

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 –UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

O D L O K

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za »Turistično območje Ždinja vas«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (Podlaga za OPPN)

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. in 76/10 – teh.popr.; v nadaljevanju: odlok o OPN MONM) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za »Turistično območje Ždinja vas« (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Topos, d.o.o., pod št. 03/10-OPPN v 2011.

2. člen (Vsebina OPPN in njegovih prilog)

OPPN je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela ter prilog:

A. TEKSTUALNI DEL (ODLOK)

- območje urejanja,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- načrtovane prostorske ureditve
- lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov,
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

B. GRAFIČNI DEL

- 1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela OPN Mestne občine Novo mesto s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
- 2.1 Prikaz območja v širšem prostoru (TTN), M 1:15000
- 2.2 Pregledna situacija (DOF), M 1:10000
- 3.1 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji - makrolokacija, M 1:15 000
- 3.2 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji - mikrolokacija, M 1:5000
- 4 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem (DKN), M 1:1000
- 5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj ureditvenih območij:
 - 5.1 Ureditvena situacija OPPN, M 1:1000
 - 5.2 Ureditvene enote OPPN, M 1:1000
- 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro:
 - 6.1 Priključevanje območja na gospodarsko javno infrastrukturo, M 1:2000
 - 6.2 Energetska, komunalna in ostala infrastruktura, M 1:1000
 - 6.3 Situacija prometne ureditve, M 1:1000
- 7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
- 8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
- 9 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo:

- 9.1 Načrt parcelacije, M 1:1000
9.2 Zakoličbena situacija, M 1:500

C. PRILOGE

1. Izvleček iz strateškega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice nosilcev urejanja prostora
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
7. Pojasnila v zvezi z načinom pridobitve variantnih rešitev, presoje in medsebojne primerjave variant z utemeljitvijo izbora najustreznejše variantne rešitve
8. Povzetek za javnost
9. Odločba glede CPVO

II. OBMOČJE UREJANJA

3. člen

(Ureditveno območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja severno od Novega mesta in južno od naselja Ždinja vas, nad avtocesto A2 Ljubljana – Obrežje, v bližini zahodnega priključka za Novo mesto. Njegova lega na prisojnim, blagem pobočju je izpostavljena z južne, jugovzhodne in jugozahodne smeri; proti severu, severovzhodu in severozahodu pa se odpira v prostor značilnih vinogradniških goric Kamenske in Trške gore z zaplatami gozda. Nadmorske višine se v ožjem območju gibljejo med 283 m nv (južni rob ob regionalni cesti), 300 m nv (vzhodni rob), 324 m nv (severni rob), 306 m nv (zahodni rob).

(2) Meja obravnavanega območja je na jugu in jugozahodu definirana z brežino, ki se dviga nad regionalno cesto R2 448 na odseku Karteljevo – Ločna (v nadaljevanju: tudi regionalna cesta); na jugovzhodu in severozahodu z gozdnimi površinami; na severni in severovzhodni strani pa območje prehaja v odprte kmetijske površine, ki se razprostirajo vse do naselja Ždinja vas.

(3) V območje urejanja, ki obsega površino velikosti približno 11,50 ha, so vključena naslednja zemljišča oz. deli zemljišč s parc.št.: 736/1, 736/5, 740, 741, 742/1, 745, 751, 754, 766, 756, 759, 2528 vse k.o. Ždinja vas; 171, 175, 210/4, 210/3, 212/1, 212/2, 215/1, 215/2, 210/2, 228, 227/2, 209/5, 209/6, 209/7, 209/8, 209/9, 229/3, 229/4, 230/4, 230/5, 234/4, 234/5, 2202/5, 230/3, 229/1 vse k.o. Zagorica.

4. člen

(Posegi izven območja OPPN)

(1) Izven območja urejanja s tem OPPN se izvede novogradnje infrastrukturnih vodov, ki posegajo na dele naslednjih zemljišč: vodovodno omrežje (1. faza) na parc. št.: 2501/1, 703, 704, 713, 714/1, 2500, 2499, 733, 736/3 vse k.o. Ždinja vas; elektroenergetski vod (1. faza) na parc. št.: 2224/6 (cesta) k.o. Zagorica; elektroenergetski vod (2. faza): na parc. št.: 711, 2500, 718, 736/3 vse k.o. Ždinja vas; telekomunikacijsko omrežje na parc. št.: 2225/2, 2225/1 (cesta), 186/1 vse k.o. Zagorica.

(2) Traso fekalne kanalizacije do priključitve na javno kanalizacijsko omrežje Novega mesta se določi ob upoštevanju določil OPN Mestne občine Novo mesto v sklopu izdelave projektne dokumentacije in ni predmet tega OPPN.

III. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(Prostorske ureditve)

(1) Območje se nameni za dejavnosti turizma (gostinski, športno – rekreacijski, zabavišni ipd.) z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti, ki dopolnjujejo osnovno turistično ponudbo.

(2) OPPN določa:

- programske sklope za posamezne dejavnosti;
- zemljiške parcele za gradnjo nastanovanjskih stavb, ki so pretežno namenjene dejavnostim turizma;
- površine za postavitve objekta(ov) znotraj posameznih programskih sklopov oz. zemljiških parcel;
- območja zelenih površin (obstoječi gozd, površine za rekreacijo in prosti čas, območje brežine, ostale zelene površine);

- površine za prometne ureditve (ceste, parkirišča, manipulativne površine);
- površine komunalne in energetske infrastrukture;
- urbanistično-arhitekturne pogoje in vse ostale pogoje, ki jih morajo investitorji upoštevati pri umestitvi novih objektov v prostor.

6. člen (Ureditvene enote)

Območje urejanja je razdeljeno na devet ureditvenih enot (UE1 do UE9), s katerimi so določene vsebine posameznih programov:

- UE1 – območje hotelskega kompleksa;
- UE2 - območje za gradnjo in umestitev objektov za kratkotrajno nastanitev;
- UE3 – športno - rekreacijsko območje s konjeniškim centrom;
- UE4 – zabaviščno - adrenalinski park;
- UE5 – zelene površine – ureditve za rekreacijo in prosti čas;
- UE6 – zelene površine – ohranitev gozda;
- UE7 – zelene površine – ureditev brežine;
- UE8 – območje za gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture;
- UE9 – območje obstoječih ureditev (po OPN: K2 in PC).

III. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

7. člen (Vpliv in povezave s sosednjimi območji)

(1) Obravnavano turistično območje leži približno na polovici poti med Ljubljano in Zagrebom. Njegova lega v bližini avtocestnega priključka Novo mesto – zahod omogoča dobro dostopnost in s tem tudi razpoznavnost območja pred vstopom v Novo mesto. Umeščenost lokacije nad avtocesto (za cca 13m) omogoča, da je območje dobro vidno, kar poveča atraktivnost lokacije, hkrati pa še zagotavlja zadostne odmike od vira hrupa.

(2) Teren se dviguje proti severu in omogoča odpiranje pogledov na Trško goro, Gorjance, Ljuben in drugo dolensko hribovje. Glavna veduta v območju obravnave je pogled na zaščiten kulturno krajino Trške gore s cerkvijo, z lokacije pa se pogledi odpirajo tudi proti Novemu mestu. Območje obsega travniške in deloma gozdne površine. Gozd na vzhodnem delu območja predstavlja naravno ločnico med turističnim območjem in gospodarsko cono, ki je načrtovana v bližini, ob regionalni cesti R2-448 na odseku Karteljevo – Ločna.

(3) Sama lokacija nudi potencial za razvoj turizma, gledano tudi v kontekstu širšega območja oziroma navezave na širšo okolico; na vinogradniško območje (vinske poti), na pešpoti in predvidene kolesarske poti, na center Novega mesta kot kulturnega in zgodovinskega središča Dolenjske.

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

(5) Pri načrtovanju se upošteva obstoječo infrastrukturo, ki se jo dogradi za potrebe funkcioniranja območja. Na vzhodnem in južnem delu je predviden delni posek gozda, pri čemer je potrebno vzpostaviti nov gozdni rob.

IV. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO OBJEKTOV

8. člen (Vrste gradenj)

(1) V posameznih ureditvenih enotah, glede na načrtovane programe, so dovoljene gradnje novih objektov, rekonstrukcije objektov, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve objektov. Dovoljene so tudi spremembe namembnosti dela ali celotnih objektov.

(2) Za dopustne gradnje se v UE6 smiselno uporabljajo določbe podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za površine gospodarskega gozda (Gg), ki jih določa veljavni Odlok o Občinskem prostorskem načrtu MONM in niso v nasprotju z drugimi določili tega odloka.

(3) Za dopustne gradnje se v UE9 skladno s podrobnejšo namensko rabo smiselno uporabljajo določbe podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za površine drugih kmetijskih zemljišč (K2) in površine cest (PC), ki jih določa veljavni Odlok o Občinskem prostorskem načrtu MONM in niso v nasprotju z drugimi določili tega odloka.

9. člen

(Vrste objektov)

(1) V območju urejanja so dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov, ki so razvrščene glede na pretežen namen uporabe in sicer za turizem, šport in rekreacijo (povzeto po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, Uradni list RS, št. 33/03, 78/05 – popr. in 25/10):

UE1 – območje hotelskega kompleksa:

1 / Stavbe:

11 / Nestanovanjske stavbe

- 121 Gostinske stavbe;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 1274 druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (javne sanitarije, objekt za informacije - info točka ipd).

UE2 - območje za gradnjo in umestitev objektov za kratkotrajno nastanitev:

1 / Stavbe:

11 / Nestanovanjske stavbe

- 121 Gostinske stavbe;
 - 12120 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 1274 druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (javne sanitarije, objekt za informacije - info točka ipd).

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / objekti transportne infrastrukture:

- 211 ceste:
 - 21120 lokalne ceste, javne poti.

UE3 – športno-rekreacijsko območje s konjeniškim centrom:

1 / Stavbe:

11 / Nestanovanjske stavbe

- 121 Gostinske stavbe;
 - 12112 gostilne, restavracije in točilnice
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena:
 - 12610 stavbe za kulturo in razvedrilo
 - 12650 športne dvorane
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12712 stavbe za rejo živali
 - 12713 stavbe za spravilo pridelka
 - 12714 druge nestanovanjske kmetijske stavbe
 - 1274 druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (javne sanitarije, objekt za informacije - info točka ipd).

2 / Gradbeni inženirski objekti:

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.

UE4 – zabaviščno - adrenalinski park:

1 / Stavbe:

11 / Nestanovanjske stavbe

- 121 Gostinske stavbe;

- 12112 gostilne, restavracije in točilnice
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 12301 trgovske stavbe (le samostojne prodajalne in butiki, prodajne galerije, pokrite tržnice).
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena:
 - 12610 stavbe za kulturo in razvedrilo
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 1274 druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (javne sanitarije, objekt za informacije - info točka ipd).

2 / Gradbeni inženirski objekti:

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.

UE5 – zelene površine – ureditve za rekreacijo in prosti čas:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.

UE7 – zelene površine – ureditev brežine:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

UE8 – območje za gradnjo prometne, komunalne in ostale infrastrukture:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / objekti transportne infrastrukture:

- 211 ceste:
 - 21120 lokalne ceste, javne poti;

22 / cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- 221 distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.

(2) Poleg stavb iz predhodnih alinej so v vseh zgoraj navedenih UE, če je dovolj razpoložljivega prostora, dovoljene tudi gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov po Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08) in sicer.

▪ nezahtevni objekti:

- ograje, škarpe in podporni zidovi;
- steklenjak kot zimski vrt (objekt za lastne potrebe),
- pomožni infrastrukturni objekti;
- poljska pot, gozdna cesta in grajena gozdna vlaka (pomožni kmetijsko-gozdarski objekti);
- kiosk kot začasni objekt, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam;
- objekti za oglaševanje;

▪ enostavni objekti:

- nadstrešek (objekt za lastne potrebe),
- pomožni infrastrukturni objekti;
- začasni objekti;
- gozdna učna pot, grajena gozdna vlaka, ribnik kot vodno zajetje, gozdna cesta (pomožni kmetijsko-gozdarski objekti);
- vadbeni objekti (igrišče za šport in rekreacijo na prostem, sprehajalna pot);
- urbana oprema.

V **UE3**, v sklopu konjeniškega centra, so dovoljeni tudi ostali nezahtevni in enostavni objekti, uvrščeni med pomožne kmetijsko-gozdarske objekte.

V **UE6** so dopustni enostavni in nezahtevni objekti, ki so na površinah gozdov gospodarskega pomena (Gg) določeni v veljavnem Odloku o Občinskem prostorskem načrtu MONM.

V **UE9** so dopustni enostavni in nezahtevni objekti skladno s podrobnejšo namensko rabo površin drugih kmetijskih zemljišč (K2) in površin cest (PC) določeni v veljavnem Odloku o Občinskem prostorskem načrtu MONM.

10. člen (Vrste dejavnosti)

(1) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) se v stavbah poleg osnovnih dejavnosti, ki so namenjene turizmu, dopuščajo tudi spremljajoče dejavnosti k osnovni turistični ponudbi, ki pa lahko zavzemajo le manjši delež (manj od polovice stavbe) ponudbe v stavbi.

(2) V posameznih ureditvenih enotah so dovoljene naslednje osnovne dejavnosti:

▪ **v UE1:**

I) GOSTINSTVO

55 Gostinske nastanitvene dejavnosti:

- Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov,

56 Dejavnost strežbe jedi in pijač:

- Dejavnost restavracij in druga strežba jedi,
- Priložnostna priprava in dostava jedi ter druga oskrba z jedmi,
- Strežba pijač.

S) DRUGE DEJAVNOSTI

96 Druge storitvene dejavnosti:

- Dejavnosti za nego telesa (Dejavnosti za izboljševanje telesnega počutja in za sprostitev – Wellness, savne, kopeli, solariji, masaže,...).

▪ **v UE2:**

I) GOSTINSTVO

55 Gostinske nastanitvene dejavnosti:

- Dejavnost počitniških domov in podobnih nastanitvenih obratov za kratkotrajno bivanje,
- Dejavnost avtokampov, taborov.

▪ **v UE3, UE4:**

I) GOSTINSTVO

56 Dejavnost strežbe jedi in pijač:

- Dejavnost restavracij in druga strežba jedi,
- Priložnostna priprava in dostava jedi ter druga oskrba z jedmi,
- Strežba pijač.

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas:

- Športne dejavnosti (športni objekti, športni klubi, fitnes objekti, dejavnost konjušnic za dirkalne in jezdne konje ipd.)
- Druge dejavnosti za prosti čas (zabavišni park, dejavnost termalnih rivier, kopališč, rekreacijski park ipd.)

S) DRUGE DEJAVNOSTI

96 Druge storitvene dejavnosti:

- Dejavnosti za nego telesa (Dejavnosti za izboljševanje telesnega počutja in za sprostitev - Wellness , savne, kopeli, solariji, masaže,...).

V **UE4** je dovoljena tudi G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili kot samostojna dejavnost v manjših objektih za namen servisa zabaviščnemu programu.

(3) V **UE1**, **UE3** in **UE4** so poleg osnovnih dejavnosti dovoljene tudi spremljajoče dejavnosti, ki dopolnjujejo osnovno turistično ponudbo v teh ureditvenih enotah in sicer:

C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

10 Proizvodnja živil:

- Proizvodnja sladoleda,
- Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin,
- Proizvodnja kakava, čokolade in sladkornih izdelkov).

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili.

Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO

86 Zdravstvo:

- Zunanjo bolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost,
- Druge dejavnosti za zdravje.

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti.

S) DRUGE DEJAVNOSTI

96 Druge storitvene dejavnosti:

- Frizerska, kozmetična in pedikerska dejavnost.

(4) Ostale ureditvene enote so namenjene: za gradnjo infrastrukture ter ureditev oz. ohranjanje zelenih površin in sicer:

▪ **UE5:**

- ureditev površin za šport in rekreacijo ter prosti čas (sprehajalna pot, trim steza, športno in otroško igrišče);
- postavitev urbane opreme;
- zasaditev dreves in grmičevja;
- zatravitev površin in brežin.

▪ **UE6:**

- ohranitev gozdnih površin, vzpostavitev kmetijskih zemljišč ni dovoljena.

▪ **UE7:**

- ohranitev gozdnih površin;
- zasaditev dreves in grmičevja;
- zatravitev površin in brežin.

▪ **UE8:**

- gradnjo prometnic ter ostale komunalno – energetske infrastrukture,
- ureditev ekoloških otokov,
- postavitev trafopostaj in drugih infrastrukturnih objektov,
- ureditev tlakovanih pešpoti,
- ureditev parkirnih površin.

(5) **UE9** se ohranja v primarni rabi. Vključuje druga kmetijska zemljišča (K2) in površine cest (PC), katerih dopustne dejavnosti so določene z veljavnim Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu MONM.

11. člen (Vrste ureditev)

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

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

12. člen (Zemljiška parcela)

(1) Zemljiška parcela je zasnovana tako, da omogoča nemoteno uporabo in vzdrževanje objektov. Na zemljiški parceli se ob objektih uredijo manipulativne površine, parkirišča in zelenica. Vsaka zemljiška parcela mora imeti omogočen dostop z javne ceste. Velikosti posameznih zemljiških parcel so določene v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).

(2) Površina za postavitev objekta(ov) predstavlja omejitveni prostor za postavitev ene ali več nestanovanjskih stavb (objektov) in je prikazana v grafičnem delu (list 5.2 Ureditvena situacija). Na njej je poleg ene ali več nestanovanjskih stavb dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov ter spremljajoče zunanje ureditve (manipulativno dvorišče, parkirišče, zelenice ipd.). Določena je z odmiki, ki zagotavljajo vzdrževanje parcele in objektov, požarno varnost, intervencijo, zaščito pred rušitvami, itn.

(3) Parkirišče je površina, namenjena parkiranju osebnih vozil gostov, obiskovalcev in zaposlenih ter drugih vozil (avtobusi, avtodomi ipd.) Parkirišča se zagotovijo v sklopu parcele kot del zunanje ureditve in so lahko tlakovana ali asfaltirana. Na površinah, namenjenih za parkiranje, je glede na prostorske potrebe, dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov ter spremljajoče zunanje ureditve (manipulativno dvorišče, zelenice ipd.). V UE1 in UE3 se površine za parkiranje lahko zagotovijo v celoti ali delno tudi v kletnih etažah nestanovanjskih stavb.

(4) Zelenice so del ureditev posameznih zemljiških parcel. Okolica objektov se zazeleni (zatravi, zasadi z avtohtonimi drevesi, grmovnicami, itn) in uredi v kombinaciji z ostalimi površinami (tlakovanimi, peščenimi, ipd) na način, ki bo zagotavljal skladnost s širšim območjem. Premostitve višinskih razlik se naj rešujejo z oblikovanjem ozelenjenih brežin. Kjer to ni možno, je dovoljena izvedba opornih zidov z ozelenitvijo.

(5) Faktor izrabe in faktor zazidanosti na zemljiški parceli: FI: do 1,50; FZ: do 0,35.

13. člen (Splošna določila za oblikovanje objektov)

Oblikovanje objektov naj upošteva identiteto območja, lahko pa se jih oblikuje tudi v kontrastu z okoljem, kadar ima različnost za cilj vzpostaviti prostorsko ali vsebinsko dominantno, objekt vizualno izpostaviti oziroma doseči večjo razpoznavnost območja. Pri oblikovanju objektov (uporabi materialov) naj se upošteva usklajenost celotnega kompleksa.

14. člen (Pogoji za nestanovanjske stavbe v UE1)

(1) Ureditvena enota hotelskega kompleksa (UE1) predstavlja osrednji prostor združevanja, kamor prihajajo obiskovalci ne glede na specifičen namen prihoda (rekreacija, kampiranje, zabavišče,...). Območje s centralnim objektom (O1) in wellness centrom (O2) pomeni generator dnevnega in nočnega turizma. Znotraj ureditvene enote se južno od O1 in zahodno od O2 uredijo večje površine za parkirna mesta, ki se delno namenijo tudi za avtobuse.

(2) V UE1 so predvideni naslednji objekti:

O1 - Centralni – gostinski objekt:

Tipologija:

- definirana je kot prostostoječa grajena struktura. Tloris objekta je lahko poljubno razgiban z izzidki, dodajanjem prizidkov, zamikov dveh enakovrednih ali različnih kubusov. Delitev kubusa na več manjših enot oziroma razgibanost v horizontalnem in/ali vertikalnem gabaritu je zaželen, saj se s tem razbije monolitnost objekta. Postavitev objekta se prilagodi vzdolžnemu poteku plastnic oz. dostopne ceste. Objekt naj bo sodobno oblikovan z upoštevanjem ruralnih značilnosti tega prostora (kombinacija sodobnega pristopa z upoštevanjem tradicionalnih elementov).

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit stavbe:* je dovoljen kjerkoli na površini za postavitve objekta(ov) v razmerju stranic 1:1,5 – 1:2,0, pri čemer širina tlorisa osnovnega volumna ne sme presegati 30m.
- *Vertikalni gabarit:* (K)+P+M (višina kolenčnega zidu do največ 1,40 m) ali maksimalno (K)+P+1 (v primeru ravne strehe).

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija:* dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha:* osnovna streha je lahko ravna, enokapna ali dvokapna (simetrična ali asimetrična) z naklonom strešin do 45°. V primeru asimetrične strehe je strmejši naklon lahko tudi do 60°. Smer slemena je poljubna in odvisna od zasnove stavbe. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, možnost frčad (trapezne niso dovoljene), čopi niso dovoljeni. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo okolice.
- *Kritina:* Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi. Ravna streha je lahko ozelenjena. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.
- *Fasada:* Priporočljiva je uporaba naravnih materialov (les, kamen, steklo) na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura (sodobno - atraktivna s kombinacijo tradicionalnih elementov). Tako oblikovana fasada mora izpostaviti atraktivnost lokacije ter objekt prezentirati kot oblikovno in vsebinsko dominantno v prostoru. Barve naj bodo umirjenih, naravnih tonov. Uporaba fluorescentnih barv ni dovoljena.

Lega na zemljišču:

- *Lega:* je definirana znotraj površine za postavitev objekta(ov), vzdolž plastnic.
- *Kota pritličja, kleti:* kota kleti se prilagodi niveleti priključne ceste, kota pritličja pa niveleti osrednje ceste, pri čemer koti ne smeta biti višji od 0,50 m nad koto urejenega terena.
- *Oddaljenost od parcelne meje:* minimalno 4 m.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta:* minimalno 8m, lahko pa tudi manj, za kar je pri izdelavi projektne dokumentacije za posamezen objekt potrebno predvideti tudi ustrezne ukrepe za zagotovitev požarnega varstva objekta.
- *Dostopi na parcelo:* v nivo kleti je definiran s priključne ceste, v nivo pritličja pa z osrednje ceste.

Zunanja ureditev:

- Okolica objekta se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in tlakuje ter uredi glede na potrebe konkretnega programa. Na zahodni strani objekta se uredijo terasa, otroško igrišče in vodna površina, južno in vzhodno od objekta pa manipulativne in parkirne površine.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).

Ostalo:

- Objekt mora biti projektiran in izveden v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

O2 - Objekt za wellness:

Tipologija:

- definirana je kot prostostoječa grajena struktura. Tloris objekta je lahko poljubno razgiban z izzidki, dodajanjem prizidkov, zamikov dveh enakovrednih ali različnih kubusov. Pri oblikovanju objekta se lahko uporabijo tudi krožne oblike. Postavitev objekta naj čim manj posega v gozdni rob ter se prilagodi vzdolžnemu poteku plastnici oz. dostopni ceste.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit*: je dovoljen na površini za postavitev objekta(ov) v razmerju stranic 1:1,2 – 1:2,0 (osnovni volumen).
- *Vertikalni gabarit*: (K)+P+M (višina kolenčnega zidu do največ 1,40 m) ali maksimalno (K)+P+1 (v primeru ravne strehe). Izvedba kleti se prilagodi terenskim razmeram.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija*: dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha*: osnovna streha je lahko ravna, enokapna ali dvokapna (simetrična ali asimetrična) z naklonom strešin do 45°. V primeru asimetrične strehe je strmejši naklon lahko tudi do 60°. Smer slemen je poljubna in odvisna od zasnove stavbe oziroma vzporedna z daljšo stranico. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, možnost frčad (trapezne niso dovoljene), čopi niso dovoljeni. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo okolice.
- *Kritina*: Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi. Ravna streha je lahko ozelenjena. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.
- *Fasada*: Priporočljiva pa je uporaba naravnih materialov (predvsem lesa) na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura, ki se uskladi z gozdnim ambientom. Barve naj bodo umirjenih, naravnih tonov. Uporaba flouorescentnih barv ni dovoljena.

Lega na zemljišču:

- *Lega*: je definirana znotraj površine za postavitev objekta(ov), vzdolž osrednje ceste.
- *Kota pritličja*: prilagodi se niveleti osrednje ceste, pri čemer ne sme biti višja od 0,50 m nad koto urejenega terena.
- *Oddaljenost od parcelne meje*: minimalno 4 m.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta*: minimalno 8m, lahko pa tudi manj, za kar je pri izdelavi projektne dokumentacije za posamezen objekt potrebno predvideti tudi ustrezne ukrepe za zagotovitev požarnega varstva objekta.
- *Oddaljenost od gozdnega roba*: praviloma 10 m.
- *Dostopi na parcelo*: predviden je z vzhodne osrednje ceste.

Zunanja ureditev:

- Okolica objekta se tlakuje ter zazeleni skladno z gozdnim ambientom. Parkirne in manipulativne površine se uredijo zahodno od objekta ob vzhodni osrednji cesti.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).

Ostalo:

- Objekt mora biti projektiran in izveden v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

15. člen

(Pogoji za nestanovanjske stavbe v UE2)

(1) Območje za gradnjo in umestitev objektov za kratkotrajno nastanitev (UE2) je deljeno na območje za bungalove ter območje za kampiranje. Ureditev območja je poljubna, pri čemer pa morajo biti zagotovljeni vsi pogoji za funkcioniranje dejavnosti, za kar se zgradi tudi servisni objekt (O7). Območje je funkcionalno tesno povezano z UE1, saj objekti hotelskega kompleksa nudijo servis objektom v tej UE (prehrana, higiena, relaksacija,...).

(2) V UE2 so predvideni naslednji objekti:

O7 – Servisni objekt:

- Namenjen je za sanitarije, umivalnice in/ali recepcijo (info točko).
- Objekt je pritličen, lociran ob osrednji cesti, na površini za postavitev objekta(ov). Horizontalni gabarit osnovnega volumna je pravokotne oblike z razmerjem stranic od 1:1 – 1:2, pri čemer je širina osnovnega tlorisa lahko maksimalno 10 m.
- Dovoljeni so manjši izzidki, prizidki. Oblikovanje objekta naj bo enostavno in podrejeno ostali okolici.

O8 - Objekti za kratkotrajno nastanitev:

Tipologija:

- je definirana kot prostostoječa struktura manjših enot, ki so lahko poljubne oblike (pravokotne, zaobljene oz. tudi okrogle). K osnovni enoti so dovoljeni tudi manjši dodatki. Enote je dovoljeno združevati v nize, pri čemer mora biti vidna njegova strukturiranost.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit objekta:* je dovoljen na površini za postavitve objekta(ov). Maksimalna bruto tlorisna površina posamezne enote je 60 m².
- *Vertikalni gabarit:* P.
- *Konstrukcija:* dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha:* streha je ravna, dvokapna z naklonom strešin do 45° ali enokapna z nižjim naklonom. Izvedba frčad in čopov ni dovoljena.
- *Kritina:* Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.
- *Fasada:* Oblikovanje fasade naj bo čim bolj enostavno (členjenje in drobljenje fasad ni dovoljeno) z uporabo naravnih materialov (predvsem lesa). Dopustno je tudi uvajanje sodobnejših materialov in oblikovnih pristopov.

Lega na zemljišču:

- *Lega:* Postavitve posameznih enot ali nizov je poljubna znotraj površine za postavitev objekta(ov). Pri postavitvi objektov je potrebno upoštevati dostopnost in priključevanje na infrastrukturo ter najbolj ugodno orientacijo objektov predvsem z vidika osončenja.
- *Kota pritličja:* največ do 0,5m nad koto urejenega terena
- *Oddaljenost od parcelne meje:* minimalno 4 m.
- *Oddaljenost od sosednje stavbe:* minimalno 8m, lahko pa tudi manj, za kar je pri izdelavi projektne dokumentacije za posamezen objekt potrebno predvideti tudi ustrezne ukrepe za zagotovitev požarnega varstva objekta.
- *Dostopi na parcelo:* so predvideni z osrednje ceste.

Zunanja ureditev:

- Okolica objektov se zazeleni (zatravi in zasadi z drevesi, grmovnicami), površine pred objekti se tlakujejo ali drugače utrdijo (s peskom, lesom ipd.). Dopušča se ureditev manjših teras in vrtov. Parkirne površine se uredijo ob dostopni cesti.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).

Območje kampa

- Območje se uredi za kampiranje s šotori, z avtomobilskimi prikolicami ali avtodomi. Mesta za šotorjenje se uredijo na obstoječih travnatih površinah, prostori za prikolice in avtodome pa se locirajo ob notranji cesti in se ustrezno utrdijo (pesek, les ipd.).
- Obvezna oprema za funkcioniranje kampa je postavitve servisnega objekta (O7) ob osrednji cesti ter ostale potrebne ureditve za izvajanje te dejavnosti (kontrola vhoda, koši za smeti, klopi, razsvetljava, ipd.).
- Ostala ponudba (gostinska, trgovska, ponudba za rekreacijo in prosti čas ipd.) je zagotovljena v okviru celotnega območja OPPN.

16. člen

(Pogoji za nastanovanijske stavbe v UE3)

(1) Športno - rekreacijsko območje s konjeniškim centrom (UE3) je programsko deljeno na dva dela. Območje za šport in rekreacijo vključuje športno dvorano kot večnamenski objekt (O3 - pokrita igrišča, gostinski in servisni del) ter zunanje športne površine (igrišča za badminton, odbojko na mivki, tenis ipd. ter vodne površine - bazeni). Konjeniški center, lociran na severnem delu območja, vključuje hlev – konjušnico (O4), pomožni objekt (O5) ter manežo (vadišče za konje), ki naj glede razmestitve in oblikovanja daje videz kmetije. Območji sta ločeni z zeleno bariero in z večjo skupno parkirno površino.

(2) V UE3 so predvideni naslednji objekti:

O3 - Večnamenski objekt - športna dvorana:

Tipologija:

- definirana je kot prostostoječa grajena struktura. Oblika tlorisa naj bo pravokotna, ki je v detajlih lahko tudi zaobljena, poljubno razgibana z izzidki, dodajanjem prizidkov, zamikov dveh enakovrednih ali različnih kubusov. Če organizacija programa dopušča razgibanost objekta v horizontalnem in vertikalnem gabaritu, je le-ta zaželen. Objekt je praviloma zasnovan kot sodobna arhitektura.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit:* je dovoljen na površini za postavitev objekta(ov) v razmerju stranic 1:1 – 1:2,0 (osnovni volumen).
- *Vertikalni gabarit:* (K)+P+podstrešje (brez kolenčnega zidu). Izvedba kleti se prilagodi terenskim razmeram.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija:* dovoljene so vse vrste konstrukcij.

- *Streha*: osnovna streha je lahko ravna, enokapna ali dvokapna nižjih naklonov. V primeru asimetrične strehe je naklon lahko tudi strmější, do 60°. Pri večjem razponu je streha lahko tudi ločna. Smer slemenja je odvisna od zasnove stavbe oziroma vzporedna z daljšo stranico. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, frčade in čopi niso dovoljeni. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo okolice.
- *Kritina*: Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi. Ravna streha je lahko ozelenjena. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.
- *Fasada*: Pri oblikovanju fasad je priporočljiva uporaba naravnih materialov (les, kamen, steklo) na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura, ki daje občutek transparentnosti, dovoljena pa je uporaba sodobnih materialov. Barve naj bodo umirjenih, naravnih tonov. Uporaba fluorescentnih barv ni dovoljena.

Lega na zemljišču:

- Lega: je definirana znotraj površine za postavitev objekta(ov).
- *Kota pritličja, kleti*: kota kleti in pritličja se prilagodi nivoleti severne ceste, pri čemer koti ne smeta biti višji od 0,50 m nad koto urejenega terena.
- *Oddaljenost od parcelne meje*: minimalno 4 m.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta*: minimalno 8m, lahko pa tudi manj, za kar je pri izdelavi projektne dokumentacije za posamezen objekt potrebno predvideti tudi ustrezne ukrepe za zagotovitev požarnega varstva objekta.
- *Dostopi na parcelo*: dostop je predviden s severne ceste in sicer v nivo kleti z južne strani, v nivo pritličja pa preko parkirnih in manipulacijskih površin s severa.

Zunanja ureditev:

- Okolica objekta se tlakuje ter zazeleni (zatravi in zasadi z drevesi, grmovnicami) glede na potrebe programa. Ob objektu se uredijo zunanji bazeni poljubnih oblik in športna igrišča (badminton, odbojka na mivki, tenis ipd.). Na primernem mestu se namestijo igrala za otroke. Parkirne in manipulativne površine, ki hkrati služijo tudi konjeniškemu centru, se uredijo severno od objekta.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).

Ostalo:

- Objekt mora biti projektiran in izveden v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

O4 - Hlev – konjušnica:

Tipologija:

- definirana je kot prostostoječa enota pravokotne oblike. Postavitev objekta se prilagodi vzdolžnemu poteku plastnic.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit*: dovoljen je na površini za postavitev objekta(ov), v razmerju stranic 1:2 – 1:3 (osnovni volumen).
- *Vertikalni gabarit*: *P+podstrešje, pri čemer mora biti kolenčni zid skrit pod kapjo.*

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija*: dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha*: streha je lahko dvokapna (simetrična) z naklonom strešin do 45°. Smer slemenja je vzporedna z daljšo stranico objekta. Frčade niso dovoljene, dovoljena je uporaba čopov.
- *Kritina*: Dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi.
- *Fasada*: Oblikovanje fasade in uporaba materialov naj upošteva tradicionalne elemente hleva na kmetiji. Barve naj bodo umirjenih tonov. Pri lesenih oblogah morajo biti vsi leseni deli fasade enake barve. Uporaba refleksnih stekel ni dovoljena.

Lega na zemljišču:

- Lega: je definirana znotraj površine za postavitev objekta(ov), objekt se postavi vzporedno s plastnicami.
- *Kota pritličja*: Se prilagodi nivoleti severne dostopne ceste.
- *Oddaljenost od parcelne meje*: minimalno 4 m.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta*: minimalno 8m, lahko pa tudi manj, za kar je pri izdelavi projektne dokumentacije za posamezen objekt potrebno predvideti tudi ustrezne ukrepe za zagotovitev požarnega varstva objekta.
- *Dostopi na parcelo*: so predvideni preko parkirnih in manipulacijskih površin s severne ceste.

Zunanja ureditev:

- Okolica objekta se tlakuje ter zazeleni (zatravi in zasadi z drevesi, grmovnicami) ter uredi glede na potrebe programa. Vzhodno od objekta se, ob odprtih površinah, za namen konjenišva uredi maneža. Parkirne in manipulativne površine, ki hkrati služijo tudi ostalemu območju te ureditvene enote, se uredijo južno od objekta.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).

O5 - Pomožni objekt

Tipologija:

- definirana je kot prostostoječa enota pravokotne oblike.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit*: je dovoljen na površini za postavitve objekta(ov). Tloris osnovnega volumna je podolgovate oblike z razmerji stranic od 1:1,2 – 1:2, pri čemer je širina osnovnega tlorisa lahko največ 10 m. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovi podolgovatega tlorisa (npr. v L, U, T obliki).
- *Vertikalni gabarit*: (K) + P + M; višina kolenčnega zidu do največ 1,40 m. Izvedba kleti se prilagodi terenskim razmeram.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija*: dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha*: osnovna streha je dvokapna z naklonom strešin od 35° - 45°. Smer slemen je vzporedna z daljšo stranico oziroma s plastnicami. V detajlih je dovoljena kombinirana streha; ravna ali enokapna streha. Dovoljena je izvedba frčad (trapezne niso dovoljene) in čopov.
- *Kritina*: Dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi.
- *Fasada*: Oblikovanje fasade in uporaba materialov naj upošteva tradicionalne elemente gospodarskih objektov v okolici. Barve naj bodo umirjenih tonov. Pri lesenih oblogah morajo biti vsi leseni deli fasade enake barve. Uporaba refleksnih stekel ni dovoljena.

Lega na zemljišču:

- *Lega*: je definirana znotraj površine za postavitve objekta(ov) in podrejena umestitvi hleva.
- *Kota pritličja*: prilagodi se nivoletni severne dostopne ceste, pri čemer ne sme biti višja od 0,50 m nad koto urejenega terena.
- *Oddaljenost od parcelne meje*: minimalno 4 m.
- *Oddaljenost od sosednjega objekta*: minimalno 8m, lahko pa tudi manj, za kar je pri izdelavi projektne dokumentacije za posamezen objekt potrebno predvideti tudi ustrezne ukrepe za zagotovitev požarnega varstva objekta.
- *Dostopi na parcelo*: so predvideni preko parkirnih in manipulacijskih površin s severne ceste.

Zunanja ureditev:

- Okolica objekta se uredi skladno z ostalimi ureditvami konjenskega centra.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).

Ostalo:

- Manjši del objekta se lahko nameni tudi bivanju (npr. kot stanovanje za upravitelja, vzdrževalca).

17. člen

(Pogoji za nestanovanjske stavbe v UE4)

(1) Območje zabaviščno – adrenalinskega parka (UE4) sestavlja površina za postavitve objektov za namen servisa zabaviščnemu programu (O6 - butiki, lokali, prodajne galerije, ipd.) ter površina, namenjena ureditvam, ki zahtevajo minimalne posege v prostor, kot so npr. steza za travnato sankališče, elementi »začarane dežele«, tobogani, vrtljaki, ipd. Parkirna mesta so urejena vzdolž osrednje ceste, južno od površine za postavitve objekta(ov).

(2) V UE4 so predvideni naslednji objekti:

O6 – Objekt(i) adrenalinskega parka

Tipologija:

- Definirana je kot enostranski ali obojestranski niz objekta(ov) ob sprehajalni poti, ki ustvarja »ulični« prostor. Niz je lahko mestoma prekinjen.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit*: je poljuben, pri čemer je širina enote (niza) lahko največ 6 m.
- *Vertikalni gabarit*: P

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija*: vse vrste konstrukcij
- *Kota pritličja*: je definirana z nivoletno sprehajalne poti z maksimalnim odstopanjem do največ 0,50 m.
- *Streha*: osnovna streha je lahko ravna ali enokapna z naklonom do 35°. Frčade in čopi niso dovoljeni.
- *Kritina*: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi.
- *Fasada*: Oblikovanje fasad naj bo enostavno z uporabo naravnih materialov. Pri oblikovanju naj se zagotovi poenoten izgled celotnega niza.

Lega na zemljišču:

- *Lega*: je definirana s površino za razvoj objekta vzdolž osrednje ceste in pravokotno na severno cesto.
- *Oddaljenost od parcelne meje*: minimalno 4m.

- *Oddaljenost od sosednjega objekta*: minimalno 8m, lahko pa tudi manj, za kar je pri izdelavi projektne dokumentacije za posamezen objekt potrebno predvideti tudi ustrezne ukrepe za zagotovitev požarnega varstva objekta.

Zunanja ureditev:

- Med nizoma se uredi sprehajalna površina (ulica), ki se tlakuje ali pa se utrdi s peščenim nasutjem.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).

18. člen

(Usmeritve za nezahtevne in enostavne objekte)

(1) Za nezahtevne in enostavne objekte na območju urejanja veljajo določila Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08), če s tem odlokom ni določeno drugače.

(2) Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so minimalno 1,50 m od parcelnih mej. Tipologija nezahtevnih in enostavnih objektov je definirana kot prostostoječa grajena struktura (samostojni objekti) ali prizidana k osnovnemu objektu (velja le za nadstrešek in zimski vrt). Oblikovanje le-teh mora biti usklajeno z osnovnim objektom (nedominanten, podrejen položaj).

(3) Začasni objekti se lahko postavijo za omejeno časovno obdobje, največ šest mesecev. Locirani so znotraj zemljiške parcele tako, da ne poslabšujejo organiziranosti kompleksa.

(4) Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvidi ustrezna zazelenitev ali drugačne ureditve, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.

(5) Oporni zidovi so dovoljeni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. Oporni zidovi se izvedejo v kamniti ali betonski izvedbi in se zazelenijo. Postavljeni so lahko do meje zemljiške parcele oziroma tako, da ne ovirajo ali motijo sosednje parcele.

(6) Urbana oprema območja (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table, svetilke ipd.) mora biti sodobno oblikovana in poenotena na celotnem območju.

19. člen

(Usmeritve za ureditev zelenih površin)

(1) Zelene površine imajo na območju urejanja pomembno vlogo, saj prispevajo k ohranjanju krajinske slike širšega prostora. So v funkciji bariere med posameznimi programi, hkrati pa se z njimi programske in oblikovno povezujejo.

(2) Zelene površine se delijo na naslednja ureditvena območja:

- ureditve za rekreacijo in prosti čas (UE5) so namenjene dopolnitvi ostalih programov območja, predvsem za dejavnosti v UE1 in UE2. Na teh površinah se uredijo otroška igrala, mini golf, balinišča, poligoni za rolanje ipd. in so s peš potmi povezane z ostalimi ureditvami;
- območje ohranjanja gozda (UE6): gozd se ohranja, v njem pa so dovoljene le ureditve določene za površine gospodarskega gozda (Gg) v veljavnem Odloku o OPN MONM in niso v nasprotju z drugimi določili tega odloka. (ureditev sprehajalnih poti, trim steze ipd.);
- območje ureditev brežine (UE7): Vzdlž zahodnega roba se predvidi zasaditev brežine z visokoraslo in grmovno avtohtono vegetacijo z močno raščeni koreninami. Le-ta predstavlja vizualno in protihrupno bariero med turističnim območjem in prometnicama (avtocesto in regionalno cesto).

(3) Zelenice, ki pripadajo ureditvam znotraj zemljiških parcel posameznih programskih kompleksov, se zatravijo ali hortikulturno uredijo.

(4) Pri urejanju zelenih površin se upošteva naslednje usmeritve:

- avtohtono drevesno vegetacijo se izbira v skladu z zelenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijsko podobo v okolici. Predvsem je pri tem treba upoštevati razmere v prostoru (talne razmere: globina, zbitost, kvaliteta tal, prepustnost, klimatske razmere, nadmorsko višino, osončenost itn.);
- gradnja objektov naj se prilagodi obstoječi konfiguraciji terena, dopuščene so le manjše korekcije. Preoblikovanje terena ter premostitev višinskih razlik se prednostno izvede z ozelenjenimi brežinami. Podporni zidovi so dovoljeni le v primeru, ko zavarovanja brežin ni možno izvesti na drugačen način;
- pešpoti v območju se tlakujejo ali utrdijo s peščenim nasutjem. Tlakovanje naj se izvede skladno s hortikulturnimi ureditvami območja, pri čemer naj se v največji možni meri uporabijo naravni materiali (kamen, les).

20. člen
(Javne površine)

Znotraj OPPN so kot javne površine opredeljene površine za prometno, komunalno, energetska in ostalo infrastrukturo.

**V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA
GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

21. člen
(Pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

(1) Območje OPPN se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste R2-448 na odseku Karteljevo – Ločna, od km 0.405 do km 0.805, na levi strani stacionaže državne ceste. Ob regionalni cesti je rezerviran pas, ki bo namenjen za morebitno ureditev hodnika za pešce in kolesarje.

(2) Glavni dostop na območje je predviden na jugovzhodu z regionalne ceste R2-448 na odseku Karteljevo – Ločna, v km 0.350, na levi strani stacionaže državne ceste. Od tu se proti severu nadaljuje priključna cesta, ki se zaradi premagovanja višinskih razlik izvede v naklonu. Sekundarni dostop je predviden na zahodu območja z lokalne ceste LC 295241 preko javne poti. Kot nadaljevanje dostopa z zahodne smeri znotraj območja poteka osrednja cesta (v smeri vzhod - zahod), ki se na zahodu odcepi proti severu (severna cesta), na vzhodu pa proti jugu (priključna cesta). Znotraj območja se križišča cest osrednje in priključne ceste (Kr1) ter osrednje in severne ceste (Kr2) oblikujejo kot krožna križišča s povoznim sredinskim otokom, kar omogoča nemoteno funkcioniranje tudi za komunalna vozila, avtobuse, avtomobile s prikolicami ipd.

(3) Profil priključne ceste znaša 7,50 m: to je širina vozišča 2 x 3,25 m ter bankina širine 2 x 0,50 m. Profil osrednje (vzhod – zahod) in severne ceste pa 8,00 m: to je širina vozišča 2 x 2,75 m, enostranski hodnik za pešce širine 1,50 m ter bankina širine 2 x 0,50 m.

(4) Osrednja cesta (vzhod – zahod) se izven območja naveže na peš pot, ki poteka delno po gradbiščni cesti (kmetijska zemljišča), delno po javnih poteh mimo območja gospodarske cone Ždinja vas v smeri Kmetijske šole Grm v Sevnem. Ta povezava bo predstavljala glavno peš in kolesarsko povezavo širšega območja. Peš promet je ločen z deniveliranim hodnikom za pešce ob dostopnih cestah (enostranski hodnik za pešce ob osrednji in severni cesti). Kolesarski promet se odvija po vozišču prometnic.

(5) Znotraj turističnega območja se večje parkirne površine predvidijo: v UE1 južno od centralnega objekta (O1) in zahodno od objekta za wellness (O2); v UE3 med večnamenskim objektom O3 in konjeniškim centrom; v UE4 med osrednjo cesto in objekti adrenalinskega parka. Del parkirnih površinah v UE1 se lahko nameni za skupna parkirišča celotnega kompleksa. Parkirne površine se uredijo za obiskovalce, goste in za zaposlene. Investitor je dolžan zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje dejavnosti prednostno v okviru zemljiške parcele ali na skupnih parkiriščih. V primeru, da le-te ne zadoščajo potrebam konkretne dejavnosti, jih je potrebno zagotoviti v okviru načrtovanega objekta (v kletnih etažah). Zagotovljena morajo biti tudi mesta za invalide in za parkiranje koles.

(6) Potrebno število parkirišč za vrste objektov je:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni): 1PM/3 sobe
- 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari: 1PM/6 sedežev in 1PM/tekoči meter točilnega pulta ne manj kot 2PM
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: 1PM/10 sob
- 12301 Trgovske stavbe (trgovina pod 500 m²): 1PM/50 m² ne manj kot 2 PM
- 12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki): 1PM/80 m² ne manj kot 2PM
- 12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice): 1PM/40 m²
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: 1PM/5 sedežev
- 12650 Športne dvorane (večnamenske dvorane, pretežno namenjene razvedrilu, wellness, izioterapija, fitnes ipd.): 1PM/15 m²
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe in 12713 Stavbe za spravilo pridelka: 1PM/80 m²
- 24110 Športna igrišča: 1PM/200 m² površine igrišč
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (park): 1PM/600 m²

(7) Kot požarna pot se opredeli dostopna cesta ter notranje ceste, ki so za ta namen označene v grafičnem delu (list 8: Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom). Vsi objekti imajo omogočene dostope s treh strani.

(8) Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi cest je potrebno upoštevati zakonodaje s področja cestogradnje.

(9) Kakršnokoli postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje turističnih in drugih objektov ter dejavnosti v njih, ki bi bilo predvideno in projektirano ali izvedeno v nasprotju s prometno zakonodajo, je ob državni cesti znotraj in zunaj naselja prepovedano v celotnem varovalnem pasu. Za postavitev tovrstnih objektov si je potrebno pridobiti soglasje Direkcije RS za ceste.

(10) Vzorec zasaditve površin ob cesti je treba prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena.

(11) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno urbano opremo in talno in vertikalno prometno signalizacijo (nesvetlobno, svetlobno) in opremo v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opreми na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00 in 110/06).

(12) Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07). Pri ureditvi cestne razsvetljave in osvetlitve križišč je potrebno upoštevati Priporočila SDR-Cestna razsvetljava PR 5/2.

22. člen

(Splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)

Objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetska infrastruktarno omrežje, priključitev se izvede skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav. Vsi primarni vodi infrastrukturnega omrežja potekajo v koridorju javnih površin. Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in objektov v fazi projektiranja, če se s tem zagotovi ustrežnejša oskrba in racionalnejša izraba prostora. Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo objektov znotraj posamezne ureditvene enote.

23. člen

(Vodovod)

(1) Območje OPPN se bo s pitno, sanitarno in požarno vodo oskrbovalo preko javnega vodovodnega omrežja naselja Ždinja vas z vmesnimi razbremenjevanji. Za ta namen bo potrebno dopolniti vodovodno omrežje iz nodularne litine NLDN 100.

(2) V prvi fazi se dovoli odjem vode do količine 0.2 l/s, za odjem večje količine pa bo potrebno javno vodovodno omrežje iz naselja Ždinja vas navezati na predvideno vodooskrbno omrežje Trške gore oz. na predviden vodohran gospodarske cone Ždinja vas.

(3) Znotraj območja OPPN se izvede vodovodno omrežje, ki se zgradi v javnih površinah (hodniki za pešce, ceste, ...) iz nodularne litine ustreznih dimenzij. Dimenzioniranje omrežja se izvede na osnovi hidravličnega izračuna celotnega vodovodnega sistema, z upoštevanjem razvojnih potreb tega predela. Hidrantno omrežje je predvideno na dostopnih mestih in sicer tako, da pokrivajo največ 80 m oddaljenosti ter glede na višinske cone posameznega kompleksa.

(4) Gradnjo vodovoda sme izvajati le pooblaščen upravljavec vodovoda, ravno tako mora gradnjo nadzirati pristojna služba upravljavca.

(5) Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati:

- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85, 9/88 in Uradni list RS, št. 64/95),
- Odlok o javnem vodovodu in oskrbi prebivalstva s pitno vodo v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00) in
- Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00).

24. člen

(Kanalizacija)

(1) Kanalizacijsko omrežje je zasnovano v ločenem sistemu.

(2) Odpadne fekalne vode se odvaja preko posebnega kanalizacijskega sistema znotraj območja, ki poteka v cestnem svetu. V prvi fazi se predvidi samostojna mala (interna) čistilna naprava, ki je locirana južno od centralnega objekta. V končni fazi pa se leta ukine ter izvede navezava na javno kanalizacijsko omrežje Novega mesta.

(3) Vse meteorne vode se zadržujejo znotraj kompleksa. Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko ustreznih lovilcev olj in maščob v meteorno kanalizacijo in naprej v ponikovalni sistem. Ostale meteorne vode delno poniknejo na licu mesta, delno pa se stekajo v zadrževalne akumulacije (vodni objekti). Za razbremenitev ponikovalnih sistemov se v objektih predvidi ločen sistem sanitarne vode glede na dejavnosti.

(4) Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba upoštevati tudi:

- Odlok o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 76/00),
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00) in
- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).

25. člen

(Električno omrežje)

(1) V prvi fazi se za potrebe kompleksa predvidi odjem na NNO preko obstoječe transformatorske postaje (TP), ki je locirana ob regionalni cesti v km 0,610 km, na levi strani stacionaže državne ceste. V drugi fazi se izvede povezava na obstoječ 20 kV daljnovod Mačkovec zračni vod preko A droga v zemeljski kabelski izvedbi vse do predvidene TP znotraj območja v UE4, ob krožnem križišču Kr2. Moč TP se definira po končnem znanem odjemu. Trasa kabla v regionalni cesti poteka cca 1,5m ob robu cestišča (v bankini), znotraj območja pa po levi strani priključne ceste.

(2) Nove kabelske povezave naj bodo položene v zemljo, pod povoznimi površinami v obbetoniranih PVC ceveh, na območju urejanja pa z obbetoniranimi elektrokabelski kanalizaciji (EKK). EKK naj bo izvedena z obbetoniranimi PVC cevmi 160 mm ter jaški standardnih dimenzij. Od nove TP do posameznih odjemnih mest se zgradijo nizkonapetostni 0,4kV razvodi v EKK. Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojećih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop.

(3) Na območju urejanja se izvede javna razsvetljava. Kable se vodi ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Na območju prometnic se izvede klasična javna razsvetljava, na območju ostalih površin pa je razsvetljava izvedena z namestitvijo nizkih parkovnih ambientalnih luči (zunanjé ureditve objektov ter urejene zelene površine). Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07 in 109/07), priporočljive so LED svetila.

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

26. člen

(Telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez)

(1) Za oskrbo območja z novimi TK priključki se dogradi primarno TK omrežje z navezavo na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo ob regionalni cesti oz. na razvodno TK omrežje v naselju Dolenje Kamence 18. Za zagotavljanje povezav novih stavb je potrebno zgraditi kabelske objekte na novo predvideni kabelski kanalizaciji s pomožnimi kabelskimi jaški.

(2) Kabelsko kanalizacijo se v območju izvede v predvidenem cestnem svetu. TK kanalizacija se v območju urejanja vodi z odmikom 1,00 m poleg EKK. Kanalizacija se gradi iz zaščitnih PVC cevi, ki se jih v utrjenih površinah obbetonira. Poleg TK kanalizacije se ločeno vodi tudi kanalizacija za KTV omrežje. Za izvedbo se pripravi ločena projektna dokumentacija.

27. člen

(Ogrevanje)

Ogrevanje stavb je predvideno iz lastnih kotlarn. Za gorivo se uporablja zemeljski plin, kurilno olje ali obnovljive vire (biomasa). Stavbe se lahko ogrevajo tudi z izkoriščanjem drugih virov energije - npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivni objekt), s solarno energijo (obnovljivi viri energije), toplotne črpalke, ipd.

28. člen (Odpadki)

(1) Na obravnavanem območju se uvede individualen odvoz komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest, lociranih ob dovoznih poteh, v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske v Leskovec. Prevzemno mesto za individualni odvzem komunalnih odpadkov je ustrezno urejena površina, kjer povzročitelji ostanke komunalnih odpadkov prepuščajo izvajalcu v tipiziranih zabojnikih za komunalne odpadke. Zbiranje je ločeno (EKO otoki). Predvideti je potrebno tudi dostopne poti do odjemnih mest in obračališča za vozila.

(2) Ostale odpadke, ki bodo nastajali pri opravljanju posameznih programov, je treba zbirati ločeno in jih odvažati v končno dispozicijo.

(3) Živalske odpadke (gnoj in gnojevko), ki bodo nastajali v sklopu konjeniškega centra, je treba odvajati na ustrezno urejeno gnojišče in v gnojno jamo. Le-ti se uporabijo za gnojenje na kmetijskih zemljiščih na način, ki zagotavlja oskrbo rastlin s hranilnimi snovmi in ohranitev rodovitnosti tal. Gnojenje se mora izvajati v skladu z Uredbo o varstvu pred onesnaženjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09). Z živalskimi iztrebki, ki se ne uporabijo za gnojenje, je treba v skladu z 20. členom Zakona o živinoreji (Uradni list RS, št. 18/02) ravnati v skladu s predpisi o ravnanju z odpadki.

(2) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08).

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen (Kulturna dediščina)

(1) Na podlagi Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v Občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 38/92) je celotno območje s širšo okolico razglašeno kot območje značilne kulturne krajine »Trška gora – vinogradniško območje«.

(2) Pri oblikovanju terena in objektov je potrebno upoštevati zaledje prisojnega pobočja Trške gore na način, da se predvideni objekti prilagodijo naravnim danostim in obstoječi kulturni krajini.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

30. člen (Varovanje pred prekomernim hrupom)

(1) Obravnavano območje glede na namensko rabo sodi v območje v III. stopnjo varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostnih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

(2) V primeru prekoračitve mejnih vrednosti hrupa v okolju v času obratovanja je umestitev novih hrupnejših dejavnosti dopustna le, če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oziroma zaščito zmanjšati vpliv zunanjega hrupa na dovoljeno raven.

(3) Za zmanjšanje hrupa, ki ga povzroča promet z avtoceste in regionalne ceste, je potrebno izvesti protihrupne ukrepe z gosto zasaditvijo drevesne in grmovne vegetacije. Izvedba protihrupnih ukrepov gre v breme investitorja.

31. člen (Varovanje pred onesnaženjem zraka)

(1) Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje turističnega območja ne bo presejala dovoljenih koncentracij po Uredbi o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 31/07, 70/08 in 61/09).

(2) Objekti, ki bi lahko povzročali prekomerno onesnaženje zraka na obravnavanem območju, niso dovoljeni.

(3) Pri ureditvi ogrevanja objektov je treba upoštevati Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 34/07). Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

(4) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami.

32. člen **(Varovanje pred onesnaženjem voda)**

(1) Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. čl. ZV-1 in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plosčice, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...). Padavinske vode z obravnavanega območja (s strehe, parkirišča, ceste,...) je treba prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Meteorne vode s parkirišč je dovoljeno v ponikanje spuščati le preko lovilca olj in maščob.

(2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07 in 79/09), Uredbo o stanju površinskih voda (Uradni list RS, št. 14/09 in 98/10) ter Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07 in 33/08).

(3) Odvod fekalnih voda se mora preko kanalizacije speljati na malo (interno) čistilno napravo, v končni fazi pa na centralno čistilno napravo.

33. člen **(Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)**

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

34. člen **(Osončenje fasad in odprtih površin)**

Pozidanost območja je redka, večje strukture so medsebojno odmaknjene, zato je med njimi zagotovljena ustrezna osončenost fasad in odprtih površin (kjer se izvajajo posamezni programi) preko celega leta. Postavitve objektov z ustreznimi medsebojnimi odmiki po določbah tega odloka zagotavlja ustrezno požarno in drugo varnost. Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov, ki nudijo začasno bivanje (hotelske sobe, apartmajski objekti), mora biti predvidena tako, da v največji možni meri omogoča kvalitetno južno, jugozahodno ali jugovzhodno orientacijo. Pri organizaciji prostorov je tako potrebno zagotoviti dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev prostorov, v smislu upoštevanja čim večje naravne osvetlitve in osončenja bivalnih ter delovnih prostorov.

35. člen **(Varovanje krajinskih značilnosti)**

(1) Načrtovanje (ureditev) obravnavanega območja je pogojeno tako z naravnimi danostmi območja (reliefne značilnosti, gozd, travniki ipd.) kot tudi z ostalimi obstoječimi in projektiranimi antropogenimi pogoji (dostopi, infrastruktura, peš – poti, kulturna krajina ipd.), pri čemer se mora zagotoviti kar najmanjša prizadetost krajinskih vrednot. Pri ureditvi območja se tako ohranja (gozd) in vzpostavlja čim več zelenih površin (urejene zelene površine), med katere se umeščajo večji ali manjši objekti. Zelene površine se v odnosu do grajene strukture ohranjajo in urejajo kot zaščita odprte krajine, kar je izjemnega pomena za ohranitev vedut, silhuet, dominant in okoliške krajinske slike ter za zagotovitev estetskega videza območja.

(2) Grajena struktura je razložena po območju in obdana z zelenimi površinami. Večji objekti se praviloma postavijo vzporedno s plastnicami oziroma na način, da ne izstopajo iz prostora, razen če je izpostavljenost objekta izhodišče za načrtovanje le-tega. Pri oblikovanju stavb naj se kombinirajo naravni materiali ter mehkejše (organske) oblike. Vertikalni gabariti po določitih tega odloka ne presegajo K+P+M (v primeru dvokapne strehe) oz. K+P+1 (v primeru ravne strehe).

(3) Zelene površine se zasadijo z avtohtono vegetacijo. Višinske razlike se morajo prednostno reševati z izvedbo zazelenjenih brežin. Pri zasaditvi je treba upoštevati krajinske značilnosti (naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti ipd.). Ustrezno se zazeleni tudi brežina nad regionalno cesto, ki predstavlja vizuelno bariero v odnosu do izpostavljene lokacije.

36. člen **(Varovanje plodne zemlje in tal)**

Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, višine do 2 m ter nato uporabi pri končni ureditvi območja.

37. člen **(Gozdnogospodarske ureditve in varovanje gozda)**

(1) Na območju urejanja se gozdne površine, vključene v posebno ureditveno enoto (UE6: zelene površine – ohranitev gozda), v celoti ohranjajo. Posek drevja je predviden le v UE1 in sicer na vzhodnem robu območja, kamor se umešča gradnja wellness objekta in njegovih spremljajočih ureditev ter južno od predvidenega centralnega objekta za namen parkirišč.

(2) Objekti morajo biti od gozdnega roba oddaljeni praviloma 10 m v izogib možnim težavam. Kjer je predviden posek drevja, je treba vzpostaviti nov gozdni rob z avtohtonimi drevesnimi vrstami, ki se naj oblikuje v stopničasto strukturo (drevesni in grmovni sloj).

(3) Sečnja drevja in spravilo lesenih sortimentov morata biti opravljena v skladu s Pravilnikom o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list, št. 55/94). Drevje, predvideno za posek, je v skladu s 17. členom Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 13/98 - odločba US, 56/99 - ZON, 67/02, 110/02 - ZGO-1, 115/06 in 110/07) potrebno označiti; označitev opravi pooblaščen delavec Zavoda za gozdove - Krajevne enote Novo mesto po pridobitvi potrebnih dovoljenj in soglasij ter po detajlni zakoličbi meje območja urejanja. Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo (3. člen Zakona o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 102/04 – ZGO-1-UPB1, 92/05, 93/05, 111/05 in 126/07).

(4) Morebitne šore ter odvečen 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. Tovorna ali katerakoli vozila in stroji med gradnjo ne smejo voziti ali obračati na robovih na gozdnih površih.

(5) Po izvedbi posega mora biti omogočeno gospodarjenje z gozdovi in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji kot doslej.

38. člen **(Ohranjanje narave)**

Na obravnavanem območju ni evidentiranih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

39. člen **(Naravne omejitve)**

(1) Območje urejanja leži izven območja poplavnosti in visoke podtalnice, erozivnosti ali plazovitosti terena, zato dodatni ukrepi za zagotovitev potrebnega varstva s tega področja pri gradnji objektov in ostalih ureditev niso potrebni.

(2) Zahtevnejša gradnja se predvideva le na območju ob ali na nasipnih brežinah (jugozahodni rob območja), zato je pri projektiranju objektov, ki se nahajajo na takšni lokaciji, potrebno predhodno pridobiti geomehansko in geotehnično poročilo o stabilnosti terena ter skladno s temi izhodišči predvideti zaščitne ukrepe na objektu in na brežinah.

40. člen **(Obramba in zaščita)**

Za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč je potrebno upoštevati Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96).

41. člen **(Varstvo pred požarom)**

(1) Za zagotovitev ustrezne požarne in druge varnosti je treba pri projektiranju objektov upoštevati naslednja izhodišča:

- cono potresne ogroženosti in terenu primerno predvideti način gradnje;
- požarno ogroženost naravnega okolja in predvideti ustrezne ukrepe;
- možnost razlitja nevarnih snovi in predvideti ustrezne ukrepe;
- vse ukrepe varstva pred požarom (22. člen Zakona o varstvu pred požarom, Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo);
- zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje, skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 83/05) ter 6., 7 ali 8. členom Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
- zagotoviti potrebne odmičke med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, skladno s 3. členom Pravilnika o požarni varnosti (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
- zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila (5 in 6. člen Pravilnika o požarni varnosti, Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
- izvesti ojačitev prve plošče ali zagotoviti gradnjo zaklonišč v primerih, ko gre za dejavnost, kjer je le-ta obvezna (68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, Uradni list RS, št. 51/06 - uradno prečiščeno besedilo in celotna Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, Uradni list RS, št. 57/96).

(2) V skladu s Pravilnikom o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 28/05, 66/06-odl. US in 132/06) je treba v sklopu projektne dokumentacije (PGD) za objekte izdelati študijo požarne varnosti, če je ta potrebna, sicer pa mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta požarne varnosti. K projektnim rešitvam je investitor pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja dolžan pridobiti požarno soglasje pri Upravi RS za zaščito in reševanje.

42. člen **(Potresna varnost)**

Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju (projektni pospešek tal je 0,175 g). V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

IX. NAČRT PARCELACIJE

43. člen **(Podatki za parcelacijo)**

(1) Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela in prikazuje površine za gradnjo javne infrastrukture in območja ureditvenih enot. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta.

(2) Zemljiške parcele v območju posamezne ureditvene enote se lahko delijo glede na etapnost izvedbe načrtovanih programov, pri čemer pa je v fazi projektiranja potrebno zagotoviti velikost parcele, ki bo omogočila gradnjo stavb in pripadajočih ureditev za nemoteno funkcioniranje programa, rabo in vzdrževanje objektov. Pri določitvi velikosti zemljiških parcel je potrebno upoštevati, da je seštevek površin tako določenih zemljiških parcel v končni etapi enak površini ureditvene enote.

(3) Za potrebe izdaje dovoljenj za gradnjo, odmere komunalnega prispevka in drugih postopkov v zvezi z gradnjo ali uporabo načrtovanih prostorskih ureditev se šteje, da so zemljiške parcele, potrebne za gradnjo, gradbene parcele po predpisih o graditvi objektov.

(4) Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so v območjih javnih površin, določenih v 20. členu odloka, dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo javnih cest in druge infrastrukture, namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

44. člen (Etapnost)

(1) V prvi fazi se izvede priključitev območja na regionalno cesto R2 488 Karteljevo – Otočec. Posamezni programi se lahko izvajajo etapno. Gradnja objektov in spremljajočih ureditev se v sklopu posameznih ureditvenih enot izvaja glede na potrebe in finančne možnosti investitorja, pri čemer pa mora biti zagotovljena pripadajoča infrastrukturna in druga oprema za njihovo funkcioniranje.

(2) Po končanju gradbenih del posameznega skopa se sanira začasne površine deponij materiala ter izvede končne zunanje ureditve po določbah tega odloka.

(3) Za funkcioniranje objektov je treba do priključitve na javno kanalizacijsko omrežje zagotoviti čiščenje fekalnih vod na mali (interni) čistilni napravi. Po izvedbi priključitve se le-ta odstrani.

XI. VELIKOST DOPUSTNH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

45. člen (Velikost dopustnih odstopanj)

(1) Dovoljena so odstopanja od programov in ureditev, opisanih oz. prikazanih v grafičnem delu (Ureditvena situacija OPPN, list št. 5.2), vendar le ob upoštevanju določil tega odloka.

(2) Pri gradnji objektov in izvedbi zunanjih in drugih ureditev so dopustne naslednje tolerance:

- Dovoljena so odstopanja od vertikalnih gabaritov, vendar le do maksimalno dovoljenih višin, ki so za različne objekte opredeljene v 14. – 17. členu. Odstopanja so dovoljena tudi v smislu višinske razgibanosti, predvsem zaradi prilagajanja terenu.
- Oddaljenost nezahtevnih in enostavnih objektov od parcelne meje drugega lastnika je lahko manjša od 1,50 m, ob soglasju lastnika sosednje parcele.
- Dovoljena je poljubna ureditev parkirnih, manipulativnih in zelenih površin in sicer odvisno od potreb in razpoložljivega prostora na parceli. Parkirišča je do končne izvedbe posamezne ureditvene enote (programskega sklopa) možno zagotavljati na drugih lokacijah znotraj kompleksa.
- Dovoljeno je odstopanje od tras pešpoti.
- Pri gradnji ali prenovi cestnih ureditev, komunalno-energetske infrastrukture, sistemu zvez in zunanjih ureditvah so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustreznejše tehnološke ali bolj ekonomske rešitve, pri čemer le-te ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. Če so potrebne spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostorov v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih soglasodajalcev.

46. člen (Obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Obveznosti investitorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah so tudi:

- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, telekomunikacijskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
- Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zemljišč v času gradnje in po gradnji.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.
- Izgradnja in financiranje javne infrastrukture bo potekala v dogovoru med investitorji, upravljavci komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto, za kar se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt-a, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Sočasno so investitorji dolžni zagotoviti izgradnjo in financiranje energetskih objektov ter naprav v dogovoru z upravljavci.
- Lastniki so dolžni redno vzdrževati zelene površine.
- Ureditev brežine v UE7 pred začetkom obratovanja območja.
- Za posege v varovalnem pasu regionalne in državne ceste je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojne službe v skladu z Zakonom o javnih cestah.

XIII. KONČNE DOLOČBE

47. člen

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, ko so vsi predvideni objekti zgrajeni in v uporabi ter izvedene vse ostale ureditve, se območje ureja z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto.

48. člen

Na območjih ureditvene enote UE6 se gozd ohranja v primarni rabi, zaradi česar se površine te ureditvene enote v sklopu priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto izvzame iz območja stavnih zemljišč ter opredeli kot gozd gospodarskega pomena, meja OPPN pa ustrezno zmanjša. Iz meje OPPN se izključi tudi območje UE9 z namensko rabo druga kmetijska zemljišča (K2) in površine cest (PC).

49. člen

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

50. člen

OPPN je stalno na vpogled na Oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.

51. člen

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

Številka:
Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto

Alojzij Muhič