

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo pravnega akta predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega lokalna skupnost ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu BTC Češča vas obsega:

- Odlok o zazidalnem načrtu BTC Češča vas (Skupščinski Dolenjski list, št. 15/90 z dne 22.12.1990),
- Odlok o zazidalnem načrtu BTC Češča vas - popravek (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/91 z dne 20.12.1991),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu BTC Češča vas – 1. faza (Dolenjski uradni list, št. 10/15 z dne 25.9.2015),
- Odlok o zazidalnem načrtu BTC Češča vas – 1. faza - uradno prečiščeno besedilo (ZN BTC Češča vas – UPB-1) (Dolenjski uradni list, št. 11/15 z dne 22.10.2015).

## **ODLOK o zazidalnem načrtu BTC Češča vas**

**(neuradno prečiščeno besedilo št. 1)**

### I. SPLOŠNE DOLOČBE

#### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt BTC Češča vas – 1. faza, ki gaje izdelal GIP Pionir Novo mesto, Projektivni biro, pod št. 151/89, v oktobru 1990.

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh. popr., 76/10-teh. popr., 77/10-DPN, 26/11-obv. razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh. popr., 83/13-obv.rabl., 18/14, 31/14-OPPN, 35/14-OPPN, 46/14-teh. popr. in 16/15 – v nadaljnjem besedilu: OPN), za enoto urejanja prostora NM/1-OPPN-a sprejmejo spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta BTC Češča vas – 1. faza (Skupščinski Dolenjski list, 15/90 in 11/91-popravek – v nadaljnjem besedilu: SD ZN).

SD ZN vsebujejo tekstualni in grafični del. Izdelane so v digitalni in analogni obliki. Grafični del SD ZN je sestavina vezane mape SD ZN.

#### **1.a člen (priloge SD ZN)**

(1) Priloge SD ZN so:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. Povzetek za javnost
7. Odločba o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje

(2) Priloge SD ZN so sestavine vezane mape SD ZN, razen strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

#### **1.b člen (pomen izrazov)**

LC: sedanja lokalna cesta LC 295052 Novo mesto-Češča vas-Zalog, ki je v SD ZN predmet rekonstrukcije in bo služila kot nova obvoznica Občine Straža, zato je ta cesta ponekod v tekstualnem ali grafičnem delu SD ZN imenovana tudi: straška obvoznica.

UREDITVENA ENOTA je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vsebine ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev. Skrajšava za ureditveno enoto je UE.

OBSTOJEČI OBJEKTI po tem odloku so tisti, ki so bili zgrajeni do sprejetja sklepa o pripravi teh SD ZN. Za obstoječe objekte se štejejo tudi tisti, ki so bili izvedeni po sprejetju sklepa o pripravi teh SD ZN, če so bili zgrajeni na legalen način in je bilo gradbeno dovoljenje izdano pred uveljavitvijo teh SD ZN.

POMOŽNI OBJEKTI so nezahtevni in enostavni objekti iz kategorije stavb in drugi nezahtevni in enostavni objekti, razvrščeni skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost.

OBMOČJE ZA GRADNJO STAVB je v grafičnem delu označen predel, znotraj katerega je možno postavljati ali graditi objekte iz kategorije stavb v okviru poslovnega območja BTC. Predel je opredeljen z gradbeno mejo.

GRADBENA MEJA je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost območja, označenega s to mejo, razen v primeru, ko je s tem odlokom določeno drugače.

GRADBENA PARCELA je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stojijo oziroma na katerem so predvideni objekti in površine, ki služijo načrtovanemu objektu.

## **2. člen (območje urejanja)**

(1) Območje urejanja je določeno z OPN in obsega enoto urejanja prostora NM/1-OPPN-a. Območje je veliko 13,5 ha. Vsebinsko zajema poslovno območje družbe BTC, d.d., pri Češči vasi (v nadaljnjem besedilu: poslovno območje), obstoječo in novo traso LC, železnico in del sonaravnih površin severno od poslovnega območja.

(2) Območje urejanja SD ZN obsega naslednje zemljiške parcele ali dele zemljiških parcel: 1714, 1715/2, 1720/1, 1723/1, 1726/1, 1731/6, 1731/8, 1731/5, 1731/7, 1731/1, 2245, 2252/4, 2246, 2197/10, 2197/25, 1732/2, 2197/2, 2232/2, 2197/11, 1777/1, 1716/1, 1701/8, 1696/4, 1696/7, 1696/6, 1696/8, vse k.o. Gorenja Straža.

(3) Območje urejanja je grafično določeno v grafičnem delu na karti št. 3. Prikaz območja urejanja.

(4) Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so možni posegi tudi izven območja urejanja SD ZN.

## **2.a člen (načrtovane prostorske ureditve)**

- (1) S SD ZN se načrtuje:
- ureditev poslovnega območja s pripadajočimi objekti in zunanji površinami,
  - ureditev potrebne infrastrukturne opreme za potrebe poslovnega območja BTC,
  - rekonstrukcija LC z delno prestavitvijo trase in izboljšanimi elementi, ureditev priključkov sekundarnih poti na rekonstruirano LC in sanacija opuščene trase,
  - ohranitev sonaravnih in kmetijskih površin na poplavni ravnici severno od poslovnega območja,
  - izvedba protipoplavnih ukrepov,

- izvedba ozelenitve iz avtohtonega drevja okrog poslovnega območja BTC za omilitev njene vizualne izpostavljenosti,
- ohranitev železniške proge Novo mesto - Straža ter ukinitve železniškega prehoda.

(2) Načela načrtovane ureditve:

- fleksibilnost znotraj poslovnega območja. Ta omogoča veliko variant možne ureditve ter možnost kasnejšega preurejanja območja znotraj predvidenih dejavnosti, skladno s podrobnimi programi in hitro spreminjajočimi se razmerami na trgu;
- možnost krožnega prometa znotraj poslovnega območja BTC. Pričakovan je predvsem tovorni promet. Načrtovane so minimalne skupne oz. poljavne notranje poti, ki omogočajo enostaven vstop in izstop iz poslovnega območja. Pri tem se v prvi fazi upošteva en glavni (obstoječi) vhod v poslovno območje z LC na vzhodni strani, dopusti pa se tudi možnost kasnejše priključitve na rekonstruirano LC z južne strani. Preostale notranje poti v poslovnem območju so samo nakazane, vendar se mora v nadaljnjih fazah projektiranja v največji možni meri upoštevati možnost krožnega poteka prometa;
- upoštevanje sonaravnih procesov na dani lokaciji. V povezavi s tem se ohranjajo mokrišče in poplavni travniki severno od poslovnega območja, ki imajo vlogo tudi kot pomemben naravni biotop. Upošteva se nevarnost poplav, zato se območje za gradnjo stavb zmanjša. Izvedejo se potrebni protipoplavni ukrepi za normalno obratovanje poslovnega območja;
- LC se rekonstruira skladno s sodobnimi prometnimi zahtevami, racionalno in z upoštevanjem izhodišč lokacije in načrtovanih programov. V železniško progo se razen ukinitve prometnega prehoda ne posega.

(3) Območje urejanja je členjeno na ureditvene enote (UE), za vsako od teh enot pa so s tem odlokom predpisani pogoji urejanja. Območje urejanja se deli na naslednje UE:

- poslovno območje: UE PO1,
- del poslovnega območja, ki se v drugi fazi izvedbe SD ZN pripoji k rekonstruirani LC: UE PO2,
- sonaravne in kmetijske površine: UE Z1,
- zelenice na obrobju poslovnega območja ter ob lokalni cesti: UE Z2, UE Z3, UE Z4 in UE Z5,
- območje rekonstrukcije LC: UE C1,
- območje ureditve poljske poti: UE C2,
- območje ureditve opuščene trase LC: UE C3,
- železnica: UE Ž.

(4) Vse ureditve so prikazane v grafičnem delu.

## II. NAMEMBNOST OBMOČJA

### 3. člen

#### (vrste dopustnih dejavnosti in programov)

(1) Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti in OPN so v UE PO1 ter v prvi fazi tudi v UE PO2 dopustne naslednje dejavnosti:

- C PREDDELVALNE DEJAVNOSTI: 10.3 Predelava in konzerviranje sadja in zelenjave, 10.5 Predelava mleka, 10.6 Mlinarstvo, proizvodnja škroba in škrobnih izdelkov, 10.7 Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin, 10.8 Proizvodnja drugih prehrabnih izdelkov, 11 Proizvodnja pijač, 13 Proizvodnja tekstilij, 14 Proizvodnja oblačil, 18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa, 25.7 Proizvodnja jedilnega pribora, ključavnic, okovja, orodja, 25.9 Proizvodnja drugih kovinskih izdelkov, 26 Proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov, 29.3 Proizvodnja delov in opreme za motorna vozila, 32 Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti, 33 Popravila in montaža strojev in naprav,
- G TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL: 45 Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil (razen 45.2 Vzdrževanje in popravila motornih vozil), 46 Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili,
- H PROMET IN SKLADIŠČENJE: 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti, 53 Poštna in kurirska dejavnost,
- I GOSTINSTVO: 56. Dejavnost strežbe jedi in pijač,
- J INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI,

- M STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI: 72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost,
- P IZOBRAŽEVANJE: 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje,
- R KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI: 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas.

(2) Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti in OPN je v UE Z1 in Z2 dopustno:

- A KMETIJSTVO IN LOV, GOZDARSTVO, RIBIŠTVO: 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve, razen 01.2 Gojenje trajnih nasadov,
- P IZOBRAŽEVANJE: 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje,
- R KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI: 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas.

(3) Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti so v UE C1, C2, C3 in Ž ter smiselno na celotnem območju urejanja SD ZN dopustne naslednje dejavnosti:

- D OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM IN PARO: 35.12 Prenos električne energije, 35.13 Distribucija električne energije in 35.22 Distribucija plinastih goriv po plinovodni mreži,
- 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,
- H PROMET IN SKLADIŠČENJE: 49.3 Drug kopenski potniški promet,
- J INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI: 61.1 Telekomunikacijske dejavnosti po vodih in 61.2 Brezžične telekomunikacijske dejavnosti.

### III. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA TER ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

#### 4. člen

(1) Vsi objekti, naprave in površine za zunanje ureditve so zasnovani na nasipnem platoju z relativno višino 2,00 do 2,50 m nad koto raščenege terena. Višinsko koto platoja pogojuje visoka voda reke Krke in potoka Temenice in znaša za plato min. 166,50 m absolutne nadmorske višine.

(2) Pred gradnjo objektov je potrebno preveriti stabilnost nasutega terena. Vzdržujejo se obstoječi odvodni jarki z izjemo tistih, na območju katerih so v grafičnem delu SD ZN predvidene drugačne ureditve (gradnja objektov, manipulativne površine itd.). Uredi se območje ob izpustu poplavnih voda pod LC na SV poslovnega območja. Na območjih v notranjosti poslovnega območja, kjer so že zgrajeni objekti pod višinsko koto 166,5 m, se za časa obratovanja teh objektov obstoječa višina terena lahko ohranja s smiselno izpeljanimi višinskimi prehodi do novega, višjega terena, ki naj zadržuje poplavne vode. Vse navedene ureditve so prikazane v grafičnem delu SD ZN.

(3) Dopustne so novogradnje, rekonstrukcije, vzdrževalna dela (vključno z vzdrževanjem objekta po predpisih o razvrščanju objektov glede na zahtevnost: dela v objektu, dela na ovoju objekta, zasteklitve objekta, inštalacije in naprave v objektu in na njem, dela v zvezi z zunanjo ureditvijo objekta, dela v zvezi z nekategoriziranimi cestami in javnimi potmi), odstranitev objektov, sprememba namembnosti objekta znotraj dopustnih dejavnosti, določenih s tem odlokom, dela v zvezi z urejanjem javnih in drugih zunanjih površin (tudi namestitvev premične urbane opreme) in dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

#### 4. a člen

##### (vrste dopustnih objektov glede na namen)

(1) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost in predpisi o klasifikaciji objektov je v UE PO1 dopustna izvedba naslednjih nestanovanjskih stavb iz kategorije zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov:

- 122 Poslovne in upravne stavbe: 12203 Druge poslovne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti: 12301 Trgovske stavbe, 12302 Sejemske dvorane, razstavišča in 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij ter
- 125 Industrijske stavbe in skladišča,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena: 1261 Stavbe za kulturo in razvedrilo, 1263 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, 1265 Stavbe za šport.

(2) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost in predpisi o klasifikaciji objektov je v UE PO1 in PO2 dopustna izvedba naslednjih gradbenih inženirskih objektov iz kategorije zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov:

- 21 Objekti prometne infrastrukture: 211 Ceste,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti: 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(3) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost in predpisi o klasifikaciji objektov je v UE C1, C2 in C3 dopustna izvedba naslednjih gradbenih inženirskih objektov iz kategorije zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov:

- 21 Objekti prometne infrastrukture: 211 Ceste, 214 Mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti: 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(4) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost in predpisi o klasifikaciji objektov je v UE Ž dopustna izvedba naslednjih gradbenih inženirskih objektov iz kategorije zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov:

- 21 Objekti prometne infrastrukture: 212 Železniške proge in 214 Mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

## **5. člen**

(1) Poleg objektov, navedenih v prejšnjem členu (4.a člen), je v UE PO1, PO2, C1, C2 in C3 v skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost dopustna izvedba še naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: pomožni objekti v javni rabi (razen grajenih igral na otroškem igrišču, grajene opreme na trim stezah in vadbene opreme), ograja, podporni zid, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt, pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov. Samo v UE PO1 pa so dopustni še: majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (nadstrešek, vetrolov), mala komunalna čistilna naprava, rezervoar, vodnjak, vodometa, samostojno parkirišče, športno igrišče na prostem, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode.

(2) Poleg objektov, navedenih v prejšnjem odstavku tega člena, je v UE Ž v skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost dopustna še izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: pomožni objekti v javni rabi (objekt za razsvetljavo, drog), ograja, podporni zid, pomožni komunalni objekt, pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

(3) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost je v UE Z2, Z3, Z4, Z5 in C3 dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: ograja, podporni zid; samo v UE Z2 pa še: pešpot. V UE Z1 je dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: pešpot.

(4) Za namen normalnega obratovanja, vzdrževanja in rekonstrukcije obstoječih objektov, ki segajo v UE PO2, se smiselno uporabljajo določila prvega in drugega odstavka tega člena.

## **6. člen**

**(velikost, oblikovanje in lega objektov v UE PO1)**

(1) Tlorisna velikost novih in rekonstruiranih obstoječih objektov je lahko poljubna, višina pa ne sme presegati 20 m nad koto 166,5 m nm.v, v kar se prištevajo tudi antene, strelovodi, žerjavi ipd. Novi objekti naj bodo lahkih montažnih konstrukcij, zasnovani sodobno, s kvalitetno zunanjo oblogo nevpadljivih barv. Objekti morajo biti med seboj oblikovno usklajeni in tvoriti ubrano celoto.

(2) Nove stavbe in nove velike samostojne nadstrešnice morajo ležati znotraj območja za gradnjo stavb, določenega z gradbeno mejo in prikazanega na karti 5 Prikaz ureditvene situacije - 1. in 2. faza. Gradbeno mejo lahko presegajo nadstrešnice, nakladalne rampe in stopnišča, ki so vsi del stavb, vendar morajo biti odmaknjeni od osrednjih poti v poslovnem območju ter od zunanjih meja UE PO1 za najmanj 3 m.

(3) Obstoječe stavbe se lahko širijo samo znotraj gradbene meje. K njim se lahko dodajajo nove nadstrešnice, nakladalne rampe in stopnišča tudi izven območja za gradnjo stavb, vendar le-ti ne smejo ovirati normalnega pretoka prometa po osrednjih poteh v poslovnem območju.

(4) Razmik med objekti naj bo zadosten za zagotavljanje požarne varnosti. Če je ta manjši, morajo biti izvedeni drugi protipožarni ukrepi.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti iz kategorije stavb morajo ležati v območju za gradnjo stavb, razen v primeru, da gre za obstoječe objekte (slednji ne smejo ležati izven ureditvene enote). Drugi pomožni objekti se lahko gradijo znotraj in izven območja za gradnjo stavb. Nezahtevni in enostavni objekti, katerih gradnja je dopustna izven območja za gradnjo stavb, morajo biti od meje sosednjih zemljišč odmaknjeni najmanj 1 m, razen podpornih zidov, priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožnih komunalnih objektov, ki morajo biti od sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj 0,5 m ter ograj, ki se lahko gradijo do meje. Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča se lahko vsi ti objekti postavljajo do meje, ograje pa tudi na posestno mejo. Rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto mora biti od meje sosednjih zemljišč oddaljen najmanj toliko, kot to določajo predpisi, ki urejajo področje naprav za vnetljive tekočine in pline.

## **7. člen** **(urejanje v okviru PO2)**

(1) V prvi fazi izvedbe SD ZN obsega UE PO2 parterne ureditve ter del obstoječega objekta s pripadajočimi manipulativnimi površinami, ki se ga lahko vzdržuje in rekonstruira brez povečevanja zunanjih meja objekta v tej UE. Ta objekt je možno tudi odstraniti. V drugi fazi urejanja se UE obravnava kot del rekonstruirane LC.

(2) Za to UE veljajo pri obravnavi dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov enaka določila kot za UE PO1 iz petega odstavka 6. člena tega odloka.

## **8. člen** **(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov v okviru UE C1, C2, C3 in Ž)**

(1) Pogoji za projektiranje in gradnjo objektov v okviru teh UE so opisani v poglavju IV: POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGE UREDITVE OBMOČJA. Glede velikosti, zmogljivosti in oblikovanja dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov veljajo določila predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost, področnih predpisov ter določila, navedena drugje v tem odloku.

(2) V UE C3 se poleg rekonstrukcije opuščene trase LC izvede zasaditev iz visokoraslega avtohtonega listnatega drevja med rekonstruirano cesto in železniško progo z namenom vizualnega zakritja poslovnega območja iz smeri reke Krke. Z enakim namenom se zasadijo visokorasli avtohtoni listavci tudi v JZ vogalu UE C1 ob ovinku nove trase LC. Drevesa ne smejo biti zasajena bližje od 12 m do osi skrajnega železniškega tira. Ureditve so prikazane v grafičnem delu SD ZN.

## **9. člen** **(pogoji za gradnjo in urejanje v okviru UE Z1, Z2, Z3, Z4 in Z5)**

(1) UE Z1, Z2, Z3, Z4 in Z5 so zelenice na obrobju poslovnega območja. Vzdržujejo se v travnati obliki, na njih pa se izvede tudi drevesna zasaditev z avtohtonimi listavci. Ohranjajo se mokrišče z mlako, kmetijske površine ter avtohtono drevje in grmičevje UE Z1; mlake se ne sme poglabljati ali zasipavati. Zelenica ob severnem robu poslovnega območja (UE Z2) se uredi v navezavi na obstoječo mlako in močvirnate travnike v UE Z1. Brežina obstoječega nasipa v UE Z1 in Z2 (na zunanji strani črne prekinjene črte - plastnice s koto +165,90 m nm.v., ki je narisana na karti 5 Prikaz ureditvene situacije 1. in 2. faza) se preoblikuje v naklonu 1:3 in se jo zatravi. Na notranji strani v prejšnjem stavku omenjene plastnice se nasip ozeleni s točkovno zasajenim avtohtonim drevjem. Hkrati naj se območje nasipa na notranji strani ogradi na način, da bodo spodnji deli ograje do višine največ 50 cm zamreženi z gostejšo mrežo, ki bo preprečevala prehod manjšim želvam. Ob nasipu proti mlaki v UE Z1 se izvedejo manjša nasutja prhke zemljine za gnezdišča želve in odlaganje njenih jajc; odlagališča jajc se vzdržujejo s košnjo enkrat na leto, in sicer po 1. septembru. V vodo in na brežine nasipa v UE Z1 se položi manjša debela kot počivališča za želve. Po mokrišču v UE Z1 in Z2 se lahko izvede učna pot (deloma na dvignjenih lesenih brveh). V UE Z2 se uredi predel med poslovnim območjem in LC (izravnava terena, zatravitev, zasaditev avtohtonih listavcev), kakor tudi ob izpustu poplavnih voda pod LC (nasutje in ureditev terena, izvedba betonskega zidu za zadrževanje poplavnih voda), kot je to prikazano v grafičnem delu SD ZN. Protipoplavni jarki se vzdržujejo na sonaraven način.

(2) Glede velikosti, zmogljivosti in oblikovanja dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov v teh UE se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji o gradnji, postavitvi in oblikovanju nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.

#### **10. člen (javne površine)**

Med javne površine sodijo: UE C1, C2 C3 in Ž, katerih obseg je prikazan v grafičnem delu na karti št. 4 Prikaz ureditvenih enot.

#### **11. člen (parcelacija in gradbene parcele)**

(1) Gradbene parcele so prikazane na karti 8 Prikaz gradbenih parcel na novi PNRP. Znotraj gradbenih parcel z oznako PO1/1, PO1/2, PO1/3 in PO1/4 je možna naknadna delitev na manjše gradbene parcele, vendar tako, da je zagotovljena njihova funkcionalna smiselnost in zaokroženost. Sem sodi poleg izvedbe objekta tudi zagotovitev vseh potrebnih zunanjih funkcionalnih površin za obratovanje objekta, vključno z zelenicami in parkirnimi površinami. Nove gradbene parcele morajo biti direktno priključene na notranje cestno omrežje in ostalo notranje infrastrukturno omrežje. Oblikovanje novih gradbenih parcel ne sme imeti za posledico nastanek funkcionalno nesmiselnih gradbenih parcel. Opredelitev gradbene parcele IC1/2 pred izvedbo južnega cestnega priključka na LC (na straško obvoznico) ni nujna; izvedba tega cestnega priključka je načrtovana v drugi fazi izvedbe SD ZN; do takrat se območje gradbene parcele IC1/2 lahko šteje pod gradbeno parcelo PO1/3 z upoštevanjem vseh ureditev dopustnih za gradbeno parcelo PO1/3.

(2) Znotraj poslovnega območja se nahajajo gradbene parcele PO1/1, PO1/2, PO1/3 in PO1/4, ki so namenjene izgradnji poslovnih objektov in pripadajočih zunanjih ureditev ter gradbena parcela IC1/1, ki je namenjena izvedbi osrednje notranje ceste. Znotraj poslovnega območja je tudi gradbena parcela IC1/2, ki se jo opredeli skladno z določili prvega odstavka tega člena.

(3) Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo le skladno z opredeljenimi gradbenimi parcelami. Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov ter kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

(4) Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo javnih cest in drugih objektov, namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb.

## 12. člen

Zunanje funkcionalne površine v sklopu predvidenih programov v UE PO1 in UE PO2 naj se asfaltirajo, preostala odprta območja, ki ne bodo sestavni del delovnega procesa in prometnih površin, pa se ozelenijo.

Pri zazelenitvi prostih površin naj velja obvezna gosta zasaditev visokih dreves v bližini objektov ter zasaditev mešanih drevesnih in grmovnih živic obvhodnih jarkih in na zunanji strani zaščitnega vegetacijskega pasu. Poseben poudarek naj bo dan razmeščanju vegetacijskih mas vzdolž obvozne ceste Češča vas — Zalog, v samem območju urejanja s tem zazidalnim načrtom.

Uporabijo se naj naslednje rastlinske vrste:

- a) drevesne vrste: bela vrba, črna jelša, dob, beli gaber, lipa, trepetlika, jesen, breza;
- b) grmovne vrste: glog, dren, sviba, bragovita, črni bezeg, trdoleska, vrba, robida;
- c) pokrovnice: šaš, dresen.

Višina ograje okrog poslovnega območja ne sme presegati 3 m. Mreža okrog poslovnega območja mora imeti na severni strani do višine 50 cm gosto mrežo, da se prepreči prehod želvam sklednicam, ki imajo svoj habitat na severnem obrobju poslovnega območja.

## IV. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREDITEV TER DRUGE UREDITVE OBMOČJA

### 12.a člen

#### (splošni pogoji za izvedbo infrastrukturne opreme v območju urejanja)

(1) Pri izvedbi posegov v prostor je treba zaradi izgradnje objektov in omrežij infrastrukture zagotoviti sprotno in končno sanacijo poškodb prostora ter izvedbo različnih vrst infrastrukture načrtovati sočasno.

(2) Za priključitev na posamezne infrastrukturne vode in naprave je potrebno pridobiti pogoje in soglasje upravljavcev. Pred gradbenim posegom v varovalni pas infrastrukturnih objektov je potrebno pridobiti pogoje upravljavca posameznega voda. Smernice, podane za SD ZN v okviru postopka njegove priprave, se smiselno upoštevajo v nadaljnjih fazah projektiranja.

(3) Podrobnosti, ki niso zajete v SD ZN in se dorečejo v fazi projektiranja za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, ne smejo presegati smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, podanih za SD ZN.

(4) Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorski izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.

## 13. člen

### (cestno omrežje)

(1) V sklopu urejanja SD ZN je predvidena rekonstrukcija lokalne ceste št. LC 295 052 Novo mesto-Češča vas-Zalog in izgradnja novih servisnih prometnih povezav znotraj poslovnega območja.

(2) Lokalna cesta LC 295 052 se rekonstruira na odseku od km 1.770 do km 2.469. Rekonstrukcija predvideva delno prestavitev trase in izboljšane tehnične elemente. Z rekonstrukcijo ceste se bo uklinil nivojski prehod preko železniške proge Novo mesto – Straža. Na delu obstoječe trase ceste, ki se zaradi rekonstrukcije ceste opusti, se izvede sanacija – območje se rekultivira. Ob desnem robu vozišča lokalne ceste, gledano v smeri naraščanja stacionaže, se uredijo površine za kolesarski in pešpromet. Za potrebe priključevanja poslovnega območja in naselja Češča vas se v km 2.115 rekonstruira obstoječe križišče. Uredijo se razvrstilni pasovi za leve zavijalce. V območju križišča se uredi avtobusno postajališče, in sicer za obe smeri vožnje.

|  |                   |
|--|-------------------|
| (3) Tipski prečni profil lokalne ceste št. LC 295 052 znaša: |                   |
| – vozni pas  | 2 x 3,00 = 6,00 m |
| – robni pas  | 2 x 0,25 = 0,50 m |
| – površina za mešani promet                                  | 1 x 3,50 = 3,50 m |
| – bankina levo   | 1 x 1,00 = 1,00 m |
| – bankina desno  | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| – skupaj   | = 11,50 m.        |

(4) V območju križišča v km 2.115 se upošteva dodatna širina pasu za leve zavijalce (š = 3,00 m) in širina avtobusnega postajališča (š = 3,60 m). V območju priključka v km 2.385 se upošteva dodatna širina pasu za leve zavijalce (š = 3,00 m).

#### **14. člen (interne ceste)**

(1) Pri projektiranju in izvedbi cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo predmetno področje.

(2) Koncept prometne ureditve znotraj poslovnega območja je podrejen potrebam dejavnosti z možnostjo ureditve krožnega prometa znotraj poslovnega območja. Cestno omrežje sestavljajo:

- cesta A: predstavlja primarno cestno povezavo znotraj poslovnega območja s priključkom na lokalno cesto št. LC 295 052 na vzhodnem delu območja. Dolžina odseka je 525 m.
- ceste B, C, D in E: predstavljajo sekundarne ceste poslovnega območja. Njihova izgradnja je odvisna od potreb bodočih uporabnikov prostora.

(3) V kolikor bi se za opravljanje dejavnosti znotraj poslovnega območja izkazovale potrebe po dodatnem priključku na lokalno cesto, se le-tega lahko izvede na južnem delu poslovnega območja v km 2.375 – desno. V območju priključka se uredi pas za leve zavijalce (iz smeri Straža); omenjena ureditev je prikazana na karti: Prikaz cestnega omrežja – 2. faza.

|  |                   |
|--|-------------------|
| (4) Tipski prečni profili cest B, C, D in E: |                   |
| – vozni pas                                  | 2 x 3,50 = 7,00 m |
| – hodnik za pešce                            | 1 x 1,20 = 1,20 m |
| – bankina ob hodniku                         | 1 x 0,30 = 0,30 m |
| – bankina ob vozišču                         | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| – skupaj                                     | = 9,00 m          |

(5) Končno debelino posameznega sloja cestišča se določi v projektni dokumentaciji glede na predvideno prometno obremenitev, ugotovljeno nosilnost osnovne posteljice in geoloških raziskav.

#### **15. člen**

Parkirne površine:

Objekti v območju urejanja morajo imeti zagotovljena parkirišča v okviru svoje gradbene parcele.

Vsa parkirna mesta so v asfaltni izvedbi, z vgrajenimi lovilci olj in maščob.

#### **16. člen (železniški tir Novo mesto - Straža)**

(1) S predvidenimi ureditvami se v železniško progo Straža – Novo mesto ne posega, razen ukinitve nivojskega prehoda v območju prestavitve dela lokalne ceste LC 295 052.

(2) Za vsako nameravano gradnjo v varovalnem pasu železniške proge, 108 m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju od osi skrajnega tira, je potrebno v skladu z veljavnimi predpisi pridobiti projektne pogoje in soglasje k projektni dokumentaciji s strani upravljalca železniške infrastrukture ter opraviti skupen ogled in predstavitev predstavnikom Slovenskih železnic, ki ga skliče investitor del.

(3) Pri projektiranju rekonstrukcije lokalne ceste LC 295 052 je potrebno upoštevati določila 48. člena Zakona o varnosti v železniškem prometu, ki določa, da mora biti razdalja med progo in javno ali nekategorizirano cesto tolikšna, da je med njima mogoče postaviti vse naprave, potrebne za opravljanje železniškega prometa na progi in cestnega prometa na cesti, znašati pa mora najmanj 8 m, merjeno od osi skrajnega tira do najbližje točke cestišča ceste.

(4) Objekte in naprave, visoke od 3 do 15 m, je dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem pragovnem pasu na oddaljenosti najmanj 12 m od osi skrajnega tira skladno z veljavno zakonodajo.

(5) Pri projektiranju je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo predmetno področje.

(6) Za izdajo soglasja h gradnji je potrebno izdelati PGD in PZI projektno dokumentacijo, ki se jo predloži v pregled in soglasje upravljalcu železniškega tira.

#### **17. člen (vodovod)**

(1) Zaradi delne prestativte trase lokalne ceste bo tangirano obstoječe javno vodovodno omrežje in interno vodovodno omrežje poslovnega območja. Vodovodno omrežje se ustrezno prestavi.

(2) Predmetno poslovno območje je oskrbljeno z internim vodovodnim omrežjem, ki je priključeno na javno vodovodno omrežje. Za potrebe oskrbe s pitno in požarno vodo se za potrebe novogradenj izvedejo priključki do objektov, in sicer iz internega vodovodnega omrežja.

(3) Pri projektiranju in izvedbi internih vodovodnih priključkov se upoštevajo predpisi, ki urejajo področje oskrbe s pitno vodo. Upoštevati je potrebno ustrezno varovanje obstoječega internega vodovodnega sistema ter potrebne prilagoditve novemu stanju terena.

(4) Če se v fazi projektiranja objektov izkaže potreba po razširitvi vodovodnega omrežja, je potrebno izdelati ustrezno PGD in PZI projektno dokumentacijo.

(5) Za posege na obstoječe oz. predvideno javno vodovodno omrežje je potrebno pridobiti soglasje upravljalca, tako k PGD kot tudi PZI projektni dokumentaciji.

#### **18. člen (meteorna kanalizacija)**

(1) Za odvod meteornih voda z lokalne ceste se v fazi rekonstrukcije ceste pod površino za mešani promet izvede meteorna kanalizacija, ki se jo spelje v obstoječi odvodni jarek, ki poteka ob levem robu vozišča. Ustrezno je tudi odvodnjavanje cestišča preko asfaltnih muld v odvodni jarek.

(2) Znotraj poslovnega območja je urejena meteorna kanalizacija. Izpusti meteorne vode so urejeni v obstoječi odvodni jarek ob lokalni cesti oz. v reko Temenico. Za odvajanje padavinske vode iz novih ureditvenih območij je predvidena izgradnja meteorne kanalizacije. V kolikor se izkaže, da ne obstaja možnost priključitve na kanalizacijo, je potrebno padavinske vode prioritetno ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni mogoče, je možno padavinske vode speljati v vodotok. Vse naprave in objekti se morajo izvesti vodotesno.

(3) Onesnažene padavinske vode iz parkirišč in utrjenih povoznih površin se pred izpustom v padavinsko kanalizacijo predhodno ustrezno očisti.

(4) Za odvodnjavanje zalednih voda travniških površin, ki se nahajajo severno od območja urejanja, je potrebno ohraniti obstoječe cevne prepuste preko lokalne ceste in jih redno vzdrževati. Po potrebi se predvidi nove cevne prepuste.

(5) Za morebiten izpust vode iz območja urejanja v vodotok morajo biti iztočni objekti detajlno projektno obdelani, ne smejo segati v pretočni profil vodotoka in morajo biti oblikovani v naklonu brežine z vgrajeno povratno zaklopko. Obvezno je potrebno predvideti protierozijsko zaščito struge vodotoka v območju izpustov.

(6) Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in meteorne vode.

### **19. člen (fekalna kanalizacija)**

(1) Znotraj poslovnega območja je urejena fekalna kanalizacija, ki se na JV območju urejanja priključuje na javni kanalizacijski sistem s priključkom na čistilno napravo. Za potrebe novogradenj se izvedejo novi priključni vodi na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

(2) Vse fekalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Vse naprave in objekti se morajo izvesti vodotesno. Pri dejavnostih, pri katerih se pojavljajo obremenjene odpadne vode, se morajo le-te predhodno očistiti ob pogojih in soglasju upravljalca javne kanalizacije. Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije se upošteva vsa veljavna zakonodaja, ki se nanaša na odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode.

(3) Materiali, s katerimi bo zgrajena fekalna kanalizacija, morajo ustrezati vsem zahtevanim normativom in standardom.

### **20. člen (srednje napetostni razvod ter transformatorska postaja)**

Na obravnavanem območju potekajo obstoječi SN 20 kV v ceveh obstoječe elektro-kabelske kanalizacije različnih kapacitet. Obstoječa transformatorska postaja BTC Češča vas je kabelske izvedbe ustrezne moči, ki bo lahko zadovoljila tudi potrebe po električnem odjemu predvidenih objektov skupne moči do 400 kW, čeprav v fazi priprave SD ZN še niso znane priključne moči predvidenih objektov. V primeru odjemov večjih priključnih moči, ki jih bo možno priklopiti po izgradnji RTP 110/20 kV Ločna, je potrebno izdelati analizo napajanja območja s strani Elektro Ljubljana, d.d. V kolikor bo priklop možen, bo za odjeme večjih moči potrebno zgraditi lastne TP in jih vzankati v obstoječe oz. predvidene 20 kV kablovode ustreznega tipa in preseka, položene v EKK. Po celotni dolžini EKK se predvidi še dvojček 2xØ50 mm za potrebe informatike. Trase EE vodov, lokacije in tipe TP je potrebno v sklopu projektiranja uskladiti z Elektro Ljubljana, d.d.

### **21. člen (niskonapetostni razvod in EKK)**

(1) Električni vodniki nizke napetosti so obstoječi in potekajo v ceveh obstoječe elektrokabelske kanalizacije različnih kapacitet.

(2) Za potrebe napajanja novih objektov in navezavo do obstoječih objektov ter obstoječih SN naprav je potrebno izvesti elektrokabelsko kanalizacijo (EKK) ustreznih kapacitet skladno z zahtevami elektrodistributerja, prav tako je potrebno zgraditi niskonapetostne 0,4 kV razvode do posameznih prostostojećih odjemnih mest skladno z zahtevami in pogoji upravljavca. Nad EKK se polaga vroče cinkani valjanec FeZn 25x4 mm in opozorilni trak. Predvideni FeZn se poveže na obstoječega in med seboj s križnimi sponkami. Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi. Nova odjemna mesta bodo v omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop.

Vgradijo se lahko omarice za več odjemnih mest. Tehnični parametri odjemnih mest bodo podani v soglasju za priključitev na posamezno odjemno mesto.

(3) Kablovodi morajo biti pod povoznimi površinami zaščiteni z obbetoniranimi PVC cevmi Ø160 mm.

## **22. člen (transformatorska postaja)**

(1) Za dolgoročno oskrbo z električno energijo poslovnega območja BTC in gospodarske cone Zalog je potrebno ob rekonstrukciji in prestavitvi lokalne ceste LC 295 052 zgraditi 20 kV povezavo od TP Podbreznik 6 do gospodarske cone Zalog. Predvidi se 2x 20 kV kabel preseka 3x1x150 mm<sup>2</sup>.

(2) Za vse z novogradnjo tangirane obstoječe in predvidene elektroenergetske objekte, ki jih bo potrebno nadomestiti, bo moral investitor z Elektrom Ljubljana, d.d., predhodno skleniti pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij pri odmiku obstoječega EE omrežja iz območja novogradnje objekta. Pri tem bo Elektro Ljubljana, d.d., izvedel vse prestavitve tangiranih elektroenergetskih objektov in naprav v njegovi lasti, investitor pa bo predhodno poravnal finančne obveznosti teh prestavitev.

## **23. člen (javna oz. cestna razsvetljava)**

(1) Sočasno z rekonstrukcijo cestnega omrežja in izgradnjo mešane površine za pešce in kolesarje se uredi klasična cestna razsvetljava. Svetilke so tipizirane in skladne z veljavno zakonodajo (Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja), osvetlitev prometnih površin mora biti skladna s priporočili SDR in CIE ter standardom SIST EN 13201. Svetilke javne razsvetljave se navežejo na obstoječe elektroomrežje preko predvidene omarice javne razsvetljave tipske izvedbe, locirane v bližini obstoječe TP. Kabli se vodijo ob cestišču in pod hodnikom za pešce v cevni kabelski kanalizaciji. Tip kandelabrov in njihova višina se določi v nadaljnjih fazah izdelave projektne dokumentacije. Kabli naj bodo tipske zemeljske izvedbe za polaganje v stigmafleks cevi. Ob cevi se polaga tudi vroče cinkani valjanec FeZn 25x4 mm in opozorilni trak. Predvideni FeZn se poveže na obstoječega in med seboj s križnimi sponkami. Vsa križanja in vzporedno vodenje naprav javne razsvetljave se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.

(2) Izvede se novo odjemno mesto s krmiljenjem cestne razsvetljave, in sicer prostostoječa omarica OJR z ločenim merilnim in krmilnim delom, postavljeno na tipski obbetoniran podstavek. OJR bo napajana iz ustreznega priključnega mesta elektroomrežja (obstoječa TP).

## **23.a člen (omrežje zemeljskega plina)**

(1) Na obravnavanem območju je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina. Za nove objekte se izvede plinovodno omrežje.

(2) Pri dimenzijah distribucijskega plinovoda za obravnavano območje naj se v fazi projektiranja upoštevajo pogoji upravljavca.

(3) Na območjih, kjer zgrajeno javno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je priključitev obvezna za stavbe, ki jih predpisuje zakonodaja s področja oskrbe s plinom.

## **24. člen (telekomunikacijski vodi)**

(1) Na obravnavanem območju poteka obstoječa TK omrežje (zemeljsko in zračno). V nadaljnjih fazah projektiranja je potrebno v primeru tangenc predvideti ustrezno zaščito.

(2) Za načrtovane prostorske ureditve in posodobitve obstoječega omrežja se skladno s pogoji in potrebami upravljavca ustrezno dopolni telekomunikacijsko omrežje, in sicer s TK kabelsko kanalizacijo s pomožnimi kabelskimi jaški in pripadajočimi kabelskimi objekti ustreznih dimenzij z navezavo na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo, ki poteka ob lokalni cesti LC 295091. Omrežje se uredi z zaščito in prestavitvijo tangiranih TK vodnikov. Kabelski objekti bodo predmet kasnejše projektne dokumentacije in se izvedejo skladno s potrebami novih odjemalcev oz. investitorjev. Vsa križanja in vzporedno vodenje telekomunikacijskih in krajevnih kabelskih vodov se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi ter pod nadzorom oz. v soglasju z upravljavcem posameznega voda. Izhodiščne podatke za projektno obdelavo TK vodov in posameznega TK priključka bo podal pristojni predstavnik sektorja za kabelska omrežja.

(3) Na območju urejanja poteka tudi obstoječe krajevno kabelsko omrežje (KKS). Za potrebe priključitve objektov na obstoječe KKS omrežje je predvidena izgradnja cevne kabelske kanalizacije ustreznih dimenzij z vmesnimi revizijskimi jaški. Izhodiščne podatke za projektno obdelavo KKS vodov in posameznega KKS priključka bo podal pristojni predstavnik upravljavca voda.

(4) Vsi telekomunikacijski vodi morajo biti izvedeni znotraj območja cestnega telesa.

## **25. člen (ogrevanje)**

Ogrevanje stavb je predvideno individualno. Stavbe se lahko ogrevajo klasično z drvmi, ekstra lahkim kurilnim oljem, plinom, dopustna pa so tudi druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma izkoriščanje drugih virov energije - npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša), solarne energije (obnovljivi viri energije), toplotnih črpalk itd.

## **V. DRUGI POGOJI, POMEMBNI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR**

### **26. člen**

(1) V območju urejanja SD ZN ni registriranih območij ali enot kulturne dediščine. V primeru, da se med izvedbo zemeljskih del odkrijejo arheološke plasti ali arheološke strukture, se o tem obvesti pristojno ustanovo.

(2) Pri izvajanju vseh dejavnosti ter pri varstvu okolja je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo s podzakonskimi akti. Povzročitelj onesnaževanja mora izvesti ukrepe, potrebne za preprečevanje in zmanjšanje onesnaževanja, tako da njegove emisije v okolje ne presejajo predpisanih mejnih vrednosti. Povzročitelj obremenitve mora pri svojem ravnanju upoštevati vsa pravila, ki so potrebna za preprečevanje in zmanjševanje obremenjevanja okolja. Morebitne emisije v okolje je potrebno sanirati pri samem izvoru.

### **27. člen**

(1) Območje urejanja sega do naravnega spomenika reka Temenica (e.š. 1264), naravne vrednote Temenica - Prečenska kotlina (e.š. 8600V), posebnega ohranitvenega območja Natura 2000 Temenica (koda SI3000049) in ekološko pomembnega območja (EPO) Temenica (koda 62300). Poslovno območje meji na pomemben habitat prostoživečih živalskih vrst, v našem primeru želve sklednice in različnih dvoživk, zato naj se posegi in dejavnosti načrtujejo na način, da se habitat ohranja v ugodnem stanju.

(2) Severni del območja urejanja (UE Z1) se glede namenske rabe prostora vrne med kmetijska zemljišča, na katerih se lahko izvaja ekstenzivna kmetijska raba. V tem predelu je tudi mlaka z močvirsko vegetacijo, ki se jo ohranja. Na travnikih na severu območja urejanja (v Z1) naj se ohranjajo sedanje hidrološke razmere brez nasipavanja in planiranja zemljišč; enako velja tudi za območje na jugozahodu območja urejanja (Z5). Upošteva se naravno dinamiko mokrišča ter posege izvaja

sonaravno. Ohranja se habitat želve sklednice na način, kot je že opisano drugje v tem odloku. Možna je ureditev učne poti za opazovanje biotopa.

#### **28. člen** **(požarne poti in dostopne ceste)**

Kot požarne poti so opredeljene vse ceste znotraj območja urejanja. Njihova označitev na terenu se izvede skladno s predpisi o varstvu pred požarom. Požarni in intervencijski dostopi so prikazani v grafičnem delu.

#### **29. člen**

(1) Pri rekonstrukciji obstoječih objektov in gradnji novih je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. Stopnje Evropske potresne lestvice ter projektni pospešek (g), ki znaša 0,175.

(2) Pred gradnjo je potrebno preveriti stabilnost tal zaradi temeljenja.

#### **30. člen** **(varstvo pred hrupom)**

Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene. V skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju ter v skladu z OPN spada območje obravnave v III. stopnjo varstva pred hrupom. Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti.

#### **31. člen** **(odpadki)**

(1) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto.

(2) Posode za ločeno zbiranje odpadkov se postavi na ekološko tehnično ustrezen prostor.

(3) Gradbene odpadke, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno deponirati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

#### **31.a člen** **(varstvo zraka)**

Pri vgradnji oziroma rekonstrukciji naprav mora investitor izbrati v praksi uspešno preizkušeno in na trgu dostopno tehnologijo, ki zagotavlja, da predpisane mejne vrednosti onesnaženja zraka niso presežene in hkrati omogoča najnižjo tehnično dosegljivo emisijo.

#### **31.b člen** **(varstvo pred elektromagnetnimi sevanji)**

Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za vsak nov ali rekonstruiran objekt ali napravo, ki je vir elektromagnetnega sevanja, mora biti izpolnjen pogoj, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne sme presegati mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenjskega okolja, določenih z veljavnimi predpisi.

**31.c člen**  
**(varstvo plodne zemlje)**

- (1) Objekti, ki bi lahko ogrožali tla, plodno zemljo in naravne dobrine, niso dopustni.
- (2) Tla pod delovnimi stroji v času gradnje objektov morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla. Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

**31.č člen**  
**(varstvo voda)**

- (1) Vse fekalne odpadne vode morajo biti priključene na javni kanalizacijski sistem. Padavinske vode se prek lovilcev olj odvajajo po meteorni kanalizaciji v obstoječe odvodne jarke z ustrezno izvedbo iztočnih objektov (protierozijski ukrepi, povratna zaklopka na izpustu ipd.). Meteorna kanalizacija mora biti projektirana tako, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni in drugi ukrepi).
- (2) Med gradnjo je treba preprečiti možnost onesnaženja voda in po zaključku gradnje prizadete površine sanirati. V projektni dokumentaciji je potrebno prikazati deponijo izkopanega in drugega materiala. Viškov materiala se ne sme nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati vodotoke. Tla pod delovnimi stroji morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla (podtalnico). Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

**31.d člen**  
**(varstvo pred požarom)**

- (1) Požarno varstvo vseh objektov mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi.
- (2) Objekti v okviru območja urejanja tega prostorskega akta morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo obvezne protipožarne odmike oziroma morajo imeti zagotovljene druge protipožarne ukrepe, če so odmiki manjši (npr. protipožarno zasnovane vmesne fasade).
- (3) V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali.
- (4) Cestni sistem omogoča neposreden dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (glej karto 7. Prikaz območij varovanj in požarnih poti iz grafičnega dela tega odloka, ki prikazuje dostope za intervencijska vozila), zazankano hidrantno omrežje pa mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

**31.e. člen**  
**(varstvo pred naravnimi in drugim nesrečami)**

- (1) Območje SD ZN spada med ogrožena območja zaradi poplav. V ta namen so predvideni naslednji protipoplavni ukrepi:
- del območja proti severu se vrne med kmetijska zemljišča, saj leži v predelu večje poplavne ogroženosti,
  - plato poslovnega območja, ki leži pod poplavno koto 266,50 m nm.v., se nadviša z dodatnim nasutjem, kjer zaradi izvedenih objektov to ni možno, se varnost zagotovi z dvigom terena okrog objektov znotraj poslovnega območja,
  - uredi se območje odtoka poplavnih voda pod LC; rešitev je prikazana v grafičnem delu SD ZN na več kartah,

- vzdržujejo in čistijo se odvodni jarki, in sicer na sonaravni način; dopustna je sonaravna rekonstrukcija obstoječih odvodnih jarkov ali izvedba novih, v kolikor bi se za to izkazala potreba, vendar tako, da se ne spreminjajo oz. poslabšajo hidrološke razmere mokrišča severno od poslovnega območja,
- v primeru za zdaj še neznanih morebitnih novih okoliščin je dopustna izvedba tudi drugih protipoplavnih ukrepov, ki s SD ZN niso predvidene, ob istočasnem upoštevanju občutljivega naravnega biotopa na severnem obrobju poslovnega območja.

(2) Pri gradnji je potrebno upoštevati potrebne protipožarne odmike med objekti in/ali izvajati druge protipožarne ukrepe.

(3) V primeru naravnih nesreč in drugih nesreč se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

### **31.f člen (obramba)**

(1) Pri pripravi projektnih dokumentacij je glede obrambe potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in podzakonske akte.

(2) V primeru vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

## VI. ETAPE IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

### **32. člen (faznost izvedbe prostorske ureditve)**

(1) Realizacija SD ZN se deli na dve glavni fazi, ki se nanašata na rekonstrukcijo LC. V prvi fazi se LC rekonstruira brez izvedbe novega priključka na jugu poslovnega območja, v drugi fazi pa se ga zgradi. Za namen možnosti izvedbe tega priključka je oblikovana UE PO2, ki v prvi fazi služi kot del poslovnih površin poslovnega območja, v drugi fazi pa se na njej realizira priključek na LC in UE PO2 pripoji k javnim površinam cestnega sveta LC. Druga faza izvedbe SD ZN se realizira glede na potrebe poslovnega območja v UE PO1 po južnem priključku na LC. Prva faza rekonstrukcije LC lahko poteka v posameznih, funkcionalno zaključenih etapah. Realizacija obeh glavnih faz rekonstrukcije LC je prikazana v grafičnem delu SD ZN na več kartah.

(2) Ostale ureditve, predvidene s SD ZN, ki ležijo izven območja LC, se realizirajo skladno z načrti in potrebami investitorjev, in sicer v etapah, ki morajo potekati tako, da nastanejo zaključene prostorske in funkcionalne celote z možnostjo ustrezne infrastrukturne oskrbe.

(3) Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

## VII. DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

### **32.a člen (velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev)**

(1) Rešitve, ki so s tem prostorskim aktom določene okvirno, se podrobneje opredelijo v projektni dokumentaciji. Pri realizaciji SD ZN so dopustna manjša odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometnotehničnega ali okoljevarstvenega vidika. Za podrobnosti, ki niso zajete v SD ZN in se dorečejo v fazi projektiranja za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, je potrebno v primeru, da odstopajo

od smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, podanih k SD ZN, ponovno pridobiti njihovo soglasje k PGD.

(2) Pri gradnji ali prenovi komunalne infrastrukture in cestne ureditve so dopustne tolerance, če se pri izdelavi projektne dokumentacije ali gradnji sami zaradi prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških ali drugih razmer ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično, ekonomsko ali okoljsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oz. predvidenega stanja.

(3) Odstopanja od pogojev, določenih v tem odloku v poglavju 3 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, so dopustna, če so utemeljena zaradi napredka tehnike, spremenjenih predpisov ali tehničnih smernic za projektiranje infrastrukturnih objektov in naprav in če tako utemeljena odstopanja niso v neskladju z ostalimi določili tega odloka.

(4) Pri izvedbi javnih cest in drugih prostorskih ureditev, načrtovanih s tem odlokom, je zaradi zagotavljanja funkcionalnosti gradnje in uporabe navedenih prostorskih ureditev v času gradnje ali času fazne/etapne izvedbe investicij dopustno z brežinami in drugimi ukrepi za prilagoditev raščnemu reliefu oz. za zaščito pred rušenjem terena ter z začasnimi infrastrukturnimi ureditvami posegati tudi na površine drugih gradbenih parcel izven območja gradbene parcele, na kateri je prostorska ureditev načrtovana.

(5) Ob izvedbi posamezne etape ali faze, ki predvideva izgradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustno izvesti tudi nujno potrebne ureditve gospodarske javne infrastrukture, sicer načrtovane v drugih etapah ali fazah.

(6) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjih odstavkov ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, prometne sheme, načrtovanih programov, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju SD ZN oziroma na sosednjih območjih in ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z odstopanji morajo soglašati soglasodajalci in organizacije delovnih področij, h katerim spadajo ta odstopanja.

(7) Vsa s tem odlokom dopustna odstopanja od določil SD ZN morajo biti v projektni dokumentaciji utemeljena.

### **32.b člen** **(drugi pogoji in zahteve za izvajanje SD ZN)**

(1) Investitorji so dolžni poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz izgradnje sočasno izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo, ki bo omogočila funkcioniranje takega območja.

(2) Financiranje izgradnje in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto.

(3) Investitorji ali lokalna skupnost (kadar gre za infrastrukturo v njeni pristojnosti), krijejo stroške prestavitve, zaščite ali novogradnje infrastrukturnih vodov znotraj oziroma izven območja urejanja, če je to potrebno za izvedbo s SD ZN načrtovanih ureditev oziroma je njena posledica. Novi priključek na jugu poslovnega območja, ki je predviden v drugi fazi, se izvede na stroške investitorja. V okviru izvedbe južnega priključka investitor prenese v brezplačno uporabo in posest vsa potrebna zemljišča za izgradnjo peš in kolesarske poti.

(4) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske javne infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

(5) Investitorji izgradnje ali rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja, ki niso lokalne gospodarske javne službe, so svoje komunalne vode dolžni izvajati sočasno z ostalo načrtovano komunalno opremo.

(6) Po končanih delih na sosednjih zemljiščih izven območja SD ZN, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje.

### **32.c člen (vsebina grafičnega dela)**

Grafični del SD ZN vsebuje naslednje načrte:

|      |  |              |
|------|--|--------------|
| 1.   | Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN MONM - PNRP in EUP | M 1:2500     |
| 2.   | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji                       | M 1:5000     |
| 3.   | Prikaz območja urejanja  | M 1:1000     |
| 4.   | Prikaz ureditvenih enot  | M 1:1000     |
| 5.   | Prikaz ureditvene situacije - 1. in 2. faza                          | M 1:1000     |
| 6.   | Prikaz prereza A-A   | M 1:500      |
| 7.   | Prikaz območij varovanj in požarnih poti                             | M 1:1000     |
| 8.   | Prikaz gradbenih parcel  | M 1:1000     |
| 9.   | Prikaz cestnega omrežja - 1. faza                                    | M 1:1000     |
| 10.  | Prikaz cestnega omrežja – 2. faza                                    | M 1:1000     |
| 11.1 | Vzdolžni profil ceste  |              |
|      | LC 295052 Cegelnica – Češča vas – Zalog od km 1.650 do km 2.120      | M 1:1000/100 |
| 11.2 | Vzdolžni profil ceste  |              |
|      | LC 295052 Cegelnica – Češča vas – Zalog od km 2.120 do km 2.480      | M 1:1000/100 |
| 11.3 | Vzdolžni profil ceste »A«  | M 1:1000/100 |
| 11.4 | Vzdolžni profil ceste »B«  | M 1:1000/100 |
| 11.5 | Vzdolžni profil ceste »C«  | M 1:1000/100 |
| 11.6 | Vzdolžni profil ceste »D«  | M 1:1000/100 |
| 11.7 | Vzdolžni profil ceste »E«  | M 1:1000/100 |
| 12.1 | Tipski prečni profil   |              |
|      | LC 295052 Cegelnica – Češča vas – Zalog od km 1.660 do km 2.120      | M 1:50       |
| 12.2 | Tipski prečni profil   |              |
|      | LC 295052 Cegelnica – Češča vas – Zalog od km 2.120 do km 2.389,50   | M 1:50       |
| 12.3 | Tipski prečni profil   |              |
|      | LC 295052 Cegelnica – Češča vas – Zalog od km 2.389,50 do km 2.469   | M 1:50       |
| 13.1 | Zbirna situacija komunalne infrastrukture - 1. faza                  | M 1:500      |
| 13.2 | Zbirna situacija komunalne infrastrukture - 1. faza                  | M 1:500      |
| 13.3 | Zbirna situacija komunalne infrastrukture - 2. faza                  | M 1:500      |

**Odlok o zazidalnem načrtu BTC Češča vas (Skupščinski Dolenjski list, št. 15/90) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

#### **»VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

##### **33. člen**

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem zazidalnega načrta opravlja urbani- stična inšpekcija Uprave inšpekcijskih služb Novo mesto.

##### **34. člen**

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri sekretariatu za varstvo okolja in urejanje prostora občine Novo mesto, zavodu za družbeno planiranje in urbani- stično načrtovanje občine Novo mesto in krajevni skupnosti Prečna.

### 35. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Skupščinskem Dolenjskem listu.«.

### **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu BTC Češča vas – 1. faza (Dolenjski uradni list, št. 10/15) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

#### »42. člen

Po izvedbi s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev lahko SD ZN prenehajo veljati in se območje ureja z OPN. Urejanje se prednostno usmeri v vzdrževanje in obnovo.

#### 43. člen (hramba SD ZN)

(1) SD ZN so izdelane v analogni in digitalni obliki.

(2) SD ZN se v analogni in digitalni obliki hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

#### 44. člen (začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Grafični del se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.«.