

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 34/99, 63/00 in 93/00) in 23. člena ter v povezavi s 175. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03 - popravek) je Občinski svet Občine Žužemberk na 11. seji, dne 12.02.2004 sprejel

## **ODLOK** **o zazidalnem načrtu servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru**

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### 1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990, za območje Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 64/03) sprejme zazidalni načrt servisno - obrtne cone Jama pri Dvoru. Zazidalni načrt je izdelal Topos d.o.o., Dolenjske Toplice pod št. 05/03 – ZN.

Sestavljata ga tekstualni del in grafične priloge.

#### 2. člen

Meja območja urejanja poteka od izhodiščne točke ob regionalni cesti s parc.št. 1633/8, le to seka v smeri proti severu in poteka do J vogala parcele 938, kjer se obrne proti SV, nato prečka parcelo 811/1 v smeri proti V in se obrne proti J ter prečka parcele 807/1 in 821/1 do parcele 821/2. Ob J vogalu parcele 821/2 zopet seka regionalno cesto in se obrne proti Z ter poteka po J meji regionalne ceste parc.št. 1633/8 do izhodiščen točke.

V območje urejanja, ki meri 3,42 ha so vključena zemljišča s parc.št. 1633/8-del, 811/2, 811/1 del, 807/1 del, 821/3, 821/4, 821/1 del in 817 vsa k.o. Stavča vas.

Izven območja zazidalnega načrta poteka:

- meteorna kanalizacija do izpusta v potok Šica in naprej v reko Krko preko zemljišč s parc.št. 811/1, 939, 940, 943 in 950 vse k.o. Stavča vas
- priključni 20 kV kablovod iz 20 kV daljnovoda Zagradec - Dvor – Soteska preko zemljišč s parc.št. 807/1, 807/3 k.o. Stavča vas,
- priključni vod telefonske kabelske kanalizacije za navezavo na obstoječe omrežje v kabelski spojki KO 13 v naselju Jama pri Dvoru.

### **II. NAMEMBNOST PROSTORA**

#### 3. člen

Območje urejanja je namenjeno obrtnim, proizvodnim in servisnim dejavnostim kot so npr. žaga in lesna predelava ali druga obrtna proizvodnja v manjšem merilu glede na razpoložljivo velikost parcel, parkirišča za tovornjake ipd. Prostor je rezerviran tudi za širitev obstoječe cestne baze in za komunalne dejavnosti.

Območje je razdeljeno na osem ureditvenih enot (v nadaljevanju tudi: UE) z naslednjimi namembnostmi:

- **UE1:** Prostor v tej ureditveni enoti je prvenstveno namenjen parkiriščem za tovorna vozila s spremljajočimi dejavnostmi kot so skladišča, prometni terminal, poslovni objekt za špedicijo, pralnica za tovornjake in manjši gostinski lokal.

- **UE2, UE3, UE4:** storitvene dejavnosti, poslovne storitve, finančno posredništvo, skladiščenje in zveze, predelovalne dejavnosti, proizvodne in obrtne dejavnosti, servisne dejavnosti, gostinstvo in trgovina;
- **UE 5:** prostor v tej ureditveni enoti je namenjen za širitev in ureditev obstoječe cestne baze CGP, cestnega in gradbenega podjetja Novo mesto, v kolikor pride do ukinitve cestne baze, veljajo glede namembnosti isti pogoji kot za UE2, 3 in 4;
- **UE6:** namenjena je za izgradnjo cestnega omrežja, ki bo v javni rabi;
- **UE7:** namenjena je za postavitve skupne plinske postaje oziroma drugih infrastrukturnih dejavnosti;
- **UE Z:** površine v tej ureditveni enoti so namenjene za ureditev zelenih površin kot vizualne in protihrupne bariere v smeri naselja in imajo značaj javnega dobra.

Glede na to, da je večina investorjev oziroma njihovih natančnih programov še neznan, je s tem zazidalnim načrtom določen sistem pozidave, parcelacija in infrastrukturno omrežje tako, da je možna čim večja prilagodljivost v smislu velikosti parcel in objektov znotraj posameznih ureditvenih enot, lege objektov na terenu ter zagotovitve direktne priključitve na javno infrastrukturo za vsako posamezno parcelo.

#### 4. člen

Za realizacijo posegov iz prejšnjega člena odloka je znotraj območja urejanja potrebno izvesti primarno javno in sekundarno infrastrukturo in izravnave terena, izven območja zazidalnega načrta pa bodo potrebni naslednji ukrepi oziroma posegi:

- rekonstrukcija regionalne ceste cesti R1-214/1157 na tangiranem odseku,
- dograditev vodohrana Dvor za nadaljnjih 100 m<sup>3</sup> ter rekonstrukcija sedanjega vodovoda od jedra naselja Dvor do naselja Jama oziroma predvidene cone,
- gradnja kanalizacijskega omrežja naselja Jama in priključni kanal s čistilno napravo naselja Dvor,
- gradnja novega kanala za odvod meteornih vod od območja urejanja s tem zazidalnim načrtom do potoka Šica preko katerega se le-te odvaja v reko Krko,
- gradnja priključnega 20 KV kablovoda od 20 kV daljnovoda Zagradec - Dvor - Soteska do nove TP v območju urejanja,
- odstranitev zračnega električnega nizkonapetostnega voda na tangiranem območju,
- gradnja telefonske kableske kanalizacije za navezavo na obstoječe TK omrežje v kabelski spojnici KO 13 v naselju Jama pri Dvoru.

Gradnja primarnih komunalnih vodov do območja (vodovoda, kanalizacije in TK omrežja) ni predmet tega zazidalnega načrta.

### III. URBANISTIČNO ARHITEKTURNI POGOJI ZA GRADNJO

#### 5. člen

##### Koncept

Z namenom, da se zagotovi prostorski dokument, s katerim se je možno prilagajati sodobnim tržnim razmeram, ki zahtevajo hitre odločitve in realizacije ter fleksibilne prostorske dokumente (da so lahko aktualni daljše časovno obdobje in ustrezajo različnim potrebam) hkrati pa zadostiti javnemu interesu po preišljenih in kontroliranih posegih v prostor (gradnjah), sta cestna in komunalna infrastruktura, ki spadata k javnemu dobru, obdelani do nivoja lokacijskega načrta, medtem ko so pri arhitektonsko-urbanističnih rešitvah začrtani samo robni pogoji (saj so investitorji v glavnem še neznan), ki pa kljub temu zagotavljajo celovito urbanistično ureditev obravnavanega predela.

Izhodišča za urejanje območja so:

- zelo natančno se obdelata javna primarna cestna in komunalna infrastruktura,
- vsak graditelj v posamezni ureditveni enoti na stavbnih otokih naj ima neposreden dostop do javne ceste in možnost direktne priključitve na javno komunalno infrastrukturo,
- določijo se gradbene linije objektov ter smer orientacije glavnih fasad,
- stavbam se določijo najvišja in najnižja dopustna višina kakor tudi višinska kota pritličja ter okvirna tlorisna površina, ki jo lahko stavbe zasedejo na parceli (v procentih),
- določijo se usmeritve za zunanjo ureditev,
- vsakega investitorja se obveže, da v okviru svoje parcele zagotovi parkirišča za zaposlene in za obiskovalce,
- določijo se dejavnosti, ki so primerne in sprejemljive za to območje.

## 6. člen

### Usmeritve za gradnjo objektov in zunanjo ureditev

Načrtovana servisno-obrtna cona v vizualnem smislu predstavlja novo pojavno obliko v prostoru, ki bo izpostavljena pogledom iz okolice, zato mora biti kvalitetno oblikovana in jasno razpoznavna kot urejena celota.

Vodilna geometrija na obravnavani lokaciji izhaja iz relativno položnega, valovitega ter vrtačastega terena, zaradi česar bodo potrebne izravnave terena. Objekti in poti v območju urejanja so tako lahko orientirani pravokotno na regionalno cesto R1-214/1157 ali pa vzporedno z njo.

Organizacija celotnega območja naj bo podrejena funkcionalnim zahtevam dejavnosti, ki jih je možno umeščati v to območje in zagotavljanju ustreznih manipulativnih površin.

Objekti naj bodo zasnovani enotno z namenom, da se zagotovi urejen videz celotnega območja. Fasade objektov proti cesti naj bodo oblikovane enotno z rastrom.

Pri umeščanju konkretnih dejavnosti v območje urejanja je potrebno zagotoviti, da bodo ravni hrupa in kakršnakoli druga onesnaženja zmanjšana do najmanjše možne mere.

Zasaditev vegetacije naj sooblikuje novo namembnost prostora ter služi kot vizualna in protihrupna bariera v smeri naselja, na zahodnem delu pa kot prehod v odprte kmetijske površine.

## 7. člen

### Gradbeni in oblikovalski pogoji

**Gradbena linija** definira odmik objektov od prometnih površin ali parcelnih meja oziroma črto ob kateri mora biti postavljena ena fasada ali del fasade objekta.

**Površina z razvoj objekta** predstavlja zemljišče na katerem je možno graditi objekt ali ločene objekte pod pogoji, ki jih določa ta zazidalni načrt. V posameznih primerih predvideno stavbišče predstavlja površino za razvoj objekta.

**Manipulativna površina (MP)** je prostor med objektom in cesto. Na MP je možno urediti parkirne površine, prostor za odpadke, zelene površine in postavitičasne objekte.

### UE 1, UE 2 UE 3, UE 4 in (UE5):

- **Lokacija objektov:** objekti so definirani z gradbeno linijo in površino namenjeno za razvoj objekta(ov). Na površini za razvoj objekta je možno razvijati objekt različnih oblik ali graditi več objektov, v kolikor to zahteva posamezni tehnološki proces, vendar le do 70% pozidanosti parcele. V posameznih primerih je lahko površina za razvoj objekta enaka predvidenemu stavbišču. Meja površine za razvoj objekta je od parcelne meje odmaknjena minimalno 5 m (ta odmik od parcelne meje ne velja, v kolikor so objekti grajeni v nizu - kot en objekt, ki se razteza čez več parcel). V UE 2, UE 3 in UE 4 se gradbene parcele lahko združujejo in s tem tudi posledično površine za razvoj objekta. V primeru potrebe po večji parceli se lahko združita tudi UE 3 in UE 4, pri čemer severnega kraka notranje ceste ni potrebno izvesti. V UE 1 je večji del površin namenjen za ureditev parkirišč za potrebe tovornih vozil.

- **Pozidanost zemljišča:** pozidanost gradbene parcele s stavbami je lahko max. 70%. Sem niso vštete morebitne parkirne površine pod zemljo, ki lahko zasedejo tudi večji del parcele, vendar morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjene najmanj 5 m. V tlorisno površino stavb se ne štejejo pomožni objekti.
- **Nivo terena:** v UE ne sme biti nižji od javnih cest, na katere meji.
- **Višinska kota pritličja:** ne sme biti nižja od javnih cest, na katere meji zemljišče s stavbo.
- **Etažnost:** višina stavb od kote pritličja do vrha parapetnega zidu ne sme presegati 10,5 m, kletne etaže, ki jih je lahko več, morajo biti v celoti vkopane. Predpisana najvišja dovoljena višina ne velja za delovne stroje kot so na primer žerjavi, silosi ipd.; ti so lahko tudi višji.
- **Strehe:** morajo biti ravne, ločne ali nizke dvokapnice skrite za parapetnim zidom.
- **Fasade:** naj bodo enostavne, moderne in obložene z lahko, nesvetlečo fasadno oblogo, ki je lahko kombinirana s fasadno opeko. Dovoljena je členitev fasad z odstopanjem od gradbene linije  $\pm 5$  m, vendar največ do polovice dolžine fasade objeta.
- **Odprte in manipulativne površine (MP):** se uredijo skladno z delovnim procesom posamezne dejavnosti. Pri tem je treba težiti k dobri organizaciji aktivnosti zunaj objektov, s čimer se lahko zagotavlja urejen videz parcel. Vse, kar je možno opraviti znotraj zaprtih prostorov, naj se odvija v njih. Proti javnim cestam naj bodo orientirane bolj javno usmerjene dejavnosti, interne pa v notranjost območja.
- **Pomožni objekti in naprave:** dovoljeno jih je postavljati v okviru gradbenih parcel glavnih objektov znotraj posameznih UE tako, da so smiselno ukomponirani v celotno stavbno kompozicijo; njihova funkcija, lega, arhitekturna zasnova in materiali morajo biti usklajeni z osnovnim – glavnim objektom. Kot pomožni objekti se štejejo nadstrešnice za kolesa ter motorna kolesa, pokriti parkirni prostori za osebne avtomobile, nadstrešnice za potrebe odprtih skladišč do tlorisne površine največ 70 m<sup>2</sup>, v katerih pa ni dovoljeno skladiščiti nevarne in eksplozivne snovi, žične ali montažne ograje do višine 2 m, zasteklitve vhodov, manjše zasteklitve razstavnih prostorov in podobno. Pomožni objekti se gradijo na površini za razvoj objektov.
- **Začasni objekti:** dovoljena je tudi postavitve začasnih objektov kot so na primer šotori ipd.; v posebnem delu projekta se natančneje določi njihova funkcija, lega, arhitekturna zasnova, materiali in časovno obdobje, v katerem bo objekt stal.
- **Ograje:** za ograditev posameznih objektov in gradbenih parcel je dovoljena postavitve ograj. Ograje naj bodo enotne iz montažnih elementov ali kot žična ograja do višine največ 2 m.
- **Prometna ureditev:** dostopne poti za motorna vozila k objektom morajo biti urejene z javne ceste. V okviru posamezne gradbene parcele mora biti glede na konkretno dejavnost zagotovljeno zadostno število parkirnih mest. Le-ta se lahko zagotovijo tudi v podzemnih parkiriščih; pri določanju števila parkirnih mest je potrebno upoštevati veljavne predpise glede zagotavljanja števila parkirišč za posamezno dejavnost.

#### **UE 6 in UE7:**

**UE 6** zajema javno cestno omrežje. Podrobnejši pogoji so podani v členih 7-13 tega odloka. V **UE 7** je predvidena ureditev lokacija za plinsko postajo v kolikor se bodo investitorji odločili za skupen sistem ogrevanja za plin ali postavitve drugih infrastrukturnih objektov npr. trafo-postaje. Podrobnejši pogoji so podani v členih 7-13 tega odloka.

#### **UE Z:**

Območje predstavlja zeleni tampon v smeri naselja. V območju naj se poleg avtohtonih listavcev zasadijo predvsem iglavci in druge avtohtone drevesne vrste, ki z zeleno krošnjo skozi vse leto omogočajo neprekinjeno delovanje zelenega tampona. Gradnja objektov v UE ni dovoljena. V primeru potreb po dodatnih protihrupnih ukrepih se v ureditveni enoti oblikuje umeten relief (protihrupni nasip), za kar se uporabi izkopni material in humus pri gradnji objektov in infrastrukture v coni.

## **IV. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA**

## **Cestno omrežje**

### **Regionalna cesta:**

Območje urejanja se na obstoječe cestno omrežje, to je na regionalno cesto RI-214/1157 Stari log - Dvor priključuje preko novega križišča. Regionalno cesto, ki bo tangirana z gradnjo servisno obrtne cone, bo potrebno na odseku od km 13,285 do km 13,520 (levo) rekonstruirati. Za potrebe rekonstrukcije regionalne ceste je pred izdelavo projekta PGD za naveden odsek potrebno izdelati prometno študijo in je predhodno predložiti v pregled in potrditev na Direkcijo RS za ceste.

V območju ureditve cestnega priključka v sklopu ZN je v nadaljnji projektni obdelavi potrebno izdelati študijo variant prometne ureditve priključevanja iz regionalne ceste R1-214/1157. Na cestnem priključku mora biti zagotovljena ustrezna preglednost z upoštevanjem omejitve hitrosti ter vzdolžnega sklona vozišča regionalne ceste.

Meteorne in druge odpadne vode s parcel, zunanjih ureditev in objektov ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa.

Na območju je potrebno zagotoviti vodenje vozil tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto, skladno s 24. členom Zakona o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS št. 30/98). V PGD projektih je potrebno prikazati potek prometnih tokov in manipulativnih površin na funkcionalnem zemljišču.

Cestni priključek je dimenzioniran s priključnimi radiji za merodajno vozilo, za dvosmerni promet ter z podolžnim nagibom nivelete do 3,0% v minimalni dolžini merodajnega vozila.

Priključek za novo zazidalno cono je predviden v T obliki z zavijalnim radijem 16 m, ki omogoča nemoteno zavijanje največjim vozilom. Vozni pasovi so predvideni z upoštevanjem dimenzioniranja celotnega poteka trase regionalne ceste na tangiranem odseku in znašajo

2 x 3,00 m z robnim pasom 2 x 0,30 m. Ob levi strani v smeri proti naselju Jama je predviden enostranski hodnik za pešce širine 1,60 m in bankina 0,50 m, ob desni strani pa bankina širine 1,00 m. Zaradi nemotenega vključevanja v promet je predviden levi zavijalni pas v dolžini 50 m in desni odmikalni pas v dolžini 45 m. Širina zavijalnih pasov je 3,0 m. Oblikovanje križišča je dimenzioniran tako, da omogoča preoblikovanje križišča tudi v štirirako, v kolikor bo prišlo do širitve cone proti jugu. Odvodnjavanje je predvideno z meteorno kanalizacijo celotnega kompleksa in je razvidno iz grafičnih prilog.

Za dimenzioniranje spodnjega in gornjega ustroja je potrebno izvesti geomehanske raziskave ter pridobiti elaborat o dimenzioniranju.

### **Notranje ceste:**

Ceste znotraj območja so načrtovane kot dvosmerne in naj se izvedejo v asfaltu ter naj se niveletno prilagodijo zahtevam manipulacije. Računska hitrost notranjih cest je 50 km/h. Cestišče vseh cest se dimenzionira na predvideno maksimalno obremenitev. Ceste v območju urejanja naj imajo istočasno funkcijo požarnih poti.

Projektirani normalni prečni profil notranjih cest znaša 8,60 m in sicer 2 vozna pasova po 3,00 m, enostranski hodnik za pešce širine 1,60 m in obojestranski bankini po 0,50 m.

Parkirišča se dimenzionirajo glede na dejavnost na gradbeni parceli posameznega investitorja po veljavnih predpisih.

Pri projektiranju cestnega omrežja je potrebno upoštevati:

- Zakon o javnih cestah (Uradni list RS, št. 29/97),
- Zakon o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS, št. 30/98),
- Uredbo o kategorizaciji državnih cest (Uradni list RS, št. 33/98),
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00),
- Tehnične normative za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (FAGG, PTI 1991),
- Pravilnik o temeljnih pogojih, ki jih morajo izpolnjevati ceste in njihovi elementi zunaj naselja s stališča prometne varnosti (UL SFRJ, št. 35/81, 45/81),
- Pravilnik o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS št. 14/99),

- JUS-e za cestogradnjo,
- JUS-e za materiale uporabljene v cestogradnji.

## 9. člen

### **Vodovod**

Za oskrbo območja s pitno in protipožarno vodo se zgradi sekundarno vodovodno omrežje primernih dimenzij. Za zagotovitev potrebnih tlačnih razmer in zadostne količine vode je potrebno izvesti dograditev vodohrana Dvor za nadaljnjih 100 m<sup>3</sup> ter izvesti rekonstrukcijo sedanjega vodovoda od jedra naselja Dvor do naselja Jama oziroma predvidene cone, kar bo predmet posebnega projekta. Klub povečavi kapacitete vodohrana bo hidrostatični tlak predvidoma znašal le 2,2 bara, zato se mora za zagotovitev zadostnega tlaka na hidrantnem omrežju uporabiti črpalke v primeru požara.

Pri dimenzioniranju cevovoda se naj predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode,  $Q_p=12$  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. Za kompleks se upošteva en požar istočasno. Pri projektiranju se upošteva Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno mrežo (Uradni list RS, št. 30/91) in požarno vodo 12 l/s.

Pri projektiranju in gradnji vodovoda se upošteva:

- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno mrežo (Uradni list RS, št. 30/91),
- Odlok o oskrbi s pitno vodo v Občini Žužemberk (Uradni list RS, št. 43/2001) in
- Pravilnik o javnem vodovodu v Občini Žužemberk (Uradni list RS, št. 71/2001).

## 10. člen

### **Kanalizacija**

Kanalizacija se izvede v ločenem sistemu. Za odvod fekalnih vod z območja urejanja je potrebno zgraditi kanalizacijsko omrežje naselja Jama in priključni kanal s čistilno napravo naselja Dvor.

Do izgradnje čistilne naprave Dvor in kanalizacijskega omrežja se v posamezni ureditveni enoti lahko izvedejo tipske male čistilne naprave ustreznih kapacitet oziroma skupna čistilna naprava do maksimalne kapacitete 50 EE. Iztok iz čistilnih naprav(e) se izvede v meteorno kanalizacijo.

Za odvajanje meteorne vode iz zahodnega dela območja naj se predvidi izpust meteorne vode v reko Krko preko korita bližnjega potoka z upoštevanjem širitve cone in voda s cestišča, na vzhodnem delu pa se naj meteorna voda priključi na obstoječo meteorno kanalizacijo. Odvod padavinskih vod s parkirišč in utrjenih površin v okviru posameznih lokacij se izvede preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olja in usedalnikov blata in peska direktno v meteorno kanalizacijo ali ponikalnico. Zaradi zmanjšanja količin odvodnih voda v kanal se priporoča izvedba parkirnih površin z betonskimi tlakovci, ki nimajo zalitih fug.

Pri projektiranju in gradnji kanalizacije se upošteva:

- Pravilnik o javni kanalizaciji v občini Žužemberk (Uradni list RS, št. 43/2001),
- Odlok o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda v občini Žužemberk (Uradni list RS, št. 43/2001),
- Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja (Uradni list RS, št. 35/96),
- Odlok o oskrbi s pitno vodo v Občini Žužemberk (Uradni list RS, št. 43/2001) in
- Pravilnik o javnem vodovodu v Občini Žužemberk (Uradni list RS, št. 71/2001).

## 11. člen

### **Energetsko omrežje:**

**Visoko napetostni razvod in trafo postaja:** Za zagotovitev oskrbe z električno energijo se v območju urejanja zgradi nova trafo postaja s priključnim 20 KV kablovodom iz 20 kV daljnovoda Zagradec - Dvor - Soteska. Nova TP se dimenzionira na podlagi podatkov o predvidenih dejavnostih. Nanjo se priključi tudi obstoječa cestna baza. Obstoječi nizkonapetostni razvod, ki poteka preko območja urejanja, se odstrani.

Lokacija TP in priključni kablovod sta prikazana v grafičnem delu zazidalnega načrta, na listu št. 9 Zbirna situacija komunalnih vodov in naprav – novo stanje.

Predvidi naj se kabelsko kanalizacijo, ki naj poteka v bankini internih cest od trafo postaje do posameznih odjemnih mest. Za vsak objekt posebej se predvidijo odvzemna mesta in samostojno merilno mesto.

### **Nizkonapetostni razvod:**

Električne vode znotraj območja urejanja se izvede v kabelski kanalizaciji. Kabelsko kanalizacijo vodimo v bankini internih cest in sicer od priključevanja na TP in do posameznih odjemnih mest. Odjemna mesta in samostojno merilno mesto se predvidi za vsak objekt posebej, v prostostoječi omari na stalno dostopnem mestu. Predvidena kabelska kanalizacija se ob cesti izvede iz PVC cevi 4x160.

### **Javna razsvetljava:**

Ob vseh notranjih cestah se naj ob zunanjem robu cestišča predvidi klasična javna razsvetljava. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Kable, PP 41 A 5x10 + 2,5 mm<sup>2</sup>, vodimo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so tipizirane, višina kandelabrov znotraj kompleksa je 7.00 m.

### **Ničenje in ozemljitev:**

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

## 12. člen

### **Ogrevanje**

Za zagotovitev ogrevanja je dovoljena izvedba kotlovnice na plinsko ali oljno gorivo v okviru lokacije posameznega objekta. Možna je tudi izvedba skupne kotlovnice za več objektov hkrati na plin ali olje.

Kot varianta ogrevanja objektov v območju urejanja se predvidi plinovodno omrežje s priključitvijo na skupno plinsko postajo za utekočinjeni zemeljski plin. Plinovod 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. Trasa glavnega razvoda je razvidna iz grafičnega dela, list št.9 Zbirna situacija komunalnih vodov in naprav – novo stanje.

Lokacija plinske postaje je predvidena na zahodni strani kompleksa v UE 7. Sestavljena je iz izparilno-regulacijske postaje z dostopnim platojem ter zatravljenega dela (platoja), na katerem so postavljene plinske cisterne.

Objekt 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 upravljalca komunalnih vodov.

## 13. člen

### **TK omrežje in zveze**

TK omrežje znotraj območja se izvede v kabelski kanalizaciji, ki se vodi v hodniku za pešce z izgradnjo odcepov do posameznih objektov. Mesto navezave na obstoječe TK omrežje je v kabelski spojki KO 13 v naselju Jama pri Dvoru.

Za predvidene gradnje je potrebno pri Telekomu Slovenije d.d., Sektor za razvoj omrežja, omrežnih storitev in investicije, naročiti tehnično rešitev za zaščito in prestavitev obstoječih TK naprav saj bo z izgradnjo servisno obrtne cone Jama tangirana zračna telefonska linija do objekta cestne baze CGP Novo mesto ter medkrajevni kabel K-167 Novo mesto – Kočevje.

Zračno telefonsko omrežje se na celotnem odseku do cestne baze CGP Novo mesto do mesta priključitve v kabelski spojki 13 v naselju Jama pri Dvoru ukine oziroma prestavi v novo kabelsko kanalizacijo, ki poteka ob regionalni cesti. Ravno tako se na tangiranem odseku v isti koridor in TK kanalizacijo ob gradnji objektov in rekonstrukciji ceste prestavi obstoječi medkrajevni kabel K-167 Novo mesto – Kočevje.

V primeru kasnejše izvedbe omrežja KATV, mora le to biti predvideno ločeno (v ločeni kabelski kanalizaciji) od TK omrežja in ne sme uporabljati istih jaškov.

#### 14. člen

##### **Odstranjevanje odpadkov**

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja na vsaki posamezni parceli in redno odvažajo na komunalno deponijo Leskovec. 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.

Odpadna olja kot nevarni odpadki s kvalif.št. 13 se morajo skladiščiti v posebnih posodah. Posebej je potrebno deponirati tudi prazno embalažo olj. O končni dispoziciji odpadka mora povzročitelj odpadka voditi posebno evidenco. Odjemno mesto za posode z odpadki mora biti dostopno s specialnim vozilom za odvoz odpadkov.

#### **V. OSTALI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR**

#### 15. člen

##### **Splošno**

Program, ki se na območju obravnave uvaja, predvideva določene obremenitve okolja, zato je potrebno v primerih, ki jih določa Uredba o vrstah posegov v okolje, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 66/96 in 12/00), pripraviti poročilo o vplivih na okolje in v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja izvesti tudi postopek presoje vplivov na okolje.

#### 16. člen

##### **Varstvo pred hrupom**

Na območju servisno-obrtne cone Jama so dovoljene ravni hrupa, ki so določene za IV. stopnjo varstva pred hrupom po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95 in 66/96).

Dejavnosti v območju urejanja morajo biti razmeščene tako, da na meji območja urejanja, v smeri naselja Jama, ravni hrupa ne bodo presegle mejnih dnevnih (60db) in nočnih ravni hrupa (50db), ki veljajo za III. območje - mešano območje, skladno z zgoraj navedeno Uredbo in Odlokom o maksimalno dovoljenih ravneh hrupa za posamezna območja naravnega in bivalnega okolja ter za bivalne prostore (Uradni list SRS, št. 29/80 in sicer v delu, ki se nanaša na bivalne prostore).

Izvedba gostejše visokorasle zasaditve v ureditveni enoti UE Z bo dodatno prispevala k zmanjšanju ravni hrupa v smeri naselja.

#### 17. člen

##### **Varstvo zraka**



Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih 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). Lokalna skupnost (občina) mora pred začetkom obratovanja cone ugotoviti ničelno stanje onesnaženosti zraka.

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

#### 18. člen

##### **Varstvo voda**

Odvajanje odpadnih voda iz servisno-obrtne cone mora biti urejeno v skladu s pogoji, določenimi v Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 35/96). 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.

#### 19. člen

**Varstvo plodne zemlje:** Investitor mora plodno zemljo pred izkopom deponirati v delovnih pasovih v nasipu višine največ 2m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (park, zelenice, ipd.). Odvečni izkopni material se lahko uporabi za oblikovanje reliefa v ureditveni enoti Z kot protihrupni ukrep, ki se ga ustrezno humuzira in zazeleni.

#### 20. člen

##### **Varstvo vegetacije**

Z ustreznimi sanacijskimi ukrepi glede onesnaževanja okolja se zagotavlja varstvo vegetacije v okolici cone. V predelih, kjer to predvideva zazidalni načrt, se izvede zazelenitev javnih zelenic.

#### 21. člen

##### **Varovanje naravnih vrednot in kulturne dediščine**

Na območju niso evidentirane naravne vrednote.

Na območju ni evidentiranih enot kulturne dediščine, ker pa gre za večji nepozidan kompleks bo v skladu z načeli Konvencije o varstvu arheološke dediščine (Malta 1992, Uradni list RS-Mednarodne pogodbe št.7/99) potrebno zagotoviti predhodne arheološke raziskave - ekstenzivni pregled terena.

#### 22. člen

##### **Varovanje krajinskih značilnosti**

Obravnavano območje zajema travniški predel zahodno od naselja Jama.

V splošnem je okolje v katerega se umešča cona še dokaj naravno. Krajina ni degradirana niti v vizualnem pogledu, niti v smislu onesnaženja. To značilnost je vsekakor nujno potrebno ohranjati in za potencialne onesnaževalce okolja, ki bodo locirani v novi coni, predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje okolju škodljivih vplivov.

#### 23. člen

##### **Varstvo pred požarom**

Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Notranji (krožni) cestni sistem 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 SIST DIN 14090, maj 1996), zazankano hidrantno omrežje pa mora zagotavljati zadostno oskrbo vode za gašenje v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št.30/91). Hidrostatični tlak vode v omrežju se predvideva le 2,2 bara, zato je v primeru požara na hidrante potrebno namestiti črpalke.

#### 24. člen

#### **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

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.

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

#### 25. člen

#### **Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem**

Za zagotavljanje 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).

### **VI. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA**

#### 26. člen

Faznost izgradnje objektov znotraj ureditvenih enot je odvisna od zainteresiranosti posameznih investitorjev za gradnjo in pogojena s sočasno, kompleksno ali fazno izvedbo infrastrukturne opreme v posameznih ureditvenih enotah ter določena z zahtevo, da je posamezna faza izvedljiva samo, če funkcionira kot celota.

Za zazidavo v naslednjih fazah morajo biti izpolnjeni pogoji glede komunalne opreme, ki jo določa zazidalni načrt.

1.faza: gradnja infrastrukture potrebne za funkcioniranje območja

2. faza: gradnja objektov

Faznost izvajanja posegov je lahko glede na potek celotne investicije tudi drugačna. Gradnja objektov in priključnih infrastrukturnih vodov za objekte na primarno oziroma sekundarno infrastrukturo v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja sočasno ali pred gradnjo primarne infrastrukture, vendar njihovo obratovanje pred dograditvijo in priključitvijo na primarno infrastrukturo ni možno.

Do izgradnje celotnega kanalizacijskega omrežja in priključitve na čistilno napravo se lahko izvedejo tipske male čistilne naprave ustreznih kapacitet v posamezni ureditveni enoti.

### **VII. ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ**

#### 27. člen

Zemljišča, ki ne bodo zazidana v prvi fazi, se lahko uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

## **VIII. PREDPISANA VSEBINA POSEBNEGA DELA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA GRADNJO OBJEKTOV**

### 28. člen

Glede na to, da so pogoji izgradnje javnega primarnega infrastrukturnega omrežja v tem zazidalnem načrtu določeni zelo podrobno, pogoji za sekundarno infrastrukturno omrežje, gradnjo objektov na zasebnih zemljiščih, njihovo priključevanje na infrastrukturna omrežja in naprave ter zunanjo ureditev okrog objektov pa samo okvirno, je potrebno pri slednjemu za posamezne investitorje pripraviti podroben izvleček iz zazidalnega načrta, ki je sestavni del posebnega dela projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Izvleček/izris iz zazidalnega načrta mora pri obravnavi gradnje na konkretni gradbeni parceli znotraj posamezne ureditvene enote izhajati iz izhodišč in določil tega zazidalnega načrta. Priporočljivo je, da se v primeru zahtev po manjših parcelah posamezni izvlečki pripravljajo kot skupinski izvlečki, to je da se več posameznih lokacijskih zahtevkov obravnava v skupnem prostorskem sklopu zaradi lažje izvedbe morebitnega sekundarnega infrastrukturnega omrežja in bolj organiziranega pristopa k izgradnji in urejanju cone.

V vsakem izvlečku se natančno določi:

1. na zazidalni situaciji:

- namembnost objektov in odprtih prostorov,
- oblika in razporeditev predvidenih objektov ali naprav ter odprtih prostorov,
- velikost objektov in površin odprtih prostorov,
- ureditev zunanjih površin z dostopi in dovozi,
- višine in oblika vertikalnih gabaritov predvidenih objektov ali naprav (prerezi skozi tipične dele objektov M 1:500),
- prikaz glavnih dostopov in dovozov,
- funkcionalne površine, ki pripadajo objektom (s podatki o njihovi velikosti);

2. v tekstualni obliki:

- opis zasnove objektov in ureditve zunanjih površin (vključno s podatki o bruto površinah posameznih objektov),
- organizacija programa po etažah predvidenih objektov (s površinami posameznih dejavnosti),
- opis rešitve infrastrukturnega omrežja in naprav (s podatki o obremenitvah posameznih javnih infrastrukturnih objektov in naprav),
- rešitve glede varnosti objektov ali naprav v primeru naravnih in drugih nesreč.

3. na situaciji infrastrukturnih omrežij in naprav se opišejo interna infrastrukturna omrežja in naprave, njihovi priključki na javna infrastrukturna omrežja in naprave ter priključki objektov na interno omrežje za:

- prometno ureditev (motorni, mirujoči, urgentni in peš promet),
- elektro omrežje in naprave,
- vodovodno omrežje in naprave,
- kanalizacijsko omrežje in naprave,
- plinsko omrežje in naprave,
- telekomunikacijsko omrežje in naprave,
- drugo.

## **IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA**

### 29. člen

Sočasno z gradnjo objektov, predvidenih znotraj posameznih ureditvenih enot, se morajo

izvesti vsi manjkajoči primarni komunalni vodi. Obratovanje objektov pred dogradnjo komunalne opreme območja ni dovoljeno. Pred začetkom obratovanja objektov mora biti izvedena tudi rekonstrukcija regionalne ceste na tangiranem odseku in izvedeno ustrezno priključevanje na regionalno cesto.

Pri projektiranju in gradnji v območju ZN je potrebno upoštevati tudi naslednje pogoje Direkcije RS za ceste:

- Rekonstrukcijo regionalne ceste izvaja samo za ta dela usposobljeno, registrirano in pooblaščen podjetje.
- Investitor je materialno in kazensko odgovoren za vso škodo, ki bi nastala na cesti ali bila povzročena uporabnikom ceste vsled tehnologije izvajanja gradbenih del.
- Cestni priključek, ki vodi na parcele, so lastniki le-teh dolžni pustiti v uporabo tudi drugim strankam, če za to obstojajo ustrezni pogoji.
- Priključek mora biti ves čas obstoja v redu vzdrževan tako, da ne predstavlja nevarnosti za cesto ter promet na njej.
- V primeru oviranja prometa na cesti vsled tehnologije izvajanja del si mora investitor v smislu 65. člena Zakona o javnih cestah pridobiti odločbo za polovično ali delno zaporo ceste od Direkcije RS za ceste, na osnovi vloge in elaborata začasne prometne ureditve za čas izvajanja del.
- Glede na to, da se gradnja predvidi z izvedbo gradbenih del pod prometom mora biti gradbena jama pravilno razprta, vozišče pa zavarovano proti vdiranju. Po zaključnih delih pa mora investitor gradbišče vzpostaviti v prvotno stanje.
- Promet na cesti je dolžan izvajalec del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestno - prometno signalizacijo v smislu določil Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS št. 46/2000) in Zakona o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS št. 30/98). Prometno signalizacijo postavi usposobljeno, registrirano in pooblaščen podjetje na stroške investitorja. Izvajalec del je dolžan vršiti stalno kontrolo nad postavljeno prometno signalizacijo in le - to odstraniti takoj po zaključku del, zaradi katerih je bila postavljena.
- Ves odkopani material je potrebno sproti odvažati na deponijo. Nikakor ni dovoljeno ponovno vgrajevanje odkopanega materiala.
- Za vso eventualno povzročeno škodo na napravah ali instalacijah vgrajenih v cestni svet, ki bi nastala zaradi prometa ali izvajanja vzdrževalnih del na cesti, investitor ni upravičen uveljaviti odškodnine.
- Investitor je dolžan takoj, oziroma najkasneje v roku 60 dni od dneva prejema obvestila Direkcije RS za ceste odstraniti vgrajene naprave iz varovalnega pasu ceste oz. cestnega telesa in vzpostaviti prvotno stanje brez odškodnine, če je to potrebno iz cestno - varnostnih interesov, zaradi varnosti prometa na cesti oziroma, če to zahtevajo gradbeni ukrepi pri izvajanju del v zvezi z izboljšanjem stanja ceste.
- Investitor je dolžan vgrajene naprave oziroma instalacije redno vzdrževati in to na lastne stroške.
- V kolikor bo v času gradnje prišlo do onesnaženja ostalega dela prometnih površin, jih je potrebno redno čistiti že med delom posebno pa tudi po končanju del.
- Investitor oz. izvajalec del je odgovoren za tehnično pravilno in točno izvršitev vseh del pri gradnji. Za vse faze del mora izvajalec del dokazati kakovost vgrajenih materialov in izvedbenih del ter ob zaključku del predložiti Direkciji RS za ceste elaborat o kontroli kakovosti, ki ga izdela za to pooblaščen, usposobljeno in registrirano podjetje, na stroške izvajalca del oz. investitorja.
- Izvajalec del je kazensko odgovoren za vso škodo, ki bi nastala na cesti in škodo, ki bi bila povzročena uporabnikom ceste na predmetnem odseku ceste vse do zaključka del. Stroški za eventualno povzročeno škodo vsakokrat bremenijo investitorja oz. izvajalca del.
- Gradbena dela ne smejo ovirati ostalih vozni površin regionalne ceste na območju izgradnje cestnega priključka in objektov v sklopu ZN.
- Če bi zaradi gradnje prišlo do uničenja mejnikov, je le-te investitor dolžan na svoje stroške po pooblaščen organizaciji za geodetske meritve postaviti v prvotno stanje.
- Začetek in zaključek del je potrebno prijaviti Direkciji RS za ceste - Izpostava Novo

- mesto.
- Po končanju del je upravni organ dolžan v smislu 90. člena Zakona o graditvi objektov k tehničnemu pregledu pisмено povabiti tudi predstavnika Direkcije RS za ceste - Izpostava Novo mesto.
  - Vsa gradbena dela se morajo izvajati pod nadzorom upravljavca ceste. Stroški nadzora bremenijo izvajalca del oz. investitorja, za kar je dolžan izvajalec del pred pričetkom dostaviti naročilnico.
  - Investitor oz. upravni organ mora en izvod gradbenega dovoljenja takoj dostaviti Direkciji RS za ceste - Izpostava Novo mesto.

## **X. TOLERANCE**

### 30. člen

Tolerance za horizontalne gabarite objektov so definirane znotraj površine namenjene za razvoj objekta, tolerance višin objektov pa so dovoljene do + 10%.

Tolerance za kote pritličja objektov znašajo  $\pm 50\text{cm}$ , razen v ureditvenih enotah UE 3 in UE 4, ki se lahko tudi združita, kota pritličja pa se mora prilagoditi dostopni cesti.

Manipulativna površina je lahko tudi na površini za razvoj objekta v kolikor celotna površina za razvoj objekta na posamezni gradbeni parceli ne bo v celoti pozidana oziroma pozidana max. 70%.

V UE 1 je možna tudi drugačna ureditev parkirišč kot je prikazano v tem ZN.

Pri trasah cestnega omrežja je dovoljeno manjše prilagajanje trase v prostoru zaradi lastništva, ni pa dovoljeno zmanjševanje predvidenih širin vozišč in hodnikov za pešce.

Pri komunalni infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih tras, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve.

## **XI. KONČNE DOLOČBE**

### 31. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati določba 32. člena odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 73/03) v delu, ki se nanaša na območje, obravnavano s tem zazidalnim načrtom, t.j. ureditveno območje Jama pri Dvoru - območje predvidenega ZN za obrtno-proizvodno cono – 016.

### 32. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega zazidalnega načrta opravlja MOPE, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

### 33. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri Občinski upravi Občine Žužemberk.

### 34. člen

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

Številka: 032-01/2004-258  
Žužemberk, dne 12.02.2004

ŽUPAN  
Občine Žužemberk  
Franc ŠKUFCA I.r.