

1 PREDMET IN NAMEN SPREMEMB

Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (Uradni list RS, št. 21/04) (v nadaljevanju SDZN) se izdelajo ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk, Uradni list RS 55/14, 4/20– tehnični popravek in 135/22.

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.

Zaradi nadgradnje programov, ki so posledica razvoja tehnologije, boljše funkcionalnosti posameznih mikrolokacij območja, je občina na podlagi konkretne pobude pristopila k spremembam in dopolnitvam zazidalnega načrta, ki se nanašajo na spremembo določil za umeščanje in gradnjo poslovno-proizvodnih objektov ter spremljajočih ureditev. Spremembe in dopolnitve se tako nanašajo na:

- opredelitev fleksibilnejših pogojev za umeščanje stavb;
- opredelitev površin za gradnjo stavb znotraj gradbenih parcel za dejavnosti gospodarske cone;
- določitev novih arhitekturnih in urbanističnih pogojev za gradnjo (višina, kote, faktorji izrabe ...);
- določitev meje območja SDZN skladno z OPN (EUP
- opredelitev dejavnosti gospodarske cone skladno z OPN;
- povečanje zelenih površin na vzhodni strani območja, ki se lahko izvzamejo iz območja prostorskega akta in vrnejo v kmetijsko zemljišče pri naslednjih SD OPN;
- določitev visokorasle zasaditve po celotnem obodu cone;
- faznost izvedbe odvajanja fekalnih odpadnih vod tako, da se predvidi začasno reševanje odvajanja odpadnih vod z malo čistilno napravo, s kasnejšim priključevanjem na javni kanalizacijski sistem.

SDZN vsebujejo tekstualni del - odlok, ki se spreminja v večjem obsegu in grafični del. SDZN vsebujejo tudi spremljajoče gradivo. Spremembe odloka se med ostalim nanašajo tudi na izvedeno stanje v prostoru, ki je izvedeno na podlagi projektne dokumentacije skladno z osnovnim ZN.

Ker se več kot polovica vsebine veljavnega odloka spreminja, se le-ta v celoti zamenja z novim besedilom.

2 VELJAVNI ZAZIDALNI NAČRT

Za območje EUP JA08.pin je bil v letu 2004 sprejet Zazidalni načrt servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru, Uradni list RS, št. 21/04 (ZN).

2.1 Grafični prikazi veljavnega ZN



ZN servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru, Uradni list RS, št. 21/04, vir: ZN, Topos d.o.o.

2.2 Izvleček pogojev iz veljavnega ZN

V nadaljevanju so povzeta določila odloka:

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: UE) z naslednjimi namembnostmi:

- UE1: parkirišča 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;

- UE5: širitev in ureditev obstoječe cestne baze cestnega in gradbenega podjetja Novo mesto (CGP). Če pride do ukinitve cestne baze, veljajo glede namembnosti isti pogoji kot za UE2, 3 in 4;
- UE6: izgradnja cestnega omrežja, ki bo v javni rabi;
- UE7: skupna plinska postaja oz. druge infrastrukturne dejavnosti;
- UE Z: ureditev zelenih površin kot vizualne in protihrupne bariere v smeri naselja z značajem javnega dobra.

III. URBANISTIČNO ARHITEKTURNI POGOJI ZA GRADNJO

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. Objekti in poti v območju urejanja so lahko orientirani pravokotno na regionalno cesto R1-214/1157 ali vzporedno z njo...

Objekti naj bodo zasnovani enotno z namenom, da se zagotovi urejen videz celotnega območja.... 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

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

– 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 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 ne velja, v kolikor so objekti grajeni v nizu...). 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 gradbene parcele s stavbami je lahko maks. 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.

– 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, ki so lahko 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 ± 5 m, vendar največ do polovice dolžine fasade objekta.

– Odprte in manipulativne površine (MP) se uredijo skladno z delovnim procesom posamezne dejavnosti. ... 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.

– Pomožne objekte in naprave je dovoljeno postavljati v okviru gradbenih parcel glavnih objektov znotraj posameznih UE tako, da so smiselno vkomponirani v celotno stavbno kompozicijo; njihova funkcija, lega, arhitekturna zasnova in materiali morajo biti usklajeni z 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 m², v katerih 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.

– Dovoljena je postavitev 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 naj bodo enotne iz montažnih elementov ali kot žična ograja do višine največ 2 m.

– 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;

...

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

8. člen: Cestno omrežje

Regionalna cesta: območje urejanja se na obstoječe cestno omrežje - 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...

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 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 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 m. Oblikovanje križišča je dimenzioniran tako, da omogoča preoblikovanje križišča tudi v štirikrako, kolikor bo prišlo do širitve cone proti jugu ...

V. OSTALI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

16. člen: Varstvo pred hrupom

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 ...

22. člen: Varovanje krajinskih značilnosti

Obravnavano območje zajema travniški predel zahodno od naselja Jama. V splošnem je okolje v katerega se umešča cona dokaj naravno. Krajina ni degradirana niti v vizualnem pogledu, niti v smislu onesnaženja. To je nujno potrebno ohraniti in za potencialne onesnaževalce okolja, ki bodo locirani v novi coni, predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje okolju škodljivih vplivov.

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 ± 50 cm, razen v ureditvenih enotah UE 3 in UE 4, ki se lahko tudi združita, koda pritličja pa se mora prilagoditi dostopni cesti.

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

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

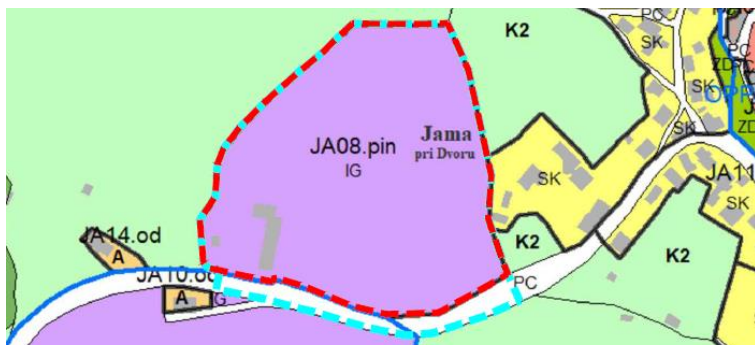
Pri trasah cestnega omrežja je dovoljeno manjše prilagajanje trase v prostoru zaradi lastništva, ni pa dovoljeno zmanjševanje predvidenih širin vozišč in hodnikov za pešce.

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

3 PRIKAZ IN OPIS PREDMETNIH SPREMEMB

SDZN vsebujejo tekstualni del - odlok, ki se spreminja v večjem obsegu in grafični del. SDZN vsebujejo tudi spremljajoče gradivo. Ker se več kot polovica vsebine veljavnega odloka spreminja, se le-ta v celoti zamenja z novim besedilom.

(A) Območje sprememb in dopolnitev zajema celotno območje ZN. Meja območja SDZN, ki je določena na podlagi OPN (EUP JA08.pin), odstopa od meje ZN, saj je iz območja SDZN izvzeta površina regionalne ceste.

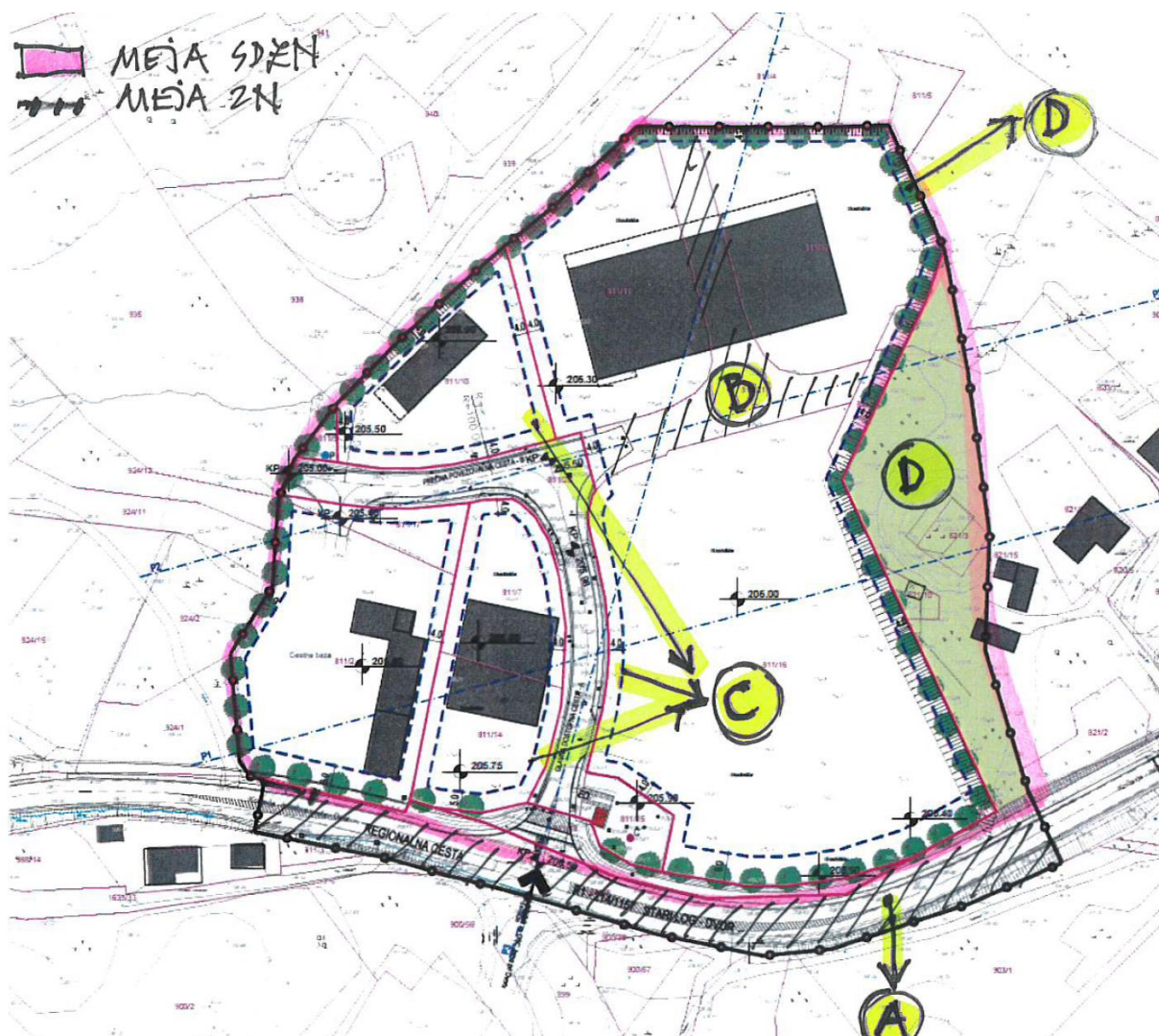


Meja ZN (modra) in SDZN (rdeča).

(B) Spremembe se nanašajo tudi na obstoječe stanje v prostoru, ki je izvedeno na podlagi projektne dokumentacije skladno z osnovnim ZN, posledično se spremeni prometna zasnova in obstoječa pozidava znotraj območja (ukinitve prometnice na severnem delu).

(C) Na novo se opredelijo površine za gradnjo stavb znotraj gradbenih parcel za dejavnosti gospodarske cone ter določijo novi arhitekturni in urbanistični pogojev za gradnjo (višina, kote, faktorji izrabe ...).

(D) Na vzhodni strani se poveča območje zelenih površin, po obodu cone pa se predvidi visokorasla zasaditev.



SDZN servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru, karta 5.1: ureditvena situacija, s prikazom sprememb, Topos d.o.o.

(E) Odvajanja fekalnih odpadnih vod se izvaja tako, da se predvidi začasno reševanje z malo čistilno napravo, s kasnejšim priključevanjem na javni kanalizacijski sistem.

4 PRILOGE

Zazidalni načrt servisno obrtna cona Jama pri Dvoru, Uradni list RS, št. 21/04, priložen v digitalni obliki:

- odlok
- namembnost površin
- zazidalna situacija
- situacija infrastrukture