



## ŽUPAN

Številka: 901-7/2013  
Datum: 9.9.2013

### 24. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 23.9.2013

**ZADEVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU TERME ČATEŽ »OBMOČJE ŠOTORIŠČA«**

**PRIPRAVIL:** OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE IN RAZVOJ

**PREDLAGATELJ:** župan Ivan MOLAN

**POTEK POSTOPKA:** Po postopku za sprejem prostorskih aktov (130. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice)

**NAČIN SPREJEMA:** z večino opredeljenih prisotnih članov Sveta

**UVODNIČAR:** Mag. Urška Klenovšek

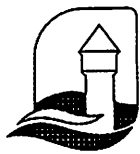
**PREDLOG SKLEPA:** Sprejme se Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Terme Čatež »območje šotorišča«



Župan  
Ivan MOLAN

**Priloge:**

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Terme Čatež »območje šotorišča« z obrazložitvijo
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Terme Čatež »območje šotorišča«
- besedilo členov veljavnega predpisa, ki se spreminja
- povzetek za javnost
- grafični prikaz



# ŽUPAN

Številka: 3505-2/2012

Datum: 9.9.2013

## OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

### ZADEVA: **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Terme Čatež »območje šotorišča«**

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v sprejem in obravnavo Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Terme Čatež » območje šotorišča«. Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

#### SKLEP

**Sprejme se Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Terme Čatež »območje šotorišča«.**

#### OBRAZLOŽITEV:

Na osnovi pobude za izdelavo sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Terme Čatež (v nadaljevanju SDZN), ki jo je dne 30.11.2012 podalo podjetje Region d.o.o. iz Brežic po pooblastilu podjetja Terme Čatež d.d., je župan Občine Brežice dne 11.12.2012 sklenil dogovor o pripravi SDZN. Predmet sprememb akta se nanaša na dopolnitev obstoječe dejavnosti in se nanaša na območje šotorišča – v manjšem delu se dopolni že obstoječi program šotorišča, umestijo se dodatne kamp parcele in manjkajoče spremljajoče vsebine (gostinsko-trgovske enote, igrala in pripadajoče zunanje ureditve). Več o vsebini SDZN vsebuje priloga »Povzetek za javnost«.

Dne 6.12.2012 je župan sprejel Sklep o začetku priprave SDZN (Uradni list RS, št. 99/12), s katerim je bil opredeljen postopek priprave in sprejemanja predmetnega akta. Izdelovalec akta je izdelal osnutek SDZN, na podlagi katerega so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora, v skladu s katerimi je izdelovalec dopolnil in izdelal dopolnjen osnutek.

V fazi pridobivanja je bila pridobljena tudi odločba Ministrstva za kmetijstvo in okolje (št. 35409-68/2013/7, z dne 17.6.2012/13), v skladu s katero v postopku ni bilo potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Sledila je javna razgrnitev dopolnjenega osnutka akta, in sicer od 27.6.2013 do vključno 11.7.2013. Akt je bil razgromjen na Občini Brežice in v Krajevni skupnosti Čatež ob Savi. Dne 3.7.2013 je bila v prostorih sejne sobe Občine Brežice izvedena njegova javna obravnava. V času javne razgrnitve na predmetni akt ni bilo podanih nobenih pripomb in predlogov, zato je izdelovalec pripravil predlog SDZN in ga dne 19.7.2013 posredoval nosilcem urejanja prostora v podajanje

mnenj. S strani nosilcev urejanja prostora so pridobljena vsa pozitivna mnenja, zato je izdelovalec pripravil usklajen predlog akta, ki ga Občinskemu svetu predlagamo v sprejem.

Po sprejemu Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Terme Čatež »območje šotorišča« in izpolnitvi določil medsebojnega dogovora se le-ta objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Pripravil/a:  
Tanja Zupan



Vodja oddelka:  
Mag. Urška Klenovšek



Župan  
Ivan MOLAN



Na podlagi petega odstavka 61. člena v povezavi s sedmim odstavkom 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - Skl. US) in 19. člena Statuta občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09, 3/10) je Občinski svet Občine Brežice, na svoji ... redni seji, dne .... sprejel

**ODLOK**  
**O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU**  
**TERME ČATEŽ**  
**»območje šotorišča«**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

S tem odlokom se ob upoštevanju Dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Brežice za obdobje 1986 do 2000 (Ur. list SRS, št. 41/87, 8/88 in Ur. list RS, št. 13/91, 37/94, 29/96, 77/97, 79/97, 47/98, 61/98, 10/99, 59/00, 27/01, 50/01, 4/02, 55/02, 110/02, 42/03, 58/03, 99/04, 104/04, 123/04, 59/08, 78/08, 104/09) spremeni in dopolni Odlok o zazidalnem načrtu Terme Čatež (Ur. list SRS, št. 15/88, 18/88 popr., Ur. list RS, št. 4/02) – v nadaljevanju Odlok.

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča« je izdelal projektivni biro Region d.o.o. Brežice pod št. 2905/U-13.

**2. člen**

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča« se nanašajo na manjše dopolnitve in prilagoditve znotraj že obstoječega in urejenega prostora za kampiranje, za preostali del veljajo še naprej določila Odloka, navedenega v 1. členu tega odloka.

**3. člen**

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča« vsebujejo odlok, tekstualni del, grafični del in priloge z naslednjo vsebino:

**I. ODLOK O Spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu Terme Čatež – »območje šotorišča«**

**II. TEKSTUALNI DEL Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«:**

**1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S Spremembami in dopolnitvami zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«**

**2. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

- 2.1. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednimi območji
- 2.2. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin
- 2.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

**3. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

- 3.1. Pogoji za prometno urejanje
- 3.2. Pogoji za komunalno in energetska urejanje

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE
5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE
6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM
7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE
8. VELIKOST DOPUSTNIH ODPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVNIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

### **III. GRAFIČNI DEL Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«**

- |  |          |
|--|----------|
| U1. IZSEK IZ KARTOGRAFSKEGA DELA PROSTORSKIH SESTAVIN<br>PLANSKIH AKTOV OBČINE BREŽICE   | M 1:5000 |
| U2. OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA TERME ČATEŽ<br>– »območje šotorišča« Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM  |          |
| U2.1 Pregledna situacija   | M 1:5000 |
| U2.2 Geodetski načrt   | M 1:1000 |
| U2.3 Situacija obstoječega stanja  | M 1:1000 |
| U3. PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI   | M 1:5000 |
| U4. UREDITVENA SITUACIJA   | M 1:1000 |
| U5. PRIKAZ UREDITEV GLEDE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA<br>OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER<br>GRAJENO JAVNO DOBRO – SITUACIJA INFRASTRUKTURE   | M 1:1000 |
| U6. PRIKAZ UREDITEV POTREBNIH ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH<br>VIROV IN OHRANJANJE NARAVE IN UREDITEV POTREBNIH ZA OBRAMBO TER<br>VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM<br>PRED POŽAROM | M 1:1000 |
| U7. NAČRT PARCELACIJE  | M 1:1000 |

### **IV. SEZNAM PRILOG Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«**

1. POVZETEK ZA JAVNOST
2. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, KI SO PODALI SMERNICE IN MNENJA ZA PRIPRAVO Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«
3. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA TER MOREBITNE STROKOVNE PODLAGE OSTALIH SLUŽB
4. SEZNAM VELJAVNE ZAKONODAJE UPOŠTEVANE PRI IZDELAVI Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«

## II. UREDITVENO OBMOČJE

### 4. člen

Območje Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež se nanaša na »območje šotorišča«, skupaj s pripadajočimi dovoznimi cestami in pripadajočo infrastrukturo je velikosti cca. 3,9 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parc. št.: 555/2, 555/3 (delno), 555/4, 555/5, 555/22, 555/23, 555/24, 555/25, 555/26 (delno), 553/4, 553/5, 553/6, 553/7, 553/198, 553/194, 553/193, 553/192, 553/191 (delno), 553/3, 553/197, 553/196, 553/195, 553/199, 553/202, 553/201, 553/200, 553/203, 553/208, 553/207, 553/206, 553/205, 553/204, 553/213 (delno), 535/50 (delno), 553/216 vse k.o. Mostec.

## III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

### 5. člen

V 4. členu Odloka se v točki 1. v drugem odstavku črta besedilo: »obsega 175 mest za 700 gostov in«.

### 6. člen

V 6. členu Odloka se v prvem odstavku črta številka »9.« in se nadomesti s številko »8.«.

### 7. člen

Za 7. členom Odloka se doda nov 7a. člen, ki glasi:

Na »območju šotorišča« so usmeritve za gradnjo in oblikovanje novih objektov in ureditev naslednje:

Ohranijo se obstoječe ureditve in se dopolnijo z manjšim številom kamp parcel, ter manjkajočimi spremljajočimi vsebinami – gostinsko-trgovske enote, pripadajoče zunanje ureditve (dostopi, ozelenitve, igrala).

Splošne usmeritve:

- Dodatne kamp parcele so namenjene postavitvi bivalnih enot (šotori, mobilne hišice – bivalni zabojniki).
- Lega gostinsko-trgovskih enot je definirana z odmikom od obstoječih prometnic in z »območjem pozidave«, katero obenem predstavlja gradbeno mejo. Gradbena meja je črta, katere novo zgrajeni oz. načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost parcele.
- Nove pripadajoče zunanje ureditve (dostopi, ozelenitve, igrala) se prilagodijo obstoječim ureditvam.

Vrste dopustnih gradenj in ureditev:

- gradnja novih objektov in ureditev (tudi legalizacije, dozidave)
- rekonstrukcija obstoječih objektov in ureditev
- odstranitev objektov in ureditev
- ureditev okolice objektov
- priključitev novih objektov in ureditev na obstoječo prometno, komunalno, elektro energetska infrastrukturo ter omrežje zvez
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov
- redna vzdrževalna dela na objektih in napravah

Vrste dopustnih objektov:

Nestanovanjske stavbe – gostinske stavbe (gostilna, restavracija, točilnica); druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (kamp); trgovske stavbe.

Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:

Skladno s predpisi, ki določajo vrste objektov glede na zahtevnost (danes: Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje Ur.l. RS, št. 18/2013, 24/2013) so dovoljeni naslednji nezahtevni in enostavni objekti:

majhna stavba; majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave; pomožni objekt v javni rabi; ograja; podporni zid; vodnjak, vodometa; priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja; pomožni komunalni objekt.

Velikost in zmogljivost objektov:

Dodatne kamp parcele so velikosti min. 55 m<sup>2</sup>.

Gostinsko-trgovskim enotam se določi »območje pozidave« dim. 13 x 10 m znotraj katerih je možno izoblikovati objekte različnih horizontalnih gabaritov ter vertikalnih gabaritov maks. P+M.

Dovoljene so dozidave obstoječih sanitarnih enot v velikosti maks. 30% zazidane površine osnovnega objekta in v vertikalnem gabaritu, ki ne presega obstoječega.

Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov:

Na »območju šotorišča« je dovoljena gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pod pogojem, da so gradbeno in oblikovno kvalitetni, usklajeni z okoliško pozidavo in obstoječimi ureditvami.

Objekti se lahko postavljajo na celotnem »območju šotorišča« in so locirani tako, da spoštujejo in ne poslabšujejo izgleda osnovnih objektov in ureditev oz. organiziranosti celotnega območja.

Oblikovanje zunanje podobe objektov:

Konstrukcija in oblikovanje vseh objektov, ki so po definiciji stavbe, streh in fasad ter izbira materialov je dovoljeno svobodno, pod pogojem, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura.

Zunanost mobilnih hišic – bivalnih zabojnikov na celotnem »območju šotorišča« je potrebno dodatno preoblikovati oz. »maskirati« – s ciljno uporabo montažnih elementov zasnovati koncept oblikovanja posamezne enote ali skupine enot, ki ga bo mogoče replicirati in bo prepoznaven, inovativen, oblikovno dovršen.

Barve naj so umirjenih tonov, vendar je možna uporaba širokega spektra.

Flouroscentne in močno intenzivne barve niso dovoljene.

## 8. člen

V 8. členu Odloka se za zadnjim odstavkom doda novi odstavek, ki glasi:

Na »območju šotorišča« se novi objekti in ureditve priključijo na obstoječo prometno, komunalno, elektroenergetsko infrastrukturo ter omrežje zvez ob upoštevanju smernic in pogojev podanih od upravljavcev cest, vodovoda, kanalizacije, elektrike, TK ter Agencije Republike Slovenije za okolje (Oddelek območja spodnje Save).

## 9. člen

Za 8. členom Odloka se doda nov 8a. člen, ki glasi:

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Na »območju šotorišča« so objekti projektirani potresno varno, za VIII. stopnjo MCS potresne lestvice, projektni pospešek tal je 0,225 g.

Ker se »območje šotorišča« nahaja na območju poplavnne vode, se vsi objekti in ureditve gradijo na koti 141,50 m, 50 cm nad koto gladine 100-letne visoke vode reke Save.

Varstvo pred požarom

Na »območju šotorišča« in okolici ni dejavnosti oz. tehnoloških postopkov in uporabe požarno nevarnih snovi.

V okviru zaščite pred požarom se izvedejo naslednji ukrepi:

- Ukrepi za varen umik ljudi in premoženja: posamezni objekti in ureditve morajo biti zasnovani tako, da je omogočen varen umik iz objektov na urejene površine ob objektih.
- Pri projektiranju posameznih objektov je potrebno zagotoviti ukrepe za omejevanje širjenja ognja ob požaru z upoštevanjem ustrezne požarne ločitve objektov oz. ustreznih požarno varstvenih lastnosti obložnih materialov, in sicer glede na določene odmike objektov od parcelnih meja oz. med objekti.
- Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljene v okviru zadostno dimenzioniranih obstoječih prometnic in manipulativnih površin; pri projektiranju posameznih objektov se dostopne in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce določijo v skladu z določili SIST DIN 14090.
- Obstoječe hidrantno omrežje mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.
- Pri projektiranju posameznega objekta morajo biti predvideni ukrepi, ki bodo zagotavljali pogoje za pravočasno odkrivanje, obveščanje, omejitev širjenja in učinkovito gašenje požara.

Študija požarne varnosti oz. zasnova požarne varnosti se za objekte izdelava skladno s predpisi o zasnovi in študiji požarne varnosti.

#### 10. člen

V 9. členu Odloka se za prvim stavkom doda novi stavek, ki glasi:

Na »območju šotorišča« se gradnje in ureditve lahko izvajajo posamezno.

#### 11. člen

V 11. členu Odloka se za zadnjim odstavkom doda novi odstavek, ki glasi:

Na »območju šotorišča« so dovoljena odstopanja od načrtovanih ureditev ter pri prometnem, komunalnem in elektroenergetskem opremljanju, če to pogojujejo usklajevanja z obstoječim stanjem, primernejši obratovalni parametri ali bolj ekonomična investicijska vlaganja, v kolikor te spremembe ne spreminjajo vsebinskega koncepta in so za izvedbo teh odstopanj pridobljena soglasja vseh pristojnih soglasodajavcev.

Odstopanja ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, poslabšati bivalnih pogojev ter vplivov na okolje in ne smejo biti v nasprotju z javno koristjo oz. interesi. Spremembe dovoljene z odstopanji ne smejo ovirati realizacije predvidenih gradenj in ureditev in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki se nanašajo na posege v prostor in varovanje okolja..

#### 12. člen

V 12. členu Odloka se za zadnjim odstavkom doda novi odstavek, ki glasi:

Na »območju šotorišča« se pri projektiranju in izvajanju upoštevajo vsa določila, navedena v posameznih poglavjih tega odloka, zahteve podane v smernicah nosilcev urejanja prostora ter projektni pogoji, pridobljeni z dnem izdaje mnenj k Spremembam in dopolnitvam zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«.

### IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 13. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča« so na vpogled pri pristojni občinski službi Občine Brežice in na Upravni enoti Brežice v času uradnih ur.



14. člen

Nadzor nad izvajanjem Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča« opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

15. člen

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

Številka: 3505-2/2012

Datum:

Župan  
Občine Brežice  
Ivan Molan

**Odlok o zazidalnem načrtu Terme Čatež (UI SRS 15/88 (18/88 - popr.), UI RS 4/02) - besedilo členov veljavnega predpisa, ki se spreminja:**

#### **4. člen**

1. Počitniško naselje bo grajeno v B kategoriji in je namenjeno za počitnice in rekreacijo. Obsega 62 enostanovanjskih hiš- Tip B – Region Brežice in 77 dvostanovanjskih hiš- Tip C: Region Brežice, skupaj 216 stanovanj.

Šotorišče I. kategorije obsega 175 mest za 700 gostov in je namenjeno tranzitnim gostom.

Pogoji za izrabo in kvaliteto so podani v zazidalnem načrtu – grafični del.

#### **6. člen**

Pogoji za kvaliteto graditve

Zemljišče je v 9. potresni coni in leži na sloju gramoza debelega 6 do 10 m . V gramozu je podtalnica, ki niha glede na nivo reke Save.

Kvaliteta graditve mora biti v skladu z navedenimi prednostim in v skladu z grafičnim delom zazidalnega načrta.

#### **8. člen**

##### **1. Fekalna kanalizacija in čistilna naprava**

Vsa fekalna kanalizacija novega naselja in šotorišča, kot tudi vsa ostala fekalna kanalizacija od Term do Agrarie, ki ni speljana v obstoječo napravo, se mora napeljati v novo čistilno napravo, obstoječo pa ukiniti.

##### **2. Meteorna kanalizacija in odpadne vode bazenov, terapije in Agrarie**

vse nečiste vode, ki ogrožajo življenje v vodi in zdravje ljudi se morajo pred izpustom v savsko strugo očistiti skladno z veljavnimi predpisi o varstvu voda.

Vse čiste vode pa se smejo spuščati v savsko strugo: tople čiste vode iz rastlinjakov pa se smejo spuščati v jezero, da se ohrani obstoječi biotop.

##### **3. Pitna in požarna voda**

Količina pitne in požarne vode morajo ustrezati kategorizaciji počitniškega naselja in šotorišča ter požarnemu elaboratu o ogroženosti naselja, ki mora biti sestavni del PGD.

Za obstoječa in nova črpališča morajo biti določeni in vzdrževani ožji in širši varstveni pasovi vse do takrat, dokler ne bo napeljan vodovod iz mestne oziroma občinske vodovodne mreže.

##### **4. Termalna voda**

Terme morajo zagotoviti zadostne količine tople vode za šotorišče. Zato je potrebno čimprej raziskati količine termalne vode in ugotoviti največjo dovoljeno količino črpanja ter skleniti samoupravni sporazum med Agrario in Termami o gospodarni rabi termalne vode za zdravstvo in za ostale namene.

##### **5. Električna energija**

Predvidena je razsvetljava, kuhinje in ogrevanje. Električna napeljava mora zagotoviti brezhibno in varno obratovanje obstoječih in novih objektov in naprav v Termah skladno z elektroenergetskim soglasjem.

##### **6. PTT mreža**

V okviru internega razvoda PTT kablov v Termah mora biti zagotovljeno zadostno število telefonskih priključkov v Počitniškem naselju in šotorišču skladno s kategorizacijo po Uradnem listu SRS, št. 11/75.

##### **7. TV antene**

Izvesti se mora skupinska satelitska TV antena s kablenskim razvodom.

##### **8. Cestna mreža**

Predvidena je nova dovozna cesta širine 60 m, tudi notranje dvosmerne ceste so široke 6 m.

Vse enosmerne ceste so široke 3 m, razen obodnih ob naseljih, ki sta široki 4 m.

Vse ceste so asfaltirane , razen v peš conah med atriji, kjer so samo dostopi za intervencijo, ki so široki 3m; obdelava kolesnice s travnatimi kockami na primerni podlagi.

Robniki ob peš poteh so iz granitnih kock.

9. Pogozditev in hortikultura

z zazidalnim načrtom določeno območje se mora pogozditi z avtohtonim drevjem.

10. Predvidena je izgradnja mestne plinovodne mreže, na katero bo omogočen priključek vsakega porabnika.

Trasa plinovodnega omrežja poteka in se prilagaja obstoječim komunalno energetskim in prometnim koridorjem.

Predvidi se tudi možnost postavitve začasnih nadzemnih plinskih rezervoarjev za čas do izvedbe mestne plinovodne mreže

#### **9. člen**

Načrt se bo izvedel v eni etapi.

#### **11. člen**

Spredej navedeni so zavezani, da dosledno upoštevajo vse sestavne dele tega zazidalnega načrta. Spremembe namembnosti in spremembe gabaritov ali materialov niso dovoljene. Osnovna obveznost investitorja je izboljšanje varovanja okolja, ki obsega čiščenje vseh odpadnih voda iz Term in Agrarie preko nove biološke čistilne naprave, kakor tudi ureditev parka okoli obstoječega jezera in savske struge.

#### **12. člen**

Mejna merila in pogoji za izdajo lokacijskega dovoljenja.

Za izdajo lokacijskih dovoljenj za izvedbo posameznih delov tega zazidalnega načrta so obvezna vsa navedena merila in pogoji, ki so napisani v tem odloku in grafično prikazani v zazidalnem načrtu. Zato ne sme biti nobenih odstopanj od zazidalnega načrta brez spremembe tega odloka.

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA  
NAČRTA TERME ČATEŽ**  
»območje šotorišča«

Na osnovi veljavnega prostorskega plana Občine Brežice je območje, ki je predmet Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča« opredeljeno kot stavbno zemljišče – B354t Čateške toplice – območje za turizem. Predvideno je za urejanje z ZN.

V letu 1988 je bil sprejet Odlok o zazidalnem načrtu Terme Čatež (Uradni list SRS, št. 15/88, 18/88 popr., Uradni list RS 4/02).

Območje veljavnega zazidalnega načrta je razdeljeno na tri območja: počitniško naselje in šotorišče; naravni park z jezerom; čistilna naprava.

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Terme Čatež se nanašajo **samo na območje šotorišča** in predstavljajo le manjše dopolnitve in prilagoditve znotraj že obstoječega in urejenega prostora za kampiranje.

Predmetno območje je infrastrukturno urejeno. Nove oz. dodatne ureditve ne predvidevajo vsebinskih sprememb (namembnost površin se ne spreminja), predstavljajo le dopolnitev že obstoječe dejavnosti, ne ogrožajo naravnih vrednot, naravnih območij in biotske raznovrstnosti ter kulturne dediščine in se smiselno navezujejo na ureditve predvidene po veljavnem ZN Terme Čatež.

**Umestitev obravnavanega območja v širši prostor in območje Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«**

»Območje šotorišča« je obstoječe, pozidano, dobro dostopno in urejeno z vso potrebno infrastrukturo. Nahaja se v vzhodnem delu Terme Čatež in sicer v vmesnem pasu med počitniškim naseljem in naravnim parkom z jezerom, leži ob glavni povezovalni cesti skozi Terme Čatež in je samostojna funkcionalna celota neodvisna od sosednjih ureditev.

Nova ureditev ohranja in ne spreminja osnovne značilnosti prostora, predstavlja le dopolnitev že obstoječe dejavnosti šotorišča, se navezuje na

obstoječe infrastrukturne ureditve in je skladna z obstoječim ureditvenim vzorcem.

Območje Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež se nanaša na »območje šotorišča«, skupaj s pripadajočimi dovoznimi cestami in pripadajočo infrastrukturo je velikosti cca. 3,9 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parc. št.: 555/2, 555/3, 555/4, 555/5, 555/22, 555/23, 555/24, 555/25, 555/26, 553/4, 553/5, 553/6, 553/7, 553/198, 553/194, 553/193, 553/192, 553/191, 553/3, 553/197, 553/196, 553/195, 553/199, 553/202, 553/201, 553/200, 553/203, 553/208, 553/207, 553/206, 553/205, 553/204, 553/213, 535/50, 553/216 vse k.o. Mostec.

**Izhodišča za izdelavo Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«**

Izhodišča za ureditev so:

- SKLEP o začetku priprave Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«,
- stanje veljavnega prostorsko izvedbenega akta na obravnavanem območju,
- strokovne podlage - gradivo za pridobivanje smernic,
- smernice nosilcev prostora,
- sprejeta stališča do pripomb in predlogov, podanih v času javne razgrnitve.

**Predmet Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«**  
**Predvideni program**

Predmet Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Terme Čatež – »območje šotorišča«, je določitev pogojev za gradnjo in ureditev dodatnih kamp parcel ter spremljajočih vsebin, katere se priključijo na **obstoječo** prometno, komunalno, elektroenergetsko infrastrukturo ter omrežje zvez.

Na območju so predvidene naslednje ureditve:

- gradnja novih objektov in ureditev (tudi legalizacije, dozidave)
- rekonstrukcija objektov in ureditev
- odstranitev objektov in ureditev
- ureditev okolice objektov in ureditev

- priključitev novih objektov in ureditev na obstoječo prometno, komunalno, elektroenergetsko infrastrukturo ter omrežje zvez
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov
- redna vzdrževalna dela na objektih in napravah

**Usmeritve za gradnjo**

Predlagan koncept je odprt in prilagodljiv.

Na »območju šotorišča« se ohranijo vse obstoječe ureditve in se dopolnijo z manjšim številom kamp parcel, ter manjkajočimi spremljajočimi vsebinami – gostinsko-trgovske enote, pripadajoče zunanje ureditve (dostopi, ozelenitve, igrala).

Dodatne kamp parcele so namenjene postavitvi bivalnih enot (šotori, mobilne hišice – bivalni zabojniki) in so velikosti min. 55 m<sup>2</sup>.

Gostinsko-trgovskim enotam se določi »območje pozidave« dim.13 x 10 m znotraj katerih je možno izoblikovati objekte različnih horizontalnih gabaritov ter vertikalnih gabaritov maks. P+M.

Dovoljene so dozidave obstoječih sanitarnih enot v velikosti maks. 30% zazidane površine osnovnega objekta in v vertikalnem gabaritu, ki ne presega obstoječega.

Na celotnem »območju šotorišča« je dovoljena gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pod pogojem, da so usklajeni z okoliško pozidavo in ureditvami (nedominanten, podrejen položaj) in so locirani tako, da ne poslabšujejo izgleda osnovnih objektov in ureditev oz. organiziranosti celotnega območja.

Oblikovanje vseh objektov v območju urejanja je dovoljeno svobodno pod pogojem, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura.

Okolico predvidenih objektov in ureditev je potrebno tlakovati in bogato ozeleniti. Med grajeno strukturo so zaželene zelene površine, ki zagotavljajo kvaliteto bivanja in omogočajo zasebnost uporabnikov.

# SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZN TERME ČATEŽ - "območje šotorišča"



## U4. UREDITVENA SITUACIJA

region

odgovorni vodja izdelave: Nataša Filipčič, univ. dipl. inž. arh.  
 Identifikacijska številka: ZAFS 0532 A  
 datum izdelave geodetskega načrta: