

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter na podlagi 18. člena Statuta Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 79/18) je Občinski svet občine Žužemberk na redni seji dne sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah
Odloka o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cone Jama pri Dvoru

1. člen
(predmet odloka)

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. člen
(predmet in vsebina SDZN)

Besedilo Odloka o Zazidalnem načrtu servisno-obrtna cone Jama pri Dvoru, Uradni list RS, št. 21/04 se v celoti nadomesti tako, da se glasi:

»I. SPLOŠNE DOLOČBE

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 in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:1000

(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.

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 začnih 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 meje 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, tlorsne 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:* Tlorsne 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:

- Odrpte 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 postavitve 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 parkovne 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, strmejša naklona 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 ogroziti 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 infrastrukturno omrežje v območju urejanja je izvedeno skladno s projektom: PZI Cestna in komunalna infrastruktura na območju ZN servisno-obrtne cona 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 opremi 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. Priklučitev 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) Priklučitev 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 obdela 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 dnevnih (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 vso škodo, 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 izkopanega 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 plošče, 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 ohranjati 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. Za začasne prometne in gradbene površine se uporabi površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Mesta za 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 izkopenega 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 neizoglednih 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 udejstvovanji 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 tipske male čistilne naprave ustreznih kapacitet v posamezni ureditveni enoti.

8. DOPUSTNA ODSTOPANJA 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 upravljavci 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 upravljavca 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 upravljavca 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, prestavitve 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 začnih 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.

III. 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.«

Št., ID: 4069
Žužemberk, dne.....

Župan
Občine Žužemberk

Jože Papež