

2. OBRAZLOŽITEV MERIL IN POGOJEV ZA POSEG V PROSTOR

2.1 Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Območje proizvodno servisne cone Vrta obsega območje, ki je v OPN Občine Semič (Ur.l. RS, št. 60/13, 105/15, 52/16) opredeljeno kot območje EUP SVR-7. Po namenski rabi je zemljišče opredeljeno kot območje gospodarskih con (IG).

Za območje je bil sprejet Odlok o zazidalnem načrtu za proizvodno servisno cono Vrtača (Uradni list RS, št. 92/98, 27/05, 75/06, 84/09, 31/10, 38/11, 79/11, 48/12).

Zazidalni načrt je v dosedanjem obsegu realiziran, zato se je Občina Semič na pobudo investitorjev odločila, da se aktivirajo nezazidana stavbna zemljišča v ureditvenem območju, ki pa niso infrastrukturno opremljena.

Zaradi številnih dopolnitev in nepreglednosti zazidalnega načrta se pripravi nov podroben prostorski akt - občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki bo nadomestil in dopolnil veljavni zazidalni načrt. Z novim prostorskim aktom se dosedanja namembnost območja ne spreminja, meja OPPN se uskladi z mejo, ki je določena v OPN Občine Semič za območje EUP SVR-7.

2.2. Arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev

Dopustne dejavnosti in objekti

V območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti in objekti za:

- proizvodne, servisne, skladiščne, transportne, obrtne, poslovne, storitvene, komunalne dejavnosti, dejavnosti oskrbe z energijo,
- trgovske, gostinske dejavnosti, šport in rekreacijo.

V območju OPPN so dopustni še naslednji objekti:

- spremljajoči objekti in ureditve za potrebe osnovnega objekta in območja,
- nezahtevni in enostavni objekti, kot jih določajo predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje,
- objekti in ureditve za varstvo okolja.

Navedene dejavnosti so dopustne pod pogojem, da nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na bivalne in delovne pogoje v območju urejanja in izven njega.

Vrste dopustnih gradenj

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novih objektov, vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave in odstranitve objektov,
- gradnja, vzdrževalna dela, rekonstrukcije in odstranitve prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske in druge infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, kot jih določajo predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje,

Sprememba dejavnosti in namembnosti je dopustna pod pogojem, da je skladna z osnovno namembnostjo območja, opredeljeno v OPPN.

Regulacijski elementi

Za urejanje obstoječih in novih objektov so v grafičnem delu OPPN določene gradbene linije (GL) in gradbene meje (GM), ki sledijo smerem oblikovanja območja:

- gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom (fasado) postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade (delov fasade) od gradbene linije,
- gradbena meja (GM) je meja, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo, ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča,
- gradbena meja kleti (GMk) je meja, ki je novozgrajene oziroma načrtovane kletne etaže objektov ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo, ali pa so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.

Urbanistična zasnova

Urbanistično zasnovo pogojuje prometna navezava območja na državno cesto Ručetna vas – Štrekljevec z dvema priključkoma primarnih cest na severu in možnost prometne navezave na načrtovano cesto 3. razvojne osi na jugu. Druge ceste potekajo vzporedno in pravokotno na primarni cesti tako, da je omogočen ustrezen dostop na vse gradbene parcele.

Primarna smer oblikovanja je vzporedno z državno cesto, sekundarna smer oblikovanja je pravokotno na primarno smer.

Zazidalna zasnova in gradnja objektov

Gradbene parcele so orientirane vzporedno ali pravokotno na osnovno cestno omrežje s katerega so tudi neposredno dostopne.

Na gradbeni parceli je določeno zazidljivo zemljišče za gradnjo objektov in nezazidljiv pas na obodu parcele, ki upošteva gradbeno mejo (GM) za odmik od ceste in odmike od sosednjih zemljišč najmanj 5,0 m. Manjši odmiki od navedenih so dopustni s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča in upravljalca ceste.

Dopustno je združevanje ali delitev gradbenih parcel tako, da se na novi gradbeni parceli določi enotno zazidljivo zemljišče in nezazidljiv pas na obodu parcele, ki upošteva gradbeno mejo (GM) in odmik od sosednjega zemljišča najmanj 5,0 m.

Objekti morajo biti postavljeni s fasado na gradbeno mejo (GM) ali v notranjost parcele in so lahko manjši od površine zazidljivega zemljišča. Preko gradbenih mej (GM) in mej zazidljivega zemljišča lahko segajo napušči, balkoni, nadstreški, dostopne stopnice, nakladalne rampe in klančine.

Na gradbenih parcelah so dopustne postavitve šotorov in večjih nadstrešnic.

Na gradbeni parceli št. 7 je dopustno povečanje zazidljivega zemljišča proti jugu in vzhodu tako, da je odmik od parcelne meje najmanj 1,5 m. Na gradbeni parceli št. 45 je parkirišče za tovorna in druga vozila.

Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov

Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem ter prometni, komunalni, energetske in telekomunikacijski infrastrukturi, je dovoljeno postaviti in urediti nezahtevne in enostavne objekte v skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih cestnih objektov, priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov ter pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Na zunanjih površinah ob gostinskih lokalih je dopustna ureditev gostinskih vrtov ter nadstreškov in pergol.

Ograje med gradbenimi parcelami so praviloma žičnate, visoke do 2,5 m z obojestransko zazelenitvijo. Ograje se lahko postavijo ob parcelni meji tako, da ne posegajo na sosednje

zemljišče in da je omogočeno vzdrževanje brez motnje sosednje posesti, za postavitve ograje na parcelno mejo je potrebno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

Podporni zidovi se lahko gradijo ob parcelni meji tako, da ne posegajo na sosednje zemljišče in da je omogočeno vzdrževanje brez motnje sosednje posesti, za postavitve podpornega zidu na parcelno mejo je potrebno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

Ograje, podporni zidovi in vegetacija ob cestah in uvozi na parcele morajo biti postavljeni in urejeni tako, da ne ovirajo preglednosti cest in priključkov.

Informacijske in usmerjevalne table se postavijo ob dostopih v območje OPPN in na gradbene parcele tako, da ne motijo značilnih vedut in preglednosti cest, križišč in priključkov. Table morajo biti enotno oblikovane in dobro čitljive.

Pogoji za velikost in oblikovanje objektov

Gabariti objektov:

- tlorisni gabariti objektov niso predpisani, dopustno je združevanje objektov v nize,
- višinski gabariti objektov morajo upoštevati vertikalni gabarit kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih objektov, nove stavbe ne smejo izstopati in silhuete območja. Višina objektov je do 15 m nad koto pritličja, posamezni elementi na strehi objekta (strojna in tehnološka oprema, inštalacije ipd.) so lahko višji,
- objekti in naprave, ki so zaradi tehnoloških, funkcionalnih in drugih zahtev višji, morajo biti oblikovani kakovostno kot prostorski poudarki.

Fasade objektov:

- oblikovanje in členitev fasad v horizontalni smeri ter strukturiranje fasadnih odprtih in drugih fasadnih elementov mora biti enostavno in skladno po celi fasadi oziroma nizu,
- fasade morajo biti sodobno oblikovane (enostavnejše členitve fasad, uporaba ometa, lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov),
- fasade stavb, ki mejijo na javni prostor, morajo biti oblikovane kot glavne in mestotvorne fasade,
- fasade so lahko bele ali v svetlih pastelnih barvah oziroma svetlih kovinskih barvah, dopusten je vidni beton. Dopustne so druge barve v skladu z logotipom podjetja. Uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbenga pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih in kovinskih barvah.

Strehe objektov:

- strehe objektov so lahko položne dvokapne in enokapne ter ravne strehe, dopustne so shed in ločne strehe,
- strehe objektov morajo biti temne barve (npr. rdeča, rjava, siva) v skladu z barvo fasade.

Drugi pogoji:

- oblikovanje fasad in streh objektov na posamezni gradbeni parceli mora biti usklajeno,
- oblikovanje vhodov v objekte mora biti poudarjeno,
- nadstreški in nadstrešnice morajo biti lahke kovinske konstrukcije, poenotene barve (npr. pocinkana konstrukcija). Streha mora biti ravna z naklonom do 6°, kritina mora biti temna (npr. rdeča, rjava, siva). Dopustna je brezbarvna prozorna kritina, vpadljive barve kritine niso dopustne. Leseni nadstreški in nadstrešnice niso dovoljeni.

Pogoji za oblikovanje zunanjih utrjenih površin

Vse manipulativne in parkirne površine morajo biti asfaltirane in obrobljene z dvignjenimi robniki ter odvodnjavane preko lovilca olj v padavinsko kanalizacijo oziroma v ponikovalnico. Zunanja skladišča morajo biti utrjena z materialom odpornim na vplive skladiščenega materiala.

Površine za manipulacijo in skladiščenje vnetljivih in nevarnih snovi morajo biti pokrite in izvedene tako, da morebitno razlitje ne more steči na druge površine, v kanalizacijo ali da ne bo ogrožalo podzemnih vod.

Pogoji za urejanje zelenih površin

Zelene površine se urejajo kot zelenice ob cestnem omrežju, zeleni varovalni pasovi in kot zelenice na gradbenih parcelah objektov.

Vse zasaditve zelenih površin in zelenic se izvedejo z avtohtonim drevjem in grmičevjem. Na mestih poteka infrastrukture se zasaditve izvedejo z avtohtonim grmičevjem tako, da ne vplivajo na infrastrukturo in da bo omogočeno njeno vzdrževanje.

Zeleni varovalni pas na robu gradbenih parcel se gosto zasadi z avtohtonim listnatim drevjem in grmičevjem kot zelena ovira proti naseljem.

Pogoji za urejanje gozdov

Posegi in ureditve na območju OPPN morajo omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji kot doslej. Na zaključku ceste C se uredi rampni prostor in vlako.

Objekti na robu ureditvenega območja morajo biti, zaradi varnosti, od gozdnega roba odmaknjeni za drevesno višino odraslega sestoja oziroma najmanj 10 m. Gozd izven ureditvenega območja mora ostati v sedanji obliki in obsegu tudi v primerih, če bodo objekti postavljeni bližje gozdnemu robu. Krčitve gozdov izven območja urejanja niso dovoljene.

Sečnja drevja in spravilo lesnih sortimentov morata biti opravljena v skladu s predpisi o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov in o varstvu pred požarom v naravnem okolju. Morebitne šture ter odvečni odkopni material, ki bi nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.

Tovarna ali katerakoli druga vozila in stroji med gradnjo ne smejo voziti ali obračati na gozdnih površinah ob robovih ureditvenega območja.

Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe na okoliškem gozdnem drevju, na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah, ki bi nastale zaradi gradnje. Teren je potrebno v delu, kjer ostaja gozd, vzpostaviti v prvotno stanje. Poseg mora biti izveden tako, da bo povzročena minimalna škoda na preostalem gozdnem rastju in tleh.

Drevje, predvideno za posek je potrebno, v skladu z zakonom o gozdovih, označiti; označitev opravi pooblaščen delavec Zavoda za gozdove Slovenije po pridobitvi gradbenega dovoljenja za infrastrukturo in po detaljni zakoličbi meje območja urejanja. V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za infrastrukturo se lahko vključi tudi dela za pripravo oziroma izravnavo terena na posameznih gradbenih parcelah. Na ta način bo mogoče označiti drevje in izdati dovoljenje o poseku vseh dreves.

Drevje se lahko poseka na podlagi ugotovitvene odločbe, ki jo izda Zavod za gozdove Slovenije.

2.3 Priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Prometno urejanje

Območje OPPN se prometno napaja z državne ceste R2-421/2506 Ručetna vas – Štrekljevec z dvema priključkoma cest A in B.

Območje OPPN je v varovalnem pasu in cestnem telesu regionalne ceste II. reda, št. R2-521, na odseku 2506 Ručetna vas – Štrekljevec, od km 4595 do km 5.040 na desni strani v smeri

stacionaže državne ceste. V varovalnem pasu državne ceste je raba prostora omejena, ob upoštevanju:

- posegi v varovalni pas državne ceste ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene morebitne širitve zaradi razvoja prometa ter njenega videza,
- v varovalnem pasu državne ceste je dopustno načrtovati takšne dejavnosti in izvajati takšne posege, ki ne bodo negativno vplivali na cesto in onemogočali njeno širitev zaradi razvoja prometa. V varovalnem pasu niso sprejemljive dejavnosti, za katere bi bile emisije, ki so posledica prometa na državni ceti, moteče (obremenitve s hrupom, plini, prašni delci).

Pri urejanju prometne ureditve območja OPPN je potrebno upoštevati projekte:

- »Poslovno proizvodni obrat v obrtni coni Vrtača Semič«, investitor DOMAČI VRT d.o.o., izdelovalca PIN Črnomelj d.o.o., Črnomelj,
- »Ureditev priključka na cesto R2-421/2506 Ručetna vas – Štrekljevec, v km 4.937 (pri tovarni Iskra)«, investitorica Občina Semič, Štefanov trg 9, 8333 Semič, po projektu IDZ št. projekta IDZ-43/13, julij 2013, izdelovalca STIA NGI d.o.o. Kettejev drevored 7, 8000 Novo mesto,
- Obrazložena navezava na obstoječ projekt priključevanja obrtne cone Vrtača Semič na regionalno cesto »Rekonstrukcija regionalne ceste R2-421/2506 Ručetna vas – Štrekljevec« od km 4.700 do km 5.240 (Križišče pri Iskri Semič), izdelovalca GPI d.o.o., Novo mesto.

Tehnični elementi priključkov cest A in B na državno cesto morajo biti v skladu z veljavno zakonodajo in tehničnimi normativi ter z upoštevanjem merodajnega vozila. Opremljeni morajo biti z vso predpisano vertikalno in talno prometno signalizacijo. Individualni priključki na državno cesto niso dovoljeni.

Primarno cestno omrežje sestavljajo ceste A, B in C, sekundarno cestno omrežje sestavljajo ceste E, F, G, H in I.

Prečni profil cest je:

- vozni pas 2 x 3,00 m,
- obojestranski pločnik 2 x 1,55 m,
- obojestranska zelenica 2 x 2,00 m,

Na odsekih cest, kjer prostorske možnosti ne omogočajo polnega prečnega profila ceste je lahko le-ta z enostranskim pločnikom ali enostransko zelenico.

Priključki gradbenih parcel na javno prometno omrežje morajo biti pregledni in morajo omogočati neovirano vožnjo težkim tovornim vozilom ter intervencijskim, dostavnim in komunalnim vozilom.

Na gradbenih parcelah je potrebno zagotoviti ustrezne površine za neoviran dovoz, obračanje in manipulacijo vozil ter parkiranje.

Na vsaki gradbeni parceli je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest, v skladu s parkirnimi normativi, določenimi v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Semič. Parkirna mesta se lahko zagotavljajo na celotni gradbeni parceli (zazidljivo in nezazidljivo območje). V primeru, da prostorske možnosti ne omogočajo zadostnega števila parkirnih mest, se lahko primanjkljaj zagotovi na drugih, bližnjih parcelah pod pogojem, da je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za dejavnost na parceli in za primanjkljaj.

Kolesarski promet poteka po voziščih cest. Ob cesti A je na odseku, od priključka na državno cesto do priključka ceste D enosmerna kolesarska steza.

Pločniki in zelenice so z dvignjenim robnikom ločeni od vozišč. Na prehodih za kolesarje in pešce morajo biti robniki poglobljeni in urejeni v skladu z zahtevami za funkcionalno ovirane. Zagotovljene morajo biti čakalne površine ob prehodu, povezane s pločnikom.

Prehodi za pešce morajo biti umeščeni in opremljeni v skladu z zahtevami prometne varnosti. Na območju prehoda za pešce je potrebno zagotoviti horizontalno in vertikalno preglednost in urediti cestno razsvetljavo tako, da bo prehod za pešce ustrezno osvetljen.

Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, parkirni prostori in druge površine za pešce morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop, vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane.

Vse ceste, križišča, priključki morajo biti izvedeni s predpisano horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo in prometno opremo tako, da ne bo ovirala pešcev in bo pravočasno in dobro vidna.

Osvetljenost cest mora upoštevati področno zakonodajo in priporočila ter predpise glede svetlobnega onesnaževanja okolja.

Vse prometne površine morajo biti asfaltirane, omejene z dvignjenimi robniki in odvodnjavane v padavinsko kanalizacijo oziroma ponikovalnice preko lovilcev olj.

Predvideni objekti s celotnimi zunanji ureditvami, parkirišči in notranjimi prometnimi povezavami morajo biti odmaknjeni od zunanjega roba državne ceste v skladu s predpisi ter urejeni tako, da ne bo ovirana preglednost, varna uporaba državne ceste ter njena stabilnost in nosilnost.

Pri umeščanju parkirnih površin ob državni cesti je potrebno zagotoviti ustrezno širok zeleni pas med državno cesto in parkirnimi prostori.

Osvetlitev parkirišč in drugih površin in objektov ob državni cesti mora biti urejena tako, da ne bo negativno vplivala na udeležence v cestnem prometu na državni cesti.

Padavinska in druga voda ne sme pritekati na državno cesto ali na njej celo zastajati, zato je potrebno zagotoviti ustrezno ureditev odvodnjavanja.

Zasaditve dreves in grmičevja ter postavitve ograj ob državni cesti morajo upoštevati pogoje vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme ter področno zakonodajo. Zasaditve s krošnjami in koreninskim sistemom ne smejo segati v profil državne ceste ter ne smejo ogroziti varnosti v cestnem prometu. Pri umeščanju in postavitvi varnostne ograje je potrebno upoštevati ustrezne predpise.

Trase vodov gospodarske javne infrastrukture v območju državne ceste morajo biti izključno v podzemni izvedbi in v skladu s predpisi.

Načrtovani komunalni vodi morajo potekati na oddaljenosti minimalno 2,00 m od cestnega sveta državne ceste. Vsi pokrovi jaškov in naprav komunalnih naprav morajo biti locirani zunaj vozišča državne ceste. Napeljave v cesti morajo biti napeljane v posebnih ceveh, ki omogočajo popravila in obnovo brez prekopov. Križanja državne ceste se morajo izvesti po veljavnih tehničnih predpisih, vodi komunalne napeljave pa morajo biti ustrezno zaščiteni. Prečkanje državne ceste s komunalnimi vodi je možno le s podbojem ali podvrtanjem. Prekop cestišča ni dovoljen.

Objekti za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje turističnih in drugih objektov in dejavnosti morajo biti umeščeni in izvedeni v skladu s predpisi. Nelegalne objekte je potrebno odstraniti. Za postavitev tovrstnih objektov ob državni cesti je potrebno pridobiti soglasje Direkcije RS za ceste.

Upravljalca državne ceste ne bo zagotavljal nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom na območju OPPN.

V bodoče, kljub primerni prometni varnosti je potrebno zgraditi prehod za pešce, avtobusno postajo v smeri Štekljevca z dostopom pešcev in kolesarjev in z ukrepi za umirjanje prometa zmanjšati hitrost vozil vzdolž celotnega obravnavanega odseka.

Pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje

Objekti v območju OPPN se morajo priključiti na obstoječa in predvidena javna omrežja za oskrbo z vodo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih vod, oskrbo z električno energijo telekomunikacijsko omrežje po pogojih upravljalcev infrastrukture.

Infrastrukturni vodi in naprave morajo potekati praviloma po javnih površinah tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje.

Trase komunalnih energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medseboj usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih grajenih struktur.

Komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, vključno s priključki do objektov ter odmiki in križanji z drugo infrastrukturo, mora biti načrtovana in izvedena v skladu s predpisi, tehničnimi standardi in pogoji upravljalcev infrastrukture. Če tega ni možno zagotoviti, je potrebno izvesti ustrezno zaščito.

Gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno. Dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda.

Obstoječo komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljalci.

V ureditvenem območju je dopustna gradnja plinovodnega in toplovodnega omrežja.

2.4 Rešitve in ukrepi za ohranjanje narave, celostno ohranjanje kulturne dediščine ter varstvo okolja in naravnih virov

Varstvo pred hrupom

Območje OPPN je uvrščeno v IV. območje varstva pred hrupom, ki dopušča mejne vrednosti hrupa 65 dBA za noč in 75 dBA za dan. Predpisane ravni hrupa je potrebno zagotoviti z gradbeno-tehničnimi, tehnično-tehnološkimi in drugimi ukrepi.

Ukrepi za varovanje pred prekomernim hrupom morajo biti izvedeni v skladu s predpisi, ki urejajo hrup v okolju.

Dejavnosti in naprave, ki povzročajo hrup, je treba umestiti tako, da ne bodo povzročale prekomernega obremenitve okolja s hrupom. Vse prostore s hrupnimi stroji in agregati je treba protihrupno izolirati.

V območju OPPN so dopustne dejavnosti, ki nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na bivalne in delovne pogoje v območju urejanja in izven njega.

Na gradbene parcele, ki se približajo naseljem ni dovoljeno umeščati dejavnosti in naprave, ki so vir hrupa, dovoljene so samo mirne dejavnosti. Zunanji rob gradbenih parcel je treba gosto zasaditi z avtohtonim drevjem in grmičevjem.

Varstvo tal in voda

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da se stanje voda ne poslabšuje. Pri izravnava terena in urejanju stavbnih zemljišč se lahko uporabljajo materiali, ki ne vsebujejo nevarnih snovi.

Pri gradnji objektov je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za zunanje ureditve.

Pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Na transportnih in gradbenih površinah ter na deponijah gradbenih materialov se preprečijo emisije prahu z vlaženjem in prekrivanjem.

Predvideti je treba posebne ukrepe za ravnanje, odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive in nevarne snovi.

V primeru nepredvidenih izpustov nevarnih snovi je treba nastalo situacijo takoj sanirati, snovi ustrezno pobrati in predati pooblaščenim organizacijam.

Odpadne komunalne vode se odvajajo v javno kanalizacijo, padavinske vode, ki odtekajo z utrjenih površin se odvajajo preko lovilcev olj v ponikovalnice, padavinske vode, ki odtekajo s streh objektov se odvajajo neposredno v ponikovalnice.

Varstvo zraka

V času gradnje je potrebno upoštevati in izvajati ukrepe pred prekomernim onesnaževanjem zraka tako, da ta ne preseže dovoljenih nivojev. Ti ukrepi so predvsem: vlaženje in prekrivanje sipkih materialov in nezaščitenih površin, prepoved kurjenja, uporaba tehničnih plinov po predpisih itd.

Prezračevanje objektov mora biti izvedeno naravno in prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje ne sme biti orientiran proti cestam. Vse izpuste zraka iz objektov je treba namestiti na strehe objektov in opremiti z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami.

Stroji in naprave, ki povzročajo prašne emisije, morajo biti opremljeni z ustrezno odsesovalno napravo s filtri. Zagotovljeno mora biti redno vzdrževanje naprav in praznjenje silosov.

Erozijska in plazljiva območja

Območje OPPN ne leži na erozijsko in plazljivo ogroženem območju, zato je potrebno pri graditvi objektov in drugih posegih upoštevati in izvajati običajne protierozijske ukrepe in ukrepe proti plazenju terena.

Posegi, ki bi lahko sproščali gibanje hribin ali drugače ogrožali stabilnost zemljišč ter oblikovali hudournike, niso dovoljeni.

Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Za vse vrste gradenj (novogradnje, nadzidave, dozidave) in za spremembe namembnosti, ki posegajo v varovalne pasove obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov, objektov in naprav ter elektronskih komunikacijskih oddajnih sistemov, je treba pridobiti dokazila pooblaščenih organizacij, da niso prekoračene mejne vrednosti dopustnih vrednosti elektromagnetnega sevanja, v skladu s predpisi s področja elektromagnetnega sevanja v okolju.

Varovanje pred svetlobnim onesnaževanjem

Pri osvetljevanju objektov in zunanjih površin je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

2.5 Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Potresna varnost

Območje OPPN je v območju potresne mikrorajonizacije s projektnim pospeškom tal 0.175 (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju objektov je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geomehansko sestavo tal in namembnostjo objekta.

Varstvo pred nesrečami

Objekti in druge ureditve morajo biti zasnovani in izvedeni tako, da se preprečujejo nesreče in verižne nesreče, preprečuje, zmanjšuje ali zadržuje prenos začetih izrednih dogodkov, zmanjšuje posledice nesreč in omogoči uspešno ukrepanje ob nesrečah.

Skladišča nevarnih in vnetljivih snovi (npr. kurilno olje) morajo biti urejena tako, da bo v primeru razlitja, razsutja ali druge nezgode omogočen zajem v lovilno skledo oziroma bo preprečen iztok v kanalizacijo, pronicanje v podtalje ali vstop v okolje.

Vse povozne in manipulativne površine morajo biti asfaltirane in obrobljene z dvignjenimi robniki ter odvodnjavane v ponikovalnice oziroma kanalizacijo preko lovilcev olj in peskolovov.

Varstvo pred požarom

Pri gradnji objektov, infrastrukture in zunanjih ureditev je treba upoštevati prostorske, gradbene in druge tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

Dejavnosti, objekti in druge ureditve morajo biti zasnovani in izvedeni tako, da čim bolj preprečijo nastanek požara, ob požaru pa zmanjšujejo ali pa omejujejo njegovo širjenje.

Potrebno je upoštevati ukrepe, s katerim se zmanjšuje možnost za nastanek požara in širitev požara na sosednja območja, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih.

Objekti morajo biti zasnovani tako, da je omogočen varen umik ljudi in premoženja iz katerega koli prostora na prosto. Ob objektih je treba zagotoviti površine za evakuacijo, pogoje za varen in hiter umik ljudi in premoženja.

Odmiki objektov od sosednjih zemljišč in sosednjih objektov morajo zagotavljati ustrezno požarno ločitev objektov, pri čemer morajo biti zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte. Zunanje stene in strehe objektov morajo biti projektirane in grajene tako, da je z upoštevanjem odmika od sosednjih zemljišč omejeno širjenje požara na sosednje parcele. V objektih je treba zagotoviti ločitev požarno bolj obremenjenih prostorov.

Vsi obstoječi in predvideni objekti morajo biti dostopni z javnega cestnega omrežja. Postavitvene in delovne površine za intervencijska in gasilska vozila so na javnih površinah in na internih površinah, namenjenih prometu. Zagotovljen mora biti neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje v stavbah.

Požarno zaščito obstoječih in predvidenih objektov je treba zagotoviti z zunanjim in notranjim hidrantnim omrežjem, z ustreznim številom hidrantov in drugimi tehničnimi ukrepi, skladno s predpisi.

Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

2.6 Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju stavb in ureditev poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbenotehničnega, oblikovskega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorske in

okoljske razmere in so k novim rešitvam pridobljena ustrezna soglasja. Spremembe ne smejo bistveno spreminjati načrtovanih rešitev.

Dopustne so spremembe velikosti in oblike gradbenih parcel zaradi ustrežnejših rešitev dostopov in umestitve objektov, pri tem se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere ter bivalni in delovni pogoji. S spremembami se morajo strinjati vsi prizadeti.

Dopustna so odstopanja pri odmiku gradbenih mej (GM) od ceste zaradi ustrežnejših umestitev objektov in uvozov, pri tem se ne sme poslabšati varnost prometa na cesti. Za tako odstopanje je treba pridobiti soglasje upravljavca infrastrukture.

Dopustne so spremembe in prilagoditve poteka cest, komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, priključkov in naprav zaradi ustrežnejših rešitev, ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora, če je s tem zagotovljena ohranitev oziroma izboljšanje funkcije in se ne poslabšajo prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati upravjalci infrastrukture in lastniki zemljišč.

Smeri dostopov na gradbeno parcelo je dopustno spremeniti v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne tudi izvedbe komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ni bilo mogoče predvideti.