

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Žužemberk (Uradni list RS št. 34/99, 63/00 in 93/00) in 23. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02, 8/03-popr. in 58/03-ZZK-1) je občinski svet Občine Žužemberk na 26. seji, dne 30.03.2006 sprejel

ODLOK **o občinskem lokacijskem načrtu obrtno industrijska cona Hinje**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina občinskega lokacijskega načrta)

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt obrtno industrijska cona Hinje (v nadaljevanju OLN), ki ga je izdelal Topos d.o.o., Dolenjske Toplice pod št. 05/05-OLN, v marcu 2006.

OLN vsebuje:

- besedilo OLN (odlok) in
- kartografski del z naslednjimi grafičnimi načrti:
 - Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1 Načrt podrobnejše namenske rabe prostora M 1 : 2000
 - Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije
 - 2.1 Ureditveno območje s prikazom posegov izven meje urejanja - na DKN M 1 : 2000
 - 2.2 Načrt parcele M 1 : 2880
 - 2.3 Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi M 1 : 1000
 - Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor
 - 3.1 Pregledna situacija M 1 : 5000
 - 3.2 Ureditvena situacija M 1 : 1000
 - 3.2.1 Ureditvena situacija – 1. faza M 1 : 1000
 - 3.2.2 Prerez terena A-A in B-B M 1 : 1000
 - 3.3 Prikaz ureditvenih enot M 1 : 2000
 - 3.4 Zbirna situacija obstoječe infrastrukture M 1 : 1000
 - 3.5 Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture M 1 : 1000
 - 3.5.1 Karakteristični prečni prerez notranjih cest M 1 : 50
 - 3.5.2.1 Vzдолžni prerez osi A M 1000 : 100
 - 3.5.2.2 Vzдолžni prerez osi B M 1000 : 100
 - 3.5.2.3 Vzдолžni prerez osi C M 1000 : 100
 - 3.6 Zasnova projektnih rešitev komunalne in energetske infrastrukture M 1 : 1000
 - 3.6.1 Zasnova projektnih rešitev komunalne in energetske infrastrukture – 1. faza M 1 : 1000
 - 3.7 Rešitve in ukrepi varstva okolja M 1 : 1000
 - 3.8 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami M 1 : 1000

2. člen

(vsebina prilog k OLN)

Priloge k OLN so:

- Povzetek za javnost
- Izvleček iz strateškega prostorskega akta
- Obrazložitev in utemeljitev OLN
- Seznam strokovnih podlag
- Smernice nosilcev urejanja prostora s pojasnili glede upoštevanja
- Mnenja nosilcev urejanja prostora
- Odločba Ministrstva za okolje in prostor glede izvedbe celovite presoje vplivov

- Seznam sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov, ki so bili upoštevani pri pripravi OLN
- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca
- Ocena stroškov za izvedbo OLN
- Seznam tangiranih zemljišč s podatki o lastniku in zemljišču
- Spis postopka priprave in sprejemanja OLN

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (prostorske ureditve)

V ureditvenem območju OLN so naslednje prostorske ureditve:

- zazidava z objekti za proizvodne in storitvene dejavnosti,
- ureditve odprtih površin za skladiščenje,
- ureditve za parkiranje osebnih in tovornih motornih vozil ter drugih manipulacijskih površin,
- prometne ureditve in ostale infrastrukturne ureditve ter
- zunanje ureditve.

III. UREDITVENO OBMOČJE OLN

4. člen (ureditveno območje OLN)

Območje OLN je velikosti 8.41 ha.

Meja območja urejanja poteka na severni strani ob regionalni cesti R3-648/3601 Hinje – Žvirče tako, da vključuje dela parcel št. 855/2 in 860/2. Nato prečka regionalno cesto ter se na vzhodnem delu nadaljuje po zunanjih mejah parcel št. 860/3, 860/1 in 861, prečka parcele št. 1655 (pot), 827/2, 1632 (pot) in 446. Nadaljuje se po njeni zunanji meji ter preko parc.št. 1629 (pot), 836, 838, 832 in 831. V nadaljevanju poteka po zunanji meji parcele št. 830 ter nato prečka parcele št. 821, 1632 (pot) in 827/2. Na zahodnem delu se nadaljuje po zunanji meji parcele št. 840, prečka parcele št. 1390/1, 1390/2, 1655 (pot) in 1384/1, nato spet po zunanji meji parcele št. 855/1 ter se po prečkanju regionalne ceste vrne na izhodiščno točko, vse k.o. Hinje.

Ureditveno območje zajema naslednja zemljišča oz. dele zemljišč s parc.št. 1657/2 (cesta), 860/1, 860/2 del, 860/3, 860/4, 861, 858/1, 858/2, 855/1, 855/2 del, 855/3, 855/4, 855/5, 855/6, 850, 1657/13, 1655 (pot), 1384/1 del, 1390/2 del, 1390/1 del, 842, 844, 847, 848, 827/2 del, 828, 840, 1632 (pot), 830, 821, 831 del, 832 del, 836 del, 838 del, 1629 (cesta), 446 del, vse k.o. Hinje.

5. člen (posegi izven območja OLN)

Izven območja urejanja s tem OLN se izvede:

- prestavitev dela primarnega vodovoda na zemljišče s parc.št. 1657/2 (cesta) in 1633/2 (pot), k.o. Hinje;
- kablirani 20 kV daljnovod od obstoječega daljnovoda v naselju Hinje do nove TP v območju urejanja, na zemljiščih s parc.št. 1657/2 (cesta), 1657/14 (cesta), 1657/16 (cesta), 432/2, 1642/2 (cesta), 1657/17 (cesta) in 1322/1, vse k.o. Hinje;
- EVNN od obstoječega droga v naselju Pleš do lokacije objekta, predvidenega v 1. fazi, na zemljiščih s parc.št. 1384/1, 1379, 1633/2 (pot), 1375, 1369/1, 1369/3, 1369/2, 1364/2, 1657/3, 1364/1 in 1654/1, vse k.o. Hinje;
- izpusti meteornih vod na zemljišča s parc. št. 831, 832 in 1390/1, vse k.o. Hinje.

6. člen
(delitev na ureditvene enote)

Območje OLN je razdeljeno na ureditvene enote: za poslovne in storitvene dejavnosti (UE 1), proizvodne dejavnosti (UE 2 do UE 4), objekte komunalne in energetske infrastrukture (UE 5), ureditev javnih prometnih površin (UE6) ter za ureditev zelenega (varovalnega) pasu (UE 7).

IV. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

(A) Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji

7. člen
(vplivno območje)

Vplivno območje OLN je enako ureditvenemu območju OLN. Vplivno območje OLN bo v času gradnje zajemalo zemljišča znotraj ureditvenega območja ter zemljišča, namenjena za gradnjo primarne komunalne in energetske infrastrukture.

Po izgradnji prostorskih ureditev bo vplivno območje obsegalo zemljišča, ki so sedaj vključena v območje OLN ter zemljišča, na katera so predvideni izpusti meteornih vod.

8. člen
(vpliv in povezave s sosednjimi območji)

Predvidena gradnja bo predstavljala dodatne obremenitve že zgrajene prometne in ostale infrastrukture v širšem prostoru. Le-ta se bo za potrebe delovanja dejavnosti na območju OLN ustrezno rekonstruirala in dogradila.

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.

(B) Vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

9. člen
(vrste gradenj)

V vseh ureditvenih enotah so dovoljene gradnje novih objektov, njihove rekonstrukcije, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve objektov.

V UE 1 do UE 5 so dovoljene tudi spremembe namembnosti in spremembe rabe dela ali celotnih objektov.

10. člen
(vrste objektov)

V UE 1 do UE 4 so dovoljene naslednje vrste objektov (povzeto po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, Uradni list RS, št. 33/03 in 78/05-popr. - v nadaljevanju: Uredba):

- nestanovanjske stavbe (več kot polovica uporabne površine se uporablja za opravljanje dejavnosti):
 - gostinske stavbe: gostilne, restavracije, točilnice, druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev;
 - upravne in pisarniške stavbe: druge upravne in pisarniške stavbe;

- trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti – razen sejemske dvorane in razstavišča;
- stavbe za promet: garažne stavbe;
- industrijske stavbe in skladišča;
- gradbeni inženirski objekti:
 - objekti transportne infrastrukture – ceste in poti, parkirišča...
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi – vodovod, plinovod, cevovod za odpadno vodo, hidranti, prenosna in distribucijska komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, trafo-postaje, plinske postaje...
- enostavni objekti na osnovi Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektih, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04) in sicer:
 - pomožni objekti – ograje (varovalne ograje, oporni zid, sajena živa meja) in pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti – npr. objekt za odvodnjavanje ceste, pločnik, objekt javne razsvetljave, pomožni elektroenergetski objekti – npr. tipski zabojujnik za skladiščenje jeklenk, pomožni telekomunikacijski objekti – npr. antenski drog, pomožni komunalni objekti – npr. ekološki otok, mala tipska čistilna naprava...);
 - začasni objekti – začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi (npr. sezonski gostinski vrt, gostinski kiosk, začasni objekti, namenjeni prireditvi (npr. oder z nadstreškom, prodajni kiosk) in začasni objekti, namenjeni skladiščenju (npr. šotor, tipski zabojujnik ...);
 - urbana oprema – npr. kolesarnica, javna telefonska govornilnica, klopi, koši, ...

V UE5 in 6 so dovoljene naslednje vrste objektov (povzeto po Uredbi):

- gradbeni inženirski objekti,
- enostavni objekti – pomožni infrastrukturni objekti.

UE 7 je namenjena izključno zasaditvi avtohtonega visokoraslega drevja, ki bo v funkciji zmanjševanja vplivov cone na obstoječe naselje.

11. člen (vrste ureditev)

V območju OLN so v dovoljene naslednje ureditve:

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

12. člen (vrste dejavnosti)

V območju OLN so po Uredbi o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Ur. list RS, št. 2/02) dovoljene naslednje dejavnosti:

- **V UE 1:**
 - (G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIH VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE: *le Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili, popravila izdelkov široke porabe (52);*
 - (H) GOSTINSTVO; *le Dejavnost drugih nastanitvenih obratov (55.23), Dejavnost prehrambenih gostinskih obratov (55.39), Točenje pijač (55.4) in Dejavnost menz ter priprava in dostava hrane (55.5)*
 - (O) DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI: *druge storitvene dejavnosti: razen dejavnosti pralnic in kemičnih čistilnic (93.010) ter pogrebne dejavnosti (93.03)*
- **V UE 2-3:**
 - (D) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

- (F) GRADBENIŠTVO;
 - (G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIH VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE; *razen trgovine na drobno (52.1, 52.2 in 52.3)*
 - (O) DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI: druge storitvene dejavnosti: *le dejavnost pralnic in kemičnih čistilnic (93.010)*
- **V UE 4:**
- (D) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI
 - (E) OSKRBA Z ELEKTRIKO, PLINOM IN VODO: *le Druga proizvodna električne energije (40.113), Distribucija in trgovanje z električno energijo (40.13) in Oskrba s paro in toplo vodo (40.30);*
 - (F) GRADBENIŠTVO;
 - (G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIH VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE; *razen trgovine na drobno (52.1, 52.2 in 52.3)*
 - (I) PROMET, SKLADIŠČENJE IN ZVEZE: *le Prekladanje in skladiščenje (63.1);*
 - (K) POSLOVANJE Z NAPREMIČNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE; *le Dajanje lastnih nepremičnin v najem (70.2)*
 - (O) DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI: dejavnosti javne higiene: *(90.0), razen dejavnost deponij, sežiganje in drugi načini odstranjevanja trdnih odpadkov (90.022) in ravnanje z nevarnimi odpadki (90.032);*

Navedene dejavnosti so dovoljene, v kolikor se na parceli ali na javnih parkiriščih zagotovi zadostno število parkirnih mest za določeno dejavnost.

UE 5 je namenjena gradnji infrastrukturnih objektov (gradnji skupne čistilne naprave, ureditvi ekoloških otokov, postavitvi trafo postaj in drugih infrastrukturnih objektov).

UE 6 je namenjena ureditvi javnih prometnih površin (gradnji prometnic znotraj območja urejanja), gradnji primarne komunalne infrastrukture ter javni parkovni ureditvi (zasaditev visokih dreves in nizkega grmičevja).

(C) Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

13. člen (opredelitev pojmov)

Površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, na katerem je možno graditi novi objekt ter širiti objekt ali zgraditi ločene objekte, pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Maksimalna pozidava posamezne gradbene parcele je definirana s površino za razvoj objekta(ov).

Manipulativni plato je asfaltirana in/ali tlakovana površina ob objektu namenjena manipulaciji strojev, vozil in ostale mehanizacije potrebne za opravljanje določene dejavnosti, kakor tudi zunanjem skladiščenju, razstavnem prostoru za izdelke iz proizvodnje ali prodaji gotovih izdelkov. Manipulativni plato se lahko nadkrije z nadstrešnico.

Parkirišče je površina namenjena parkiranju osebnih vozil zaposlenih in strank. Parkirišča so lahko tlakovana ali asfaltirana.

Zelenice so površine namenjene hortikulturni ureditvi.

Gradbena linija je linija, ob kateri mora biti postavljena ena fasada ali del fasade objekta.

14. člen (pogoji in usmeritve za nestanovanjske objekte)

Tipologija zazidave:

V območju urejanja so dovoljeni prostostoječi objekti.

Velikost in zmogljivost objekta:

- *Horizontalni gabariti:*

dovoljeni so na površini za razvoj objekta, ki je razvidna iz Ureditvene situacije, list št. 3.2 in predstavlja zemljišče, na katerem je možna gradnja celotnega ali dela objekta pod pogoji, ki jih določa ta odlok.

Vertikalni gabariti:

maksimalna notranja svetla višina objektov nad definirano koto pritličja je 8.00 m. Dopustno je zgraditi več kletnih etaž, ki morajo biti v celoti vkopane ali le do največ 0.60 m vidne nad terenom, v UE4 pa so z južne oz. jugovzhodne strani v celoti vidne.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Konstrukcija:* vse vrste konstrukcij
- *Kota pritličja:* max do 0.6 m nad koto urejenega terena.
- *Kolenčni zid:* ni dovoljen.
- *Streha:* ravna ali poševna, pri čemer mora biti sleme skrito za obodnim vencem zaključka objekta. Na nadstrešnicah so dovoljene enokapnice ali dvokapnice z blagim naklonom, do največ 15°.
- *Kritina:* pločevinasta kritina temnejše barve.
- *Fasada:* montažna ali v klasični izvedbi. Uporaba svetlečih in reflektirajočih fasadnih materialov je prepovedana.
- *Oblikovanje odprtin:* svobodno, sledi funkciji objekta.

Legi objekta na zemljišču:

- *Gradbena linija:* določena je osnovna gradbena linija in gradbena linija v primeru širitve objektov; razvidna je iz Ureditvene situacije, list.3.2.
- *Oddaljenost od parcelne meje:* zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta:* 8.00 m med objekti, pri manjših odkikih morajo biti zagotovljeni pogoji za preprečitev negativnih vplivov med objekti (osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- Dovoljena so odstopanja od določitve vhodov v objekt oziroma na parcelo.

Ureditev okolice objekta:

Dovoljene so hortikulturene ureditve (kot je npr. ureditev zelenic, cvetličnjakov, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.) ter parterne ureditve (tlakovanja, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).

Površine, namenjene izključno peš prometu morajo biti tlakovane, parkirišča so asfaltirana ali tlakovana. Zaščitna ograja na posameznih gradbenih parcelah je transparentna, kovinska ali žična plastificirana, višine do 2.00 m. Na južnem delu območja, med napajalno cesto in funkcionalnimi površinami objektov se mora izvesti visokorasla zasaditev.

Faktor zazidave gradbene parcele: max 60 %.

Velikost in oblika gradbene parcele:

Velikost in oblika gradbenih parcel je razvidna iz Načrta ureditvenega območja z načrtom parcelacije, lista 2.3. Sestavljajo jo površina za razvoj objekta(ov), manipulativno dvorišče, parkirišče in zelenica.

Gradbene parcele je možno medsebojno deliti in združevati. Najmanjša dovoljena površina gradbene parcele, nastale pri delitvi osnovne gradbene parcele je 2500 m². Pri združevanju gradbenih parcel je dovoljeno združevati tudi površine, namenjene za razvoj objekta(ov), manipulativna dvorišča in zelenice, pri čemer je dovoljeno ukiniti tudi posamezno prečno cestno povezavo ob pogoju, da se s tem ne zmanjša funkcionalnost posamezne UE in da je zagotovljena požarna varnost posameznega objekta.

15. člen

(ostali pogoji za nestanovanjske objekte)

Na površini za razvoj objekta(ov) je dovoljena postavitev vseh vrst objektov iz 9. člena (nestanovanjski objekti, gradbeni inženirski objekti, enostavni objekti) ter ureditve iz 10. člena tega odloka (hortikulturene in parterne ureditve). Na površini, namenjeni za razvoj objekta(ov), je dopustno urejati manipulativno dvorišče, parkirišče in/ali zelenico.

Na površinah, namenjenih za manipulativno dvorišče, je dovoljena gradnja oz. postavitve objektov iz 2. in 3. alinee 9. člena tega odloka (gradbeni inženirski objekti, enostavni objekti) in le nadstrešnice za skladiščenje k objektom iz 1. alinee 9. člena ter vse ureditve iz 10. člena tega odloka. Manipulativna dvorišča so lahko na površini za razvoj objekta(ov) ali zunaj nje in na površinah, namenjenih za parkirišča. Za manipulativna dvorišča, ki so nadkrita z nadstrešnico, veljajo določbe tega odloka glede upoštevanja gradbene linije objekta. Objekt nadstrešnice mora biti na površini, namenjeni za razvoj objekta(ov).

Na površinah, namenjenih za parkirišča, je dovoljena gradnja objektov iz 2. alinee 9. člena ter ureditve iz 10. člena tega odloka. Dovoljena je tudi ureditev manipulativnih dvorišč ali/in zelenic.

16. člen

(pogoji za druge gradbeno-inženirske objekte)

Trafo postaja je v kabelski tipski izvedbi.

Parkirišča so izvedena z betonskimi tlakovci in/ali asfaltirana. Parkirišča se lahko nadkrijejo z nadstrešnicami s transparentno streho. Le-te morajo biti oblikovno poenotena na celotnem območju urejanja.

17. člen

(pogoji za enostavne objekte)

Za enostavne objekte na območju urejanja veljajo določila Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektih, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči, (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04), če s tem odlokom ni drugače določeno.

Ograje: prepovedana je postavitve ograd med lastniškimi parcelami, razen v primeru ko ima le-ta funkcijo varovanja; v tem primeru je transparentna, lahko žičnata, višine do 2.00 m. Za ekološke otoke je priporočljiva lesena ograja.

Začasni objekti se lahko postavijo za omejeno časovno obdobje. Dovoljeno je svobodno urbanistično in arhitektonsko oblikovanje začnih objektov.

Gradbeni-inženirski objekti so dovoljeni v primerih, ko niso v nasprotju z ostalimi določili tega odloka.

Ekološki otoki se postavijo na betonsko podlago, ogradijo z leseno, netransparentno ograjo višine do 2.00 m ter se, če prostor dopušča, maskirajo z visokim in nizkim grmičevjem.

18. člen

(pogoji za zunanje ureditve)

Zunanje ureditve so linijsko urejene ob regionalni cesti ter ob notranjih cestah, ki z zasaditvijo visokih dreves poudarjajo glavne vhode.

Na robovih, kjer se po izgradnji cone ohranja gozd, se zasaditve urejajo v nepravilne gruče dreves v kombinaciji z nizkim grmičevjem. Namen takšne ureditve je ustvariti prehod med geometrijsko razporeditvijo znotraj cone in novim gozdnim robom, ki cono obkroža.

Enak sistem zasaditve se izvede tudi na stičnem območju z obstoječim naseljem.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA

19. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Ceste:

Območje urejanja se priključuje na regionalno cesto R3-648/3601 Hinje – Žvirče. V območju urejanja se zgradi krožna napajalna cesta, s katere so dovozi na posamezne parcele ter požarna cesta za interventni dostop do objektov v UE 2. Z notranjih dostopnih cest se na zahodnem, južnem in vzhodnem delu uredijo tudi navezave na obstoječe gozdne poti.

Ceste znotraj območja urejanja so dvosmerne. Projektirani normalni prečni profil znaša 7.00 m in sicer 2 vozna pasova po 2,75 m in obojestranski bankini po 1,00 m. Ceste se niveletno prilagodijo zahtevam manipulacije in izvedejo v asfaltni izvedbi. Računska hitrost notranjih cest je 30 km/h. Cestišče vseh cest se dimenzionira na maksimalno obremenitev tovornih vozil. Ceste v območju urejanja imajo istočasno funkcijo požarnih poti.

V primeru združevanja gradbenih parcel v UE 2 se predvidena požarna cesta ukine, v kolikor se na drug način zagotovi požarna varnost.

Za funkcioniranje objekta, ki bo realiziran v 1. fazi, se ob zahodni strani območja urejanja izvede dostopna cesta z voziščem širine 4,50 m in obojestranskima bankinama po 0,50 m. Priključevanje na regionalno cesto mora biti v dolžini najmanj 50 m izvedeno v asfaltu (zaradi preprečitve nanašanja materiala na le-to), v nadaljevanju pa je cesta lahko izvedena kot utrjena makadamska površina. Po izgradnji priključka za končno fazo urejanja se ta dostopna cesta ukine, površina pa renaturira oz. ustrezno uredi v sklopu posamezne gradbene parcele.

Cestna oprema:

Vsa cestna oprema se locira izven telesa ceste, v zelenici zaradi zimskega pluzenja.

Peš promet:

Posebnih površin za pešce ni predvidenih.

Parkirišča:

Parkirišča se uredijo na vsaki posamezni gradbeni parceli v obsegu, odvisno od vrste dejavnosti na njej. Parkirišča se tlakujejo s tlakovci drobne strukture ali asfaltirajo. V sklopu cone je možno urediti skupno parkirišče za tovornjake na samostojni gradbeni parceli z upoštevanjem tega odloka.

Kolesarski promet:

Kolesarski promet se znotraj območja OLN odvija po cestišču.

20. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)

Objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, priključitev se izvede skladno s pogoji upravljavcev komunalnih vodov.

Vsi primarni komunalni vodi komunalnega in energetskega omrežja potekajo v koridorju javnih površin. Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in objektov v fazi projektiranja, če se s tem zagotovi ustreznejša oskrba in racionalnejša izraba prostora.

Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo objektov znotraj posamezne UE.

21. člen

(vodovodno omrežje)

Vodovodno omrežje cone se priključuje na javno vodovodno omrežje z vodohranom Pleš, ki je na koti 539,00 m n.m. Zaradi minimalne višinske razlike med tlačno črto na vodohranu Pleš in naseljem Hrib, je potrebno pred priključitvijo objektov izvesti tehnične ukrepe za dvig tlačne črte na oskrbovalnem območju prej omenjenega naselja.

Cevovod poteka ob regionalni cesti. V območju OLN se obstoječi primarni vodovod na tangiranem odseku prestavi ob regionalno cesto, prestavitev pa sega deloma tudi izven območja urejanja.

Pri dimenzioniranju cevovoda se predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode, $Q_p=10$ l/s in ostale porabe 3 l/s, skupaj 13 l/s. Vodovod se v celoti izvede iz LTŽ ali duktil cevi

različnih profilov. Profili se definirajo po znanem končnem odvzemu. Minimalni profil je DN 100. Priključke objektov je potrebno izvesti preko kontrolnega vodomernega jaška. Minimalna globina polaganja je 1,20 m zaradi zagotovitve minimalnih vertikalnih odmikov pri križanju z ostalimi komunalnimi napravami. Pri polaganju cevi v cestišče se uporabljajo jeklene cevi ali LTŽ. Pri projektiranju se upošteva Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno mrežo (Uradni list RS, št. 30/91). Za zagotovitev zadostnega tlaka na hidrantnem omrežju se mora v primeru požara uporabiti črpalke.

22. člen (kanalizacijsko omrežje)

Kanalizacija v območju cone se izvede v ločenem sistemu.

Fekalna kanalizacija:

Območje cone se priključuje na čistilno napravo, ki je predvidena na jugovzhodnem delu območja urejanja. S tem OLN je določena le njena lokacija, dimenzioniranje in tehnologija čiščenja pa se določi glede na znane programe s posebnim projektom. V času do njene izgradnje se lahko skladno z 19. členom Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05) uporabi tipizirane male čistilne naprave ali zgradi nepretočne greznice, v kolikor obremenitev ne presega 50 PE.

Male čistilne naprave oz. nepretočne greznice morajo biti dimenzionirane na obremenitev posamezne faze realizacije cone, kar velja tudi za objekt, predviden v 1. fazi. Iztoki iz malih čistilnih naprav se izvedejo v meteorno kanalizacijo. Po izgradnji skupne čistilne naprave se kanalizacije prevežejo na kanalizacijski sistem, ki se ga mora graditi sočasno z ostalo infrastrukturo, začasne rešitve pa se odstranijo.

Na fekalno kanalizacijo cone je predvidena tudi priključitev fekalne kanalizacije naselja Hinje, kar pa ni predmet tega OLN.

V primeru, da bo imela čistilna naprava zmogljivost čiščenja do 250 PE in bo le-ta v upravljanju izvajalca gospodarske javne službe, za izpust prečiščene vode v teren ni treba pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja. Če bo zmogljivost čiščenja presegla 250 PE, mora investitor za izpust le-te pridobiti okoljevarstveno dovoljenje tudi v primeru, da je gospodarska javna služba upravljavec čistilne naprave.

Na območju urejanja se fekalna kanalizacija vodi v cestišču notranjih cest.

Pri dimenzioniranju kanalizacije se upošteva predvidena poraba vode - dvojni sušni odtok, korekcijski faktor: 0,8. Pri dimenzioniranju cevi se upošteva minimalni presek cevi $\Phi 200$ do $\Phi 400$, če gre za primarni vod. Kanalizacijske cevi morajo biti iz materiala, ki zagotavlja vodonepropustnost in trajnost. Minimalni padec cevi je 5 ‰ ali 2 ‰, v kolikor je zagotovljeno spiranje cevi. Maksimalni padec cevi je lahko 60 ‰ ali tudi več, če proizvajalec cevi garantira za kvaliteto.

Meteorna kanalizacija:

Odvod meteornih vod se izvede v meteorno kanalizacijo in nato po kanalizaciji v ponikovalnice v vrtačah, na zemljiščih s parc.št. 831, 832 in 1390/1, vse k.o. Hinje.

V meteorno kanalizacijo se smejo spuščati vode s streh in drugih odprtih površin ter meteorne vode s cest, parkirišč in platojev pa le preko lovilcev olj in maščob.

Pred priklopom na javno (fekalno in meteorno) kanalizacijo se morajo vse vode, ki po kvaliteti ne ustrezajo pogojem iz Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05), dodatno prečistiti preko lovilcev olj in maščob ter peskolovcev.

Vsi komunalni vodi in naprave, vključno z lovilci olj, namenjeni odvajanju industrijske odpadne vode iz tlakovanih površin (če je le-ta kot gradbeni proizvod načrtovan, preskušen in označen v skladu s predpisi, ki urejajo gradbene proizvode in ni zgrajen na kraju samem) morajo biti izvedeni iz materialov po predpisanih standardih, kar se dokazuje s certifikati

Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati tudi:

- Pravilnik o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02 in 50/04),

- Odlok o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 43/01),
- Pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 71/01).

23. člen
(*elektroenergetsko omrežje*)

Visoko napetostni razvod in trafo postaje (TP):

Napajanje z električno energijo se izvede preko napajalnega 20 kV daljnovoda za naselje Hinje. Kablovod do trafo postaje v območju urejanja se predvidi ob desnem robu regionalne ceste Pleš - Hinje.

TP se izvede v kabelski betonski izvedbi do moči 1000 kW. Locira se jo v UE 5. V kolikor bo posamezen objekt potreboval večjo odjemno moč, se za njega predvidi napajanje na srednjem napetostnem nivoju s samostojno kabelsko TP. Odmiki objektov od elektroenergetskih vodov in naprav morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Vse vode se izvede v zemeljski izvedbi, na območju urejanja s tem OLN pa v kabelski kanalizaciji.

Za elektroenergetsko napajanje objekta, predvidenega v 1. fazi, se od obstoječega droga v naselju Pleš do območja urejanja z OLN izvede EVNN. V območju urejanja se nadaljuje v zemeljski izvedbi in sicer v cestnem telesu dostopne ceste. EVNN se po izgradnji 20 kV daljnovoda, TP in ustreznega dela kabelske kanalizacije v območju urejanja odstrani, objekt pa priključi na nizkonapetostni razvod.

Nizkonapetostni razvod:

Napajanje objektov z električno energijo se izvede z NN razvodom iz trafo postaje. Vsi večji porabniki se na TP priključujejo s samostojnim kablom. Razvode se izvede v kabelski kanalizaciji, ki se vodi v bankini internih cest. Odjemna mesta in samostojno merilno mesto se predvidi za vsak objekt posebej, v prostostoječi omarici na stalno dostopnem mestu. Predvidena kabelska kanalizacija se ob cesti izvede iz PVC cevi 4x160. Kabelska kanalizacija v cestnem telesu in pod utrjenimi površinami se obbetonira.

Odjemalci z nemirnim odjemom si morajo zagotoviti lastni tokokrog iz TP oziroma ustrezno odpraviti povratne vplive na omrežje.

V prvi fazi se lahko za manjši odjem predvidi priključitev na obstoječo TP Hinje.

Javna razsvetljava:

Predvidena je klasična javna razsvetljava. Ob regionalni cesti in notranjih cestah ter na javnih parkiriščih se postavijo svetilke javne razsvetljave, pri čemer se upoštevajo pogoji in zahteve za razsvetljava državnih cest znotraj naselja.

Ničenje in ozemljitev: Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.

24. člen
(*telekomunikacijsko omrežje*)

TK omrežje znotraj cone se izvede v kabelski kanalizaciji, ki se vodi v bankini notranjih cest. Mesto navezave na obstoječe TK omrežje je v kabelski spojki na medkrajevni kabel Hinje – Prevole, ki poteka ob regionalni cesti.

Za predvidene gradnje je potrebno pri Telekomu Slovenije d.d., Sektor za razvoj omrežja, omrežnih storitev in investicije, naročiti tehnično rešitev.

Ob kabelski kanalizaciji TK omrežja se predvidi trasa KTV, vendar z ločenimi cevmi in jaški.

Za objekt v 1. fazi je predvidena položitev tk kabla v cestišče dostopne ceste, v ustreznem odmiku od EVNN.

25. člen
(*plinovodno omrežje in ogrevanje*)

Območje urejanja se priključuje na plinovodno omrežje. Plinovod na območju urejanja se polaga vzporedno z vodovodom, z ustreznim odmikom. Omrežje se izvede iz polietilenskih cevi serije S-5 možnega tlaka do 4 bar, vkopane v teren na globini 1 m. Priključki do posameznih odjemalcev se izvedejo z odcepom od glavnega voda za posamezni poslovni objekt. Plinovod mora biti projektiran in zgrajen po navodilih Pravilnika o utekočinjenem naftnem plinu (Uradni list RS, št. 22/91). Križanje plinovodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi je potrebno izvesti v prisotnosti nadzornega organa in upravljavca komunalnih vodov.

Objekti imajo lahko lastne kotlarne na plinsko ali oljno gorivo, dovoljeno pa je tudi ogrevanje na lesno biomaso oziroma z ostalimi alternativnimi viri energije. Možna je tudi izvedba skupne kotlovnice za več objektov hkrati.

26. člen
(odstranjevanje odpadkov)

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske, v Leskovec. Zbirna mesta posod za odpadke se locirajo tako, da bo možen kamionski odvoz.

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 v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

V primeru, da bi na območju urejanja nastajali nevarni odpadki, jih je potrebno skladiščiti skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01 in 13/03) ter zagotoviti končno dispozicijo le-teh.

**VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA,
OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER
TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

27. člen
(varstvo pred hrupom)

Obravnavano območje sodi v IV. stopnjo varstva pred hrupom. Mejne dnevne in nočni ravni hrupa so določene z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95, 66/96, 59/02 – ZJZ in 41/04).

28. člen
(varstvo zraka)

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94), Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94 in 51/98).

Investitorji v območju urejanja so dolžni takoj odpraviti ugotovljene prekoračene emisije ter tekoče opravljati meritve emisij v okolje, o rezultatih pa obveščati lokalno skupnost.

Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

29. člen
(varstvo voda)

Odvajanje odpadnih voda iz cone mora biti urejeno v skladu s pogoji, določenimi v Uredbi o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05). Na meteorno kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za izpust neposredno v vode v skladu z določili zgoraj navedene uredbe. Meteorne vode s parkirišč je dovoljeno spuščati v meteorno kanalizacijo le preko lovilca olj in maščob.

Prostor za cisterno na tekoče gorivo mora biti izveden kot nepropustna skleda.

30. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Za zagotavljanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena postavitve nove transformatorske postaje, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njeno postavitve in obratovanje se mora upoštevati Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št.70/96) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št.70/96).

31. člen

(način ravnanja s plodno in odvečno zemljo)

Ob izkopu gradbene jame je potrebno odstraniti plodno zemljo, jo deponirati na primernem mestu v nasipu višine največ 2 m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (parkovne ureditve, zelenice).

32. člen

(varstvo kulturne dediščine)

V območju urejanja ni evidentiranih objektov ali območij kulturne dediščine. Glede na to, da gre za večji poseg v arheološko neraziskan prostor, je treba v skladu z Zakonom o ratifikaciji evropske konvencije o varstvu arheološke dediščine (Uradni list RS, št. 7/99) na celotnem območju obravnave zagotoviti ekstenzivne arheološke preglede po metodologiji SAAS. V primeru najdb je treba izvedbene načrte prilagoditi novim odkritjem v prostoru, tako da ne bi škodovali arheološki dediščini.

33. člen

(gozdnogospodarske ureditve in varovanje gozda)

Načrtovane prostorske ureditve bodo posegale v območje gozda, zaradi česar bo prišlo do poseka dela gozda. Pred posekom je treba drevje označiti; označitev lahko opravi le pooblaščen delavec pristojne enote Zavoda za gozdove. Sečnja drevja in spravilo lesnih sortimentov morata biti opravljena v skladu s Pravilnikom o izvajanju sečnje, ravnanju sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS, št. 55/94).

Štore ter odvečen odkopni material se lahko odlaga le na urejene deponije zemeljskega in odpadnega gradbenega materiala.

Po končani gradnji je treba morebitne poškodbe na okoliškem gozdnem drevju, gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah sanirati ter omogočiti gospodarjenje z gozdovi in dostop do sosednjih zemljišč pod enakimi pogoji, kot pred gradnjo. Teren je potrebno v delu, kjer ostaja gozd, vzpostaviti v prvotno stanje. Prostorske ureditve morajo biti izvedene tako, da ne bo povzročena večja škoda na preostalem gozdnem rastju in tleh.

Objekti v območju urejanja morajo biti od gozdnega roba oddaljeni eno sestojno višino oziroma najmanj 10 metrov.

34. člen
(rušitve objektov)

Za realizacijo načrtovanih prostorskih rešitev v območju OLN je potrebno odstraniti dva objekta, ki sta zgrajena na zemljišču s parc.št. 848 in 827/2, k.o. Hinje.

**VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO
PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

35. člen
(varstvo pred požarom)

Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. 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 predvideno hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode. Razmik med samostoječimi objekti mora biti min. 8.00 m, da ne omogoča prenos požara z objekta na objekt.

36. člen
(varstvo pred potresom)

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih (Uradni list SRS, št. 18/63) za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli-Cancan- Seiberg.

37. člen
(obramba in zaščita)

Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi dejstvomani glede na določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) ni potrebno predvideti.

VIII. NAČRT PARCELACIJE

38. člen
(prikaz parcelacije)

Načrt parcelacije je razviden iz Načrta ureditvenega območja z načrtom parcelacije, št. lista: 2.2. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta.

39. člen
(dodatna parcelacija)

Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbene parcele, določene s tem OLN, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel.

IX. ETAPNOST IZVEDBE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OLN

40. člen
(etapnost izvedbe prostorskih ureditev)

V 1. fazi prve etape se zgradi objekt z dostopno cesto in potrebno komunalno in energetsko infrastrukturo, kot je opredeljeno v Ureditveni situaciji oz. Zasnovi projektnih rešitev komunalne in energetske infrastrukture - 1. faza.

V nadaljevanju je dovoljena etapna izvedba na posameznih gradbenih parcelah, pri čemer mora biti sočasno zagotovljena celotna pripadajoča infrastruktura in izvedena priključitev na regionalno cesto. Etapna izvedba je odvisna od potencialnih programov ter pridobitve ustreznih zemljišč in časovno ni omejena.

OLN se lahko izvaja po posameznih funkcionalno zaključenih celotah. Dovoljeno je tudi vmesno odstopanje od podanih rešitev, pri čemer pa morajo le-te v končni fazi omogočiti izvedbo, načrtovano s tem OLN.

41. člen
(pogoji in zahteve za izvajanje prostorskih ureditev)

Pri izvajanju gradenj je izvajalec dolžan zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.

Po izgradnji objekta na posamezni gradbeni parceli do katerekoli gradbene faze je potrebno urediti okolico, vključno s pogoji iz 16. člena tega odloka, splanirati teren, odpeljati odvečno zemljo, gradbeni material in ostale gradbene odpadke.

Vsi stroški prestavitev oz. predelav elektroenergetske in ostale infrastrukture, ki so potrebne zaradi realizacije te cone, gredo v breme investitorjev. Enako velja za vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko in ostalo omrežje, skladno s smernicami upravljalcev in izdanimi soglasji za priključitev.

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OLN

42. člen
(urejanje po prenehanju veljavnosti OLN)

Po prenehanju veljavnosti tega OLN, ko so vsi predvideni objekti zgrajeni in v uporabi, se območje ureja s prostorskim redom občine Žužemberk.

XI. ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH UREDITEV IN ZA PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ

43. člen
(roki za izvedbo prostorskih ureditev)

Gradnja notranjih cest, potrebnih za funkcioniranje cone, vključno z izvedbo priključka na regionalno cesto in ukinitvev sedanjega ter dograditev energetske in komunalne infrastrukture do območja OLN in znotraj območja urejanja se realizira v prvih štirih letih po sprejetju tega dokumenta.

Etapnost, ki vključuje gradnje objektov in drugih ureditev znotraj območja urejanja, je odvisna od interesa oz. potreb potencialnih investitorjev in časovno ni omejena.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

44. člen

(nadzor nad izvajanjem prostorskih ureditev)

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem OLN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

45. člen

(hramba sprejetega OLN)

OLN je stalno na vpogled pri občinski službi za prostor Občine Žužemberk.

46. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: 350 – 710/2006 - 100
Žužemberk, dne 30.03.2006

ŽUPAN
Občine Žužemberk
Franc ŠKUFGA l.r.