

O D L O K O ZAZIDALNEM NAČRTU POSLOVNA CONA JESENICE

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev dolgoročnega plana občine Jesenice za obdobje 1986-2000 (Ur. vestnik Gorenjske, št. 20/86, 2/88 in 22/90, 31/90, 30/96,46/97, 51/98 in 41/99), sprejme zazidalni načrt Poslovna cona Jesenice (PCJ), ki ga je izdelal Atelje PRIZMA, d.o.o., Jesenice pod št. 352-5/01, ki obravnava območje zahodnega dela opuščenih zemljišč Železarne Jesenice.

Zazidalni načrt obravnava območje, ki je v dolgoročnem planu za prostorsko plansko celoto J2 združilo več ožjih območij v ureditveno območje J2/M1, ki je namenjeno izgradnji poslovno - proizvodnih objektov ter terciarnim in kvartarnim dejavnostim.

2. člen

Zazidalni načrt iz 1. člena obsega: besedilo tega odloka, tekstualni del in grafični del, ter soglasja.

Tekstualni del obsega:

1. Odlok z obrazložitvijo,
2. Soglasja pristojnih organov in organizacij k ZN.

Grafični del obsega:

1. Izrez iz dolgoročnega družbenega plana občine Jesenice 1986 - 2000 M 1:5000
 - 1.1. Izrez iz srednjeročnega družbenega plana občine Jesenice 1986 – 1990 M 1:5000,
 - 1.2. Izrez iz prostorskih ureditvenih pogojev M 1:5000
 - 1.3. Obstoječe stanje z vrisano mejo območja obdelave M 1: 2000,
2. Obstoječe stanje z vrisano mejo območja obdelave M 1: 2000,
3. Novo ureditev:
 - 3.1. Situacijo- namenska raba površin M 1:2000,
 - 3.2. Načrt parcelacije M 1:2000,
4. Zbirno karto komunalnih naprav in omejitev v prostoru M 1:1000,
5. Idejne zasnove komunalnih naprav in prometnih omrežij.

II. LEGA V PROSTORU – OPIS POTEKA MEJE OBMOČJA

3. člen

Območje zazidanega načrta Poslovna cona Jesenice je prostorsko locirano med Savo Dolinko in Cesto Železarjev, med goriško progo in vzhodnim robom nasipa Halde.

Izhodišče za določitev meje predstavlja severozahodni vogal objekta cesta Železarjev 8 (glavna pisarna - bodoči prostori Občine Jesenice). Meja poteka proti zahodu po severni meji parcel št. 1247/30, 1247/31, 1247/33, 932/1, 933 in 934/1 do roba brežine cestnega telesa ceste Železarjev in železniškega sveta (parcela št. 1403/1- goriška proga), kjer se obrne proti zahodu oziroma jugu in nadaljuje po zahodni meji parcel št. 934/1, 933, 932/2, 1246. Nadaljuje po zahodni meji parcele št. 1247/1 do zgornjega roba kanjona Save Dolinke (parcela št. 2632/1), kjer se obrne proti jugovzhodu.

V nadaljevanju poteka ves čas po robu brežine Save Dolinke do točke, kjer se pravokotno obrne proti jugovzhodnemu mejniku parcele št. 1247/26. Nadaljuje vzporedno z jugovzhodno mejo parcele št. 1247/26 in pri tem seka parcelo št. 1247/1, 2221/3, 2221/1, kjer se v razdalji približno 60 metrov od parcele št. 2235/1 (Cesta B. Kidriča) obrne proti severu in seka parcelo št. 2221/2 do južne meje parcele št. 2235/1.

V tej točki se obrne proti severozahodu in poteka po južni meji parcel št. 2235/1 in 1456 (cesta Železarjev) do izhodiščne točke (hkrati to pomeni, da meja poteka po severnih mejah parcel št. 2221/2 in 1247/1).

Območje POSLOVNE CONE JESENICE je velikosti 295.417 m² oz. cca 29,5 ha.

Parcele, ki so obravnavane z zazidalnim načrtom:

934/1, 934/2, 933, 932/1, 1246, 1247/32, 1247/33, 1247/31, 1247/1, 1247/30, 1247/29, 932/2, 1247/2, 1247/3, 1247/16, 1247/10, 1247/9, 1247/6, 1247/5, 1247/15, 1247/14, 1247/13, 1247/12, 1247/11, 1247/8, 1247/22, 1247/7, 1247/20, 1247/18, 1247/19, 1247/17, 1247/41, 1247/42, 1247/43, 1247/38, 1247/37, 1247/36, 1247/39, 1247/40, 1247/23, 1247/35, 1247/26, 2221/3, 2221/2, 2221/1.

Vse parcele so v k.o. Jesenice.

Meja območja zazidalnega načrta je prikazana grafično na karti "Obstoječe stanje" (2), v merilu 1:2000.

4. člen

Dejavnosti v območju

Območje je kot nadaljevanje obstoječega zgrajenega območja proizvodne dejavnosti južno od Ceste Železarjev (površine obratov nekdanje Železarne) namenjeno za različne gospodarske in upravne dejavnosti. Namenjeno je upravnemu centru, proizvodnji, servisni dejavnosti, skladiščenju, trgovini, poslovni dejavnosti s pripadajočimi parkirišči in manipulacijskimi površinami.

Znotraj območja ureditvenega načrta so predvidene naslednje dejavnosti:

- industrijska proizvodnja,
- proizvodnja na obrtni ravni,
- skladiščenje vseh vrst blaga,
- trgovina široke potrošnje na drobno in debelo,
- splošne storitve,
- parkirišča za tovorna vozila.

Posamezne gospodarske dejavnosti na posameznih parcelah niso predpisane, vendar so mogoče le tiste dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive in njihovi vplivi ne presegajo z veljavno zakonodajo predpisanih meja.

Na posameznih gradbenih parcelah so tako dopustne tudi drugačne namembnosti oz. dejavnosti, skladno z osnovno namembnostjo ureditvenega načrta in pod pogoji:

- da dejavnosti nimajo škodljivih vplivov na delovne pogoje v objektu in v sosednjih objektih ter na bivalne pogoje v bližnjih stanovanjskih objektih,
- da je zagotovljena ustrezna dostopnost in število parkirnih mest po normativih,
- da je zagotovljena ustrezna oskrba s komunalno in energetske infrastrukturo.

Upravno trgovskemu centru je namenjen zahodni del obravnavanega območja.

5. člen

Grafične priloge zazidalnega načrta prikazujejo:

- razporeditev obstoječih objektov in naprav,
- razporeditev predvidenih objektov, naprav in »parcel« na katerih so predvidene nove vsebine ter zelenih in ostalih površin,
- tlorisne in višinske gabarite in podatke, ki določajo velikosti in gabarite objektov na »parcelah« ter orientacijo nove zazidave,
- smeri dostopov in dovozov,
- ureditev utrjenih in zelenih površin,
- ureditev javnih parkirišč.

Detajlni pogoji (mikrolokacije objektov z oblikovanjem posameznih objektov) se pripravijo v fazi pred izdajo upravnih dovoljenj in pripravo projektne dokumentacije).

Sestavni deli mikrolokacije so:

- zrez iz ZN s povzetkom določil Odloka,
- situacija - namenska raba površin - z lokacijo objekta (objektov), v kateri je določeno tudi funkcionalno zemljišče novega objekta (novih objektov) in prerez novega objekta (objektov) ter zasnova zunanje ureditve, parkirišč in ostalih funkcionalnih površin,

dokazila o okoljski sprejemljivosti posegov in dejavnosti v prostor.

Velikost funkcionalnih zemljišč, ki pripada posameznemu objektu, kadar ni v funkciji objekta celotna parcela, je minimalno enaka tlorisni površini objekta povečani za 4 m pas zemljišča okrog objekta. Zato se določi z mikrolokacijo.

Mikrolokacijo potrdi Občina Jesenice.

Dokazila o okoljski sprejemljivosti, ki jih je potrebno predložiti pred izdajo upravnega dovoljenja za poseg v prostor tudi Občini Jesenice. Na osnovi teh dokazil je potrebno presoditi skladnost z veljavno zakonodajo glede ekološke neoporečnosti investicije in proizvodnje se nanašajo na:

- varstvo zraka,
- varstvo pred hrupom,
- ekološko čiste surovine,
- ekološko čiste vmesne produkte,
- količine industrijske in hladilne vode in njeno reciklažo (enkratni odvzem in dopolnjevanje sistema),
- drugi vplivi na okolje.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO PROSTORA IN FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKE REŠITVE, ZAGOTAVLJANJE KVALITETE POSEGOV TER DOVOLJENJE TOLERANCE

6.člen

Območje zazidalnega načrta Poslovne cone Jesenice je namenjeno za proizvodne, industrijske, javno gospodarske, oskrbne, storitvene (predvsem v pritičnem nivoju ob cesti Železarjev, ob notranjih povezovalnih cestah in v upravnem centru), turistične (prenočitvene) in upravne dejavnosti (upravno središče občine). Predvideva se predvsem sanacija degradiranih območij Železarne. Sanacijo pomeni umestitev novih sodobnih programov v območje. Pri pripravi mikrolokacij za posamezne posege bodo investitorji za pridobitev upravnega dovoljenja morali predložiti ustrezen elaborat o vplivih na okolje, kot predpisuje Odlok, ki mora evidentirati stanje in pripraviti projekcijo vplivov, ki jih bo poseg imel na okolje ter predlagati ustrezne ukrepe, da bodo posegi okoljsko sprejemljivi.

Območje zazidalnega načrta je po funkciji razdeljeno na območja A, B, C in D:

- Ožje območje A - upravno trgovski center s parkirišči
- Ožje območje B - energetski objekti in nova kotlovnica daljinskega ogrevanja mesta Jesenice,
- Ožje območje C - površine, ki so namenjene gradnji.,
- Ožje območje D - obstoječi objekti s funkcionalnimi površinami, ki se ohranijo in se postopoma rekonstruirajo.

Ohranijo se:

- potrebne tirne naprave in objekti železniškega kolodvora v manjšem , primernem obsegu. Znotraj tega območja se načrtuje koridor izvlečnega tira do portalnega žerjava (Dinos), ter matični industrijski tir,
- prečne cestne povezave in obstoječe notranje cestne povezave,
- obstoječe potrebne in ustrezne energetske naprave in napeljave.

Odstranijo se:

- nepotrebne tirne naprave,
- pomožni objekti in neuporabni objekti na območju, ki se rušijo da se pridobijo nove proste površine, uporabne za dejavnosti, ki jih predpisuje zazidalni načrt.

Uporabni objekti, ki se zaradi obstoječih vsebin v prvi fazi ohranjajo, se posodobijo in uskladijo z veljavno zakonodajo v desetletnem (10 let) obdobju od veljavnosti zazidalnega načrta. Ti objekti se lahko adaptirajo, rekonstruirajo ali odstranijo in na njihovih mestih zgradijo novogradnje.

7.člen

Zaradi tega ker vsi investitorji še niso znani, je koncept postavitve objektov takšen, da je območje razdeljeno na »parcele« in s tem objekte, ki jih je možno glede na potrebno velikost združevati. Objekti naj bodo postavljeni v smeri SZ - JV, oziroma v smeri obstoječih objektov. Smer lahko odstopa do smeri V -Z.

Zaradi fleksibilnosti so določeni za posamezne parcele (1 – 10 in 16 - 26), ki jim ZN določa osnovno namembnost (proizvodnja), naslednji parametri:

- območja objektov - »parcele«;
- odstotek zazidanih površin od 38 do 72%; (Ta odstotek določa zazidane površine glede na celotno površino parcele uporabnika. Zazidane površine pomenijo posledično velikost oz. tlorisni gabarit objekta. Nezazidane površine pomenijo ostali del površine, ki jih koristi uporabnik, namenjene pa so za komunikacije, infrastrukturo, parkirišča in zelene površine);
- višinski gabariti posameznih objektov v območju C (11-15 in 27-29) in sicer od 8-11 m ter odstopanji (2-10% objek lahko presega določeno višino, vendar ne več kot je določena maksimalna višina 14 m – silosi), izjema so morebitni dimniki;
- višinski gabariti posameznih objektov v območjih C (1-10 in 16-26) in sicer od 11-17 m, izjema so morebitni dimniki;
- odmiki med posameznimi objekti (kolikor odmik ne določajo požarnovarnostni ukrepi) in možnost morebitnega združevanja sosednjih parcel;
- gradbene linije fasad objektov ob prometnih povezavah so obvezne, v notranjosti na manipulacijske površine pa se lahko objekti poljubno prilagajajo procentu zazidljivosti;
- med prometno povezavo in parcelo uporabnika je območje komunalnih vodov oz. infrastrukturni pas, ki se ne sme zazidati, lahko pa se izkoristi za zelenice ali mirujoč promet;
- odmiki od parcelnih mej, ki so 4 m.

Vmesne ceste in priključke je možno tudi ukiniti in »parcele«, objekte ali funkcionalna zemljišča združiti, v kolikor je potrebno investitorju zagotoviti večji prostor. Zaradi tega funkcionalna zemljišča v grafičnem deli ZN niso opredeljena, določena pa bodo na posameznem izseku iz ZN v fazi priprave mikrolokacije posameznih objektov.

V območju C, so določena izhodišča za velikosti parcel (1 - 29) in sicer se velikosti gibljejo od 900 do 5800 m², ki se lahko po potrebi še združujejo v večje zaključene enote glede na potrebe uporabnikov.

V upravnem postopku za poseg v prostor se poleg povzetka pogojev in izreza iz grafičnih prilog ZN določi mikrolokacija posameznega objekta in povezanost s komunalno infrastrukturo.

8.člen

Pred izdajo lokacijskega dovoljenja je treba presoditi v skladu z veljavno zakonodajo ekološko neoporečnost investicije in proizvodnje glede:

- varstva zraka,
- varstva pred hrupom,
- ekološko čistih surovin,
- ekološko čistih vmesnih produktov,
- ekološko čistih končnih produktov,
- količin industrijske in hladilne vode in njeni reciklaži (enkratni odvzem in dopolnjevanje sistema),
- odpadkov,
- drugih vplivov na okolje.

Poleg tega je potrebno za posamezno lokacijo objekta predložiti geološko mnenje glede temeljenja in ga upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije.

Objekti se lahko podkletijo le v primeru, da bodo geološke in hidrološke raziskave pokazale možnost glede na stabiliziranost temeljnih tal, ki so predvsem v vzhodnem delu v celoti nasuta. Pri pripravi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati potresno cono (osma) v kateri je obravnavano območje. Zaklanjanje na obravnavanem območju ni potrebno.

IV. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

9. člen

Zunanje ureditve.

Zunanje ureditve se morajo urediti v enem nivoju, ki je usklajen z višinskim potekom industrijske ceste, prečnih povezav in povezovalne ceste. Cestne površine morajo ustrezati zakonskim predpisom. Peš površine, vhodi v objekte in prečkanja cest v območju križišč in dovozov morajo biti utrjene in brez arhitekturnih ovir. Višinske razlike se premostijo s stopnicami in klančinami, ki morajo upoštevati zahteve funkcionalno oviranih.

Vse proste površine se morajo urediti kot zelenice, ki morajo biti povezane med seboj in z zelenimi površinami izven meja UN.

Na mestih, kjer brežin ni možno ustrezno zavarovati, se višinske razlike urejajo z opornimi zidovi.

Zahteva se dosledno ohranjanje skupin dreves zlasti tam, kjer predstavljajo mejo med območjem različnih uporabnikov. Tudi za vidne energetske vode je potrebno predvideti naravno vizualno zaščito, prav tako deviacij in predvidenih povezav, ki potekajo izven nivojev celotnega območja.

Objekti se lahko podkletijo v primeru, da bodo raziskave pokazale možnost glede na nosilnost temeljnih tal, ki bodo podane v geoloških poročilih za posamezne objekte.

Predvidi in uredi se skupna lokacija ali več manjših lokacij, kjer bi se omogočila ponovna postavitve spominskih plošč za dogodke iz obdobja 2. svetovne vojne, ki so bile pred desetletjem ob poružitvi železarniških objektov odstranjene in shranjene v muzeju na Jesenicah, in sicer predvsem na naslednjih lokacijah:

1. južno od objekta občine (na zelenici)
2. zahodno od parkirišča za tovorna vozila (na zelenici)
3. severno od parkirišča za tovorna vozila (na zelenici)
4. ob vhodu v cono pri Rotomatiki (na zelenici med drevoredom).

V. PROMETNA UREDITEV OBMOČJA

10. člen

Motorni promet

Kompleks Poslovne cone Jesenice je povezan z industrijsko cesto, ki poteka po južni strani območja in obstoječo cesto Železarjev, ki omejuje območje na severni strani s širšim območjem mestne cestne strukture. Ti dve cesti povezujejo štiri prečne ceste in sicer v krožišču pri »Vitrilah«, pri »glavnem vhodu«, vzhodno od »Kalita«, ki se nadaljuje do uvoza pri »Kašti« in pri »Rotomatiki«. Uvoz pri »Kašti« je predviden kot dolgoročna možnost, ki se bo lahko izvedla v eni zadnjih faz, ko se bo pokazala potreba in se bodo zanjo dogovorili lastniki v območju. Prečne povezave se lahko skrajšajo ali opustijo, če take rešitve ne ovirajo motornega prometa in ne spreminjajo prometne dostopnosti površin.

Industrijska cesta se navezuje na regionalno cesto preko železniškega nadvoza v križišču pri bolnici. Na Slovenskem Javorniku se priključuje v križišču s Finžgarjevo cesto.

Industrijska cesta je opremljena z enostranskim pločnikom, z kolesarsko stezo, razsvetljavo in mestno komunalno opremo (klopi, smetnjaki, informacijski bloki). Na obravnavanem območju je prepovedano parkiranje na cesti.

Železniški promet.

Druga prometna navezava območja je železnica. Železniški tiri se ohranjajo v odvisnosti od potreb uporabnikov oziroma se odstranijo, če se tako dogovorijo uporabniki tirov in lastniki zemljišč, kjer tiri potekajo, po pisni ugotovitvi, da tiri niso več potrebni. Trenutno je predviden uvozni tir in Kolodvor v zmanjšani, primerni velikosti z nakladalnimi rampami, ki so namenjene vsem uporabnikom območja. Svoj izvlečni tir ima Dinos.

Prehodi preko industrijske ceste in prečnih cestnih povezav morajo biti peronizirane.

Mirujoči promet.

V sklopu ureditve območja je predvidena ureditev ustreznega števila parkirnih mest pred vhodi v objekte in centralno parkirišče v upravnem centru in zahodno od območja Rotomatike. Parkirišče v upravnem centru se lahko izvede v dveh nivojih ali kot parkirna hiša, vendar je potrebno vsaj 120 parkirišč izvesti v sklopu zunanje ureditve.

Parkirišče tovornih vozil je locirano južno od Kolodvora, ki pa se lahko nadomesti na drugi lokaciji glede na potrebe uporabnikov, investitorjev oziroma lastnikov zemljišč v območjih C in D na prostih in združenih zemljiščih. V tem primeru nastane na tem mestu prosta površina oz. parcela.

Tovorna, transportna, dostavna in osebna vozila lahko parkirajo tudi na manipulacijskih in funkcionalnih površinah posameznih uporabnikov, če so te zadostne velikosti.

Ob upoštevanju zakonodaje (ustrezna velikost parcele, predpisana izgradnja z lovilci olj...) lahko vsak investitor na svojem zemljišču zgradi parkirišče za svoje potrebe. Velikost posameznega parkirnega mesta osebnih avtomobilov je minimalno 2,30 m x 4,80 m. Zagotoviti je potrebno ustrezno število širših parkirnih mest za invalide.

Velikosti parkirnih mest za dostavna, tovorna in transportna vozila se morajo izvesti v skladu s predpisi in morajo ustrezati zahtevam, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja.

VI. KOMUNALNA IN ENERGETSKA UREDITEV

11.člen

1. Vročevod

Celotno območje za kritje toplotnih potreb uporablja vročevodno energijo in se navezuje na to omrežje. Uporaba drugih energentov je dopustna izjemoma, če to pogojuje tehnološki proces. Soglasje izda župan.

2. Kanalizacija

Kanalizacija dela območja se vodi v obstoječ kolektor, ki poteka mimo »Vitril« in nadaljuje po cesti Železarjev. Drugi del se naveže na sekundarni kanalizacijski vod, ki bo potekal ob industrijski cesti na podlagi izvedbenih projektov. Posebej naj se obdelajo tehnološke vode. Meteorne vode se vodijo v ločeno meteorno kanalizacijo.

S parkirišč se površinske vode vodijo preko lovilcev olj v meteorno kanalizacijo, ki se ločeno vodi v recipient. Poleg zalednih voda se na obravnavane površine iztekajo tudi površinske vode, katere se odvodnjavajo v strugo Save Dolinke. Odvodnjavanje je predvideno delno s travnatimi muldami, ki imajo zaobljeno dno in brežine, delno s cevni in betonskimi prepusti.

Na področju hudournika Ukova je izveden daljši prepust, ki se ne spreminja. Cevni prepusti pod potmi in cestami so tipske izvedbe.

V projektih je treba dimenzioniranje prilagoditi maksimalni propustnosti.

3. Vodooskrba

Obstoječe vodovodno omrežje je staro in potek ni znan v celoti. Bil je v lasti Železarne.

Območje se v celoti priključuje na obstoječe vodovodno omrežje mesta Jesenic. Novo vodovodno omrežje minimalnih dimenzij DN 100 bo potrebno obdelati projektno, prav tako posamezne priključke.

Za celotno območje se izvede hidrantno omrežje ob upoštevanju obstoječih vodovodnih napeljav.

4. Električno omrežje

Območje Poslovne cone Jesenice se priključuje na električno omrežje preko obstoječih in novih transformatorskih postaj. V tej fazi tudi ni možno definirati priključnih moči. Do posameznih objektov se predvidijo nizkonapetostni priključki.

Javna razsvetljava je predvidena ob industrijski cesti, prečnih povezavah in sekundarnih vzdolžnih povezavah ter na javnih parkiriščih upravnega centra in parkiriščih v obravnavanem območju.

5. Telekomunikacijsko omrežje

Območje bo v celoti na novo priključeno na telekomunikacijsko omrežje. Omrežje se predvidi v komunalnem koridorju in dostopnih cestah.

6. Plinovod

Plinovod se načrtuje kot obveza iz dopolnitve družbenega plana in bo obravnavan z zazidalnim načrtom. Plinifikacija se izvede glede na potrebe bodočih investitorjev. Na območju zazidalnega načrta je v grafičnem delu prikazan obstoječi plinovod in predvidena povezava Delavske ulice in Stare Save, ter usklajen z ostalimi komunalnimi napravami.

7. Zbiranje in odstranjevanje odpadkov

Zbiranje in odvoz odpadkov se uredi v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS. št. 84/98) in z elaboratom, ki v postopku dokazuje ekološko sprejemljivost posegov.

VII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

12. člen

Na območju zazidalnega načrta ni kulturnih spomenikov.

Zunanja ureditev objektov se prilagaja obstoječi ureditvi v območju. Zahteva se posaditev skupin dreves, zlasti tam, kjer lahko predstavljajo mejo med območji različnih uporabnikov. Z zunanjo ureditvijo se uredijo travnate površine in zasaditve. Zaradi plitve humusne plasti je potrebno pazljivo ravnanje z zemljo in humusom, tako da se z vseh površin, ki jih zavzema poseg zazidave, humus deponira in kasneje uporabi za izvedbo zunanjih ureditev okrog objektov. Isto je treba predvideti tudi deponije za material s tras infrastrukture, ki jih je treba prekriti s humusom in zatraviti.

Varovanje voda

Obravnavano območje se nahaja izven zavarovanih območij podtalnice ali drugega vodnega vira, zaradi tega za območje urejanja niso predvideni posebni dodatni ukrepi. V elaboratu Sava Dolinka skozi Jesenice na odseku od CČN do iznad zadrževalnika Hrušica ter pritoka Jesenice in Ukova na mestnem območju, ki ga je izdelal Vodnogospodarski inštitut 1999, se za hudournik Ukovo predvideva celovita zasnova ureditve korita in obrežij.

Varstvo zraka

Novi objekti z izbiro ekološko primerne goriva (zemeljski plin) ali pa s priključkom na vročevod dodatno ne bodo onesnaževali zraka. Z Odlokom pa je predpisano, da mora biti dejavnost v mejah veljavne zakonodaje glede emisij v zrak..

Varstvo pred požarom

Požarno varstvo je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93). Pri projektiranju in gradnji posameznih objektov je potrebno upoštevati Pravilnik o gradnji naprav za vnetljive tekočine ter o skladiščenju in pretakanju vnetljivih tekočin (Uradni list SFRJ, št. 12/71 in 20/71). Smeri evakuacijskih poti se določijo v požarnovarnostnih študijah in elaboratih.

Po pravilniku o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91) je potrebno zagotoviti v vodovodnem omrežju 10 l/sek, zagotoviti zadostne količine vode za gašenje (ocena 25 - 30 l/sek, prednost imajo podzemni hidranti). Dvozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 80 kN.

Varstvo pred hrupom

Predvidene funkcije ne smejo presežati dovoljenih ravni hrupa, ki jih opredeljuje Uredba o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95 in 66/96).

Ohranjanje narave

Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve in izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot in zavarovanih območij ter ohranjanje biotske raznovrstnosti navedeni v strokovnem gradivu Naravovarstvene smernice za spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Poslovna cone Jesenice, (ZRSVN, OE Kranj, oktober 2004), ki so priloga temu odloku in se hranijo na sedežu Občine Jesenice. Konkretna varstvena usmeritve – Sava Dolinka (evid.št. 268)

Na območju naravne vrednote je potrebno pri načrtovanju in izvajanju predvidenih posegov upoštevati tudi naslednje konkretne varstvene usmeritve:

- Ohranja se obrežna vegetacija in se še dodatno zasadi z avtohtonimi vrstami (vrbe).
- Vse objekte in naprave je potrebno ustrezno komunalno urediti (priključek na kanalizacijo in čistilno napravo).
- Vodotok se ureja sonaravno (Neravne oz. razgibane kamnite zložbe brez vidnega betona, ki omogočajo vrtinčenje vodnega toka in prezračenje vode. Oporni zidovi niso zaželeni. Ob morebitnem urejanju obrežja je potrebno upoštevati princip renaturiranja struge – posnemanje meandrov s skupinami skal ali z večjimi skalami samicami za razgibavanje vodnega toka struge, ki hkrati omogoča nastajanje novih prodišč, ki so podlaga za nastajanje novih biotopov, kar prispeva k večji biotski pestrosti območja),
- Naravni meander na jugozahodnem robu območja urejanja se v primeru urejanja struge ohranja.
- Gradbenega in izkopanega materiala (prod, zemlja, jalovina, že deponiran material) se ne odlaga v strugo, ampak se odpelje na za to urejeno deponijo.
- Sanirajo se neurejene deponije na območju urejanja, kot tiste, ki segajo na območje naravne vrednote (izcedne vode in meteorne vode je potrebno predhodno očistiti pred izlivom v vodotok).

- Ohranijo se prodišča v strugi, tako sveža prodišča, kot tista, ki se zaraščajo z vegetacijo zaradi ohranjanja biotske raznovrstnosti območja.
- Evidenčna številka naravne vrednote Save Dolinke – 268 se vnese tudi v grafični del.

VIII. FAZNOST IZVAJANJA UREDITVENEGA NAČRTA IN ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ

13. člen

Do začetka izvajanja zazidalnega načrta ostanejo zemljišča v dosedanji rabi. Lahko se izvaja komunalna oprema območja in odstranjujejo neuporabne naprave na osnovi ustreznih upravnih dovoljenj.

Posamezni posegi se lahko rešujejo z lokacijsko dokumentacijo, če je izdelana v skladu s programsko zasnovo, strokovnimi podlagami in osnutkom zazidalnega načrta za »Poslovno cono Jesenice«. Oblikovanje in ostali pogoji morajo biti v skladu z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za Jesenice (Uradni list RS, št. 15/91, 6-7/97 in 13/97) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Jesenice (Uradni list RS, št. 51/98) ter pogoji vseh organov in institucij, ki v lokacijskem postopku dajejo pogoje in soglasja.

Zazidalni načrt se lahko izvaja v več fazah, ki so med seboj časovno neodvisne in sicer:

I. faza- komunalno urejanje območja

Zgradi se industrijska cesta in industrijski tir, ter prečne in sekundarne cestne povezave. Izvedejo se primarni vodi komunalnih naprav, po projektih pa se izvede tudi sekundarno omrežje komunalnih napeljav, kar bo predstavljalo komunalno ureditev parcel.

II. faza- izvajanje pozidave območja

Vsak objekt ali skupina objektov oz. tehnična rešitev, ki zagotavlja funkcionalno celoto in uporabo objekta oziroma posameznega dela, lahko predstavlja samostojno fazo.

III. faza – adaptacija, rekonstrukcija obstoječih objektov ali odstranitev in gradnja novih objektov s funkcionalnimi površinami, ki se ohranijo.

IX. TOLERANCE

14.člen

Tolerance v funkciji in namenski rabi površin

Odstopanja od tehničnih ali ureditvenih elementov ZN Poslovna cona Jesenice so možna če se v nadaljnjem proučevanju geoloških, hidroloških geomehanskih, topografskih ali katastrskih razmer ugotovijo ekonomsko in tehnično bolj utemeljene rešitve s katerimi pa se ne smejo poslabšati ekološki pogoji ali pa bi bila odstopanja v nasprotju z javnimi interesi ali soglasji pridobljenimi k ZN Poslovna cona. Z odstopanji morajo soglašati organi oziroma organizacije, katerih delovno področje bi spremembe kakorkoli zajele.

Odstopanja so torej dopustna v primeru, če se zaradi spremembe programskih rešitev in spremembe potreb investitorjev poiščejo takšne tehnične rešitve, ki so primernejše iz funkcionalnega, oblikovalskega, prometno - tehničnega, okoljskega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Mogoča je pozidava posameznih parcel z objekti, združevanje parcel in s tem večanje objektov, če jih bodo pogojevale potrebe posameznih investitorjev ob upoštevanju gradbenih linij ter odmikov od cest in železnice.

Funkcionalna zemljišča bodo dokončno določena in prikazana na podlagi programov izbranih investitorjev v mikrolokacijah za posamezne nove objekte.

V primeru združevanja posameznih parcel je možna opustitev vmesnih cest, sprememba tras komunalne in prometne infrastrukture s pogojem, da le te ne bodo porušile osnovnega koncepta in da so v soglasju z upravljalci posameznih vodov.

Tolerance pri objektih

Tolerance pri gabaritih objektov, ki jih z lokacijskim dovoljenjem lahko dopusti pristojni upravni organ za urejanje prostora, pri izvedbi tega zazidalnega načrta, so naslednje:

- odstopanje odstotka zazidanosti je dovoljeno do 3,00 %,
- odstopanja višinskih gabaritov niso dovoljena,
- odstopanja glede namenske rabe objektov so dovoljena v primeru, da se dokaže upravičenost in ekološka neoporečnost (energetski objekti, parkirna hiša, vodooskrbni objekti, toplotne postaje oziroma oskrbni objekti).

X.OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

15. člen

Obveznosti investitorjev so:

- predvideti in izvesti vse ukrepe za varovanje okolja,
- opredeliti in izvesti vse ukrepe protipožarne zaščite,
- pri izkopih odstraniti plodno zemljo v skladu z Odlokom o ravnanju s plodno zemljo in jo začasno deponirati,
- po končani gradnji odstraniti provizorije, odvečni gradbeni material in urediti okolico,
- poskrbeti za obnovo travnatih površin,
- redno vzdrževati objekte infrastrukture in okolice.

Obveznosti izvajalcev so:

- pri izvajanju posegov v prostor zagotoviti dostope do obstoječih objektov in zemljišč, v času gradnje
- racionalno urediti gradbišče in pri posegih na prometne površine zagotoviti varen promet,
- sočasno in usklajeno izvajanje komunalnih vodov in naprav,
- izvajanje komunalne infrastrukture skladno z gradnjo objektov,
- višinske razlike med zemljišči urediti kjer je to mogoče z travnatimi brežinami.

X. KONČNE DOLOČBE

16. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri pristojnem organu za urejanje prostora Občine Jesenice in Upravne enote Jesenice.

17. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna inšpekcijska služba.

18. člen

Z uveljavitvijo tega odloka prenehajo veljati doslej veljavna določila za predmetno območje.

19. člen

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

ŽUPAN OBČINE JESENICE
Boris Bregant, univ.dipl.inž.str.

Objavljeno v Uradnem listu Republike Slovenije št. 119/2002 z dne 30.12.2002, št. 21/2005 z dne 4.3.2005.