

PRIPRAVLJALEC PROSTORSKEGA AKTA

Občina Straža
Ulica talcev 9, Straža

ODGOVORNI PREDSTAVNIK NAROČNIKA

Dušan Krštinc, dipl.inž.str.

IZDELOVALEC

Struktura
načrtovanje v gradbeništvu in urejanju prostora, trženje Mirna Peč d.o.o.

PROSTORSKI AKT

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu gospodarska cona Zalog
(203_OPA_oppn_do\1_tekstualni_del\11_odlok)

FAZA

dopolnjen osnutek (OP)

☐EVILKA PROJEKTA

U0904

☐EVILKA MAPE- ☐EVILKA IZVODA

1/1 - 1/1

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC

Jože Slak, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS - 0331

ORGANIZACIJSKI VODJA PROJEKTA

Jože Derganc, dipl.ekon.

DELOVNA SKUPINA

Sabrina Zaletel, univ.dipl.inž.kraj.arh.
Vanja Aš, univ.dipl.inž.geod.
Gašper Slobodnik, gradb.teh.

ODGOVORNI PREDSTAVNIK PRIPRAVLJALCA

Alojz Knafelj, župan

ODGOVORNI PREDSTAVNIK PROJEKTANTA

Jože Slak, direktor

1	Odlok
1	Splošne določbe
2	Opis prostorske ureditve
3	Umestitev načrtovane ureditve v prostor
4	Zasnova gospodarske javne infrastrukture, pogoji priključevanja in grajeno javno dobro
5	Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
6	Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
7	Rešitve za obrambo ter varstvo pred naravnimi nesrečami in požarno varstvo
8	Dopustna odstopanja in etapnost gradnje
9	Drugi pogoji posegov v prostor in parcelacija
10	Prehodne in končne določbe

DOPOLNJEN OSNUTEK

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007), 15. člena Statuta Občine Straža (Ur. l. RS, št. 7/2007 in Sklepa o pripravi OPPN za izgradnjo GC Zalog (Ur. l. RS, št. 107/2007) je Občinski svet Občine Straža na redni seji, dne....., sprejel

Odlok

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za izgradnjo Gospodarske cone Zalog

1 Splošne določbe

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za izgradnjo Gospodarske cone Zalog (v nadaljevanju OPPN in OPPN GC Zalog), ki ga je izdelalo podjetje Struktura, d.o.o. Ta odlok je pravna podlaga za izdajo dovoljenj za posege v prostor na območju, ki ga ureja. OPPN je izdelan ob upoštevanju nadrejenih prostorskih aktov:

- Dolgoročni plan občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90 in 9/91 ter Ur. l. RS, št. 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 92/99, 52/00, 12/01, 49/01, 68/01, 72/01, 4/02, 22/02, 69/02, 92/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 99/04, 31/06, 47/06 – popravek)
- Srednjeročni družbeni plan občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 – s spremembami in dopolnitvami (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 15/90, 9/91 in 12/91 ter Ur. l. RS, št. 7/92, 23/92, 28/92, 35/92, 50/92, 1/93, 28/93, 32/93, 60/93, 69/93, 20/94, 50/94, 71/94, 78/94, 23/95, 58/95, 8/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 52/00, 12/01, 33/01, 49/01, 68/01, 72/01, 4/02, 22/02, 35/02, 69/02, 92/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 99/04, 31/06, 47/06 – popravek), za območje Občine Straža.

2. člen

(vsebina akta)

OPP N GC Zalog vsebuje besedilo in grafične prikaze, ki se nanašajo na območje in predvidene ureditve ter priloge k aktu.

- 1.0 Odlok obsega:
 - 1 Splošne določbe
 - 2 Opis prostorske ureditve
 - 3 Umestitev načrtovane ureditve v prostor
 - 4 Zasnova gospodarske javne infrastrukture, pogoji priključevanja in grajeno javno dobro
 - 5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
 - 6 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
 - 7 Rešitve za obrambo ter varstvo pred naravnimi nesrečami in požarno varstvo
 - 8 Dopustna odstopanja in etapnost gradnje
 - 9 Drugi pogoji posegov v prostor in parcelacija

- 10 Prehodne in končne določbe
- 2.0 Kartografski del odloka obsega:
 - 2.1 Namenska raba prostora, obstoječe stanje – izseki iz kartografskega dela prostorskih aktov z mejo območja urejanja
 - 2.1.1 Izsek iz planskega akta M 1:5000
 - 2.1.2 Izsek iz izvedbenega akta (odlok o PUP) M 1:5000
 - 2.1.3 Geodetski posnetek z digitalnim ortofoto posnetkom obstoječega stanja M 1:5000
 - 2.2 Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor
 - 2.2.1 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji M 1:10000
 - 2.2.2 Situacija katastra z obstoječo parcelacijo M 1:2000
 - 2.2.3 Prikaz predvidenih rušitev stavb in infrastrukture M 1:2000
 - 2.2.4 Urbanistično arhitektonska ter krajinska zasnova M 1:1000
 - 2.2.5 Načrt parcelacije in tehnični elementi za zakoličenje parcel in objektov M 1:2000
 - 2.2.6 Načrt ureditev poteka omrežja – zasnova energetske, komunalne, prometne in komunikacijske infrastrukture ter priključevanje objektov
 - 2.2.6.1 Načrt ureditve prometnega omrežja M 1:1000
 - 2.2.6.2 Načrt ureditve komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja M 1:1000
 - 2.2.7 Načrt členitve površin s prikazom površin grajenega javnega dobra M 1:1000
 - 2.2.8 Prikaz ukrepov za izvajanje dejavnosti varstva pred naravnimi nesrečami in drugimi nesrečami ter zagotavljanje požarne varnosti M 1:1000
- 3.0 Priloge akta so:
 - 3.1. Izvleček iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov – prostorskih sestavin družbenega plana občine
 - 3.2. Prikaz stanja prostora
 - 3.3. Strokovne podlage
 - 3.4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 - 3.5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
 - 3.6. Povzetek za javnost

3. člen

(uporabljeni izrazi, pojmi in okrajšave)

V tem odloku uporabljeni izrazi in pojmi so razloženi v 2. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO-1B), v 2. členu Zakona o graditvi objektov (v nadaljevanju ZGO-1, Ur. l. RS št. 110/02, 74/04, 126/07 in 108/09), v 14. do 21. členu Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. l. RS, št. 99/07), v 5. členu Prostorskega reda Slovenije (Ur. l. RS, št. 122/04 in 2. točki Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Ur. l. RS, št. 76/04). V aktu se u porabljajo tudi naslednje okrajšave izrazov ter pojmov:

- OPPN – občinski podrobnejši prostorski načrt
- GC – gospodarska cona
- GE – gradbena enota
- pe – prostorska enota
- GJI – gospodarska javna infrastruktura
- FI – faktor izrabe parcele

FZ – faktor zazidanosti parcele
PM – parkirno mesto
GJI – gospodarska javna infrastruktura
GJS – gospodarska javna služba
GJD – grajeno javno dobro
PM – parkirno mesto
SKD – standardna klasifikacija dejavnosti
EPO – ekološko pomembna območja
EKK – elektro kabelska kanalizacija
zs – zazidalna smer

V aktu uporabljen izraz »*praviloma*«, pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, če to zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno, je potrebno odstop od določil tega odloka v okviru dovoljenih odstopanj razložiti in utemeljiti v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor.

2 Opis prostorske ureditve

4. člen (območje urejanja)

Opis in obseg območja

Kompleks GC Zalog leži zahodno od vasi Zalog ob lokalni cesti Bršljin – Češča vas – Zalog – Straža ter železniški progi Novo mesto – Straža. Vstopno območje v cono označuje dotrajana stavbna struktura opuščene opekarske dejavnosti in prometno vozlišče lokalne ceste ob železniški progi Novo mesto – Straža s križanji ceste za naselje Loke s povezavo na regionalno cesto na desnem bregu Krke ter potjo do kompleksov kmetijskega posestva. Obsega večjo površino kompleksa Opekarne Zalog v južnem delu, območje nekdanjega kmetijskega posestva zadruga Krka na skrajno severnem delu ter osrednji del med njima, ki v zahodnem delu obsega degradiran prostor opuščeni glinokopov, v vzhodnem delu pa kmetijska zemljišča. Na vzhodnem robu je v območje urejanja vključena še lokacija nekdanjega dvorca Brajtenav z objekti kmetijskega posestva in na zahodnem robu sekundarni biotop. Na vzhodni strani območja je speljana lokalna pot, ki vodi v zaledje kmetijskih površin do območja posestva kmetijske zadruga.

V območje urejanja so zajeti tovarniški kompleks nekdanje opekarske proizvodnje, opuščeni glinokopi s sekundarnim močvirskim biotopom v njegovem zaledju ter trije sklopi objektov nekdanjega kmetijskega posestva Zalog s kmetijskimi površinami. Na delu območja že delujejo obrtne in proizvodne dejavnosti. Skoraj polovico območja urejanja obsega prostor izkoriščenih glinokopov, ki so opuščeni, deloma ojezerjeni kot sekundarni vodni biotopi in deloma zarasli in v manjšem obsegu sanirani. Območje urejanja se razteza na skupno cca 42 ha zemljišč, od katerih je 35 ha namenjenih razvoju gospodarskih dejavnosti. Na skrajni severozahodni strani cone se nahaja varovano območje sekundarnega biotopa v obsegu 7 ha.

Meje območja urejanja

Območje urejanja na jugu meji na železniško progo Novo mesto Straža na poteku od parcele št. 1416/2 do križanja lokalne ceste in železniške proge vključno s parcelo 1508/2. Nato meja poteka proti zahodu in vključuje lokalno cesto parc. št. 2197/7 ter s pri parceli št. 1609/15 obrne proti severu in poteka ob javni poti do objektov kmetijskega posestva. Vzhodni rob območja vključuje objekte in dvorišče kmetijskega

posestva na lokaciji nekdanjega gradu Brajtenav. Nadalje meja ponovno poteka ob dostopni poti do kmetijskega kompleksa z opuščenimi objekti perutninske farme na severnem in severozahodnem robu območja. Na zahodni strani mejo območja označujejo robovi opuščenih glinokopov z manjšimi ojezeritvami v sklopu sekundarnega biotopa, ki od ojezeritve na parc. št. 1313/3 (vse parcele v k.o. Gorenja Straža) poteka v smeri od severozahoda proti jugovzhodu do železniške proge.

Seznam parcel

Območje obsega površino, ki jo tvorijo zemljišča in deli zemljišč s parcelnimi številkami:

- v k.o. Prečna: 1980, 3067/1, 1980, 3067/1, 1983/2, 3067/2, 1983/1, 1980, 3067/3, 1977, 1976, 1974/1, 1971/1, 3067/4, 1968/2, 1965/1, 1964, 1963/1, 1963/2, 1956, 1951, 1950, 1945, 1944, 1941, 1942/1, 3067/5, 1949/3, 1942/4, 1946/1, 1940, 1937, 1936, 1930;
- v k.o. Gorenja Straža: 1313/1, 1313/3, 1398/1, 1398/2, 1403/1, 1403/2, 1403/3, 1403/4, 1403/5, 1403/6, 1403/7, 1403/8, 1403/9, 1404/1, 1404/2, 1404/3, 1404/4, 1416/2, 1465/2, 1473/3, 1474/3, 1476/2, 1482/2, 1482/5, 1486/2, 1487/2, 1490/2, 1491/2, 1508/2, 1512/2, 1515/2, 1516/2, 1609/3, 1609/15, 1609/16, 1609/23, 1610/1, 1610/2, 1610/3, 1610/4, 1610/5, 1610/6, 1610/7, 1610/8, 1614/2, 1614/3, 1614/4, 1614/5, 1614/6, 1614/7, 1614/9, 1614/10, 1614/11, 1614/12, 1614/13, 1614/14, 1614/15, 1614/16, 1614/17, 1614/18, 1614/19, 1614/20, 1614/21, 1614/22, 1614/23, 1614/24, 1614/25, 1614/26, 1614/27, 1614/28, 1625/1, 1625/3, 1625/4, 1625/5, 1625/6, 1625/7, 1625/8, 1630/1, 1630/2, 1630/3, 1631/1, 1631/2, 1631/3, 1633/2, 2197/1, 2197/7, 2197/14, 2207/3, 2207/4, 2210/2, 2215/2, 2217/1, 2252/1.

Velikost obravnavanega območja

Območje urejanja se razteza na skupno 42,58 ha zemljišč, od katerih je 35 ha namenjenih razvoju gospodarskih dejavnosti. Na skrajni severozahodni strani cone se nahaja varovano območje sekundarnega biotopa v obsegu 7 ha. Od celotnega območja je za potrebe gospodarskega razvoja na razpolago cca 32 ha, od tega pa površino cca 6 ha že zasedajo aktivna podjetja.

5. člen

(namen prostorske ureditve)

Na pretežnem delu območja je predvidena prostorska ureditev gospodarske cone s stavbnimi zemljišči za potrebe industrijske proizvodnje, izvajanja storitev, oskrbe in poslovnih dejavnosti, izobraževanja in raziskovanja. Del območja na severozahodni strani se ohranja kot sekundarni biotop. Med biotopom in posameznimi sklopi gospodarskih prostorskih enot se ohranjajo in urejajo zelene površine kot vmesno varnostno območje z ohranjanjem habitata živalskih in rastlinskih vrst. Na vzhodni strani, na lokaciji nekdanjega dvorca Brajtenav se ohranjajo ostaline gradu, vrtnoarhitekturne ter arheološke dediščine to območje se ureja za namene prezentacije kulturne dediščine, izobraževanja, raziskovanja ter izboljšanja gostinsko turistične ponudbe v občini in regiji. Podrobnejše opredelitve namembnosti in dejavnosti so po prostorskih enotah (pe) predpisane za posamezne gradbene enote (GE).

Za območje urejanja se s prostorskimi sestavinami plana zahteva priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

3 Umestitev načrtovane ureditve v prostor

Vplivi in povezave s sosednjimi območji

6. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Območje urejanja na južni in jugovzhodni strani meji na poselitveno območje naselja Zalog in Loke in se navezuje na prometno in drugo infrastrukturno omrežje ob cesti in železniški progi Bršljin – Straža. V preostalem delu območje urejanja meji na naravni prostor doline Temenice/Prečne z najboljšimi kmetijskimi zemljišči. Na severozahodni strani je v OPPN vključeno varovano območje sekundarnega biotopa. V neposredni bližini na severni strani območja se nahaja športno letališče s potencialom razvoja za potrebe športa in rekreacije ter razvoja turizma in gospodarskega letalskega prevoza. Bližina in medsebojna povezanost letališča in GC je pomembna razvojna priložnost obeh lokacij.

Proizvodno območje GC Zalog je umeščeno v prostor, odmaknjeno od poselitve Straže in njenega širšega poselitvenega zaledja. Slednje se razvija v pomembno lokalno središče z ugodno prometno lego v odnosu do regionalnega središča Novega mesta in drugih lokalnih središč, kot so Dolenjske Toplice, Semič, Dvor in Žužemberk. GC Zalog je s svojo vpetostjo med Novim mestom in Stražo pomemben povezovalni člen širšega gospodarskega prostora za proizvodnjo, storitve in poslovne dejavnosti, ki so razmeščeni od avtoceste do Straže na levem bregu reke Krke s predvideno navezavo na zahodno obvoznico Novega mesta ter priključitvijo na 3. razvojno os.

Zasnova ureditve in rešitve načrtovanih objektov in površin

7. člen

(zasnova urbanistično arhitekturne ureditve območja)

Organizacija prostora

Urbanistično zasnova območja je podrejena izhodiščnim elementom prostora, ki ga označuje degradirana stavbna struktura nekdanje opekarske proizvodnje na vstopnem južnem delu cone ob cesti Zalog – Straža, opuščeni glinokopi in sekundarni biotop v zahodnem delu, trije prostorski sklopi z objekti opuščene kmetijskega posestva vključno z lokacijo nekdanjega dvorca Brajtenav na vzhodni strani ter kmetijska zemljišča v osrednjem delu cone.

Ob upoštevanju stanja prostora in s prilagoditvijo značilnostim terena se celoten prostor členi v prostorske enote (pe) na katerih se oblikujejo funkcionalne gradbene enote (GE). Prostorske enote so s sekundarnimi osmi povezane s primarno infrastrukturno osjo, ki poteka skozi središčni del območja v smeri JV – SZ. Prometno se območje navezuje na lokalno cesto Zalog Straža, ki se v območju priključevanja rekonstruira. Območje biotopa se ohranja in z zelenim tamponskim pasom varuje. Zaradi pomena in zahtev varovanja kulturne dediščine se kot posebna programska in prostorska ureditvena enota oblikuje tudi lokacija nekdanjega dvorca Brajtenav.

Območje urejanja se členi na naslednje pe: A, B, C, D, E, F, F1, G, H, I, J, K, L in N.

Coniranje programov, gradbene enote

Posamezni programi, gospodarski subjekti naj se organizirajo po gradbenih enotah (GE) – lastniško in funkcionalno zaključenih prostorskih celotah. Predvideno je, da se dejavnosti v GC conirajo po posameznih sklopih. Mestotvorne vsebine (z javnimi programi, ki imajo med drugim tudi javne prostore) se organizirajo predvsem v Območje Opekarne Zalog, ker ima prometno najugodnejšo in zato programsko najpomembnejšo lego. Primerno je predvsem za razvoj dejavnosti terciarnega značaja kot so trgovske, storitvene, servisne in poslovne dejavnosti. Območje nekdanjega gradu je primerno predvsem za razvoj dejavnosti terciarnega in kvartarnega sektorja – takšnih, ki jih je mogoče povezati s kvalitetno prezentacijo naselbinske dediščine in zgodovinskega pomena gradu.

Razvoj obstoječih dejavnosti je v največji možni meri predviden na obstoječi lokaciji tako, da se posamezna gradbena enota razvije iz obstoječe v smislu njene rasti oz. njen nov organizacijski ustroj ter navezanost na infrastrukturno omrežje izhaja iz obstoječega stanja.

Stavbna struktura gospodarske cone

Stavbna struktura naj se orientira oziroma organizira glede na najpomembnejši javni prostor in locira na enotne gradbene linije. Načeloma naj bodo po posameznih conah opredeljeni tipi stavb z variacijami. Stavbni kubusi naj bodo načeloma izrazito vzdolžni, osnovnih geometrijskih oblik in brez izstopajočih elementov oz. dominant.

Osnovna orientacija ureditve je v smeri SZ–JV, ki je pravokotna na glavno smer prostora v katerem se nahaja. Po strukturi elementov arhitekturnega in urbanističnega oblikovanja ureditev sledi geomorfologiji prostora, torej razgibanemu in valovitemu terenu. Gre za organsko obliko nosilne strukture, ki sledi plastnicam in se v največji možni meri vklaplja v naravno okolje. Območje sekundarnega biotopa in preostali del gospodarske cone razmejujejo vmesne zelene površine, ki jih prekriva preplet avtohtone gozdne, travniške in močvirske vegetacije. Te naj se v linijskih in gručastih potezah iz območja sekundarnega biotopa razvijejo tudi na vmesne zelene površine med posameznimi prostorskimi enotami cone. Na robnih površinah se ublaži vidno izpostavljenost novih objektov v širši krajini z zasaditvijo visokoraslega drevja.

Celovita stavbna struktura bo determinirana s strukturnimi osmi ter členitvijo območja na funkcionalne platforme. Tako so posamezne stavbe le gradniki podobe celote cone, ki jo dopolnjujejo zelene ureditve območja.

Primarna strukturna os tvori krožno cestno povezavo s primarno komunalno, komunikacijsko in energetsko omrežje z navezavo na glavno prometno in ostalo infrastrukturo ob lokalni cesti Zalog – Straža. Primarno os dopolnjujejo sekundarne strukturne osi, od katerih južnejša tvori drugo krožno povezavo.

Funkcionalne platforme so prostorske enote organskih oblik prilagojene geomorfološki strukturi območja, so notranje členjene na združljive ali povezljive gradbene enote. Prostorske enote so umeščene na posameznih višinskih platojih. Višinske razlike se ublažijo z terasami. Vizualno izpostavljenost objektov se omili s smerjo umestitve v prostor in s predpisano višino kubusov, ki so na višjih terasah nižji, na nižjih terasah pa višji in deloma vkopani v grič.

Javni prostor

Primarno vplivno območje pomembnega javnega prostora se nahaja na obeh straneh primarne napajalne ceste v skrajnem južnem delu in se nato nadaljuje po vzhodnem kraku primarne strukturne osi do območja hlevov nekdanje kmetijske zadruga ter gradu Brajtenav. Sekundarno vplivno območje se nato nadaljuje po severnem kraku primarne strukturne osi do razcepa s sekundarno napajalno cesto. Terciarno vplivno območje se nahaja za opekarno Zalog v delu opuščenih glinokopov. Poudarjen pomen imajo posamezni potencialni središčni prostori v osrednjem delu, kjer se smiselno umeščajo ustreznimi programi prevladujočega terciarnega značaja, gradbene enote pa prometno uredijo in oblikovno prilagodijo za večje število obiskovalcev. Orientacija nosilnih glavnih stavbnih struktur praviloma poteka pravokotno na strukturne osi, ki jih napajajo, v splošnem pa potekajo vzdolžno s potekom terena.

Na južnem in vzhodnem delu vstopa v GC ob najpomembnejšem javnem prostoru se razvijajo pretežno programi centralnih dejavnosti, v notranjosti cone ter v njenem zahodnem in severnem delu se umeščajo proizvodne, storitvene in logistične dejavnosti. Te se umeščajo tako, da se programsko in funkcionalno smiselno členijo v prostorsko programske sklope. Območje okoli Opekarne Zalog je predvideno širitvi površin potrebnih za razvoj dejavnosti enega ali več možnih nosilnih programov obstoječ opekarniške lokacije. Najpomembnejši del lokacije ob javnem prostoru (južni in vzhodni del lokacije se programsko in stavbno preobrazi in prednostno namenja dejavnostim terciarnega značaja. Na lokaciji nekdanjega dvorca Brajtenav se lahko razvijajo le programi s področja kulture, izobraževanja, gostinstva in turizma, prvenstveno povezani s prezentacijo kulturne dediščine.

Zeleni sistem območja

Območje ureditve je močno vizualno izpostavljeno v odprti krajini zato se z ohranjanjem in preoblikovanjem zelenih površin ter zasaditvami kot krajinskimi poudarki, zelenimi zavesami, mehčajo razmerja med urbaniziranimi površinami in odprto krajino ter izstopanja objektov v različnih vedutnih pogledih.

Zasaditev visokoraslega drevja in hortikulturna ureditev se v intenzivnejši obliki izvede ob primarni strukturni osi v smeri sever-jug. Zasaditev poteka v valoviti liniji, ki se v nižje ležečih delih razširi in tako simulira obvodno vegetacijo. Del obstoječega gozda v središčnem delu območja urejanja se vključuje v zeleni pas vmesnega območja med biotopom in prostorskimi enotami GC. V tem delu samostojne prostorske enote so umeščene vsebine prezentacije biotopa ter primernih oblik oddiha in rekreacije obiskovalcev. Različne dele naravnih in urejenih zelenih površin povezujejo notranje in obodne rekreacijske pešpoti v celovit zeleni sistem integriran v širšo krajino. Poti se umeščajo pretežno po že obstoječih kolovozih in poteh.

Biotop

Območje sekundarnega biotopa, ki se nahaja znotraj meje GC Zalog, se ohranja. Kot funkcionalno in vsebinsko nadgradnjo tega dela območja urejanja se uredi ornitološka učna pot. Ta naj se naveže na širšo učno pot, ki povezuje gozdno in vodno učno pot ob Temenici vse do reke Krke, vključno z območjem gradu Brajtenav. V območju sekundarnega biotopa se uredijo gnezdišča za ptice ter primerna opazovalnica. Celoten korpus programa učne poti v območju biotopa se prilagodi socialni funkciji biotopa in uredi z enim dostopom, parkiranjem in enovitim označevanjem ipd. Med območjem naravne vrednote oziroma območjem Natura 2000 ter med območjem gospodarske

cone naj se zagotovi širši tamponski pas vegetacije – zelene barriere z visokoraslimi avtohtonimi drevesi in grmovnicami, ki v čim večji možni meri vključuje obstoječo vegetacijo.

Merila organizacije gradbenih enot (GE)

9. člen

(merila organizacije gradbenih enot – GE)

Merila organizacije gradbenih enot določajo namembnost, gostoto pozidave, vrste stavb, merila oblikovanja stavb, dopustne enostavne in nezahtevne objekte, oblikovanja zunanjih ureditev in priključevanja na javno infrastrukturo. Merila so opredeljena v splošnih merilih gradbene enote in tipa GE z merilih dopustnih stavb. Gradbene enote, za katere so opredeljena ista merila, so na ta način v nadaljevanju določene po posameznih prostorskih enotah (pe).

10. člen

(splošna merila organizacije GE)

Gradbena enota (GE) – pojasnilo pojma

GE je zaokrožen prostor zemljišč ene ali več parcel (osnovna urbanistična funkcionalno prostorska celota) praviloma stavbnih zemljišč z načeloma soodvisno stavbno strukturo ter funkcionalnimi povezavami ali upravljanjem zunaj območja javnega prostora.

Primarni, sekundarni in terciarni del GE, hierarhija stavb na GE

Primarni del GE je pas GE, ki meji na najpomembnejši javni prostor, kot ga določa globina glavne stavbe. Razmerje med GE in najpomembnejšim javnim prostorom, na katerega GE meji, s programom, arhitekturnim oblikovanjem in umestitvijo v prostor določa glavna stavba. Zato se v primarnem delu GE lahko vzpostavi le glavna stavba. Najpomembnejši oziroma osnovni programi na GE so lahko umeščeni le v glavni stavbi.

Sekundarni del GE je prostor med primarnim delom GE in mejo naselja oziroma del GE izven primarnega dela. Notranje dvorišče je del sekundarnega dela GE.

Terciarni del GE je prostor rezerviran za naknadno pozidavo v kasnejših fazah razvoja dejavnosti na GE. Raba GE v tem delu je omejena na funkcionalne zunanje površine k že zgrajenim stavbam na GE in podrejena kasnejši pozidavi. Ta del GE ima tak značaj začasno do končne odločitve o zapolnitvi GE, ki se lahko spremeni v primarni ali sekundarni del GE.

Dopustne dejavnosti

Opredelitev dopustnih dejavnosti na območju GC Zalog je opredeljena na ravni prostorskih enot v skladu z veljavno Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Ur. l. RS, št. 69/07 in 17/08).

Dopustne vrste gradenj

Na območju GE oziroma pe je v skladu s podrobnejšimi merili in pogoji urejanja za posamezno funkcionalno prostorsko enoto dovoljena gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov:

- gradnja novih objektov – stavb, gradbenih in inženirskih objektov, kot jih določa Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/2003), razen jedrskih in sevalnih objektov,

- dozidava, prizidava, nadzidava ali/in podkletitev objektov kot novogradnja, kadar se tlorisna površina ali volumen stavbe ne poveča za več kot 50 % obstoječe velikosti,
- rekonstrukcija in prenova obstoječih objektov,
- nadomestna gradnja na mestu obstoječih objektov, kadar se novi objekt gradi delno ali v celoti na isti površini, kjer leži obstoječi objekt,
- rekonstrukcije in prenove objektov,
- odstranitev objektov, kadar ti niso več v funkciji in je to potrebno zaradi izvedbe nadomestne gradnje na isti površini, ali gradnje novega objekta na gradbeni parceli, razen v primerih kjer s predpisi o varstvu kulturne dediščine to ni dovoljeno,
- vzdrževanje objektov v skladu s predpisi o graditvi objektov,
- sprememba namembnosti objektov, kadar je nova namembnost skladna z predvideno namembnostjo in za potrebe dopustnih dejavnosti v posamezni funkcionalni prostorski enoti.

Organizacija stavb na GE

Organizacijo stavb na gradbeni enoti določajo gradbene linije, zazidalna smer in odmiki od drugih meja GE/parcelnih meja. Gradbena linija je v grafičnem delu akta opredeljen regulacijski element, na katerega se pri novogradnjah in nadomestnih gradnjah s celotno dolžino ali najmanj zunanji vogalom umeščajo glavne fasade vseh stavb, ki mejijo na javni prostor. Zazidalna smer (zs), prikazana v grafičnem delu akta, določa orientacijo stavb, natančneje osnovnih kubusov stavb.

Odmiki od mej sosednjih zemljišč ali medsebojni odmiki objektov

Če ni s posebnimi določili za posamezno pe drugače določeno, je na sekundarnem delu GE stavba lahko postavljena na parcelno mejo ali pa mora biti od nje odmaknjena vsaj 4,0 m.

Kadar so stavbe sosednjih GE postavljene na parcelno mejo je medsebojni stik potrebno ločiti s protipožarno steno. Vse stene objektov postavljenih na parcelni meji se izdelajo s slepo požarno fasado.

Stavbe na isti GE so lahko med seboj povezane oz. se stikajo ali pa so med seboj odmaknjene vsaj 8,0 m.

Če je v posamičnem javnem prostoru določena gradbena linija, mora biti stavba postavljena na njo. S tem so na predmetnih straneh določeni tudi odmiki od parcelnih meja.

Funkcionalni ali gradbeni elementi ureditve ali stavbe posamezne GE ne smejo segati izven funkcionalnega prostora GE.

Ureditev GE- okolice objektov na GE

Splošna merila

Višinske razlike na terenu GE naj se premoščajo z zatravljenimi ter armiranimi brežinami z naklonom 60 stopinj. Brežina je lahko košena ali pa porasla z avtohtonim grmičevjem. Iglavci niso dovoljeni. Ureditev okolice na GE oziroma dopustne ureditve nepozidanih funkcionalnih zelenih površin GE so opredeljene pri posameznem tipu GE. Dovoljene so izravnave terena v skladu z določenimi višinskimi kotami platojev na posamezni pe. Odkopane viške zemljin (brez humusne plasti), ki jih ni mogoče z

izravnavo terena uporabiti v isti pe je mogoče vgraditi na pe, kjer je ugotovljen manjko zemeljske mase za njeno izravnavo.

Ograje, oporni zidovi na GE

Oporni zidovi se lahko v armiranem betonu, kamniti in podobnih izvedbah lahko gradijo zgolj na lokacijah, določenih v tem aktu in v projektno tehnični dokumentaciji za izgradnjo javnega prostora. Betonski oporni zidovi se obvezno ozelenijo s plezalkami, krajinsko izpostavljeni deli pa dodatno zakrijejo z drevesi in grmičevjem. Možnosti gradnje ograj so opredeljene v merilih urejanja GE po pe.

Kote prostorskih enot

Platoji prostorskih enot se organizirajo na kotah, v skladu z značajem dejavnosti na GE ter na podlagi projekta izgradnje cestnega in komunalnega omrežja. Pri tem se upošteva še dopustne naklone dostopov na predvidene GE v posamezni pe, potrebne padce za odtekanje meteornih voda z utrjenih in zelenih površin. Izhodišče oblikovanja kote pe se določi glede na koto cest v območju vhoda na GE. Kote posameznih GE na pe so lahko med seboj različne, vendar to ne sme vplivati na prostorsko urbanistične rešitve in komunalno ureditev sosednjih GE. Kote se prikažejo v grafičnem delu akta.

Priključevanje GE na javno infrastrukturo

GE se morajo priključevati na naslednje vrste javnih instalacij in storitev, če zanje obstajajo možnosti glede na javni razvod oziroma se morajo naknadno izvesti, ko so na voljo:

- na javno prometno površino za motorna vozila – uvoz: v dveh tipih širin: v manjši širini 5,0 m in večji 7,0 m; izjema je v primeru dodatnega razvrstilnega pasu, kjer se velikost poveča za 1/3;
- kanalizacijsko omrežje odpadnih in meteornih voda;
- plinovodno omrežje;
- vodovodno omrežje;
- odvoz komunalnih odpadkov;
- električno omrežje.

Zagotavljanje parkirnih površin

V prostoru GE je treba zagotoviti potrebno število parkirnih/garažnih mest glede na vrsto in obseg dejavnosti, ki se na GE odvijajo. Število parkirnih mest se določi na podlagi veljavnih standardov, ki veljajo na tem področju. Pri tem pa število parkirnih mest (PM) ne sme biti manjše od (za navedene dejavnosti):

- proizvodna 1 PM/100 m², neto etažnih površin (NEP)
- trgovska 1 PM/35 m² NEP
- skladiščna 1 PM/100 m² NEP
- pisarniška 1 PM/30 m² NEP
- razstavna 1 PM/100 m² NEP
- gostinska 1 PM/4 sedeže.

O vsaki spremembi svoje dejavnosti, ki bi vplivala na obseg in režim parkiranja, je investitor dolžan zagotoviti dodatne parkirne površine. Takšna parkirna mesta je potrebno zagotoviti v oddaljenosti največ 100 m od glavnega vhoda v glavno stavbo GE. Parkirne površine za zaposlene, dostavo in službena vozila so praviloma ločena od parkirnih površin za kupce, stranke in druge obiskovalce. Te lahko investitorji

zagotavljajo tudi izven svoje GE z najemom ali v medsebojnem dogovoru o izgradnji na drugih GE oz. pe.

Urbana oprema

Vse vrste, oblikovne in tehnične lastnosti urbane opreme javnih površin kot so klopi, svetila, koši za odpadke, ograje, pokrovi, hidranti, ...ipd., se za celotno območje GC, razen v območju lokalne ceste Zalog – Straža, biotopa in lokacije nekdanjega dvorca Brajtenav, načrtujejo s projektom posamezne gospodarske javne infrastrukture v poenotenem tipu izdelkov s sodobnim industrijskim oblikovanjem. Urbana oprema ob lokalni cesti se načrtuje v skladu s prevladujočo urbano opremo za naselje Straža. V biotopu se za najnujnejšo urbano opremo uporabljajo naravni materiali – pretežno les. Za ureditve na lokaciji nekdanjega dvorca Brajtenav je za načrtovanje urbane opreme potrebno pridobiti podrobnejše usmeritve in projektne pogoje pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Merila organizacije prostora na ravni pe

11. člen

(organizacija prostora v peK)

Merila organizacije GE v peK – območje infrastrukturnega vozlišča, pretežno javnih površin

1.0 Namembnost

Prostor je namenjen organizaciji infrastrukturnega vozlišča gospodarske cone.

1.1 Dopustne dejavnosti v območju

H promet in skladiščenje

49 Kopenski promet; cevovodni transport

2.0 Dopustne stavbe na GE

Dovoljeno je graditi le infrastrukturne objekte.

Vrste dovoljenih nezahtevnih in enostavnih pomožnih infrastrukturnih objektov

Na GE je dovoljena izgradnja naslednjih enostavnih in nezahtevnih pomožnih infrastrukturnih objektov:

- pomožne energetske objekte: nizko napetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, priključek na distribucijsko plinovodno omrežje ter priključni plinovod,
- pomožne komunalne objekte: vodovodno priključek na javno vodovodno omrežje, kanalizacijski priključek na javno kanalizacijsko omrežje, cestni priključek na javno občinsko cesto, priključek na vročevod,
- pomožne objekte za spremljanje stanja okolja,
- vrtino ali vodnjak za potrebe raziskave,
- bazne postaje namenjene javnim telekomunikacijskih storitvam.

3.0 Dopustna izraba prostora GE: 70 %

4.0 Organizacija in urbanistično/krajinsko oblikovanje GE

Območje se obravnava in ureja kot javni prostor. Poleg cestno prometnih ureditev se oblikuje območje prekladalnih funkcij ob industrijskem železniškem tiru. Vmesne površine se uredijo kot javne tlakovane površine pešca, kot zelene površine in površine za zadrževanje padavinskih voda.

4.5 Posebnosti pe

Obstoječi industrijski železniški tir se lahko podaljša do peE in funkcionalno usposobi tako, da se omogoči pretovarjanje z obeh strani tira. Možna je tudi dograditev vzporednega tira. V pe se lahko uredi manipulativna ploščad, parkirni prostor za začasno parkiranje (za čas čakanja na pretovor), javna tehtnica za tovorna vozila, ekološki otok, suhi zadrževalnik meteornih voda.

12. člen

(organizacija prostora v peI)

Merila organizacije GE v peI – območje zazidanih in nezazidanih zemljišč opekarne

1.0 Namembnost

Prostor opekarne, ki je označen s posebnim prostorskim kontekstom (lega ob najpomembnejšem javnem prostoru) se ureja v treh vzporednih pasovih, ki potekajo vzdolž ceste Češča vas – Straža in sicer:

primarni del GE – pas neposredno vzdolž omenjene ceste v širini 30 % GE

sekundarni del GE – notranji pas med obema navedenima pasovoma v širini 40 %

terciarni del GE – pas neposredno vzdolž nove povezovalne ceste na severnem robu – v širini 30 %.

Merila organizacije GE peI – območje Opekarne po posameznih pasovih

Primarni del GE (vzdolž ceste Češča vas – Straža): v njem veljajo merila organizacije v peE: trgovski center iz 13. člena tega odloka.

Sekundarni del GE (vmesni pas): v njem veljajo merila organizacije GE v primarnem delu in/ali v terciarnem delu GE (merila iz 13. in/ali iz 14. člena).

Terciarni del GE (vzdolž ceste na severnem robu): v njem veljajo merila organizacije GE v peB, peC, peD, peG, peH in peL – obrtno industrijske GE iz 14. člena tega odloka.

V primeru delitve na kareje se upošteva delitev na štiri enote – kareje prikazana v grafičnem delu odloka. Dopustno je združevanje vseh štirih enot.

1.1 dopustne dejavnosti v območju

B rudarstvo

08.12 Pridobivanje gramoz, peska, glin,

09 Storitve za rudarstvo

C predelovalne dejavnosti:

10 Proizvodnja živil

11 Proizvodnja pijač

13 Proizvodnja tekstilij

14 Proizvodnja oblačil

15 Proizvodnja usnja, usnjenih in sorodnih izdelkov

16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva

17 Proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja

18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa
20.11 Proizvodnja tehničnih plinov
20.4 Proizvodnja mil in pralnih sredstev, čistilnih in polirnih sredstev, parfumov in toaletnih sredstev
20.53 Proizvodnja eteričnih olj
21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov
22 Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas
23.2 Proizvodnja ognjevzdržne keramike
23.3 Proizvodnja neognjevzdržne gradbene keramike
23.4 Proizvodnja drugih izdelkov iz keramike in porcelana
23.6 Proizvodnja izdelkov iz betona, cementa, mavca
23.7 Obdelava naravnega kamna
23.9 Proizvodnja brusilnih sredstev in drugih nekovinskih mineralnih izdelkov
25 Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav
26 Proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov
27 Proizvodnja električnih naprav
28 Proizvodnja drugih strojev in naprav
29 Proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic
30 Proizvodnja drugih vozil in plovil
31 Proizvodnja pohištva
32 Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti
33 Popravila in montaža strojev in naprav

D oskrba z električno energijo, plinom in paro: 35.119 Druga proizvodnja elektrike, 35.12 Prenos električne energije, 35.13 Distribucija električne energije, 35.14 Trgovanje z električno energijo, 35.2 Oskrba s plinastimi gorivi, 35.3 Oskrba s paro in vročo vodo

E oskrba z vodo; ravnanje z odplakami in odpadki; saniranje okolja
36 Zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode, 37 Ravnanje z odplakami, 38.11 Zbiranje in odvoz nenevarnih odpadkov, 38.21 Ravnanje z nenevarnimi odpadki, 38.31 Demontaža odpadnih naprav, 38.32 Pridobivanje sekundarnih surovin iz ostankov in odpadkov

F gradbeništvo: 41 Gradnja stavb, 42 Gradnja inženirskih objektov, 43 Specializirana gradbena dela

G trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil
45 Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil, 46 Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili, 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

H promet in skladiščenje
49 Kopenski promet; cevovodni transport, 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti, 53 Poštna in kurirska dejavnost

I gostinstvo (dopolnilno lahko tudi v ostalem delu, vendar le kot dopolnilna dejavnost v stavbi)
56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

J informacijske in komunikacijske dejavnosti

58 Založništvo

59 Dejavnosti v zvezi s filmi, video- in zvočnimi zapisi

60 Radijska in televizijska dejavnost

61 Telekomunikacijske dejavnosti

62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti

63 Druge informacijske dejavnosti

K finančne in zavarovalniške dejavnosti

64 Dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov

65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnost

66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve

L poslovanje z nepremičninami

68 Poslovanje z nepremičninami

69 Pravne in računovodske dejavnosti

70 Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje

71 Arhitekturno in tehnično projektiranje; tehnično preizkušanje in analiziranje

72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost

73 Oglaševanje in raziskovanje trga

74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti

N druge raznovrstne poslovne dejavnosti

77 Dajanje v najem in zakup

78 Zaposlovalne dejavnosti

79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezanih dejavnosti

80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti

81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice

82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

S druge dejavnosti

94 Dejavnost članskih organizacij

95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo

96 Druge storitvene dejavnosti

2.0 Dopustne stavbe na GE

2.1 Glavna stavba: ena gospodarsko industrijska stavbe visoka P ali P+1 z naslednjimi elementi.

Široka naj bo 12,0 m (osnovni modul), oziroma širša v prvih treh dodatnih modulih 3,0 m (torej ali 15,0 m, ali 18,0 m, ali 21,0 m) in nadaljnjih modulih 7,0 (torej 28,0 m itd.). Dolga je lahko 19 m, z možnostjo podaljševanja v prvih treh dodatnih modulih po 3,0 m (torej do največ 28,0 m) in nadalje v modulih po 7,0 m (torej 36,0 m in naprej). Ob tem je lahko najmanjše razmerje širine/dolžine vsaj 2:3, merjeno v analogiji z geometrijo gradbene enote. Kubus naj bo zasnovana ortogonalno, iz pravilnih, ravnih geometrijskih oblik, brez izzidkov in zamikov. Izjema so lahko le nadstreški/izzidki v enotnem profilu vzdolž celotne stavbe (upoštevaje možnost modifikacij polno/prazno);

ti elementi so lahko le v merilu osnovnega rastra 3,0 m ali 7,0 m in to le na strani notranjega dvorišča.

Stavba je lahko visoka 7,0 m (merjeno na vidnem delu fasadne plošče od kote notranjega dvorišča ob fasadi do strešnega venca) $\pm 0,1$ m, z možnostjo organizacije dveh etaž.

Tipi objektov

12510 Industrijske stavbe, 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča, 23030 Objekti kemične industrije (razen koksarne ter terminala za ogljikovodike ter rafinerije), 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (le pokrite skladiščne površine), 12711 Stavbe za rastlinsko predelavo, 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12201 Stavbe javne uprave, 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčne in kongresne stavbe), 12301 Trgovske stavbe (razen veleblagovnice), 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic), 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčne in kongresne stavbe), 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, 12640 Stavbe za zdravstvo, 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (razen nadstrešnice za potnike na avtobusih in drugih postajališčih, javne sanitarije in podobno).

Oblikovanje fasad in strehe

Fasadne ploskve so lahko le enovite fasadne površine brez morfološko poudarjenih fasadnih odprtin. Barvni sistem stavbe naj bo enobarven, z najmanj 75 % površine v enotnem koloritu. Oznake blagovnih znamk naj se organizirajo izključno na glavni fasadi, ob najpomembnejšem javnem prostoru; za ta namen se lahko glavna fasada poviša za 3,0 m ($\pm 0,1$ m).

Streha je lahko le ravna – oblikovana z horizontalnim vencem na isti višinski koti: 7,0 m $\pm 0,1$ m, v katerem so višinsko potopljeni (iz javnega prostora skriti) elementi strehe za odvodnjavanje (nakloni ipd.) Strešni venec naj bo minimalen tehnični detajl, brez arhitekturnega nagovora.

2.2 Pomožne stavbe – število: lahko se gradi največ ena pomožna stavba in sicer izključno v sekundarnem delu GE. Pomožna stavba je lahko široka 5,0 m ali 8,0 m ($\pm 0,1$ m, vključno z eventualnim nadstreškom). Visoka je lahko 4,0 m ali 7,0 m (v obeh primerih + 0,1 m). Glede tipa stavbe, oblikovanja kubusa, nadstreška oblikovanja fasad in oblikovanja strehe veljajo ista merila kot za glavno stavbo. V pomožni stavbi ni dovoljena organizacija javnih prostorov za obiskovalce.

2.3 Ostali dopustni nezahtevni in enostavni objekti (razen stavb)

Vrste dovoljenih nezahtevnih in enostavnih pomožnih infrastrukturnih objektov

Na GE je dovoljena izgradnja naslednjih enostavnih in nezahtevnih pomožnih infrastrukturnih objektov:

- pomožne energetske objekte: nizko napetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, priključek na distribucijsko plinovodno omrežje ter priključni plinovod,
- pomožne komunalne objekte: vodovodno priključek na javno vodovodno omrežje, kanalizacijski priključek na javno kanalizacijsko omrežje, cestni priključek na javno občinsko cesto, priključek na vročevod,
- pomožne objekte za spremljanje stanja okolja,

- vrtino ali vodnjak za potrebe raziskave,
- bazne postaje namenjene javnim telekomunikacijskih storitvam.

Zbiralniki sončne energije se lahko montirajo izključno na strehah stavb – le na površini glavne stavbe.

Objekti za lastne potrebe: utrjena dvorišča, zbiralnik za kapnico, vrtina ali vodnjak, ograje.

3.0 Dopustna izraba prostora GE

3.1 Omejitev gostote v tlorisu, odmiki stavb

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli: FZ – največ 0,50; FI – največ 1,0

4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE

4.1 Organizacija prostora

Ob najpomembnejšem javnem prostoru se:

- na grafično določeni gradbeni liniji in orientaciji ter grafično opredeljeni poziciji vzpostavi glavna stavba GE,
- oblikujejo predvsem upravno poslovne vsebine oziroma vsebine terciarnega sektorja, v kolikor so le te neposredno povezane z osnovno dejavnostjo,
- organizira glavni uvoz na GE in načelno vsa priključna mesta na ostalo javno infrastrukturo,
- vzpostavi parkirišče za obiskovalce in večino uporabnikov.

Tudi pomožne stavbe se lahko organizirajo zgolj na vzpostavljenih gradbenih linijah.

4.2 Zunanje ureditve na GE

Velike utrjene površine večjega obsega (nad 1000 m²) naj se v sekundarnem delu strukturirajo z visokoraslo vegetacijo, v kolikor je iz vidika tehnologije rabe prostora to le izvedljivo (npr. parkirišča). Zunanji robovi GE naj se zaključujejo z gručasto vzpostavljeno srednje in visokoraslo vegetacijo. Tudi na stikih z drugimi naselbinskimi strukturami naj se cezura vzpostavi/ povezuje s srednje ali visoko raslo vegetacijo.

V območju javnega prostora med glavno stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom ter v širšem območju vhoda naj ne bodo vzpostavljeni ozki- trakasti pasovi zelenic ali manjše zatravljene površine. V tem delu GE zelenica ni priporočljiva, dopustna pa je le zelenice večjega merila.

4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije

Parcelacija po načrtu parcelacije, kjer je osnovni modul – širina GE 20,00 m. GE se lahko združujejo, vendar le prečno in ne vzdolžno.

4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja

V območju javnega prostora med glavno stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom ter vzdolž meje s glavno stavbo in sosednje GE konstrukcije fizičnega varovanja (fizične ali vizualne cezure) niso dovoljene – meja fizičnega varovanja se oblikuje s stavbnim kubusom. Ograje so lahko le v žični izvedbi svetlo sive barve, v višini do največ 3,0 m.

4.5 Posebnosti pe

Obstoječi objekti se lahko odstranijo vendar tako, da se poruši posamični objekt v celoti. Obstoječe dejavnosti se v obstoječih objektih lahko še nadalje izvajajo vendar je za povečevanje obsega dejavnosti potrebno upoštevati zmogljivosti in gradbenotehnično stanje. Obstoječi objekti se lahko le tekoče in investicijsko vzdržujejo, njihovo prenavljanje in dozidava je dopustna le po predhodni statični presoji.

13. člen

(organizacija prostora v peE)

Merila organizacije GE v peE – trgovski center

1.0 Namembnost

V severnem delu namenjena le izbranim dejavnostim terciarnega značaja ter z dejavnostjo GE povezane uprave.

1.2 Dopustne dejavnosti v območju

I gostinstvo

55 Gostinske nastanitvene dejavnosti

56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

G trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil

45 Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil

46 Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili

47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

H promet in skladiščenje

49 Kopenski promet; cevovodni transport

52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti

53 Poštna in kurirska dejavnost

2.0 Dopustne stavbe na GE

2.1 Glavne stavbe:

Tip – gospodarsko industrijska stavba (glej opredelitev v t.č. 2.1. iz 14. člena tega odloka (Merila organizacije GE v B, peC, peD, peG, peH in peL – obrtno industrijske GE iz 14. člena tega odloka). Maksimalni tlorisni gabarit je določen z gradbenimi linijami v grafičnem delu akta (največ 50 x 135 m). Višina osnovnega kubusa naj bo načeloma enotna, visoka največ 12 m (brez eventualne atike). Krčitve tlorisa so lahko le ob straneh notranjega dvorišča in manj pomembnega javnega prostora.

Tipi objektov

12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe;

12301 Trgovske stavbe (razen veleblagovnic); 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic).

Oblikovanje strehe

Streha je lahko le tipa ravna streha – oblikovana z horizontalnim vencem v katerem so višinsko potopljeni (iz javnega prostora skriti) elementi strehe za odvodnjavanje (nakloni ipd.).

2.2 Pomožne stavbe – število: lahko se gradijo največ tri pomožne stavbe. Pomožna stavba je lahko široka do 5,0 m, visoka je lahko do 4,0 m. Glede oblikovanja kubusa,

nadstreška oblikovanja fasad in oblikovanja strehe veljajo ista merila kot za glavno stavbo.

2.3 Ostali dopustni nezahtevni in enostavni objekti (razen stavb)

Vrste dovoljenih nezahtevnih in enostavnih pomožnih infrastrukturnih objektov

Na GE je dovoljena izgradnja naslednjih enostavnih in nezahtevnih pomožnih infrastrukturnih objektov:

- pomožne energetske objekte: nizko napetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, priključek na distribucijsko plinovodno omrežje ter priključni plinovod,
- pomožne komunalne objekte: vodovodno priključek na javno vodovodno omrežje, kanalizacijski priključek na javno kanalizacijsko omrežje, cestni priključek na javno občinsko cesto, priključek na vročevod,
- pomožne objekte za spremljanje stanja okolja,
- vrtino ali vodnjak za potrebe raziskave,
- baze postaje namenjene javnim telekomunikacijskih storitvam.

Zbiralniki sončne energije se lahko montirajo izključno na strehah stavb – le na površini glavne stavbe.

3.0 Dopustna izraba prostora GE

3.1 Omejitev gostote v tlorisu, odmiki stavb

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli: FZ: največ 0,50; FI: največ 1,0.

4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE

4.1 Organizacija prostora

Uvoz naj bo organiziran iz najpomembnejšega javnega prostora, na katerega GE meji.

4.2 Zunanje ureditve na GE

Velike utrjene površine večjega obsega (nad 1000 m²) naj se v sekundarnem delu strukturirajo z visokoraslo vegetacijo, v kolikor je iz vidika tehnologije rabe prostora to le izvedljivo (npr. parkirišča). Zunanji robovi GE naj se zaključujejo z gručasto vzpostavljeno srednje in visokoraslo vegetacijo. Tudi na stikih z drugimi naselbinskimi strukturami naj se cezura vzpostavi/ povezuje s srednje ali visoko raslo vegetacijo. V območju javnega prostora med glavno stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom ter v širšem območju vhoda naj ne bodo vzpostavljeni ozki, trakasti pasovi zelenic ali manjše zatravljene površine ampak če že, le zelenice večjega merila.

4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije

Parcelacija po načrtu parcelacije. GE ni dovoljeno deliti na nove GE.

4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja

V območju javnega prostora med glavno stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom ter vzdolž meje s glavno stavbo in sosednje GE konstrukcije fizičnega varovanja (fizične ali vizualne cezure) niso dovoljene – meja fizičnega varovanja se oblikuje s stavbnim kubusom. Ograje so lahko le v žični izvedbi svetlo sive barve, v višini do največ 3,0 m.

14. člen

(organizacija prostora v pe B, C, D, G, H in L)

Merila organizacije GE v pe B, peC, peD, peG, peH in peL – obrtno industrijske GE

- obrtno industrijske GE

1.0 Namembnost

GE je namenjena le izbranim dejavnostim sekundarnega in terciarnega značaja ter z njo povezanim dopolnilnim dejavnostim.

1.1 Dopustne dejavnosti v območju

A KMETIJSTVO IN LOV, GOZDARSTVO, RIBIŠTVO

01.19 Pridelovanje cvetja in drugih enoletnih rastlin, 01.29 Gojenje drugih trajnih nasadov, 01.300 Razmnoževanje rastlin, 01.6 Storitve za kmetijsko proizvodnjo, priprava pridelkov, 02.4 Storitve za gozdarstvo, 03.12 Sladkovodno ribištvo, 03.22 Gojenje sladkovodnih organizmov

B RUDARSTVO

08.12 Pridobivanje gramoz, peska, gline, 09 Storitve za rudarstvo

C PREDELOVALNE DEJAVNOSTI:

10 Proizvodnja živil,

11 Proizvodnja pijač

13 Proizvodnja tekstilij

14 Proizvodnja oblačil

15 Proizvodnja usnja, usnjenih in sorodnih izdelkov

16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva

17 Proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja

18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa

20.11 Proizvodnja tehničnih plinov

20.4 Proizvodnja mil in pralnih sredstev, čistilnih in polirnih sredstev, parfumov in toaletnih sredstev

20.53 Proizvodnja eteričnih olj

21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov

22 Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas

23.2 Proizvodnja ognjevzdržne keramike

23.3 Proizvodnja neognjevzdržne gradbene keramike

23.4 Proizvodnja drugih izdelkov iz keramike in porcelana

23.6 Proizvodnja izdelkov iz betona, cementa, mavca

23.7 Obdelava naravnega kamna

23.9 Proizvodnja brusilnih sredstev in drugih nekovinskih mineralnih izdelkov

25 Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav

26 Proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov

27 Proizvodnja električnih naprav

28 Proizvodnja drugih strojev in naprav

29 Proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic

30 Proizvodnja drugih vozil in plovil

31 Proizvodnja pohištva

32 Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti

33 Popravila in montaža strojev in naprav

D oskrba z električno energijo, plinom in paro: 35.119 Druga proizvodnja elektrike, 35.12 Prenos električne energije, 35.13 Distribucija električne energije, 35.14 Trgovanje z električno energijo, 35.2 Oskrba s plinastimi gorivi, 35.3 Oskrba s paro in vročo vodo

E oskrba z vodo; ravnanje z odplakami in odpadki; saniranje okolja
36 Zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode, 37 Ravnanje z odplakami, 38.11 Zbiranje in odvoz nenevarnih odpadkov, 38.21 Ravnanje z nenevarnimi odpadki, 38.31 Demontaža odpadnih naprav, 38.32 Pridobivanje sekundarnih surovin iz ostankov in odpadkov

F gradbeništvo: 41 Gradnja stavb, 42 Gradnja inženirskih objektov, 43 Specializirana gradbena dela

G trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil
45 Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil, 46 Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili, 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

H promet in skladiščenje

49 Kopenski promet; cevovodni transport, 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti, 53 Poštna in kurirska dejavnost

I gostinstvo (dopolnilno lahko tudi v ostalem delu, vendar le kot dopolnilna dejavnost v stavbi)

56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

J informacijske in komunikacijske dejavnosti

58 Založništvo

59 Dejavnosti v zvezi s filmi, video- in zvočnimi zapisi

60 Radijska in televizijska dejavnost

61 Telekomunikacijske dejavnosti

62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti

63 Druge informacijske dejavnosti

K finančne in zavarovalniške dejavnosti

64 Dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov

65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti

66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve

L poslovanje z nepremičninami

68 Poslovanje z nepremičninami

69 Pravne in računovodske dejavnosti

70 Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje

71 Arhitekturno in tehnično projektiranje; tehnično preizkušanje in analiziranje

72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost

73 Oglaševanje in raziskovanje trga

74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti

75 Veterinarstvo

N druge raznovrstne poslovne dejavnosti

77 Dajanje v najem in zakup

78 Zaposlovalne dejavnosti

79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezanih dejavnosti

80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti

81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice

82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

O dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti

84 Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti

P izobraževanje

85 Izobraževanje

Q zdravstvo in socialno varstvo

86.2 Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost

86.9 Druge dejavnosti za zdravje

88 Socialno varstvo brez nastanitve

S druge dejavnosti

94 Dejavnost članskih organizacij

95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo

96 Druge storitvene dejavnosti

T dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo

97 Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem

98 Raznovrstna proizvodnja gospodinjstev za lastno rabo

2.0 Dopustne stavbe na GE

2.1 Glavna stavba: ena gospodarsko industrijska stavbe visoka P ali P+1 z naslednjimi elementi.

Široka naj bo 12,0 m (osnovni modul), oziroma širša v prvih treh dodatnih modulih 3,0 m (torej ali 15,0 m, ali 18,0 m, ali 21,0 m) in nadaljnjih modulih 7,0 (torej 28,0 m itd.). Dolga je lahko 19 m, z možnostjo podaljševanja v prvih treh dodatnih modulih po 3,0 m (torej do največ 28,0 m) in nadalje v modulih po 7,0 m (torej 36,0 m in naprej). Ob tem je lahko najmanjše razmerje širine/dolžini vsaj 2:3, merjeno v analogiji z geometrijo gradbene enote. Kubus naj bo zasnovana ortogonalno, iz pravilnih, ravnih geometrijskih oblik, brez izzidkov in zamikov. Izjema so lahko le nadstreški/izzidki v enotnem profilu vzdolž celotne stavbe (upoštevaje možnost modifikacij polno/prazno); ti elementi so lahko le v merilu osnovnega rastra 3,0 m ali 7,0 m in to le na strani notranjega dvorišča.

Stavba je lahko visoka 7,0 m (merjeno na vidnem delu fasadne plošče od kote notranjega dvorišča ob fasadi do strešnega venca) \pm 0,1 m, z možnostjo organizacije dveh etaž.

Tipi objektov

12510 Industrijske stavbe, 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča, 23030 Objekti kemične industrije (razen koksarne ter terminala za ogljikovodike ter rafinerije), 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (le pokrite skladiščne površine), 12711 Stavbe za rastlinsko predelavo, 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12201 Stavbe javne uprave; 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčne in kongresne stavbe), 12301 Trgovske stavbe (razen veleblagovnice), 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic), 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčne in kongresne stavbe), 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, 12640 Stavbe za zdravstvo, 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (razen nadstrešnice za potnike na avtobusih in drugih postajališčih, javne sanitarije in podobno).

Oblikovanje fasad in strehe

Fasadne ploskve so lahko le enovite fasadne površine brez morfološko poudarjenih fasadnih odprtin. Barvni sistem stavbe naj bo enobarven, z najmanj 75 % površine v enotnem koloritu. Oznake blagovnih znamk naj se organizirajo izključno na glavni fasadi, ob najpomembnejšem javnem prostoru; za ta namen se lahko glavna fasada poviša za 3,0 m ($\pm 0,1$ m).

Streha je lahko le ravna – oblikovana z horizontalnim vencem na isti višinski koti: 7,0 m $\pm 0,1$ m, v katerem so višinsko potopljeni (iz javnega prostora skriti) elementi strehe za odvodnjavanje (nakloni ipd.) Strešni venec naj bo minimalen tehnični detajl, brez arhitekturnega nagovora.

2.2 Pomožne stavbe- število: lahko se gradi največ ena pomožna stavba in sicer izključno v sekundarnem delu GE. Pomožna stavba je lahko široka 5,0 m ali 8,0 m ($\pm 0,1$ m, vključno z eventualnim nadstreškom). Visoka je lahko 4,0 m ali 7,0 m (v obeh primerih $\pm 0,1$ m). Glede tipa stavbe, oblikovanja kubusa, nadstreška oblikovanja fasad in oblikovanja strehe veljajo ista merila kot za glavno stavbo. V pomožni stavbi ni dovoljena organizacija javnih prostorov za obiskovalce.

2.3 Ostali dopustni nezahtevni in enostavni objekti (razen stavb) po Pravilniku: *Vrste dovoljenih nezahtevnih in enostavnih pomožnih infrastrukturnih objektov*
Na GE je dovoljena izgradnja naslednjih enostavnih in nezahtevnih pomožnih infrastrukturnih objektov:

- pomožne energetske objekte: nizko napetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, priključek na distribucijsko plinovodno omrežje ter priključni plinovod,
- pomožne komunalne objekte: vodovodno priključek na javno vodovodno omrežje, kanalizacijski priključek na javno kanalizacijsko omrežje, cestni priključek na javno občinsko cesto, priključek na vročevod,
- pomožne objekte za spremljanje stanja okolja,
- vrtino ali vodnjak za potrebe raziskave,
- bazne postaje namenjene javnim telekomunikacijskih storitvam.

Zbiralniki sončne energije se lahko montirajo izključno na strehah stavb, le na glavni površini.

Objekti za lastne potrebe: utrjena dvorišča, zbiralnik za kapnico, vrtina ali vodnjak, ograje

3.0 Dopustna izraba prostora GE

3.1 Omejitev gostote v tlorisu, odmiki stavb

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli: FZ – največ 0,50; FI: največ 1,0

4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE

4.1 Organizacija prostora

Ob najpomembnejšem javnem prostoru se:

- na grafično določeni gradbeni liniji in orientaciji ter grafično opredeljeni poziciji vzpostavi glavna stavba GE,
- oblikujejo predvsem upravno poslovne vsebine oziroma vsebine terciarnega sektorja, v kolikor so le te neposredno povezane z osnovno dejavnostjo,
- organizira glavni uvoz na GE in načelno vsa priključna mesta na ostalo javno infrastrukturo,
- vzpostavi parkirišče za obiskovalce in večino uporabnikov.

Tudi pomožne stavbe se lahko organizirajo zgolj na vzpostavljenih gradbenih linijah.

4.2 Zunanje ureditve na GE

Velike utrjene površine večjega obsega (nad 1000 m²) naj se v sekundarnem delu strukturirajo z visokoraslo vegetacijo, v kolikor je iz vidika tehnologije rabe prostora to le izvedljivo (npr. parkirišča). Zunanji robovi GE naj se zaključujejo z gručasto vzpostavljeno srednje in visokoraslo vegetacijo. Tudi na problematičnih stikih z drugimi naselbinskimi strukturami naj se cezura vzpostavi/povezuje s srednje ali visoko raslo vegetacijo.

V območju javnega prostora med glavno stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom ter v širšem območju vhoda naj ne bodo vzpostavljeni ozki, trakasti pasovi zelenic ali manjše zatravljene površine. V tem delu GE zelenica ni priporočljiva, dopustna pa je le zelenice večjega merila.

4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije

Parcelacija po načrtu parcelacije, kjer je osnovni modul: širina GE 20,00 m. GE se lahko združujejo, vendar le prečno in ne vzdolžno.

4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja

V območju javnega prostora med glavno stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom ter vzdolž meje s glavno stavbo in sosednje GE konstrukcije fizičnega varovanja (fizične ali vizualne cezure) niso dovoljene. Meja fizičnega varovanja se oblikuje s stavbnim kubusom. Ostale ograje so lahko le v žični izvedbi svetlo sive barve, v višini do največ 3,0 m.

4.5 Posebnosti pe

Obstoječi objekti v peL niso primerni za izvajanje katerekoli od predvidenih dejavnosti zato se odstranijo. Porušijo se lahko le vsi objekti na posamezni GE v celoti in hkrati. V obstoječe objekte ni dopustno umeščati dejavnosti ali jih uporabljati za skladiščne in pomožne prostore pri izvajanju dejavnosti.

15. člen (organizacija prostora v peA)

Merila organizacije GE v peA, – obrtno industrijske GE

1.0 Namembnost

GE je namenjena le izbranim dejavnostim sekundarnega in terciarnega značaja ter z njo povezanim dopolnilnim dejavnostim.

1.1 Dopustne dejavnosti v območju

A kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo

02.4 Storitve za gozdarstvo

C predelovalne dejavnosti:

16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva

23.7 Obdelava naravnega kamna

23.9 Proizvodnja brusilnih sredstev in drugih nekovinskih mineralnih izdelkov

25 Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav

26 Proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov

27 Proizvodnja električnih naprav

28 Proizvodnja drugih strojev in naprav

31 Proizvodnja pohištva

32 Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti

33 Popravila in montaža strojev in naprav

F gradbeništvo: 41 Gradnja stavb, 42 Gradnja inženirskih objektov, 43 Specializirana gradbena dela

H promet in skladiščenje

49 Kopenski promet; cevovodni transport, 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti, 53 Poštna in kurirska dejavnost

I gostinstvo (dopolnilno lahko tudi v ostalem delu, vendar le kot dopolnilna dejavnost v stavbi)

56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

L poslovanje z nepremičninami

68 Poslovanje z nepremičninami

69 Pravne in računovodske dejavnosti

70 Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje

71 Arhitekturno in tehnično projektiranje; tehnično preizkušanje in analiziranje

72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost

73 Oglaševanje in raziskovanje trga

74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti

75 Veterinarstvo

N druge raznovrstne poslovne dejavnosti

77 Dajanje v najem in zakup

81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice

82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

2.0 Dopustne stavbe na GE

2.1 Glavna stavba: kot v 14. členu (organizacija prostora v peB, C, D, G, H in L)

2.2 Pomožne stavbe- število: kot v 14. členu (v peB, C, D, G, H in L)

2.3 Ostali dopustni nezahtevni in enostavni objekti (razen stavb)

Vrste dovoljenih nezahtevnih in enostavnih pomožnih infrastrukturnih objektov

Na GE je dovoljena izgradnja naslednjih enostavnih in nezahtevnih pomožnih infrastrukturnih objektov:

- pomožne energetske objekte: nizko napetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, priključek na distribucijsko plinovodno omrežje ter priključni plinovod,
- pomožne komunalne objekte: vodovodno priključek na javno vodovodno omrežje, kanalizacijski priključek na javno kanalizacijsko omrežje, cestni priključek na javno občinsko cesto, priključek na vročevod,
- pomožne objekte za spremljanje stanja okolja,
- vrtino ali vodnjak za potrebe raziskave,
- bazne postaje namenjene javnim telekomunikacijskih storitvam.

Zbiralniki sončne energije se lahko montirajo izključno na strehah stavb, le na glavni površini.

Objekti za lastne potrebe: utrjena dvorišča, zbiralnik za kapnico, vrtina ali vodnjak, ograje.

3.0 Dopustna izraba prostora GE

3.1 Omejitev gostote v tlorisu, odmiki stavb

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli: FZ: največ 0,50; FI: največ 1,0

4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE

4.1 Organizacija prostora

Ob najpomembnejšem javnem prostoru se:

- na grafično določeni gradbeni liniji in orientaciji ter grafično opredeljeni poziciji vzpostavi glavna stavba GE,
- oblikujejo predvsem upravno poslovne vsebine oziroma vsebine terciarnega sektorja, v kolikor so le te neposredno povezane z osnovno dejavnostjo,
- organizira glavni uvoz na GE in načelno vsa priključna mesta na ostalo javno infrastrukturo,
- vzpostavi parkirišče za obiskovalce in večino uporabnikov.

Tudi pomožne stavbe se lahko organizirajo zgolj na vzpostavljenih gradbenih linijah.

4.2 Zunanje ureditve na GE

Velike utrjene površine večjega obsega (nad 1000 m²) naj se v sekundarnem delu strukturirajo z visokoraslo vegetacijo, v kolikor je iz vidika tehnologije rabe prostora to le izvedljivo (npr. parkirišča). Zunanji robovi GE naj se zaključujejo z gručasto vzpostavljeno srednje in visokoraslo vegetacijo. Tudi na problematičnih stikih z drugimi naselbinskimi strukturami naj se cezura vzpostavi/ povezuje s srednje ali visoko raslo vegetacijo.

4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije

Parcelacija po načrtu parcelacije, GE se lahko združujejo, vendar le prečno in ne vzdolžno. Posamezne GE se lahko združujejo z delom sosednje GE tako, da nista ovirana dostop in funkcionalna raba sosednje GE.

4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja

V območju javnega prostora med glavno stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom ter vzdolž meje s glavno stavbo in sosednje GE konstrukcije fizičnega varovanja (fizične ali vizualne cezure) niso dovoljene- meja fizičnega varovanja se oblikuje s stavbnim kubusom. Ostale ograje so lahko le v žični izvedbi svetlo sive barve, v višini do največ 3,0 m

4.5 Posebnosti pe

Obstoječi objekti se lahko odstranijo vendar tako, da se poruši posamični objekt v celoti.

Obstoječe dejavnosti se v obstoječih objektih lahko še nadalje izvajajo vendar je za povečevanje obsega dejavnosti potrebno upoštevati zmogljivosti in gradbenotehnično stanje. Obstoječi objekti se lahko le tekoče in investicijsko vzdržujejo, njihovo prenavljanje in dozidava je dopustna le po predhodni statični presoji.

16. člen

(organizacija prostora v pe F)

Merila organizacije GE v pe F – območje biotopa

1.0 Namembnost

V območju se ohranja naravno stanje, prostorske ureditve se izvedejo le za zavarovanje pred erozijo, za znanstveno raziskovalno dejavnost in izobraževanje.

1.1 dopustne dejavnosti v območju

M strokovne znanstvene in tehnične dejavnosti

72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost -72.1 Raziskovalna in razvojna dejavnost na področju naravoslovja in tehnologije

P izobraževanje

85 Izobraževanje, 85.4 Posrednje šolsko izobraževanje

2.0 Dopustne stavbe na GE

Stavb ni dovoljeno graditi.

3.0 Dopustna izraba prostora GE: /

4.0 Organizacija in urbanistično/krajinsko oblikovanje GE

Usmeritve za načrtovanje varstvenih in razvojnih dejavnosti v pe:

1. Dostop na območje se uredi ina enem mestu na vzhodni strani biotopa tako, da je prikrit in zastrt z grmovno vegetacijo.
2. Krožna učna pot obkroži celotno območje sekundarnega biotopa in se umešča po že obstoječih kolovozih in poteh. Zgrajena naj bo kot povezava med ribnikom in t.i. učno mlako na JV delu biotopa iz okolju prijaznih materialov –

les (ograde, instalacije odvodnjavanja, kamenje, pesek (utrditev poti, brežin) in v oddaljenosti najmanj 15 m od vodnih površin.

3. Ornitološka opazovalnica: ob krožni učni poti se uredi iz lesa s prikritim in zastrtim dostopom.
4. Učna mlaka z oddaljenostjo najmanj 15 m od vodnih površin.
5. Postavitev lesenih plotov na vseh izpostavljenih delih biotopa za zaščito pred nezaželenimi obiskovalci.
6. Eden od zalitih glinokopov znotraj naravne vrednote (Natura 2000) se lahko nameni ekstenzivni vzreji vodnih organizmov (rib) brez vnosa hranil ter brez izvajanja ribolova. Populacija rib ne sme presegati nosilnih kapacitet vodnega biotopa.
7. Postavi se gnezdilna stena za povečanje habitatske pestrosti.
8. informativne table ter druge označitve: v opazovalnici, na vstopni točki, ob krožni učni poti; izdelane v enotni celostni podobi skladno s Pravilnikom o označevanju zavarovanih območij naravnih vrednot (Ur. l. RS, št. 117/02) in po predhodni potrditvi pristojnega Zavoda RS za varstvo narave.

Ukrepi varovanja narave

V območju se vzdržujejo obstoječe hidrološke razmere. Pregrade med vodnimi bazeni in pragovi za regulacijo vodostaja posameznih glinokopnih jezer na odtočnih kanalih se uredijo in vzdržujejo z naravnimi materiali (glina, oblice, vrbov preplet ...).

Z obrobim sanitarnim vzdrževanjem obrežne vegetacije ter odprtih površin s čiščenjem vodne zarasti se preprečuje naravna sukcesija jezer ter ohranja obstoječi obseg vodnih površin in ekološke značilnosti habitata. Čiščenje posameznih jezer je potrebno opraviti ciklično vsakih 5–10 let in postopno po posameznih jezerih.

Intenzivna vzreja vodnih organizmov (rib) in izvajanje ribolova v območju Natura 2000 ni dovoljena. V zalitem glinokopu - ribniku za ekstenzivno vzrejo vodnih organizmov (rib) z namenom repopulacije intenzivnega ribogojnega objekta v peD1, naj populacija rib ne presega zmogljivosti biotopa, vzreja naj se izvaja brez vnosa hranil in brez ribolova. Izlov za repopulacijo se izvaja na ustrezno časovno obdobje.

Aktiven stik obiskovalcev z vodno površino je možen le na območju učne mlake z utrjenim in zavarovanim dostopom. Zaradi varnosti obiskovalcev in kot zaščito pred nezaželenimi obiskovalci se na izpostavljenih delih sekundarnega biotopa postavijo leseni plotovi.

Kakršnikoli posegi in ukrepi na območju sekundarnega biotopa in njegovi bližnji okolici se lahko izvajajo le izven vegetacijske sezone in reproduktivnega obdobja prisotnih vrst (od 15. septembra do 1. marca).

Spreminjanje geomorfoloških in hidroloških lastnosti območja ni dovoljeno. Krajinska in gradbenotehnična ureditev naj v čim manjši meri posega v strukturo sekundarnega biotopa.

Za aktivno upravljanje in vzdrževanje ter prezentacijo biotopa se pripravi poseben načrt v obliki pravilnika.

17. člen

(organizacija prostora v peF1)

Merila organizacije v pe F1- območje zelenega pasu med ureditvami GE in biotopom

1.0 Namembnost

Območji obstoječega gozda se nahajata neposredno ob predvideni ornitološki učni poti (peD) oziroma izvirom potoka in zato predstavlja (geomorfološko in hidrološko pogojeno) tamponsko cono med območjem z gospodarskimi dejavnostmi in zavarovanim sekundarnim biotopom.

Namen ohranitve dela gozda je postopen prehod iz območja gospodarskih dejavnosti / grajenih struktur v povsem naraven prostor zavarovanega sekundarnega biotopa. Na območju se uredijo le: parkirišče, ki je namenjeno izključno obiskovalcem biotopa in ornitološke učne poti, vstopne točke in pešpoti za dostop do ornitološke učne poti ter prometne površine.

1.1 dopustne dejavnosti v območju

H promet in skladiščenje

49 Kopenski promet; cevovodni transport.

M strokovne znanstvene in tehnične dejavnosti

72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost 72.1 Raziskovalna in razvojna dejavnost na področju naravoslovja in tehnologije.

P izobraževanje

85 Izobraževanje 85.4 Posrednje šolsko izobraževanje

R kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti

90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti- 90.01 Umetniško uprizorjanje

91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev in druge kulturne vrednote- 91.03 Varstvo kulturne dediščine, 91.04 dejavnost botaničnih in živalskih vrtov, varstvo naravnih vrednot;

93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas- 93.2 Druge dejavnosti za prosti čas,

93.299 Druge nerazvrščene dejavnosti za prosti čas:

S druge dejavnosti

94 Dejavnosti članskih organizacij, 94.120 Dejavnost strokovnih združenj

2.0 Dopustne stavbe na GE

Stavba informacijske pisarne: locirana ob parkirišču, pri urejeni vstopni točki v pe D: stavba, zgrajena iz lesa v velikosti do 30 m², s streho z naklonom 45 stopinj ali ravno streho. Drugih stavb ni dovoljeno graditi.

3.0 Dopustna izraba prostora: iz značaja pe določitev dopustne izrabe prostora ni potrebno.

4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje

Usmeritve za načrtovanje varstvenih in razvojnih dejavnosti v delu pe:

1. dostop v biotop: en, iz parkirišča ob sekundarni prometnici,
2. parkirišče: v utrjeni makadamski izvedbi, za 10 osebnih vozil oz. en avtobus, ohranjena visoka vegetacija,
3. vstopna točka: cca. 50m² velik nepokrit prostor, opremljen z informativnimi tablami, urbano opremo (klopi, koši za odpadke...),
4. pešpot: peščene oz. lesene, kjer je potrebno izven nivojsko prečkati teren,
5. informacijske table: na vstopni točki, enotna celostna podoba,
6. prometne površine: križišče dveh asfaltiranih prometnic v jugovzhodnem delu gozda,
7. ohranitev manjšega deleža travniških površin, na njih se ob meji s pe GC uredijo vsaj dve potencialni odlagališči jajc za želve kot kup prhke zemljine ali kremenčevega peska,
8. ribnik se od območja biotopa loči z vegetacijsko bariero.

V kontekstu gradnje in rabe prostora je v tem delu vplivnega območja biotopa (peD) nujno zagotoviti:

- ohranitev čim več kakovostne visoke vegetacije,
- čim manj spreminjanja geomorfoloških lastnosti območja,
- preprečiti onesnaženje s kanalizacijskimi in industrijskimi odpadki.

Ukrep varstva narave:

Na parceli 1965/1 k.o. Gorenja Straža se obstoječi ribnik lahko poveča in poglobi, naklon brežin pa naj ostane enak. Med ribnikom in biotopom se uredi vegetacijska bariera.

18. člen

(organizacija prostora v peN)

Merila organizacije GE v peN – urbani sklop v območju nekdanjega gradu Brajtenav

1.0 Namembnost

GE je namenjena le izbranim dejavnostim terciarnega in kvartarnega sektorja ter z njo povezanim dopolnilnim dejavnostim.

1.1 dopustne dejavnosti v območju

I gostinstvo

55 Gostinske nastanitvene dejavnosti

56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

P izobraževanje

85.3 Srednješolsko izobraževanje

85.4 Posrednješolsko neterciarno izobraževanje

85.5 Drugo izobraževanje in usposabljanje

85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje

R kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti

90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti

91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev in druge kulturne dejavnosti

93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas

94.999 Dejavnost drugje nerazvrščenih članskih organizacij

2.0 Dopustne stavbe na GE

2.1 Glavne stavbe tipa Klasična javna stavba

Osnovni kubus glavne stavbe

Optimalno široki 10,0 m in največ 16,0 m. Visoki so lahko do P+3 v zahodni polovici oziroma do P+2 na vzhodni polovici.

Namembnost stavbe

Namenjene so le terciarnim in kvartarnim dejavnostim družbene infrastrukture.

Tipi objektov

12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12201 Stavbe javne uprave; 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčne in kongresne stavbe), 12301 Trgovske stavbe (razen veleblagovnice), 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic), 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (razen paviljoni za stavbe za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih), 12620 Muzeji in knjižnice, 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, 12640 Stavbe za zdravstvo, 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (razen nadstrešnice za potnike na avtobusih in drugih postajališčih, javne sanitarije in podobno).

Tipi streh

Ravna streha – brez vidnega naklona iz javnega prostora.

3.0 Dopustna izraba prostora GE

3.1 Omejitev gostote v tlorisu, odmiki stavb

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli: FZ- največ 0,50; FI: največ 1,0

4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE

4.1 Organizacija prostora

Organizacija stavbne strukture javnega značaja v zunanji ureditvi – prepletu utrjenih površin pešca in parkovnih ureditev. Stavbni kubus na zahodnem robu naj oblikuje urbani- mestni parter ob glavni strukturni osi območja. Ureditev naj v tlorisni ureditvi zagotavlja arheološko prezentacijo ostankov gradu Brajtenav.

4.2 Zunanje ureditve na GE

Utrjene površine pešca naj bodo predvsem na zahodnem delu, parkovne površine pa na vzhodnem. V parkovni ureditvi naj bodo predvsem zatravljene površine in visokorasla vegetacija v gručah.

4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije

Parcelacija po načrtu parcelacije.

4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja

Območje naj ne bo ograjeno, zunanji prostor naj ima javni značaj.

4.5 Posebnosti pe

Stanovanjski objekt se lahko odstrani ali tekoče in investicijsko vzdržuje. Drugi obstoječi objekti se lahko le tekoče vzdržujejo ali odstranijo tako, da se poruši posamični objekt v celoti. Rušitve se lahko izvedejo le po predhodni intenzivni raziskavi območja nahajališča arheološke dediščine. Obstoječe dejavnosti se v obstoječih objektih lahko še nadalje izvajajo vendar le v obsegu, ki ga dopuščajo obstoječe stavbe. Gradnja novih ali prenova obstoječih stavb je na območju pe dopustna le po izvedeni intenzivni arheološki raziskavi GE, v skladu z varstvenim režimom kulturne dediščine, po predhodnih projektnih pogojih pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

19. člen

(organizacija prostora v peJ)

Merila organizacije GE v pe J – območje obstoječega stanovanjskega objekta,

1.0 Namembnost

GE je namenjena bivanju in izbranim dejavnostim terciarnega in kvartarnega sektorja ter z njo povezanim dopolnilnim dejavnostim.

1.1 dopustne dejavnosti v območju

I gostinstvo (dopolnilno lahko tudi v ostalem delu, vendar le v območju najpomembnejšega javnega prostora v območju)

55 Gostinske nastanitvene dejavnosti

56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

J informacijske in komunikacijske dejavnosti

58 Založništvo

59 Dejavnosti v zvezi s filmi, video- in zvočnimi zapisi

60 Radijska in televizijska dejavnost

61 Telekomunikacijske dejavnosti

62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti

63 Druge informacijske dejavnosti

K finančne in zavarovalniške dejavnosti

64 Dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov

65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti

66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve

L poslovanje z nepremičninami

68 Poslovanje z nepremičninami

69 Pravne in računovodske dejavnosti

70 Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje

71 Arhitekturno in tehnično projektiranje; tehnično preizkušanje in analiziranje

72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost

73 Oglaševanje in raziskovanje trga

74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti

75 Veterinarstvo

N druge raznovrstne poslovne dejavnosti

77 Dajanje v najem in zakup

78 Zaposlovalne dejavnosti

79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezanih Dejavnosti

80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti

81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice

82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

P izobraževanje

85 Izobraževanje

Q zdravstvo in socialno varstvo

86.2 Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost

86.9 Druge dejavnosti za zdravje

88 Socialno varstvo brez nastanitve

R kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti

90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti

91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev in druge kulturne dejavnosti

93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas

S druge dejavnosti

94 Dejavnost članskih organizacij

95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo

96 Druge storitvene dejavnosti

T dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo

97 Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem

98 Raznovrstna proizvodnja gospodinjstev za lastno rabo

Tipi streh

Ravna streha – brez vidnega naklona iz javnega prostora. Na GE obstoječe stanovanjske hiše in pomožnih objektov (parc. št. 1403/7 in 1403/8 vse k.o. Gor. Straža) se dopušča ohranjanje obstoječega naklona stavb, primerno pa je poenotenje naklona streh vseh stavb na GE

3.0 Dopustna izraba prostora GE

3.1 Omejitev gostote v tlorisu, odmiki stavb

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli: FZ: največ 0,50; FI: največ 1,0

4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE

4.1 Organizacija prostora

Organizacija stavbne strukture javnega značaja v zunanji ureditvi – prepletu utrjenih površin pešca, parkirnih površin in parkovnih ureditev. Stavbe se ohranjajo v obstoječem kubusu. Na južnem robu naj oblikuje urbani – mestni parter ob glavni prometnici.

4.2 Zunanje ureditve na GE

Utrjene površine pešca naj bodo predvsem na južnem delu. V parkovni ureditvi naj bodo predvsem zatravljene površine brez visokorasle vegetacije.

4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije

Parcelacija po načrtu parcelacije. Na območju pe se lahko formira le ena GE z namenom bivanja v obstoječem obsegu (parc. št. 1403/7 in 1403/8 vse k.o. Gor. Straža).

Merila organizacije GE v peJ – območje obstoječega stanovanjskega objekta, ki veljajo v primeru funkcijske preobrazbe celotne pe.

1.0 Namembnost

GE je namenjena bivanju in izbranim dejavnostim terciarnega in kvartarnega sektorja ter z njo povezanim dopolnilnim dejavnostim.

1.1 dopustne dejavnosti v območju

G trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil

I gostinstvo (dopolnilno lahko tudi v ostalem delu, vendar le v območju najpomembnejšega javnega prostora v območju)

55 Gostinske nastanitvene dejavnosti

56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

J informacijske in komunikacijske dejavnosti

58 Založništvo

59 Dejavnosti v zvezi s filmi, video- in zvočnimi zapisi

60 Radijska in televizijska dejavnost

61 Telekomunikacijske dejavnosti

62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti

63 Druge informacijske dejavnosti

K finančne in zavarovalniške dejavnosti

64 Dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov

65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti

66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve

L poslovanje z nepremičninami

68 Poslovanje z nepremičninami

69 Pravne in računovodske dejavnosti

70 Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje

71 Arhitekturno in tehnično projektiranje; tehnično preizkušanje in analiziranje

72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost

73 Oglaševanje in raziskovanje trga

74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti

75 Veterinarstvo

N druge raznovrstne poslovne dejavnosti

77 Dajanje v najem in zakup

78 Zaposlovalne dejavnosti

79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezanih dejavnosti

80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti

81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice

82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

O dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti

84 Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti

P izobraževanje

85 Izobraževanje

Q zdravstvo in socialno varstvo

86.2 Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost

86.9 Druge dejavnosti za zdravje

88 Socialno varstvo brez nastanitve

R kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti

90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti

91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev in druge kulturne dejavnosti

93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas

S druge dejavnosti

94 Dejavnost članskih organizacij

95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo

96 Druge storitvene dejavnosti

T dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo

97 Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem

98 Raznovrstna proizvodnja gospodinjstev za lastno rabo

2.0 Dopustne stavbe na GE

2.1 Glavne stavbe tipa Klasična javna stavba

Osnovni kubus glavne stavbe

Optimalno široki 10,0 m in največ 16,0 m. Visoki so lahko do P+3.

Namembnost stavbe

Namenjene so le bivanju, terciarnim in kvartarnim dejavnostim družbene infrastrukture.

Tipi objektov

111 Nostanovanjska stavbe, 112 Večstanovanjska stavbe, 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12201 Stavbe javne uprave; 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčne in kongresne stavbe), 12301 Trgovske stavbe (razen veleblagovnice), 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic), 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (razen paviljoni za stavbe za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih), 12620 Muzeji in knjižnice, 12630

Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, 12640 Stavbe za zdravstvo, 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (razen nadstrešnice za potnike na avtobusih in drugih postajališčih, javne sanitarije in podobno).

Tipi streh

Ravna streha – brez vidnega naklona iz javnega prostora. Ohranitev naklona strehe na obstoječem stanovanjskem objektu in pomožnih objektih je možna le v primeru rekonstrukcije le teh za potrebe bivanja ali dopustnih dejavnosti.

3.0 Dopustna izraba prostora GE

3.1 Omejitev gostote v tlorisu, odmiki stavb

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli: FZ: največ 0,50; FI: največ 1,0

4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE

4.1 Organizacija prostora

Organizacija stavbne strukture javnega značaja v zunanji ureditvi – prepletu utrjenih površin pešca in parkovnih ureditev. Stavbni kubus na južnem robu naj oblikuje urbani-mestni parter ob glavni prometnici.

4.2 Zunanje ureditve na GE

Utrjene površine pešca naj bodo predvsem na južnem delu. V parkovni ureditvi naj bodo predvsem zatravljene površine brez visokorasle vegetacije.

4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije

Parcelacija po načrtu parcelacije.

4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja

Območje naj ne bo ograjeno, zunanji prostor naj ima javni značaj.

4.5 Posebnosti pe

Bivanje se ohranja izključno v obstoječi stanovanjski hiši, postavljanje novih enot ni dopustno. Merila veljajo za ohranjanje obstoječega stanja oz. z namenom bivanja z dopustnimi centralnimi dejavnostmi v obstoječem objektu (za parc. št. 1403/7 in 1403/8 vse k.o. Gor. Straža) ter izključno centralnimi dejavnostmi na delu pe (za parc. št. 1403/5 in 1403/3 vse k.o. Gor. Straža).

Obstoječi stanovanjski objekt ter pomožne stavbe se za potrebe gospodarskih dejavnosti terciarnega značaja lahko odstranijo vendar tako, da se odstranijo vsi objekti hkrati in v celoti. Gradnja nove stanovanjske stavbe ni dopustna.

4 Zasnova gospodarske javne infrastrukture, pogoji priključevanja in grajeno javno dobro

20. člen

(zasnova gospodarske javne infrastrukture)

Prometno omrežje in prometne površine

Ceste

Območje urejanja se na cesto omrežje navezuje z južne strani na lokalno cesto Bršljin – Straža LC295052, ki se v območju urejanja deloma rekonstruira in deloma preloži v

skupni dolžini 530 m. S posebnim dostopom se na lokalno cesto LC295053 dodatno navezuje območje cone I (kompleks nekdanje Opekarne Zalog).

Skozi osrednji del območja se uredi zbirno cesto v obliki zanke na katero se preko sekundarnih dostopnih cest navezujejo posamezni sklopi gospodarskih enot s samostojnimi niveletno prilagojenimi dostopi.

Členitev notranjih cest

Notranje cestno omrežje se sestoji iz odsekov cest z določenimi profili in posebnim poimenovanjem (c1.1,ipd)

Mirujoči promet

Na posamezni gospodarski enoti se uredijo manipulativne in parkirne površine v obsegu, ki bo zadoščal za potrebe na gradbeni enoti glede na število zaposlenih, dejavnost in število obiskovalcev ter tovorna vozila za dostavo in odpremo blaga oz. lastne potrebe dejavnosti.

V prostorski enoti – D se uredi javna parkirna površina za tovorna, lahka dostavna in osebna vozila s posebnim režimom upravljanja.

Površine pešca in kolesarske površine

Lokalna cesta Zalog – Straža, ki se v območju urejanja deloma rekonstruira in deloma preloži se opremi z dvosmerno enostransko kolesarsko stezo v širini 1,8 m in enostranskim pločnikom širine 1,8 m.

Zbirna primarna cesta skozi območje urejanja je opremljena v delu z dvostranskim in v delu z enostranskim pločnikom. Sekundarne ceste se opremijo z enostranskim pločnikom. Pločniki, ki potekajo v stiku s kmetijskimi površinami morajo na primernih mestih s spuščeni robniki omogočiti dostope za kmetijsko mehanizacijo na sosednje površine. Po severnem robu območja se uredi poljska pot, ki omogoča dostope na kmetijske površine. Peščeve površine morajo zagotavljati neoviran dostop gibalno oviranim osebam.

Železnica

V območje ureditve cone je vključena železniška proga št. 83 Novo mesto – Straža (od KM 5 + 130 DO KM 5 + 650). Z izgradnjo in novih objektov, omrežij in naprav gospodarske javne infrastrukture cone se ne posega v zemeljski trup proge. Pri rekonstrukciji obstoječe gospodarske javne infrastrukture, ki prečka železniško progo se upošteva Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP, Ur.l. RS, št 61/07) ter pravilnik o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v varovalnem progovnem pasu in varovalnem pasu ob industrijskem tiru (Ur. l. SRS št. 2/87).

Nivojsko križanje železniške proge in lokalne ceste Zalog – Loke se ukine z načrtovanjem podrobne prostorske ureditve celotne trase lokalne ceste Češča vas – Zalog – Straža in po izgradnji izvennivojskega križanja.

Obstoječi industrijski tir v območju cone K z osno obremenitvijo 20 t se ohranja. Ob njem se na zahodni in vzhodni strani organizira manipulativne površine za nakladanje in razkladanje. Ob obstoječem tiru se lahko zgradi dodaten ranžirni tir R200. Sočasno z

izgradnjo industrijskega tira se izvede tudi zavarovanje nivojskega križanja industrijskega tira in lokalne ceste z zapornicami ali svetlobno signalizacijo.

Vodovodno omrežje

Oskrba z vodo za sanitarne in požarne potrebe se zagotavlja z napajanjem iz vodnega zajetja Jezero s primarnim vodovodom Novo mesto – Dolenjske Toplice (DN225). Tehnološko vodo za eventualne potrebe dejavnosti, ki jih v območju ob sprejemu odloka ni mogoče predvideti, bo investitor zagotavljal iz podtalnice v zaprtem sistemu in v skladu s pogoji pristojnih služb s področja upravljanja voda. Za odvzem vode iz podtalnice za tehnološke namene mora investitor pridobiti vodno pravico v skladu z ZV-1 (Ur. l. RS, št. 67/02, 57/08).

Pri izvedbi rekonstrukcije dela ceste Zalog – Straža se del trase od križišča za naselje Loke rekonstruira. Uredijo se nadomestni priključki za stanovanjske objekte ob cesti. Sekundarni cevovod PE – 110, ki napaja obstoječe objekte v območju urejanja se odstrani in nadomesti z novim vodom DN-110 v umeščenim v cestno telo oz. koridor javne infrastrukture. V območju urejanja se odstrani obstoječe vodovodno omrežje za potrebe GC in nadomesti z novim. Sekundarna mreža se umešča v javno dobro v koridorju javne infrastrukture ob cesti, v površine cest in pločnikov.

Za primarno in sekundarno omrežje se predvidi izvedba cevovodov iz nodularne litine tlačnega razreda »K9«, priključke ter notranje omrežje v posamezni gospodarski enoti se lahko izvede s cevmi iz poliestra. Globina vkopanih cevi primarnega in sekundarnega omrežja je min. 1,3 m od kote terena. Predviden odvzem vode iz omrežja znaša cca 0,03 l/s.

Zaradi potreb požarnega varstva se zagotavlja kapaciteta 20 l/s vode z minimalnimi dimenzijami vodov NL – DN 100 in nadzemnimi hidrantnimi priključki DN 80. Hidrantna mreža se vzpostavi v vseh prostorskih enotah, razen v območju biotopa (območje D). Pri projektiranju vodovodnega omrežja in priključkov za objekte je potrebno upoštevati določila Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju občine Straža (Ur.l. RS, št. 119/08) in Tehnični pravilnik o javnem vodovodu v občini Straža (Ur.l. RS, št. 17/09).

Odvajanje odpadnih in padavinskih vod

Odpadne vode

Odpadne vode se odvaja preko fekalne kanalizacije Zalog z novo kanalizacijo kanal 2 (po projektu Acer, št. PR-R7/2004), s premerom 250 mm. Odvajanje vod bo potekalo preko novega črpališča pri Opekarni Zalog, tlačnega voda ČRPO premera 90 mm, kanalskega sistema Loke premera 250 mm, črpališča Loke, tlačnega voda Loke premera 110 mm, do ČN Straža 5000 PE. Obstoječo kanalizacijo in priključke do objektov, ki bodo z rekonstrukcijo ceste tangirani se nadomesti. Z obratovanjem dejavnosti v območju GC Zalog so predvidene obremenitve ČN Straža z odpadnimi vodami v obsegu do 500 PE. Odpadne vode iz tehnološkega procesa se lahko odvajajo na ČN po predhodnem čiščenju do stopnje primernosti za obremenitve na ČN.

Kanalizacijo in jaške se projektira iz armiranega poliestra SN 10000. Kanalizacijskih vodi potekajo po javnih površinah cest in pločnikov v koridorju komunalne infrastrukture. Pri projektiranju kanalizacije in priključkov za objekte je potrebno upoštevati določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode na območju občine Straža (Ur.l. RS, št. 20/09), Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji v občini Straža

(Ur.l. RS št. 28/09), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 47/05, 45/07) in Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz komunalnih ČN (Ur. l. RS, št. 45/07).

Padavinske vode

Odvajanje padavinskih voda poteka v ločenem sistemu ob fekalni kanalizaciji. Izpust meteornih voda v severnem delu cone z območij L in deloma A, I in F1 se izvede v odprti jarek in naravni vodonosnik do Temenice. V južnem in vzhodnem delu cone z območij pe B, C, D, G, H, J, K, N in deloma A, I ter F1 se meteorne vode odvajajo preko ločenega kanala v Krko. Kanalizacijski vodi praviloma potekajo pod voziščem cest in drugih javnih površin. Zbirni kolektor padavinskih voda južnega dela GC se izvede ob železniški progi in nato zahodno od naselja Loke v reko Krko.

Izpusti do naravnega vodonosnika se uredijo tako, da so izpustne glave načrtovane pod naklonom brežine in ne segajo v svetli profil vodotoka, ob tem se v območju iztokov v strugi uredi zaščita pred erozijo.

V meteorno kanalizacijo se odvajajo padavinske vode s prometnih površin, objektov in funkcionalnih površin posameznih območij. S prometnih in drugih utrjenih površin se odvajanje voda predvidi preko standardnih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Ponikanje voda na območjih ni predvideno. V posameznih območjih se lahko predvidi zadrževanje padavinske vode za sanitarne potrebe. Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest – usklajeno z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz komunalnih ČN (Ur. l. RS, št. 45/07).

Odvajanje padavinskih voda z večjih utrjenih površin in streh objektov se izvede tako, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda v meteorno kanalizacijo in v površinske odvodnike. Zato se na posamezni GE ali pe lahko predvidi zadrževanje padavinskih voda pred iztokom (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...) V južnem delu cone v pe K se odvisno od obremenitev ocenjenih s hidravlično hidrološkim izračunom lahko uredijo zadrževalniki voda v času visokih voda.

Odpadki

Območje je vključeno v javni sistem ravnanja s komunalnimi odpadki. Na posamezni gradbeni parceli je predvideno zbirno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov dostopno z javne ceste. Za celotno GC se v enoti A predvidi ekološki otok – javno zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov. V odvisnosti od narave dejavnosti pa se ločeno zbiranje odpadkov predvidi tudi na posamezni gradbeni parceli. Odpadke, ki so namenjeni za predelavo je potrebno zbirati in skladiščiti ločeno od drugih odpadkov.

V primeru, da pri izvajanju dejavnosti nastajajo posebni odpadki se zanje na gradbeni parceli, kjer ti odpadki nastajajo predvidi posebno zbirno mesto. Ravnanje s posebnimi odpadki je lahko poverjeno le za to pooblaščenim organizaciji. Odvoz in odlaganje odpadkov je predvideno na Center za ravnanje z odpadki (CeROD) v Leskovcu.

Pri projektiranju površin grajenega javnega dobra je potrebno upoštevati določila Pravilnika o ravnanju z odpadki (Ur.l. RS, št. 84/98, 45/00, 20/01, 13/03 in Odloka o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske

javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (Ur.l. RS, št. 1/02).

Odpadke nastale pri gradnji je potrebno zbirati ločeno po vrstah s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št. 3/03, 50/04, 62/04 – popravek) in oddati pooblaščen organizaciji.

Električno omrežje

Območje se napaja preko obstoječega SN elektroenergetskega voda Bršljin – Češča vas – Straža iz TP Zalog 1946 z vzankanjem v obstoječo zahodno industrijsko zanko pri Podbrezniku.

Za oskrbo nove cone z električno energijo s zgradi novo elektroenergetsko omrežje, Obstoječe prostozračno omrežje se odstrani. Vse tangence obstoječih elektroenergetskih priključkov stanovanjskih objektov se zaščiti ali nadomesti z novimi. V času gradnje omrežja se za obstoječe odjemalce zagotavlja nadomestne vode.

Za potrebe cone bo potrebno zagotoviti nove kapacitete transformatorskih postaj 24/0, 4kV z ustrezno razmestitvijo v coni. Obstoječa TP v območju PE – A se ohranja in dogradi za nove potrebe. Sistem TP se postopno dograjuje tako, da bo za posamezno pe na razpolago najmanj ena TP. Glede na predvideno postopno zapolnitev posameznih PE z dejavnostmi, se elektroenergetska oskrba zagotavlja racionalno iz TP, ki bodo zgrajene v sklopu začetne in v kasnejših fazah realizacije komunalnega opremljanja cone. Nove TP bodo povezane v obstoječe 24 kV elektroenergetsko omrežje ob železniški progi. TP se zgradijo v kabelski betonski izvedbi, z notranjim posluževanjem, z ustreznimi stikalnimi bloki glede na vrsto odjema in v velikosti glede na inštalirano moč v skladu z dejanskimi potrebami porabnikov. Vzankanje TP se izvede v predvidene 20 kV kablovode. V primeru potrebne večje moči na posamezni GE se zgradi samostojna TP v sklopu investicije na tej GE.

Koridor SN kablovoda bo potekal v pločniku ob primarni cesti v 4 ceveh. Za odjem energije posameznih porabnikov do odjemne moči 300 kW se zgradi distribucijsko omrežje v energetske koridorju ob javnih cestah. Energetsko omrežje se zgradi v 4+n cevno PVC fi 160 mm +1x2x50 kabelsko kanalizacijo v globini 80 cm in s potrebno ozemljitvijo. Standardne dimenzije jaškov so 2m x 2m x2,8m – križni in 1,2m x 1,6m x 1,8m – prehodni. Kablovodi pod povoznimi površinami morajo biti zaščiteni z obbetoniranimi PVC cevmi fi 160 mm. V celotni trasi EKK je predviden še dvojček 2 x fi 50 mm za potrebe informatike.

Niskonapetostni razvodi v EKK od novih TP se zgradijo do odjemnih mest. Odjemna mesta v prostostoječih omaricah se postavijo glede na velikost odjema in število odjemalcev ter čim bližje odjemu, ob javnih površinah in z dostopom z javne površine. Odjemna mesta se lahko locirajo v skupnih omaricah.

Priključevanje novih porabnikov v coni bo v predvidenem celotnem obsegu mogoča po izgradnji nove RTP 110/20 kV Ločna, do izgradnje navedene RTP pa v obsegu razpoložljivih kapacitet v RTP 110/20 kv Hudo.

Javna razsvetljava

Z javno razsvetljavo se opremijo javne površine območja, ki so javne ceste, javna parkirišča, pločniki in druge peščeve površine v območju urejanja.

Za opremo območja se načrtuje enoten tip svetil z zasenčenjem proti nebu in varčnimi žarnicami. S projektom javne razsvetljave se predvidi postavitev priključno – merilnih mest in krmilnih omaric ob načrtovanih in obstoječih transformatorskih postajah. Krmilni sistem javne razsvetljave mora omogočiti funkcionalnost in racionalno rabo energije po posebnem režimu obratovanja, ki ga predpiše občina. Pri načrtovanju gradenj je potrebno upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja (Ur. l. RS, št. 81/07). Pri razsvetljavi cest in javnih površin je potrebno upoštevati ciljne vrednosti te uredbe.

Funkcionalne površine posameznih gradbenih enot, za katere je predvidena javna raba morajo biti osvetljene v sklopu zunanje ureditve GE, izbor tipa svetil in sistem osvetlitve pa mora biti usklajen z režimom obratovanja javne razsvetljave na celotnem območju cone.

Oskrba s plinom

Oskrba z zemeljskim plinom se bo zagotavljala preko predvidenega distribucijskega omrežja. Distribucijsko omrežje se lahko skladno s Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz prenosnega omrežja (Ur. l. RS, št. 89/05) priključi preko MRP Opekarna na prenosni plinovod Novo mesto – Zalog N461000, premera 150 mm in s tlakom 6 bar, na merilno regulacijski postaji MRP pri Opekarni Zalog, ki je v distribucijskem upravljanju podjetja Geoplin plinovodi d.o.o.

Distribucijsko omrežje plinovoda se umesti v koridor javnih površin se z ustreznimi odmiki od ostalih infrastrukturnih vodov in v globini 1 m od površine do temena cevi. Predvidi se izgradnja plinovoda PE 110/10-S5 v skladu s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Ur. l. RS, št. 26/02 in 54/02). V primeru križanj so dopustna odstopanja od načrtovane globine, vendar znaša minimalna globina 0,6 m. Nadtlak v plinovodu zemeljskega plina bo predvidoma znašal 1,0–4,0 bara.

Gradnja plinovoda se zagotavlja hkrati z drugimi komunalnimi in energetskimi vodi in objekti. Za načrtovanje plinovoda se opravi hidravlični izračun premera cevi, pretoka in tlačnih padcev ob upoštevanju predvidene porabe plina. Za posamezno območje in celotno GC se predvidijo zaporni ventili z vgrajeno garnituro in cestno kapo. Na priključnih mestih se predvidi redukcija tlaka v skladu s potrebami posamezne dejavnosti. Izdelava hišnih priključkov z omaricami in s požarno pipo se predvidi hkrati z načrtovanjem izgradnje objektov.

Za posamezno gradbeno parcelo se predvidi priključek. V zaščitnem pasu distribucijskega plinovoda (2 m na vsako stran osi) ni dovoljeno graditi in postavljati objektov ter saditi drevja. Priključek za objekt oziroma Plinska uvodnica je proizvod RMA, zunanja izvedba tip KEITH-S/PE-AVR PEx/DNy, (kotna pipa, ki ima vgrajeno termično zaporo) ali podobna z enakimi tehničnimi karakteristikami.

Oskrba porabnikov zemeljskega plina se bo izvajala na podlagi občinskega odloka o oskrbi z zemeljskim plinom.

Ogrevanje

Glavni vir ogrevanja na območju urejanja je zemeljski plin. Na posamezni funkcionalni prostorski enoti ali gradbeni parceli je možno urediti ogrevanje z obnovljivimi viri energije in sicer s sončnimi kolektorji postavljenimi na strehah objektov, z vodo iz vrtin in z ogrevalnim sistemom na biomaso. Ogrevanje je možno tudi s kotli na kurilno olje ali trda goriva.

Telekomunikacijsko omrežje

Območje se priključuje na obstoječe krajevno TK omrežje. V območju se za potrebe klasične telefonije in najsodobnejših elektronskih komunikacij zgradi 2x2 in 1x2 kabelska kanalizacija PVC fi dp 125, s potekom v skupnem koridorju z elektroenergetsko kanalizacijo. Koridor elektroenergetske in komunikacijske kanalizacije se umesti v pločnik ali v 2 m pasu ob dostopnih cestah. Horizontalni odmiki drugih komunalnih vodov od TK kabelske kanalizacije naj bodo 0,3 m: Nad kabelsko kanalizacijo ne smejo biti položeni drugi komunalni vodi. Električno zaščitno varovanje se izvede v kabelskih objektih. Pri potekih trase v cestišču, oziroma drugih povoznih površinah, je potrebno PEHD cevi zaščititi s PVC 125 cevmi.

Zgradi se novo optično TK omrežje, obstoječe prostozačno omrežje se odstrani. Vse tangence obstoječih telekomunikacijskih priključkov stanovanjskih objektov se zaščiti ali nadomesti z novimi. V času gradnje omrežja se za obstoječe odjemalce zagotavlja nadomestne vode.

Obratovanje javnega prostora in javne infrastrukture

21. člen

(obratovanje javnega prostora in gospodarske javne infrastrukture)

Izgradnja gospodarske javne infrastrukture

Na območju načrtovane prostorske ureditve se zgradijo omrežja, objekti in naprave gospodarske javne infrastrukture v skladu z zasnovo in v okviru komunalnega opremljanja cone. Izgradnjo komunalne opreme cone zagotavlja občina v sodelovanju z upravljavci gospodarske javne infrastrukture in investitorji.

Pogoji priključevanja na omrežja, objekte in naprave

Vsi uporabniki v območju cone se morajo priključiti na omrežja, objekte in naprave zgrajene gospodarske javne infrastrukture. Priključitev ni obvezujoča za oskrbo s plinom, če ga nadomešča lasten obnovljivi vir energije. V primeru, da so na strehah objektov na GE zgrajene naprave za proizvodnjo elektrike iz sončne energije je za takšno »solarno« elektrarno obvezujoča njena vključitev v javni elektroenergetski sistem.

Upravljalci omrežij, objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture so vsem uporabnikom dolžni zagotavljati storitve gospodarske javne službe pod enakimi pogoji.

5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

22. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Območje Gospodarske cone Zalog se nahaja znotraj območja Zalog pri Prečni – Arheološko območje Zalog (Ešd – 15642). V območje urejana je vključena lokacija

nekdanjega gradu Brajtenav, kot predlog za vpis v RKD – Lokacija dvorca Zalog (Brajtenav), dediščina ter arheološko najdišče, Ešd – 750192.

Prostorske ureditve se načrtujejo tako, da se varujejo arheološke ostaline in njihov vsebinski ter prostorski kontekst. S posegi v prostor se arheološke ostaline ne smejo poškodovati.

V območju varovanja vrtnoarhitekturne kulturne dediščine je potrebno zagotavljati ohranitev vrednot kot so: kompozicija zasnova (oblika, kulturne sestavine, naravne sestavine vključene v kompozicijo, funkcionalna zasnova v povezavi s stavbno dediščino, prepoznavna podoba v širšem prostoru in razmerja do okoliške kulturne krajine, oblikovna zasnova drevoredov, ekološke razmere za razvoj in obstoj drevja, rastišče in posamezna drevesa.

Znotraj znane lokacije dvorca Zalog – Brajtenav (Ešd – 750192) umeščanje novih objektov in ureditev za obrtne ali proizvodne dejavnosti ni dovoljeno. Območje se nameni prezentaciji lokacije grajske stavbe, grajskega vrta ter pripadajočih funkcionalnih površin.

V obstoječih gospodarskih objektih, je potrebno izvesti predhodne raziskave gradbene strukture (v osnovi predstavljajo historične in kasneje predelane grajske gospodarske objekte). Stanovanjski objekt se lahko odstrani, če se za stanovalce zagotovi nadomestna stanovanja.

Pri načrtovanju gradnje objektov je potrebno glede umestitve, velikosti in oblikovanja objektov z ustreznimi urbanističnimi in oblikovnimi rešitvami ter hortikulturnimi in krajinskimi ureditvami omiliti njihov vpliv na ambient varovane kulturne dediščine zaradi vedut v širšem prostoru.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja in posegi v prostor morajo biti izvedene sistematične arheološke raziskave območja. Rezultati raziskav morajo biti vključeni v prostorsko in projektno dokumentacijo.

Pri načrtovanju gradenj na območju peK se upošteva smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS.

6 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

23. člen

(varovanje okolja in zdravja ljudi)

Pri načrtovanju in izvajanju gradenj ter obratovanju objektov se zagotavlja varovanje okolja pred onesnaževanjem. V skladu s predpisi se zagotavlja varstvo voda, varstvo tal, varstvo zraka, varstvo pred hrupom, varstvo pred elektroenergetskim sevanjem in varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem.

Varstvo voda

Varstvo voda pred onesnaženjem se izvaja z odvajanjem in čiščenjem odpadnih voda na čistilno napravo. Tehnološke vode je potrebno pred izpustom v kanalizacijski sistem predhodno očistiti. Padavinske vode se iz prometnih in manipulativnih površin posameznih GE odvajajo v meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj. Pri gradnji objektov

ni dovoljena uporaba gradbenih materialov, iz katerih se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo. Med gradnjo objektov je potrebno zagotoviti varstvene ukrepe in preprečiti izlitje, odtekanje ali izpiranje goriv, olj, maziv in drugih nevarnih snovi v podtalnico. Za vsak poseg, v vodni režim podtalnice ali površinske vode je potrebno na podlagi 150. člena Zakona o vodah pridobiti vodno soglasje.

Varstvo tal

Pri gradnji objektov in drugih posegih v prostor je potrebno zagotoviti zaščito tal pred onesnaženjem in erozijskimi vplivi. V času gradnje je potrebno z varnim obratovanjem gradbene mehanizacije in varnim ravnanjem ter skladiščenjem gradbenih materialov s škodljivimi snovmi pred in med vgradnjo preprečiti morebitno onesnaženje tal. Pri izvajanju dejavnosti v GC je potrebno s skrbnim ravnanjem v skladu s predpisi in nadzorovanjem rabe nevarnih snovi zagotoviti varnost tal pred onesnaženjem in erozijskimi vplivi.

Varstvo zraka

Pri načrtovanju in gradnji objektov je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka. Zaradi varstva zraka se pri poslovnih, industrijskih in drugih objektih za njihovo ogrevanje načrtujejo ogrevalni sistemi z učinkovito rabo energije. Naprave in objekti pri obratovanju in uporabi v tehnoloških procesih ne smejo povzročati prekomernega prašenja. Za zmanjšanje onesnaževanja zraka, ki ga povzroča promet se območje cone dolgoročno vključi v sistem javnega potniškega prometa v občini in regiji ter spodbuja uporaba železniškega tira za dostavo in odpremo surovin in izdelkov. Proizvodne dejavnosti se umestijo tako, da so od okoliških stanovanjskih objektov, ki so zunaj območja urejanja oddaljeni najmanj 150 m. Dejavnosti s predvidenimi napravami za zmanjšanje izpustov in čiščenje zraka se umestijo v od stanovanj bolj oddaljene pe. Naprava z izpustom zraka mora biti od najbližjega stanovanjskega objekta zunaj območja urejanja oddaljena najmanj 300 m.

Na GE kjer so načrtovane naprave iz katerih je z obratovanjem predviden izpust s prekomernimi vplivi na zrak je potrebno v tehnološkem procesu zagotoviti najboljše tehnološko napredne in sodobne rešitve zmanjšanja izpustov in čiščenja zraka. Na območjih kjer je zaznan pojav povečanja onesnaženosti zraka zaradi delovanja naprave ali objekta mora lastnik oziroma upravljavec vira onesnaženja izvesti meritve onesnaženosti najmanj dvakrat letno ter izvesti ustrezno zaščito oziroma sanacijo.

Pri graditvi in obnovi objektov na stanovanjskih območjih (SS), območjih centralnih dejavnosti (CD), območjih za gospodarske cone (GC) in industrijo (IP), se načrtujejo sistemi za ogrevanje ter zaščita zunanjih površin stavb, ki zagotavljajo učinkovito rabo energije in ne povečujejo onesnaženosti zraka. Objekti in proizvodni procesi naj z uporabo obnovljivih virov energije (biomasa, termalna energija, solarni energetske sistemi, zemeljski plin) pri ogrevanju in elektriki namesto uporabe fosilnih goriv zagotavljajo učinkovito energetske izrabo in s tem varstvo zraka

Med gradnjo mora izvajalec gradbenih del zagotoviti ukrepe s katerimi bo preprečeno prekomerno prašenje z gradbišča in pri transportu gradbenega materiala (prekrivanje materiala, transport, vgrajevanje v nevetrovnem vremenu, brezhibno delovanje gradbene mehanizacijeipd).

Varstvo pred hrupom

Pri načrtovanju gradenj in prostorskih ureditev morajo biti upoštevane stopnje varstva pred hrupom, ki veljajo za posamezna območja varstva pred hrupom v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Posamezne stopnje varstva pred hrupom so opredeljene za vse vrste PNR oziroma pe posebej.

V primeru, da so na posameznih območjih presežene mejne vrednosti kazalcev za hrup mora povzročitelj hrupa zagotoviti izvedbo protihrupnih ukrepov s katerimi bo obremenjenost zmanjšana na dovoljeno mejo hrupa. Pri gradnji vseh objektov, naprav in omrežij gospodarske javne infrastrukture je potrebno predvideti ustrezne ukrepe za omilitev hrupa in tako zagotoviti zmanjšanje vplivov hrupa na bivalno okolje ljudi in živali ne glede na dopustno mejo dovoljenega hrupa.

V območju peF velja režim I. stopnje varstva pred hrupom. Izjeme so prometne površine, vplivno območje pomožnih objektov, ki jih je dovoljeno graditi in objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture, kjer zanje veljajo merila in pogoji IV. stopnje varstva pred hrupom.

V območju peF1 velja režim II. stopnje varstva pred hrupom. Izjeme so prometne površine, vplivno območje pomožnih objektov, ki jih je dovoljeno graditi in objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture, kjer zanje veljajo merila in pogoji IV. stopnje varstva pred hrupom.

V območju peA, B, C, D, E, G, H, I, J, K, L, in N so predvidene proizvodne, poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti, kjer je dovoljena raven hrupa za IV. območje varstva pred hrupom (raven hrupa ne sme preseči mejnih vrednosti – podnevi 75 dBA in ponoči 65 dBA).

Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem

Gradnja novega ali rekonstrukcija obstoječega objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja (transformatorske postaje, nad/podzemni vodi za prenos električne energije, oddajni sistem za brezžično komunikacijo, radarski oddajniki, ...ipd.) ne sme povzročati večjih obremenitev z elektromagnetnim sevanjem v bivalnem okolju, kot jih določa Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS, št. 70/96).

Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Osvetljevanje površin in objektov v območju urejanja naj se načrtuje z upoštevanjem Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja (Ur. l. RS, št. 81/07 in 109/07). Ceste in druge javne površine naj se osvetljuje z okolju prijaznimi svetilkami z uporabo energetske varčne sijalke in svetila z zasenčenim osvetljevanjem v nebo. Pri gradnji in rekonstrukciji javne razsvetljave je potrebno načrtovati vgraditev stikal za reguliranje polnočnega delovanja javne razsvetljave na odjemnih mestih.

Z razsvetljavo cest in drugih javnih površin ne smejo biti presežene ciljne vrednosti za razsvetljavo cest in javnih površin v občini iz 5. člena Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

Gradnja objektov lahko poteka v času med 06.00 in 22.00 uro. Izven tega časa se nepokrite površine gradbišč lahko osvetljuje le z okolju prijaznimi svetilkami.

24. člen (ohranjanje narave)

Del območja opuščene glinokopa je opredeljeno kot del ekološko pomembnega območja (62300) Temenice. Upoštevajo se varstva in usmeritve, kot je podano v 5. členu Uredbe o ekološko pomembnih območjih (Ur. l. RS, št. 48/2004).

Območje Temenice, v katerega je vključeno tudi območje opuščene glinokopa, spada v varovana območja Nature 2000 – Temenica (Koda: SI3000049). Gre za vodotoke v nižinskem in montanskem pasu z vodno vegetacijo zvez *Ranunculus fluitans* in *Callitriche-Batrachion* (Koda: 3260). Zakonsko osnovo Nature 2000 predstavljata evropski direktivi o pticah in habitatih.

Območje naravne vrednote oziroma območja Natura 2000 je od pe gospodarske cone ločeno s širšim tamponskim pasom vegetacijske bariere visokoraslega avtohtonega drevja in grmovnic, kot dopolnitev obstoječe vegetacije. Znotraj tamponskega območja se ohranja tudi manjši delež travniških površin s potencialnimi odlagališči jajc za želve kot kup prhke zemljine ali kremenčevega peska.

Med gradnjo ni dovoljeno posegati v vodna telesa z materiali, ki vsebujejo nevarne spojine. Betoniranje na brežinah in v vodi ni dovoljeno, prav tako je potrebno preprečiti izlitje mešanice apna ali cementa v vodo. V času gradbenih del ob in v vodnem telesu je potrebno zagotoviti, da v vodi ne nastajajo razmere neprekinjene kalnosti. Pranje gradbenih strojev in druge opreme z vodo iz opuščene glinokopov ni dovoljeno.

Drevje v gozdu se lahko poseka, šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja. Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem drevju.

Pri urejanju območja biotopa in vmesnega tamponskega pasu med biotopom in cono se upoštevajo smernice Zavoda RS za varstvo narave in projekt »Ureditev sekundarnega biotopa v Opekarni Novo mesto v Zalogu pri Novem mestu« (Vodnogospodarski inštitut, avgust 1996).

25. člen (varstvo kmetijskih zemljišč)

Ornica oziroma humus v debelini 40 cm se bo uporabil za pridobitev najboljših kmetijskih zemljišč na drugi lokaciji v občini, izven območja urejanja OPPN.

7 Rešitve za obrambo ter varstvo pred naravnimi nesrečami in požarno varstvo

26. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Pri načrtovanju gradenj je potrebno upoštevati predpise glede protipotresne varnosti in splošno uveljavljenih strokovnih standardov za varno gradnjo. Območje leži na potresno srednje nevarnem območju (stopnja 0,175 G na karti potresne ogroženosti).

Pri načrtovanju gradenj objektov je potrebno upoštevati Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Ur. l. RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 IN 14/07). Pri načrtovanju notranjih ureditev na posamezni GE je potrebno zagotavljati pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja. Varnost stavb pred požarom na sosednjih GE se zagotavlja z ustreznimi

odmiki med objekti ali s požarno ločitvijo ter ureditvijo dostopov in dovozov ter delovnih površin za intervencijska vozila. V coni se uredi hidrantno omrežje v koridorju javnega prostora z možnostjo dosega do posameznih objektov. Na GE z dejavnostjo, pri kateri gre za visoko stopnjo požarne ogroženosti se lahko dogradi hidrantno omrežje tudi znotraj GE, če omrežje v javnih površinah ne zadošča. Na posamezni GE je potrebno zagotoviti možnost dostopa intervencijskim vozilom do vseh delov stavb.

Investitorji objektov, za katere bo ob upoštevanju Priloge 1 iz pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o študiji požarne varnosti (Ur. l. RS, št. 28/05, 66/06 – odločba US in 132/2006) pri pripravi projektne dokumentacije PGD obvezna izdelava študije požarne varnosti, pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, dolžni pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

Za preprečevanje poplavne ogroženosti ob povečanih količinah meteorne vode bo le te pred izpustov v površinske odvodnike potrebno zadrževati v zadrževalnih bazenih. Zadrževalni bazeni morajo biti zgrajeni vodotesno in dimenzionirani tako, da bo zadrževalni čas omogočal učinkovito sedimentiranje trdih delcev.

Zaklonišča, zaklonilniki ali drugi objekti za zaščito pred posledicami naravnih in drugih nesreč ter pred vojnimi nevarnostmi na območju urejanja se uredi v skladu s predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Zaradi varovanja letališkega prometa letališča lokalnega pomena Prečna – Novo mesto je v območju omejene in nadzorovane rabe letališča potrebno za vse gradnje pridobiti predhodno soglasje ministrstva, pristojnega za promet, ki se izda z vidika varnosti zračnega prometa.

8 Dopustna odstopanja in etapnost gradnje

27. člen

(dopustna odstopanja)

Odstopanja od določil tega odloka so možna v obsegu in pod pogoji kot so določeni pri merilih in pogojih za posamezno funkcionalno prostorsko enoto, vendar le kadar s tem ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. Oceno o izpolnitvi slednjega pogoja poda odgovorni projektant posamezne gradnje oz. objekta v postopku izdaje projektnih pogojev in soglasij pristojnih služb in organov k obravnavani gradnji. Bruto površine in prostornine objektov je dovoljeno spreminjati v okviru urbanističnih parametrov GE na posamezni pe. Višinska regulacija terena se lahko prilagaja projektnim rešitvam prometne in komunale infrastrukture in arhitekturnim rešitvam.

Izjemoma so dopustne spremembe tras cest in drugih prometnih površin, posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalne izrabe prostora ali če so posledica združevanja ali delitve GE, vendar le pod pogojem, da z njimi soglašajo njihovi upravljavci in ne vplivajo na temeljno urbanistično zasnovo območja.

Industrijski železniški tir se zgradi samo, če je za to podan konkreten interes investitorjev in so za njegovo gradnjo zagotovljeni viri financiranja.

28. člen (etapnost gradnje)

Izvajanje gradbenih deli in prostorskih ureditev naj poteka v smiselnih celotah glede na tehnologijo in pričakovane ekonomske učinke. Zato so na ravni izvedbe OPPN opredeljene faze izgradnje, oblikovane v smiselne prostorske celote. te faze so okvirne in jih je mogoče spreminjati do ravni GE. Opredeljene faze, ki so v grafičnem delu prikazane na listu 2.2.0 Prikaz faznosti gradnje in gradbenih enot in GE, so:

1. faza – osrednji del
2. faza – zahodni del (biotop)
3. faza – južni del z območjem Opekarne Zalog
4. faza – severni del
5. faza – vzhodni del
6. faza – območje infrastrukturnega vozlišča

Rekonstrukcija lokalne ceste Zalog – Straža z deviacijo, industrijskega železniškega tira vključno z ureditvijo nivojskega križanja z lokalno cesto ter transportnega terminala je sicer opredeljena kot 6. faza – območje infrastrukturnega vozlišča. Vendar pa je samostojna in neodvisna, ki se lahko gradi v katerikoli fazi realizacije OPPN – vezana je zgolj na dokončno opredelitev lokalne ceste in križanja z železniškim tirom.

9 Drugi pogoji posegov v prostor in parcelacija

29. člen (druge obveznosti investitorja in izvajalcev)

Investitorji in izvajalci gradenj predvidenih objektov morajo odpraviti vse morebitne škodljive posledice nastale zaradi gradnje objekta še pred dokončanjem in začetkom njegove uporabe oz. obratovanja.

V času gradnje ne sme biti motena obdelava in uporaba drugih kmetijskih in gozdnih zemljišč, oviran promet ali povzročena škoda na kmetijskih zemljiščih in pridelkih zaradi odvoza in dovoza materiala, onesnaženja zemljin in vode, posledic neprimernega odvodnjavanja padavinskih in podtalnih voda. Območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča zunaj vplivnega območja v času gradnje.

Vse morebitne nastale nepredvidljive škodljive posledice nastale zaradi gradnje je potrebno odpraviti v najkrajšem možnem času, ki ga odredijo pristojne službe ali nadzorni organ gradnje.

Gradnja na neopremljenem zemljišču ni možna. Če komunalna oprema na posamezni pe ni zgrajena se na njej lahko gradijo objekti le ob sočasni gradnji celotne predvidene gospodarske javne infrastrukture za to pe.

30. člen (monitoring)

Vsi vplivi prostorskih ureditev in izvajanja dejavnosti GC Zalog v okolju se spremljajo na vplivnih območjih določenih s tem aktom in na podlagi predpisov s področja varovanj.

Varstvo tal in voda

Med gradnjo se izvaja spremljanje kazalcev okolja in sicer s spremljanjem nepredvidenih dogodkov na gradbišču v gradbenem dnevniku (zaradi morebitnih pojavov razlitja snovi, erozije, izpiranja nevarnih snovi, okvare strojev ...ipd.) in poročili o ukrepih. Potrebno je zagotavljati nadzor nad uporabo goriv in olj v delovnih strojih in drugih napravah (kraj polnjenja rezervoarjev), ter vodenje evidence odpadne embalaže hidroizolacijskih snovi.

Potreben je reden mesečni pregled vseh lovilcev olj ter po potrebi njihovo čiščenje v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadnimi olji (Ur. l. RS, št. 85/98 in 50/01).

Monitoring se izvaja v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 47/05). Le ta predpisuje prve meritve, ki se izvedejo po prvem izpustu ali po večji spremembi v odvajanju ter vse nadaljnje meritve, ki so potrebne. Meritev ni potrebno izvesti pri objektih, kjer nastajajo le sanitarne odpadne vode.

V primeru, da bodo nastajale tehnološke vode, je skladno s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu odpadnih vod ter o pogojih za njihovo izvajanje (Ur. l. RS, št. 35/96, 29/00, 106/01) za letno količino tehnoloških odpadnih vod, ki je manjša od 4000 m³ na leto, določena ena meritev letno s časom vzorčenja reprezentativnega vzorca 6 ur.

Varstvo zraka

Monitoring v času obratovanja se izvaja v skladu s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Ur. l. RS, št. 70/96, 71/00, 99/01, 17/03). Merilno mesto pri malih kurilnih napravah se določi v skladu z Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Ur. l. RS, št. 34/07).

Varstvo hrupa

V času gradnje in med obratovanjem GC Zalog se s strani organizacije, pristojne za nadzor ravni hrupa izvaja reden nadzor nad upoštevanjem predpisov.

Varstvo narave

V času gradnje in med obratovanjem GC Zalog se s strani organizacije, pristojne za ohranjanje narave oziroma naravovarstvenih nadzornik izvaja reden nadzor nad upoštevanjem predlaganih omilitvenih ukrepov. Podrobneje se nadzor nad območjem biotopa in vmesnim tamponskim pasom med biotopom in pe v GC uredi v aktu o upravljanju z območjem biotopa.

Ravnanje z odpadki

Po uredbi o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS, št. 34/08) mora povzročitelj, pri katerem v enem letu nastane več kot 200 kg nevarnih odpadkov oz. 150 t nenevarnih odpadkov, izdelati Načrt gospodarjenja z odpadki. Povzročitelj pri katerem v enem (preteklem) letu nastane najmanj 5 kg nevarnih odpadkov ali 10 t odpadkov mora pristojnemu ministrstvu najkasneje do 31. marca tekočega leta dostaviti poročilo o proizvedenih odpadkih in ravnanju z njimi za preteklo leto. Ob vsaki predaji odpadkov (razen komunalnih) pooblaščen organizaciji naj se skladno z navedeno uredbo pridobi evidenčni list in arhivira za dobo petih (5) let.

Elektromagnetno sevanje

Pri novem ali rekonstruiranem objektu zo. napravi, ki je vir sevanja, je potrebno zagotoviti prve meritve tistih veličin elektromagnetnega polja kot posledice obremenitve območja zaradi sevanja iz vira, za katere so določene mejne vrednosti.

Svetlobno onesnaževanje

Obratovalni monitoring javne razsvetljave zagotavlja občina skladno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. l. RS, št. 81/07) preko upravljavca razsvetljave v obsegu in na način, ki sta podrobneje določena s predpisom, ki ureja monitoring svetlobnega onesnaževanja.

Varovanje kulturne dediščine

Ob gradnji objektov na območju OPPN je potrebno izvesti arheološki nadzor na celotni lokaciji posega. V primeru odkritja morebitnih novih arheoloških ostalin bo potrebno izvesti arheološko izkopavanje po predhodni časovnem in stroškovnem obsegu morebitnih zaščitnih izkopavanj.

31. člen

(viški materiala)

Viški materiala se bodo uporabili znotraj območja OPPN za izravnave – izdelavo platform za oblikovanje GE na posameznih pe.

32. člen

(načrt parcelacije)

Načrt parcelacije določa:

- javni prostor znotraj območja urejanja (ceste, pločnike...),
- prostor osnovnih gradbenih enot (GE) oziroma prostorske enote biotopa ter tamponskega zelenega pasu med GE in biotopom.

Posamezne gradbene enote znotraj posamezne prostorske enote (pe) se lahko združujejo, vendar le tako, da tudi po združitvi še vedno mejita na isti javni prostor. Združevanje GE izven pe ni dovoljeno.

10 Prehodne in končne določbe

33. člen

(hramba dokumenta)

OPPN se z vsemi vsebinami hrani na Občini Straža in je stalno na vpogled pravnim in fizičnim osebam v Upravi Občine Straža.

34. člen

(komunalno opremljanje območja)

Za komunalno opremljanje območja urejanja s tem OPPN se pripravi program opremljanja stavbnih zemljišč v skladu s predpisi. Program opremljanja naj vključuje izgradnjo vseh predvidenih omrežij, objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in površin grajenega javnega dobra razen gradnje železniškega industrijskega tira, ki se gradi po pogodbi. Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Gradnjo komunalne opreme območja lahko izvaja investitor ali na podlagi pogodbe o opremljanju stavbnega zemljišča, ki jo sklene z občino in v kateri so določene obveznosti investitorja pri izvedbi objektov in ureditev v javno korist in so skladne s programom opremljanja. Zgrajeno komunalno infrastrukturo bo v takem primeru investitor predal v last Občini Straža in v upravljanje pristojnemu upravljavcu.

35. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev za območje urejanja po prenehanju veljavnosti
podrobnega načrta)

OPPN se lahko razveljavi po tem, ko je v celoti zgrajena predvidena komunalna oprema območja, in realiziranih 90 % vseh načrtovanih prostorskih ureditev na površinah in ko je vzpostavljena nova parcelacija v skladu z določili tega odloka. Po razveljavitvi OPPN na tem območju stopijo v veljavo splošni prostorski izvedbeni pogoji za območja industrije in gospodarskih con, določeni v Občinskem prostorskem načrtu Občine Straža.

36. člen

(nadzor nad izvajanjem)

Nadzor nad izvajanjem predmetnega odloka opravljajo inšpekcijski organi Republike Slovenije in pooblašcene organizacije ter v okviru svoje pristojnosti Občina Straža.

37. člen

(vpogled v OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt s prilogami je stalno na vpogled na:

- Občini Straža
- Upravi enoti Novo mesto.

Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled na Občini Straža.

38. člen

(veljavnost odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določbe Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za zunaj mestni prostor Mestne občine Novo mesto (PUP MONM ZMP-UPB-1) – (Ur. l. RS, št. 72/06-UPB-1), za območja v Občini Straža in sicer za ureditvena območja: 235-(I)-3, 235-(F)-6, 235-(O/F)-2, 235-(F)-1, 235-(F)-13, 235-R-4, 235-R-20, 235-R-21 in 235-R-22, 235-U-6 in 191-U-32, 235-Bo-7 in 235-Co-5.

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

Številka:
Straža, dne

Župan
Občine Straža
Alojz Knafelj