

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 108/09), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (uradno prečiščeno besedilo, Uradni list RS, št. 94/07) in 15. člena Statuta Občine Straža (Uradni list RS, št. 7/07) je Občinski svet Občine Straža na 12. redni seji, dne 02. 02. 2012, sprejel

**Odlok**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Zalog**  
**(OPPN GC Zalog)**

1.1 Splošne določbe

1. člen  
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Gospodarska cona Zalog (v nadaljevanju OPPN in OPPN GC Zalog), ki ga je izdelalo podjetje Struktura, d.o.o. Odlok je pravna podlaga za izdajo dovoljenj za posege v prostor na območju, ki ga ureja. Izdelan je 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 Uradni list 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 Uradni list 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)

OPPN GC Zalog vsebuje besedilo (1.), kartografski del z grafičnimi prikazi (2.) in priloge akta (3.) v naslednjem obsegu.

- 1.0 Besedilo
- 1.1 Splošne določbe
- 1.2 Opis prostorske ureditve
- 1.3 Umestitev načrtovane ureditve v prostor
  - 1.3.1 Vplivi in povezave s sosednjimi območji
  - 1.3.2 Zasnova ureditve in rešitve načrtovanih objektov in površin
  - 1.3.3 Skupna merila in pogoji urejanja gradbenih enot (GE)
  - 1.3.4 Podrobna merila in pogoji urejanja na ravni »pe«
  - 1.3.5 Posebna merila in pogoji GE
- 1.4 Zasnova gospodarske javne infrastrukture, pogoji priključevanja in grajeno javno dobro
- 1.5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
- 1.6 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
- 1.7 Rešitve za obrambo ter varstvo pred naravnimi nesrečami in požarno varstvo
- 1.8 Dopustna odstopanja in etapnost gradnje
- 1.9 Drugi pogoji posegov v prostor in parcelacija
- 1.10 Prehodne in končne določbe
- 2.0 Kartografski del
  - 2.1 Prikaz stanja v prostorskih aktih (21\_nrp\_obst\_stanje\_izsek)
    - 2.1.1 Izsek iz planskih aktov, M 1: 5000

- (211\_izsek\_plan\_akt)
- 2.1.3 Geodetski načrt, M 1:1000  
(213\_geod\_nacrt)
- 2.1.4 Situacija katastra na DOF, M 1:5000  
(214\_kataster\_parcel)
- 2.2 Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor  
(22\_umest\_nac\_ured\_prost):
- 2.2.0 Prikaz faznosti gradnje in gradbenih enot (GE), M 1:2500  
(220\_prikaz\_faz\_GE)
- 2.2.1 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:7000  
(221\_vpl\_povez)
- 2.2.2 Prikaz predvidenih rušitev stavb in infrastrukture, M 1:2500  
(222\_predv\_rusitve\_st\_infr)
- 2.2.3 Urbanistično arhitektonska ter krajinska zasnova, M 1:1000  
(223\_urb\_arh\_kraj\_zas)
- 2.2.4 Načrt parcelacije in tehnični elementi za zakoličenje parcel in objektov, M 1:1000  
(224\_parcel\_teh\_ele)
- 2.2.5 Zasnova ureditve omrežja gospodarske javne infrastrukture,
- 2.2.5.1 Zasnova ureditve omrežja GJI – energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture ter priključevanja objekta, M 1:2500  
(2251\_potek\_omr)
- 2.2.5.2 Zasnova ureditve omrežja GJI – prometne infr. in priključevanja objektov M 1:2500  
(2252\_prom\_infr\_priklj\_objj)
- 2.2.5.3 Profili javnega prostora, M 1:250  
(2253\_prof\_jav\_prost)
- 2.2.6 Načrt členitve površin s prikazom površin grajenega javnega dobra, M 1:2500  
(226\_graj\_jav\_dobro)
- 2.2.7 Vplivno območje v času gradnje, M 1:2500  
(227\_vpl\_obm\_grad)
- 2.2.8 Prikaz ukrepov za izvajanje dejavnosti varstva pred naravnimi nesrečami in drugimi nesrečami ter zagotavljanje požarne varnosti, M 1:2500  
(228\_ukr\_var\_nar\_drug\_nesr)
- 2.3 Ureditve pri izvajanju prostorskega načrta (23\_ured\_izv\_nač):
- 2.3.1 Vplivno območje v času obratovanja, M 1:2500  
(231\_vpl\_obm\_obrat)
- 3.0 Priloge akta
- 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 prostorske ureditve,
- 3.6 Povzetek za javnost.

### 3. člen

(uporabljeni izrazi, pojmi in okrajšave)

(1) V OPPN uporabljeni izrazi in pojmi so razloženi v 2. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO-1B), v 2. členu Zakona o graditvi objektov (v nadaljevanju ZGO-1, Uradni list 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 (Uradni list RS, št. 99/07), v 5. členu Prostorskega reda Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 2. točki Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04). V aktu se uporabljajo tudi naslednje okrajšave izrazov ter pojmov:

EKK – elektro kabelska kanalizacija

EPO – ekološko pomembna območja

FI – faktor izrabe parcele namenjeni gradnji

FZ – faktor zazidanosti parcele namenjene gradnji

GC – gospodarska cona  
GE – gradbena enota  
GJD – grajeno javno dobro  
GJI – gospodarska javna infrastruktura  
GJS – gospodarska javna služba  
GP – površin parcele namenjene gradnji  
k.o. – katastrska občina  
LC – lokalna cesta  
NN – nizkonapetostni elektroenergetski vod  
nmv – nadmorska višina  
OPPN – občinski podrobnejši prostorski načrt  
P – pritličje  
parc. št. – parcelna številka  
»pe« – prostorska enota  
PGD – projekt za gradbeno dovoljenje  
PM – parkirno mesto  
SKD – standardna klasifikacija dejavnosti  
SN – srednjenapetostni elektroenergetski vod  
Ur. l. RS – Uradni list Republike Slovenije

(2) V aktu uporabljen izraz »*praviloma*« pomeni, da je treba upoštevati določila odloka. Če to zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno in se uporabljajo določila izjemnih odstopanj po tem odloku, je potrebno taka odstopanja od osnovnih določil odloka v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor razložiti in utemeljiti iz splošnih določil odloka in strokovnih podlag v odloku kot celoti.

(3) Posebna merila in pogoji so nadrejena splošnim merilom in pogojem.

## 1.2 Opis prostorske ureditve

### 4. člen (območje urejanja)

#### *Opis in obseg območja*

(1) 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 nekdanje Opekarne Zalog v južnem delu, območje nekdanjega posestva Kmetijske zadruge Krka v osrednjem delu in degradiran prostor opuščenih glinokopov, v zahodnem delu. V območje urejanja je na vzhodnem robu vključena lokacija nekdanjega dvorca Brajtenav z objekti kmetijskega posestva, na zahodnem robu pa sekundarni biotop.

#### *Meje območja urejanja*

(2) Območje urejanja na jugu meji na železniško progo Novo mesto - Straža na od zemljišča s parcelno številko (v nadaljevanju - parc. št.) 1416/2 katarstrska občina (v nadaljevanju - k.o.) Gorenja Straža do križanja lokalne ceste in železniške proge, do vključno z zemljiščem s parc. št. 1508/2. Nato meja proti zahodu vključuje lokalno cesto s parc. št. 2197/7 ter se pri zemljišču s parc. št. 1609/15 obrne proti severu in poteka ob javni poti do objektov kmetijskega posestva. Vzhodni rob poteka po robu kompleksa Braitenav in kmetijskega posestva. 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 določajo robovi opuščenih glinokopov z manjšimi ojezeritvami v sklopu sekundarnega biotopa, ki od ojezeritve na zemljišču s parc. št. 1313/3 (vse parcele v k.o. Gorenja Straža) poteka v smeri od severozahoda proti jugovzhodu do železniške proge.

#### *Seznam parcel*

(3) Območje tvorijo zemljišča in deli zemljišč z naslednjimi 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.

Zunaj območja urejanja bodo z meteorno kanalizacijo tangirana zemljišča s parcelnimi številkami: 1416/1, 1417, 1418, 2209, 1424 in 1429, vse k.o. Gorenja Straža.

#### *Velikost obravnavanega območja*

(4) Območje obsega skupno 42,58 ha zemljišč. Na skrajni severozahodni strani cone se nahaja 6,47 ha veliko varovano območje sekundarnega biotopa, ki ga obdaja mejni zeleni pas v obsegu 3,10 ha. Od celotnega območja cca 6 ha že zasedajo aktivna podjetja.

#### 5. člen

(namen prostorske ureditve)

Pretežni del območja je namenjen prostorski ureditvi gospodarske cone s stavbnimi zemljišči za potrebe industrijske proizvodnje, izvajanja storitev, oskrbe in poslovnih dejavnosti, del območja pa tudi za potrebe dejavnosti izobraževanja, raziskovanja in kulture. Biotop na severozahodni strani se uredi in ohranja. Med biotopom in posameznimi sklopi prostorskih enot se uredijo zelene površine kot vmesno varnostno območje. Na lokaciji nekdanjega dvorca Brajtenav se ohranjajo ostaline gradu, vrtnoarhitekturne ter arheološke dediščine. Za območje urejanja se s prostorskimi sestavinami plana zahteva priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

#### 1.3 Umestitev načrtovane ureditve v prostor

##### 1.3.1 Vplivi in povezave s sosednjimi območji

#### 6. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Območje urejanja na južni in jugovzhodni strani meji na poselitveno območje naselij Zalog in Loke. Hkrati se ob cesti in železniški progi Bršljin – Straža navezuje na prometno in drugo infrastrukturo. V preostalem delu območje urejanja meji na naravni prostor doline Temenice/Prečne s kmetijskimi zemljišči. Na severni strani območja se nahaja športno letališče s potencialom razvoja za potrebe športa in rekreacije ter razvoja turizma.

(2) Proizvodno območje GC Zalog je odmaknjeno od poselitve naselja Straža in njenega širšega poselitvenega zaledja. GC Zalog je s svojo vpetostjo med Novim mestom in Stražo pomemben povezovalni člen širšega gospodarskega prostora z območji za proizvodnjo, storitvami in poslovnimi dejavnostmi, ki so razmeščena od avtoceste Ljubljana- Bregana do Straže na levem bregu reke Krke. Predvidena je tudi navezava na zahodno obvoznico Novega mesta ter priključitev na 3. razvojno os.

##### 1.3.2 Zasnova ureditve in rešitve načrtovanih objektov in površin

#### 7. člen

(zasnova urbanistično arhitekturne ureditve območja)

#### *Organizacija prostora*

(1) Urbanistična zasnova ureditve območja je podrejena izhodiščnim elementom prostora, ki ga označujejo degradirana stavbna struktura nekdanje opekarske proizvodnje na vstopnem južnem delu cone, opuščeni glinokopi in sekundarni biotop v zahodnem delu, trije prostorski sklopi z objekti opuščene kmetijskega posestva, lokacija nekdanjega dvorca Brajtenav na vzhodni strani ter kmetijska zemljišča v osrednjem delu cone.

(2) Ob upoštevanju stanja prostora in s prilagoditvijo značilnostim terena se celoten prostor členi v prostorske enote (»pe«), znotraj katerih se oblikujejo gradbene enote (GE). Prostorske enote so povezane z infrastrukturnimi osmi, pri čemer primarna poteka skozi središnji del območja v smeri

jugovzhod - severozahod. Prometno se območje navezuje na lokalno cesto Zalog Straža. Območje biotopa se ohranja v samostojni »pe« in se ambientalno prostorsko varuje tudi z zelenim tamponskim pasom. Zaradi pomena in zahtev varovanja kulturne dediščine se kot posebna programska pomenska »pe«, ureja območje nekdanjega dvorca Brajtenav.

(3) Prostorske enote (»pe«) so oblikovane na posameznih višinskih platojih kot funkcionalno in programsko zaokrožene platforme. Višinske razlike se oblikujejo v terasah. Vizualno izpostavljenost stavb je omiljena z dvema instrumentoma - s predpisano smerjo zazidave stavb in s predpisanimi višinami kubusov, ki so na višjih terasah oziroma na zunanjih robovih GC nižji in deloma vkopani v grič, na nižjih terasah pa višji. Območje urejanja se členi na naslednje »pe«: I/A, I/B, I/C, I/D, I/E, II/F, II/F1, III/G, III/H, III/I, III/J1, III/J2, I-VI/K, IV/L in V/N.

#### *Coniranje programov, gradbene enote*

(4) Posamezni programi oziroma gospodarski subjekti naj se organizirajo v gradbenih enotah (GE) – lastniško in funkcionalno zaključenih prostorskih celotah, ki so conirane glede na vrsto dejavnosti. Mestotvorne vsebine se organizirajo predvsem v območju nekdanje Opekarne Zalog, ob najpomembnejšem javnem prostoru ter ob primarni osi. Območje nekdanjega gradu se nameni za razvoj dejavnosti terciarnega in kvartarnega sektorja – takšnih, ki jih je mogoče povezati s kvalitetno prezentacijo naselbinske dediščine in z zgodovinskim pomenom gradu. Obstoječe dejavnosti naj se znotraj opredeljenih GE razvijajo v smislu rasti, tako, da naj nov organizacijski ustroj ter navezanost na infrastrukturno omrežje izhaja iz obstoječega stanja.

#### *Stavbna struktura gospodarske cone*

(5) Celovitost ureditve določajo elementi regulacije, ki izhajajo iz opredelitev strukturnih osi ter členitev območja na funkcionalne platforme - »pe«, . Tako so posamezne stavbe le gradniki prostorske strukture GC, dopolnjujejo jo zelene ureditve območja in ureditve javnega prostora.

(6) Stavbna struktura naj bo organizirana in tudi morfološko orientirana ter mikrolocirana glede na najpomembnejši javni prostor, ki ga tangira. Pri lokaciji so poleg velikosti in orientacije pomembne gradbene linije. Načeloma so po posameznih »pe« opredeljeni tipi stavb z variacijami. Stavbni kubusi naj bodo načeloma izrazito vzdolžni, osnovnih geometrijskih oblik in brez izstopajočih elementov v krajini oziroma v javnem prostoru.

(7) Osnovna orientacija ureditve je v smeri severozahod- jugovzhod, 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 z jasno orientacijo. Gre za organsko obliko nosilne strukture, ki sledi reliefu 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.

(8) Primarna strukturna os tvori krožno notranjo cesto s komunalno, komunikacijsko in energetsko infrastrukturo in je navezana na os lokalne ceste Zalog – Straža. Dopolnjujejo jo sekundarne strukturne osi, od katerih južna tvori drugo krožno povezavo.

#### *Javni prostor*

(9). Najpomembnejši javni prostor obsega območje prometnih površin ob cesti Zalog – Straža, območje vstopa v cone do »pe« I/E in območje »pe« III/I v stiku z javnimi površinami , ki ga določajo gradbene linije objektov na »pe« III/I na vzhodnem in južnem robu vizualnem stiku z javnimi površinami.

#### *Zeleni sistem*

(10) Območje urejanja je močno vizualno izpostavljeno v kulturni krajini. Zato naj se z ohranjanjem in razvojem novih zelenih površin ter zasaditvami srednje in visokorasle vegetacije ter z zelenimi zavesami, mehčajo razmerja med urbaniziranimi površinami in kulturno krajino - še posebej izstopanja stavb v različnih smereh vedut oziroma pogledov.

(11) Zasaditve visokoraslega drevja in druge hortikulture ureditve naj se v intenzivni obliki izvede ob primarni strukturni osi v smeri sever-jug in ob cesti Zalog - Straža. Del obstoječega gozda v severnem delu območja naj se vključuje v zeleni pas med biotopom in prostorskimi enotami GC. V to samostojno prostorsko enoto se umestijo tudi vsebine prezentacije biotopa ter primernih oblik oddiha in rekreacije obiskovalcev. Tovrstne vsebine so razmeščene kot fragmenti parkovnih ureditev znotraj pretežno naravnega prostora. Povezane s potmi tvorijo celovit zeleni sistem, ki je kot tak tudi integriran v širšo kulturno krajino.

#### 8. člen (biotop)

Območje sekundarnega biotopa se ohranja. Kot funkcionalna in vsebinska nadgradnja, ki vnaša v območje socialno funkcijo, se uredi naravoslovna učna pot. Ta naj se smiselno naveže na zunanje tematske pešpote, ki potekajo ob Temenici vse do izliva v Krko. V območju naj se uredijo gnezdišča, opazovalnica ptic ter učna mlaka za spoznavanje dvoživk in drugih vodnih živali. Naravoslovna pot naj ima opredeljeno vstopno mesto s parkiriščem, ob tem pa tudi celostno podobo. Med območjem naravne vrednote ter območjem gospodarske cone je zagotovljen širši tamponski pas z visokoraslimi avtohtonimi drevesi in grmovnicami. Zelena bariera naj v čim večji meri vključuje obstoječo vegetacijo.

### 1.3.3 Skupna merila in pogoji urejanja 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, priključevanja na javno infrastrukturo in parcelacije.

#### 10. člen (splošna merila organizacije GE)

##### *Gradbena enota (GE) – pojasnilo pojma*

(1) GE je osnovna urbanistična funkcionalno prostorska celota. Tvori jo zaokrožen prostor zemljišč ene ali več parcel stavbnih zemljišč z načeloma enovitim upravljanjem, soodvisno stavbno strukturo ter tesnimi funkcionalnimi povezavami zunaj območja javnega prostora. Prostor GE ima v splošnem enotna pravila urejanja.

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

(2) Primarni del GE je pas ob najpomembnejšem javnem prostoru, katerega širino določa globina glavne stavbe. Razmerje med GE in najpomembnejšim javnim prostorom, na katerega GE meji, določa glavna stavba: s programom, arhitekturnim oblikovanjem in umestitvijo v prostor. Zato se v primarnem delu GE lahko vzpostavi le glavna stavba. Najpomembnejše oziroma mestotvorne vsebine (npr. uprava, trgovski lokali ipd.) na GE so praviloma umeščeni v glavni stavbi, praviloma v obcestnem delu GE.

(3) Sekundarni del GE je praviloma prostor med primarnim delom GE in mejo GC oziroma mejo s sosednjo »pe«. Notranje dvorišče je del sekundarnega dela GE. V primeru, ko gre v posamezni fazi razvoja GE investitor v gradnjo le na delu GE (npr. za opredeljeno 1. fazo), se lahko del GE, na katerem so predvidene naslednje faze stavb, uporabi za parkirišče ali odprto manipulativno površino.

##### *Dopustne dejavnosti*

(5) Dopustne dejavnosti na območju GC Zalog so opredeljene na ravni prostorskih enot v skladu z veljavno Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Ur. l. RS, št. 69/07 in 17/08). Z izrazi storitvene, servisne, oskrbne ali poslovne dejavnosti so opredeljene dejavnosti terciarnega in kvartarnega značaja, ki so s prej navedeno Uredbo razvrščene v naslednje kategorije: G - Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil, H - Promet in skladiščenje; I – Gostinstvo; J - Informacijske in komunikacijske dejavnosti; K - Finančne in zavarovalniške dejavnosti; L - Poslovanje z nepremičninami; M - Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti; N - Druge raznovrstne poslovne dejavnosti; O - Dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti, Q - Zdravstveno in socialno varstvo; P Izobraževanje; R - Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti; S - Druge dejavnosti.

#### *Dopustne vrste gradenj*

(6) Na območju GE je v skladu s podrobnejšimi merili in pogoji urejanja za posamezno funkcionalno prostorsko enoto dopustna: gradnja novih objektov, dozidava, nadzidava objektov, rekonstrukcija objektov, odstranitve objektov, vzdrževanje objektov v skladu s predpisi o graditvi objektov, sprememba namembnosti objektov, kadar je nova namembnost skladna z predvideno namembnostjo in dopustnimi dejavnostmi v posamezni funkcionalni prostorski enoti.

Dopustne so tudi vse druge vrste posegov v prostor v skladu z ZGO in drugimi predpisi v zvezi s posegi v prostor.

#### *Organizacija stavb na GE*

(7) Organizacijo stavb na gradbeni enoti določajo gradbene linije, smer pozidave, odmiki od drugih meja GE/parcelnih meja. Gradbena linija je v grafičnem delu akta opredeljena regulacijska črta, na katero se pri novogradnjah in nadomestnih gradnjah s celotno dolžino ali najmanj zunanjim vogalom umeščajo glavne fasade vseh stavb, ki mejijo na javni prostor.

(8) Z razvojem stavb na GE naj bo dosežena racionalna izraba prostora na posamezni GE. Smiselna je povezanost objektov, ki izhajajo iz rasti (dograjevanja) osnovnega objekta, ni pa obvezujoča. Tudi kadar se GE združujejo naj se s stavbami oblikuje eno ali več funkcionalnih dvorišč GE. Pri tem pa naj se ne spreminjajo osnovna oblikovna merila GE glede velikosti objektov, smeri pozidave, odmikov od meja in razmerja do javnega prostora.

#### *Odmiki od mej sosednjih zemljišč ali medsebojni odmiki objektov*

(9) Če ni s posebnimi določili ali grafičnim prikazom v kartografskem delu akta 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, se stik stavb oblikuje s protipožarno steno. Stena objekta, ki se postavi na parcelno mejo, se izdelava kot slepa stena s požarno fasado.

(10) Stavbe na isti GE so lahko med seboj povezane oziroma se stikajo ali pa so med seboj odmaknjene vsaj 8,0 m. Odstopanje je lahko le v primerih, ko drugačen odmik določa grafični prikaz stavbe v kartografskem delu akta.

(11) 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.

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

#### *Višinska kota GE in višinska kota pritličja stavbe*

(13) Plato posamezne gradbene enote (notranje dvorišče z vhodi v stavbe, parkirišča...) se organizira na višinski koti priključka GE na javni prostor (21. člen, Preglednica faz, prostorskih enot (»pe«), gradbenih enot (GE), velikosti stavb ter drugih posebnih meril in pogojev). Odprte površine v GE naj se oblikujejo na višinskih kotah, določenih v naklonu med 0% in 5% padcem proti višinski koti GE. Končno koto priključka na GE določi PGD javne ceste, na katero se GE priključuje.

(14) Višinska kota pritličja posamezne stavbe je določena v območju padca med 0% in 5% od (glavnega) vhoda v stavbo proti višinski koti GE, z možno dodatno toleranco +/- 0,30 m. Izjema so prostori, ki so prilagojeni nakladalnim rampam za kamione.

#### *Velikost stavb*

(15) Največje velikosti stavb, ki segajo nad nivo notranjega dvorišča GE, so določene v preglednici faz, »pe«, GE, velikosti stavb ter drugih posebnih meril in pogojev v 21. členu tega odloka in z grafičnimi prikazi na karti 2.2.3 Urbanistično arhitektonska ter krajinska zasnova (s prikazi v tlorisu in opredelitvami z gradbenimi linijami). Stavbe pa se lahko razvijajo tudi v manjših dimenzijah od predpisanih: praviloma v širinah od 9 m, 12 m in dalje v rastrih za 3 m (do 21 m), oziroma za 7 m (npr. 28 m, 35 m ...) ter širinah od minimalne prikazane do maksimalne. Tudi dolžine naj se praviloma razvijajo le v teh rastrih. Ob tem je v vsakem primeru potrebno upoštevati predpisane odmike. Izjema so lahko le nadstreški/izidki v enotnem profilu vzdolž celotne stavbe (upoštevaje možnost modifikacij

polno/prazno) – vendar le v merilu osnovnega rastra 3,0 m ali 7,0 m in to le na strani notranjega dvorišča.

(16) Vse stavbe so lahko v celoti ali delno podkletene . Klet je lahko le eno – etažna. Podzemni deli stavb ne smejo segati izven GE, razen izjemoma, s posebno pogodbo z občino, v kletni del javnega prostora.

(17) Višina stavbe, ki se meri od višinske kote pritličja do najvišjega roba fasade, natančneje zgornjega roba zgornjega venca, je za posamezno GE določena v tabeli 2 v 21 . členu odloka. V primeru gradnje nižjih višin od dovoljenih, se le te gradijo v naslednjih rastrih– 4 m, 7 m, 12 m, 15 m, 19 m, 22 m, povsod  $\pm 0,20$  m. Eventuelna atika je lahko visoka do 2 m in lahko sega nad opredeljeno višino stavbe.

#### *Ureditev GE- okolice objektov na GE*

##### *Splošna merila*

(18) Višinske razlike na terenu GE naj se premoščajo z zatravljenimi ter armiranimi brežinami z naklonom do 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 GE. 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. Lastnik zemljišča je dolžan zelene površine redno vzdrževati v projektirani ureditvi.

##### *Temeljenje objektov*

(19) Pri temeljenju je potrebno zelene obremenitve tal tehnično uskladiti z ugotovljenimi dejanskimi geomehanskimi lastnostmi tal. Na podlagi ugotovitev iz Geološko - geomehanskega poročila o zgradbi tal in pogojih temeljenja na območju predvidene gospodarske cone Zalog v Občini Straža (Econo d.o.o, maj 2010) je za uravnoteženje posedanja načeloma potrebno pred gradnjo temeljev tla predhodno utrditi s kamnitim nasipom.

##### *Ograje, oporni zidovi na GE*

(20) Oporni zidovi se lahko gradijo zgolj na lokacijah, določenih v tem aktu in v projektno tehnični dokumentaciji za izgradnjo javnega prostora. Površinsko so lahko obdelani le v strukturi vidnega betona ali lomljenega lokalnega apnenca. Betonski oporni zidovi se obvezno ozelenijo s plezalkami, krajinsko izpostavljeni deli pa se dodatno zakrijejo z drevesi in grmičevjem. Možnosti gradnje ograj so opredeljene v merilih urejanja GE po »pe«.

##### *Priključevanje GE na javno infrastrukturo*

(21) GE se morajo priključevati na naslednje vrste gospodarske javne infrastrukture v upravljanju izvajalcev gospodarskih javnih služb v Občini Straža, če ta obstaja:

- na javno prometno površino za motorna vozila, v okvirnih širinah: 5,0 m ali 7,0 m;
- kanalizacijsko omrežje odpadnih in meteornih voda v ločenem sistemu;
- plinovodno omrežje, če nimajo zagotovljene drugačne oskrbe z energijo iz obnovljivih virov;
- vodovodno omrežje;
- odvoz komunalnih odpadkov;
- električno omrežje.

(22) Za obstoječe objekte, ki se legalizirajo ali prenavljajo je dopustna priključitev na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, če:

- se za električno energijo priključna moč ne povečuje nad zakupljeno,
- se za komunalno infrastrukturo ne povečuje poraba oziroma obremenitev omrežja in
- se za prometno omrežje pridobi soglasje občine Straža.

##### *Zagotavljanje parkirnih površin*

(23) Za vsako posamezno 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 v skladu z nadrejenim prostorskim aktom v občini oziroma standardi, ki veljajo na tem



področju. Pri tem pa število parkirnih mest za osebna vozila (PM) ne sme biti manjše od spodaj določene in sicer za:

- industrijska 1 PM/30 m<sup>2</sup>, pri neto etažnih površinah stavb do 200 m<sup>2</sup>
- industrijska 1 PM/50 m<sup>2</sup>, pri neto etažnih površinah stavb nad 200 m<sup>2</sup>
- trgovska 1 PM/50 m<sup>2</sup>, pri neto etažnih površinah stavb do 500 m<sup>2</sup>,
- trgovska 1 PM/35 m<sup>2</sup>, pri neto etažnih površinah stavb do 2500 m<sup>2</sup>
- trgovska 1 PM/30 m<sup>2</sup> pri neto etažnih površinah stavb nad 2500 m<sup>2</sup>
- druge storitvene dejavnosti 1 PM/30 m<sup>2</sup>
- servisna (servis vozil) 6 PM/popravilno mesto
- skladiščna, razstavna 1 PM/80 m<sup>2</sup>
- pisarniška 1 PM/30 m<sup>2</sup>
- gostinska 1 PM/6 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta pri gostilni, baru, točilnici, restavraciji).

(24) Za dejavnosti, kot so avtoprevoznišvo, popravilo kamionov in podobno se določi tudi odgovarjajoče število parkirnih mest za kamione.

(25) Parkirna mesta je potrebno zagotoviti na GE oziroma v oddaljenosti največ 100 m od glavnega vhoda v glavno stavbo GE. V tem radiju se lahko k posamezni GE štejejo tudi javne parkirne površine, v kolikor z njihovo rabo pod svojimi pogoji soglaša upravljalec javnih površin oziroma občina. Parkirne površine za zaposlene, dostavo in službena vozila so praviloma ločena od parkirnih površin za kupce, stranke in druge obiskovalce. Te lahko investitor zagotavlja tudi izven predmetne GE z najemom ali v drugih oblikah formalnega medsebojnega dogovora o zagotavljanju dodatnih PM.

(26) Ob vsaki spremembi dejavnosti, ki bi vplivala na obseg in režim parkiranja je investitor dolžan zagotoviti uskladitev minimalnega števila parkirnih mest z dejanskim stanjem.

#### *Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov*

(27) Na GE se lahko gradijo naslednji nezahtevni in enostavni objekti, v skladu z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur. l. RS, št. 37/08 in 99/08):

- objekti za lastne potrebe, ki so nezahtevni objekti – utrjene dovozne poti, ograje, škarpe in podporni zidovi;
- pomožni infrastrukturni objekti, ki so nezahtevni objekti – pločnik in kolesarska steza ob vozišču ceste, če je skupna širina kolesarske steze in pločnika do 3 m; postajališče ob cesti; pomožni objekti za spremljanje stanja okolja; bazne postaje namenjene javnim telekomunikacijskih storitvam;
- pomožni kmetijski objekti, ki so nezahtevni objekti – poljska pot s širino do 2,5 m;
- spominska obeležja;
- objekti za oglaševanje;
- objekti za lastne potrebe, ki so enostavni objekti – zajetje, vrtina ali vodnjak, zbiralnik za kapnico in utrjeno dvorišče;
- pomožni infrastrukturni objekti, ki so enostavni objekti – pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, objekt javne razsvetljave, varovalne in protihrupne ograje do višine 2,2 m); pomožni železniški objekti (objekt za odvodnjavanje železniških tirov, objekt za usmerjanje električne razsvetljave, zavetiščna utica ali tipski zabojnik do 30 m<sup>2</sup>); pomožni energetske objekti (nizko napetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ločilno oziroma krmilno mesto na elektroenergetskem omrežju, signalno-zaščitni vod v elektroenergetskem omrežju, relejna hišica, priključek na distribucijsko plinovodno omrežje ter priključni plinovod, etažni plinski priključek za etažno ogrevanje, tipski zabojnik za skladiščenje plinskih jeklenk); telekomunikacijska antena in oddajnik s signalom do 100 m okoli oddajnega mesta; pomožni komunalni objekti (vodovodno priključek na javno vodovodno omrežje, kanalizacijski priključek na javno kanalizacijsko omrežje, zbiralnica ločenih frakcij oziroma ekološki otok, cestni priključek na javno občinsko cesto, priključek na vročevod);
- pomožni objekti za spremljanje stanja okolja;
- vrtino ali vodnjak za potrebe raziskave;
- začasni objekt, ki je enostaven objekt – odprti sezonski gostinski vrt;
- urbana oprema.

### *Urbana oprema*

(28) Vse vrste ter oblikovne in tehnične lastnosti urbane opreme javnih površin kot so klopi, svetila, koši za odpadke, ograje, pokrovi, hidranti, ...ipd., se za posamezno območje v GC, opredelijo v enotnem tipu za posamezno vrsto industrijske oblikovane, in sicer v projektni dokumentaciji posamezne gospodarske javne infrastrukture. Koordinacijo tipoloških opredelitev, tako med posameznimi vrstami urbane opreme kot glede območij, zagotavlja občina, za območje Brajtenav tudi s soglasjem pristojne enote ZVKDS. Ta območja enotne urbane opreme so:

- območje biotopa (»pe« II/F, II/F1),
- območje nekdanjega dvorca Brajtenav (»pe« V/N),
- območje lokalne ceste Zalog – Straža (»pe« I-VI/K) in
- območje preostalega dela GC (»pe« I/A, I/B, I/C, I/D, I/E, III/G, III/H, III/I, III/J1, III/J2 in IV/L).

(29) Zbiralniki sončne energije se lahko montirajo na strehah stavb, lahko pa so integrirani v fasado ali streho. Na tleh so lahko nameščeni le v poljih, večjih od 200 m<sup>2</sup>.

### *Velikost GE, merila in pogoji parcelacije ter za združevanje in delitev GE*

(30) GE ne sme biti manjša od 1300 m<sup>2</sup>.

(31) Parcelacija se izvede po načrtu parcelacije, (karta 2.2.4) z možnostjo združevanja ali delitve GE. Združujejo se lahko le znotraj »pe«, vendar le vzdolžno ob javnem prostoru. Delitev GE je dopustna le prečno na javni prostor, v minimalni širini GE 14 m in ob pogoju, da se za GE lahko organizira samostojen dostop na javni prostor z javno infrastrukturo po tem aktu.

### 1.3.4 Podrobna merila in pogoji urejanja na ravni »pe«

#### 11. člen

(organizacija prostora v »pe« I/A- 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*

kot 12. člen tega odloka (organizacija prostora v »pe« I/B, I/C, I/D, III/G in IV/L – obrtno industrijske GE), razen dejavnosti označene z oznako E (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, 39 Saniranje okolja in drugo ravnanje z odpadki).

#### *2.0 Dopustne stavbe na GE*

2.1 Glavna stavba: kot v 12. členu (organizacija prostora v »pe« I/B, I/C, I/D, III/G, in IV/L);

2.2 Pomožne stavbe- število: kot v 12. členu (v »pe« I/B, I/C, I/D, III/G, in IV/L);

2.3 Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov: v skladu z določili 10. člena (tč. 27).

#### *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

Utrjene površine večjega obsega (nad 1000 m<sup>2</sup>) naj se praviloma v sekundarnem delu ambientalno strukturirajo z visokoraslo vegetacijo. Zunanji robovi GE naj se zaključujejo z gručasto vzpostavljeno srednje in visokoraslo vegetacijo. Tudi na zunanjih stikih GE z drugimi naselbinskimi strukturami naj se robovi oblikujejo s srednje ali visoko raslo vegetacijo.

#### 4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije

Parcelacija se izvede po načrtu parcelacije, z možnostjo združevanja ali delitve GE v skladu s splošnimi merili organizacije GE (tč. 30 in 31 v 10. členu tega odloka).

#### 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 - te se oblikujejo s stavbnimi kubusi. Ostale ograje so lahko le v žični izvedbi svetlo sive barve, v višini do največ 3,0 m. Izjema so le stiki javnega prostora in GE v »pe« III/I, ki se urejajo v skladu z določili te »pe«.

#### 4.5 Posebnosti »pe«

Na GE se lahko nove stavbe gradijo le v skladu z oblikovnimi določili odloka. Obstoječe stavbe, zgrajene pred dnevom veljavnosti odloka se lahko delno ali v celoti ohranjajo in prenavljajo - v obstoječih ali zmanjšanih gabaritih ter z istimi stavbarsko urbanističnimi elementi glede velikosti, oblikovanja strehe, fasad in organizacije prostora. Dograjujejo pa se lahko le v skladu z določili oblikovanja novih stavb.

Na GE I/A1 oziroma z njo funkcionalno povezani GE je dopustna postavitve vzorčne stavbe v velikosti do 200 m<sup>2</sup> tlorisne površine. Najvišja kota stavbe je lahko do najvišje kote dovoljene po tem odloku, vendar brez oblikovnih omejitev. Locirana mora biti na ali izza gradbene linije, opredeljene v odloku.

### 12. člen

(organizacija prostora v »pe« I/B, I/C, I/D, III/G, in IV/L – 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; 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, 39 Saniranje okolja in drugo ravnanje z odpadki; 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; M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti: 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: 85.59 Drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, 85.6 Pomožne dejavnosti za 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.

## *2.0 Dopustne stavbe na GE*

2.1 Glavna stavba: gospodarsko industrijska stavba;

*Merila velikosti in umestitve stavb so praviloma*

Stavbe se lahko gradijo v skladu s splošnimi merili točke 15 v 10. členu.

### *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 + 0,2 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 Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov: v skladu z določili 10. člena (tč. 27).

### 3.0 Dopustna izraba prostora GE

#### 3.1 Omejitve 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 m<sup>2</sup>) 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

V skladu z tč. 30 in 31 iz 10. člena.

#### 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«

GE I/B1 in GE I/B2 se glede dejavnosti funkcionalno lahko povezujeta – združujeta z dejavnostmi na GE I/A. V takem primeru se glede meril dopustnih stavb na GE (2.0) lahko uporabljajo določila, ki veljajo v »pe« I/A.

Delitev GE je v skladu z merili v tč. 30 in 31 iz 10. člena dopustna na naslednjih pe: III/G (razen na GE III/G1) in I/D, I/B2, I/B3, I/C1, I/C2, I/C3, I/C4 in I/C10, Delitev »pe« I/D je dopustna na največ 3 GE.

V »pe« I/D se predvsem razvijajo dejavnosti H promet in skladiščenje.

Obstoječi objekti v »pe« IV/L 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.

Območje GE IV/L15 je namenjeno umestitvi objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture kot so: ekološki otok, TP... ipd. GE IV/L15 se uredi kot površina grajenega javnega dobra.

### 13. člen

(organizacija prostora v »pe« I/E – trgovski center)

#### *1.0 Namembnost*

V severnem delu je namenjena le izbranim dejavnostim terciarnega značaja ter z dejavnostjo GE povezane upravne funkcije. V kletnem delu se uredi zaklonišče.

##### 1.1 Dopustne dejavnosti v območju

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; 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; J Informacijske in komunikacijske dejavnosti: K Finančne in zavarovalniške dejavnosti; M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti; N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti; O Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti; P Izobraževanje: 85.59 drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, 85.6 pomožne dejavnosti za izobraževanje; R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti.

#### *2.0 Dopustne stavbe na GE*

##### 2.1 Glavne stavbe:

Stavba v »pe« I/E ima lahko dvojno klet, visoko pritličje in nadstropje (2K+P+1) s skupno višino 19 m od kote najnižjega dela terena. Maksimalni tlorsni gabarit je določen z regulacijskimi črtami v grafičnem delu akta. Višina osnovnega kubusa naj bo načeloma enotna. Krčitve tlorsa so lahko le ob straneh notranjega dvorišča in manj pomembnega javnega prostora.

##### *Tipi objektov*

12301 Trgovske stavbe

##### *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 Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov: v skladu z določili 10. člena (tč. 27).

#### *3.0 Dopustna izraba prostora GE*

##### 3.1 Omejitve gostote v tlorsu, 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 m<sup>2</sup>) 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.

#### 4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja

V območju javnega prostora med glavno stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom ter vzdolž meje z 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«

Na prostoru »pe« I/E je zaradi ugotovljenega arheološkega potenciala potrebno pred posegom v prostor izvesti dodatno raziskavo v obsegu, ki bo omogočil, da se preveri oziroma ugotovi kontekst najdb in natančneje opredeli elemente sestave tega najdišča. Kulturnovarstvene pogoje za izvedbo dodatne raziskave opredeli pristojna enota ZVKDS ob izdaji projektnih pogojev.

### 14. člen

(organizacija prostora v »pe« II/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

A kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo: 03.12 Sladkovodno ribištvo, 03.22 Gojenje sladkovodnih organizmov; P Izobraževanje: 85.59 Drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje.

#### 2.0 Dopustne stavbe na GE

Stavb ni dopustno graditi. Dopustna je ureditev poti in urbane opreme

#### 3.0 Dopustna izraba prostora GE: /

#### 4.0 Organizacija in urbanistično/krajinsko oblikovanje GE

##### 4.1 Usmeritve za načrtovanje varstvenih in razvojnih dejavnosti v »pe«:

- a) Dostop na območje se uredi na enem mestu na vzhodni strani biotopa tako, da je prikrit in zastrt z grmovno vegetacijo.
- b) 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 primernih vrst lesa (ograde, klopi za počitek, instalacije, odvodnjavanja, ter kamenja in peska za nujne utrditve poti in brežin). Pot naj bo od vodnih površin praviloma v oddaljenosti najmanj 15 m.
- c) Ornitološka opazovalnica: ob krožni učni poti se uredi iz lesa s prikritim in zastrtim dostopom.
- d) Učna mlaka z oddaljenostjo najmanj 15 m od vodnih površin.
- e) Postavitev lesenih plotov na vseh izpostavljenih delih biotopa za zaščito pred nezaželenimi obiskovalci.
- f) 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.
- g) Postavi se gnezdilna stena za povečanje habitatske pestrosti.
- h) 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.

##### 4.2 Ukrepi varovanja narave

- a) 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 ...).
- b) Z obrobnim 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.

- c) Intenzivna vzreja vodnih organizmov (rib) in izvajanje ribolova na območju naravne vrednote oziroma območju Natura 2000 ni dovoljena. V ribniku za ekstenzivno vzrejo vodnih organizmov (rib) znotraj naravne vrednote oziroma območja Natura 2000, z namenom repopulacije intenzivnega ribogojstva na drugih lokacijah izven GC, naj populacija rib ne presega zmogljivosti biotopa, vzreja naj se izvaja brez vnosa hranil in brez ribolova. Izlov za repopulacijo se izvaja od 15. septembra do 1. marca.
- d) 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.
- e) 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).
- f) Spreminjanje geomorfoloških in hidroloških lastnosti območja ni dovoljeno. Krajinska in gradbenotehnična ureditev naj v čim manjši meri posega v strukturo sekundarnega biotopa.
- g) Za aktivno upravljanje in vzdrževanje ter prezentacijo biotopa se pripravi poseben načrt v obliki pravilnika, ki ga sprejme Občina Straža.

#### 15. člen

(organizacija prostora v »pe« II/F1- območje zelenega pasu med ureditvami GE in biotopom

##### 1.0 Namembnost

Območje se v geomorfološko nespremenjenih delih ohranja z obstoječim gozdnim sestojem in vegetacijo neposredno ob predvideni ornitološki učni poti oziroma izviro potoka in predstavlja (geomorfološko in hidrološko pogojeno) tamponsko cono naravnega habitata med območjem z gospodarskimi dejavnostmi in zavarovanim sekundarnim biotopom.

Namen ohranitve naravnega prostora in dela gozda je ustrezen odmik od biotopa ter postopen prehod iz območja gospodarskih dejavnosti in grajenih struktur v naraven prostor zavarovanega območja narave.

##### 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; P Izobraževanje: 85.59 Drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, 85.6 Pomožne dejavnosti za 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.

##### 2.0 Dopustne stavbe na GE

Stavba informacijske pisarne: locirana ob parkirišču, pri urejeni vstopni točki v »pe« I/D: stavba, zgrajena iz lesa v velikosti do 30 m<sup>2</sup>, s streho z naklonom 45 stopinj ali ravno streho. Drugih stavb ni dovoljeno graditi.

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.

##### 2.3 Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov

Na GE se lahko gradijo oziroma postavijo naslednji nezahtevni in enostavni objekti v skladu z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur. l. RS, št. 37/08 in 99/08) in s pogoji ter soglasjem pristojne enote ZRSVN:

- objekti za lastne potrebe, ki so nezahtevni objekti – ograje,
- pomožni infrastrukturni objekti, ki so nezahtevni objekti – pomožni objekti za spremljanje
- pomožni kmetijski objekt, ki je nezahteven objekt – kmečka lopa,
- pomožni kmetijski objekti, ki so enostavni objekti – ribnik kot vodno zajetje, poljska pot
- pomožni infrastrukturni objekti, ki so enostavni objekti – pomožni komunalni objekti (vodovodno priključek na javno vodovodno omrežje, kanalizacijski priključek na javno kanalizacijsko omrežje),
- pomožni objekti za spremljanje stanja okolja,



- vrtino ali vodnjak za potrebe raziskave,
- urbana oprema;

### 3.0 Dopustna izraba prostora: /

#### 4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje

##### 4.1 Usmeritve za načrtovanje varstvenih in razvojnih dejavnosti v delu »pe«:

- dostop v biotop: en, iz parkirišča ob sekundarni prometnici,
- parkirišče: v utrjeni makadamski izvedbi, za 10 osebnih vozil oz. en avtobus, ohranjena visoka vegetacija,
- vstopna točka: cca. 50m<sup>2</sup> velik nepokrit prostor, opremljen z informativnimi tablamami, urbano opremo (klopi, koši za odpadke...),
- pešpot: peščene oz. lesene, kjer je potrebno izven nivojsko prečkati teren,
- informacijske table: na vstopni točki, enotna celostna podoba,
- prometne površine: križišče dveh asfaltiranih prometnic v jugovzhodnem delu gozda,
- 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,
- ribnik se od območja biotopa loči z vegetacijsko bariero.

V kontekstu gradnje in rabe prostora je v tem delu vplivnega območja biotopa (»pe« II/F) nujno zagotoviti ohranitev čim več kakovostne visoke vegetacije, čim manj spreminjanja geomorfoloških lastnosti območja in preprečiti onesnaženje s kanalizacijskimi in industrijskimi odplakami.

##### 4.2 Ukrepi varstva narave:

- Intenzivna vzreja rib se lahko izvaja v obstoječem ribniku na parceli 1965/1 k.o. Gorenja Straža. Ribnik se lahko poveča in poglubi, naklon brežin pa naj ostane enak. Med ribnikom in biotopom se uredi vegetacijska bariera.
- Intenzivna vzreja vodnih organizmov (rib) in izvajanje ribolova na območju naravne vrednote oziroma območju Natura 2000 ni dovoljena. V ribniku za ekstenzivno vzrejo vodnih organizmov (rib) znotraj naravne vrednote oziroma območja Natura 2000, z namenom repopulacije intenzivnega ribogojstva na drugih lokacijah izven GC, naj populacija rib ne presega zmogljivosti biotopa, vzreja naj se izvaja brez vnosa hranil in brez ribolova. Izlov za repopulacijo se izvaja od 15. septembra do 1. marca.
- Dejavnost 01.19 in 01.300 je omejena na avtohtone rastlinske vrste prisotne v dolini Temenice/Prečne in se glede dopustnih vrst, obsega in namena lahko izvaja pod pogoji pristojne enote ZRSVN.

#### 16. člen

(organizacija prostora v »pe« III/H)

##### 1.0 Namembnost

Prostor je namenjen razvoju proizvodnih in storitvenih programov tehnološko ali/in poslovno povezanih s programi »pe« III/I – zbirnemu centru za ravnanje z odpadki.

##### 1.1 Dopustne dejavnosti v območju

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, 39 Saniranje okolja in drugo ravnanje z odpadki; F Gradbeništvo: 41 Gradnja stavb, 42 Gradnja inženjerskih 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: 49.2 Železniški promet, 49.41 cestni tovorni promet, 49.5 cevovodni transport, 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti, 53 Poštna in kurirska dejavnost.

##### 2.0 Dopustne stavbe na GE

2.1 Glavna stavba: glavne stavbe niso dopustne, funkcija glavne stavbe v »pe« H se zagotavlja na »pe« I.

### *Tipi objektov*

12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (le pokrite skladiščne površine);

2.2 Pomožne stavbe – število: lahko se gradi največ dve pomožni stavbi 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). Lega pomožnih objektov se določi na podlagi splošnih meril organizacije GE. Glede oblikovanja fasad in streh se uporabljajo merila kot v »pe« I;

2.3 Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov: v skladu z določili 10. člena (tč. 27);

### *3.0 Dopustna izraba prostora GE*

3.1 Omejitev gostote v tlorisu, odmiki stavb

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

### *4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE*

4.1 Organizacija prostora

Ob najpomembnejšem javnem prostoru se:

- organizira glavni uvoz na GE in načelno vsa priključna mesta na ostalo javno infrastrukturo,
- vzpostavi prevzemno mesto odpadkov in parkirišče za uporabnike.

Pomožne stavbe naj bodo od javnega prostora odmaknjene vsaj 3 m.

4.2 Zunanje ureditve na GE

*Tabela 1: Površine in dejavnosti v »pe« III/H*

<i>Površina/dejavnost:</i>	<i>Okvirna površina</i>
Zbirni center ločenih frakcij komunalnih odpadkov	2300 m <sup>2</sup>
Obdelava gradbenih odpadkov	600 m <sup>2</sup>
Deponija lesa	5.000 m <sup>2</sup>

### 17. člen

(organizacija prostora v »pe« III/I- območje nekdanje opekarne)

#### *1.0 Namembnost*

Prostor je namenjen razvoju gospodarskih dejavnosti kot posebna prostorska celota GC za proizvodnjo in storitve, ki se na eni strani vključuje v kontekst GC s programi proizvodnje, storitev, servisnih, trgovskih in poslovnih dejavnosti in na drugi vzpostavlja njen stik z najpomembnejšim javnim prostorom GC.

#### 1.1 Dopustne dejavnosti v območju

B rudarstvo: 08.12 Pridobivanje gramoza, 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, 39 Saniranje okolja in drugo ravnanje z odpadki; 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: 49.2 Železniški promet, 49.41 cestni tovorni promet, 49.5 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; M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti: 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; P Izobraževanje: 85.59 Drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje; 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*

Maksimalni tlorisni in višinski gabariti ter etažnost načrtovanih stavb so določeni v preglednici 1 iz 21. člena tega odloka. Lega objektov je določena z regulacijskimi črtami v grafičnem delu akta.

### *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 določeni višinski koti, 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 ( $\pm 0,2$  m, vključno z eventualnim nadstreškom). Visoka je lahko 4,0 m ali 7,0 m (v obeh primerih + 0,2 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 Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov: v skladu z določili 10. člena (tč. 27).

### 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 umeščajo zgolj na gradbene linije ali pa so od njih odmaknjene vsaj 3 m.

#### 4.3 Zunanje ureditve na GE

Zunanje manipulativne površine se uredijo v območju sušilnice lesa in prostoru razkladalne rampe ob industrijskem tiru železnice. Deponija lesa z okvirno površino 9.000 m<sup>2</sup> se umesti v severnem delu »pe« vzdolž servisne ceste.

Manipulacijske in druge zunanje površine znotraj območja se prilagodijo v grafičnem delu odloka določenim priključnim mestom na mrežo javnega prostora, javnemu značaju prostora med javno cesto in internimi ureditvami (do stavb oziroma ograj) ter zatem tehnološkim in drugim zahtevam dejavnosti na tem območju.

Zelene bariere so obvezne na lokacijah in v obsegu, prikazane v grafičnem delu odloka in sicer kot drevoredi ali kot druge zelene bariere. Zelene bariere na mejah »pe« oziroma GE se lahko vzpostavijo le izven ograj, na strani javnega prostora. Drevoredi naj se vzpostavijo ob lokalni cesti in ob osrednji vstopni cesti, ki vodi z lokalne ceste v gospodarsko cono Zalog. Uporabijo naj se drevoredno vzgojene sadike visokoraslih listavcev, in sicer vrst, odpornih na mestno klimo (na primer javor). Po skrajnem zahodnem robu območja se zasaadi zelena bariera z organsko razmestitvijo drevja in grmovnic- v gručah. Uporabijo se sadike avtohtonih vrst listavcev, in sicer vrst, ki so odporne na mestno klimo in imajo naraven izgled (na primer javor, jelša, beli gaber, leska, trdoleska, dren). Na iste načine se lahko izvajajo tudi zelene bariere na drugih lokacijah »pe«, ne le na tistih, ki so po risbah v grafičnem delu obvezni.

V območjih stika z javnim prostorom trakasti pasovi zelenic (npr. širine do 1,0 m) ali manjše zatravljene površine niso sprejemljive. V tem delu GE zelenica ni priporočljiva, sprejemljive so le zelenice večjega merila.

#### 4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije

Parcelacija se izvede po načrtu parcelacije (karta 2.2.4), po obodu »pe« I. GE se lahko delijo, vendar izključno v modulu s priključkom na javno cesto.

#### 4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja

Območje »pe« in posamezne GE se lahko ogradijo z ograjo- le v žični izvedbi, svetlo sive barve, do največ višine 3,0 m. Minimalni odmik vseh ograj od javne ceste oziroma predvidenega priključka nanjo je 3,0 m oziroma za drevoredom, če je predviden oziroma če se izvede. Za ureditev vzhodnega in južnega dela območja »pe« III/I, ki sodi v območje najpomembnejšega javnega prostora kot je definiran v 7. točki 7. člena tega odloka, se izdelajo najmanj tri variantne rešitve med katerimi najprimernejšo izbere komisija, ki jo določi župan Občine Straža. Projektna dokumentacija za območje tega dela »pe« naj bo izdelana na podlagi kreativne rešitve, izbrane izmed izdelanih variant celostne ureditve, ki naj vključuje tudi druge zelene ureditve oblikovane kot likovno prostorski artefakt v polju najpomembnejšega javnega prostora (drevored, fizično – vizualne bariere, tlakovane in zelene površine javnega in pol-javnega značaja).

#### 4.5 Posebnosti »pe«

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

Obstoječe dejavnosti se v obstoječih objektih z uporabnim dovoljenjem lahko še izvajajo, če izpolnjujejo zakonske pogoje s področja varstva okolja v skladu z izdanim okoljevarstvenimi dovoljenji. Za povečevanje obsega dejavnosti je potrebno upoštevati zmogljivosti in gradbenotehnično stanje. Obstoječi objekti, ki so predvideni za rušenje se do izvedbe rušitve lahko le redno in investicijsko vzdržujejo.

#### 18. člen

(organizacija prostora v »pe« III/J1 in III/J2 – 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

G Trgovina: vzdrževanje in popravila motornih vozil; I Gostinstvo: 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+2. z višino do 15 m od kote terena.

##### Namembnost stavbe

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

##### Tipi objektov

111 Enostanovanjska 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. V primeru rekonstrukcije teh stavb je dopustna tudi ohranitev obstoječega tipa in naklona strehe oziroma rekonstrukcija v simetrično dvokapnico z naklonom 45 stopinj.

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 strehe veljajo ista merila kot za glavno stavbo.

2.3 Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov - v skladu z določili 10. člena (tč. 27) ter objekti za lastne potrebe: drvarnica, garaža, steklenjak in nadstrešek.

#### *3.0 Dopustna izraba prostora GE*

3.1 Omejitve 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

Bivanje se ohranja izključno v obstoječih stanovanjskih prostorih v »pe« III/J1. Vzpostavljanje novih GE ni dopustno.

4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja

Območje praviloma naj ne bo ograjeno, zunanji prostor naj ima (pol)javni značaj.

4.5 Posebnosti »pe«

Gradnja nove stanovanjske stavbe ni dopustna. Obstoječi stanovanjski objekti ter pomožne stavbe se za potrebe gospodarskih dejavnosti terciarnega značaja lahko odstranijo.

### 19. člen

(organizacija prostora v »pe« I-VI/K – 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 nove in rekonstruirati obstoječe infrastrukturne objekte in ureditve (površine cest, parkirišča, površin za pešce in kolesarje, železniški tiri, tlakovane površine, parkovne in druge zelene površine, podzemni komunalni, energetski in komunikacijski infrastrukturni vodi). Stavb visokih gradenj ni dovoljeno graditi.

2.3 Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov: v skladu z določili 10. člena (tč. 27).

3.0 *Dopustna izraba prostora GE*: Tlakovane in utrjene površine lahko obsegajo največ 70 % površine »pe«.

#### 4.0 Organizacija in urbanistično/krajinsko oblikovanje GE

Območje se obravnava in ureja kot javni prostor. Poleg cestno prometnih in parkovnih ureditev se lahko oblikujejo ob industrijskem železniškem tiru organizirajo funkcije pretovarjanja.

#### 4.5 Posebnosti »pe«

Obstoječi industrijski železniški tir se lahko podaljša ali prestavi in dogradi z dodatnim tirom do načrtovane nove vstopne ceste v GC. Dodatni tir naj bo del javne prometne infrastrukture za potrebe celotne GC in druge javne potrebe. Funkcionalna površina ob tiru naj omogoča pretovarjanje z obeh strani tira. Znotraj GE I-VI/K1 se lahko uredijo tudi druge pomožne ureditve za javne potrebe kot so javna tehničnica za tovorna vozila, ekološki otok, retenzija oz. suhi zadrževalnik meteornih voda in podobno. Znotraj GE I-VI/K2 - območje retenzije jug, med cesto Zalog – Straža in železnico se ohranja naravno stanje, območje se ureja kot zelena površina.

Za ureditev osrednjega dela »pe« I-VI/K se skupaj z vzhodnega in južnega dela območja »pe« III/I, ki sodi v območje najpomembnejšega javnega prostora kot je definiran v 7. točki 7. člena tega odloka, izdelajo najmanj tri variantne rešitve med katerimi najprimernejšo izbere komisija, ki jo določi župan Občine Straža. Celostna ureditev naj vključuje tudi druge zelene ureditve oblikovane kot likovno prostorski artefakt v polju najpomembnejšega javnega prostora (drevored, fizično – vizualne bariere, tlakovane in zelene površine javnega in pol-javnega značaja).

GE se ureja kot javna površina z objekti, omrežji in napravami grajenega javnega dobra. S projektno dokumentacijo za ureditev GE se med drugim zagotavlja tudi poseben servisni dostop z upoštevanjem obstoječega vhoda z južne strani. Dostop do MRP Opekarna v sklopu prenosnega plinovoda P461 z načrtovano novo ureditvijo ne sme biti oviran. Do rekonstrukcije ceste Zalog – Straža in načrtovanja celovite ureditve GE se ohranja obstoječi dostop.

#### 20. člen

(organizacija prostora v »pe« V/N- širše območje historične lokacije dvorca Brajtenav)

##### 1.0 Namembnost

GE je namenjena le izbranim dejavnostim terciarnega in kvartarnega sektorja ter prezentaciji arheoloških ostalin dvorca s pripadajočim parkom.

##### 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 druge 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+2. z višino do 15 m od kote terena.

##### 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.

2.3 Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov: v skladu z določili 10. člena (tč. 27) pod pogoji in ob soglasju pristojne enote ZVKDS.

### 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.

Na območju historične lokacije dvorca Brajtenav v vzhodnem delu »pe« prikazanem v grafičnem delu akta se uredijo zelene parkovne površine v skladu z merili in pogoji, ki jih določi pristojna služba za varstvo kulturne dediščine.

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

V skladu z tč. 30 in 31 iz 10. člena.

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.

### 1.3.5 Posebna merila in pogoji GE

#### 21. člen

(faze, »pe«, GE, velikost stavb ter druga posebna merila in pogoji)

tabela 2: Preglednica faz, prostorskih enot (»pe«), gradbenih enot (GE), velikosti stavb ter drugih posebnih meril in pogojev

Prostorska enota	Gradbena enota	Stavba	Maksimalni tlorisni gabariti/ površina stavbe [m/m <sup>2</sup> ] - toleranca ± 30 cm	Etažnost	Višinske kote ulozov na GE [nmv]	Višina stavbe do [m]	Faznost gradnje znotraj posamezne GE
I. faza							
pe	GE	obst.st.	372		181		
I/A	I/A1	I/A1-st.1	10 x 30 = 300	(K+) P		7	I. faza
		I/A1-st.2	10 x 30 = 300	(K+) P		7	II. faza



	GE I/A2	obst.st.	640		181			
		I/A2-st.1	$10 \times 50 = 500$	(K+) P		7	I. faza	
		I/A2-st.2	$10 \times 20 = 200$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/A3	obst.st.1	550		180,9			
		obst.st.2	150					
		I/A3-st.1	$10 \times 55 = 550$	(K+) P		7	I. faza	
		I/A3-st.2	$10 \times 25 = 250$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/A4	obst.st.1	270		180,7			
		obst.st.2	85					
		I/A4-st.1	$10 \times 39 = 390$	(K+) P		7	I. faza	
		I/A4-st.2	$10 \times 50 = 500$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/A5	I/A5-st.1	$10 \times 40 = 400$	(K+) P	179	7	I. faza	
		I/A5-st.2	$10 \times 40 = 400$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/A6	/						
	GE I/A7	obst.st.1	330		181			
obst.st.2		107						
I/A7-st.1		$38 \times 14 = 532$				I. faza		
GE I/A8	obst.st.	720		180,8				
GE I/A9	obst.st.1	300		180,3				
	obst.st.2	185						
pe I/B	GE I/B1	I/B1-st.1	$20 \times 40 = 800$	(K+) P	178,9	7	I. faza	
		I/B1-st.2	$10 \times 40 = 400$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/B2	I/B2-st.1	$10 \times 40 = 400$	(K+) P	178,7	7	I. faza	
		I/B2-st.2	$10 \times 40 = 400$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/B3	I/B3-st.1	$10 \times 50 = 500$	(K+) P	178,0	7	I. faza	
		I/B3-st.2	$10 \times 50 + 20 \times 40 = 1300$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/B4	I/B4-st.1	$20 \times 50 = 1000$	(K+) P	177,2	7	I. faza	
		I/B4-st.2	$20 \times 50 = 1000$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/B5	I/B5-st.1	$20 \times 50 = 1000$	(K+) P	176,7	7	I. faza	
		I/B5-st.2	$20 \times 30 + 20 \times 12 = 840$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/B6	I/B6-st.1	$20 \times 40 = 800$	(K+) P	175,8	7	I. faza	
		I/B6-st.2	$20 \times 45 = 900$	(K+) P		7	II. faza	
pe I/C	GE I/C1	I/C1-st.1	$20 \times 40 = 800$	(K+) P	172,8	7	I. faza	
		I/C1-st.2	$20 \times 25 = 500$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/C2	I/C2-st.1	$20 \times 40 = 800$	(K+) P	174,0	7	I. faza	
		I/C2-st.2	$20 \times 20 = 400$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/C3	I/C3-st.1	$10 \times 40 = 400$	(K+) P	175,0	7	I. faza	
		I/C3-st.2	$40 \times 5 + 15 \times 20 = 500$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/C4	I/C4-st.1	$20 \times 50 = 1000$	(K+) P	177,5	7	I. faza	
		I/C4-st.2	$20 \times 25 = 500$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/C5	I/C5-st.1	$45 \times 10 = 450$	(K+) P	176,3	7	I. faza	
		I/C5-st.2	$20 \times 15 + 40 \times 10 = 700$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/C6	I/C6-st.1	$20 \times 50 = 1000$	(K+) P	178,9	7	I. faza	
		I/C6-st.2	$20 \times 25 = 500$	P		7	II. faza	
	GE I/C7	I/C7-st.1	$10 \times 40 = 400$	(K+) P	176,6	7	I. faza	
		I/C7-st.2	$10 \times 40 = 400$	(K+) P		7	II. faza	
	GE I/C8	I/C8-st.1	$20 \times 50 = 1000$	(K+) P	178,2	7	I. faza	
I/C8-st.2		$20 \times 25 = 500$	(K+) P		7	II. faza		
GE I/C9	I/C9-st.1	$10 \times 40 = 400$	(K+) P	176,9	7	I. faza		

	I/C9						
	GE	I/C10-st.1	20 x 50 = 1000	(K+) P	177,5	7	I. faza
	I/C10	I/C10-st.2	20 x 25 + 10 x 75 = 1250	(K+) P		7	II. faza
pe I/D	GE I/D1	I/D1-st.1	27 x 90 = 2430	(K+) P+ (1)	174,5-S 178,8-J	7	I. faza
		I/D1-st.2	27 x 50 = 1350	(K+) P+ (1)		7	II. faza
pe I/E	GE I/E1	I/E1-st.1	5845	2K+P+1	175,7-SZ 172,8-J	8+11=19	II. faza
II. faza							
pe II/F	/						
pe II/F1	/						
III. faza							
pe III/G	GE III/G1	III/G1-st.1	5700	(K+) P+(1)	175,0	7	II. faza
	GE III/G2	III/G2-st.1	30 x 80 = 240	(K+) P+(1)	174,4	7	I. faza
		III/G2-st.2	20 x 80 = 160	(K+) P+(1)		7	II. faza
	GE III/G3	III/G3-st.1	30 x 65 = 1950	(K+) P+ (1)	174,0	7	I. faza
		III/G3-st.2	20 x 65 = 1300	(K+) P+ (1)		7	II. faza
	GE III/G4	III/G4-st.1	30 x 65 = 1950	(K+) P+ (1)	174,3	7	I. faza
		III/G4-st.2	20 x 65 = 1300	(K+) P+ (1)		7	II. faza
pe III/H		/					
pe III/I	GE III/I1	obst.st. 1	obstojeći		169,5-J 171,2-SV 172,7-JZ 173,8-SZ	16	
		obst.st. 2	obstojeći			12	
		obst.st. 3	obstojeći			12	
		III/I1-st.1	28 x 56 = 1568			16	
		III/I1-st.2	28 x 56 = 1568			12	
		III/I1-st.3	68 x 35 = 2380			12	
		III/I1-st.4	16,5 x 58 = 957			do 22	
		III/I1-st.5	48 x 60 = 2880			16	
		III/I1-st.6	24 x 48 = 1152			12	
pe III/	GE III/J1-1	obst.st. 1	95		169,5		

J1		obst.st. 2	183				
		obst.st. 3	90				
		obst.st. 4	200				
		III/J1-st.1	1000	(K+) P+2		15	I. faza
pe III/J2	GE III/J2-1	III/J2-st.1	22 x 30 = 660	(K+) P+2	175,0	15	I. faza
IV. faza							
pe IV/L	GE IV/L1	IV/L1-st.1	40 x 10 = 400	(K+) P	180,9	7	I. faza
		IV/L1-st.2	30 x 10 = 300	(K+) P		7	II. faza
		IV/L1-st.3	40 x 5.5 = 220	(K+) P		7	II. faza
	GE IV/L2	IV/L2-st.1	40 x 10 = 400	(K+) P	180,7	7	I. faza
		IV/L2-st.2	30 x 10 = 300	(K+) P		7	II. faza
		IV/L2-st.3	40 x 5.5 = 220	(K+) P		7	II. faza
	GE IV/L3	IV/L3-st.1	40 x 10 = 400	(K+) P	180,5	7	I. faza
		IV/L3-st.2	30 x 10 = 300	(K+) P		7	II. faza
		IV/L3-st.3	40 x 5.5 = 220	(K+) P		7	II. faza
	GE IV/L4	IV/L4-st.1	40 x 10 = 400	(K+) P	180,3	7	I. faza
		IV/L4-st.2	30 x 10 = 300	(K+) P		7	II. faza
		IV/L4-st.3	40 x 5.5 = 220	(K+) P		7	II. faza
	GE IV/L5	IV/L5-st.1	40 x 10 = 400	(K+) P	180,2	7	I. faza
		IV/L5-st.2	30 x 10 = 300	(K+) P		7	II. faza
	GE IV/L6	IV/L6-st.1	20 x 60 + 10 x 10 = 1300	(K+) P	180,2	7	I. faza
	GE IV/L7	IV/L7-st.1	60 x 10 = 600	(K+) P	176,0	7	I. faza
		IV/L7-st.2	40 x 10 = 400	(K+) P		7	II. faza
	GE IV/L8	IV/L8-st.1	40 x 10 = 400	(K+) P	174,1	7	I. faza
		IV/L8-st.2	30 x 10 = 300	(K+) P		7	II. faza
	GE IV/L9	IV/L9-st.1	30 x 10 = 300	(K+) P	173,2	7	I. faza
IV/L9-st.2		27 x 10 = 270	(K+) P		7	II. faza	
GE IV/L10	IV/L10-st.1	27 x 10 = 270	(K+) P	172,6	7	I. faza	
	IV/L10-st.2	25 x 10 = 250	(K+) P		7	II. faza	

	GE IV/ L11	IV/L11- st.1	10 x 10 = 100	(K+) P	180,7	7	I. faza
	GE IV/ L12	IV/L12- st.1	30 x 10 = 300	(K+) P	180,5	7	I. faza
	GE IV/ L13	IV/L13- st.1	30 x 10 = 300	(K+) P	180,3	7	I. faza
		IV/L13- st.2	20 x 10 = 200	(K+) P		7	II. faza
	GE IV/ L14	IV/L14- st.1	30 x 10 = 300	(K+) P	179,2	7	I. faza
		IV/L14- st.2	20 x 10 = 200	(K+) P		7	II. faza
	GE IV/ L15	/					
V. faza							
pe V/N	GE V/N1	V/N1- st.1	30 x 10 = 300	(K+) P+2	174,8	15	I. faza
		V/N1- st.2	30 x 20 = 600	(K+) P+2		15	I. faza
	GE V/N2	V/N2- st.1	30 x 20 = 600	(K+) P+2	176,9	15	I. faza
		V/N2- st.2	37 x 12 = 444	(K+) P+2		15	I. faza
		V/N2- st.3	10 x 10 = 100	(K+) P+2		15	II. faza
		V/N2- st.4	37 x 12 = 444	(K+) P+2		15	I. faza
VI. faza							
pe I- VI/K	GE I- VI/K1	/					
	GE I- VI/K2	/					

#### 1.4 Zasnova gospodarske javne infrastrukture, pogoji priključevanja in grajeno javno dobro

##### 22. člen

(zasnova gospodarske javne infrastrukture)

##### *Prometno omrežje in prometne površine*

##### *Ceste*

(1) Območje urejanja se na cesto omrežje navezuje s tremi priključki (zahodni, vzhodni in sredinski priključek) na lokalno cesto Bršljin – Straža LC295052. Funkcijo primarnega ima vzhodni priključek, ostala dva sta sekundarnega značaja. Območje »pe« III/I (kompleks nekdanje Opekarne Zalog) se na LC priključuje preko sredinskega priključka, ki je centralni vstop na to prostorsko enoto. Ta priključek se uredi z izvedbo desnega zavijalnega pasu na lokalni cesti LC 295052 v dolžini najmanj 30 metrov. Cestno omrežje je prikazano na karti 2.2.5.2. Zasnova ureditve omrežja GJI – prometne infrastrukture in priključevanja objektov.

(2) 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 na GE.

##### *Členitev notranjih cest*

(3) Notranje cestno omrežje se sestoji iz odsekov cest z določenimi različnimi profili in hierarhijo glede na značaj, pomen in opremljenost ceste in je prikazano v grafičnem delu akta – karta 2.2.5.3 Zasnova ureditve omrežja GJI – Profili javnega prostora.

#### *Mirujoči promet*

(4) Parkiranje se organizira v območju posamezne GE, ki parkirišča potrebuje. Dodatno so opredeljene tudi javne parkirne površine, ki jih lahko upravljavec da v rabo posamezni GE.

#### *Površine pešca in kolesarske površine*

(5) Lokalna cesta Zalog – Straža, ki se v območju urejanja deloma rekonstruira in deloma preloži se opremi z dvosmerno enostransko kolesarsko stezo in enostranskim pločnikom.

(6) 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 spušenimi 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. Hkrati naj se notranje pešpoti navežejo na obstoječe poti, ki območje GC tangirajo.

(7) S karto 2.2.5.3 Profili javnega prostora so določeni minimalni profili cest, pločnikov in kolesarskih stez v območju GC.

#### *Železnica*

(8) V območje ureditve cone je vključena železniška proga št. 83 Novo mesto – Straža (od KM 5 + 130 do KM 5 + 650). Z izgradnjo 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 - UPB, Ur. l. RS, št. 63/10), Pravilnik o nivojskih prehodih (Ur. l. RS, št. 85/08) 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).

(9) Nivojsko križanje železniške proge in lokalne ceste Zalog – Loke se ukine z načrtovanjem podrobne prostorske ureditve celotne trase lokalne ceste Češča vas – Zalog – Straža vključno s priključitvijo naselja Loke in po izgradnji izvennivojskega križanja.

(10) Obstoječi industrijski tir v območju »pe« I-VI/K z osno obremenitvijo 20 t se preloži in dogradi z dodatnim ranžirnim tirom. Ob tiru se organizira manipulativne površine za nakladanje in razkladanje. Obstoječi tir se ohranja do preložitve in dograditve ranžirnega tira R200. Sočasno z izgradnjo industrijskega tira se izvede tudi zavarovanje nivojskega križanja industrijskega tira in lokalne ceste z zapornicami ali svetlobno signalizacijo. Zaradi morebitnega kasnejšega podaljšanja tira v notranjost cone se v »pe« I/E v prostoru med regulacijsko črto (gradbeno linijo) in potjo na vzhodni strani ter vključno z javno potjo ohranja prometni koridor.

#### *Vodovodno omrežje*

(11) 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).

(12) Pri izvedbi rekonstrukcije dela ceste Zalog – Straža se del trase (od križišča za naselje Loke v smeri proti Straži) 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 NL DN-100 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. Po južni strani območja urejanja je predvidena obnova PVC 225 vodovoda z NL DN 250 po projektu hidravlične izboljšave, ki se upošteva pri navezavi načrtovanega vodovodnega omrežja cone.

(13) 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.

(14) 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. 38/2010) in Tehnični pravilnik o javnem vodovodu v občini Straža (Ur. l. RS, št. 17/09).

#### *Odvajanje odpadnih in padavinskih vod* *Odpadne vode*

(15) 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.

(16) 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. 38/2010), 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, 79/09), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz komunalnih čistilnih naprav (Ur. l. RS, št. 45/07, 63/09 in 105/10) in Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav (Ur. l. RS, št. 103/02, 41/04-ZVO-1, 98/07 in 30/10).

#### *Padavinske vode*

(17) Odvajanje padavinskih voda poteka v ločenem sistemu ob fekalni kanalizaciji. Izpust meteornih voda v severnem delu cone z območij prostorskih enot IV/L in deloma I/A, I/C, II/F1 in V/N se izvede v odprtem jarku v naravni vodonosnik do Temenice. Morebitni viški vode se kompenzirajo v naravnem zadrževalniku vode - retenziji sever.

(18) V južnem in vzhodnem delu cone z območij prostorskih enot I/B, I/D, I/G, III/H, III/I, III/J1, III/J2, I-VI/K1 in deloma I/A, I/C , II/F1 ter V/N se meteorne vode odvaja preko meteorne kanalizacije, naravne retenzije jug v Krko. Za izboljšanje absorpcijske sposobnosti in zmogljivosti retenzije se obnovi obstoječi prepust pod železniško progo in zgradi dodaten prepust oziroma se izvede križanje železnice in meteorne kanalizacije. Kanalizacijski vodi praviloma potekajo pod voziščem cest in drugih javnih površin. Obstoječi prepust pod železniško progo se sanira in zgradi dodaten prepust zmogljivosti najmanj  $Q_{ab}=1,2$  m<sup>3</sup>/s. Če se pri načrtovanju odvajanja padavinskih voda s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja izkaže za potrebno, . se od železniške proge do izpusta v reko Krko zahodno od naselja Loke lahko izvede meteorna kanalizacija.

(19) Padavinska kanalizacija mora biti sprojektirana do naravnega odvodnika (Temenica – Krka) pred izdajo soglasja za PGD za objekte in ceste. 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.

(20) V meteorno kanalizacijo se odvaja 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. Ponikanje voda na območjih ni predvideno. V posameznih območjih se lahko predvidi zadrževanje padavinske vode za sanitarne potrebe. Projektna rešitev 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).

(21) 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 hidrološkim hidravličnim izračunom lahko uredijo zadrževalniki voda v času visokih voda.

#### *Odpadki*

(22) 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 potrebe dejavnosti v celotni GC v enotah IV/L (GE IV/L15), III/H in I-VI/K se predvidijo ekološki otoki - zbirna mesta za ločeno zbiranje odpadkov. V odvisnosti od narave dejavnosti pa se lahko načrtuje zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov tudi na posamezni GE. Odpadke, ki so namenjeni za predelavo je potrebno zbirati in skladiščiti ločeno od drugih odpadkov. Odvoz in odlaganje odpadkov je predvideno na Center za ravnanje z odpadki (CeROD) v Leskovcu.

(23) 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 pooblaščen organizaciji.

(24) 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 občine Straža (Ur. l. RS, št. 38/10).

(25) 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*

(26) Potek obstoječega elektroenergetskega omrežja

Na območju urejanja potekajo: obstoječ 20 kV kablovod prosto položen v zemlji, 20 kV nadzemni vod, 0,4 kV kablovod položen v elektrokabelski kanalizaciji (EKK) in prosto v zemlji ter 0,4 kV nadzemni vod. Na obravnavanem območju se nahajajo TP KZ Zalog, TP Žaga Zalog in TP Opekarna Zalog, ki ni v lasti Elektro Ljubljana d.d.

(27) Zasnova elektroenergetskega omrežja

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 z električno energijo se znotraj območja urejanja zgradi novo elektroenergetske omrežje.

(28) Obstoječe SN vode se odstrani in nadomesti z novim omrežjem. Načrtovano končno novo stanje SN omrežja sestavljajo 20 kV vodi z obstoječimi in več novimi TP vzankanimi v predvidene 20 kV daljnovode položene v novo EKK. Predvideno novi SN vodi se zgradijo od obstoječe TP Zalog 1946 (CTP) do obstoječih in načrtovanih novih TP. SN vodi se zgradijo v koridorju javnih cest (praviloma pod površino pločnika) – načrtovane rekonstrukcije dela ceste Zalog – Straža, preko vstopnih cest v cono na vzhodni in zahodni strani ter povezovalnih cest znotraj cone (v trasi primarne infrastrukture za priključevanje GE) v dolžini cca 3500 m. V območju nekdanje opekarne (»pe« I) se obstoječa TP Opekarna prestavi na novo lokacijo znotraj »pe«. Prav tako se zgradi NN omrežje od TP do priključnih mest na GE. Na lokacijah obstoječih delujočih industrijskih objektov se obstoječe nizkonapetostno omrežje prostozačno omrežje odstrani in nadomesti s kabelskim omrežjem v EKK.

(29) Za priklop objektov je potrebno zgraditi več transformatorskih postaj, moči glede na dejanske potrebe odjemalcev. Te naj bodo kabelske betonske izvedbe, velikosti glede na instalirano moč, z notranjim posluževanjem, z ustreznimi stikalnimi bloki glede na vrsto odjema. Sistem TP se v skladu s potrebami postopno dograjuje. 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. Obstoječe TP se za delovanje obstoječih dejavnosti ohranjajo do nadomestitve z novimi. Na območju se načrtuje skupaj 8 TP. 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.

(30) Energetska omrežja 20 kV vodov 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 2 m x 2 m x2,8 m – križni in 1,2 m x 1,6 m x 1,8 m – 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. Kabelska kanalizacija elektroenergetskih in komunikacijskih vodov se položi v betonsko kanaletu ustreznih dimenzij, ki zagotavljajo varno obratovanje omrežja.

(31) Za odjem energije posameznih porabnikov do odjemne moči 300 kW se zgradi distribucijsko omrežje. Niskonapetostni razvodi se od novih TP do odjemnih mest zgradijo v EKK. Število cevi EKK za NN razvode je odvisno od potreb. Odjemna mesta v prostostojećih 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.

(32) Tehnični pogoji priključitve cone

Priklop gospodarske cone je mogoč:

1. do izgradnje RTP: 110/20 kV Ločna – po obstoječem 20 kV omrežju do moči 500 kW;
2. po izgradnji RTP 110/20 kV Ločna
  - a.) v primeru konične moči do 5 MW se lahko GC Zalag vzanka v obstoječo industrijsko zanko pri Podbrezniku;
  - b.) za moči večje od 5 MW je potreben čisti samostojni vod iz RTP 110/20 kV Bržljinj;

(33) Pogoji realizacije

Pred pričetkom posega v prostor je potrebno v pristojnem nadzorništvu naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov in naprav ter zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav. Pri izvajanju del v bližini 20 kV vodov je potrebno naročiti varnostni odklop tangirane naprave.

(34) Ureditev križanj

Za ureditev križanj je potrebno:

- vse tangence projektno obdelati v smislu dolgoročnih rešitev,
- vse vode, ki jih bo potrebno prestaviti je potrebno predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi, ki naj obstoječim odjemalcem zagotavljajo enako kakovost napajanja,
- na območju urejanja pokablit obstoječe 20 kV daljnovode, ki potekajo preko območja urejanja in jih položiti v novo EKK.

(34) Ostali pogoji za projektiranje

Pred izdelavo posameznih PGD in pred izdajo gradbenega dovoljenja oziroma dovoljenj, mora investitor v skladu z 71. členom Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 79/99, 8/00, 50/03 in 51/04) in 13. členom Uredbe o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Ur. l. RS, št. 117/02) pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je potrebno projektno obdelati v skladu s smernicami (Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, št. 911-SMER/2009, z dne 03.08.2009), soglasjem za priključitev, veljavnimi tipizacijami distribucijskih podjetij, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi. V primeru Prestavitve vodov mora biti kot investitor naveden tudi Elektro Ljubljana d.d. SN vod mora biti obdelan v posebnem načrtu in pridobljeno gradbeno dovoljenje. NN vod mora biti obdelan v posebnem načrtu (PZI).

(35) Pogoji za gradnjo elektroenergetskega omrežja

Za vso elektroenergetsko infrastrukturo je potrebno skladno z Zakonom o graditvi objektov izpolniti pogoje za začetek gradnje. Za zemljišča po katerih bo potekal SN ali NN vod mora biti pridobljena »pravica graditi«. V fazi pridobivanja »dokazila o pravici graditi« ali lastninske, druge stvarne oziroma



obligacijske pravice, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Ljubljana d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo. Pred izvedbo priključka oziroma priključkov mora investitor oziroma investitorji skleniti pogodbo o priključitvi objekta na elektroenergetsko omrežje in najmanj 7 dni pred pričetkom del zagotoviti nadzor nad izvedbo del s strani upravljavca elektroenergetskega omrežja.

#### (36) Finančni pogoji

Investitorji objektov so dolžni naročiti in plačati vse stroške morebitne prestavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzročajo z gradnjo v območju urejanja s tem OPPN. Investitorji objektov nosijo vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v OPPN, skladno s smernicami Elektro Ljubljana d.d. in izdanimi soglasji za priključitev. V Sklopu izdelave projektne dokumentacije mora investitor z Elektro Ljubljana d.d. skleniti dogovor o izgradnji elektroenergetske infrastrukture (v skladu s 73. členom Zakona o prostorskem načrtovanju, Ur. l. RS, št. 33/07, 110/08).

#### *Javna razsvetljava*

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

(38) Za opremo območja se načrtuje enoten tip svetil z zasenčenjem proti nebu in varčnimi žarnicami. S projektom javne razsvetljave se predvidi postavitve 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 parkirne in prometne površine območja bodo skupno potrebovale cca 250 kW.

(39) 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*

(40) 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 P461, 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.

(41) 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.

(42) Gradnja plinovoda se praviloma zagotavlja sočasno z drugimi komunalnimi in energetske vodami 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.

(43) Za posamezno gradbeno enoto se predvidi priključek. V zaščitnem pasu distribucijskega plinovoda (2 m na vsako stran osi) ni dovoljeno graditi in postavljati objektov ter saditi drevoja. 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.

(44) Občina Straža še nima vzpostavljene gospodarske javne službe oskrbe s plinom. Oskrba porabnikov zemeljskega plina se bo izvajala na podlagi predpisov o izvajanju gospodarske javne službe oskrbe z zemeljskim plinom v občini Straža, ko bo ta vzpostavljena,

#### *Ogrevanje in učinkovita raba energije*

(45) Glavni vir ogrevanja na območju urejanja je zemeljski plin. Na posamezni funkcionalni prostorski enoti ali GE se lahko uredi ogrevanje in oskrba stavb z energijo z alternativnimi sistemi kot so:

- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije,
- soproizvodnja toplote, soproizvodnja hladu in električne energije,
- daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje,
- toplotne črpalke.

(46) Posamezna kotlovnica za ogrevanje na biomaso - toplotna postaja je lahko namenjena posamezni GE, skupini GE, za celotno GC, lahko pa ima tudi distribucijo toplote zunanjih porabnikov. V primeru izgradnje energetskega objekta za proizvodnjo toplote in električne energije iz biomase se lahko namesto plinovodnega omrežja zgradi tudi toplovodno omrežje na celotnem območju GC.

(47) Posamezna GE lahko prostore ogreva tudi na električno energijo, vendar le začasno do trajne rešitve ogrevanja in le prostore v skupni kvadraturi do 50 m<sup>2</sup>.

(48) Pri gradnji novih stavb in rekonstrukciji stavb, katerih uporabna tlorisna površina presega 1000 m<sup>2</sup> pri katerih se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se ta načrtuje na podlagi in ob upoštevanju študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo stavb z energijo, ki se izdelava v skladu s Pravilnikom o metodologiji izdelave in vsebini študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo stavb z energijo (Ur. l. RS, št. 35/08). Študija izvedljivosti je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi o graditvi objektov.

#### *Telekomunikacijsko omrežje*

(49) 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 cevi zaščititi s PVC 125 cevmi.

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

### 23. člen

(obratovanje javnega prostora in gospodarske javne infrastrukture)

#### *Izgradnja gospodarske javne infrastrukture*

(1) 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*

(2) 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.

(3) Upravljavci omrežij, objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture so vsem uporabnikom dolžni zagotavljati storitve gospodarske javne službe pod enakimi pogoji.

## 1.5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

### 24. člen (varstvo kulturne dediščine)

(1) Območje Gospodarske cone Zalog se nahaja znotraj območja registriranega arheološkega najdišča Zalog pri Prečni – Arheološko območje Zalog (EŠD – 15642). V območju urejanja, v »pe« V/N je lokacija nekdanjega dvorca Brajtenav, ki je vpisana v register kulturne dediščine kot območje vrtnoarhitekturne dediščine in območje registriranega arheološkega najdišča Zalog pri Prečni - Lokacija dvorca Brajtenav (EŠD 28714).

(2) 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 EŠD – 28714 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.

(3) V obstoječih gospodarskih objektih je potrebno izvesti predhodne raziskave gradbene strukture, saj so osnovi historične, kasneje predelane grajske gospodarske stavbe. Stanovanjski objekt se iz vidika varstva dediščine lahko odstrani.

(4) Pri umestitvi, velikostih in oblikovanju novih objektov je potrebno z ustreznimi urbanističnimi in arhitekturnimi ter hortikulturnimi in krajinskimi ureditvami omiliti njihov vpliv na ambient varovane kulturne dediščine in vedet nanjo iz širšega prostora . Na vizualno izpostavljenih robnih območjih se eventualni vizualni vpliv večjih objektov kompenzira s pasom drevesne vegetacije.

(5) Pred izdajo gradbenega dovoljenja in posegi v prostor morajo biti izvedene sistematične arheološke raziskave območja. Rezultati raziskav morajo biti vključeni prostorsko in projektno dokumentacijo. Zaradi ugotovljenega arheološkega potenciala se del »pe« I/E s pozitivnimi testnimi jarki vrednoti kot potencialno arheološko najdišče, ki ga je potrebno še dodatno raziskati v obsegu, ki bo omogočil, da se preveri oziroma ugotovi kontekst najdb in natančneje opredeli elemente sestave tega najdišča. za morebiten poseg na obravnavano območje je potrebno pridobiti dovoljenje raziskavo in odstranitev dediščine. Dodatne arheološke raziskave morajo biti usklajene s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine. Z njenimi smernicami naj bodo skladni tudi vsi posegi v »pe« I-VI/K.

## 1.6 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

### 25. člen (varovanje okolja in zdravja ljudi)

(1) 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*

(2) 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 odvaja 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, otekanje 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*

(3) 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*

(4) 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 onesnaženja zraka. 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.

(5) 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.

(6) Pri graditvi in obnovi objektov 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 energetski sistemi, zemeljski plin) pri ogrevanju in elektriki namesto uporabe fosilnih goriv zagotavljajo učinkovito energetsko izrabo in s tem varstvo zraka.

(7) 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 mehanizacije ... ipd.).

#### *Varstvo pred hrupom*

(8) Pri načrtovanju gradenj in prostorskih ureditev morajo biti upoštevane stopnje varstva pred hrupom, ki veljajo za posamezna območja varstva pred hrupom v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (UL RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10). Posamezne stopnje varstva pred hrupom so opredeljene za vse vrste PNR oziroma »pe« posebej.

(9) 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.

(10) Območje »pe« II/F je zavarovano območje v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave in spada v mirno območje na prostem. V območju »pe« II/F velja režim I. stopnje varstva pred hrupom razen območja znotraj pasu v širini zračne razdalje 1000 m od sredine pomembne ceste – državne ceste R2-419/1203 Soteska – Straža – NM Žabja vas.

(11) V območju »pe« II/F1 velja režim III. stopnje varstva pred hrupom. Izjeme so prometne površine, in območja objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture, kjer zanje veljajo merila in pogoji IV. stopnje varstva pred hrupom.

(12) V območju »pe« I/A, I/B, I/C, I/D, I/E, III/G, III/H, III/I, III/J1, III/J2, I-VI/K, IV/L in V/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).

(13) Pri umeščanju dejavnosti na območju GC naj se hrupnejše dejavnosti umesti v osrednji oziroma skrajni severni del cone in v čim večji oddaljenosti od okoliških stanovanjskih objektov in biotopa.

(14) Pri umestitvi novega vira hrupa v prostor je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom za preprečevanje in zmanjšanje hrupa v okolju kot posledice uporabe in obratovanja vira, pri čemer imajo pri izbiri prednost ukrepi zmanjševanja emisije hrupa pri njenem izvoru pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju. Izvedba morebitnih potrebnih protihrupnih zaščitnih ukrepov vključuje postavitve protihrupnih sten oz. barier, izgradnjo nasipov, vzpostavitev vegetacije in zelenih površin, itd.

(15) Če za dejavnost ni predpisana presoja vplivov na okolje po predpisih iz varstva okolja, se naj za posamezne dejavnosti v GC zagotovi izdelava vplivnega območja zaradi povzročanja hrupa v času obratovanja, pri čemer naj se ugotavlja in rešuj vpliv tudi izven meje OPPN.

#### *Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem*

(16) 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). Za gradnjo takih objektov je potrebno izdelati oceno vplivov na okolje in pridobiti soglasje pristojne službe. Na območju GC in v vplivnem pasu ob njem ni obstoječih oziroma načrtovanih tovrstnih vodov in naprav.

(17) Pri vseh rekonstrukcijah, nadzidavah in dozidavah obstoječih objektov, namenjenih za delo ter za postavitve pomožnih objektov, ki posegajo na območje elektroenergetskih koridorjev obstoječih oziroma predvidenih daljnovodov, je potrebno predložiti dokazilo pooblaščen organizacije, da niso prekoračene mejne vrednosti veličin elektromagnetnega sevanja, kot to določa Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (UL RS št. 70/96, 41/04 –ZVO-1).

#### *Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem*

(18) Osvetljevanje površin in objektov v območju urejanja naj se načrtuje z upoštevanjem Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja (Ur. l. RS, št. 81/07, 109/07 in 62/10). 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.

(19) 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.

(20) 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.

## 26. člen

### (ohranjanje narave)

(1) 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).

(2) 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 fluitantis* in *Callitriche-Batrachion* (Koda: 3260). Zakonsko osnovo Nature 2000 predstavljata evropski direktivi o pticah in habitatih.

(3) Območje naravne vrednote oziroma območja Natura 2000 je od posameznih GE gospodarske cone ločeno s širšim tamponskim pasom vegetacijske bariere visokraslega 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.

(4) 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 opuščenih glinokopov ni dovoljeno.

(5) 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.

(6) Pred izvedbo gradbenih del na GE in zasipavanjem sekundarnih vodnih površin nastalih v opuščenem glinokopu se izvede pregled zemljišča za ugotavljanje morebitne prisotnosti posameznih živalskih vrst, ki jih je mogoče preseliti v območje biotopa. Pregled in morebitno preselitev živali se izvede pod strokovnim vodstvom pristojne službe za varstvo narave.

(7) 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). Smernice ZRSVN in omilitveni ukrepi iz okoljskega poročila so vključeni v podrobnih določilih »pe«.

#### 27. člen

(varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov)

(1) Ornica oziroma humus v debelini 40 cm se bo uporabil za ureditev zelenih površin v območju GC in za izboljšanje oziroma pridobitev novih kmetijskih zemljišč na drugi lokaciji v občini, izven območja urejanja OPPN.

(2) Do pravnomočnosti odločb za gradnjo se z gozdom, ki leži znotraj ureditvenega območja GC ali drugih namenskih rab, gospodari v skladu z gozdnogospodarskimi načrti (21. člen Zakona o gozdovih, Ur.l. RS, št. 30/93 in 110/07). Poseg v gozd mora biti izveden tako, da bo povzročena minimalna škoda na okoliškem gozdnem rastju in na tleh. Pri gradnji objektov se krčitev gozda in posek drevja lahko izvede šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja s strani pooblaščenega delavca Zavoda za gozdove Slovenije, v skladu z Zakonom o gozdovih (Ur.l. RS, št. 30/93 in 110/07).

### 1.7 Rešitve za obrambo ter varstvo pred naravnimi nesrečami in požarno varstvo

#### 28. člen

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

(1) 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).

(2) Na podlagi podatkov Agencije RS za okolje in prikaza stanja prostora v Občini Straža območje GC ne leži na območju ogroženosti pred poplavami, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti. Za preprečevanje poplavne ogroženosti ob povečanih količinah meteorne vode na posamezni GE, kjer se pri pripravi projekta za gradnjo izkaže, da je to potrebno, se pred izpustom vode v meteorno kanalizacijo ali površinske odvodnike predvidi ureditev zadrževalnikov vode. Ti morajo biti zgrajeni vodotesno in dimenzionirani tako, da bo zadrževalni čas omogočal učinkovito sedimentiranje trdih delcev in onemogočal poplavljanje javnih površine ter sosednjih GE.

(3) 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.

(4) Območje gospodarske cone se nahaja v vplivnem območju letališča Novo mesto, v katerem so posegi in gradnja objektov nadzorovani zaradi zagotovitve varnosti letenja tako, da je ob upoštevanju oddaljenosti od letališča in naklona ravnine dopustna gradnja objektov do maksimalne nadmorske višine 218 m n.m.v. v območju pod vodoravno ravnino in na skrajnem severnem delu cone do 204 m n.m.v. v območju pod bočno ravnino letališča. Pri tem je potrebno upoštevati najvišjo točko objekta (vključno z dimniki, antenami, klimatskimi napravami, strojnici ipd.) – območje vodoravne in bočne ravnine letališča je prikazano na karti 2.2.8. 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.

## 29.

### (varstvo pred požarom)

(1) 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.

(2) 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.

## 1.8 Dopustna odstopanja in etapnost gradnje

## 30. člen

### (dopustna odstopanja)

(1) 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.

(2) 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.

(3) Izjemoma so dopustne spremembe tras cest in drugih prometnih površin, tras 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. Dopustna je tudi sprememba izbire načrtovanih profilov na posameznem odseku notranjih cest, kadar je to utemeljeno zaradi načrtovanja GJI ali oblikovanja GE.

(4) Vodi GJI, ki so načrtovani v javnem prostoru trase lokalne ceste Zalog – Straža se lahko položijo tudi v preostali prostor »pe« I-VI/K, če se rekonstrukcija ceste ne izvaja sočasno z gradnjo komunalne opreme GC oziroma, če se gradnja infrastrukturnih vodov izvaja pred rekonstrukcijo ceste ali po njej.

(5) Obstoječa kanalizacija odpadnih komunalnih vod in obstoječi ali rekonstruirani vodovod ob cesti Zalog – Straža v »pe« I-VI/K se ob rekonstrukciji ceste in ureditvi pe lahko ohrani in rekonstruira oziroma prestavi, v celoti ali delno, če je to zaradi funkcionalnosti prometnih in drugih javnih površin potrebno.

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

(7) V primeru vgradnje zbiralnikov sončne energije na streho posamezne stavbe je dopustna tudi oblika poševne strehe do naklona 30 stopinj, tudi brez povišanja fasadnega plašča na enotno višino strešnega venca.

(8) Energetsko omrežje (točka 30, 22. člena) in telekomunikacijsko omrežje (točka 49, 22. člena) se lahko gradita tudi v kabelski kanalizaciji vendar v praviloma istih trasah in če so podane prostorske ter tehnološke možnosti.

### 31. člen (etapnost gradnje)

(1) 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, ki so v grafičnem delu prikazane na listu 2.2.0 Prikaz faznosti gradnje in gradbenih enot (GE): I. faza – osrednji del, II. faza – zahodni del (biotop), III. faza – južni del z območjem Opekarne Zalog, IV. faza – severni del, V. faza – vzhodni del in VI. faza – območje infrastrukturnega vozlišča, ki pa se izvaja postopno in sočasno z drugimi fazami v obsegu, ki omogoča funkcioniranje posameznih GE z aktivnimi investitorji. . Prostorske in časovne opredelitve faz so okvirne in jih lahko skozi soglasja k gradnji občina lahko spreminja do ravni GE.

(2) Rekonstrukcija lokalne ceste Zalog – Straža z deviacijo, industrijskega železniškega tira vključno z ureditvijo nivojskega križanja z lokalno cesto ter transportnega terminala je sicer opredeljena v 6. fazi – območje infrastrukturnega vozlišča, vendar pa je časovno vezana zgolj na dokončno opredelitev lokalne ceste in križanja z železniškim tirom.

(3) Ob upoštevanju možne fazne gradnje GJI se odstranitev obstoječih elektroenergetskih, komunikacijskih in komunalnih vodov izvede le v takšnem obsegu, kot je potrebno za to, da se zagotovi komunalna opremljenost posamezne »pe« oziroma GE, ki se v konkretni fazi izvaja. V preostalem delu GC se do izvedbe nadaljnjih faz opremljanja dela ali celote cone lahko ohranja obstoječe stanje.

## 1.9 Drugi pogoji posegov v prostor in parcelacija

### 32. člen (druge obveznosti investitorja in izvajalcev)

(1) Investitorji in izvajalci gradenj predvidenih objektov morajo odpraviti vse morebitne škodljive posledice, nastale zaradi gradnje objekta, v najkrajšem možnem času, ki ga odredijo pristojne službe ali nadzorni organ gradnje. 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 neprimerne odvodnjavanja padavinskih in podtalnih voda. Območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča zunaj vplivnega območja v času gradnje.

(2) Gradnja na neopremljenem zemljišču ni dovoljena. Če komunalna oprema na posamezni GE ni zgrajena se na njej lahko gradijo objekti le ob sočasni gradnji predvidene gospodarske javne infrastrukture s katero se zagotavlja komunalna opremljenost za celotno pe na kateri leži GE.

### 33. člen (monitoring)

(1) 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*

(2) 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), voditi evidence odpadne embalaže hidroizolacijskih snovi ter 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).



(3) 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.

(4) 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 m<sup>3</sup> na leto, določena ena meritev letno s časom vzorčenja reprezentativnega vzorca 6 ur.

(5) Meritev ni potrebno izvesti pri objektih, kjer nastajajo le sanitarne odpadne vode. Neposreden monitoring talne vode ni potreben, saj na območju ni evidentiranih vodovarstvenih območij. Ureditev območja ne predvideva ponikanja odpadne vode oz. nekontroliranega odtoka padavinske in komunalne odpadne vode. Odtok meteorne vode bo opremljen z lovilci olj.

#### *Varstvo zraka*

(6) 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*

(7) V času gradnje in med obratovanjem GC Zalog se s strani organizacije, pristojne za nadzor ravni hrupa izvaja reden nadzor nad upoštevanjem predpisov. Prve meritve hrupa se izvedejo skladno s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu hrupa za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje (Ur. l. RS, št. 70/96, 45/02, 50/05, 49/06).

#### *Varstvo narave*

(8) 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*

(9) 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 nenevarnih 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*

(10) Pri novem ali rekonstruiranem objektu oziroma 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*

(11) Obratovalni monitoring javne razsvetljave zagotavlja občina skladno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. l. RS, št. 81/07, 109/07) preko upravljavca razsvetljave v obsegu in na način, ki sta podrobneje določena s predpisom, ki ureja monitoring svetlobnega onesnaževanja.

#### *Varovanje kulturne dediščine*

(12) 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.

34. člen  
(viški materiala)

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

35. člen  
(načrt parcelacije)

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

1.10 Prehodne in končne določbe

36. 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.

37. člen  
(komunalno opremljanje območja)

(1) 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.

(2) 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.

38. 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 so realizirane načrtovane prostorske ureditve na vsaj 90 % prostorskih ureditev površin GE in ko je hkrati v celoti vzpostavljena parcelacija po tem odloku.

39. člen  
(nadzor nad izvajanjem)

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

40. člen  
(vpogled v OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt s prilogami je stalno na vpogled na Občini Straža in na Upravi enoti Novo mesto. Spis postopka priprave akta je stalno na vpogled na Občini Straža.

41. člen  
(veljavnost odloka)

(1) 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.

(2) Po vsakokratno spremembo predpisov navedenih v tem odloku se pri načrtovanju na podlagi tega odloka upošteva uveljavljena sprememba in dopolnitev oziroma nov predpis, ki predmetni predpis spreminja, dopolnjuje ali nadomesti.

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

Številka:3505-1/2009-119

Straža, dne 02. februar 2012

Župan  
Občine Straža  
Alojz Knafelj l.r.