

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (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 in 14/15 – ZUUJFO) ter 17. člena Statuta Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 66/10 - UPB) je Občinski svet Občine Žužemberk na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna cona Klek

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 55/14; v nadaljevanju besedila: OPN) sprejme občinski podrobni prostorski načrt Poslovna cona Klek (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelal Topos d.o.o., pod št. 01/16 – OPPN v

2. člen
(vsebina OPPN in njegovih prilog)

OPPN je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela ter prilog:

A1. TEKSTUALNI DEL (ODLOK)

A2. GRAFIČNI DEL

- 1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela OPN občine Žužemberk s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
- 2 Umestitev območja urejanja:
 - 2.1 Prikaz območja urejanja v širšem prostoru (TTN), M 1: 5000
 - 2.2 Pregledna situacija (DOF), M 1: 7000
- 3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:7000
- 4 Geodetski načrt z mejo območja OPPN, M 1:1000
- 5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja OPPN:
 - 5.1 Ureditvene enote, M 1:1000
 - 5.2 Ureditvena situacija, M 1:1000
- 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:1000
- 7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
- 8 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo, M 1:1000

B. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

C. PRILOGE

1. Planska podlaga za OPPN
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve OPPN
4. Smernice nosilcev urejanja prostora
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
7. Povzetek za javnost
8. Odločba Ministrstva za okolje in prostor glede CPVO

3. člen **(pomen izrazov)**

- (1) Ureditvena enota (v nadaljevanju besedila tudi: UE) je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanističnoarhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- (2) Podenota je del ureditvene enote s posebnimi značilnostmi, za katero veljajo tudi določila in pogoji za načrtovanje v sklopu ureditvene enote, katere del je. Podenote so prikazane v grafičnem delu odloka, list 5.1 Ureditvene enote.
- (3) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oz. na katerem je predviden objekt in na katerem so utrjene površine, ki služijo takšnemu objektu oz. je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
- (4) Površina za gradnjo stavb je del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo nestanovanjske stavbe in je prikazana v grafičnem delu, list 5.2 Ureditvena situacija. Na površini za gradnjo stavb je poleg ene ali več nestanovanjskih stavb dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev (manipulativne površine, nakladalne rampe, parkirišče, zelenice, brežine ipd.).
- (5) Funkcionalni element stavbe je del osnovnega kubusa stavbe (po navadi kot eden ali več manjših izzidkov osnovnega kubusa), ki služi njenemu funkcioniranju in sicer: nadstreški, balkoni, loggie, nakladalne rampe, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno.
- (6) Kota platoja je prikazana v grafičnem delu, list št. 5.2 Ureditvena situacija. Predstavlja izhodiščno koto grobo urejenega terena in je prilagojena koti osrednje dostopne ceste.
- (7) Kota pritličja je kota, ki se nahaja neposredno nad koto platoja ali največ 0,50 m nad njo.
- (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.

II. OBMOČJE UREJANJA

4. člen **(umestitev poslovne cone v prostor)**

Poslovna cona Klek se nahaja v območju opuščenega kamnoloma, jugovzhodno od naselja Žužemberk ob regionalni cesti R1-216/1158 Žužemberk – Dvor (v nadaljevanju besedila tudi: regionalna cesta). Vzporedno z regionalno cesto, na njeni južni strani, teče reka Krka.

5. člen **(ureditveno območje OPPN)**

- (1) Območje, ki predstavlja opuščen že delno saniran kamnolom, leži na izrazito razgibanem reliefu ob reki Krki. Osrednji del območje kamnoloma se nahaja na nadmorski višini približno 193 mnv (ob regionalni cesti) do 195 mnv, najvišji del (zgornja terasa) pa na koti od 238 – 240 mnv. Kamnolom se na severu zajeda v travnato pobočje, na jugovzhodu pa se dotika gozda. Kamnita stena je delno zazelenjena, neenakomerno pa je zazelenjen tudi parter kamnoloma. Na jugu, jugozahodu in zahodu visok ozelenjen greben, ki je poraščen z visokoraslim drvejem in grmovjem, ločuje eksploatacijsko območje kamnoloma. Na vzhodnem robu območja že obratuje čistilna naprava z zbirnim centrom za odpadke in transformatorska postaja, osrednji del pa je zgolj izravnani in zaraščeni.
- (2) Območje se napaja z regionalne ceste preko dveh obstoječih priključkov, v neposredni bližini pa se nahaja tudi vsa potrebna infrastruktura (trafo postaja poleg čistilne naprave, vodovodno omrežje s hidrantom pri čistilni napravi, telekomunikacijsko omrežje neposredno ob regionalni cesti itn.).
- (3) Meja OPPN je prikazana v grafičnem delu odloka in je povzeta iz grafičnega dela OPN, pri čemer je iz

območja izvzeta površina regionalne ceste (PC). V OPPN, velikosti približno 7,5ha, so vključena naslednja zemljišča oz. deli zemljišč s parc. št.: 366/62, 369/2, 366/85, 366/88, 366/87, 366/89, 366/90, 1944/2, 366/63, 366/91, 366/65, 373/1, 373/9, 373/2, 373/3, 373/4, 373/5, 373/10, 373/6, 373/7, 373/8, 366/73, 366/68, 366/79, 366/80, 366/66, vse k.o. Žužemberk.

III. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

6. člen (prostorske ureditve)

(1) Območje je namenjeno gradnji nestanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami znotraj gradbenih parcel (parkirišča, manipulacija, zelenice), ureditvi zelenih površin (obstoječe brežine ob cesti, zelena bariera med območjem okoljske infrastrukture in ostalim območjem ter sanacija teras opuščenega kamnoloma).

(2) Z OPPN se načrtujejo tudi zunanje prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih stavb in spremljajočih ureditev iz prvega odstavka tega člena, in sicer:

- prometne ureditve,
- komunalna in energetska infrastruktura.

7. člen (posegi izven območja OPPN)

S priključevanjem prometne infrastrukture na regionalno cesto ter navezavo infrastrukturnih vodov in naprav izven območja OPPN se zagotavlja funkcioniranje objektov in ureditev, ki so načrtovani v območju OPPN.

8. člen (ureditvene enote in zasnova območja)

(1) Območje urejanja je razdeljeno na tri ureditvene enote (UE1 do UE5), in sicer:

- UE1 - območje za razvoj gasilsko reševalnega centra;
- UE2 - območje za umeščanje dejavnosti javnega značaja;
- UE3 - območje okoljske infrastrukture;
- UE4 – območje zelenih površin;
- UE5 - območje prometne in ostale infrastrukture.

(2) Enota EU4 vključuje tri podenote:

- UE4a – ureditev brežin ob regionalni cesti;
- UE4b – zelena bariera med različnimi programi;
- UE4c – sanacija teras kamnoloma.

(3) Zasnova območja – opis ureditvenih enot:

UE1 - območje za razvoj gasilsko reševalnega centra: Območje se nahaja v osrednjem delu območja OPPN ob osrednji dostpni cesti. Praviloma se nameni razvoju regionalnega gasilsko izobraževalnega centra za praktično usposabljanje gasilcev. V okviru razvoja dejavnosti gasilsko reševalnega centra se opredelijo naslednji sklopi objektov: površine za razvoj poligona za usposabljanje gasilcev (plato za vaje, stolp za vaje, bazen za vajo in plato za tehnično reševanje); območje za razvoj objektov za potrebe gasilsko reševalnega centra v katerega sodijo garaže za interventna in ostala vozila, servisni objekt za spremljajoče aktivnosti, garderobe, učilnice ipd. ter manipulacija in parkirišča. Prikaz umestitve objektov iz grafičnih prilog, list št. 5.2 Ureditvena situacija (shema objektov) je informativen, končna rešitev se določi v projektni dokumentaciji skladno z določili tega odloka in z dopustnimi odstopanji. Glede na potrebe v prihodnosti je možno v tej UE umeščati tudi druge vrste objektov oz. dejavnosti skladno s tem odlokom.

UE2 - območje za umeščanje dejavnosti javnega značaja: Območje se nahaja ob priključku na regionalno cesto in je opredeljeno vzporedno s cesto. Med predvideno površino za gradnjo in cesto se ohranja zelena brežina, kot bariera v odnosu do ceste. UE2 se nameni organizaciji dejavnostim javnega značaja, kot so: športno rekreacijski in turističnih programi, dejavnosti terciarnega sektorja (storitev, promet, trgovina) ipd., skladno z interesom in potrebami Občine ter določili tega odloka. Prikaz umestitve objektov iz grafičnih prilog, list št. 5.2 Ureditvena situacija (shema objektov) je informativen, končna rešitev se določi v projektni dokumentaciji skladno z določili tega odloka in z dopustnimi odstopanji.

UE3 - območje okoljske infrastrukture: Območje se nahaja na vzhodu OPPN in ima svoj že obstoječ priključek z regionalne ceste. V tej UE so že izvedeni objekti: čistilna naprava, zbirni center za odpadke za odpadke, ki niso komunalni, površine za potrebe javne komunalne dejavnosti (zimska služba, skladišča in garaže za vozila) ter transformatorska postaja. V okviru razvoja komunalnih dejavnosti se predvidi dolgoročna potreba širitve čistilne naprave, program pa se definira v kasnejših fazah. Širitev območja se predvidi za objekte in naprave, ki tehnološko zaokrožujejo sedanjo dejavnost.

UE4 – območje zelenih površin: Znotraj te UE se v OPPN na različnih lokacijah nahaja več podenot, ki predstavljajo zelene površine, in sicer: UE4a – ureditev brežin ob regionalni cesti: Večje brežine ob regionalni cesti (južni in zahodni del) se ohranjajo kot zelena bariera v odnosu do regionalne ceste. UE4b – zelena bariera med različnimi programi: Med vzhodnim in zahodnim delom oz. med območjem za komunalno dejavnost (UE3) ter osrednjim delom, se na novo vzpostavi zelena površina, kot bariera med vsebinsko nekompatibilnimi programi. UE4c – sanacija teras kamnoloma: ta podenota zajema severni del območja – terase nekdanjega kamnoloma. Le-te se sanirajo, humuzirajo in zazelenijo na način, da se izboljša krajinska slika izpostavljenega dela kamnoloma.

UE5 - območje prometne in ostale infrastrukture: Območje te UE zajema osrednjo dostopno cesto, ki napaja gradbene parcele osrednjega dela OPPN in se priključuje na regionalno cesto. V osrednji cesti je načrtovana v glavnem vsa potrebna infrastruktura, ki omogoča obratovanje predvidenih objektov.

IV. UMEMTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

9. člen

(medsebojni vpliv in povezave s soslednjimi območji)

(1) Kamnolom je odmaknjen od naselja Žužemberka in je vidno izpostavljen z regionalne ceste iz smeri jugovzhoda in poslabšuje pogled proti cerkvi sv. Mohorja in Fortunata. Vsak površinski kop je pojav, ki se najpogosteje dojema kot degradacija (rana v prostoru), kar je posledica njegove vidnosti, onemogočanja drugih rab, trajne spremembe reliefa, uničenja vegetacije in poslabšanja ekoloških razmer nasploh. Zaradi zelene bariere ter urejene površine črpališča in zbirno reciklažnega centra je z nivoja ceste za voznika manj opazen.

(2) Obravnavano območje predstavlja velik potencial za razvoj naselja in širšega prostora. S programsko sanacijo se bodo zagotovile razvojno prostorske možnosti za vzpostavitev mreže javnega prostora trenutno degradiranega območja. Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zdravstvenega varstva ter ostalega varstva in zaščite okolja. Dolgoročni vpliv sanacije območja z vidika kulturne krajine bo pozitiven.

(3) Tik ob vzhodni strani območja urejanja se načrtuje obvoznica Žužemberk, ki se z deviacijo obvozne ceste priključuje na regionalno cesto, zato je potrebno pri načrtovanju upoštevati projekt obvoznice. Ureditev območja OPPN se napaja z regionalne ceste I. reda R1-216/1158 Žužemberk – Dvor preko dveh priključkov. Vzhodni priključek je obstoječ, ob izvedbi obvozne ceste Žužemberk pa se prilagodi novim rešitvam in se naveže na deviacijo obvozne ceste. Zahodni priključek, ki je v naravi že nakazan se rekonstruira za potrebe napajanja osrednjega dela območja. Zelena cezura - pobočje proti glavni cesti se načeloma ohranja oz. uredi na način, da omogoča preglednost priključevanja na regionalno cesto.

(4) V prostoru je zaznati glavno linijo oziroma smer prometnic, kar tudi predstavlja osnovno strukturo os v smeri vzhod - zahod. To naj bo tudi pri načrtovanju osnovno izhodišče za geometrijo predvidenih ureditev. Pogledi se iz območja odpirajo proti regionalni cesti tj. proti jugu, medtem ko se proti severu zapirajo s steno nekdanjega kamnoloma kar narekuje smer oblikovanja fasad proti regionalni cesti.

(5) Vplivno območje OPPN bo v času gradnje zajemalo zemljišča znotraj ureditvenega območja ter zemljišča izven območja OPPN, ki so namenjena za gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Pri in po izvedbi prostorskih ureditev bo dodatno obremenjeno obstoječe infrastrukturno omrežje. Povečanje vplivov na prometno omrežje ne bo. Zaradi oviranja prometa na cesti vsled tehnologije izvajanja del pa si mora investitor od upravljavca pridobiti odločbo za delno zaporo ceste.

V. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO OBJEKTOV

10. člen

(vrste gradenj)

V posameznih ureditvenih enotah so glede na načrtovane programe dovoljene gradnje novih objektov, rekonstrukcije objektov, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve objektov. Dovoljene so tudi spremembe namembnosti dela ali celotnih objektov znotraj dopustnih dejavnosti, določenih s tem odlokom. Dovoljena je gradnja komunalne in prometne infrastrukture.

11. člen (vrste objektov)

(1) V posameznih ureditvenih enotah so dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov (povzeto po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena Uradni list RS, št. 109/11).

V UE1 - območje za razvoj gasilsko reševalnega centra in UE2 - območje za umeščanje dejavnosti javnega značaja:

1 / Stavbe:

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe:

- 121 Gostinske stavbe;
- 122 Poslovne in upravne stavbe;
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti;
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij; le 1242 Garažne stavbe;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena; razen 1264 Stavbe za zdravstveno oskrbo;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe; le 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje.

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:
 - 21120 Lokalne ceste, javne poti;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- 221 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosto čas
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti; le 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE3 – območje okoljske infrastrukture;

1 / Stavbe: Dovoljeno je graditi le stavbe, ki so v skladu z osnovnim namenom UE3.

- 122 Poslovne in upravne stavbe; le 1220 Poslovne in upravne stavbe
- 125 Industrijske stavbe in skladišča;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe; le 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje.

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste,

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti; le 24203 Objekti za ravnanje z odpadki in 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE4 - zelene površine:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste: 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti: 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE5 – območje sanacije teras kamnoloma:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste: 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosto čas;
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti: 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE6 – območje prometne in ostale infrastrukture:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste,

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti: 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(2) Poleg stavb iz predhodnih alinej so za namen predvidenih posegov po tem OPPN v območju urejanja, kjer je dovolj razpoložljivega prostora, tudi zam, kjer ni površine za gradnjo stavb, dovoljene tudi gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov na osnovi zakonskih in podzakonskih aktov v povezavi z določili o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje skladno s podrobnejšo namensko rabo površin, določenih v OPN.

(3) V primeru spremembe zakonodaje se vrste objektov iz prve (1) točke dopuščajo skladno s trenutno veljavno zakonodajo, veljavnim planskim aktom občine in s smiselnim upoštevanjem tega člena odloka.

12. člen

(vrste dejavnosti)

(1) Pri umestitvi vsebine znotraj območja OPPN je ena od glavnih izhodišč kompatibilnost programov. V območju OPPN so po Uredbi o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) dovoljene naslednje dejavnosti:

V UE1 - območje za razvoj gasilsko reševalnega centra in UE2 - območje za umeščanje dejavnosti javnega značaja:

- (G) TRGOVINA;
- (I) GOSTINSTVO;
- (J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI;
- (M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI;
- (N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI;
- (O) DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; 84 Dejavnost javne uprave in obrambe; le 84.2 Posebne dejavnosti za celotno družbeno skupnost (razen: 84.23 Sodstvo).
- (P) IZOBRAŽEVANJE: le 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje;
- (R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI;
- (S) DRUGE DEJAVNOSTI: razen 96.03 Pogrebna dejavnost.
- (U) DEJAVNOST EKSTERITORIALNIH ORGANIZACIJ IN TELES

V UE3 – območje okoljske infrastrukture:

Stavbe naj bodo namenjene osnovnemu namenu (E) OSKRBA Z VODO; RAVNANJE Z ODPLAKAMI IN ODPADKI; SANIRANJE OKOLJA., druge vsebine so dopustne, kadar so neposredno vezane na osnovno dejavnost (za potrebe spremljajočih dejavnosti: uprava, pisarne itn.)

(2) Območje UE3 – zelenih površin se ohranjajo, urejajo in na novo vzpostavijo z namenom zaščite med različnimi programi ali v odnosu do regionalne ceste.

(3) Območje UE5 – terase opuščene kamnoloma se sanirajo, območje pa se nameni za prostočasovne dejavnosti (šport in rekreacijo) in/ali kot spremlajoča dejavnost vsebin predvidenih objektov v UE1 in UE2.

(4) Območje UE6 se nameni za gradnjo prometnic ter ostale komunalno – energetske infrastrukture itn.

(5) V primeru spremembe zakonodaje se vrste dejavnosti dopuščajo skladno s trenutno veljavno zakonodajo, veljavnim planskim aktom občine in s smiselnim upoštevanjem tega člena odloka.

13. člen

(vrste ureditev)

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

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

14. člen (gradbene parcele)

(1) Gradbene parcele so določene tako, da omogočajo gradnjo ter nemoteno uporabo in vzdrževanje objektov ter zagotavljanje požarne varnosti, vključno z manipulativnimi površinami, parkiriščem, zelenicami ter dostopom s cestnega omrežja.

(2) Velikosti in oblike gradbenih parcel v UE1 in UE2 so določene v grafičnem delu, list 9.1 Načrt parcel. Le-te lahko odstopajo od prikazanih v grafičnem delu, saj jih je možno na novo oblikovati po pogojih (1), (3), (4), (5) in (6) odstavka tega člena.

(3) Gradbene parcele se lahko združujejo, glede na potrebe posameznih programov pa tudi delijo oz. se na novo oblikujejo, pri čemer mora biti omogočen dostop s prometnih površin, nove parcele pa morajo omogočati njihovo funkcionalno uporabo za namen, določen s tem odlokom. Kota platoja gradbene parcele se prilagodi kot dostopne ceste.

(4) Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbenih parcelah, kjer so predvidene stavbe: FI: do 1,5; FZ: do 0,60.

15. člen (površina za gradnjo stavb)

(1) Na površini za gradnjo stavb je znotraj posamezne gradbene parcele možno osnovni volumen stavbe umeščati tako, da so zagotovljeni požarni odmiki in interventne poti ter odmiki od meje gradbene parcele minimalno 4m. Vse zunanje ureditve v sklopu stavb, funkcionalni elementi stavb ter enostavni in nezahtevni objekti lahko presegajo površino za gradnjo stavb, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe. Odmik funkcionalnih elementov stavb od meje gradbene parcele je lahko manjši od 4m, praviloma pa ne manj kot 1,5m.

(2) Na površini za gradnjo stavb se lahko izvedejo tudi izključno gradbeno inženirski objekti (parkirne in/ali manipulativne površine ipd.).

(3) V primeru, da se znotraj gradbene parcele ustvari zasnova z več stavbami, je potrebno znotraj gradbene parcele zagotoviti dostopno cesto ter med stavbami upoštevati ustrezne odmike.

(4) Z delitvijo ali združevanjem gradbenih parcel se delijo oz. združuje tudi površine za gradnjo stavb, pri čemer se pri delitvi površina za gradnjo stavb opredeli z odmiki od parcelnih mej, ki so določeni v prvem (1) odstavku tega člena. Posledično s spremembo se uredijo tudi dostopi na gradbene parcele.

16. člen (pogoji za arhitekturno oblikovanje stavb v UE1 in UE2)

(1) Podrobnejši pogoji za umestitev in oblikovanje stavb:

Tipologija:

- Definirana je kot ena ali več prostostojećih enot (do največ pet prostostojećih enot, ki je lahko poljubno razgibana znotraj dovoljenega gabarita na površini za gradnjo stavbe. Ob stavbi se dopuščajo tudi nadstreški, zunanje stopnice ipd. Oblikovanje naj bo sodobno, ob upoštevanju njene funkcije in tehnologije.

Velikost in zmogljivost:

- Horizontalni gabarit: Tlorisne dimenzije osnovnih enot so v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti gradbene parcele.
- Vertikalni gabarit: Stavbe ne smejo presegati višine 15m pri čemer se zaradi tehnoloških zahtev za manjše dele stavb oz. samostojne tehnološke objekte (dimnik, stolp, dvigalo) dopuščajo tudi večje višine v skladu s tehnološkimi zahtevami za posamezno dejavnost.

Oblikovanje zunanje podobe:

- **Konstrukcija:** Dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- **Streha:** Ravna ali poševna (enokapna, simetrična dvokapnica) z naklonom strešin; pri večjih gabaritih do 20°, pri manjših pa so nakloni lahko tudi strmejši oziroma prilagojeni funkciji objekta ter novim trendom oblikovanja streh (dopuščajo se tudi zelene strehe). Če gre za manjšo možna je kombinacija streh. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, reklame, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.
- **Kritina:** Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi ali rjavi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.
- **Fasada:** Stavbe se oblikuje kot mestotvorno arhitekturo, ki je hkrati skladna s krajinsko sliko območja. Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov (les, kamen, pločevina, omet, beton) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura, pri čemer morajo biti kvalitetno oblikovane vse fasade. Vzdolž regionalne ceste je obvezno mestotvorno oblikovanje celotne poteze.

Lega na zemljišču:

- **Lega:** Ena ali več stavb se glede na prostorske potrebe dejavnosti locira na površini za gradnjo stavb, pri čemer je treba zagotoviti zadostne manipulativne in parkirne površine. Stavbe morajo biti umeščene tako, da so zagotovljeni ustreznimi odmiki, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezne sanitarno – higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.) ter ustrezno površino za normalno vzdrževanje posamezne stavbe. Stavbe ob regionalni cesti naj bodo praviloma vzporedne z njo.
- **Kota platoja zunanje ureditve:** predstavlja koto grobe izravnave osrednjega terana in je okoli 200mnv.
- **Kota pritličja:** je največ 0,50 m nad koto platoja zunanje ureditve.

Zunanja ureditev:

- Dostopi se uredijo z osrednje dostopne ceste glede na končno organizacijo stavb na parceli ter njihovo zasnovo. V primeru dveh ali več stavb na parceli se dostop lahko zagotovi znotraj gradbene parcele. Parkirne in manipulativne površine ter zelenice se uredijo odvisno od potreb dejavnosti in razpoložljivega prostora na parceli.
- V sklopu gradbene parcele je za potrebe dejavnosti v stavbi predvidena ureditev parkirnih mest za stranke in zaposlene. Poleg zunanjih parkirnih površin se dodatna parkirna mesta glede na potrebe dejavnosti izvedejo v kletni etaži stavbe. Na parkiriščih je potrebno zagotoviti tudi parkirna mesta za funkcionalno ovirane osebe ter parkirna mesta za kolesa. Parkirišča se po potrebi opremi s polnilci za električne avtomobile.
- Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi minimalno 10% zelenice. Okolica se zazeleni (zatravi, zasadi z drevesi, grmovnicami itn.) v kombinaciji s tlakovanimi površinami oziroma uredi tako, da omogoča kvalitetno okolje z upoštevanjem širšega koncepta krajinske ureditve območja.
- Možna je postavitve reklamnega stebra.

Ostalo:

- Stavbe morajo biti projektirane in izvedene v skladu s predpisi o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.
- Pri načrtovanju objektov v sklopu gasilsko reševalnega centra je ob določilih tega odloka potrebno upoštevati normative Gasilske zveze Slovenije.
- Prikaz umestitve objektov iz grafičnih prilog, list št. 5.2 Ureditvena situacija (shema objektov) je informativen, končna rešitev se določi v projektni dokumentaciji skladno z določili tega odloka in z dopustnimi odstopanji.

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli:

- **FZ (faktor zazidanosti):** do 0,60;
- **FI (faktor izrabe):** do 1,50.

17. člen

(pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov v UE3)

(1) Stavbe v UE3 morajo biti oblikovane v skladu s funkcionalnimi zmogljivostmi in tehničnimi pogoji ter v največji možni meri integrirane v krajino. Praviloma gre za pritlične objekte, razen kadar tehnologija narekuje drugače.

(2) Nadzemni deli objektov in naprav ne smejo degradirati pomembnih pogledov. Le-ti naj bodo oblikovno nevtralni z izčiščeno formo in z nerefleksnimi površinami. Pri oblikovanju fasade je dovoljena uporaba in kombinacija sodobnih materialov, kot so les, kamen, pločevina, omet, beton.

(3) Novozgrajeni objekti se glede na kompatibilno vsebino ogradijo z žičnato ograjo v naravni barvi kovine ali

zeleni barvi do višine največ 3,00m.

18. člen (pogoji za gradbeno-inženirske objekte)

(1) Nadstrešnice (nadkrita skladišča, nadstreški za avtomobile, ipd.), kot samostojni objekti ali kot del objekta, so lahko lesene, kovinske ali betonske konstrukcije z ravno ali enokapno streho (z naklonom do 15°). Dimenzije objekta in postavitve le-tega na parcelo ne sme ovirati dostopa in manipulacije na dvorišču. Vertikalni gabarit objekta mora biti nižji od ostalih objektov na parceli. Postavijo se lahko minimalno 2m od gradbene parcele oz. manj ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča pod pogojem, da je zagotovljena požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno obratovanje in vzdrževanje posameznega objekta.

(2) Izvedba podpornih zidov se prilagodi statičnim razmeram na terenu. Podporni zidovi se lahko ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča postavijo tik do oz. na parcelno mejo, sicer pa tako, da se ob gradnji in njegovem vzdrževanju ne posega na sosednje zemljišče.

19. člen (pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno s podrobnejšo namensko rabo območja ter z ostalimi okoliškimi objekti. Za določitev velikosti in zmogljivosti, odmikov ter oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov na območju urejanja se uporabljajo določila predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost in smiselno določila veljavnega OPN.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti se na gradbeno parcelo umeščajo z upoštevanjem ustreznih odmikov in sicer minimalno 2m od meje gradbene parcele oz. manj ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča pod pogojem, da je zagotovljena požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno obratovanje in vzdrževanje posameznega objekta. Ograje in podporni zidovi morajo biti minimalno 0,5m od meje gradbene parcele, ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča pa se lahko postavijo tik do oz. na parcelno mejo.

20. člen (usmeritve za ureditev zelenih površin)

(1) Obstoječe brežine ob regionalni cesti na južnem in deloma zahodnem delu OPPN se ohranjajo kot zelena bariera v odnosu do regionalne ceste, vendar se uredijo do te mere, da ni nikakršnih ovir v preglednostnem trikotniku. Med osrednjim delom OPPN in območjem okoljske infrastrukture se vzpostavi nova zelena površina kot bariera med različnimi programi. Le-ta se zasaди z avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo. Na severnem delu ureditvenega območja se terase nekdanjega kamnoloma sanirajo, humuzirajo in zazelenijo na način, da se izboljša krajinska slika izpostavljenega dela kmanoloma. Sanacija brežin bo potekala od zgoraj navzdol.

(2) Ostale zelene površine se predvidijo v sklopu gradbene parcele oziroma ob javnih površinah (npr. okoli krožnega križišča). Na zelenicah posameznih gradbenih parcel se uredijo zatravljene površine, cvetličnjaki in (ali) zasaditev nizkega grmičevja. Na zelenicah je dovoljena poleg hortikulture ureditev pešpoti, dostopov na parcele, postavitve informativnih in reklamnih tabel za lastne potrebe ter infrastrukturnih objektov.

(3) Drevesno vegetacijo se izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve. Predvsem je pri tem treba upoštevati razmere v prostoru: talne razmere (globina, zbitost, kvaliteta tal, prepustnost), klimatske razmere, nadmorska višina, osončenost, obremenitev zaradi bližine ceste (posipanje soli, onesnaževanje).

(4) Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanj ter namestitve prometne signalizacije. Zasaditve s krošnjami ne smejo segati v profil državne ceste ter ne smejo ogrozati varnosti v cestnem svetu.

(5) Višinske razlike v terenu se premosti z izvedbo brežin v naklonu do 1:2, strmejšje naklone brežin pa se ojača po sistemu armirane zemljine. Brežine se lahko urejajo tudi kaskadno z vmesnimi zazelenitvami. Kjer takšna izvedba ni možna, se zavarovanje brežine izvede samo s podpornimi zidovi.

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

21. člen (pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

(1) Območje OPPN se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste I. reda R1-216/1158 Žužemberk – Dvor (v nadaljevanju besedila tudi: državna cesta), od km 0,525 do km 1,053 na levi strani v smeri stacionaže državne ceste. Hitrost na delu državne ceste, od km 0,390 (levo) do km 0,758 (levo), se omeji na 60 km/h, zaradi zahtevnega terena.

(2) Območje OPPN se napaja preko dveh cestnih priključkov na državno cesto. Na jugovzhodu območja v km 1,028 na levi strani stacionaže državne ceste se ohranja obstoječ dostop do območja okoljske infrastrukture (UE3). Le- ta se sočasno z izvedbo predvidene obvoznice Žužemberk (po projektu Obvozna cesta Žužemberk, IDZ – 18/2011, Topos d.o.o., Novo mesto) priključi na deviacijo obvoznice, št.3. Za dostop na ostali del območja na jugozahodni strani, se vzpostavi oz. rekonstruira že nakazan (obstoječ) priključek v km 0,758 (levo). Le-ta se predvidi za komunalno in interventno vozilom ter za tovorna vozila. Obstoječ priključek v km 0,535 (levo) se ukine. Cestni priključki morajo biti pravokotni na os ceste, pregledni in zgrajeni v niveleti z javno cesto. Vzdolžni nagibi priključkov smejo imeti od robov vozišča asfaltne lokalne ceste maksimalni vzdolžni naklon 6% na dolžini merodajnega vozila. Zaradi preglednosti, je ob cestnih priključkih potrebno urediti brežine do tolikšne mere, da ni ovir v preglednostnem trikotniku.

(3) V prvi fazi realizacije se izvede priključek brez zavijalnih pasov na glavni prometni smeri. Po znanih končnih obremenitvah, ki jih bo generiral promet cone, se v zadnjih fazi realizacije preveri potrebnost dodatnih zavijalnih pasov in sicer s štetjem prometa ob delovanje cone. S pridobitvijo takratnih končnih podatkih se preveri potrebnost dodatnih ukrepov na območju križišča. Investitor je dolžan po pridobitvi usmeritev študije izvesti ukrepe, ki jih bo le ta narekovala. Za optimalne rešitve glede določitve levo-zavijalnih pasov in dolžini le-teh na državni cesti, je potrebno izdelati prometno študijo s kapacitetno analizo. Študija mora biti recenzirana s strani za to usposobljenih strokovnjakov.

(4) Za napajanje objektov v UE1 in UE2 se v nadaljevanju priključka na jugozahodni strani načrtuje osrednja dostopna cesta, ki se zaključi s krožnim obračališčem ($2r=28m$). Profil načrtovane osrednje dostopne ceste je 8.50m (bankina: 1m + cestišče: 2x3,25 m + bankina: 1m).

(5) Površine za potrebe parkiranja so opredeljene na gradbenih parcelah posameznih objektov glede na razpoložljiv prostor. Investitorji so dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje dejavnosti v okviru svoje gradbene parcele tako za stranke kot za zaposlene skladno z veljavnim planskim aktom občine. V primeru, da le-te ne zadoščajo potrebam konkretne dejavnosti, jih je potrebno zagotoviti na v okviru načrtovanega objekta. Zagotovljena morajo biti tudi mesta za invalide in za parkiranje koles.

(6) Peš in kolesarski promet se znotraj cone odvijata po vozišču notranje dostopne ceste. Kolesarski promet se priključi na predvideno Državno kolesarsko povezavo. Predvidena daljinska kolesarska steza je med naseljema Žužemberk in Dvor opredeljena na desni strani reke Krke po lokalnih cestah.

(7) Kot požarne poti se opredelijo vse notranje ceste, ki so za ta namen označene v grafičnem delu (list 8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom).

(8) Splošni pogoji:

- Pri projektiranju cestnega omrežja in prometnega režima se upošteva aktualna zakonodaja ter tehnični predpisi s področja cestogradnje in varnosti v cestnem prometu.
- Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi.
- Predvideni objekti morajo biti s celotnimi zunanji ureditvami, parkirišči in notranjimi prometnimi povezavami od zunanjega roba vozišča državne ceste odmaknjeni v skladu s predpisi s področja cestogradnje.
- Zemeljska dela se lahko opravljajo le v takšni meri, da to ne vpliva na stabilnost cestnega telesa, na vzdrževanje ceste in na varnost prometa.
- Trase vodov gospodarske javne infrastrukture v območju državne ceste (cestni svet z varovalnimi pasovi in zračni prostor v višini 7m nad najvišjo točko vozišča) morajo biti načrtovane izključno v podzemni izvedbi.

- Morebitna osvetljenost mora biti projektirana v skladu z zakonodajo s področja osvetljenosti državnih cest, upoštevajoč priporočila SDR- Cestna razsvetljava PR 5/2 in predpise o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Osvetlitev objektov ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.
- Meteorna in druga voda ne sme pritekati na cesto ali na njej zastajati, zato se predvidi ustrezno odvodnjavanje.
- Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanj ter namestitve prometne signalizacije. Zasaditve s krošnjami ne smejo segati v profil državne ceste ter ne smejo ogrožati varnosti v cestnem svetu.
- Skladno s cestno zakonodajo v varovalnem pasu državnih cest ni dovoljeno postavljati tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za reklamiranje, slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje. V primeru postavitve tovrstnih objektov na območju urejanja pa si mora investitor pridobiti predhodno soglasje upravljavca državne ceste.

22. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje ter priključevanje)

(1) Objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, priključitev se izvede skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav. Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo stavb znotraj posamezne ureditvene enote in lahko poteka tudi sočasno.

(2) Večji del infrastrukture se predvidi v predvideni interni dostopni cesti na infrastrukturo čistilne naprave.

23. člen

(vodovod)

(1) Območje OPPN se bo oskrbovalo s pitno vodo preko predvidenega javnega vodovoda (v nadaljevanju tudi: JVO) ter priključnih vodov, in sicer glede na predvidene potrebe. Projektirani vodovod se priključuje na obstoječe omrežje znotraj sedanjega centra za zbiranje kosovnih odpadkov., ki poteka v regionalni cesti priključi na JZ.

(2) Znotraj OPPN v UE3 se nahaja obstoječa ČN, ki se z vodo oskrbuje, preko vodovodnega priključka, iz PE 90 cevi, kateremu tlačno črto zagotavlja VH Zafara, na koti 311 m.n.v.

(3) Hidrantno omrežje je predvideno na dostopnih mestih in sicer pokrivajo največ 80m oddaljenosti.

(4) Pri načrtovanju vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati predvideno novogradnjo javnega vodovodnega omrežja po projektu »Suhokranjski vodovod«, izdelovalec Topos d.o.o. Novo mesto.

(5) Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati določila o odmikanju in križanju z drugo infrastrukturo ter vse potrebne predpise o tehnični izvedbi in uporabo objektov in naprav javnih in zasebnih vodovodov.

(6) Za projektiranje JVO je potrebno pridobiti projektne pogoje upravljavca kot tudi soglasje k PGD in PZI projektni dokumentaciji.

24. člen

(kanalizacija)

(1) Javno kanalizacijsko omrežje (v nadaljevanju tudi: JKO) se izvede v ločenem sistemu.

(2) Odvodnjavanje fekalnih vod se preko povezovalnih kanalov odvaja na obstoječo ČN .

(3) Meteorne vode se odvajajo v naravni odvodnik – reko Krko. Meteorne vode iz streh in tlakovanih, a nepovoznih površin, se odvedejo direktno, le preko peskolovov, medtem ko pa je potrebno cestne, parkirne in druge vozne površine odvesti v odvodnik preko lovilca olj.

(4) V primeru, da bodo komunalne odpadne vode preveč onesnažene, se predvidi ustrezno predčiščenje.

(5) Pri priključevanju na kanalizacijsko omrežje je potrebno upoštevati vse potrebne predpise o javni kanalizaciji, o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda ter o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(6) Za projektiranje JKO je potrebno pridobiti projektne pogoje upravljavca kot tudi soglasje k PGD in PZI projektni dokumentaciji.

25. člen (električno omrežje)

(1) Predvidene prostorske ureditve segajo v varovalni pas obstoječe elektroenergetske infrastrukture (EE vodi in naprave). Pri umestitvi predvidenih objektov je zato potrebno obstoječe elektroenergetske omrežje ustrezno varovati oziroma po potrebi umakniti skladno s tehničnimi normativi in standardi.

(2) Oskrba objektov z električno energijo na območju OPPN se zagotovi iz obstoječe transformatorske postaje (TP) 20/0,4 kV Čistilna naprava ŽBK Z-195 v primeru enega ali več merilnih mest, katerih lastnik bo Občina Žužemberk. V primeru, da bo več lastnikov merilnih mest pa bo potrebno obstoječi TP s priključnim SN kablovodom urediti status javnega značaja v skladu z veljavno zakonodajo oz. bo potrebno za napajanje načrtovanih objektov v poslovni coni izgraditi novo TP s priključnim SN kablovodom.

(3) Priklop načrtovanih objektov na distribucijsko omrežje se izvede glede na priključne moči preko novih NN vodov tipiziranih presekov iz obstoječe TP. Vsi predvideni zemeljski vodi, ki bodo potekali pod voznimi površinami oz. bodo križali komunalne vode se uvlečejo v njim namenjeno kabelsko kanalizacijo s kabelskimi jaški ustreznih dimenzij.

(4) Na območju urejanja se izvede klasična javna razsvetljava. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40m. Kable vodimo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so tipizirane.

(5) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevajo tudi sledeče pogoje:

- Pred pričetkom posegov v prostor je potrebno zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov.
- Vse tangence je potrebno projektno obdelati v smislu dolgoročnih rešitev, tangirane vode pa predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi, pri čemer se kakovost napajanja obstoječih odjemalcev ne sme poslabšati.
- Minimalni odmiki od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.
- Vso elektroenergetske infrastrukture (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.
- Priključitev objektov na elektroenergetske omrežje se izvede skladno s pogoji upravljavcev energetskih vodov in naprav.

(6) Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.

26. člen (telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez)

(1) Na območju OPPN Trg Žužemberk poteka obstoječe TK omrežje na vzhodu območja, v primeru tangence le-tega je potrebno izdelati načrt zaščite in prestavitve TK omrežja.

(2) Za napajanje objektov se predvidijo telekomunikacijski razvodi v kabelski kanalizaciji, ki se priključijo na obstoječe omrežje na zahodu območja. Osnovni medij prenosa so optična vlakna, kar je potrebno upoštevati pri nadaljnjem projektiranju. Priključni vodi in odjemna mesta se morajo temu primerno izvesti.

(3) V fazi pridobivanja projektne dokumentacije (PGD, PZI) si morajo investitorji pridobiti soglasje in soglasje

za priključitev.

27. člen (ogrevanje)

Za gorivo se prednostno uporabljajo energenti iz obnovljivih virov energije.

28. člen (odpadki)

(1) Na jugovzhodu ureditvenega območja v UE3 se nahaja centralna čistilna naprava in zbirno reciklažni center za potrebe zbiranja in predelave ostalih odpadkov, ki nimajo značaj komunalnih.

(2) Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske, v Leskovec. Na območju urejanja se zagotovi potrebno število ekoloških otokov (zbirnih mest posod za odpadke). Le-ti se locirajo tako, da je možen odvoz s komunalnim vozilom.

(3) Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža/papir, kartoni, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. Zabojnike za ločeno zbiranje odpadkov se postavi na ekološko tehnično ustrezen prostor.

(4) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Občine Žužemberk.

(5) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati in jih sanirati na način skladno s predpisi o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih ter predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen (kulturna dediščina)

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

30. člen (varovanje pred prekomernim hrupom)

(1) Glede na mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju predvidena Poslovna cona (centralne dejavnosti) spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom (v nadaljevanju: SVPH), območje komunalne infrastrukture (UE3) pa spada v območje IV. SVPH. V območje IV. SVPH umeščamo tudi regionalno cesto, ki na jugu meji na območje poslovne cone. Na vseh stičnih območjih med III. in IV. SVPH se ohranja oz. Na novo vzpostavi zelena bariera, ki služi tudi kot blažilec hrupa.

(2) V primeru prekoračitve mejnih vrednosti hrupa v okolju v času obratovanja je umestitev novih hrupnejših dejavnosti dopustna le, če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oziroma zaščito zmanjšati vpliv zunanega hrupa na dovoljeno raven.

(3) Izvedba morenitnih potrebnih protihrupnih ukrepov, ki so posledica obratovanja državne ceste mora biti sestavni del komunalne opreme območja. Za zmanjšanje hrupa, ki ga povzroča promet z državne ceste, je potrebno izvesti protihrupne ukrepe (aktivni / pasivni). V fazi projektiranja je treba upoštevati obremenitve s hrupom zaradi prometa na državni cesti ter načrtovati zvočno zaščito objektov in zunanjih površin na način, da dovoljene vrednosti tudi v dolgoročnem obdobju (20-let) ne bodo presežene. Za vse varovane prostore

stavb mora biti predvidena ustrezna pasivna zaščita (stavbno pohoštvo) v skladu z določili o zvočni zaščiti stavb. Upravljavalec državne ceste ne bo zagotavljal nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje Poslovne cone, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državne ceste na tangiranem odseku.

31. člen (varovanje pred onesnaženjem zraka)

(1) Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje območja poslovne cone ne bo presegala dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku.

(2) Pri ureditvi ogrevanja stavb je treba upoštevati določila predpisov o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav. Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

(3) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

32. člen (varovanje pred onesnaženjem voda)

(1) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih vod je predvideno s priključitvijo na obstoječo čistilno napravo znotraj OPPN, padavinske vode pa se preko meteorne kanalizacije speljejo v reko Krko. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Pri izvedbi ponikovalnic je potrebno predvideti ukrepe za preprečitev udara ponikanih vod v cestna telesa. Onesnažene padavinske vode se lahko odvajajo preko lovilcev olj in maščob.

(2) 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. Emisije v vodotok naj bodo urejene tako, da bodo skladne z določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter določili predpisa o stanju površinskih voda.

(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 površinske odvodnike ali padavinsko kanalizacijo (npr.: zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni).

(4) Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje.

(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. Na severozahodnem delu OPPN v UE4 se uredi deponija trajnih viškov izkopanega materiala, gradbeni material pa se začasno odlaga znotraj posamezne gradbene parcele in se reciklira.

33. člen (varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

Za zagotavljanje potreb po električni energiji se uporablja obstoječa TP, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Za obratovanje le-te se morajo upoštevati določila predpisa o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju ter določila predpisa o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje. V primeru, da se pokaže potreba po novih TP, se za postavitve in obratovanje le-teh upoštevajo enaka določila.

34. člen
(osončenje fasad in odprtih površin)

Pri umestitvi stavb znotraj gradbene parcele je treba upoštevati medsebojne odmike, ki bodo zagotovili ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da se v največji možni meri zagotovi primerno / dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev za pisarniške prostore.

35. člen
(varovanje krajinskih značilnosti)

(1) Predvidene gradnje in ureditve se umeščajo v prostor, katerega okolica je, zaradi zemeljskega izkopa, že degradirana. S predvidenimi ureditvami se izboljša kvaliteta mikrolokacije kot tudi krajinska slika širšega območja.

(2) Pri zazelenitvi območja bo treba doseči stanje, ki se bo vizualno vključilo v krajinsko sliko območja. Nove reliefne poteze naj se čimbolj prilagodijo okolici, hkrati pa naj odražajo človekov poseg in hkrati zagotavljajo stabilnost tal in površinskega pokrova ter možnost ustrezne rabe tega prostora oziroma naravno sukcesijo.

(3) Na južnem in zahodnem robu območja se ohranjajo in uredijo obstoječe zelene cezure kot bariera v odnosu do regionalne ceste, znotraj območja pa se vzpostavi pas zelenih površin. Teraso nekdanjega kamnoloma se sanirajo humuzirajo in zatravijo, oziroma se izvede zasaditev z avtohtono grmovno in drevesno vegetacijo. Brežine se ravno tako zatravijo in zasadijo s pomočjo mrež.

(4) Pri ozelenitvah se praviloma uporablja avtohtone vrste drevnine. Neavtohtone vrste se uporabijo, če je drevnina namenjena inženirsko biološki ozelenitvi brežin ali zaradi drugih tehničnih pogojev.

36. člen
(varovanje plodne zemlje in tal)

(1) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila itn.) se mora izvajati v pokritih prostorih, urejeni pa morajo biti tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. 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) Potrebno je upoštevati predpise o varstvu tal.

**IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI,
VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

37. člen
(naravne omejitve)

Območje OPPN ne sodi v območje, ki bi bilo ogroženo zaradi poplav in visoke podtalnice, erozije ter različnih plazov, zato dodatni ukrepi za zagotovitev potrebnega varstva s tega področja pri gradnji stavb in ostalih ureditev niso potrebni.

38. člen
(zaklanjanje)

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

39. člen **(varstvo pred požarom)**

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Zagotovljeni morajo biti pogoji za varen umik ljudi (živali) in premoženja (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države). Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce v skladu z določbami odloka o uporabi slovenskega nacionalnega standarda SIST DIN 14090 (Uradni list RS, št. 117/03). Na območju urejanja je obstoječe hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode po določilih predpisa o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Razmik med samostoječimi objekti mora biti tak, da se ne omogoča prenos požara z objekta na objekt (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

(2) Za zagotovitev ustrezne požarne varnosti na območju OPPN se morajo upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(3) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu - zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

40. člen **(potresna varnost)**

(1) Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za projektni pospešek tal, ki znaša 0,175 g. V skladu z določili predpisa o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti le-ti 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.

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

X. NAČRT PARCELACIJE

41. člen **(podatki za parcelacijo)**

(1) Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela, list 8.1 Načrt parcelacije in prikazuje površine za gradnjo javne infrastrukture in gradbenih parcel. Mejne točke parcel so opredeljene po koordinatnem sistemu D96-TM in so razvidne iz istega načrta.

(2) Gradbene parcele je možno na novo oblikovati po pogojih 14. člena tega odloka.

(3) Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so v območjih javnih površin, dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo javnih cest in druge infrastrukture, namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb.

XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen (faznost)

(1) OPPN se lahko izvaja fazno na način, da so posamezne faze prostorskih ureditev zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. V sklopu zaključenih funkcionalnih celot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča javna in ostala infrastruktura, ki je po tem odloku zahtevana za uporabo posameznih stavb.

(2) V prvi fazi je možna le izvedba prometne in ostale infrastrukture predvidene s tem OPPN.

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

XII. VELIKOST DOPUSTNH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN

43. člen (velikost dopustnih odstopanj)

Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:

- Podane so maksimalne višine stavb, vendar so dovoljeni tudi nižji gabariti.
- Gradbene parcele in posledično tudi površine za postavitve stavb je možno združevati in deliti oziroma jih oblikovati na novo pod pogojem, da je omogočen dostop s prometnih površin.
- V primeru, da se znotraj gradbene parcele ustvari zasnova z več stavbami, je potrebno znotraj gradbene parcele zagotoviti dostopno cesto ter med stavbami upoštevati ustrezne odmike. Z združevanjem gradbenih parcel se lahko združuje tudi površina za postavitve stavb in dostopi (uvozi), pri delitvi pa se površina za postavitve stavb opredeli z odmiki od parcelnih mej, ki so določeni v 16. členu odloka.
- Dovoljeno je odstopanje od izhodiščnih kot platoja, ki so prikazane v grafičnem delu, list št. 5.2 Ureditvena situacija in posledično od ostalih kot, če se izkaže pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna.
- Faktor zazidanosti je lahko tudi večji od 0,60, vendar le v primeru, da gre za takšno zasnovo stavbe, ki v sklopu gradbene parcele zagotavlja zadostne manipulativne površine ter površine za normalno obratovanje in vzdrževanje stavbe in površin.
- Dovoljeno je tudi vmesno odstopanje od podanih rešitev, pri čemer pa morajo le-te v končni fazi omogočiti izvedbo, načrtovano s tem OPPN.
- Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. V kolikor so spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih upravljavcev.
- Prikaz umestitve stavb v grafičnem delu, list št. 5.2 Ureditvena situacija, je zgolj informativna in se lahko spremeni glede na drugačne tehnične rešitve skladno z mejnimi pogoji tega odloka.

44. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Obveznosti investitorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah so tudi:

- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, telekomunikacijskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Stroške ogleda, izdelava projektne zaščite in predstavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in predstavitve TK omrežja ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju.
- Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
- Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zemljišč v času gradnje in po njej.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.
- Upravljavec državne ceste odklanja vsako odgovornost za škodo, ki bi nastala v varovalnem pasu državne ceste in tudi ne zagotavlja zaščite pred vplivi, ki so posledica obratovanja in vzdrževanja državne ceste. Zaščito pred škodljivimi vplivi državne ceste izvede vsakinvestitor na lastne stroške. Prav tako upravljavec državne ceste ne zagotavlja stroškov odprave škode, nastale zaradi rednega in zimskega vzdrževanja državne ceste. Za vse posege v varovalni pas lokalne in regionalne ceste si mora investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje na podlagi projektne dokumentacije (PGD, PZI) s pripadajočo situacijo zunanje in prometne ureditve, ki mora biti izdelana v skladu z materialno zakonodajo. Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili posameznega upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Izgradnja in financiranje javne infrastrukture bo potekala v dogovoru med investitorji, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Občino Mirna Peč, za kar se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt-a, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.
- V ta namen se mora zagotoviti izdelava programa opremljanja zemljišč za celotno območje urejanja.

XIII. KONČNE DOLOČBE

45. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

46. člen

Občinski podrobni prostorski načrt Poslovna cona Klek se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Občine Žužemberk ter na sedežu Upravne enote Novo mesto.

47. člen

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

Številka:
Žužemberk, dne.....

ŽUPAN
Občine Žužemberk

Franc Škufca

