolje, človeka in naravo sprejemljiv ob izvedbi podanih omilitvenih ukrepov.

(3) Pri izvajanju vseh dejavnosti ter pri varstvu okolja se upošteva veljavna zakonodaja s podzakonskimi akti. Povzročitelj onesnaževanja mora izvesti ukrepe, potrebne za preprečevanje in zmanjšanje onesnaževanja, tako da emisije v okolje ne presegajo predpisanih mejnih vrednosti.

(4) Morebitne emisije v okolje je potrebno sanirati pri samem izvoru.

46. člen  
(varstvo zraka)

(1) V območju urejanja in v bližnji okolici ni večjih virov onesnaževanja zraka. Obremenitev zunanjskega zraka, s predvidenimi ureditvami, ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjskega zraka.

(2) Objekti se načrtujejo kot energetska učinkoviti. V največji meri se za ogrevanje in elektriko uporabijo obnovljivi viri energije. Med obratovanjem se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin ali biomasa) ali uporaba alternativnih virov energije.

(3) Izpusti iz kurilnih naprav za ogrevanje morajo biti skladni z zahtevami predpisov in standardov.

(4) Pri urejanju območja se zasledujejo ukrepi:

- Med izvajanjem gradenj na območju je treba preprečevati prašenje odkritih delov gradbišča in sicer z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu ter preprečiti nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine.
- Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje prašnih delcev v zrak, tako da se uredi čim krajše poti za prevoze za potrebe gradbišča, izvaja sprotno rekultiviranje območij večjih posegov.
- V času gradnje je treba upoštevati predpise o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč.
- Dostopne ceste na gradbišče je potrebno redno čistiti z vlažnimi ali mokrimi postopki ali z učinkovitimi pometalnimi stroji z mokrim čiščenjem, ki ne povzročajo prašenja.
- Za zunanje prometne površine na območju, vključno z zunanjimi parkirišči, je obvezno zagotoviti redno strojno (mokro) čiščenje v primeru dolgotrajnejšega suhega vremena, s čimer se bodo zmanjšale emisije prahu (delcev) v okolico.
- Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, tako da parametri na izpustu v celoti ustrezajo zahtevam.

#### 47. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) V skladu z veljavnimi predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju spada območje obravnave v III. stopnjo varstva pred hrupom, razen območja cestnih površin, ki je uvrščeno v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

(2) Širitev turistične dejavnosti ne bo vplivala na bistveno povečanje ravni hrupa ter le-ta ne bo prekoračila dovoljene meje hrupa.

(3) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presežati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(4) V primeru preseženih emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom (npr. časovna omejitev izvajanja del oziroma dejavnosti, gosta zasaditev dreves in grmovnic, tihi asfalt).

(5) Pri izvedbi plana se smiselno vključijo tudi sledeči ukrepi:

- Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.
- Pri izvedbi naj se uporabljajo brežhibni in predpisom ustrezni delovni stroji in naprave, ki bodo prilagojeni zahtevani ravni obremenitve gradbišča kot vira hrupa.
- Vsi prostori znotraj območja urejanja, v katerih bodo nameščeni hrupnejši agregati in naprave, naj se protihrupno izolirajo.
- V obravnavano območje se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo stalnega impulznega čezmernega hrupa.
- Tehnološke konstrukcije in naprave (zunanje enote hladilnih naprav, vse vrste strojnih in tehnoloških naprav ter napeljav ipd.) se ne smejo nahajati na fasadah stavb, ki so obrnjene proti objektom namenjenim za bivanje.

#### 48. člen

(varstvo plodne zemlje)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal.

(2) Organizacija gradbišča mora obsežati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za urejanje zelenih površin na območju

urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, višine do 2 m ter nato uporabi pri končni ureditvi območja.

(3) V zemeljske nasipe in tampone se ne vgrajujejo materiali, ki bi lahko (z izpiranjem, izluženjem ipd.) onesnažili tla.

(4) Zemeljski izkop mora biti deponiran na način, da se prepreči erozija in raznos izkopanega materiala.

(5) Tla pod delovnimi stroji morajo biti v času gradnje objektov ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev neposredno v tla.

(6) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) je v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

(7) Potrebno je upoštevati predpise o varstvu tal.

#### 49. člen (varstvo voda)

(1) Območje urejanja se nahaja znotraj območja podzemne vode – Čateško polje in je v območju poplavnih voda reke Save ter v erozijskem območju (običajni zaščitni ukrepi). Območje se ne nahaja v območju varovanih vodnih virov.

(2) Vse odpadne in padavinske vode so priključene na ločeno kanalizacijsko omrežje znotraj območja urejanja skladno z veljavnimi predpisi in pod pogoji upravljavca, opredeljenimi v 37., 38. in 39. členu tega odloka.

(3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti skladna z določili predpisa o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, pri čemer se predvidi zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v obstoječ odprti kanal.

(4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z določili predpisov, ki urejajo izvajanje obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode.

(5) Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno.

(6) V času gradnje mora investitor zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin prosto v zemljo.

(7) Viške materialov ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren. Gradbeni material se začasno odlaga znotraj posamezne gradbene parcele in se reciklira. V projektu za gradbeno dovoljenje je potrebno prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala.

(8) V času izvedbe plana se upoštevajo tudi sledeči ukrepi:

- Na območju OPPN ni dovoljeno umeščati objektov in dejavnosti za skladiščenje, pretakanje ali proizvodnjo nevarnih snovi, ki predstavljajo nevarnost za onesnaženje vodnega telesa.
- Vse zunanje površine, namenjene prevozu, manipulaciji ali parkiranju, je treba utrditi tako, da zagotavljajo neprepustnost in so obrobljene z robniki, padavinsko vodo s teh površin pa odvajati preko lovilnika olj. Lovilniki olj morajo biti izvedeni v skladu s standardom SIST EN 858 in jih je treba v primeru poškodb takoj sanirati.
- Tla prostorov, kjer se pojavlja ravnanje z nevarnimi snovmi, je treba izvesti v nepropustni izvedbi, redno pregledovati in v primeru poškodb takoj le-te sanirati. Tovrstni prostori morajo biti vodotesni in odporni na lastnosti snovi, ki se skladiščijo.
- V bližnji vodotok (odprta struga) se lahko odvajajo čiste padavinske vode. Odpadne padavinske vode s površin, ki so lahko kontaminirane z ogljikovodiki, pa morajo biti pred izpustom speljane preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov (peskolovov) in lovilnika olj v skladu s standardom SIST EN 858.
- Industrijska odpadna voda na iztoku v reko Savo (iztok V1-1 in V1-2) ne sme presegati

parametrov določenih v OVD glede emisij v vode in sicer za obratovanje naprave Terme Čatež z zmogljivostjo 3.800 nočitev na dan (ARSO, št. 35441/5-2020-22 z dne 11.8.2020).

- Investitor mora zagotavljati, da industrijske odpadne vode iz odtoka V2-1 ne vsebujejo onesnaževal in da se v sistemu ogrevanja uporablja surova termalna voda.
- Ob razvoju območja in izvedbi OPPN je treba zagotoviti, da bo kapaciteta čistilne naprave Terme Čatež ustrezala potrebnih kapacitetam in bo omogočala sprejem povečanih količin komunalnih odpadnih voda iz območja kompleksa Terme Čatež, s čemer bo dosežen ustrezen učinek čiščenja pred iztokom voda v reko Savo. Zagotoviti je potrebno čiščenje komunalne odpadne vode za celokupno obremenitev kompleksa Terme Čatež.
- Terme Čatež imajo pridobljeno OVD glede emisij v vode za obratovanje naprave Terme Čatež z zmogljivostjo 3.800 nočitev na dan (ARSO, št. 35441/5-2020-22 z dne 11.8.2020). Ob razvoju kompleksa je treba spremljati stanje kapacitet in količin odpadnih voda. Za morebitne spremembe glede kapacitet in spremembe glede načina odvajanja ter tehnologij čiščenja odpadnih voda je potrebno izvesti postopek pridobitve odločbe o spremembi OVD.
- Odpadno vodo iz ogrevanja na iztoku V2 iz odtoka V2-1 preko akumulacijsko požarnega bazena v vodotok brez imena (op. Mrtvica Prilipe) se lahko odvaja pod pogojem, da temperatura odpadnih voda iz odtoka V2-1 ne presega 30 °C in količine ne presegajo količin iz OVD.

#### 50. člen (ohranjanje narave)

(1) Ureditve jugovzhodnega dela območja urejanja v manjšem obsegu posežejo na:

- naravno vrednoto (Prilipe – mrtvica Save; evid. št. 19319), kjer že poteka obstoječa dostopna cesta,
- ekološko pomembno območje (Sava od Radeč do državne meje; koda: 63700), kjer se umeščajo tematski objekti (šotori, plavajoče hiške itn.).

(2) Pri nadaljnjem planiranju razvoja območja se upoštevajo ukrepi:

- Ob izvedbi ureditev v sklopu urejanja območja UE6 se ohranja obstoječa travna brežina mrtvice, ki naj se po robu še dodatno zasadi z lokalno značilno drevesno in grmovno zarastjo, ki bo ločila naravno vrednoto od površin z rabo BT.
- Obstoječa dostopna pot na območje UE6 znotraj robnega dela naravne vrednote naj ostaja v obstoječih gabaritih in naj se ne širi po brežini proti vodni površini. V sklopu urejanja se izvedejo ureditve (prepreke - dodatna zaščita z gosto mrežo, ki preprečijo možnost dostopanja želve močvirske sklednice na cesto.
- Ob izvedbi ureditev v sklopu urejanja območja UE5 (območje kampa) se proti mrtvici ogradi s transparentno ograjo, ki naj bo do višine 50 cm polna (dodatna zaščita z gosto mrežo).
- Ob izvedbi VV nasipa naj se v čim večji možni meri ohranja gabarit obstoječe dostopne poti in naj se je ne širi po brežini proti vodni površini, ohranja naj se tudi obstoječa travna brežina mrtvice, ki se jo naj po robu še dodatno zasadi z lokalno značilno drevesno in grmovno zarastjo, ki bo ločila naravno vrednoto od površin za turizem.
- Pri izvedbi VV nasipa v JV območju OPPN v delu poteka mimo območja naravne vrednote ni dovoljeno zasipavanje struge mrtvice (Prilipe – mrtvica Save (ID: 1931)).
- V čim večji možni meri naj se ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovna povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom prekinjena.
- Razsvetljava na območja visokovodnega nasipa v delu poteka v bližini naravne vrednote Prilipe – mrtvica Save (ID: 1931) naj bo izvedena samo v primeru potreb (zagotavljanje varnosti) v minimalnem obsegu in s svetili katerih UV svetloba ni škodljiva za živalske vrste.
- Pri načrtovanju razsvetljave je treba pozicionirati svetila tako, da je snop svetil usmerjen v tla in stran od območja naravne vrednote Prilipe – mrtvica Save.



- Pred morebitnim izpustom padavinskih voda iz utrjenih površin na območju predvidenih ureditev v okolici naravne vrednote se izvede usedalnik in izvedejo tehnični ukrepi za zadrževanje delcev in onesnaževal pred morebitnim izpustom padavinskih voda v strugo mrtvice.
- Prečiščene komunalne vode iz ČN ni dopustno odvajati v strugo mrtvice.
- Ni dopustno urejati dodatnih iztokov industrijske odpadne vode v strugo mrtvice.
- Odpadno vodo iz ogrevanja na iztoku V2 iz odtoka V2-1 preko akumulacijsko požarnega bazena v vodotok brez imena (op. Mrtvica Prilipe) se lahko odvaja pod pogojem, da temperatura odpadnih voda iz odtoka V2-1 ne presega 30 °C in količine ne presegajo količin iz pridobljenega OVD /11/.
- V območju struge mrtvice z neposredno okolico (predvsem zgornji del med kompleksom term in ČN) se občasno izvede pregled stanja pojavljanja tujerodnih invazivnih vrst s strani biologa. V primeru poslabšanja stanja se pripravi predlog ukrepov za izboljšanje stanja. Predlog ukrepov se uskladi s pristojnim ZRSVN.
- Na območju OPPN in neposredni okolici se enkrat letno izvede pregled stanja pojavljanja tujerodnih invazivnih rastlinskih vrst s strani biologa. V primeru rastlinskih vrst se skladno z ugotovitvami nato podajo predlogi ukrepov in izvedejo ukrepi za morebitno odstranitev. Način odstranitve in način izvedbe ukrepa se prehodno uskladi s pristojnim ZRSVN.

51. člen  
(varstvo krajine)

Pri urejanju območja VV nasipa se po zunanjem robu izvedejo hortikulture ureditve in območje zasadi z lokalno značilno drevesno in grmovno zarastjo, ki bo ločila območje kmetijskih površin od površin za turizem.

52. člen  
(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

53. člen  
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Vsa zunanja razsvetljava se izbere in namesti skladno s predpisom o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Obratovalni čas razsvetljave mora biti odvisen od dnevne svetlobe in uravnavan s senzorji. Za dodaten prihranek energije se za nekatera zunanja območja določijo časovni okvirji obratovanja razsvetljave.

(3) Uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, ni dopustna, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

## 9. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

54. člen  
(splošno - varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje urejanja je poplavno ogroženo in spada v srednji (Ps) in v manjši meri majhen (Pm) razred poplavne nevarnosti ter v osrednjem delu, na lokaciji jezera, v velik (Pv) razred poplavne nevarnosti.



(2) Na področju hidrologije je območje urejanja označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Pri projektiranju se upoštevajo določbe tega odloka glede načina odvajanja padavinskih odpadnih voda.

(3) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upoštevajo določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter drugi predpisi, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd. V sklopu teh rešitev se zagotavlja tudi varen prometni režim in nemotena komunalno-energetska oskrba objektov ter se preprečuje onesnaževanje okolja, ob morebitnih nezgodah pa se izvedejo ustrezni ukrepi ali posredovanje pristojnih služb.

(4) Na območju urejanja in okolici ni dejavnosti, ki bi povzročila možnost razlitja nevarnih snovi.

(5) Na območju OPPN niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

#### 55. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upoštevajo določbe predpisov o požarni varnosti objektov in drugi predpisi, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

(2) Ob načrtovanih objektih se uredijo ustrezne prometne in delovne površine za nemoten dostop interventnih vozil in za varen umik ljudi in premoženja v primeru požara.

(3) Preskrba s požarno vodo ne sme biti okrnjena. Zadostne količine požarne vode se zagotavljajo iz notranjega vodovodnega omrežja s hidranti, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode po določilih predpisa o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Požarna voda se lahko zagotavlja tudi iz bazenov, pri čemer mora biti zagotovljen dostop do bazena in črpalka za črpanje vode.

(4) Odmiki med objekti morajo ustrezati požarno-varstvenim predpisom.

(5) Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi.

(6) Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev objekta, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

#### 56. člen

(potresna varnost)

(1) Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za projektni pospešek tal, ki je 0,225 g.

(2) V skladu s predpisi o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili: porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta; deformacij, večjih od dopustnih ravni, škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

(3) Intervencijske in evakuacijske poti so zagotovljene po predvidenih prometnicah, parkiriščih in manipulativnih površinah. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.

#### 57. člen

(varstvo pred poplavami)

(1) Območje urejanja meji na DPN za HE Mokrice, ki predvideva ureditve za zagotavljanje poplavne varnosti objektov in naselij na vplivnem območju hidroelektrarne in tako tudi turističnega kompleksa Term Čatež.

(2) Za zmanjšanje poplavne ogroženosti kompleksa Term čatež je pred izvedbo ukrepov HE Mokrice

potrebno pristopiti k načrtovanju predhodnih ukrepov na podlagi HHŠ (Hidravlična analiza vpliva načrtovanih ureditev na območju Term Čatež na visoke vode Save in izdelava KPN in KRPN za območje Term Čatež, Univerza v Ljubljani, FGG, Katedra za mehaniko tekočin z laboratorijem, september 2020).

(3) Za zagotavljanje poplavne varnosti območja urejanja kot tudi celotnega kompleksa Term Čatež, je pred gradnjo objektov in ureditev načrtovanih s tem OPPN, potrebno izvesti protipoplavne ukrepe, ki preprečujejo poplavljanje vod pri pretoku Q500.

(4) Skladno s HHŠ in usmeritvami DRSV se predvideva:

- izvedba VV nasipa s potekom po južnem in delno vzhodnem robu območja urejanja, v dolžini cca 1500 m in višini, in sicer na Q100 + nadvišanje za 0,5 m, to je 142,80 mnv (142,30 + 0,50 m);
- izvedba VV nasipa oziroma druge protipoplavne zaščite na zahodni strani Term Čatež, ki poteka izven območja OPPN;
- izvedba ukrepov za zmanjšanje poplavne ogroženosti lastnih in zalednih vod na zaledni strani nasipov, znotraj območja OPPN.

(5) VV nasipi so lahko trajni objekti ali pa pomični glede na to, da so predhodne narave. Po izgradnji HE Mokrice z vidika zagotavljanja poplavne varnosti ne bodo več potrebni.

(6) Ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti je potrebno umestiti v prostor pred gradnjo novih objektov in infrastrukturnih ureditev. Možna je večfunkcionalnost visokovodnih nasipov, kot je na primer potek prometnih poti po kroni nasipa in podobno.

#### 58. člen (zaklanjanje)

Glede na določila predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvovanji, le-teh ni potrebno predvideti. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

### 10. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

#### 59. člen (etapnost)

(1) Na poplavno ogroženem območju morajo biti pred gradnjo objektov in infrastrukturnih ureditev na območju OPPN izvedeni vsi ukrepi za zmanjšanje poplavne nevarnosti skladno s HH študijo.

(2) Ob upoštevanju prvega (1) odstavka tega člena se dopušča etapne izvedbe prostorskih ureditev na način, da posamezne etape predstavljajo zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote. Etapna izvedba je odvisna od potrebe po predvidenih ureditvah in časovno ni omejena.

(3) Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

(4) Objekte je možno graditi tudi fazno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto.

(5) Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se saniračasne površine deponij. Vse, z gradnjo prizadete površine, je potrebno krajinsko ustrezno urediti.

## 11. DOPUSTNA Odstopanja

### 60. člen

#### (dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji načrtovanih ureditev so dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prostorskih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, energetskega, ekonomskega, varstvenega in/ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere ter zasnova ureditve OPPN.

(2) Pri izvedbi protipoplavnih ukrepov so dovoljena odstopanja, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja in so v skladu s HHŠ ter z omilitvenimi ukrepi opredeljenimi v tem odloku.

(3) Znotraj območja urejanja so dopustna še naslednja odstopanja:

- Glede umeščanje stavb: Stavbe, prikazane v grafični prilogi (list št. 6.2.1 in 6.2.2 Ureditvena situacija) se lahko umeščajo kjerkoli znotraj površine za razvoj objekta(ov), pri čemer morajo biti umeščene tako, do so zagotovljeni ustrezni odmiki, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezne sanitarno – higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.) ter ustrezno površino za normalno funkcioniranje (zadostne manipulativne, parkirne in zelene površine) in vzdrževanje posamezne stavbe.
- Glede maksimalne višine objektov v UE3b, zaradi specifične funkcije in/ali tehnologije stavbe, če se za to izkaže utemeljen razlog, vendar ne več kot 15 m. V primeru višjega gabarita je potrebno pri pripravi projekta za gradbeno dovoljenje izdelati strokovno preveritev z vizualizacijo prostora ter jo dati v presojo in potrditev strokovni službi Občine.
- Največjo dovoljeno višino lahko presegajo le manjši volumni, kot so dimniki, silosi, antene, strelovodi, strojnice dvigal ipd. Izjema so tudi tematski elementi bazenskega kompleksa, kot so tobogani ipd., ki pa ne smejo negativno vplivati na krajinsko sliko širšega območja.
- VUE1 sta FZ in FZP zaradi specifične funkcije območja lahko tudi drugačna od predpisanega v 21. členu tega odloka, in sicer je lahko FZ večji od 0,6 in FZP manjši od 0,3, pri čemer pa je potrebno zagotoviti takšno zasnovo, ki poleg bazenov in spremljajočih objektov, zagotavlja tudi zadostne proste površine za uporabnike bazenov ter površine za normalno obratovanje in vzdrževanje objektov in površin. Proste površine morajo biti v čim večji možni meri ozelenjene.
- Glede gradnje objektov brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se gradnja izvaja v okviru funkcionalno in lastniško zaključene enote oziroma podenote in v skladu s pogoji tega odloka, da se s postavitvijo 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.
- Od izvedbe parcelacije za GJI po izvedeni gradnji.
- Od določitve mesta in števila dovozov / dostopov na območje.
- Od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot in podenot, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot ob pogoju, da se ne spreminja koncept območja urejanja.
- Glede prikazanih gradbenih parcel in posledično tudi površin za razvoj objekta(ov), pri čemer jih je možno združevati in deliti oziroma jih oblikovati na novo pod pogojem, da je omogočen dostop s prometnih površin.
- Površine za razvoj objekta(ov) je možno združevati tudi pri združevanju gradbenih parcel pri prehajanju UE.
- Od umestitve sprehajalnih in povezovalnih poti.

- Od prikaza zelenih površin znotraj OPPN, pri čemer pa mora biti zagotovljen FZ površin skladno z določili tega odloka za posamezno UE.
- Od prikaza površin za šport, rekreacijo in prosti čas.
- Od umestitve tematskih postajališč ob turistično športno-rekreativni poti.
- Glede prikaza števila parkirnih mest in avtobusnih postajališč ter oblike in velikosti parkirišč, pri čemer pa mora biti zagotovljeno zadostno število parkirišč za predvideno dejavnost, skladno z OPN. V primeru pomanjkanja prostora morajo biti parkirna mesta zagotovljena na drugih površinah kompleksa Term Čatež, kar mora biti dodatno obrazloženo v projektni dokumentaciji. V primeru, da je glede na naravo dejavnosti potrebnih manj parkirnih mest od zahtevanih, se tudi to utemelji v projektni dokumentaciji.
- Glede višine ograj: V primeru varstvenih ali zaščitnih zahtev je lahko le-ta tudi višja, kar mora biti utemeljeno v projektni dokumentaciji, pri tem pa mora biti višina usklajena s prometno - varstvenimi predpisi glede preglednosti prometnih površin.
- Glede dejavnosti, ki z odlokom niso opredeljene. Če je predvidena dejavnost skladna z namembnostjo posamezne UE, kamor se umešča, je le-ta dopustna.
- V primeru spremembe namembnosti ali rekonstrukcije pri obstoječih objektih predpisanega FZP in FZ ni potrebno upoštevati, če je že ta presežen z obstoječim stanjem.

(4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata. V primeru, da se pri pripravi projekta za gradbeno dovoljenje ugotovi, da v odloku ni navedene parcelne številke oz. je nepravilno navedena, je pa zajeta v območje OPPN, se le-ta smiselno upošteva.

(5) Odstopanja ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju urejanja oziroma na sosednjih območjih.

## 12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### 61. člen

#### (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Poleg obveznosti, navedenih v odloku, morajo investitor in izvajalci med gradnjo in po njej upoštevati naslednje pogoje:

- pred začetkom posegov v prostor se pravočasno pridobijo podatki o legi in globini infrastrukturnih objektov in naprav ter se obvestijo upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest, zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del;
- pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov se izpolnjujejo zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov;
- objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca;
- objekti in infrastrukturni vodi ter naprave se med gradnjo ustrezno zaščitijo, po končani gradnji pa obnovijo oziroma sanirajo, če se med gradnjo poškodujejo zaradi izvajanja del;
- v primeru poškodb energetske ali komunalne infrastrukture mora izvajalec del takoj obvestiti upravljavca omrežja;
- investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja GJI, grajenega javnega dobra 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;
- zagotovi se redno vzdrževanje zelenih in drugih odprtih površin ter infrastrukture na območju

urejanja.

62. člen  
(organizacija gradbišča)

(1) Gradbišče se uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določil tega odloka upoštevajo tudi predpisi s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijski (varnostni) ukrepi na gradbišču, da se preprečijo in zmanjšajo možnosti onesnaženja.

(2) Po končani gradnji se odstranijo vsi začasni in pomožni gradbiščni objekti ter ostanki začasnih odlagališč materiala. Vse z gradnjo prizadete površine se sanirajo, tako da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve odprtih površin. Sanirajo se tudi morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(3) Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju. Dodatne dovozne ceste do gradbišča, odlagališč gradbenega materiala, parkirišč in obračališč za tovorna vozila se predvidijo zunaj območij ohranjanja narave.

### III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

63. člen  
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju tega OPPN prenehata veljati Odlok o zazidalnem načrtu Terme Čatež (Uradni list SRS, št. 15/88, 18/88 popr., Uradni list RS, št. 4/02, 83/13) in Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Terme Čatež - širitev tematskih vsebin (Uradni list RS, št. 16/18).

64. člen  
(hramba in nadzorstvo)

(1) OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Občine Brežice. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

(2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

65. člen  
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3505-3/2018  
Brežice, dne 21.4.2022



Ivan Molan  
Župan  
Občine Brežice