

ODLOK
o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cone Jama pri Dvoru

Neuradno prečiščeno besedilo – NPB

OPOZORILO

Neuradno prečiščeno besedilo odloka predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cone Jama pri Dvoru obsega:

- Odlok o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cone Jama pri Dvoru, Uradni list RS, št. 21/04;
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cone Jama pri Dvoru, PREDLOG, oktober 2024.**

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-obrtna 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.

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk, Uradni list RS, št. 55/14, 4/20 – teh. popr. in 135/22 (v nadaljevanju OPN) sprejmejo Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta obrtno-servisna cona Jama pri Dvoru (v nadaljevanju SDZN).

(2) SDZN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(3) Tekstualni del SDZN je določen v II. poglavju tega odloka.

(4) Grafični del SDZN je sestavni del vezane mape SDZN in vsebuje naslednje grafične priloge:

- | | |
|---|-----------|
| 1.1 Izsek iz OPN - podrobnejša namenska raba prostora | M 1:5000 |
| 1.2 Izsek iz OPN - gospodarska javna infrastruktura | M 1:5000 |
| 2.1 Lega območja v širšem prostoru | M 1:10000 |
| 2.2 Pregledna situacija (DOF) | M 1:5000 |
| 3 Vplivi in povezave s sosednjimi območji | M 1:5000 |
| 4 Geodetski načrt z mejo območja SDZN | M 1:1000 |
| 5.1 Ureditvene enote | M 1:1000 |
| 5.2 Ureditvena situacija | M 1:1000 |
| 5.3 Prerezi skozi območje | M 1:1000 |
| 6 Situacija energetske, komunalne in ostale infrastrukture s prikazom priključitve na GJI | M 1:500 |
| 7 Načrt parcelacije z elementi za zakoličbo | M 1:1000 |
| 8 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave | M 1:1000 |
| 9 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi | |

(5) Spremljajoče gradivo SDZN vsebuje:

- Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta
- Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve akta
- Usmeritve nosilcev urejanja prostora
- Mnenja nosilcev urejanja prostora
- Elaborat ekonomike
- Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- Povzetek za javnost.

(6) Spremljajoče gradivo je sestavni del vezane mape SDZN.

~~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 kableske 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: 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, če 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 investitorjev oziroma njihovih natančnih programov še neznana, 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 m³ 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 kabelske kanalizacije za navezavo na obstoječe TK omrežje v kabelski spojki KO-13 v naselju Jama pri Dvoru.~~

~~Gradnja primarnih komunalnih vodov (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 se lahko aktualni daljše časovno obdobje in ustrezajo različnim potrebam) hkrati pa zadostiti javnemu interesu po premišljenih in kontroliranih posegih v prostor (gradnjah), sta cestna in komunalna infrastruktura, ki spadata k javnemu dobru, obdelani do nivoja lokacijskega načrta, medtem ko se pri arhitektonsko-urbanističnih rešitvah začrtani samo robni pogoji (saj so investitorji v glavnem še neznani), ki pa kljub temu zagotavljajo celovito urbanistično ureditev obravnavanega predela.~~

~~Izhodišča za urejanje območja se:~~

- ~~- 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 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.

- 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 se 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 + - 5 m, vendar največ do polovice dolžine fasade objekta.

- 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 m², 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.

- Časni objekti: dovoljena je tudi 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: za ograditev posameznih objektov in gradbenih parcel je dovoljena postavitev 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 do 13 tega odloka.~~

~~V UE 7 je predvidena ureditev lokacija za plinsko postajo če se bodo investitorji odločili za skupen sistem ogrevanja za plin ali postavitve drugih infrastrukturnih objektov npr. trafopostaje. 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

8. člen

Cestno omrežje

Regionalna cesta:

Območje urejanja se na obstoječe cestno omrežje, to je na regionalno cesto R1-214/1157 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 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. Odvodnjavne 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 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 (Uradni list SFRJ, št. 35/81, 45/81),
- pravilnik o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 14/99),
- JUS za cestogradnjo,
- JUS 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 m³ 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 cevododa 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. 43/01) in
- pravilnik o javnem vodovodu v Občini Žužemberk (Uradni list RS, št. 71/01).

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. Izток 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 odzemna 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 omarici na stalno dostopnem mestu. Predvidena kabelska kanalizacija se ob cesti izvede iz PVC cevi 4 x 160.

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 mm², vodimo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so tipizirane, višina kandelabrov znotraj kompleksa je 7 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 odeepom 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 upravitelja 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 odeepov 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 idr./, 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 uredbi 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 uredbi o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94), uredbi 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 preokračene 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 2 m 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. 30/94). 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 funkcioniira 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 degraditvijo 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 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 pooblaščenno 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 pravilnika o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00) in zakona o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS, št. 30/98). Prometno signalizacijo postavi usposobljeno, registrirano in pooblaščenno podjetje na stroške investitorja. Izvajalec del je dolžan opravljati stalno kontrolo nad postavljenno 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 oziroma cestnega tolesa 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.~~

~~– Če 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 oziroma 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 pooblaščenno, usposobljeno in registrirano podjetje, na stroške izvajalca del oziroma 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 oziroma izvajalca del.~~

~~– Gradbena dela ne smejo ovirati ostalih vozniških 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 pooblaščenni 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 oziroma 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 $\pm 10\%$.~~

~~Tolerance za kote pritličja objektov znašajo ± 50 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, 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.~~

II. TEKSTUALNI DEL

2. člen

(pomen izrazov)

(1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje SDZN in se mestoma poimenuje tudi kot servisno-obrtna cona ali cona.

(2) Ureditvena enota: sklop gradbenih parcel ali njihovih delov s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

(3) Gradbena parcela: zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden glavni objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

(4) Površina za gradnjo stavb: del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo zahtevnih in manj zahtevnih stavb ter gradbenih inženirskih objektov, ki so stavbe, na kateri je gradnja možna pod pogoji tega odloka. Na površini za gradnjo stavb je poleg stavb dovoljena tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ostalih gradbenih inženirskih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev (manipulativne površine, parkirišča, zelenice, brežine in podobno).

(5) Glavni objekt: objekt, ki je glavni namen graditve na gradbeni parceli in se po predpisih o urejanju prostora klasificira kot osnovni objekt na gradbeni parceli.

(6) Pomožni objekt: glavnemu objektu pripadajoči objekt, ki se uporablja za namene glavnega objekta in nima samostojnega namena.

(7) Praviloma pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, če pa to zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno, je treba odstopanje od določil tega odloka obrazložiti in utemeljiti v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor.

(8) Uporabljeni izrazi, katerih pomen ni izrecno določen v tem odloku, imajo enak pomen, kot jih določa OPN oziroma predpisi s področja urejanja prostora in graditve objektov na dan uveljavitve tega odloka.

3. člen

(pomen kratic)

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- EKK: elektrokabelska kanalizacija
- EUP: enota urejanja prostora
- FZ: faktor zazidanosti
- GJI: gospodarska javna infrastruktura
- GP: gradbena parcela
- PM: parkirno mesto

- PNR: podrobnejša namenska raba prostora
- TK (vodi): telekomunikacijski (vodi)
- TP: transformatorska postaja
- UE: ureditvena enota.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen (koncept urejanja območja)

(1) Rešitve, načrtovane z SDZN, bodo omogočile racionalno izrabo prostora. Na jugozahodnem delu območja urejanja se nahaja skladiščni montažni objekt, na severu pa je v izvajanju poslovni objekt. Izvedena je izravnava terena ter notranje prometno omrežje z infrastrukturo, transformatorska postaja in črpališče.

(2) Z SDZN se načrtuje gradnja objektov za poslovno-gospodarske dejavnosti skladno z namensko rabo IG – gospodarske cone. Predvidena je tudi ureditev površin, ki bodo omogočile obratovanje in razvoj teh dejavnosti, zelenih površin, prometne, komunalne, energetske in ostale infrastrukture. Večji del območja urejanja se nameni razvoju dejavnosti na gradbenih parcelah, ki jih določa notranja cesta. Na zahodni strani se ohranja zeleni pas kot zelena bariera v odnosu do stanovanjske pozidave.

5. člen (obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje oskrbno-servisne cone se nahaja v naselju Jama pri Dvoru, zahodno od obstoječe stanovanjske pozidave. V OPN je opredeljeno kot EUP JA08.pin s PNR IG – gospodarske cone.

(2) Velikost območja urejanja je približno 3,4 ha in zajema naslednja zemljišča s parc. št.: 821/2, 811/14, 811/15, 811/18, 811/7, 811/2, 811/16, 811/19, 821/3, 811/20, 821/14, 821/15 (del), 807/7, 807/8 (del), 811/17, 811/10, 811/9, 821/10, 811/22, vse k.o. Stavča vas. V primeru odstopanj od navedenih parcelnih števil v tem členu ali kasnejših sprememb parcelnih števil se upošteva **grafični** prikaz ureditev in tangiranih parcel.

(3) Območje urejanja na zahodu in severu obdajajo kmetijska zemljišča, na vzhodu se stika z manjšim delom obstoječe stanovanjske pozidave in s kmetijskimi zemljišči. Na jugu se območje urejanja stika z regionalno cesto Stari Log – Dvor R1-214/1157 (v nadaljevanju tudi regionalna cesta).

(4) Potek meje območja urejanja je razviden v grafičnem delu.

6. člen (posegi izven območja urejanja)

Izven območja urejanja potekajo posegi, ki so potrebni za izvedbo infrastrukturnih ureditev oziroma navezav na GJL.

7. člen (ureditvene enote)

Območje urejanja je razdeljeno na **tri** ureditvene enote:

- UE 1 – Območje dejavnosti gospodarske cone,
- UE 2 – Območje prometne in ostale infrastrukture,
- UE 3 – Območje zelenih površin.

2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji

8. člen

(1) Območje urejanja ima ugodno lego, zaradi bližine dveh regionalnih cest Soteska - Dvor in Stari Log - Dvor. Dostop v cono je z regionalne ceste Stari Log -Dvor.

(2) 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.

(3) 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.

2.2 Rešitve načrtovanih objektov in površin

9. člen

(vrste gradenj, del in drugih ureditev)

Na območju urejanja je dopustna izvedba vseh vrst del za gradnjo objektov po predpisih o graditvi objektov ter negradbeni posegi v prostor, ki posegajo v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njim ter trajno spreminjajo podobo ali rabo prostora:

- če so skladne z izvedbeno regulacijo prostora, ki jo določa ta ZN in
- niso v nasprotju s pravnim režimom javnopravne omejitve.

10. člen

(vrste dejavnosti)

(1) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so 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).

(2) UE 2 se nameni za gradnjo prometnic, komunalne, energetske in ostale infrastrukture, ureditev obcestnih površin in ostalih spremljajočih ureditev.

(3) UE 3 zajema območje obstoječih zelenih površin, ki se ohranjajo v primarni rabi.

11. člen

(vrste objektov)

Na območju urejanja so, skladno s predpisi o razvrščanju objektov, v posameznih ureditvenih enotah dopustni v nadaljevanju navedeni objekti.

UE 1:

1 Stavbe:

12 Nestanovanjske stavbe:

- 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;

23 Industrijski kompleksi: le 2304 Objekti industrije, ki niso uvrščeni drugje.

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.

UE 2:

1 Stavbe:

12 Nestanovanjske stavbe:

- 127 Druge nestanovanjske stavbe: le 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev (nadstrešnice za potnike na avtobusnih in drugih postajališčih)

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
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

UE 3:

2 Gradbeni inženirski objekti:

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

**12. člen
(gradbene parcele)**

(1) Okvirna velikost in oblika GP je določena v grafičnem delu na listu št. 7.

(2) Na GP je dopustna gradnja več glavnih, spremljajočih in pomožnih objektov ter začasnih objektov.

(3) Pri umeščanju objektov na GP ter pri zasnovi zunanjih ureditev je potrebno upoštevati dopustno izrabo prostora in sicer FZ do 0,80 ter na posamezni GP zagotoviti najmanj 10 % parkovnih ali drugih zelenih površin. Znotraj GP so opredeljene površine za gradnjo stavb po določilih 15. člena odloka.

(4) GP se določajo na način, da imajo dostop s prometne površine in zagotovljeno infrastrukturno opremo ter da omogočajo gradnjo objektov s pripadajočimi ureditvami (manipulativne površine, parkirišča, zelenice) za nemoteno funkcioniranje programa, rabo in vzdrževanje objektov. Med objekti mora biti zagotovljena požarna varnost.

(5) GP se lahko glede na potrebe posameznih lastnikov in programov oblikujejo drugače, kot so prikazane v grafičnem delu, prav tako se lahko združujejo, pa tudi delijo oz. se na novo oblikujejo na način, kot je določen v četrtem odstavku tega člena.

**13. člen
(površine za gradnjo stavb)**

(1) Površina za gradnjo stavb je določena z odmiki najmanj 4 m od meje GP ter najmanj 5 m od meje GP na južni strani ob regionalni cesti.

(2) Na površino za gradnjo stavb se stavbe oz. gradbene inženirske objekte, ki so stavbe, umešča tako, da je omogočena gradnja, redna raba in vzdrževanje stavb in zunanjih površin, požarna varnost, intervencija, zaščita pred rušitvami ipd., da so omogočene funkcionalne prometne povezave ter da so

izpolnjene vse bistvene zahteve, katerih obvezno izpolnjevanje določajo gradbeni predpisi, tehnične smernice, standardi oziroma zadnje stanje gradbene tehnike.

(3) Izven površine za gradnjo stavb lahko segajo:

- funkcionalni elementi stavb (napušči, nadstreški, požarne stopnice, vetrolovi, rampe ipd.): do 2 m, če je zagotovljena ustrezna površina za normalno funkcioniranje;
- podzemni deli stavb: do največ 1,5 m, pri čemer morajo biti zagotovljeni ustrezni odmiki od komunalnih vodov in zasaditev ter stabilnost sosednjih objektov in zemljišč;
- vse zunanje ureditve v sklopu stavb (parkirišča, ostale manipulativne površine, zelenice ipd.);
- nadstrešnice nad parkirišči: najmanj 0,5 m od meje gradbene parcele;
- ograje, podporni in oporni zidovi, druge ureditve brežin: do in na mejo gradbene parcele, sicer pa tako, da se ob gradnji in vzdrževanju ne posega na sosednje zemljišče;
- obstoječi objekti, ki že posežejo izven načrtane površine za gradnjo stavb.

(4) Na površini za gradnjo stavb se lahko izvedejo tudi izključno gradbeni inženirski objekti (parkirne, manipulativne površine ipd.).

(5) Z delitvijo ali združevanjem gradbenih parcel se deli oz. združuje tudi površine za gradnjo stavb, pri čemer se pri delitvi površina za gradnjo stavb opredeli z odmiki od meja gradbene parcele, ki so določeni v prvem odstavku tega člena.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

14. člen

(pogoji za umestitev in oblikovanje stavb)

Podrobnejši pogoji za umestitev in oblikovanje stavb:

Tipologija:

- Ustvari se točkovni vzorec pozidave s praviloma pravokotnimi volumni, tlorisne dimenzije pa se določi v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti GP ter ob upoštevanju dopustnega faktorja FZ.
- Stavba se zasnuje kot večja ali manjša prostostoječa enota oziroma več manjših enot. Stavba ima členjen volumen s kubusnimi izzidki, prizidki, zamikom dveh enot ipd. Stavba večjega volumna se oblikuje na način, da se zmanjša njena monolitna pojavnost v prostoru – lahko s členitvijo fasad ali s členitvijo volumna (v horizontalni in vertikalni smeri). Upravni (pisarniški) del je potrebno oblikovno ločiti (z volumnom, barvo, materialom ipd.) od ostalega dela stavbe (prodajnega, servisnega, skladiščnega, proizvodnega ipd.).
- Oblikovanje stavb naj bo sodobno, upoštevajoč funkcijo in tehnologijo stavb, hkrati pa medsebojno poenoteno ter skladno s konceptom urejanja celotnega območja.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit:* Tlorisne dimenzije osnovnih enot so praviloma pravokotne in so odvisne od funkcije stavbe in velikosti GP.
- *Vertikalni gabarit:* Višina stavb je do največ 15 m. 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. Višine so lahko tudi manjše od maksimalno dopustnih. Posamezni deli stavb so v okviru dovoljenega gabarita lahko tudi različnih višin. Možna je gradnja ene ali več kletnih etaž.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Streha:* Ravna ali poševna (enokapna, simetrična dvokapnica) z nižjim naklonom strešin, do 20°. Možna je kombinacija ene vrste poševnih streh z ravnimi strehami. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, reklame, vendar naj bo njihovo postavljanje zadržano ter ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.
- *Kritina:* Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi ali rjavi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.
- *Fasada:* 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, kamor se odpirajo pogledi in na notranjo cesto.

Lega na GP:

- *Umestitev stavb:* Ena ali več stavb se glede na prostorske potrebe dejavnosti locira na površini za gradnjo stavb, pri čemer je treba zagotoviti zadostne površine za normalno funkcioniranje in vzdrževanje stavb (manipulativne, parkirne in zelene površine) ob upoštevanju dopustnega faktorja FZ ter zadostne odmike, ki zagotavljajo požarno varnost in ustrezne sanitarno-higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.).

- *Dostop na GP:* Dostop se uredi z notranje dostopne ceste glede na končno zasnovo in organizacijo stavbe na GP. Oblikuje se lahko več dostopov na posamezno GP ter več vhodov v objekte.
- *Kota urejenega platoja:* Določi se glede na predviden potek in koto notranje dostopne ceste, sosednjih gradbenih parcel ter glede na potrebe dejavnosti in obseg manipulativnih površin. Okvirne kote platojev so prikazane v grafičnem delu na listih št. 5.1 in 6.
- *Kota pritličja:* Do 0,60 m nad urejenim terenom oziroma lahko tudi več, v kolikor to izhaja iz funkcije objekta.

Ostalo:

- Odprte površine v okviru gradbenih parcel se uredi skladno z delovnim procesom posamezne dejavnosti. Pri tem je treba težiti k dobri organizaciji aktivnosti zunaj objektov, saj bo s tem dosežen urejen videz parcel. Vse, kar je možno opraviti znotraj zaprtih prostorov, naj se odvija v njih.

15. člen **(pogoji za gradnjo pomožnih objektov)**

(1) V vseh ureditvenih enotah je dopustna postavitev pomožnih objektov skladno z namembnostjo območja, kamor se umeščajo in določili OPN ter v skladu s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

(2) Pomožne stavbe se umešča znotraj površine za gradnjo stavb ob upoštevanju pogojev iz 15. člena odloka.

(3) Pomožni objekti na gradbeni parceli morajo biti gradbeno kakovostni, medsebojno usklajeni ter usklajeni tudi z glavnim(i) in spremljajočim(i) objektom(i).

(4) Oblikovni pogoji za pomožne objekte:

- nadstrešnice nad parkirišči so pritlične in imajo ravno streho;
- varovalne ograje so namenjene fizičnemu varovanju objektov, cest in drugih površin, na katerih se opravlja dejavnost. Imajo višino do 3,0 m, v primeru varstvenih ali zaščitnih zahtev lahko tudi višje, kar mora biti utemeljeno v projektni dokumentaciji. Ograje so žičnate oz. transparentne in v oblikovno v okolju ne smejo izstopati;
- podporni zidovi se arhitekturno oblikujejo, izvedejo v vidnem betonu ali kamnu (tudi kot kamnita zložba). Zidovi, ki so višji od 1 m, se praviloma ozelenijo;
- ograje in podporne zidove je dopustno postavljati na in ob mejo gradbene parcele, sicer pa tako, da se ob gradnji in vzdrževanju ne posega na sosednje zemljišče;
- rezervoarji za gorivo in rezervoarji za vodo (kapnica) morajo biti praviloma vkopani;
- objekte in naprave za oglaševanje je dopustno postavljati v skladu z določili občinskega predpisa o oglaševanju;
- ekološki otok: stojna površina zabojnikov za odpadke se umesti na vidno neizpostavljeno lokacijo, ustrezno se uredi (npr. asfaltira ali tlakuje, ozeleni okolico s primerno grmovno zasaditvijo, ogradi z enostavno oblikovano ograjo ter nadkrije z nadstreškom ali poveže z zasnovo stavbe).

16. člen **(pogoji za urejanje zelenih in ostalih odprtih površin)**

(1) Zelene površine znotraj območja urejanja predstavljajo obstoječe zelene površine v UE 3, visokoraslo vegetacijo na obodu območja in parkovnih ali druge zelene površine v sklopu zunanjih ureditev gradbenih parcel (zelenice, visokorasla in grmovna zasaditev, drevoredi, obcestne zelene površine, ozelenitve brežin znotraj gradbenih parcel ipd.).

(2) Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi vsaj 10 % parkovnih ali drugih zelenih površin. Le-te se hortikulturno uredijo praviloma z avtohtonim zelenjem in v čim večji meri zasadijo z drevesi z namenom členjenja večjih manipulativnih površin in volumnov objektov ter senčenja poleti.

(3) Drevesno in grmovno vegetacijo se izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijske značilnosti v okolici območja urejanja. Zasaditev območja naj vključuje tudi zimzeleno vegetacijo.

(4) Parkirne površine z več kot 4 PM se ozeleni z zasaditvijo funkcionalnih dreves (min. 1 drevo na 4 PM), enakomerno razporejenih po parkirišču, izjemoma lahko tudi po robu parkirne površine.

(5) Višinske razlike terena se premosti z izvedbo brežin v naklonu do 1:2, strmejše naklone brežin pa se ojača po sistemu armirane zemljine oz. inženirsko-biološke ozelenitve. Višinska razlika se lahko premosti tudi s podpornimi zidovi. Zidovi, višji od 1 m, se praviloma ozelenijo.

(6) Zasaditve s krošnjami in koreninskim sistemom ne smejo segati v profile cest ter ne smejo ogrožati varnosti v cestnem prometu. Po končani gradnji se sanira morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji.

(7) Zelene površine v UE 3 zajemajo obstoječo vegetacijo, ki se ohranja in redno vzdržuje.

3. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GJI IN GRAJENO JAVNO DOBRO

17. člen

(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove GJI)

(1) Gradnja GJI je dopustna v vseh ureditvenih enotah.

(2) Notranje cestno in komunalno infrastrukturo omrežje v območju urejanja je izvedeno skladno s projektom: PZI Cestna in komunalna infrastruktura na območju ZN servisno-obrtne cone Jama, Topos d.o.o., Novo mesto, maj 2022.

(3) V izvajanju je priključek cone na regionalno cesto, rekonstrukcija regionalne ceste na tangiranem odseku vključno z javno infrastrukturo po posebnih projektih:

- Rekonstrukcija regionalne ceste R1-214/1157 Stari Log – Dvor od km 12.500 do km 13.300 z ureditvijo priključka za OSC Jama pri Dvoru v km 13.034, Topos d.o.o., št. proj. PZI 11/21, marec 2023;
- TP in EKK 20 kV napetosti za napajanje servisno-obrtne cone Jama pri Dvoru; Topos d.o.o., št. proj. DGD-19/21, oktober 2021
- Fekalna kanalizacija Jama pri Dvoru – 1. faza, Topod d.o.o., št. proj. PZI-11/23, april 2023.

3.1 Prometna infrastruktura

18. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

(1) Območje urejanja se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste Stari Log – Dvor R1 – 214/1157, od km 1,813 do km 2,066.

(2) Cestno omrežje znotraj območja urejanja se priključuje na regionalno cesto, ki je na odseku od km 12,920 do km 13,140 rekonstruira skladno s projektom: Rekonstrukcija regionalne ceste R1-214/1157 Stari Log – Dvor od km 12.500 do km 13.300 z ureditvijo priključka za OSC Jama pri Dvoru v km 13.034, Topos d.o.o., št. projekta PZI 11/21, marec 2023. Izgradnja ceste vključuje tudi izvedbo levega zavijalnega pasu in kombinirane poti za pešce in kolesarje.

(3) Peš promet znotraj cone se odvija na površinah za pešce, kolesarski promet pa po vozišču.

(4) Parkirne in manipulativne površine se uredijo glede na potrebe dejavnosti in razpoložljivega prostora na gradbeni parceli. Pri urejanju parkirnih površin se skladno z določili OPN zagotovi ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce oziroma za izvajanje dejavnosti, vključno s parkirnimi mesti za potrebe funkcionalno oviranih oseb. Vsa zunanja parkirna mesta se lahko zaščitijo pred vremenskimi vplivi z gradnjo pritličnih nadstrešnic. Dopustna je tudi gradnja garažnih/podzemnih parkirnih prostorov. Parkirne in manipulativne površine se opremi z lovilcem olj, uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje.

(5) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane osebe ter se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo v skladu z določbami predpisa o prometni signalizaciji in prometni opreми na cestah.

(6) Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme.

(7) Postavitev objektov za oglaševanje na javnih površinah ni dovoljena.

(8) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva veljavne tehnične in ostale predpise ter standarde s področja gradnje, urejanja, uporabe, preglednosti, varnosti,

stabilnosti, nosilnosti in vzdrževanja prometnega omrežja.

3.2 Energetska infrastruktura

19. člen (električno omrežje)

(1) Napajanje objektov z električno energijo je preko obstoječe TP, ki se nahaja ob dostopu v cono, s priključnim 20 kV kablovodom iz 20 kV daljnovoda Zagradec - Dvor – Soteska.

(2) Priključitev EKK na javno elektro omrežje na območju urejanja se izvede sočasno z rekonstrukcijo regionalne ceste R1-214/1157 Stari Log – Dvor po posebnem projektu: TP in EKK 20 kV napetosti za napajanje servisno-obrtne cone Jama pri Dvoru; Topos d.o.o., št. proj. DGD-19/21, oktober 2021.

(3) Električni vodi znotraj območja so izvedeni v kabelski kanalizaciji, ki poteka v notranji cesti in sicer od priključevanja na TP do posameznih odjemnih mest. Odjemna mesta in samostojno merilno mesto se predvidi za vsak objekt posebej, v prostostoječi omarici na stalno dostopnem mestu.

(4) Odmiki predvidenega objekta z elektroenergetskimi vodi in napravami morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(5) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upoštevajo omejitve v varovalnih pasovih elektroenergetskih omrežij, veljavni varnostni in tehnični predpisi ter standardi s področja energetike, varnosti in zdravja pri delu, uporabe delovne opreme, varstva pri delu pred nevarnostjo električnega toka ter pogojev in omejitev gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

20. člen (razsvetljava)

(1) Zunanja razsvetljava je izvedena v sklopu ureditev notranje dostopne ceste in se izvede tudi znotraj posameznih gradbenih parcel glede na potrebe objektov in pripadajočih zunanjih površin. Kabli potekajo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji.

(2) Svetilke ob prometnicah so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo. Višina kandelabrov, tip svetilk in njihova medsebojna oddaljenost na celotnem območju urejanja naj bo skladna z namembnostjo površin.

(3) Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in preprečevanja svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

21. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je predvideno z lesno biomaso ali drugimi ekološko sprejemljivimi gorivi oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije.

(2) 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).

3.3 Komunikacijska infrastruktura

22. člen (omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja je TK omrežje znotraj območja izvedeno v notranji dostopni cesti. Priključitev TK na javno TK omrežje na območju urejanja se izvede sočasno z rekonstrukcijo regionalne ceste po posebnem projektu: Rekonstrukcija regionalne ceste R1-214/1157 Stari Log – Dvor od km 12.500

do km 13.300 z ureditvijo priključka za OSC Jama pri Dvoru v km 13.034, Topos d.o.o., št. projekta PZI 11/21, marec 2023.

(2) Upošteva se predpise o elektronskih komunikacijah, ki veljajo za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov (npr. jaškov).

3.4 Okoljska infrastruktura

23. člen (vodovodno omrežje)

(1) Za oskrbo območja s pitno in protipožarno vodo je že izvedeno sekundarno vodovodno omrežje primernih dimenzij, ki poteka v notranji cesti cone.

(2) Priključitev vodovoda na javno vodovodno omrežje na območju urejanja se izvede sočasno z rekonstrukcijo regionalne ceste po posebnem projektu: Rekonstrukcija regionalne ceste R1-214/1157 Stari Log – Dvor od km 12.500 do km 13.300 z ureditvijo priključka za OSC Jama pri Dvoru v km 13.034, Topos d.o.o., št. projekta PZI 11/21, marec 2023.

24. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja SDZN je na območju urejanja že izveden ločen kanalizacijski sistem, ki poteka v koridorju notranje dostopne ceste.

(2) Za odvod komunalnih odpadnih vod z območja urejanja je potrebno zgraditi kanalizacijsko omrežje naselja Jama s prevezavo kanalizacijskega sistema na črpališče Dvor. Do priključitve kanalizacijskega sistema na črpališče Dvor se na območju urejanja lahko izvedejo tipske male čistilne naprave ustreznih kapacitet oziroma skupna čistilna naprava, ki se dimenzionira skladno s predvideno obremenitvijo.

(3) Padavinske vode znotraj cone se preko zadrževalnikov izpustijo v ponikovalnico, ki je locirana na zahodu območja. Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti na način, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z utrjenih površin. Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko ustreznih lovilcev olj in maščob v meteorno kanalizacijo in naprej v ponikovalni sistem.

(4) Pri projektiranju in izvedbi kanalizacijskega omrežja se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.

25. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva predpise s področja ravnanja z odpadki. Za ravnanje z gradbenimi odpadki na gradbišču je v skladu z določili o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih v celoti odgovoren investitor.

(2) Znotraj območja urejanja se uredi ekološki otok oziroma zbiralnica za ločeno zbiranje odpadkov. Vse odpadke je potrebno zbirati ločeno z namenom nadaljnje obdelave v skladu s hierarhijo ravnanja z odpadki. Odpadke imetnik lahko obdeli sam ali jih odda zbiralcu odpadkov oz. komunalne odpadke prepusti izvajalcu javne službe ali izvajalcu obdelave odpadkov. V primeru prepuščanja odpadkov jih je potrebno prepustiti ločeno, v za to namenjenih zabojnikih, katerih tip, barvo, velikost in število določi izvajalec javne službe.

(3) Na območju urejanja se bo uvedel odvoz komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest. Odvoz komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest je dolžnost izvajalca javne službe zbiranja komunalnih odpadkov, ki mora prevzete komunalne odpadke iz prevzemnih mest oddati v nadaljnje ravnanje v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske v Leskovcu (CeROD) ali CERO-DBK. Prevzemno mesto je mesto, na katerem izvajalec javne službe prevzame komunalne odpadke, ki mu jih uporabniki prepustijo po sistemu od vrat do vrat.

Zbirno mesto je ustrezno urejena površina, kjer povzročitelji ostanke komunalnih odpadkov predhodno sortirajo in predhodno skladiščijo. Če zbirno mesto ni hkrati prevzemno mesto, so uporabniki dolžni zabojnike z odpadki na dan odvoza prestaviti iz zbirnega na prevzemno mesto.

(4) Predvideti je potrebno dostopne poti do prevzemnih mest in obračališča za vozila.

(5) Za odvoz odpadkov od dejavnosti, ki ne spadajo v kategorijo komunalnih odpadkov, se predvidi posebne zabojnike oziroma kontejnerje.

(6) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je določen s predpisi Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2). V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Investitor mora zagotoviti oddajo gradbenih odpadkov zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov. Izvirni povzročitelj odpadke lahko začasno skladišči na kraju njihovega nastanka do njihove oddaje ali prepustitve v zbiranje ali obdelavo, pri čemer začasno skladiščenje odpadkov ni postopek D 15 iz priloge 1 Uredbe o odpadkih (Uradni list RS, št. 37/15, 69/15, 129/20, 44/22 – ZVO-2 in 77/22) ali postopek R 13 iz priloge 2 Uredbe o odpadkih (Uradni list RS, št. 37/15, 69/15, 129/20, 44/22 – ZVO-2 in 77/22). V skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2), investitor lahko začasno skladišči gradbene odpadke na gradbišču največ do konca gradbenih del, vendar ne več kakor eno leto. Za ravnanje z odpadki je potrebno upoštevati zakonodajo s področja odpadkov.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

26. člen

Na območju ni evidentiranih enot kulturne dediščine.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

27. člen (splošni pogoji)

(1) Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upošteva se veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

(2) Morebitne emisije v okolje je potrebno sanirati pri izvoru.

28. člen (osončenje fasad in odprtih površin)

Pri umestitvi stavb je treba upoštevati medsebojne odmike, ki bodo zagotovili ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Oblikovanje stavb ter notranja organizacija prostorov se načrtujeta tako, da je v največji možni meri zagotovljena dobra osončenost oziroma naravna osvetlitev prostorov.

29. člen (varstvo pred prekomernim hrupom)

(1) V skladu z veljavnimi predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju spada območje urejanja v IV. stopnjo varstva pred hrupom. Dejavnosti v območju urejanja bodo razmeščene tako, da na meji območja urejanja, v smeri naselja Jama, ravni hrupa ne bodo presegle mejnih dnevni (60db) in nočnih ravni hrupa (50db), ki veljajo za III. območje - mešano območje.

(2) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za predvideno dejavnost v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(3) Na mestih, kjer se gradbišče približa obstoječim stavbam, se izvajanje hrupnih operacij omeji na najmanjšo možno mero. V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva

pred hrupom.

(4) Izvedba gostejše visokorasle zasaditve na zahodni strani območja bo dodatno prispevala k zmanjšanju ravni hrupa v smeri naselja.

30. člen **(varstvo pred onesnaževanjem zraka)**

(1) Obremenitev zunanjega zraka zaradi načrtovanih dejavnosti mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti glede kakovosti zunanjega zraka z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po predpisih o kakovosti zunanjega zraka. Dejavnosti, ki bi na območju urejanja lahko povzročile večje onesnaževanje zraka od predpisanega, niso dovoljene.

(2) V največji meri se za ogrevanje in elektriko uporabijo obnovljivi viri energije. Med obratovanjem se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba ekološko sprejemljivih goriv ali uporaba alternativnih virov energije.

(3) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki zagotovi, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen se med gradnjo preprečuje:

- prašenje z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine.

31. člen **(varstvo pred onesnaževanjem voda)**

(1) Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda (tudi s cest) je na območju urejanja predvideno v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

(2) Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati. Padavinske odpadne vode je možno zbirati oziroma ponikati, pri čemer morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. V kolikor ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je odpadne padavinske vode možno odvajati v javno kanalizacijsko omrežje. Pred izpustom v omrežje je potrebno urediti zadrževalnik voda. Onesnažene padavinske vode s parkirišč in manipulativnih površin se pred izpustom v naravni vodotok očistijo preko peskolovov in lovilcev olj.

(3) Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati tudi:

- Za vsa škoda, ki bi nastala na vodnem režimu zaradi neustrezne ali nekvalitetne izvedbe gradbenih del ali projekta, je v celoti odgovoren investitor.
- V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto ali v zemljo.
- V projektni dokumentaciji je treba prikazati oziroma opisati mesto za začasno skladiščenje viška zemeljskega in gradbenega materiala. Viška izkopenega materiala ni dovoljeno odlagati na teren ter z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Mesta za začasno skladiščenje morajo biti locirana in urejena tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.
- Predvideti je potrebno ureditve po zaključku gradbenih del. Po končani gradnji bo potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in rekvizite ter vse ostanke mest za začasno skladiščenje, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti.

(4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z določili predpisov, ki urejajo izvajanje obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. Emisije v vodotok naj bodo urejene tako, da bodo skladne z določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter določili predpisa o stanju površinskih voda.

(5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti skladna z določili predpisa o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, pri čemer se predvidi zadrževanje

padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali padavinsko kanalizacijo (npr. zatravitev, travne plosče, zadrževalni bazeni).

32. člen **(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

33. člen **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

Osvetljenost območja urejanja se projektira v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

34. člen **(varstvo krajinskih značilnosti)**

(1) Obravnavano območje zajema delno pozidan travniški predel zahodno od naselja Jama pri Dvoru.

(2) 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 ohranяти in za potencialne onesnaževalce okolja, ki bodo locirani v novi coni, predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje okolju škodljivih vplivov.

(3) V odnosu do zunanjega prostora se cona po obodu (območje UE1) zasadi z visokoraslim drevjem, pri čemer se poleg avtohtonih listavcev zasadijo predvsem iglavci in druge avtohtone drevesne vrste, ki z zeleno krošnjo skozi vse leto omogočajo neprekinjeno delovanje zelenega tampona.

35. člen **(varstvo plodne zemlje in tal)**

(1) Zemeljska in gradbena dela naj se s časovnega in tehničnega vidika izvajajo gospodarno, in sicer tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine, da se omeji obseg poškodb tal na najmanjšo možno mero ter da se prepreči onesnaženje z gorivom, motornimi olji in drugimi škodljivimi snovmi. Tla pod delovnimi stroji se ustrezno utrdijo in zaščitijo.

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Mesta začasno skladiščenje se locirajo in uredijo tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(3) Izkopane plasti tal se ločeno zbira in začasno skladišči glede na njihovo sestavo in na način, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Viškov izkopanega materiala ni dovoljeno odlagati na teren, še posebej ne na občutljiva območja (npr. v gozd, na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije) ali z njim zasipavati strugo in poplavni prostor vodotoka.

(4) Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi obravnavanega območja oziroma sanaciji gradbišča (humiziranje brežin ipd.) ali se jo odda ločeno zbiralcu ali izvajalcu obdelave odpadkov.

36. člen **(ohranjanje narave)**

Območje urejanja ne posega na območje naravne vrednote.

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

37. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Območje urejanja ne posega na vodovarstveno območje ali območje, ki bi bilo ogroženo zaradi poplav in visoke podtalnice. Nahaja se v erozijskem območju, kjer je pri načrtovanju in gradnji potrebno upoštevati običajne zaščitne ukrepe ter zagotoviti, da se ne poveča obstoječa stopnja ogroženosti na lokaciji in izven nje.

(2) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upoštevajo določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter drugi predpisi, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd. V sklopu teh rešitev se zagotavlja tudi varen prometni režim in nemotena komunalno-energetska oskrba objektov ter se preprečuje onesnaževanje okolja, ob morebitnih nezgodah pa se izvedejo ustrezni ukrepi ali posredovanje pristojnih služb.

(3) Na območju urejanja in v okolici ni dejavnosti, ki bi povzročila možnost razlitja nevarnih snovi.

(4) Na območju urejanja niso potrebni ukrepi s področja obrambe. Glede na določila predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvanji letih ni potrebno predvideti. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

38. člen **(varstvo pred požarom)**

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva predpise o požarni varnosti objektov, veljavne tehnične smernice in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

(2) Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je določeno za posamezno skupino objektov.

(3) Ob objektih na območju urejanja se zagotovi ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara. Obstoječe hidrantno omrežje zagotavlja zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s tehničnimi normativi za hidrantno omrežje.

(4) Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(5) Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi. Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev objekta, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

(6) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

39. člen **(varstvo pred potresom)**

(1) Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za projektni pospešek tal, ki znaša 0,250 g.

(2) V skladu z določili predpisa o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

(3) Intervencijske in evakuacijske poti morajo biti zagotovljene po predvidenih prometnicah, parkiriščih in manipulativnih površinah. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

40. člen (etapnost)

(1) Dopusča se etapna izvedba prostorskih ureditev na način, da posamezne etape znotraj območja urejanja predstavljajo zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. Etapna izvedba je odvisna od potrebe po predvidenih ureditvah in časovno ni omejena.

(2) Etapnost izvajanja se nanaša tudi na zagotavljanje komunalne opreme, in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje prostorskih ureditev in/ali objektov na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

(3) Pred začetkom obratovanja objektov mora biti izvedeno ustrezno priključevanje na regionalno cesto pod pogoji upravljavca regionalne ceste.

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

8. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

41. člen

(1) Pri realizaciji načrtovanih ureditev so dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo oziroma pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prostorskih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer na območju urejanja poiščejo rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, tehnološkega, geološko-geomehanskega, hidrološkega, prostorskega, energetskega, ekonomskega, okoljevarstvenega ali drugega utemeljenega vidika.

(2) Znotraj območja urejanja so dopustna še naslednja odstopanja:

- od rešitev prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistema zvez znotraj in izven območja urejanja: dopustna so odstopanja od dimenzij, tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja ter ne onemogočajo gradenj glavnih stavb;
- od oblike in velikosti gradbenih parcel v grafičnem delu: skladno s pogoji iz 14. člena (gradbene parcele) in 15. člena (površine za gradnjo stavb);
- od umeščanja stavb znotraj površine za gradnjo stavb: skladno s pogoji iz tretjega odstavka 15. člena (površine za gradnjo stavb);
- od umeščanja stavb na gradbeno linijo: skladno s pogoji iz četrtega odstavka 15. člena (površine za gradnjo stavb);
- od zakoličbenih točk: skladno s pogoji tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- od višinskih kot v grafičnem delu: skladno s pogoji iz 16. člena (pogoji za umestitev in oblikovanje stavb - lega na GP);

(3) Odstopanja ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati prostorskih, okoljskih, delovnih ali bivalnih razmer na območju urejanja oziroma na sosednjih območjih, prav tako pa tudi ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi. Z njimi morajo soglašati pristojni upravitelji oziroma nosilci urejanja prostora.

9. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE SDZN

42. člen (obveznosti investitorjev in druge obveznosti)

(1) Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.

(2) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljalca ter poškodbe ustrezno sanirati.

(3) Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Lastnik elektroenergetskih naprav ne prevzema nobene odgovornosti za škodo, ki bi nastala na obstoječih elektroenergetskih napravah zaradi gradnje objekta. Nadzor nad izvajanjem bo izveden na podlagi predhodnega obvestila o pričetih delih.

(4) Pred priključitvijo na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje mora investitor zaprositi upravljalca javnega vodovoda in kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

(5) Investitor nosi vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v območju urejanja, skladno s smernicami in izdanim soglasjem za priključitev.

(6) Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, predstavitev infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investitor. Investitorja bremenijo tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru ter stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

(7) Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.

(8) Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zemljišč v času gradnje in po njej.

43. člen (organizacija gradbišča)

(1) Gradbišče se uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določil tega odloka upoštevajo tudi predpisi s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijski (varnostni) ukrepi na gradbišču, da se preprečijo in zmanjšajo možnosti onesnaženja.

(2) Po končani gradnji se odstranijo vsi začasni in pomožni gradbiščni objekti ter ostanki mest za začasno skladiščenje odpadkov. Vse površine, prizadete z gradnjo, se sanirajo in ustrezno krajinsko uredijo, da se vzpostavi prvotno stanje. Sanirajo se tudi morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(3) Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju.

(4) Dela naj potekajo v dnevnem času. Zaradi preprečitve svetlobnega onesnaževanja naj se gradbišča osvetljuje samo v primeru, če je to nujno potrebno.

Odlok o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cone Jama pri Dvoru, Uradni list RS, št. 21/04 vsebuje naslednje končne določbe:

»III. 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.«

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cone Jama pri Dvoru, (dopolnjen osnutek, avgust 2024) vsebuje naslednje končne določbe:

» 44. člen (dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev)

(1) Do začetka gradenj je na območju urejanja dovoljeno:

- nemoteno delovanje obstoječega objekta,
- vzdrževanje obstoječih zunanjih ureditev (parkirišč, manipulativnih površin itn.),
- izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Navedeni posegi so dopustni, če se zaradi njihove izvedbe ne poslabšajo pogoji za izvedbo ureditev, določenih s tem SDZN in če z njimi soglašajo investitorji oziroma upravljavci prostorskih ureditev, načrtovanih s tem SDZN.

45. člen (hramba in nadzorstvo)

(1) SDZN se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Občine Žužemberk. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

(2) Nadzor nad izvajanjem SDZN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

46. člen (začetek veljavnosti)

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