

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Mirna Peč (Uradni list RS št. 59/07) in 5. odstavka 61. člena v povezavi s 3. odstavkom 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07) je občinski svet Občine Mirna Peč na 11. seji, dne 20.12.2007 sprejel

ODLOK **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Industrijska cona Dolenja vas**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt Industrijska cona Dolenja vas (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Topos d.o.o., Dolenjske Toplice pod št. 05/06-OLN, v letu 2007.

OPPn vsebuje:

- besedilo OPPN (odlok) in
- kartografski del z naslednjimi grafičnimi načrti:
 - Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1 Načrt podrobnejše namenske rabe prostora M 1 : 2000
 - Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije
 - 2.1 Prikaz ureditvenega območja na DKN M 1 : 1000
 - 2.2 Načrt parcele M 1 : 3500
 - 2.3 Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi M 1 : 1000
 - Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor
 - 3.1 Pregledna situacija M 1 : 25000
 - 3.2 Ureditvena situacija s prerezi M 1 : 1000
 - 3.3 Prikaz ureditvenih enot in vplivnih območij M 1 : 2000
 - 3.4 Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture M 1 : 1000
 - 3.5 Zasnova projektnih rešitev komunalne, energetske in ostale infrastrukture M 1 : 1000
 - 3.6 Karakteristični prečni prerezi M 1 : 50
 - 3.7 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja M 1 : 1000
 - 3.8 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami M 1 : 1000

2. člen

(vsebina prilog k OPPN)

Priloge k OPPN so:

- Povzetek za javnost;
- Izvleček iz strateškega prostorskega akta;
- Obrazložitev in utemeljitev OPPN;
- Seznam strokovnih podlag;
- Smernice nosilcev urejanja prostora s pojasnili glede upoštevanja;
- Mnenja nosilcev urejanja prostora;
- Odločba Ministrstva za okolje in prostor glede izvedbe celovite presoje vplivov;
- Seznam sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov, ki so bili upoštevani pri pripravi OPPN;
- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca;
- Ocena stroškov za izvedbo OPPN;
- Seznam tangiranih zemljišč s podatki o lastniku in zemljišču;

- Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (prostorske ureditve)

V ureditvenem območju OPPN so predvidene naslednje prostorske ureditve:

- zazidava z nestanovanjskimi objekti (industrijskimi, skladiščnimi, obrtnimi, trgovskimi in poslovnimi objekti),
- ureditve odprtih površin za skladiščenje,
- ureditve za parkiranje osebnih in tovornih motornih vozil ter drugih manipulacijskih površin,
- prometne ureditve in ostale infrastrukturne ureditve,
- ureditve zelenih površin,
- ureditve izven območja; med OPPN in DLN AC.

III. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

4. člen (ureditveno območje OPPN)

Območje OPPN je velikosti cca 19 ha in je za 2 ha manjše od območja, ki je bilo določeno s programskimi zasnovami (izvzete so naslednje parcelne številke vse k.o. Hmeljčič: 983/7, 983/8, 983/9, 983/10, 983/11, 983/12 in 983/13).

Meja obravnavanega območja je na severu in vzhodu definirana s koridorjem načrtovane avtoceste Ljubljana – Obrežje, odseka Ponikve – Hrastje). Na jugu in zahodu pa meji na gozdne površine. Ureditveno območje zajema naslednja zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št. 1856/22, 1856/21, 1856/20, 1856/48, 1856/19, 1856/26, 1856/46, 1856/44, 1856/42, 1856/40, 1856/37, 1831/4, 964/2, 964/29, 959/73, 3467/11 pot, 959/71, 959/33, 959/35, 959/37, 959/39, 959/41, 959/43, 959/45, 959/47, 959/49, 959/51, 959/53, 959/57, 959/55, 959/59, 959/61, 959/63, 959/20, 959/21, 959/22, 959/23, 959/24, 959/25, 964/20, 964/19, 964/21, 964/22, 964/3, 964/4, 964/5, 964/6, 964/7, 964/8, 964/9, 964/10, 964/11, 964/12, 964/13, 964/14, 964/15, 964/16, 964/17, 964/18, vse v k.o. Hmeljčič.

5. člen (delitev na ureditvene enote)

Območje urejanja je razdeljeno na 7 ureditvenih enot (UE1 do UE7):

- UE 1 območje namenjeno za proizvodne, skladiščne, poslovne dejavnosti ter logistični centri,
- UE 2 območje namenjeno za ostale vrste dejavnosti (storitvene, obrtne, poslovne),
- UE 3 območje namenjeno za bencinski servis s spremljajočimi dejavnostmi,
- UE 4 območje za javne dejavnosti: trgovine, gostinstvo, storitev,
- UE 5 območje namenjeno gradnji infrastrukture (prometne, ureditvi ekoloških otokov, postavitvi trafo postaj in drugih infrastrukturnih objektov),
- UE 6 območje namenjeno za zelene površine,
- UE 7 izravnalne površine v sklopu DLN (cca 20m od avtoceste) ter površina med DLN in OPPN.

Ureditev območja je definirano v Uredbi o DLN za avtocesto na odseku Ponikve – Hrastje (Uradni list RS, št. 85/06; v nadaljnjem besedilu: Uredba o DLN za AC) in sicer z 11. členom.

V vseh ureditvenih enotah (razen v UE 6) so dovoljene gradnje novih objektov, njihove rekonstrukcije, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve objektov. V UE 1 do UE 4 ter UE 7 so dovoljene tudi spremembe namembnosti in spremembe rabe dela ali celotnih objektov.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

(A) Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji

6. člen (vplivno območje)

Vplivno območje OPPN je enako ureditvenemu območju OPPN. Vplivno območje OPPN bo v času gradnje zajemalo zemljišča znotraj ureditvenega območja ter zemljišča, namenjena za gradnjo primarne in energetske infrastrukture.

Vplivno območje OPPN predstavljajo površine med obravnavanim območjem in DLN za avtocesto. Na to območje je možno širiti mejne parcele iz OPPN in sicer pod pogoji navedenimi v 11. členu Uredbe o DLN za AC.

Po izgradnji prostorskih ureditev bo vplivno območje obsegalo zemljišča, ki so sedaj vključena v območje OPPN ter območje med mejo OPPN in DLN – UE7.

7. člen (vpliv in povezave s sosednjimi območji)

Gradnje na območju izravnalnih površin med OPPN in območjem AC je usklajeno z določili 11. člena Uredbe o DLN za AC.

Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zdravstvenega varstva ter ostalega varstva in zaščite okolja.

(B) Vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

8. člen (vrste gradenj)

V vseh ureditvenih enotah so dovoljene gradnje novih objektov, njihove rekonstrukcije, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitev objektov. V UE 1 do UE 4 in UE7 so dovoljene tudi spremembe namembnosti in spremembe rabe dela ali celotnih objektov.

9. člen (vrste objektov)

V UE 1 do UE 4 in UE7 so dovoljene naslednje vrste objektov - povzeto po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03 in 78/05-popr. - v nadaljevanju: Uredba):

1 / Stavbe - 12 / Nestanovanjske stavbe (več kot polovica uporabne površine se uporablja za opravljanje dejavnosti):

- 121 gostinske stavbe:
 - 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - 12112 gostilne, restavracije, točilnice,
 - 12120 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 122 upravne in pisarniške stavbe:
 - 12203 druge upravne in pisarniške stavbe;
- 123 trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti – razen sejemske dvorane in razstavišča:
 - 12301 trgovske stavbe
 - 12303 bencinski servisi
 - 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti;

- 125 stavbe za promet:
 - 1242 garažne stavbe;
- 126 industrijske stavbe in skladišča.

2 / Gradbeni inženirski objekti:

- 21 objekti transportne infrastrukture
 - lokalne ceste, javne poti,
- 22 cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
 - distribucijski plinovod,
 - distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo,
 - cevovodi za odpadno vodo,
 - distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja,
- 24 Drugi gradbeno inženirski objekti:
 - odlagališča odpadkov
 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

3 / Enostavni objekti: na osnovi Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektih, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04, v nadaljevanju: Pravilnik) in sicer:

- pomožni objekti – objekti za lastne potrebe (nadstrešek, rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto), ograje (varovalne ograje, oporni zid, sajena živa meja) in pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti – npr. objekt za odvodnjavanje ceste, pločnik, objekt javne razsvetljave, pomožni elektroenergetski objekti –npr. tipski zabojnik za skladiščenje jeklenk, pomožni telekomunikacijski objekti – npr. antenski drog, pomožni komunalni objekti – npr. ekološki otok, mala tipska čistilna naprava...);
- začasni objekti – začasni objekti namenjeni sezonski turistični ponudbi (npr. sezonski gostinski vrt, gostinski kiosk, začasni objekti namenjeni prireditvi (npr. oder z nadstreškom, prodajni kiosk) in začasni objekti namenjeni skladiščenju (npr. šotor, tipski zabojnik ...);
- urbana oprema – npr. kolesarnica, javna telefonska govornica, klopi, koši, ...

V UE5 so dovoljene naslednje vrste objektov (povzeto po Uredbi):

- gradbeni inženirski objekti,
- enostavni objekti – pomožni infrastrukturni objekti.

UE 6 je namenjena parkovni ureditvi oziroma zasaditvi avtohtonega visokoraslega drevja, dovoljeni so enostavni objekti – urbana oprema.

10. člen
(vrste ureditev)

V območju OPPN so v dovoljene naslednje ureditve:

- hortikulturene ureditve (kot npr. ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.),
- parterne ureditve (tlakovanja, ureditve trgov, zunanjih javnih teras – platojev, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).

11. člen
(vrste dejavnosti)

V območju OPPN so po Uredbi o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 2/02) dovoljene naslednje dejavnosti:

- **V UE 1, UE 7:**
 - (D) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI;
 - (E) OSKRBA Z ELEKTRIKO, PLINOM IN VODO: *le Druga proizvodna električne energije (40.113), Distribucija in trgovanje z električno energijo (40.13) in Oskrba s paro in toplo vodo (40.30);*
 - (F) GRADBENIŠTVO;
 - (G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIH VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE;

- (H) GOSTINSTVO; *le Dejavnost drugih nastanitvenih obratov (55.23), Dejavnost prehrabnih gostinskih obratov (55.39), Točenje pijač (55.4) in Dejavnost menz ter priprava in dostava hrane (55.5)*
- (I) PROMET, SKLADIŠČENJE IN ZVEZE: *le Prekladanje in skladiščenje (63.1);*
- (K) POSLOVANJE Z NAPREMIČNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE;
- (O) DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI: dejavnosti javne higijene: (90.0), *razen dejavnost deponij, sežiganje in drugi načini odstranjevanja trdnih odpadkov (90.022);*

Prednostna umestitev dejavnosti na gradbenih parcelah:

- št. 20: za gospodarsko javno infrastrukturo (proizvodnja toplote in energije)
- št. 21: za gospodarsko javno infrastrukturo (ZRC – zbirno reciklažni center za kosovne odpadke).

▪ **V UE 2:**

- (D) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI; razen
- (E) OSKRBA Z ELEKTRIKO, PLINOM IN VODO: *le Druga proizvodna električne energije (40.113), Distribucija in trgovanje z električno energijo (40.13) in Oskrba s paro in toplo vodo (40.30);*
- (F) GRADBENIŠTVO;
- (G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIM VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE;
- (H) GOSTINSTVO; *razen dejavnost domov, kampov in drugih nastanitvenih obratov (55.2)*
- (I) PROMET, SKLADIŠČENJE IN ZVEZE:
- (K) POSLOVANJE Z NAPREMIČNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE;
- (O) DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVENE DEJAVNOSTI: dejavnosti javne higijene: (90.0), *razen dejavnost deponij, sežiganje in drugi načini odstranjevanja trdnih odpadkov (90.022);*

▪ **V UE 3:**

- (G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIM VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE: *razen Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili (51);*

▪ **V UE 4:**

- (G) TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIM VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE: *razen Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili (51);*
- (H) GOSTINSTVO; *Dejavnost prehrabnih gostinskih obratov (55.39), Točenje pijač (55.4) in Dejavnost menz ter priprava in dostava hrane (55.5)*
- (I) PROMET, SKLADIŠČENJE IN ZVEZE: *le dejavnost potovalnih agencij in organizatorjev potovanj; s turizmom povezane dejavnosti*
- (J) FINANČNO POSREDNIŠTVO
- (K) POSLOVANJE Z NAPREMIČNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE.

Prednostna umestitev dejavnosti na gradbeni parceli:

- št. 16: program javnega značaja (tržnica, pošta, banka,...).

Navedene dejavnosti so dovoljene, v kolikor se na parceli ali na javnih parkiriščih zagotovi zadostno število parkirnih mest za določeno dejavnost.

UE 5 je namenjena gradnji javnih prometnih površin (gradnji prometnic znotraj območja urejanja), gradnji primarne komunalne infrastrukture ter infrastrukturnih objektov (ureditvi zbiralnicam ločenih frakcij komunalnih odpadkov, postavitvi trafo postaj in drugih infrastrukturnih objektov).

UE 6 je namenjena ureditvi zelenih površin - parkovni ureditvi (zasaditev visokih dreves in nizkega grmičevja).

(C) Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen

(pogoji in usmeritve za nestanovanjske objekte)

Tipologija zazidave UE1 – UE4 in UE7:

V območju urejanja so dovoljeni večji prostostoječi objekti. Osnovni kubus je 20 x 20m oziroma na večjih parcelah 20 x 40m. Le – ta se po potrebi združuje v večje objekte – poljubno, ne glede na prikaz ureditve v grafiki 3.2. Pri tem je potrebno upoštevati umestitev na površino za razvoj objekta, gradbeno linijo, odmike ter ustrezno organizacijo manipulativnih površin. Kubusi ne smejo biti manjši od 20 x 20m oziroma 20 x 40m glede na Ureditveno situacijo, list št. 3.2., razen če je potreba po večjih zunanjih površinah utemeljena. Slednji pogoji ne veljajo za objekt bencinskega servisa ter za objekte na lokacijah 12, 13 in 14, kjer je možno postaviti do 40 % manjši objekt, kot je prikazan na Ureditveni situaciji 3.2. in sicer na površini za razvoj objekta ob upoštevanju gradbene linije.

Pogoji v UE1

Velikost in zmogljivost objekta:

- *Horizontalni gabariti:* dovoljeni so na površini za razvoj objekta, ki je razvidna iz Ureditvene situacije, list št. 3.2 in predstavlja zemljišče, na katerem je možna gradnja celotnega ali dela objekta pod pogoji tega OPPN. Postavitev osnovnega objekta se na površini za razvoj lahko razlikuje od predlagane postavitve v grafiki, če parcela to dopušča, pod pogoji navedenimi v odloku.
- *Vertikalni gabariti:* objekt je lahko višinsko pritličen ali maksimalno (K+) P (+1), maksimalna višina objektov nad definirano koto pritličja je 9.00m. Dopustno je zgraditi več kletnih etaž, ki pa morajo biti v celoti vkopane v teren.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Konstrukcija:* dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Kota vhodne etaže:* max do 0.3m nad koto urejenega terena.
- *Kolenčni zid:* ni dovoljen.
- *Streha:* streha je ravna ali poševna, pri čemer mora biti sleme skrito za obodnim vencem zaključka objekta.
- *Kritina:* odvisna od tehnološke rešitve konstrukcije strehe.
- *Fasada:* Fasada je oblikovana svobodno glede na funkcijo objekta v montažni ali klasični izvedbi. Predlagana je uporaba fasadnih oblog v kombinaciji s steklom. Ustrezno je potrebno oblikovati pročelno fasado ter fasado, ki se odpira proti avtocesti. Slednja ne sme biti oblikovana zgolj kot servisna fasada.
- *Oblikovanje odprtín:* oblikovanje odprtín je svobodno, slediti mora funkciji objekta ter k skladnemu oblikovanju fasade.

Lega objekta na zemljišču:

- *Gradbena linija:* določena je osnovna gradbena linija in gradbena linija v primeru širitve objektov; razvidna je iz Ureditvene situacije, list.3.2.
- *Oddaljenost od parcelne meje:* zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta. Objete ob avtocesti je možno, zaradi predlaganih širitev, postaviti tik ob mejo.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta:* 8.00m med objekti, pri manjših odmikih morajo biti zagotovljeni pogoji za preprečitev negativnih vplivov med objekti (osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- *Dostopi na parcelo:* so definirani iz notranje napajalne ceste. Dovoljena so odstopanja od lokacije posameznih vhodov na parcelo, kjer to dovoljuje teren.

Pogoji v UE2

Velikost in zmogljivost objekta:

- *Horizontalni gabariti:* dovoljeni so na površini za razvoj objekta, ki je razvidna iz Ureditvene situacije, list št. 3.2 in predstavlja zemljišče, na katerem je možna gradnja celotnega ali dela objekta pod pogoji tega OPPN. Postavitev osnovnega objekta se na površini za razvoj lahko razlikuje od predlagane postavitve v grafiki, če parcela to dopušča, pod pogoji navedenimi v odloku.
- *Vertikalni gabariti:* objekt je lahko višinsko pritličen ali maksimalno (K+) P (+1), maksimalna višina objektov nad definirano koto pritličja je 9.00m. Dopustno je zgraditi več kletnih etaž, ki so lahko delno vkopane (odvisno od terenskih razmer na posamezni lokaciji).

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Konstrukcija:* dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Kota vhodne etaže :* max do 0.3m nad koto urejenega terena.
- *Kolenčni zid:* ni dovoljen.
- *Streha:* ravna ali poševna, pri čemer mora biti sleme skrito za obodnim vencem zaključka objekta.

- *Kritina*: odvisna od tehnološke rešitve konstrukcije strehe.
- *Fasada*: je oblikovana svobodno glede na funkcijo objekta v montažni ali klasični izvedbi. Predlagana je uporaba fasadnih oblog v kombinaciji s steklom. Ustrezno je potrebno oblikovati pročelno fasado ter fasado, ki se odpira proti avtocesti. Slednja ne sme biti oblikovana zgolj kot servisna fasada.
- *Oblikovanje odprtín*: oblikovanje odprtín je svobodno, slediti mora funkciji objekta ter k skladnemu oblikovanju fasade.

Lega objekta na zemljišču:

- *Gradbena linija*: določena je osnovna gradbena linija in gradbena linija v primeru širitve objektov; razvidna je iz Ureditvene situacije, list.3.2.
- *Oddaljenost od parcelne meje*: zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta. Objekte ob avtocesti je možno, zaradi predlaganih širitve, postaviti tik ob mejo.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta*: 8.00m med objekti, pri manjših odmikih morajo biti zagotovljeni pogoji za preprečitev negativnih vplivov med objekti (osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- Dostopi na parcelo so definirani iz notranje napajalne ceste, razen objektov na lokacijah: 14, 15, ki imajo dostop iz dovozne ceste ob bencinskem servisu. Dovoljena so odstopanja od lokacije posameznih vhodov na parcelo, kjer to dovoljuje teren.

Pogoji v UE3

Velikost in zmogljivost objekta:

- *Horizontalni gabariti*: dovoljeni so na površini za razvoj objekta, ki je razvidna iz Ureditvene situacije, list št. 3.2 in predstavlja zemljišče, na katerem je možna gradnja celotnega ali dela objekta pod pogoji tega OPPN. Postavitev osnovnega objekta se na površini za razvoj lahko razlikuje od predlagane postavitve v grafiki, če parcela to dopušča, pod pogoji navedenimi v odloku.
- *Vertikalni gabariti*: objekt je lahko višinsko pritličen (P), maksimalna višina objekta nad definirano koto pritličja je 5.00m.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- Oblikovanje je odvisno od izbranega tipa bencinskega servisa.

Lega objekta na zemljišču:

- *Lega na zemljišču*: je definirana v ureditveni situaciji.
- *Dostop (uvoz in izvoz) na parcelo*: je definiran iz regionalne ceste.

Pogoji v UE4

Velikost in zmogljivost objekta:

- *Horizontalni gabariti*: dovoljeni so na površini za razvoj objekta, ki je razvidna iz Ureditvene situacije, list št. 3.2 in predstavlja zemljišče, na katerem je možna gradnja celotnega ali dela objekta pod pogoji tega OPPN. Postavitev osnovnega objekta se na površini za razvoj lahko razlikuje od predlagane postavitve v grafiki, če parcela to dopušča, pod pogoji navedenimi v odloku.
- *Vertikalni gabariti*: objekt je lahko višinsko (K+) P + 1 (+2), višina objektov nad definirano koto pritličja je maksimalno 12.00m. Dopustno je zgraditi več kletnih etaž, ki so lahko delno vkopane (vhod iz kletne etaže).

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Konstrukcija*: dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Kota vhodne etaže*: max do 0.3m nad koto urejenega terena.
- *Kolenčni zid*: ni dovoljen.
- *Streha*: ravna ali poševna, pri čemer mora biti sleme skrito za obodnim vencem zaključka objekta.
- *Kritina*: odvisna od tehnološke rešitve konstrukcije strehe
- *Fasada*: Fasada je oblikovana sodobno, glede na funkcijo objekta, v montažni ali klasični izvedbi. Glede na neposredno bližino regionalne ceste je potrebno pročelno fasado ustrezno oblikovati kot ulično fasado. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira javni objekt. Fasada etaž naj bo v čim večji meri zastekljena in transparentna. Predlagana je uporaba fasadnih oblog s kombinacijo stekla.
- *Oblikovanje odprtín*: oblikovanje odprtín je svobodno, slediti mora funkciji objekta ter k skladnemu oblikovanju fasade.

Lega objekta na zemljišču:

- *Gradbena linija*: določena je osnovna gradbena linija in gradbena linija v primeru širitve objektov; razvidna je iz Ureditvene situacije, list.3.2.
- *Oddaljenost od parcelne meje*: zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta. Objekte ob avtocesti je možno, zaradi predlaganih širitiv, postaviti tik ob mejo.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta*: 8.00 m med objekti, pri manjših odmikih morajo biti zagotovljeni pogoji za preprečitev negativnih vplivov med objekti (osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- *Dostop na parcelo*: je definiran iz dovozne ceste ob bencinskem servisu.

Pogoji v UE7

Pogoji v UE7 so vezani na nadaljevanje osnovne parcele iz UE1 oziroma UE2, s tem da je potrebno ohranjati od objekta do cestnega telesa 20m nepozidanega pasu.

Ureditev okolice objekta:

v UE1, UE2, UE3, UE4 in UE7;

Dovoljene so hortikulturene ureditve (kot je npr. ureditev zelenic, cvetličnjakov, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.) ter parterne ureditve (tlakovanja, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).

Zaradi velikih višinskih razlik obstoječega terena in s tem različnih kot predvidenih platojev ter cestnega telesa, je potrebno izvesti logične višinske prehode, v smislu brežin ali opornih zidov.

Površine, namenjene izključno peš prometu kot tudi parkirišča so lahko tlakovane ali asfaltirane. Zaščitna ograja na posameznih gradbenih parcelah je transparentna, kovinska ali žična plastificirana, višine do 2.00 m. Med gradbenimi parcelami niso dovoljene betonske zaščitne ograje.

Faktor zazidave gradbene parcele:

v UE1, UE2, UE3, UE4 in UE7;

do max 50 %.

Velikost in oblika gradbene parcele:

v UE1, UE2, UE3, UE4;

Velikost posameznih parcel je manjša kot je bila predvidena z odkupom oziroma z lastništvom. Predvsem zaradi izgradnje prometne in ostale infrastrukture ter zaradi višinskih izravnjav terena (brežine, oporni zidovi). Velikost in oblika gradbenih parcel je razvidna iz Načrta ureditvenega območja z načrtom parcelacije list 2.2. Sestavljajo jo površina za razvoj objekta(ov), manipulativno dvorišče, parkirišče in zelenica.

Gradbene parcele je možno medsebojno deliti in združevati. Najmanjša dovoljena površina gradbene parcele, nastale pri delitvi osnovne gradbene parcele je 2000 m². Pri združevanju gradbenih parcel je dovoljeno združevati tudi površine, namenjene za razvoj objekta(ov), manipulativna dvorišča in zelenice, pri čemer je dovoljeno ukiniti tudi posamezno prečno cestno povezavo ob pogoju, da se s tem ne zmanjša funkcionalnost posamezne UE.

v UE7;

Velikost in oblika gradbenih parcel je odvisna od potreb širitiv lastnikov stičnih parcel znotraj OPPN. Predlaga se nadaljevanje že definiranih parcel, ki se potem združijo v eno parcelo, za katero veljajo isti pogoji kot v UE1 – UE4.

13. člen

(ostali pogoji za nastanovanjske objekte)

Na površini za razvoj objekta(ov) je dovoljena postavitve vseh vrst objektov iz 9. člena ter ureditve iz 10. člena tega odloka. Na površini, namenjeni za razvoj objekta(ov), je dopustno urejati manipulativno dvorišče, parkirišče ali zelenico.

Na površinah, namenjenih za manipulativno dvorišče, je dovoljena gradnja oz. postavitve objektov iz 2. in 3. alineje 9. člena tega odloka in le nadstrešnice za skladiščenje iz 1. alineje 9. člena ter vse ureditve iz 10. člena tega odloka. Manipulativna dvorišča so lahko na površini za razvoj objekta(ov) ali zunaj nje in na površinah, namenjenih za parkirišča. Za manipulativna dvorišča, ki so nadkrita z nadstrešnico, veljajo določbe tega odloka glede upoštevanja gradbene linije objekta. Objekt nadstrešnice mora biti na površini, namenjeni za razvoj objekta(ov).

Na površinah, namenjenih za parkirišča, je dovoljena gradnja objektov iz 2. alineje 9. člena ter ureditve iz 10. člena tega odloka. Dovoljena je tudi ureditev manipulativnih dvorišč ali/in zelenic.

Na površinah, namenjenih za zelenice, je dovoljena gradnja objektov iz 2. alineje 9. člena ter ureditve iz 10. člena tega odloka. Dovoljena je tudi ureditev manipulativnih dvorišč ali/in zelenic.

14. člen

(pogoji za druge gradbeno-inženirske objekte)

Trafo postaja je v kabelski tipski izvedbi.

Parkirišča so izvedena z betonskimi tlakovci in/ali asfaltirana. Parkirišča se lahko nadkrijejo z nadstrešnicami s transparentno streho.

Podporni zidovi se izvedejo pri večjih izkopih in pri utrjevanju brežin. Brežine se lahko urejajo kaskadno s podpornimi zidovi in vmesnimi zazelenitvami ali samo s podpornimi zidovi. Velikost podpornih zidov se prilagodi statičnim razmeram na terenu.

15. člen

(pogoji za enostavne objekte)

Za enostavne objekte na območju urejanja veljajo določila Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektih, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04 in 100/05), če s tem odlokom ni drugače določeno.

Pomožni objekti so lahko lesene, zidane ali kovinske konstrukcije. Naklon strehe in kritina pomožnih objektov mora biti enaka naklonu strehe in kritini glavnega objekta. Ostali oblikovni elementi morajo biti usklajeni z elementi glavnega objekta. Ograje: prepovedana je postavitve ograj med lastniškimi parcelami, razen v primeru ko ima le-ta funkcijo varovanja; v tem primeru je transparentna, lahko žičnata, višine do 2.00m. Za ekološke otoke je dovoljena lesena ograja.

Začasni objekti se lahko postavijo za omejeno časovno obdobje. Dovoljeno je svobodno urbanistično in arhitektonsko oblikovanje začasnih objektov.

Gradbeni-inženirski objekti so dovoljeni v primerih, ko niso v nasprotju z ostalimi določili tega odloka.

Zbiralnice ločenih frakcij komunalnih odpadkov se postavijo na betonsko podlago, ogradijo z leseno, netransparentno ograjo višine 2.00 m ter se, če prostor dopušča, maskirajo z visokim in nizkim grmičevjem.

16. člen

(pogoji za zunanje ureditve)

Zunanje ureditve so linijsko urejene ob regionalni cesti ter ob notranjih cestah, ki z zasaditvijo visokih dreves poudarjajo glavne vhode.

Na robovih, kjer se po izgradnji cone ohranja gozd, se zasaditve urejajo v nepravilne gruče dreves v kombinaciji z nizkim grmičevjem. Namen takšne ureditve je ustvariti prehod med geometrijsko razporeditvijo znotraj cone in novim gozdnim robom, ki cono obkroža.

V. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA

17. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Ceste:

Območje OPPN se navezuje na deviacijo 1-11 v sklopu priključka Mirna Peč po Uredbe o DLN za AC in skladno z izdelanim PGD, deviacija 1 -11. Navezuje se preko ceste A, ki skupaj z ostalo cestno

infrastrukturo oblikuje štirikrako križišče. Znotraj te ureditvene enote je cestno omrežje predvideno za dvosmerni promet.

Glavna cestna povezava je cesta A, ki je predvidena za nadaljnjo navezavo v okviru širitve na zahodnem delu cone. V km 0,3 + 16,52 ceste A se na njo priključuje cesta B, ki prečno poveže severni in južni del območja. Na cesti B v km 0,1+53,95 se naveže napajalna cesta C, ki se v drugi etapi širitve krožno zaključuje na cesti A na zahodnem delu urejanja.

Na vzhodnem delu urejanja se na deviacijo 1-11 v km 2,3 + 34,57 priključuje z levozavijalnim pasom kompleks bencinskega servisa s spremljajočimi dejavnosti. Izvoz iz kompleksa je enosmerni na deviacijo v km 2,2 + 33,03. Za ureditev uvoza se predvidi levi zavijalni pas širine 3,00 m in minimalne dolžine 20 m (preko priključka bencinskega servisa ni povezave) s cesto ter javna razsvetljava.

V hodniku za pešce je predvidena sočasna izgradnja komunalne infrastrukture. Zaradi zagotovitve varnosti in priključevanje se na odseku med križiščem deviacije 1 - 11 s cesto A in priključkom lokalne ceste za Gor. Mirno Peč, predvidi projektna hitrost $V_p = 50$ km/h ter javno razsvetljava.

Kot požarna pot se opredeli napajalna cesta D ter vse dostopne ceste. Vsi objekti imajo omogočene dostope s treh strani.

Cestišče posameznih cest se dimenzionira na končno debelino posameznega sloja glede na rezultate geoloških raziskav in predvidene prometne obremenitve.

Peš promet po cestah območja OPPN je ločen z deniveliranim hodnikom za pešce, **kolesarski promet** pa je predviden po cestišču. Ureditve na območju križišč z deviacijo 1-11, kjer so kolesarji in pešci predvideni na skupnih površinah, se predvidijo skladno s PGD deviacijo.

Investitorji so dolžni zagotoviti zadostno število **parkirnih mest** za svoje dejavnosti v okviru svoje gradbene parcele tako za stranke kot za zaposlene. Zagotovljena morajo biti tudi mesta za invalide in za parkiranje koles. Ločeno se predvidijo parkirišča za tovorni promet in osebna vozila. Posebnih javnih parkirišč ni predvidenih.

Za izdajo soglasja DRSC h gradnji križišč in priključkov na regionalno cesto (deviacija 1-11) je potrebno pridobiti projektne pogoje in izdelati PGD, kot tudi za posege v varovalni pas državne ceste.

18. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)

Objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, priključitev se izvede skladno s pogoji upravljavcev komunalnih vodov.

Vsi primarni komunalni vodi komunalnega in energetskega omrežja potekajo v koridorju javnih površin. Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in objektov v fazi projektiranja, če se s tem zagotovi ustreznejša oskrba in racionalnejša izraba prostora.

Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo objektov znotraj posamezne UE.

19. člen

(vodovodno omrežje)

Priključevanje objektov je predvideno na vodovodno omrežje ki se bo izvedlo v sklopu izgradnje infrastrukturnih objektov po Uredbi o DLN za AC. Priključevanje se izvede na območju križišča ceste A in deviacije 1-11 med profiloma 121 in 122, posebej se priključi ureditvena enota predvidenega bencinskega servisa in sicer med profiloma 111 in 112 deviacije 1-11. Glavni vod poteka znotraj cestnega telesa ceste A v profilu NL 125 ter ostali kraki v cestnem telesu B, C in D v profilu NL 110.

Pri dimenzioniranju cevovoda se predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode, $Q_p=12$ l/s. Vodovod se v celoti izvede iz LTŽ ali duktil cevi različnih profilov. Profili se definirajo po znanem končnem odvzemu. Minimalni profil je DN 110. Priključke objektov izvedemo preko kontrolnega vodomernega jaška. Minimalna globina polaganja je 1,20 m zaradi zagotovitve minimalnih vertikalnih odmikov pri križanju z ostalimi komunalnimi napravami. Pri polaganju cevi v cestišče se uporabljajo jeklene cevi ali LTŽ. Za kompleks se upošteva en požar istočasno. Pri projektiranju se

upoštevata Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno mrežo (Uradni list RS, št. 30/91) in požarno vodo 12 l/s. Zaradi požarne varnosti objektov je treba predvideti tudi dodatne protipožarne ukrepe, ki se nanašajo tudi na zadostne zaloge požarne vode, za kar se izvede hidravlična preveritev vodovodnega sistema. Dovoljuje se izvedba posebnih zbiralnikov meteorne vode, ki se jo uporabi kot sanitarna voda, vendar pod pogojem ločitve instalacij znotraj objekta.

Pri projektiranju in izvedbi vodovoda se upošteva:

- Odlok o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalcev z vodo občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list št. 13/87),
- Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Skupščinski Dolenjski list št. 6/88),
- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list št. 13/85 in 9/88).

V območju urejanja se postavijo nadzemni hidranti za potrebe požarne vode v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list RS, št. 30/91), ki se priključijo na primarni vodovod znotraj OPPN.

20. člen (kanalizacijsko omrežje)

Na celotnem območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Predvidenih tehnoloških procesov, ki so vezani na dodatno odpadno tehnološko vodo, razen v avtopralnici, kjer pa je treba predvideti dodatno predčiščenje.

Fekalno kanalizacijo se preko sekundarnih kanalov in primarnega kanala priključuje na CČN Mirna Peč. Pred priključitvijo objektov je treba obnoviti oz. povečati obstoječe kanalizacijsko omrežje med naseljema Gor. Mirna Peč in Mirna Peč.

Glavni vod kanalizacije vodimo v cestne telesu ceste A do križišča s cesto B, nato po njej do deviacije 1-11. Navezava na javno kanalizacijo Mirne Peči je predvideno preko gravitacijskega kanala v hodniku pa pešce ob deviaciji 1-1.

Območje bencinskega servisa ter skrajno severovzhodnega vogala območja urejanja se predvidi navezava na javno kanalizacijo preko črpališča in tlačnega voda, ki je locirano poleg križišča ceste A z deviacijo 1-11.

Padavinske vode se odvaja po posebni kanalizaciji in sicer se v največji meri izkoristi sistem ponikovalnic pod utrjenimi površinami, za ostali del pa je predvideno ponikanje v naravnih depresijah – vrtačah na zemljiščih s parcelno št. 983/8 ter 983/9. Meteorno vodo s cestnega telesa ceste A se vodi v meteorno kanalizacijo deviacije 1-11 in nato v požiralnike potoka Igmanca po lokacijskem načrtu za AC.

Izpust **meteornih voda** s parkirišč se izvede v meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj in maščob. Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na način, da bo v čim večji možni meri možno preprečiti hidravlične udare pri izpustih v ponikovalnice. Za zmanjšanje hipnega odtoka padavinskih voda z utrjenih (urbanih) površin je treba zagotoviti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike z ukrepi, kot so zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki oziroma zbiralni bazeni za nadaljnjo uporabo te vode za sanitarne namene ali vzdrževanje javnih površin.

Pri projektiranju kanalizacije je potrebno upoštevati še lokalne predpise:

Odlok o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 76/00), Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00).

21. člen (elektroenergetsko omrežje)

Predvidena izgradnja industrijsko poslovne cone Dolenja vas ne bo tangirala obstoječih energetskih naprav. Predvidena poraba energije skupaj s širitvijo je ocenjena na cca 2 MW, končni odjem bo znan po pridobitvi vseh programov posamezne parcele. Zaradi izgradnje cone se namesto kableske izvedbe 20 kV daljnovoda ob deviaciji 1-11 po DLN za AC (Uredba o lokacijskem načrtu Uradni list RS 85/06), predvidi elektrokabelska kanalizacija v hodniku za pešce z odcepi v cono v križišču s cesto A ter na uvozu na bencinski servis.

Dolgoročna oskrba na **srednje napetostnem nivoju** se predvidi z vzankanjem novega kablovoda, ki je predviden ob trasi AC na RTP Trebnje. Trasa je v območju urejanja predvidena v cesti D, nato po EKK do ceste A in po cesti B vse do lokalne ceste deviacija 1-11 – Gor. Mirna Peč. Za gradnjo le tega se izdelata posebna dokumentacija in ni predmet tega lokacijskega načrta.

Za priklop predvidenih objektov bo potrebno zgraditi **trafo postaje** s SN blokom v SF6 izvedbi. Predvidene trafo postaje so locirane glede na centralnost odjema. Vse TP je potrebno zazankati v 20 kV omrežje, s čimer bo zagotovljeno zanesljivo in kvalitetno napajanje objektov znotraj območja urejanja. V kolikor je za posamezni objekt ali gradbeno parcelo potrebno zagotoviti samostojno trafo postajo, se lokacija le te določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, na njega pa je potrebno pridobiti soglasja distributerja.

Nizkonapetostni razvodi iz TP se izvedejo po novi kabelski kanalizaciji z jaški standardnih dimenzij. Kabelsko kanalizacijo vodimo v bankini internih cest in sicer od priključevanja na TP in do posameznih odjemnih mest. Za vsak objekt posebej se predvidijo odvzemna mesta in samostojno merilno mesto v prostostoječi omarici na stalno dostopnem mestu. Predvidena vrsta priključnega voda je XHE Al 3x150mm².

Na območju urejanja se izvede klasična **javna razsvetljava**. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Kable, PP 41 A 5x10 + 2,5 mm², vodimo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so tipizirane. Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja.

Javna razsvetljava se predvidi na delu deviacije 1-11 po DLN za AC med križiščema s cesto A in priključitvijo lokalne ceste za Gor. Mirno Peč.

Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je **ničenje**. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.

Vsa **križanja** elektrovodov z načrtovanimi prometnicami se na novo uredi oz. višinsko korigira. Pri izvedbi vseh križanj električnih vodov, tako na srednje napetostnem delu kot nizkonapetostnem se upošteva Pravilnik o tehničnih normativih za graditev nadzemnih elektroenergetskih vodov z nazivno napetostjo 1 kV do 400 kV (Uradni list SFRJ, št. 68/88).

22. člen (telekomunikacijsko omrežje)

Za oskrbo predvidene industrijske cone z novimi telekomunikacijskimi priključki je potrebno dograditi primarno TK omrežje z navezavo na ATC Mirna Peč. Navezava IC na obstoječe TK omrežje je predmet posebnega projekta z upoštevanjem dolgoročnih potreb širšega območja napajanja. Traso do območja urejanja se vodi skupaj s predvideno gradnjo telekomunikacijskih naprav po Uredbi o DLN za AC ob deviaciji 1-11.

Za zagotavljanje TK povezav je potrebno zgraditi kabelske objekte na novopredvideni dvocevni kabelski kanalizaciji (1x2 PVC 110mm) s pomožnimi kabelskimi jaški in tipskimi litoželeznimi pokrovi. Trasa kabelske kanalizacije je predvidena ob dostopnih poteh v sklopu ostale komunalne infrastrukture. Kabelske jaške se predvidi na lomnih točkah oziroma na razdalji manjši od 100m. Naročniški kabli na relaciji pomožni kabelski jašek - naročnik, pa naj bodo položeni v zaščitni PEHD 50 cevi na globini 0,8m. Naročniška cev naj bo zaključena neposredno v TK kabelski omari na fasadi objekta. Trasa kabelske kanalizacije za telekomunikacijsko omrežje je v celoti predvidena izven voznih površin kategoriziranih cest. Na vseh utrjenih površinah se kanalizacija obbetonira. Zagotoviti je potrebno ustrezne odmike in dodatno zaščito pri križanju in vzporednih potekih z ostalo komunalno in cestno infrastrukturo. Načrtovana gostota priključkov je 10 priključkov za poslovne in večnamenske objekte.

23. člen (plinovodno omrežje in ogrevanje)

Območje urejanja se priključuje na plinovodno omrežje. Plinovod na območju urejanja se polaga vzporedno z vodovodom, z ustreznim odmikom. Omrežje se izvede iz polietilenskih cevi serije S-5 možnega tlaka do 4 bar, vkopane v teren na globini 1 m. Priključki do posameznih odjemalcev se izvedejo z odcepom od glavnega voda za posamezni poslovni objekt. Plinovod mora biti projektiran in zgrajen po navodilih Pravilnika o utekočinjenem naftnem plinu (Uradni list RS, št. 22/91). Križanje plinovodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi je potrebno izvesti v prisotnosti nadzornega organa in upravljavca komunalnih vodov.

Objekti imajo lahko lastne kotlarne na plinsko ali oljno gorivo, dovoljeno pa je tudi daljinsko ogrevanje s kogeneracijo na biomaso oziroma z ostalimi alternativnimi viri energije. Možna je tudi izvedba skupne kotlovnice za več objektov hkrati.

24. člen
(*odstranjevanje odpadkov*)

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske, v Leskovec. Zbirna mesta posod za odpadke se locirajo tako, da bo možen kamionski odvoz.

Obpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža /papir, kartoni, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

V primeru, da bi na območju urejanja nastajali nevarni odpadki, jih je potrebno skladiščiti skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01 in 13/03) ter zagotoviti končno dispozicijo le-teh.

**VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA,
OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER
TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

25. člen
(*varstvo pred hrupom*)

Obravnavano območje sodi v območje s IV. stopnjo varstva pred hrupom. Mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa so določene z Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju, (Uradni list RS, št. 121/04) in Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05).

Obvezni ukrepi, ki jih je potrebno pri izvajanju plana upoštevati z vidika zmanjševanja hrupa so:

- Pri izvedbi plana naj se uporabljajo brezhibni in predpisom ustrezni delovni stroji in naprave.
- Vsi prostori znotraj območja urejanja v katerih bodo nameščeni hrupnejši agregati, naj se protihrupno izolirajo.
- V obravnavano območje se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa tako, da predpisane vrednosti ne bodo presežene.

26. člen
(*varstvo zraka*)

Pri umeščanju dejavnosti na območje urejanja je potrebno upoštevati standarde in veljavno zakonodajo. Prepovedano umestiti dejavnosti, ki povzročajo prekomerno onesnaževanje zraka.

Vsi izpusti iz objektov na območju urejanja (klimatski, ostali zračniki) naj se namestijo na strehe objektov.

Vse naprave, ki so predvidene za uporabo znotraj območja urejanja naj ustrezajo predpisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.

Pri ureditvi ogrevanja objektov naj se upoštevajo določila Uredbe o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94, 51/98, 83/98, 105/00, 50/01, 46/02, 49/03, 45/04). Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

Investitorji v območju urejanja so dolžni takoj odpraviti ugotovljene prekoračene emisije ter tekoče opravljati meritve emisij v okolje, o rezultatih pa obveščati lokalno skupnost.

27. člen
(*varstvo voda*)

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02, 50/04), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno

kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05) ter Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 35/96, 90/98, 31/01, 62/01 in 45/07).

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. čl. ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).

Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe, parkirišča, ceste,...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Meteorne vode s parkirišč je dovoljeno spuščati v meteorno kanalizacijo le preko lovilca olj in maščob.

28. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Za zagotavljanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena postavitve novih transformatorskih postaj, ki predstavljajo nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njihove postavitve in obratovanje se mora upoštevati Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).

29. člen

(način ravnanja s plodno in odvečno zemljo)

Ob izkopu gradbene jame je potrebno odstraniti plodno zemljo, jo deponirati na primernem mestu v nasipu višine največ 2 m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (parkovne ureditve, zelenice).

30. člen

(gozdnogospodarske ureditve in varovanje gozda ter narave)

Načrtovane prostorske ureditve bodo posegale v območje gozda, zaradi česar bo prišlo do poseka dela gozda. Pred posekom je treba drevje označiti; označitev lahko opravi le pooblaščen delavec pristojne enote Zavoda za gozdove. Sečnja drevja in spravilo lesnih sortimentov morata biti opravljena v skladu s Pravilnikom o izvajanju sečnje, ravnanju sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS, št. 55/94).

Štore ter odvečen odkopni material se lahko odlaga le na urejene deponije zemeljskega in odpadnega gradbenega materiala.

Po končani gradnji je treba morebitne poškodbe na okoliškem gozdnem drevju, gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah sanirati ter omogočiti gospodarjenje z gozdovi in dostop do sosednjih zemljišč pod enakimi pogoji, kot pred gradnjo. S tem namenom se zagotovi vlaka na JZ delu cone. Ob zaključkih predvidenih cest (A in C) pa se zagotovita dva rampna prostora. Teren je potrebno v delu, kjer ostaja gozd, vzpostaviti v prvotno stanje. Prostorske ureditve morajo biti izvedene tako, da ne bo povzročena večja škoda na preostalem gozdnem rastju in tleh.

Objekti v območju urejanja morajo biti od gozdnega roba oddaljeni eno sestožno višino oziroma najmanj 10 metrov.

Pri izvedbi plana je treba upoštevati tudi površine novih gozdnih robov. Zagotovitev razmer za razvoj pestrega grmovnega sloja, ki bo preprečil negativne vplive na gozdni ekosistem s strani in prispeval k ohranitvi ekološkega ravnovesja.

Izbira termina za izvedbo plana naj se prilagodi regeneracijskim ciklusom posameznih živalskih vrst. Morebitni viški materiala v času izvajanja plana se ne odlagajo znotraj gozdnih površin.

Posek gozdne in grmovne vegetacije zunaj območja plana se naj omeji na minimum (zaradi izvedbe plana). Odstranjevanje vegetacije, zemlje, ruše ali kamninske podlage, zasipavanje in nasipavanje se naj izvaja tako, da se bistveno ne spremenijo življenjske razmere za rastline in živali.

Ohrani naj se obseg preostalega gozdnega koridorja južno od predvidene cone. Zagotovi naj se oblikovanje gozdnih robov, ki naj bodo zvezni in blagi, vertikalno strukturirani, tako da bodo vplivi s strani v notranjost gozdnega sestoja čim manjši.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

31. člen *(varstvo pred požarom)*

Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Zagotovljeni morajo biti pogoji za varen umik ljudi, (živali) in premoženja (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države). Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce v skladu z določbami odloka o uporabi slovenskega nacionalnega standarda SIST DIN 14090 (Uradni list RS, št. 117/03). Na območju urejanja je predvideno hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode (Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, Uradni list SFRJ, št. 30/91). Razmik med samostoječimi objekti mora biti min. 8.00 m, da ne omogoča prenos požara z objekta na objekt (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

Pri pripravi OPPN IC Dolenja vas, se morajo upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana:

- s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov,
- z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov in
- z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

32. člen *(varstvo pred potresom)*

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih (Uradni list SRS, št. 18/63) za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli-Cancan- Seiberg.

33. člen *(obramba in zaščita)*

Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvanji glede na določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) ni potrebno predvideti.

VIII. NAČRT PARCELACIJE

34. člen *(prikaz parcelacije)*

Načrt parcelacije je razviden iz Načrta ureditvenega območja z načrtom parcelacije, št. lista: 2.3. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta.

35. člen *(dodatna parcelacija)*

Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbene parcele, določene s tem OPPN, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel.

IX. ETAPNOST IZVEDBE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

36. člen

(etapnost izvedbe prostorskih ureditev)

V prvi fazi se izvede sanacija zemljišča na predvidene kote platojev vključno z izgradnjo interne ceste »A« ter priključitvijo na deviacijo po Uredbi o DLN za AC. V nadaljevanju je dovoljena fazna izvedba na posameznih gradbenih parcelah, pri čemer mora biti sočasno zagotovljena celotna pripadajoča infrastruktura. Fazna izvedba je odvisna od potencialnih programov ter pridobitve ustreznih zemljišč in časovno ni omejena.

OPPN se lahko izvaja po posameznih funkcionalno zaključenih celotah. Dovoljeno je tudi vmesno odstopanje od podanih rešitev, pri čemer pa morajo le-te v končni fazi omogočiti izvedbo, načrtovano s tem OPPN.

Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanira začasne površine deponij materiala in zatravi oziroma zasadi brežine ter preostale površine.

Obvezna je sočasna gradnja z gradnjo deviacije 1-11 vseh infrastrukturnih objektov in naprav ter dostopnih ceste in križišč v njenem vplivnem pasu.

Pred pridobitvijo projektov za gradnjo infrastrukturnih objektov in naprav se dovoljujejo izkopi in izravnave do 40.000m³ s smiselnim upoštevanjem določb Pravilnika, pri čemer se morajo upoštevati tehnični pogoji tega odloka za izgradnjo infrastrukturnih objektov in naprav.

37. člen

(pogoji in zahteve za izvajanje prostorskih ureditev)

Investitor si mora za odkop in sanacijo zemljišča pridobiti poseben projekt s predvideno tehnologijo, ki mora poleg zaščite javnega komunalnega in cestnega omrežja predvideti tudi zaščito bližnjih zemljišč. Med izvajanjem del mora biti zagotovljena kontrola nad izvajanjem zaščite po projektnih rešitvah.

Pri izvajanju gradenj je izvajalec dolžan zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.

Gradnja objektov in drugih ureditev v UE7 je pogojena s predhodno ali sočasno gradnjo stičnega območja v UE1 in UE2 ob upoštevanju projekta DLN ter varovalnega pasu.

Po izgradnji objekta na posamezni gradbeni parceli do katerekoli gradbene faze je potrebno urediti okolico, vključno s pogoji iz 16. člena tega odloka, splanirati teren, odpeljati odvečno zemljo, gradbeni material in ostale gradbene odpadke.

Vsi stroški prestavitvev oz. predelav elektroenergetske in ostale infrastrukture, ki so potrebne zaradi realizacije te cone, gredo v breme investitorjev. Enako velja za vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko in ostalo omrežje, skladno s smernicami upravljavcev in izdanimi soglasji za priključitev.

38. člen

(pogoji in zahteve upravljavca državnih cest)

Vse posege v varovalni pas bodoče avtoceste je dovoljeno izvajati le po predhodnem soglasju DARS d.d. oz. upravljavca ceste.

Posegi v varovalni pas avtoceste ne smejo biti v nasprotju z njihovimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza. V varovalnem pasu avtoceste je potrebno načrtovati takšne dejavnosti, ki ne bodo negativno vplivale na cesto. V bodočem varovalnem pasu naj se ne načrtuje stanovanjskih objektov in takšnih dejavnosti, za katere bi bil vpliv ceste lahko moteč. Postavljanje tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje je ob avtocesti zunaj naselja prepovedano v varovalnem pasu ceste.

Za opravljanje del zunaj varovalnega pasu avtoceste, ki bi lahko vplivala na stabilnost cestnega telesa, na stroške vzdrževanja ceste ali na promet na cesti, mora investitor v skladu s 60. členom Zakona o javnih cestah pridobiti soglasje DARS d.d. oziroma upravljavca ceste.

DARS d.d. oz. upravljavec ceste ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovane objekte, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja avtoceste, glede na že predvidene ukrepe zaščite na tem območju po Uredbi o DLN za AC. Zato je pri načrtovanju ureditev ob avtocestah potrebno upoštevati Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04) Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05) ter Pravilnik o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 14/99).

Za vse posege v deviacijo 1-11 – bodoča regionalna cesta, si mora investitor v času projektiranja in gradnje pridobiti projektne pogoje in soglasje oz. dovoljenje za gradnjo s strani Direkcije RS za ceste.

X. TOLERANCE

39. člen

(dopustna odstopanja pri pripravi projektne dokumentacije)

Tolerance za horizontalne gabarite objektov so definirane znotraj površine namenjene za razvoj objekta(ov), v kolikor ta odlok ne določa drugače. Horizontalni gabarit je lahko tudi manjši od določenega na grafiki in sicer do površine, ki so opredeljene za posamezne objekte v tem odloku.

Dovoljeno je odstopanje od gradbene linije za ± 0.20 m zunaj ali znotraj nje. Nadstreški, izsidki ter horizontalni gabariti v nadstropju lahko presežejo površino za razvoj objekta oziroma gradbeno linijo do 2m ob upoštevanju dovoljenega odmika od parcelne meje. Pri vsem tem pa mora biti gradbena linija (njena vizualna zaznava) še vedno definirana z osnovnim kubusom objekta.

V primeru manjšega objekta kot je narisano v grafiki se na površini za razvoj objekta lahko ob upoštevanju gradbenih linij ter ob min. dovoljeni pozidanosti predvidijo parkirišča ali manipulativne površine, če je zaradi funkcije parcele najdena boljša tehnična rešitev.

Pri predvidenih objektih so dovoljena odstopanja od višinskih gabaritov za +10%.

Parcele je možno združevati, tako da ima nova parcela dostop z javne površine. Z združevanjem parcel se lahko združujejo tudi površine za razvoj objekta(ov), manipulativna dvorišča in zelenice.

Odstopanja od absolutnih višinskih kot prtljičij in posledično ostalih kot posameznih objektov, določenih s tem OPPN, so možna $\pm 0,60$ m, če se izkaže pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna.

Pri gradnji ali prenovi cestnih ureditve, komunalno-energetske infrastrukture, sistemu zvez in zunanjih ureditvah so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustreznejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve. Pri čemer le-te ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. V kolikor so potrebne spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostorov v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih soglasodajalcev.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU OPPN

40. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V sklopu projektne dokumentacije za odkop in sanacijo zemljišča na območju OPPN mora investitor zagotoviti tudi rešitve končnega oblikovanja brežin na stičnem območju poteka avtoceste, obravnavane z Uredbo o DLN za AC. K projektnim rešitvam končnega oblikovanja brežin je potrebno pridobiti predhodne pogoje DARS d.d. oz. upravljavca ceste ter njegovo soglasje le-tega na izdelano projektno dokumentacijo.

Investitor gradenj na območju tega OPPN je zaradi načrtovanih ureditev na stičnem območju poteka avtoceste dolžan kriti vse stroške, povezane z usklajevanjem in izdelavo spremembe projektne dokumentacije (PGD, PZI) za avtocesto na tangiranem odseku.

Pred pridobitvijo projektov za gradnjo infrastrukturnih objektov in naprav se dovoljuje izvedba dostopne gradbiščne ceste za gradnjo avtoceste, pri čemer se morajo upoštevati tehnični pogoji tega odloka za izgradnjo infrastrukturnih objektov in naprav.

Financiranje izgradnje infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Občine Mirna Peč, za kar se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt-a, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

V ta namen se mora zagotoviti izdelava programa opremljanja zemljišč za celotno območje urejanja.

Pred pričetkom gradnje morajo investitorji pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

V času izvajanja del je potrebno zagotoviti nemotene dovoze in dostope do vseh objektov in zemljišč ter nemoteno komunalno oskrbo objektov.

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

Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo, rodovitna zemlja se uporabi pri ureditvi zelenih površin ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

41. člen

(urejanje po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, ko so vsi predvideni objekti zgrajeni in v uporabi, se območje ureja s prostorskim načrtom Občine Mirne Peč.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

(nadzor nad izvajanjem prostorskih ureditev)

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem OPPN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

43. člen

(hramba sprejetega OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri občinski službi za prostor Občine Mirna Peč.

44. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 3505-02/2006-204
Mirna Peč, dne 21.decembra 2007

Župan
Občine Mirna Peč
Zvone Lah l.r.