

investitor:

**INTEREUROPA d.d.**  
**Vojkovo nabrežje 32**  
**6000 Koper**

objekt:

**LOGISTIČNI CENTER**  
**LOGATEC – 2. FAZA**

vrsta projektne dokumentacije:

**DPP**

št. projekta: **16572**

datum: **OKTOBER 2024**

**PROJEKT**

podjetje za inženiring , geodezijo, urbanizem in projektiranje  
Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica, Slovenija

tel.: +386 (0)5 338 0000 fax: +386 (0)5 302 3360  
e-mail: [info@projekt.si](mailto:info@projekt.si)

---

## KAZALO VSEBINE

---

---

Priloga 1A	Podatki o udeležencih, gradnji in dokumentaciji
------------	---

---

Tehnično poročilo
-------------------

---

Grafični prikazi (lokacijski in tehnični prikazi)
---

---

---

## TEHNIČNO POROČILO

---

### UVOD

Investitor Intereuropa d.d. namerava na območju obstoječega logističnega centra v Logatcu graditi nove skladiščne prostore za regalno in talno skladiščenje blaga. Območje se nahaja v industrijski obrni coni Zapolje. Gradbena parcela investitorja obsega zemljišče na parcelnih številkah 324/7, 325/2, 319/1, 318/6, 320, 281/5, 279/1, 280, 322/1, 1812 in 1813/1 k.o. Dolenji Logatec v skupnem obsegu 77.800 m<sup>2</sup>.

### OPIS OBMOČJA

Območje gradbene parcele je ravna utrjena površina z obstoječim objektom, ki obsega skladišče in poslovni del, z urejenim dostopom z vratarnico, s parkiriščem za zaposlene in obiskovalce. Zunanje manipulativne površine za kamionski promet so asfaltne ali betonske. Zunanji skladiščni prostori za skladiščenje novih vozil so izvedeni v utrjenem gramoznem nasutju. Zemljišče je komunalno opremljeno, ograjeno.

Obstoječi objekt skupaj z zunanjo ureditvijo ima uporabno dovoljenje št. 351-5/2005-078 z dne 22. 04. 2024. Zazidana površina stavbe (tlorisna projekcija na zemljišče) obstoječega skladišča meri 8.703 m<sup>2</sup>, neto tlorisna in uporabna površina pa 9.205,6 m<sup>2</sup>. Tlorisni gabarit stavbe je 81,5 X 111,7 m. V sklopu gradbenega dovoljenja in izgradnje 1. faze se je na zemljišču zgradilo še objekte vratarnice na vstopu v kompleks v površini 12 m<sup>2</sup>, nadstrešnica z agregatom v površini 22,8 m<sup>2</sup> in nadstrešnica za smeti površine 90,9 m<sup>2</sup>. Obstoječi objekt služi kot visokoregalno skladišče. Na severnem delu objekta so v aneksu spremljajoči prostori skladišča (tehnični prostori, pisarne, garderobe, sanitarije, prostor za počitek), tj. 3-etažni poslovni del tlorisnih dimenzij 66,9 x 6,7 m, po višini 14,3 m. V objektu se izvaja skladiščenje nenevarnih materialov. Dostava skladišnega blaga je iz zahodne strani preko dostavnih ramp.

### OPIS ZASNOVE

Predvideno novo skladišče je umeščeno kot dozidava obstoječe hale v smeri jugozahoda, v širini obstoječe hale 111,7 m, v dolžino meri nov objekt 104,5 m, v višino 18,0 m. Obstoječa hala ima dovozne rampe na SZ fasadi, nov objekt ima predvidno dostavo na JZ strani – 22 ramp ter 2 rampi za uvoz kombi vozil v skladišče, na JV in SZ fasadi pa še po dve dodatni dostavni rampi.

Novi objekt bo v celoti namenjen skladiščenju. Del objekta bo izveden kot visokoregalno skladišče. Po enotni klasifikaciji se objekt uršča med 1250 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, po zahtevnosti med zahtevne objekte. Objekt je etažnosti pritličje in deloma nadstropje (južni del objekta je dvoetažen). Bruto tlorisna površina novega objekta znaša 13.370 m<sup>2</sup> (11.700 m<sup>2</sup> pritličje in 1.670 m<sup>2</sup> nadstropje). Uporabna površina v pritličju je namenjena deloma skladiščenju kot visokoregalno skladišče ter deloma talnemu skladiščenju. Nadstropje objekta je namenjeno talnemu skladiščenju. Znotraj skladišča bodo ločene ženske in moške sanitarije, pisarna ter mesto za polnjenje viličarjev. Objekt bo imel dostopne rampe za tovorna vozila v pretežni meri na južni strani objekta, kjer je predvideno polnjenje in praznjenje skladišča. Na krajših stranicah (vzhodna in zahodna stran objekta) sta predvideni po dve dostavni rampi na vsaki stranici. Evakuacijski izhodi iz objekta so predvideni na vseh treh stranicah objekta.

Tlorisni gabarit nove stavbe je 104,5 m x 111,7 m. Izven tega gabarita so še požarne evakuacijske stopnice. Svetla višina skladišča (merjeno od tal do najnižje točke nosilca strešne konstrukcije) je 14 m, medtem ko je rob atike objekta višine 18 m od kote terena oz. je vrh fasade objekta v višini poravnan z obstoječim skladiščnim objektom. Objekt bo grajen kot montažna hala iz betonskih predfabriciranih stebrov in nosilcev. Temeljenje objekta bo na koti 1,10 m od terena kot armirano betonska plošča, s točkovnimi temelji na lokacijah stebrov. Strešna konstrukcija bo iz visokopofilirane pločevine, s termo izolacijo in kritino za ravne strehe (Sarnafil). Na strehi bo v kasnejši fazi umeščena sončna elektrarna.

Fasada objekta bo iz kovinskih toplotno izolativnih panelov, predvidene debelin 20 cm, v barvi enaki obstoječemu objektu. Zunanje povozne in utrjene površine bodo asfaltirane razen na dostavni rampi na južni strani objekta, kjer bo ploščad betonska.

Meteorne vode se bo odvajalo v ponikanje sistemsko ločeno na odvodnjo strešne površine, katera se bo odvajala preko meteorne sistema v ponikanje ter odvodnja povoznih utrjenih površin, katera se bo odvajala preko ustreznih oljnih separatorjev. Odpadne vode, ki bodo nastajale v objektu, so fekalne iz sanitarij, katere bodo speljane na javni sistem kanalizacije. Objekt bo priključen na elektro omrežje preko obstoječe trafo postaje, ki je v bližini objekta, priključne moči 500 kW. Za gašenje objekta se bo koristilo obstoječe hidrantno omrežje ter dodatno šprinkler sistem, kateri se bo dogradil za potrebe novega objekta. Za izvedbo šprinkler sistema se bo zgradil zalogovnik volumna cca. 900 m<sup>3</sup>.

Predvideno skladišče je funkcionalno deljeno v sprejemni del, kjer se vrši raztovor in odprema pošilk za skladiščenje, ter dva skladiščna dela, en del z regalnim skladiščenjem in en s talnim skladiščenjem. Nad sprejemnim delom je medetaža, namenjen dodatnim skladiščnim površinam. Delo v skladišču se vrši z viličarji.

Servisni prostori za zaposlene se urejajo v obstoječem poslovnem delu stavbe, v 1. nadstropju, kjer se predvidijo nove garderobe, sanitarije in prostor za počitek s čajno kuhinjo. V novi hali se umestijo sanitarni prostori in sicer:

- sanitarije za zaposlene ob sprejemnem delu skladišča, kjer je večina zaposlenih, na isti lokaciji se predvidi še ločene sanitarije za šoferje,
- sanitarije za zaposlene ob dostavnih rampah na SV vogalu talnega skladišča in
- sanitarije za šoferje ob JZ delu obstoječe hale.

V sprejemnem delu skladišča je centralno umeščena pisarna za dva zaposlena.

Po Uredbi o razvrščanju objektov (Ur.l.RS, št. 96/22) se stavba uvršča med zahtevne objekte.

### **ZUNANJA UREDITEV**

Sledi potrebi logističnega centra s kamionskim prometom, ki je urejen enosmerno okrog skladišč. Načrtovan je potek dostave v fazi obratovanja obstoječega in novega skladišča ter potek dostave po nadaljnji širitvi skladišč. Varuje se zunanje skladišče površine, ki so že urejene, deloma s protitočno zaščito.

Ob zunanjih robovih gradbene parcele in v vstopnem delu so obstoječe in novo predvidene zelene površine z zasaditvijo dreves skladno z Odlokom o prostorskem načrtu občine Logatec. Celotno območje gradbene parcele je ograjeno z visoko mrežno ograjo in nadzorovano z videonadzorom. Za potrebe zagotavljanja zadostnih količin požarne vode je potrebno izvesti nov podzemni rezervoar.

### **PROMETNA UREDITEV**

Predvideno je, da so osebna vozila za zaposlene in obiskovalce na obstoječem parkirišču pred varovanim dostopom na območje. Morebitna zahtevana dodatna parkirna vozila in parkirna mesta opremljena z elektro polnilnicami so locirana znotraj območja, zamejenega z vstopno in izstopno rampo. Za območje Pošte je predviden vstop in izstop osebnih vozil pred rampo, kamionski promet bo potekal z vstopom po istem uvozu ter enosmerno z izstopom prek rampe.

### **ZAHTEVNE PROSTORSKEGA AKTA OPN**

namenska raba območja: **IG – gospodarske cone**

prostorska enota **DL-12**

splošni PIP:

dejavnost: osnovne dejavnosti so obrtne dejavnosti, trgovske in storitvene dejavnosti, promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti, proizvodne dejavnosti.

spremljajoča dejavnost: gostinstvo in turizem, nastanitev delavcev, družbene dejavnosti, rekreacijske in športne dejavnosti, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem

Faktorji dopustne izrabe:

faktor zazidanosti (FZ) = zazidana površina objektov / gradbeno parcelo:  $\leq 0,65$

zelene površine (Z): min. 15% ter min. 15 dreves/ha

Največja etažnost in gabariti: Praviloma je višina objekta do vključno 18 m. Preseganje je dopustno, če je to potrebno zaradi tehnološkega procesa, kar je potrebno posebej utemeljiti.

Oblikovanje: Pri spreminjanju obstoječih objektov je treba vizualno podobo oblikovati skladno z arhitektonsko celoto. Dovolijo se vse vrste streh, vendar naj bodo po enem kompleksu poenotene.

Opis skladnosti

Faktor zazidave ne presega maksimalno dopustnega, kar je preverjeno tudi za morebitne naknadne širitve skladišč. Zagotovljene so zahtevane zelene površine in posaditev zahtevanega števila dreves. Zasnova skladišča upošteva oblikovanje obstoječe hale, predvidena je ravna streha, kot je na obstoječem objektu. Višina hale je 18,0 m.

## **VAROVANJA IN OMEJITVE**

Lokacija je z vidika varstva okolja zavarovana kot ekološko pomembno območje EPO Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri in kot Jedrno območje jelena. Glede na to, da je območje že pozidano in ograjeno, vplivov na divjad zaradi gradnje ne bo. Za poseg je potrebno pridobiti mnenje Zavoda RS za varstvo narave.

Območje leži v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture:

- regionalne ceste II. reda Vrhnika – Logatec (DRSI,
- javne poti (občina Logatec),
- komunalnih vodov - vodovoda, el. NN nadzemnega voda, kanalizacije.

Potrebna bo prestavitev črpalnišča fekalnih vod, ki prečka območje gradnje objekta in sicer se ga prestavi tako, da se črpalni jašek umesti južneje na lokacijo izven stavbe.

Prikaz varovanih pasov je v grafičnih prilogah.

Po podatkih Direkcije RS za vode območje ni v vplivu poplavl.

## **REGULACIJSKE ČRTE, ODMIKI**

Po Odloku o prostorskem načrtu občine je minimalni odmik zahtevnih in manj zahtevnih objektov od meje sosednjih zemljišč 4,0 m. V manjšem odmiku je dovozna pot na jugozahodnem robu zemljišča, kjer meji območje na občinsko javno pot. Za odmik je potrebno pridobiti soglasje lastnika Občine Logatec.

## **KOMUNALNA OPREMA**

Območje je že opremljeno z električnim NN priključkom, TK priključkom, vodovodnim priključkom, hidrantnim omrežjem, plinovodom ter fekalno kanalizacijo. Kompleks ima lastno zunanjo razsvetljavo. Preveri se moč obstoječe TP, morebitna potreba po dodatnem agregatu za rezervno napajanje ter potrebne dodatne količine za požarno vodo. Ogrevanje in hlajenje objekta še ni definirano. Predvideno je, da se na strehi gradi sončna elektrarna. Za padavinske vode je predvideno ponikanje znotraj parcele. Za komunalne vode se izvede nov razvod na obstoječ priključek na JZ robu parcele. Znotraj območja gradnje je potrebna prestavitev obstoječega tlačnega voda kanalizacije.

---

## GRAFIČNI PRIKAZI

---

### LOKACIJSKI PRIKAZI

1	Ureditvena situacija	1:1000
---	----------------------	--------

### TEHNIČNI PRIKAZI

2.1	Tloris na koti +1,10 m od terena	1:200
-----	----------------------------------	-------

2.2	Tloris medetaže	1:200
-----	-----------------	-------

2.3	Prerezi	1:200
-----	---------	-------