

1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Za območje, ki je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk, Uradni list RS, št. 55/14, 4/20 – tehnični popravek in 135/22 (v nadaljevanju OPN) opredeljeno kot enota urejanja prostora (EUP) JA08.pin, s podrobno namensko rabo IG – območje gospodarske cone, je bil sprejet Zazidalni načrt servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru, Uradni list RS, št. 21/04 (v nadaljevanju ZN).

V imenu pobudnika (zasebni investitor) KEKO d.o.o., Grajski trg 15, 8360 Žužemberk, je podjetje TOPOS d.o.o., Kočevarjeva 1, 8000 Novo mesto v decembru 2023 na občino Žužemberk podalo pobudo, ki se nanaša na spremembo določil za umeščanje in gradnjo poslovno-proizvodnih objektov ter spremljajočih ureditev na območju veljavnega ZN. Razlog za izdelavo je nadgradnja obstoječih programov oz. dejavnosti, ki so posledica razvoja tehnologije, boljše funkcionalnosti posameznih mikrolokacij območja. Ker oblikovni pogoji ter pogoji za umeščanje odstopajo od določil veljavnega ZN je potrebno pristopiti k spremembam in dopolnitvam zazidalnega načrta servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (v nadaljevanju SDZN).

Namen priprave SDZN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za pozidavo in zunanje ureditve kot podlaga za pridobitev upravnih dovoljenj za gradnjo.

2 POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKEGA AKTA

Na podlagi 129. člena **Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21)** se SDZN vodijo po postopku, ki je določen za pripravo in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Postopek SDZN obsega izdelavo izhodišč za pripravo SDZN ter gradiv posameznih faz SDZN: osnutek, dopolnjen osnutek (dopolnjen osnutek bo javno razgrnjen, v sklopu česar bo izvedena tudi javna obravnava), predlog, usklajen predlog in sprejet dokument skladno s prostorsko zakonodajo ter na podlagi Sklepa o začetku priprave.

Februarja 2024 je bilo pridobljeno **mnenje ZRSVN**, št. 3563-0046/2024-2, dne 20. 2. 2024, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba izvesti**.

Na podlagi 119. člena ZUreP-3 je bil sprejet **Sklep o začetku priprave Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru**, Uradni list RS, št. 21/24, dne 12. 3. 2024, št. 3503-2/2021.

Ministrstvo za naravne vire in prostor je prostorskemu aktu dodelilo **identifikacijsko številko: 4069**.

Na osnutek (marec 2024) so bila pridobljena prva mnenja. Ob upoštevanju prvih mnenj je pripravljen **dopolnjen osnutek** (avgust 2024), ki se javno razgrne za 30 dni; in sicer od 12. 9. 2024 do 11. 10. 2024, z javno obravnavo 18. 9. 2024.

V času javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb in/ali predlogov.

3 OBRAZLOŽITEV NAČRTOVANIH UREDITEV

3.1 Območje urejanja

Območje urejanja (SDZN), v velikosti okoli 3,4 ha zajema naslednja zemljišča s parc. št.: 811/18, 821/15 (delno), 811/15, 807/7, 811/20, 811/7, 811/14, 811/22, 821/3, 807/8 (delno), 811/10, 811/16, 821/10, 811/9, 821/14, 811/2, 811/19 in 811/17, vse k.o. Stavča vas.

Meja območja SDZN je povzeta po meji EUP JA08.pin.

3.2 Zasnova območja (obstoječe in predvidene ureditve)

Na območju SDZN se nahajata cestna baza in montažni šotor, v izvajanju pa je poslovno-skladiščni objekt Keko. Na podlagi veljavnega ZN se je že izvedla izravnava terena ter interno prometno omrežje z notranjo infrastrukturo, transformatorska postaja in črpališče. Trenutno se izvaja rekonstrukcija regionalne ceste s priključkom v cono in infrastrukturo v regionalni cesti. Izdelana je tudi že projektna dokumentacija za objekt na severu območja. Ostali del območja še ni realiziran.

Območje je razdeljeno na štiri ureditvene enote (v nadaljevanju tudi: UE) z naslednjimi namembnostmi:

- **UE 1 Območje dejavnosti gospodarske cone:** ta ureditvena enota obsega pretežni del območja in zajema gradbene parcele ob notranji dostopni cesti. Znotraj gradbenih parcel so opredeljene površine za gradnjo stavb z ustreznimi odmiki od sosednjih parcel. Območje gospodarske cone se zasadi z visokoraslo vegetacijo kot bariera proti stanovanjski pozidavi, kmetijskim površinam in regionalni cesti.
- **UE 2 Območje prometne in ostale infrastrukture:** površine v tej ureditveni enoti obsegajo notranje prometnice, vključno z vso infrastrukturo. Notranje cestno omrežje je že izvedeno in omogoča dostop do posameznih gradbenih parcel.
- **UE 3 Območje zelenih površin:** površine v tej ureditveni enoti se ohranjajo v primarni rabi (kmetijske / travniške površine).

Namembnost

Ohranja se obstoječa namembnost, ki je skladna z opredeljeno namembnostjo območja – PNRP: gospodarska cona (IG). Dopustne so osnovne dejavnosti (sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti). Spremljajoča dejavnost se lahko izvaja v sklopu glavnega objekta ali v samostojnem, spremljajočem objektu poleg glavnega objekta na posamezni GP.

V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti na območju urejanja dopustne naslednje dejavnosti:

- C) Predelovalne dejavnosti (razen 19 Proizvodnja koksa in naftnih derivatov, 20 Proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov in 21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov, 22.1 Proizvodnja izdelkov iz gume, 23.5 Proizvodnja cementa, apna, mavca in vse ostale dejavnosti, ki so poseg v okolje, za katerega je potrebno izvesti presojo

- vplivov na okolje)
- F) Gradbeništvo
 - G) Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil
 - H) Promet in skladiščenje (razen 50 Vodni promet in 51 Zračni promet)
 - I) Gostinstvo
 - J) Informacijske in komunikacijske dejavnosti
 - K) Finančne in zavarovalniške dejavnosti
 - L) Poslovanje z nepremičninami
 - M) Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti
 - N) Druge raznovrstne poslovne dejavnosti
 - O) Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti
 - P) Izobraževanje
 - S) Druge dejavnosti (le 95 popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo, 96.09 Druge storitvene dejavnosti).

Oblikovanje območja

Gospodarska cona se priključuje na regionalno cesto R1-214/1157 Stari Log–Dvor preko novega križišča, ki je v izvajanju. Večji del območja urejanja se nameni razvoju gospodarske cone, na zahodni strani se ohranja zeleni pas kot zelena bariera v odnosu do stanovanjske pozidave, južni del pa zajema pas regionalne ceste. Ureditve v okviru posameznih gradbenih parcel se izvedejo na višinsko poenotenem platoju, ki je ločen z notranjo dostopno cesto. Dostopi do vseh gradbenih parcel so omogočeni iz osrednje prometne komunikacije.

Objekti bodo zasnovani na način, da se zagotovi urejen videz celotnega območja. Stavba se načrtuje znotraj površine za gradnjo stavb kot večja ali manjša prostostoječa enota oziroma več manjših enot, ki so lahko poljubno razgibane. Tlorisne dimenzije osnovnih enot bodo praviloma pravokotne, v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti gradbene parcele. Višine stavb so odvisne od tehnoloških procesov, pri čemer ne bodo presegale višine 12 m (proizvodni del) in 15 m (poslovni del). Predvidi se enostavno oblikovanje stavb z uporabo sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Poseben poudarek se nameni oblikovanju fasad, ki so orientirane na regionalno cesto.

Parkirne in manipulativne površine ter zelenice se uredijo odvisno od potreb dejavnosti in razpoložljivega prostora na parceli. Del nepozidanih površin znotraj gradbene parcele se ob zagotovitvi zadostne manipulacije in parkirišč zazeleni (zatravi, zasadi z drevesi, grmovnicami itn.) v kombinaciji s tlakovanimi površinami, oziroma se uredijo tako, da bo omogočeno kakovostno okolje z upoštevanjem širšega koncepta krajinske ureditve območja.

3.3 Vplivi in povezave s soslednjimi območji

Območje urejanja ima ugodno lego, zaradi bližine dveh regionalnih cest Soteska - Dvor in Stari Log -Dvor. Dostop v cono Jama je z regionalne ceste Stari Log -Dvor. S svojo lego na skrajnem robu poselitve naselja Jama pri Dvoru cona predstavlja samostojno funkcionalno in vsebinsko celoto. Južno od cone (na drugi strani regionalne ceste Stari Log – Dvor) se nahaja območje, ki

je z OPN opredeljeno s PNR IG - gospodarska cona in za katerega se izdelava občinski podrobni prostorski načrt.

V vizualnem smislu cona predstavlja novo pojavno obliko v prostoru, ki bo izpostavljena pogledom iz okolice, zato mora biti kvalitetno oblikovana in jasno razpoznavna kot urejena celota. Od stanovanjske pozidave jo ločuje pas zelenih površin (gozd in travniške površine) ter drevesa, ki se zasadijo po celotnem obodu območja.

4 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA IN SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOKUMENTI

Načrtovanje prostorskih ureditev v sklopu priprave SDZN mora biti usklajeno z nadrejenimi prostorskimi akti – s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZureP-3), s Prostorskim redom Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZureP-3), z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 119/21 - ZUreP-3) in Občinskim prostorskim načrtom (Uradni list RS, št. 55/14, 4/20 – tehnični popravek in 135/22).

4.1 Skladnost z ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 119/21 - ZUreP-3)

Pri načrtovanju prostorskih ureditev v sklopu priprave SDZN se upoštevajo pravila urejanja prostora, ki so opredeljena z ZUreP-3. V nadaljevanju je z obrazložitvijo skladnosti povzeta bistvena vsebina glede na predmet sprememb, obseg predvidenih ureditev in namensko rabo:

21. člen (racionalna raba prostora)

Utemeljitev skladnosti:

Racionalna raba prostora se dosega s spremembo posameznih lokacij že poseljenega območja. Dejavnosti načrtovanih objektov upoštevajo namembnost območja po osnovnem ZN, ki je skladna z opredeljeno namembnostjo območja – PNR: gospodarska cona (IG) ter se razmeščajo tako, da so medsebojno združljive in ne motijo druga druge, pri čemer je zagotovljena tudi učinkovita dostopnost. Prav tako se z ureditvami zagotavlja (ohranja) ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter povezanost poselitve in gospodarske infrastrukture. Območje je dostopno z regionalne ceste R1-214/1157 Stari Log – Dvor preko notranje dostopne ceste, ki služi izključno za funkcioniranje cone in ne predstavlja prometnice do ostalih območij.

22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)

Utemeljitev skladnosti:

Varujejo se kakovostne grajene in naravne prvine. Prilagaja se obstoječi tipologiji in morfologiji območja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim prostora ter smerem gospodarske javne infrastrukture. S spremembami in dopolnitvami se videz območja ohranja, kot je bil določen z osnovnim ZN – predvsem glede videza urejene cone in dostopa.

27. člen (notranji razvoj naselja)Utemeljitev skladnosti:

Načrtovane spremembe in dopolnitve zagotavljajo boljšo izkoriščenost in kakovostnejšo rabo zemljišča. Z rekonstrukcijo glavne ceste in gradnjo novega priključka je zagotovljena učinkovita dostopnost in zadostna povezanost z infrastrukturo. Z ureditvami se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, ob zagotovitvi zadostnih zelenih površin, ter povezanost pozidave in gospodarske infrastrukture. Predmetne spremembe in dopolnitve ne poslabšujejo pogojev za delo in funkcioniranje obstoječega objekta.

30. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)Utemeljitev skladnosti:

V sklopu predvidenih ureditev so kot javne površine načrtovane prometne površine, ki omogočajo dostope do gradbenih parcel.

34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)Utemeljitev skladnosti:

Območje bo potrebno dodatno opremiti z javno infrastrukturo. Trase novih koridorjev bodo tvorili sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje ter bodo potekali tako, da porabijo najmanjšo mogočo površino prostora.

39. člen (merila za načrtovanje gradbenih parcel)Utemeljitev skladnosti:

Na območju je načrtovana manj razčlenjena parcelna struktura, ki jo tvorijo ena večja parcela in več manjših. Gradbene parcele se lahko delijo ali združujejo, pri čemer pa mora biti zagotovljen dostop na vsako gradbeno parcelo z javne površine. Opredeljene gradbene parcele bodo zagotavljale gradnjo objektov, manipulativne in parkirne površine ter zelene površine (10%) ob upoštevanju FZ (80%), ob zagotavljanju požarne varnosti in ustreznih sanitarno-higienskih pogojev (osončenje, prevetritev ipd.). Velikost gradbene parcele za umeščanje stavb je najmanj 1000 m². Kota platoja gradbene parcele se prilagodi koti obstoječe dostopne ceste.

4.2 Skladnost s PRS

Prostorski red Slovenije je državni strateški prostorski akt, ki določa pravila za urejanje prostora. Pravila se uporabljajo za prostorsko načrtovanje poselitve, gospodarske infrastrukture in krajine, za določanje namenske rabe prostora, meril in pogojev za urejanje prostora in lokacijskih pogojev, za pripravo strokovnih podlag za izdelavo prostorskih rešitev ter za pripravo poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

Pri načrtovanju ureditev v sklopu SDZN se upoštevajo pravila za urejanje prostora, ki izhajajo iz PRS. Glede na načrtovane ureditve s SDZN je za pripravo pomembna predvsem vsebina iz naslednjih členov:

23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovane ureditve predmetnih SDZN se prilagajajo naravnim in antropogenim danostim v prostoru (reliefu, morfologiji obstoječe pozidave, obstoječim prometnicam, obstoječi parcelni strukturi itn.). Določitev pogojev za izvedbo SDZN izhaja iz končnega videza prostora kot urejene servisno-obrtnice, z enostavno mrežo zazidave in ozelenitve in sodobnim oblikovanjem objektov.

23. člen (pravila za načrtovanje poselitve za smotrno rabo energije (9))

Utemeljitev skladnosti:

Z izborom lokacije, umestitve in orientacije objektov, upoštevanje ustreznih odmkov je omogočeno dobro osončenje stavb skozi celo leto. Oblikovanje stavb ter notranja organizacija prostorov se načrtujeta tako, da je v največji možni meri zagotovljena dobra osončenost oziroma naravna osvetlitev prostorov. Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda) ter namestitve polnilnih mest za električna vozila in infrastrukture za njihovo eventualno poznejšo namestitve. Območje poslovno-gospodarske cone je z vidika infrastrukturnih ureditev načrtovana kot celota, vložek v izvedbo GJI pa je, ob upoštevanju obstoječe in predvidene infrastrukture v neposredni bližini, tako racionalen. Ogrevanje stavb je možno na ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije.

26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)

Utemeljitev skladnosti:

Z rešitvami SDZN se zagotavlja zgoščevanje izrabljenih zemljišč in razvoj območja poteka po morfološko in funkcionalno zaokroženem območju. Vzpostavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, pri čemer se upošteva dopustna stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo.

28. člen (nezadostno izkoriščena zemljišča)

Utemeljitev skladnosti:

Z umeščanjem novogradenj se upoštevajo splošna merila za notranji razvoj poselitvenega prostora. Z možnostjo razdelitve parcele je omogočena dopolnilna gradnja.

33. člen (načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti)

Utemeljitev skladnosti:

Območje SDZN je namenjeno razvoju proizvodnim in servisno-obrtnim dejavnostim skladno z namensko rabo prostora IG - gospodarska cona. Dopustne so osnovne dejavnosti (sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti).

Spremljajoča dejavnost se lahko izvaja v sklopu glavne stavbe ali v samostojni, spremljajoči stavbi poleg glavne stavbe na posamezni GP. Okolica objektov se ustrezno ureja z zelenicami (najmanj 10 % površine gradbene parcele), ki so spremljevalke ureditev. Na stiku območja proizvodnih dejavnosti z okolico se ohranjajo ustrezni odmiki in zeleni pasovi z zasaditvijo dreves.

39. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

Utemeljitev skladnosti:

Novi infrastrukturni koridorji potekajo v prometnicah znotraj območja in se tako v veliki meri prilagajajo strukturni urejenosti prostora.

42. člen (načrtovanje prometne infrastrukture), načrtovanje cestne infrastrukture v naselju (44. člen) in načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce (45. člen)

Utemeljitev skladnosti:

Predmetno območje je dostopno z regionalne ceste R1-214/1157 Stari Log–Dvor preko novega križišča, ki je v izvajanju. Dostop do posameznih gradbenih parcel omogoča notranje cestno omrežje, ki služi le delovanju cone in ni prehodna cesta izven cone. V območju promet poteka dvosmerno. Ob notranji cesti je izveden hodnik za pešce.

50. člen (načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij)

Utemeljitev skladnosti:

Z umeščanjem novogradenj se upoštevajo pogoji in usmeritve upravljavca ter trasa cestnega sveta za čim bolj smotrno izkoriščen prostor.

87.–94. člen (načrtovanje grajene strukture)

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovanje novogradenj upošteva določila OPN in smiselno upošteva določila veljavnega ZN glede funkcionalne zasnove območja. Pozidava je umeščena na obod območja in sledi smeri predvidenih prometnic. Kot regulacijska linija se vzpostavi površina za umeščanje objektov, ki omejuje prostor za gradnjo objektov ter zagotavlja ustrezne odmike od sosednjih parcel in prometnih površin.

95. in 96. člen (načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov)

Utemeljitev skladnosti:

Površina ob objektih se nameni za manipulativne in parkirne površine, ki se tlakujejo in/ali asfaltirajo. Na delu gradbene parcele se zagotovi zelene površine (na rabi IG vsaj 10 %). Na robnem območju cone je predvidena zasaditev z drevesi. Območje cone se v celoti zasadi z visokoraslim drevjem, v večji meri z iglavci, ki skozi celo leto zagotavljajo zeleni tampon.

4.3 Skladnost z Občinskim prostorskim načrtom Občine Žužemberk

4.3.1. Strateški del

Prostorske ureditve SDZN sledijo strateškim usmeritvam OPN:

6. člen (izhodišča)

(4) *Razvoj gospodarstva v občini Žužemberk temelji na predelovalni industriji, obrti, storitvah, kmetijstvu in gozdarstvu. Občina se gospodarsko tesno povezuje s sosednjimi območji zlasti z občinami v prostoru osrednje Dolenjske, s katerimi jo ob pomanjkanju delovnih mest v proizvodnih in storitvenih dejavnostih povezujejo tokovi dnevne delovne migracije. Zaradi opuščanja tradicionalnega načina obdelave kmetijskih zemljišč ter zmanjšanja proizvodnje v kmetijstvu se izrazito zaraščajo kmetijske površine na območjih zunaj osrednje poselitvene osi ob reki Krki. Občina je močna demografsko in socialno ogrožena. V občini primanjkuje površin za umestitev proizvodnih dejavnosti manjšega in srednjega merila v obliki urejenih gospodarskih con razmeščenih v bližini lokalnih središč.*

(6) *V občini je v naseljih Žužemberk, Dvor, Hinje in Dolnji in Gornji Ajdovec potrebno zagotoviti razvojni prostor za umestitev proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti v gospodarskih conah, ter s tem zagotavljati možnosti za ustvarjanje novih delovnih mest ...*

Utemeljitev skladnosti: Gospodarska cona se nahaja v naselju Jama pri Dvoru (delno že izvedena skladno z veljavnim ZN), v neposredni bližini naselja Dvor in predstavlja razvojni prostor za umestitev proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti, s tem pa zagotavlja možnosti za ustvarjanje novih delovnih mest.

7. člen (cilji in prioritete prostorskega razvoja občine)

(3) *Na podlagi regionalnega razvojnega programa jugovzhodne Slovenije občina opredeljuje naslednje prioritete cilje prostorskega razvoja:*

Gospodarstvo

razvoj podjetniške infrastrukture, kar je pogoj za pospešen razvoj podjetništva in obrtništva – zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj posameznih panog in dejavnosti gospodarstva in oblikovanje institucij podpornega okolja ...

Utemeljitev skladnosti: Z razvojem gospodarske cone bo omogočen razvoj podjetništva in obrtništva v Občini Žužemberk.

2.2.0.0 Zasnova prostorskega razvoja občine

9. člen (prednostna območja za razvoj dejavnosti)

Območja za gospodarski razvoj

(3) *Razvoj proizvodnih dejavnosti se usmerja v glavni zaposlitveni središči, to sta Žužemberk in Dvor. V Žužemberku so možnosti za razvoj proizvodnih dejavnosti prostorsko omejene, zato se centralno gospodarsko cono razvija za potrebe proizvodnih predelovalnih dejavnosti in transporta razvija na Jami pri Dvoru ...*

Utemeljitev skladnosti: V Žužemberku so možnosti za razvoj proizvodnih dejavnosti prostorsko omejene, zato se centralno gospodarsko cono razvija za potrebe proizvodnih predelovalnih dejavnosti in transporta razvija na Jami pri Dvoru.

2.6.0.0 Usmeritve za prostorski razvoj občine

21. člen (usmeritve za razvoj dejavnosti v naseljih)

(2) Proizvodne, obrtne in servisne dejavnosti se prvenstveno razvijajo v gospodarskih conah v Žužemberku, na Jami pri Dvoru, v Hinjah ter na Ajdovcu. Manjše posamezne proizvodne zmogljivosti so dopustne tudi v naseljih v primerih, ko se z zadovoljivo infrastrukturno opremljenostjo razvijajo iz že uveljavljene obrti na obstoječi lokaciji ali kjer to omogočajo prostorski pogoji.

Utemeljitev skladnosti: V Jami pri Dvoru se razvija gospodarska cona za potrebe umeščanja proizvodnih, obrtnih in servisnih dejavnosti.

2.6.3 Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč

24. člen (usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč)

(2) Pri načrtovanju območij namenjenih izključno bivanju v bližini površin za industrijo in gospodarskih con se upoštevajo predpisi s področja varovanja okolja in zdravja ljudi. Območja proizvodnih dejavnosti naj zagotavljajo tudi možnosti umeščanja trgovskih, storitvenih, servisnih in oskrbnih dejavnosti s katerimi se pretežno proizvodno območje dopolnjuje.

Utemeljitev skladnosti: Zaradi delovanja cone, vplivi na okolje ne bodo poslabšali bivalnih razmer stanovanjskega območja v neposredni bližini. Zeleni pas ter visokorasla zasaditev okoli cone, še dodatno ločita območje gospodarske cone od stanovanjskega območja. Na območje se dopušča možnost umeščanja trgovskih, storitvenih in oskrbnih dejavnosti.

4.3.2. Izvedbeni del

Prostorske ureditve SDZN sledijo izvedbenemu delu OPN:

36. člen (varovanje naravnih dobrin in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Območja varstva pred hrupom

(69) Na območjih IV. SVPH je potrebno vse obstoječe stanovanjske objekte varovati ali urejati pod pogoji za III. SVPH.

Utemeljitev skladnosti: Na območju servisno-obrtne cone Jama so dovoljene ravni hrupa, ki veljajo za IV. stopnjo varstva pred hrupom, določenih v veljavnih predpisih o zvočni zaščiti stavb ter o hrupu v naravnem in življenjskem okolju. Dejavnosti v območju urejanja bodo 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. Izvedba gostejše visokorasle zasaditve na zahodni strani območja bo dodatno prispevala k zmanjšanju ravni hrupa v smeri naselja.

70. člen (tip GE: gs)*gs - GE gospodarske stavbe***1.0 Namembnost GE, podrobnejša namenska raba (PNRP)**

Namenjena je lahko dejavnostim primarnega in sekundarnega sektorja, terciarnega ter kvartarnega sektorja. Pri tem ima lahko vsaka enota tudi pisarniško-upravne prostore. PNRP: IG - gospodarske cone, izjemoma SK - površine podeželskega naselja.

2.0 Dopustni tipi stavb na GE**2.1 Glavne stavbe – tip, število, število etaž**

Gospodarska stavba; modernistična javna stavba visoka do največ E3 ali trško mestna hiša visoka do največ E2 + M. Dopustna je izgradnja ene ali več glavnih stavb. Vrsta proizvodnje in obveznost izgradnje dejavnosti primerne manipulacijskega prostora (dovoz, skladiščenje, deponije...) določajo število glavnih stavb na GE.

Gospodarska stavba

Namembnost stavbe: namenjena opravljanju dejavnosti s področja sekundarnih dejavnosti - predelovalnih dejavnosti, oskrbe z električno energijo in paro, gradbeništva, obrti ter skladiščenja povezanega s proizvodnjo; terciarnih in kvartarnih dejavnosti (trgovine in vzdrževanja vozil, informacijskih, komunikacijskih, servisnih, ter drugih terciarnih in kvartarnih dejavnosti).

Osnovni kubus: oblikovan naj bo kot volumen elementarnih geometrijskih oblik z ravnimi površinami. Tlorisni gabariti niso poenoteno predpisani. Višina stavbe lahko sega do prevladujoče stavbne strukture na vplivnem območju stavbe oziroma je odvisna od tehnologije proizvodnih procesov.

Sekundarni kubusi glavne stavbe: so lahko organizirani le na straneh, ki ne mejijo na javni prostor z izjemo nadstrešnice, ki je lahko vzpostavljena na vseh straneh.

Posebnosti oblikovanja fasad: Fasade naj bodo oblikovane izrazito enostavno in racionalno. Dopustno je stavbno pohištvo v beli barvi in barvi kovin. Dopustne so slepe in steklene (antirefleksijske) fasade.

Tipi streh: Streha z naklonom - tip dvokapna streha, enokapna streha z naklonom do 20° obe praviloma brez strešnih izzidkov ter frčad. Iz konstrukcijskih, funkcionalnih zasnov je dopustna tudi izvedba ravnih, stopničastih in ločenih streh. Strehe obstoječih objektov z nižjim naklonom lahko ohranijo obstoječ naklon strehe.

Tipi dopustnih objektov po Klasifikaciji: 12420 Garažne stavbe; 12510 Industrijske stavbe (razen tovarn, klavnic, pivovarn, montažnih hal); 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (le pokrite skladiščne površine); 12711 Stavbe za rastlinsko predelavo; 12712 Stavbe za rejo živali; 12713 Stavbe za spravilo pridelka; 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe; 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčne in kongresne stavbe); 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti; 241 Objekti za šport in rekreacijo in drugi objekti za prosti

	<i>čas; 2 Gradbeno inženirski objekti.</i>
<i>2.2 Pomožne stavbe</i>	<i>Dopustna gradnja pomožnih stavb po merilih 57. člena. Pomožne stavbe GE se lahko gradijo tudi kot enostavni oziroma nezahtevni objekti in sicer nadstrešnica, vetrolov, lopa, skladišče in podobne stavbe.</i>
<i>2.3 Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti</i>	<i>Parkirišče, ograja, podporni zidovi z ograjo, vodomet, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (okrasni bazen, ribnik, namakalni sistem, vodni zbiralnik), pomožni komunalni objekti (ekološki otok, mala čistilna naprava), pomožni objekti v javni rabi, grajena urbana oprema, športna igrišča na prostem, pomožni komunalni objekti ter priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture.</i>
<i>3.0 Dopustna izraba prostora GE</i>	
<i>3.1 Stopnja izkoriščenosti, odmiki stavb</i>	<i>FZ do 80 %</i>
<i>4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE</i>	
<i>4.1 Organizacija prostora</i>	<i>Upoštevanje določil primarnega, sekundarnega dela GE ter notranje dvorišče niso obvezni. Prostorsko organizacijo stavbne strukture določa vrsta proizvodnje in obveznost izgradnje dejavnosti primerne manipulacijskega prostora (dovoz, skladiščenje, deponije). Ob upoštevanju prostorskih omejitev ter vplivov na okolje naj bodo objekti po volumnih ter tlorskih gabaritih razmeroma homogeni. V stavbni strukturi ob javnem prostoru naj se umeščajo predvsem upravno poslovne vsebine oziroma spremljajoče dejavnosti. Kadar to dopuščajo prostorske možnosti, naj bodo parkirišča locirana čim bližje upravni stavbi (ob stavbi ali za njo).</i>
<i>4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje</i>	<i>Zunanji robovi ureditev naj se zaključujejo z gručasto vzpostavljeno srednje in visokoraslo vegetacijo. Za ograjevanje se priporoča žična ograja visoka do 2,8 m.</i>
<i>4.3 Velikostni red GE, posebnosti parcelacije</i>	<i>Velikostni red GE od 1000 m².</i>
<i>4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja</i>	<i>Na območju GE na PNRP IG veljajo merila IV. SVPH.</i>

Utemeljitev skladnosti:

Za območje servisno-obrtne cone Jama pri Dvoru je OPN opredelil namensko rabo gospodarske cone (IG), kamor se umešča tip gospodarske stavbe. Območje je namenjeno predelovalnim dejavnostim, gradbeništvu, obrti in skladiščenju; terciarnim in kvartarnim dejavnostim (trgovine in vzdrževanja vozil, informacijskih, komunikacijskih, servisnih, ter drugih terciarnih in kvartarnih dejavnosti).

Na gradbeno parcelo se umešča ena ali več stavb. Osnovni kubusi stavbe so enostavnih geometrijskih oblik z ravnimi strehami. Tlorisne dimenzije osnovnih enot so praviloma

pravokotne in so odvisne od funkcije stavbe in velikosti GP. Stavbe se nahajajo na območju cone v neposredni bližini stanovanjske pozidave, ki ni merodajna za opredelitev višine glede na prevladujočo stavbno strukturo. Opredelitev višine je odvisna od tehnologije proizvodnih procesov in ne presega 15 m (E3). Največjo dopustno višino stavb lahko presegajo le manjši volumni, kot so dimniki, silosi, antene, strelovodi, strojnice dvigal ipd. Zaradi tehnoloških zahtev je lahko manjši del stavbe tudi višji, vendar ne več kot 20 m.

Predvidi se enostavno oblikovanje stavb z uporabo sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Poseben poudarek se nameni oblikovanju fasad, ki so orientirane na regionalno cesto. Strehe so ravne, ločna ali nizke dvokapnice skrite za parapetnim zidom.

Na območju urejanja so skladno s predpisi o razvrščanju objektov v posameznih ureditvenih enotah dopustni v nadaljevanju navedeni objekti: 122 Poslovne in upravne stavbe: le 12203 Druge poslovne stavbe; 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti; 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij; 125 Industrijske in skladiščne stavbe (razen tovarn, klavnic, pivovarn); 126 Stavbe splošnega družbenega pomena: le 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo; 127 Druge nestanovanjske stavbe: le 1274 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: (24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev, 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine; 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje).

Pri umeščanju objektov na gradbeno parcelo, ki ni manjša od 1000 m², ter pri zasnovi zunanjih ureditev se upošteva dopustno izrabo prostora, in sicer FZ do 0,80 ter na posamezni gradbeni parceli zagotovi najmanj 10 % parkovnih ali drugih zelenih površin. Znotraj gradbenih parcel so opredeljene površine za gradnjo stavb z upoštevanjem 4 m odmika od parcelne meje oziroma več v odnossu regionalne ceste (minimalno 8 m).

Zunanji rob cone se zasadi z visokoraslo vegetacijo, predvidi se tudi varovalna žična ograja visoka do 2,8 m.

Na območju servisno-obrtne cone Jama so dovoljene ravni hrupa, ki veljajo za IV. stopnjo varstva pred hrupom, določenih v veljavnih predpisih o zvočni zaščiti stavb ter o hrupu v naravnem in življenjskem okolju. Dejavnosti v območju urejanja bodo 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. Izvedba gostejše visokorasle zasaditve na zahodni strani območja bo dodatno prispevala k zmanjšanju ravni hrupa v smeri naselja.

84. člen (specifikacija EUP)**Priloga 1**

<i>oznaka</i>	<i>naziv tipa / podtipa GE v EUP</i>	<i>posebna merila in pogoji / OPPN – izvedbena raven oziroma strateška raven</i>
<i>JA08.pin</i>	<i>GE z merili veljavnih prostorsko izvedbenih načrtov</i>	<i>Odlok o zazidalnem načrtu servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (Uradni list RS, št. 21/04)</i>

Utemeljitev skladnosti:

OPN določa, da je za območje EUP JA08.pin izdelan zazidalni načrt, ki ostane v veljavi do preklica. Območje SDZN je povzeto po območju ZN (je enako) in z regionalno cesto posega še na dodatni dve enoti urejanja prostora: EUP JA07.ppn (predviden OPPN) in EUP KGV, oba z namensko rabo PC – površine cest.