

Na podlagi 17. člena statuta Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 34/99, 63/00 in 93/00) in 175.člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št.110/02) je Občinski svet Občine Žužemberk na 7. seji, dne 19.09.2003 sprejel

## ODLOK

### O PROSTORSKO UREDITVENIH POGOJIH ZA NASELJA ŽUŽEMBERK, PRAPREČE in ZAFARA

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 ter srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 64 /03) sprejmejo prostorsko ureditveni pogoji za naselja Žužemberk, Prapreče in Zafara, ki jih je izdelal Topos d.o.o., Dolenjske Toplice pod št. PUP-03/02, ob upoštevanju strokovnih osnov za PUP-e Novo mesto - Žužemberk (Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, VTO Arhitektura, št.48/89, oktober 1989) ter na podlagi Strokovnih podlag za poselitev za Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin planskih aktov Občine Žužemberk in Prostorsko ureditvene pogoje Občine Žužemberk, (Topos d.o.o., Dolenjske Toplice, november 1999).

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za naselja Žužemberk, Prapreče in Zafara predstavlja čistopis odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za pomembnejša lokalna središča Občine Novo mesto (Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, VTO Arhitektura, št.48/89, junij 1991, odlok objavljen v Skupščinskem Dolenjskem listu, št. 9/91, spremembe in dopolnitve Uradni list RS, št. 35/97 in 94/02- v nadaljevanju osnovni odlok), pri čemer je iz osnovnega odloka prevzeto, smiselno dopolnjeno in glede na Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 10/02 in 8/03-popravek) ter Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS št.110/02) usklajeno besedilo poglavja II.SKUPNA MERILA in POGOJI ZA POSEGE V PROSTOR, v poglavju III. POSEBNA IN DODATNA MERILA IN POGOJI V UREDITVNIH ENOTAH POSAMEZNIH NASELIJ pa so povzeta in dopolnjena merila in pogoji za naselja Žužemberk, Prapreče in Zafara.

Tekstualni del obsega odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za naselji Žužemberk, Prapreče in Zafara ter mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Kartografski del odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za naselja Žužemberk, Prapreče in Zafara je izdelan v digitalni obliki kot čistoris prostorsko ureditvenih pogojev ter njihovih sprememb in dopolnitev na digitalnem katastrskem načrtu ter izrisan v merilu 1 : 3500, na topografskem načrtu v merilu 1 : 5000 pa so prikazani elementi kulturne krajine.

##### 2. člen

Sestavni del prostorsko ureditvenih pogojev iz prejšnjega člena kot priloga k odloku so:

- Strokovne osnove za PUP-e Novo mesto – Žužemberk (Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, VTO Arhitektura, št.48/89, oktober 1989)
- Strokovne podlage za poselitev za spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin planskih aktov Občine Žužemberk ter PUP Občine Žužemberk (Topos d.o.o., Dolenjske Toplice, november 1999),
- Strokovne podlage varstva kulturne dediščine za spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Žužemberk (Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto, januar 2000),
- Strokovne podlage varstva naravne dediščine za spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za območje Občine Žužemberk (Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto, marec 2000).

### 3.člen

S sprejetjem tega odloka na prostoru Občine Žužemberk preneha veljati Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za pomembnejša lokalna središča Občine Novo mesto (Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, VTO Arhitektura, št.48/89, junij 1991, odlok objavljen v Skupščinskem Dolenjskem listu, št. 9/91, spremembe in dopolnitve Uradni list RS, št. 35/97).

### 4.člen

S temi prostorsko ureditvenimi pogoji se določijo merila in pogoji za umestitev objektov v prostor ter drugi ukrepi v zvezi z urbanističnim načrtovanjem znotraj meje urbanistične zasnove za naselja Žužemberk, Prapreče in Zafara:

Naselje	šifra naselja
Žužemberk	050
Prapreče	030
Zafara	048

in sicer v tistih območjih, v katerih je s spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 ter srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Občine Žužemberk (Uradni list RS, št.64/03) predvideno urejanje s prostorsko ureditvenimi pogoji ali urejanje s prostorsko izvedbenimi načrti za čas, dokler ti ne bodo sprejeti ter na območjih že realiziranih prostorski izvedbenih načrtov.

## II. SKUPNA MERILA in POGOJI ZA PROSTORSKE UREDITVE

### 1. MERILA IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE PROSTORA

#### 5.člen

Prostor posameznega naselja je razdeljen na ureditvene enote (v nadaljnjem besedilu: tudi UE označene z I. II...). Ureditvene enote so razdeljene na morfološke enote (v nadaljnjem besedilu tudi ME, označene z /A, /B, /C...).

#### 6.člen

Merilo prostorskim ureditvam so avtohtone in druge kvalitetne sestavine kulturne krajine, urbanih in ruralnih naselbin in arhitekture. Tako se pri umestitvah objektov v prostor posebej upoštevajo ekološko pozitivna razmerja, vpliv na mikroklimo, floro in favno ter celovit vpliv na splošni bivalni standard. Merila objektov se podrejajo kulturni krajini naselja kot celoti in njenim posameznim delom.

Pri vrednotenju posledic umestitev objektov v prostor se upošteva tudi splošni kontekst prostora, podan v strokovnih osnovah, ki so bile izdelane za posamezna naselja.

#### 1.1 PROSTOR KULTURNE KRAJINE IZVEN URBANIH IN RURALNIH NASELIJ TER DRUGIH NASELBINSKIH SKLOPOV

#### 7.člen

Prostor kulturne krajine tvorijo elementi kulturne krajine, ki kot spoznane sestavine prostora največ prispevajo k njegovi identiteti. Razdeljeni so na območja, robove, poglede in vstope. Grafično so prikazani na temeljnem topografskem načrtu M 1:5000.

#### 8.člen

Najkvalitetnejša območja kulturne krajine morajo ohranjati svoj fizični obseg, način rabe prostora, pomen in vlogo, ki jo imajo v krajini. Njihovo strukturo je možno spreminjati le z elementi, ki omogočajo boljše ekološke in bivalne pogoje, pri tem pa se njihova vizualna podoba, pomen in vloga ne smejo bistveno spremeniti.

Kvalitetna območja kulturne krajine morajo ohraniti svoj fizični obseg, pomen in vlogo v kulturni krajini ter tiste karakteristike, s katerimi sooblikujejo kvaliteta kulturne krajine.

Manj kvalitetna območja kulturne krajine morajo ohraniti specifičnost svoje usmeritve v širšem prostoru in ugotovljene kvalitetne elemente. Predvideni posegi morajo zagotavljati izboljšanje vsebine, pomena in oblikovnih vrednosti v hierarhiji celotne kulturne krajine.

Nekvalitetni elementi območja kulturne krajine ohranjajo osnovne elemente, reliefa in posamezne ugotovljene kvalitetne elemente. Posegi v prostor morajo izboljšati negativne elemente območja.

#### 9.člen

Najkvalitetnejše robove kulturne krajine je potrebno v celoti ohraniti. Kvalitetni robovi kulturne krajine morajo ohraniti svojo vlogo in pomen v prostoru ter osnovne, predvsem pa likovne prostorske karakteristike.

Manj kvalitetni robovi kulturne krajine ohranjajo svojo vlogo v prostoru in likovno prostorske kvalitete. Posegi vanje ne smejo rušiti vzpostavljenih kvalitetnih razmerij v prostoru kulturne krajine.

Nekvalitetni robovi kulturne krajine se naj izboljšajo oziroma naj se odpravijo njihove negativne sestavine.

#### 10.člen

Najkvalitetnejše poglede v kulturni krajini je potrebno varovati v vseh sestavinah in značilnostih.

Novi objekti ne smejo spreminjati, ukinjati ali omejevati vrednosti pogleda na način, s katerim bi ga prevrednotili v pogled nižjega kvalitetnega razreda od sedanjega.

Pogled se ne sme spreminjati po vrsti (npr. iz panoramskega v sekvenčni), kjer to ni v skladu z naravo danih komponent prostora, položajem točk opazovanja ali z razvojnimi danostmi prostora kulturne krajine.

#### 11.člen

Najkvalitetnejši ambienti vstopov v naselje ali v kulturno krajino se morajo ohraniti.

## **1.2 PROSTOR URBANIH IN RURALNIH NASELIJ IN NASELBINSKIH SKLOPOV KULTURNE KRAJINE NASELJA**

### **1.2.1. Splošna merila in pogoji za gradnjo in oblikovanje gradbenih enot**

#### 12.člen

Gradbena enota (v nadaljnjem besedilu GE) je prostorska, funkcionalno in lastniško zaključena enota z neposrednim priključkom na javni mestni ali ruralni prostor. Obsega prostor zemljišča z vsemi objekti na njem.

V tem odloku uporabljeni pojmi nadomeščajo nekatere pojme po Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS št. 110/02) in sicer:

gradbena enota = gradbena parcela

glavna stavba = objekt

pomožna stavba = glavni stavbi podrejena stavba, ki ni pomožni objekt po ZGO

javni prostor = grajeno javno dobro

pomožni objekt = enostavni objekt po ZGO

#### 13.člen

Pri novogradnjah in nadomestnih gradnjah se morajo vsi objekti visokih gradenj in njihovi deli, ki jih takšni posegi zadevajo, oblikovati le v sklopu pogojev in meril, ki so opredeljeni za glavne in pomožne stavbe predpisanega tipa GE. Novozgrajeni objekti morajo zagotavljati požarne odmike med objekti, tako morajo biti novogradnje odmaknjene od parcelne meje min 4 m, če je odmik manjši kot 4m je potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča, oziroma mora biti zagotovljen odmik med objekti 8m. Če je odmik manjši kot 8m, morajo biti na objektu izvedeni požarnovarstveni ukrepi.

Nadomestni objekti na mestu starih so dovoljeni ob pogoju, da se stari objekt z urbanističnega vidika lahko podre. Nov objekt mora tedaj pokrivati vsaj 50 % površine obstoječega. Izjemoma se objekt lahko zgradi tik ob starem objektu, le-ta pa se mora pred začetkom uporabe zgraditvi novega odstraniti. Odmik od prvotne lokacije objekta je dopusten le v okviru gradbene parcele prvotnega objekta in sicer:

- če zaradi geoloških razmer gradnja na prvotni lokaciji ni možna;
- če se z večjim odmikom od ceste izboljša prometna varnost;
- če je objekt na območju, ki je zavarovano s posebnimi predpisi in odloki;
- če iz drugih upravičenih razlogov (požarni, sanitarni in drugi) gradnja na istem mestu ni možna.

V primeru arhitektonsko kvalitetnega oblikovanja se lahko stari objekt ohrani in vključi v novo stavbno celoto. Nadomestni objekt mora ohranjati arhitekturne in urbanistične kvalitete obstoječega objekta ter kvalitetne ambientalne značilnosti prostora. Z nadomestnim objektom se bistveno ne smejo spremeniti namembnost, zunanost, velikost in vplivi na okolje starega objekta.

#### 14.člen

Gradbena enota se določi na osnovi vloge lokacije v naselju in krajini (nova enota naj dopolnjuje obstoječa kvalitetna razmerja v morfološki enoti in širše), namembnosti in smiselnega zaključevanja parcelacije ob upoštevanju bodočega razvoja sosednje gradbene enote in objektov.

Za individualne stanovanjske objekte je največja velikost gradbene enote praviloma 700 m<sup>2</sup>.

Velikost ruralne gradbene enote - kmetije se določi glede na velikost gospodarskih objektov, obseg kmetijske proizvodnje ter njihove možnosti širjenja, manipulativnega prostora in prostora za shranjevanje kmetijske mehanizacije. Širina zemljišča je okrog gospodarskih objektov praviloma najmanj 5 m, velikost manipulativnega prostora mehanizacije najmanj v radiju 15 m, širina dovoza najmanj 3 m.

Za nove poslovne in poslovno stanovanjske objekte se velikost gradbene enote določi tako, da se upošteva ob tlorisu objekta poleg predpisanih odmikov od sosednjih mej še najmanj 2,5m zemljišča s širino dovoza najmanj 4m, potrebna parkirišča ter ostale manipulativne površine.

#### 15.člen

Pri umestitvi objekta v prostor je potrebno predvideti zunanjo ureditev gradbene enote, še posebno pri objektih, predvidenih za urbane dejavnosti.

Pri tem je potrebno upoštevati:

- višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjim zemljiščem; podporni zidovi se lahko izvedejo samo na delih, kjer ni možno drugačno zavarovanje brežin, ob načelnem upoštevanju avtohtonih načinov njihove gradnje (škarpe...) in materialov. Oporni zidovi do višine 1,00 m morajo biti odmaknjeni od ceste ali parcelnih meja najmanj 0,5 m oziroma manj, v kolikor se pridobi soglasje upravljavcev posameznih komunalnih naprav in objektov. Nadaljnji najmanjši odmik se veča z višanjem višine zidu;

- okolico novih objektov, predvsem prostor na obuličnih straneh parcele, naj se zazeleni z avtohtonimi rastlinami. Pretežno se naj uporabi nizka vegetacija, sklopi nove visoke vegetacije pa naj ne zakrivajo kvalitetnih obstoječih pogledov ali prostorskih dominant.

- ograje so dopustne zaradi varovanja objektov in zemljišča pred neželenimi vplivi okolice, zavarovanja območja pred nevarnimi vplivi za ljudi in živali ter preprečevanja nedovoljenega prečkanja območij v skladu s tehničnimi predpisi varovanja. Ograje se lahko izvedejo v zelenju iz avtohtonih grmovnic ali kot leseni plotovi. V pretežno obrtni ali industrijski coni naselja ali pri športnih objektih so dovoljene žičnate ograje. Žične ograje v stanovanjskih ali drugih območjih naselja morajo biti obrasle z zelenjem. Betonske ali zidane ograje niso dovoljene, razen izjemoma parapetni zid višine največ 20 cm.

Ograje ne smejo biti višje od 1,2 m, razen v primeru posebnih varnostnih zahtev. Praviloma morajo biti vse ograje, višje od 0,6m, iz zunanje strani glede na gradbeno enoto, ozelenjene.

Na delih, kjer gradbena enota meji na pomembnejšo javno dejavnost naselja, se ograje praviloma ne izvajajo. V tem primeru, je obcestna fasada izvedena tako, da zagotavlja ustrezno fizično zaščito.

V prostoru GE ni dovoljena lokacija začasnih objektov razen, če je možna njihova postavitve na gradbeno linijo in če so namenjeni javni ponudbi. V tem primeru veljajo lokacijski pogoji začasne objekte v javnem prostoru (člen 21).

#### 16.člen

Gradbene enote in stavbe na njih se morajo poleg priključitve na električno in vodovodno omrežje priključevati tudi na ostale vrste javnih napeljav, če le te obstajajo oziroma, ko se naknadno izvedejo kot so kanalizacija, javni ogrevalni sistem in podobno.

#### 17. člen

Dograjujejo in prenavljajo se lahko vse vrste objektov, tudi pomožni gospodarski ali drugi objekti, v kolikor se njihova namembnost dolgoročno ne spreminja in je v skladu s pogoji posamezne morfološke enote.

Sprememba namembnosti prostorov oziroma objektov je možna, če ni v nasprotju z dolgoročno rabo prostora, z zmogljivostmi predpisane stavbne strukture in drugimi določili morfološke enote.

Objekti morajo biti locirani tako, da ni motena osnovna dejavnost sosednje posesti, da je možno vzdrževanje objektov in da so upoštevani varstveni predpisi.

#### 18. člen

Pri vzdrževalnih delih na obstoječi stavbi je potrebno ohraniti vse osnovne, kvalitetne lastnosti zunanosti njene arhitekture: fasadno kompozicijo s posameznimi elementi fasad, posamezne fasadne elemente, njeno teksturo (vrsto in površinsko obdelavo materialov fasadnih površin) in barvo. Pri stavbi, ki nima posebne arhitekturne ali ambientalne vrednosti, se zgoraj naštetih elementi tudi pri vzdrževanju lahko spreminjajo v skladu z oblikovnimi usmeritvami za stavbe njenega tipa.

### 1.2.2 Urbanistični in arhitekturni elementi gradbenih enot in objektov

#### 19.člen

Pri oblikovanju posameznih gradbenih enot in stavb morajo biti upoštevani naslednji urbanistični in arhitekturni elementi:

##### **Gradbena linija**

Osnovno gradbeno linijo ulice določajo tlorisne projekcije obcestnih fasad (ali njihovih, v javnem prostoru najbolj izpostavljenih delov) značilnih stavb uličnega niza. Praviloma naj bo to hkrati tudi meja med javnim prostorom in mejo gradbene enote.

Kjer gradbena linija ni enoznačno določena na osnovi zgornjih kriterijev, se za določitev gradbene linije upoštevajo:

- stavbe z najkvalitetnejšo arhitekturo,
- značaj javnega prostora in razvojne perspektive, pri čemer se pri pomembnejših in konfliktnejših javnih prostorih le ti z odmikom gradbene linije razširijo.

##### **Presledek stavbnega niza**

Je razmak med dvema stavbama z mejnima fasadama. Na gradbeni liniji je širok med 3 in 4 m ali pa je večji od 8 m. V primerih pozidave se mora zagotoviti uvoz na GE v širini 3 m, z odstopanjem največ 0,5 m.

##### **Vogal kareja ali stavbnega niza**

Če glavno stavbo hkrati omejujejo gradbene linije dveh ali treh različnih javnih mestnih ali ruralnih prostorov, potem se stik oblikuje kot vogal kareja ali stavbnega niza. Pri tem so pomembne kvalitetne rešitve stika strešnih površin, strešnih vencev in fasadne členitve, najpomembnejše pa je celostno

oblikovanje vogala z upoštevanom valorizacijo obstoječih kvalit in značaja posameznih javnih prostorov in stavb.

### **Glavna stavba**

Po vsebini in značaju je najpomembnejša stavba gradbene enote, ki določa tudi prostorski odnos med gradbeno enoto in javnim prostorom.

### **Pomožna stavba**

Zagotavlja notranji (pokriti) prostor preostalim dejavnostim gradbene enote. Oblikuje prostorski odnos do sosednjih GE, včasih tudi do naravnega prostora. V tem primeru sooblikuje vizualno mejo naselja.

### **Glavna fasada**

Oblikuje del kulise javnega prostora ter hkrati arhitekturni izraz odnosa gradbene enote s splošno stavbno strukturo do javnega prostora. Obsega celotni obulični fasadni plašč vseh stavb gradbene enote s splošno stavbno strukturo, če v oblikovnih pogojih stavb ni opredeljeno drugače. Z oblikovanjem glavnih fasad stavb se na gradbeni enoti realizira tudi pomen in značaj javnega prostora. Ob tem se glavna fasada ob najpomembnejšem javnem prostoru oblikuje kot najpomembnejša (z oblikovanjem, vsebino), glavna fasada ob pomembnem javnem prostoru kot pomembna itd.

Vsaj najpomembnejša glavna fasada mora biti oblikovana tako, da omogoča prezentacijo javnega, poslovnega in drugega programa enote. Če prostorski pogoji gradbene enote omogočajo dejavnost javnega značaja, potem mora biti poleg možnosti vizualne prezentacije dejavnosti z ustreznimi instalacijskimi priključki zagotovljeni tudi pogoji za montažo vizualnih sporočil (table firm) brez kasnejših dodatnih zidarskih del na fasadi. Ureditve za prezentacijo dejavnosti gradbene enote se organizirajo predvsem v pritličnem delu glavne stavbe v sklopu oblikovanja podnožja glavne fasade.

Celotna fasada mora biti oblikovana v enotni fasadni kompoziciji in enotnem proporcijskem sistemu. Vsaj najpomembnejši fasadni elementi so praviloma urejeni v vertikalnih kompozicijskih oseh.

### **Mejna fasada**

Načelno je oblikovana kot povsem ravna fasadna površina. Stavba mora biti v tem delu zasnovana tako, da se mejna fasada nemoteno preoblikuje v slepo fasado, brez okenskih in vratnih odprtin.

Podaljški v sosednjo GE, razen strešnega venca v širini do 20 cm, niso dovoljeni. Takšen stresni venec je lahko le montažen oziroma je vgradljiv v protipožarni zid z dilatacijo.

Stik dveh mejnih fasad na parcelni meji ali meji gradbenih enot mora biti izveden s protipožarnim zidom in protipotresno dilatacijo. Na glavni fasadi se takšen stik praviloma oblikovno izvede v povezavi z vertikalnim odtokom meteorne vode.

Investitor, ki priziduje stavbo na meji GE k sosednji stavbi, je dolžan izvesti protipožarni zid in protipotresno dilatacijo.

Kot mejna fasada na meji gradbene enote se šteje stavba, ki je od meje gradbene enote odmaknjena manj kot 30 cm. Investitor sosednje GE lahko v tem prostoru izvede protipožarni zid in protipotresno dilatacijo.

### **Notranja fasada**

Je vzdolžna fasada glavne stavbe, ki praviloma sooblikuje notranje dvorišče.

### **Notranje dvorišče**

Je osnovni zunanji funkcionalni prostor GE, ki je praviloma ločen od javnega prostora z glavno stavbo. Njegova optimalna dimenzija je večja od širine glavne stavbe. Najmanjša dimenzija ne more biti manj od 8 m, če so na GE tudi pomožne stavbe.

### **Uvoz in vhodi**

Uvoz za motorna vozila se lahko organizira le izven območja vogala kareja ali stavbnega niza, ki je v tem primeru širok toliko kot glavna stavba, vendar ne manj kot 8 m.

Na glavni fasadi ni dovoljeno organizirati uvozov za vozila (v garaže, skladišča...) razen izjemoma:

- uvoz za osebna in lahka tovorna motorna vozila do 2 t nosilnosti v kletno garažo, ki ima kapaciteto najmanj 10 parkirnih mest, hkrati pa mora praviloma biti omogočena tudi dostava za potrebe gradbene enote s tovrnimi vozili do 5 t nosilnosti;
- uvoz za interventna vozila (gasilska, reševalna, policijska...).

Vhodi za pešce na glavni fasadi v glavno stavbo GE se morajo oblikovati glede na naslednjo hierarhijo pomembnosti:

- v javne prostore,
- v (druge) poslovne prostore,
- v stanovanja.

Glavnih vhodov se na čelnih fasadah stavb praviloma ne oblikuje, razen če je glavna stavba pravokotna na najpomembnejši javni prostor. V tem primeru se vhodi za pešce organizirajo iz najpomembnejšega dvorišča GE.

Vhode v druge gospodarske in pomožne prostore iz najpomembnejših fasad ni dovoljeno vzpostavljati.

### **Kota pritličja**

Kota pritličja je izhodiščna višinska kota stavbe. Meri se na strani najpomembnejšega javnega prostora in je praviloma na isti višinski koti oziroma je lahko od nje dvignjena:

- praviloma do treh stopnic,
- za največ polovico višine pritličja.

### **Višinski gabarit stavb**

Višinski gabarit novih stavb naj se prilagaja gabaritu obstoječih stavb, ki prevladuje v morfološki enoti pri čemer je potrebno upoštevati konfiguracijo terena. V kolikor je v posamezni morfološki enoti predpisan maksimalno dovoljen višinski gabarit le pritličje, oziroma pritličje in nadstropje to pomeni, da ima stavba lahko tudi klet, ki pa mora biti v celoti vkopana.

### **Streha**

Simetrična dvokapnica:

Ima lahko le naklon med 40 in 47 stopinj, izjemoma, s posebno utemeljitvijo in oceno vpliva na spremembo krajine naselja, med 35 in 40 stopinj. Naklon se v okviru tega prilagaja naklonom strešin uličnega niza.

Strešni površini sta praviloma enoviti ploskvi z eno osnovno vrsto kritine. Osvetlitev mansarde je možna s strešnimi okni ali strešnimi odprtinami obliki frčad.

Vsi posebni elementi strehe morajo biti usklajeni v kompozicijo glavne(ih) fasad(e), praviloma z upoštevanjem istih glavnih kompozicijskih osi. Asimetrična streha je dovoljena, kadar zamik ne izstopa iz stršne krajine in se s tako streho strinja pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine.

Ravna streha:

Skupaj s strešnim vencem je oblikovana tako, da je v merilu normalne perspektive pešca iz uličnega prostora dojemljiva kot ravna streha s strešnim vencem (brez vidnih naklonskih strešin). Kompozicija strešnih elementov mora biti pri ptičjih perspektivah harmonična, merilo teh elementov pa podrejeno merilu celovitosti strešne površine. Osnovna kritina ne sme biti refleksna, njena barva pa usklajena z barvnim koloritom streh v krajini.

Kritina:

Dovoljena je le uporaba lokalnemu koloritu prilagojena barva kritine (opečno rdeče, izjemoma črna - sive in črna - rjave). Uporaba starejših kritin (slame, skodel...) je dovoljena pod pogojem, da je z atestom dokazana predpisana požarna varnost in da ustrezajo tudi drugim tehničnim normativom, predpisanim za strešne kritine.

Površinska struktura osnovne kritine ne sme dajati svetlobnih refleksov, s tem, da je dovoljena uporaba bakrene pločevine, pa tudi drugih kritin, ki sčasoma refleksi izgubijo.

### **Priključki, merilne postaje**

Pri posegih, ki se nanašajo na celotno fasadno površino, je potrebno opredeliti:

- položaj in obliko potrebnih merilnih in razdelilnih elementov priključkov na javno infrastrukturo omrežje, najmanj pa omarico s priključkom ter merilnim sistemom:
- na električno omrežje,
- telefonsko omrežje in vse druge priključke, na katere se gradbena enota priključuje in se po veljavnih predpisih morajo izvajati kot dostopni na zunanji fasadi.

Vsi priključki na gradbeno enoto se lahko izvedejo le na eni sami glavni fasadi.

Če stavbe gradbene enote mejijo na več kot dva javna prostora potem se vse zgoraj navedene instalacije izvedejo na glavni fasadi, ki meji na manj pomemben javni prostor.

### **Enostavni objekti**

Na območju, ki se ureja s temi PUP je možna gradnja enostavnih objektov, ki se po Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št.110/02) razvrščajo na pomožne objekte, začasne objekte, vadbene objekte, spominska obeležja in urbano opremo.

Pomožni objekt je objekt za lastne potrebe, ki služi izboljšavi bivalnih pogojev in kmetijski ali ljubiteljski dejavnosti posameznikov in njihovih družin, ograja, ki omejuje dostop tretjih oseb na dvorišče, vrt ali drugo zemljišče, pomožni infrastrukturni objekt, ki predstavlja del gospodarske javne infrastrukture in pomožni kmetijsko-gozdarski objekt s pomočjo katerega se opravlja dejavnost kmetijstva, lova, gozdarstva oziroma ribištva.

Začasni objekt je enostavni objekt, narejen v montažni izvedbi in iz lahkih materialov, namenjen sezonski turistični ponudbi, prireditvi ali začasnemu skladiščenju in podobno, ki se postavi samo za čas trajanja takšne ponudbe, prireditve oziroma skladiščenja.

Vadbene objekti je enostavni objekt, namenjen športu in rekreaciji na prostem, kot so nogomet, odbojka, rokomet, tenis, rekreacijsko jahanje, kolesarjenje, trim steze in druga podobna športna oziroma rekreacijska igrišča na prostem.

Spominsko obeležje je konstrukcijsko enostaven kip, plošča ali drugačen spomenik, namenjen obeležitvi zgodovinskega, kulturnega ali kakšnega drugega pomembnega dogodka oziroma za prireditve.

Urbana oprema so enostavno premakljivi objekti oziroma predmeti, s pomočjo katerih se zagotavlja namenska raba javnih površin.

Do uveljavitve predpisa iz drugega odstavka 8.člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št.110/02) se glede največje velikosti, načina gradnje in rabe enostavnih objektov uporabljajo določbe tega odloka in določbe Odloka o določitvi pomožnih objektov in drugih posegov v prostor za katere ni potrebno lokacijsko dovoljenje na območju občine Žužemberk (Uradni list RS, št.44/02) , glede pogojev za njihove odmike od meje sosednjih zemljišč pa še šteje, da so izpolnjeni, če je enostavni objekt od meje sosednjih zemljišč oddaljen najmanj 1,50 m oziroma, če je od meje sosednjih zemljišč oddaljen manj kot 1,50 m, če s tem soglaša lastnik sosednjega zemljišča. V primeru gradnje ograje je predpisan odmik 0,50 m od meje sosednjega zemljišča.

Poleg zgoraj navedenih pogojev za gradnjo enostavnih objektov in pogojev iz 21 in 22.člena tega odloka morajo biti izpolnjeni še naslednji pogoji:

- pomožni objekt za lastne potrebe mora biti predviden na obstoječi gradbeni parceli,
- konstrukcija ograje ne sme segati v sosednje zemljišče,
- začasni objekt mora biti predviden na obstoječi gradbeni parceli oziroma ne zemljišču, na katerem se izvaja sezonska turistična ponudba, prireditve ali drug podoben kulturni, športni oziroma zabaven dogodek,
- vadbene objekti mora biti predviden na obstoječem športnem oziroma rekreacijskem vadišču,
- pomožni infrastrukturni objekt mora biti predviden na zemljišču, ki ga s predpisi o javni infrastrukturi ali o javnem cestnem oziroma telekomunikacijskem prometu opredeljujejo kot prometno telo, oziroma je sestavni del javne ceste, energetskega ali telekomunikacijskega omrežja oziroma je namenjen samo za posamezno stavbo,
- pomožni kmetijsko-gozdarski oziroma ribiški objekt mora biti predviden na zemljišču, ki je neposredno namenjeno kmetijstvu, lovu, gozdarstvu ali ribištvu,
- spominsko obeležje mora biti predvideno na obstoječi gradbeni parceli, oziroma če je obeležje spominska plošča in se jo pritrdjuje na objekt, da z njeno pritrditvijo soglaša lastnik takšnega objekta, ali pa da se ga postavlja na pokopališču oziroma grobišču v skladu s pokopališkim redom,
- za gradnjo enostavnih objektov si mora investitor od občine pridobiti lokacijsko informacijo,
- kioski se lahko postavljajo na javno površino na mestih, kjer to ni prostorsko moteče in kjer bi smiselno dopolnili obstoječo ponudbo, vendar samo v primerih, ko v obstoječih objektih ni možno zagotoviti tovrstnih programov; v kioske je dovoljeno umestiti prodajo neživil (drobnih artiklov) ali uslužnostne obrti manjšega obsega.
- vsi enostavni objekti morajo biti arhitektonsko kvalitetno oblikovani in prilagojeni oblikovnim značilnostim prostora, vendar so lahko sodobno oblikovani.

- urbana oprema, ki je namenjena stalnim ali sezonsko ponavljajočim se turističnim ponudbam, prireditvam, srečanjem in podobno, se lahko postavlja na javni površini, če s tem soglaša njen lastnik in če je od meje sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,50 metra oziroma, če je od meje sosednjih zemljišč oddaljena manj kot 0,50 metra, če s tem soglaša lastnik sosednjega zemljišča,
- urbana oprema (oglasilni plakati, displeji), ki je namenjena reklamiranju določenih proizvodov ali storitev, kot so table in druge vrste reklamnih panojev, se lahko postavlja na javni površini ali drugem zemljišču oziroma stavbah, če s tem soglaša lastnik javne površine oziroma takšne nepremičnine, če površina takšne table oziroma panoja ne presega 15,00 m<sup>2</sup> oziroma njegova višina ne presega 3,00 metrov, če je napravljen iz lahkih, praviloma montažnih konstrukcijskih elementov, ki ne potrebujejo posebnega temeljenja, če ne potrebuje stalnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in če je od meje sosednjega zemljišča oddaljen najmanj 2,50 metra oziroma če je od meje sosednjih zemljišč oddaljen manj kot 2,50 metra, če s tem soglaša lastnik sosednjega zemljišča. Če se urbana oprema namerava postaviti v varovalnem pasu javne infrastrukture ali v drugem varovanem območju, je potrebno pred postavitvijo pridobiti soglasje upravljavca javne infrastrukture in soglasje upravljavca takšnega varovanega območja.

### 1.2.3 Urbanistični in arhitekturni tipi gradbenih enot in objektov

20.člen

#### **Trška gradbena enota (stanovanjska, poslovno-stanovanjska in poslovna trška )**

##### **Trška stavba**

Trško stavba se načeloma locira vzdolžno ob ulici oziroma trgu ali drugem pomembnem javnem prostoru. Vzdolžna fasada je v tem primeru glavna fasada. Vhodi in uvozi se organizirajo tako, da je glavni vhod za pešce na glavni fasadi stavbe, sekundarni na notranji fasadi, uvoz pa se uredi skozi presledke stavbnih nizov na dvorišče. Uvoz ne sme biti ožji od dveh metrov ali širši od štirih metrov. Če je to možno, se uvoz uredi s stranske ulice. V stavbah trške gradbene enote ni dovoljena materialna proizvodnja, razen na površini manjši od 50 m<sup>2</sup> v pritličju.

Vzdolžna trška stavba je z vzdolžno fasado orientirana na javni prostor. Ob rekonstrukcijah ali nadomestnih gradnjah se upoštevajo obstoječi gabariti oziroma se lahko stavba skrajša tako, da presledek stavbnega niza ni širši od petih metrov.

Prečna trška stavba se lahko oblikuje le na parcelah, na katerih se je tudi razvila in ohranila. Ob širitvah stavbe se hkrati razširi tudi streha.

##### **Stanovanjska trška stavba**

Pritličje in nadstropja so namenjena izključno stanovanjski funkciji. Glavni vhod se organizira na glavni fasadi.

##### **Poslovna trška stavba**

Pritlični in delno nadstropni prostori se lahko namenijo za neproizvodne dejavnosti. Glavni vhod v poslovni del z javnim programom se uredi na glavni fasadi, ostali vhodi so praviloma ločeni in se organizirajo is notranjega dvorišča.

##### **Poslovno stanovanjska trška stavba**

Pritličje se lahko nameni javni funkciji, v nadstropju mora ostati (ali se na novo vzpostaviti) stanovanje. Glavni vhod v javni prostor se izvede na glavni fasadi.

##### **Pomožna trška stavba**

Ne sme se locirati tako, da bi zapirala dvorišče. Vhodi in osvetlitve stavbe so možne iz notranjega dvorišča. Širina notranjega dvorišča je lahko najmanj osem metrov.

Višina pomožne stavbe ne sme presegati višine trške stavbe. Pri določanju višine je potrebno ohranjati bivalne ali delovne pogoje v sosednjih trških stavbah. Kadar obstoječa višina pomožne stavbe ogroža kvaliteto bivanja in dela v trški stavbi, se mora objekt primerno znižati.

Pomožna stavba, ki se locira vzdolž meje parcele, je od nje odmaknjena najmanj štiri metre. Če se locira v nadaljevanju obstoječe pomožne stavbe v ozadje parcele, mora biti vsaj za en meter nižja od obstoječe pomožne stavbe.

Pomožna stavba se lahko intenzivno izrabi za poslovne ali stanovanjske namene, ko je že izkoriščena trška stavba na parceli.

Pomožna stavba ne sme biti širša od trške stavbe.

#### **Ruralna gradbena enota- domačija ( v nadaljnjem besedilu: RGE-domačija)**

Oblikuje se lahko le okoli notranjega dvorišča z najmanjšo dimenzijo 15 m.

Stanovanjska stavba se umesti na gradbeno linijo z glavno fasado na ulico in ločuje z javnim prostorom od notranjega dvorišča. Vse stavbe GE so lahko le pritlične ali pa je lahko stanovanjska stavba visoka največ P+1 (kadar to dovoljuje merilo naselja). Ob upoštevanju konfiguracije terena je dovoljen vertikalni gabarit stanovanjske stavbe lahko tudi K(v celoti vkopana klet)+P+1 ali K (delno vkopana klet) + P +M (kolenčni zid skrit pod kapjo strehe). Vertikalni silosi se uredijo v okviru gospodarskih objektov.

V ruralno gradbeno enoto je poleg stanovanj in osnovne kmetijske dejavnosti dovoljeno umestiti tudi dopolnilne dejavnosti h kmetijstvu kot so kmečki turizem, domača obrt in podobno.

#### **Suburbana gradbena enota (v nadaljnjem besedilu: suburbana GE)**

Lahko se oblikuje okoli notranjega dvorišča, praviloma so stavbe orientirane vzdolž plastnic. Osrednja je stanovanjska stavba, ki je pritlična oziroma je glede na konfiguracijo terena in merilo naselja dovoljen vertikalni gabarit lahko tudi K(v celoti vkopana klet)+P+1 ali K (delno vkopana klet) + P +M (kolenčni zid skrit pod kapjo strehe). Na javni prostor se oblikuje glavno fasado. Vse stavbe so pravokotne, razmerje širine proti dolžini je najmanj 2:3.

V suburbano gradbeno enoto se poleg stanovanj lahko umesti tudi dejavnosti, ki so združljive z bivalnim okoljem kot so finančne in poslovne storitve, uslužnostna obrt, turistične sobe in domača obrt.

#### **Gradbena enota individualne stanovanjske hiše (v nadaljnjem besedilu: GE ISH)**

Gradbena enota ima lahko le eno, osrednjo stanovanjsko stavbo, ki so ji pomožne stavbe in pomožni objekti prostorsko podrejeni. V njej se lahko organizirajo poleg najmanj enega stanovanja le dejavnosti, ki ne presegajo predpisane ravni hrupa in ne vežejo nase dodatnega motornega prometa (največ dva osebna ali dostavna vozila na dan). Kjer je možno organizirati večje število parkirnih mest, se dejavnost uskladi s pogoji soglasodajalcev.

#### **Stanovanjska hiša**

Stanovanjska stavba ne sme izstopati iz gabarita obstoječe morfološke enote, ki se ji mora prilagoditi z višina, obliko, orientacijo strehe in materiali ob upoštevanju gradbene linije. Stavba mora biti najmanj štiri metre odmaknjena od parcelne meje, tlorisno razmerje pa se mora približati razmerju 2:3.

Stanovanjska stavba, ki je postavljena vzdolž ulice ali trga, se uredi tako, da se vzdolžna fasada oblikuje kot glavna fasada. Kot glavna fasada se oblikuje tista fasada, ki je bolj odprta na prostor ulice ali trga.

#### **Pomožna stavba**

Pomožne stavbe se ne sme postavljati pred glavno fasado stanovanjske stavbe, razen v primerih, ko je možno s primernim oblikovanjem sanirati obstoječe stanje in izboljšati prostorski odnos med stanovanjsko stavbo in vplivnim delom ulice ali trga ali ko je z dograditvami sosednjih stavb že določena nova gradbena linija. Pomožna stavba (dozidava) ima lahko ravno streho ali takšno, ki ne degradira prostorske celovitosti glavne stavbe in se lahko nameni za javni program.

Ostali pomožni objekti so lahko le pritlični, prislonjeni na stanovanjsko stavbo ali od nje odmaknjene najmanj za svojo višino in jih ni dovoljeno uporabljati za poslovne namene.

### **1.2.4 Splošna merila in pogoji za urejanje javnega prostora**

#### 21. člen

#### **Začasni objekti**

Locirajo se lahko v javni ali poljavni prostor pod naslednjimi pogoji:

- v času gradbenih del, javnih prireditvev in izrednih razmer,

- na tržnicah v naseljih za potrebe stalnih prodajnih mest,
- če v prostoru optimalnega radija pešcev (200 m) okoli predlagane lokacije ni tovrstne ponudbe,
- če so izkoriščene vse druge možnosti za pridobitev ustreznih prostorov v grajenih stavbah naselja,
- če je dejavnost usklajena s prostorom, v katerem se nahaja in bo omogočala večje število uporabnikov najmanj polovico dneva,
- če urbanistične lastnosti ambienta omogočajo njegovo kvalitetno umestitev z ohranitvijo ambientalnih kvalitet (zelenic, parkov, platojev, trgov).

Začasne objekte se uporabljajo stojnice in kioski, ki se izberejo za naselje. Tip stojnice ali kioska se mora prilagoditi obstoječi urbani opremini oziroma se predlaga novo.

Zunanja ureditev ter priključitev na javne mestne površine mora zagotavljati ustrezno prometno varnost. Zagotovljeno mora biti ustrezno število parkirnih mest (za gostinske, trgovske ipd. najmanj tri, za dejavnosti kot prodaja časopisov ipd. pa najmanj eno), enote ob glavnih cestah pa morajo imeti zagotovljen tudi prostor za varno ustavljanje vozil (drugi pas, uvoz ob parceli ipd.). Ob takšnih cestah morajo biti pločniki v dolžini najmanj 10 m okoli objekta dodatno zavarovani s fizičnimi barierami tako, da bo na njih preprečeno ustavljanje in parkiranje.

#### 22.člen

##### **Reklamna sporočila**

Reklamna sporočila in drugi tovrstni objekti in ureditve (poslikave fasad, ekrani..) so lahko razmeščeni le na za to namenjenih površinah na glavnih ali slepih stranskih fasadah.

Ta sporočila so lahko nameščena le:

- v ravnini fasadne plošče, kot ploskovni elementi fasade,
- v osrednjem delu glavne fasade (oziroma najmanj 2,5 m od nivoja javnega prostora). Segajo lahko največ 90 cm v javni prostor in so lahko veliki do 1,5 m<sup>2</sup>.

## **2. MERILA IN POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE**

#### 23.člen

Načrtovanje in izvajanje novega ter preurejanje in sanacija obstoječega prometnega omrežja in naprav mora biti usklajeno z:

- zmožljivostmi in lastnostmi prostora naselja, kulturne krajine naselja in njihovimi elementi ter
- obstoječimi predpisi, ki urejajo to področje.

Ob zamenjavi zgornjega ustroja cestnega telesa se naj rekonstruirajo tudi ostale komunalne naprave in objekti, ki so v njem.

Znotraj naselij se načrtovanje in izvajanje sprememb na objektih cestnega omrežja lahko izvaja le v okviru programskih izhodišč in usmeritev izvedbenih načrtov. Na območjih, za katera je predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov, se cestno omrežje sanira oziroma preurejanja vzporedno z urejanjem javnih mestnih površin pešca ob cestišču, javnih in pojavnih parkirišč ter celotne obstoječe in predvidene infrastrukture v prostoru prometne ureditve.

#### 24.člen

Dovozi in priključki na cestno mrežo morajo biti urejeni tako, da ne poškodujejo ceste in cestnih objektov pri tem pa mora biti zagotovljena tudi varnost priključevanja.

Interni dovozi in pristopi morajo biti navezani na lokalno dovozno prometno omrežje s skupnim priključkom.

Tudi vsi ostali objekti GE naj imajo zagotovljeno vsaj možnost urgentnega dovoza, vendar pa marajo imeti hkrati zagotovljene možnosti za gašenje iz javnega vodovodnega omrežja. Slepо zaključene ulice morajo biti izvedene z obračališčem.

Parkirišča morajo biti zagotovljena na gradbeni parceli objekta. Pri opredeljevanju namembnosti oziroma pri spreminjanju namembnosti objektov je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest, glede na vrsto dejavnosti.



### 30.člen

#### **Oskrba z električno energijo**

Na področju oskrbe z električno energijo je potrebno upoštevati predpise s tega področja. Električno omrežje se v območju kulturne krajine izgradi pod zemljo, posamezne prostostoječe kabelske omarice se locirajo na vizualno neizpostavljena mesta, kar naj velja tudi za omarice na fasadah. Upravljalavec mora zagotavljati ustrezne napetostne razmere za potrebe gospodinjstev in dejavnosti na podlagi izpolnjenih pogojev, ki jih poda v elektroenergetskem soglasju.

### 31.člen

#### **Oskrba s plinom**

Za oskrbo s plinom je dovoljena postavitve plinskih cistern in razvod inštalacij do objekta. Plinske cisterne morajo biti locirane na gradbeni parceli objekta, v zalednem prostoru parcele. Rezervoarji za plin morajo biti stabilni, lahko so nadzemni ali podzemni, do prostornine 5m<sup>3</sup>, zgrajeni morajo biti 1,50 m od parcelne meje ter v skladu s Pravilnikom za utekočinjen naftni plin (Uradni list RS, št. 22/91).

### 32.člen

#### **Tt naprave in telekomunikacije**

Objekte priključujemo na tt omrežje preko končnih avtomatskih central v posameznem območju. Tt omrežje se zgradi z zemeljskimi kabli. Prostozračna napeljava ni dovoljena. Prostostoječe kabelske omarice se locirajo na tiste lokacije, ki vizualno niso izpostavljene, kar velja tudi za vzdavo omaric v fasade.

Za sprejem televizijskih programov prek satelita in distribucijo signala se izgradi kabelski razdelilni sistem in se ga naveže na skupinsko anteno. Samostojne satelitske antene je dovoljeno locirati zgolj na vizualno neizpostavljene lokacije. Veljajo isti pogoji kot za telefonsko omrežje.

### 33.člen

#### **Odstranjevanje odpadkov**

Komunalne odpadke je potrebno zbirati v posebnih zabojnikih, ki se locirajo na posamezna zbirna mesta. Pri tem naj se upošteva:

- Pravilnik o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98) ter občinsko regulativo s tega področja;
- na območjih s pretežno individualno zazidavo se zbirna mesta določijo na javnih površinah, v ostalih primerih pa na gradbeni parceli povzročitelja komunalnih odpadkov;
- zabojniki morajo biti postavljeni na utrjeno površino praviloma z nadstrešnico na prometno dostopnem mestu,
- za odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, lesni odpadki in drugo, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno za ločeno zbiranje odpadkov organizirati ekološke otoke.

Komunalni odpadki se morajo deponirati na urejeni komunalni deponiji. Industrijske odpadke je potrebno zbirati in odstranjevati skladno s predpisi s tega področja.

## **4. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA**

### 34.člen

Pri umestitvi dejavnosti v prostor je treba poleg splošnih pogojev upoštevati, da dejavnost ne povzroča nedovoljenih emisij v zrak, ne presega ravni hrupa, določena za posamezna območja naravnega in bivalnega okolja ter prekomerno ne obremenjuje cestnega omrežja.

Za objekte, kjer se odvija dejavnost, ki povzroča večje motnje v prostoru, je treba izvesti ustrezno zaščito pred vplivi na bivalno in delovno okolje z ustrezno prostorsko organizacijo objektov in oblikovno tehničnimi rešitvami ter zaščitnimi barierami, če se izkaže takšna potreba.

Gradnja novih objektov, prizidave, nadzidave in spremembe namembnosti ter dejavnosti v obstoječih objektih in vsi ostali posegi v prostoru so dovoljeni, če poseg ne povzroča v okolju večjih motenj kot so s predpisi dovoljene.

### 35.člen

### **Varstvo zraka**

Vsi viri onesnaževanja morajo biti sanirani, izvedeni, vzdrževani in upravljani tako, da niso vir onesnaževanja zraka in da ne prekoračijo s predpisi določenih nivojev. Poleg navedenega je treba:

- meriti emisije in imisije posameznega vira možnega onesnaževanja, ugotavljati stopnjo onesnaženosti zraka in izvesti sanacijo v skladu z veljavnimi predpisi;
- ustrezno locirati nove programe oziroma dejavnosti;
- uporabljati za ogrevanje plin, lahka kurilna olja ali trda goriva z majhno vsebnostjo žvepla.

Pri projektiranju objektov je potrebno upoštevati:

- Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednosti snovi v zrak (Uradni list RS, št. 73/94) in
- Uredbo o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 73/94 in 68/96).
- Uredba o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Ur. list RS; št. 73/94, 51/98, popr. 83/98).

### **Varstvo pred hrupom**

Pri določanju pogojev za umestitev objektov v prostor je potrebno upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom. Zaščita bivalnega in delovnega okolja pred hrupom se izvaja z ustrezno prostorsko organizacijo in oblikovno tehničnimi rešitvami (interventno tudi s protihrupnimi barierami) tako, da je hkrati vzpostavljena vizualna prostorska integracija motečega elementa v prostor. Protihrupna zaščita mora biti izvedena pred pričetkom opravljanja moteče ali motene dejavnosti.

Stanovanjsko območje je potrebno posebej zaščititi pred hrupom, povzročenim s prometom, v proizvodnih in obrtnih obratovalnicah. V stanovanjskih območjih je dovoljeno opravljati le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa, določenega za stanovanjske predele.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja ali spremenjeno namembnost proizvodnih in obrtnih dejavnosti je potrebno pridobiti strokovno oceno obremenitve okolja s hrupom v skladu z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95 in 66/96).

Pri dovolitvi gradnje objekta (novega ali rekonstruiranega objekta ali naprave, ki je vir hrupa) morajo biti izpolnjeni pogoji, določeni z zgoraj citirano uredbo in sicer:

- raven hrupa, ki je posledica uporabe ali obratovanja vira, ne sme presegati predpisane mejne ravni za vir hrupa in
- zagotovljeni morajo biti ukrepi za preprečevanje ali zmanjšanje ravni hrupa kot posledice uporabe ali obratovanja vira na najmanjšo možno mero.

V vseh območjih je treba:

- meriti hrup na obstoječih virih hrupa in po potrebi izdelati sanacijske programe in zmanjšati hrup do dovoljene ravni;
- izvesti aktivno in/ali pasivno zaščito s protihrupnimi ovirami ali izboljšanjem izolacijske sposobnosti objektov in naprav povsod, kjer hrup presega dovoljene ravni;
- spremeniti namembnost ali dejavnost tako, da se v posameznih območjih ne presežejo dovoljene ravni hrupa.

V stanovanjskih območjih so dopustne take spremljajoče dejavnosti, ki niso vir prekomernega hrupa.

### **Varstvo voda in obvodnih površin**

Skladičenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih, urejenih tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

Vse vire onesnaževanja vodnih virov ali površinskih voda je treba čim prej sanirati.

Pri določanju pogojev za umestitev objektov v prostor v območjih varstvenih pasov vodnih virov je potrebno upoštevati Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto za območje Občine Žužemberk (Skupščinski Dolenjski list št.13/85, 9/88, 10/88 Uradni list RS 23/96) in na lokacijah potencialnih vodnogospodarskih ureditev. Varstvena območja vodnih virov z določitvijo varstvenih pasov so prikazana v grafičnem delu prostorskih ureditvenih pogojev.

### **Varstvo tal**

Objekti, ki bi lahko ogrozili tla, plodno zemljo in naravne dobrine, niso dovoljeni.

Vsa divja odlagališča odpadkov je treba odstraniti in sanirati.

Za vsa območja raziskovanja in pridobivanja mineralnih surovin je treba opredeliti namensko rabo zemljišča po zaključenem pridobivanju ter predvideti in izvajati sprotno in končno sanacijo ter rekultivacijo.

Pri umestitvi objektov posegov v prostor je potrebno upoštevati določbe:

- Pravilnika o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98 in 13/03),
- Pravilnika o ravnanju z odpadnimi olji (Uradni list RS, št. 85/98).

### **Varstvo pred požarom**

Pri novogradnjah, rekonstrukcijah, nadomestnih gradnjah je potrebno upoštevati medsebojne odmike, določene v predpisih. Za vse objekte je potrebno zagotoviti urgentni dovoz in poti za evakuacijo.

Protipožarni hidranti morajo biti locirani v ustrezni oddaljenosti in ob zunanji strani intervencijskih poti. Zagotovljena mora biti ustrezna količina vode. V območjih urejanja, kjer niso zagotovljene ustrezne količine požarne vode, je treba urediti ustrezne požarne bazene oziroma zagotoviti dostop do vodotokov.

### **Varstvo pred elektroenergetskim sevanjem**

Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za vsak nov ali rekonstruiran objekt ali napravo, ki je vir elektromagnetnega sevanja (po predpisih s področja varstva okolja so kot vir opredeljeni daljnovodi) mora biti izpolnjen pogoj, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne sme presegati mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenjskega okolja, določenih z Uredbo o elektro-magnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96).

## **5. MERILA IN POGOJI ZA POSEGE V PROSTOR S PODROČJA OBRAMBE IN ZAŠČITE**

### **36.člen**

Pri umestitvi objektov v prostor je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavam, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami.

Pri vsakem objektu, s katerim pridobimo nove stanovanjske, proizvodne in poslovne površine, je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja obrambe in zaščite prebivalcev in materialnih dobrin pred učinki sodobnih vojnih sredstev.

## **6. MERILA IN POGOJI ZA VARSTVO NARAVE**

### **37.člen**

Za varovanje naravnih vrednot je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Biotsko raznovrstnost, naravne vrednote (naravno dediščino) in zavarovana območja se po Zakonu o ohranjanju narave-ZON (UL RS št. 56/99, 31/00, 119/02) aktivno vključuje v urejanje prostora ter rabo in izkoriščanje naravnih dobrin ter ukrepe varstva kulturne dediščine na način, ki ga določa zakon (6. člen ZON-a).
- Posege v naravo, ki vključujejo tudi posege v prostor, se mora planirati, načrtovati in izvajati tako, da ne okrnijo narave. Temeljiti morajo na predhodni analizi naravnih značilnosti prostora.
- Nosilec posega v naravo ali izvajalec dejavnosti mora delovati tako, v čim manjši meri posega v naravo ter po zaključku posega ali dejavnosti približa stanje v naravi tistemu stanju, ki je bilo pred posegom oz. dejavnostjo (96.člen ZON-a).
- Vsakdo, ki posega v naravo oziroma v habitat populacij rastlinskih in živalskih vrst, mora uporabljati načine, metode in tehnične pripomočke, ki prispevajo k ohranjanju ugodnega stanja vrste (16. člen ZON-a)
- Vsi objekti na območju naravnih vrednot (naravne dediščine), zavarovanih območjih, in območjih pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, morajo biti načrtovani v skladu z varstvenimi režimi za posamezne zvrsti naravnih vrednot (naravne dediščine) in usmeritvami podanimi v Strokovnih podlagah varstva naravne dediščine za spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto, za območje občine Žužemberk (Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto, marec 2000).
- Na reki Krki in njenih pritokih ter v vplivnem območju reke niso dovoljeni posegi, ki bi razvrednotili, poškodovali ali kakor koli prizadeli naravno vrednoto in ogrozili biotsko raznovrstnost območja. Obnova mlinov, žag in jezov ter energetska izraba vode je dovoljena, če

se bistveno ne spremenijo gabariti objektov in vodni režim. Obnova se izvede v skladu z varstvenim režimom za hidrološke naravne vrednote (naravno dediščino).

- Za vse posege v prostor, ki bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost, naravne vrednote (naravno dediščino) ali zavarovana območja, podana v Strokovnih podlagah varstva naravne dediščine za spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto, za območje občine Žužemberk (Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto, marec 2000), je po 104. in 105. členu Zakona o ohranjanju narave (Ur.l. RS, št. 56/99, 31/00, 119/02) potrebno pridobiti pozitivno mnenje Zavoda RS za varstvo narave in dovoljenje za poseg v naravo, oziroma naravovarstvene pogoje ter naravovarstveno soglasje, ki ju izda Ministrstvo za okolje, prostor in energijo.

## **7. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **38.člen**

Za varovanje kulturne dediščine je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- gradnja objektov ni dovoljena na pomembnejših območjih kulturne dediščine, območjih kulturnih spomenikov in druge kulturne dediščine, če je predvideni objekt/ureditev v neskladju z režimi varovanja,
- objekti so izjemoma dopustni, če je predvideni objekt/ureditev skladna z razvojnim programom v območju dediščine in skladna z določili varstvenih režimov ter drugih predpisov,
- gradnjo in obnovo objektov na območjih kulturne dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje pristojnih strokovnih služb in omogočiti njihovim strokovnim delavcem dostop do objektov dediščine in konservatorski nadzor, ki lahko vključuje tudi dodatne raziskave na objektu in njegovi okolici.

## **8. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN PLODNE ZEMLJE TER GOZDNIH ZEMLJIŠČ**

### **39.člen**

Na kmetijskih in gozdnih zemljiščih je dovoljeno:

- kmetijska obdelava in izkoriščanje gozda v skladu z gozdnogospodarskimi načrti,
- vodnogospodarske ureditve ,
- gradnja komunalnih naprav in objektov,
- postavitve objektov in naprav, namenjenih za kmetijsko in gozdnogospodarsko dejavnost, ki so v skladu kvalitetskimi lastnostmi območja kulturne krajine,
- postavitve spominskih obeležij, reklamnih znamenj in turističnih oznak v pasu 1m od roba ceste,
- postavitve naprav za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranja podatkov) po predhodnem dovoljenju pristojnega občinskega organa za urejanje prostora, z veljavnostjo največ eno leto,
- ureditve za rekreacijo in gradnja spremljajočih objektov in naprav, ki dopolnjujejo rekreacijsko dejavnost v območju s tem, da ni okrnjena osnovna namembnost območja; ti posegi so dovoljeni na manj kvalitetnih kmetijskih zemljiščih (druga kmetijska zemljišča) in na gozdnih zemljiščih.

Pri zemeljskih delih je potrebno humus odgrniti in deponirati. Humus se uporabi za zunanjo ureditev ali izboljšanje kmetijskih zemljišč.

## **9. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE ZELENIH POVRŠIN**

### **40.člen**

Javne zelene površine in parki se vzpostavljajo na predvidenih javnih mestih, ki so neurejena ali nepravilno urejena. Za nove zasaditve se lahko uporabijo le avtohtone drevesne vrste. Dovoljeno je formiranje linijskih ali nepravilnih zasaditev ob pomembnejših cestah ali poteh v naseljih ali kot poudarek

prostorske dominante (cerkve, kapelice) v soglasju s pristojnimi službami za varstvo naravnih vrednot in kulturne dediščine.

Površine, ki so v kartografski dokumentaciji označene z **Z** predstavljajo v naselju, poleg javnih zelenih površin, območja, kjer naj se ohranja primarna raba oziroma naj te površine ostanejo nepozidane kot zeleni tampon v naselju ter naj se tako tudi urejajo.

### **III. POSEBNA IN DODATNA MERILA TER POGOJI V UREDITVENIH ENOTAH POSAMEZNIH NASELJ**

#### **ŽUŽEMBERK**

##### **UREDITVENA ENOTA 050 I - JEDRO NASELJA**

###### 41. člen

Do sprejetja ureditvenega načrta je pri opredelitvi posegov potrebno upoštevati:

- dovoljeno je locirati le dejavnosti kot so uprava, bančništvo, trgovina, storitvena obrt, kultura, šolstvo, turizem in stanovanja; dominante v prostoru se lahko namenijo le posebnim javnim funkcijam kot so turizmu, umetnosti, kulturi ali verski dejavnosti,
- kvalitetna arhitektura se ohranja in obnavlja,
- obstoječe arhitekturne tipe naj se skozi raziskave razvija in prilagaja današnjim funkcionalnim potrebam.

Za vse posege na objektih in v območjih kulturne dediščine je potrebno pridobiti projektne pogoje in kulturnovarstveno soglasje pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

###### 42. člen

##### **Morfološka enota 050 I/A – ožje jedro**

###### **Morfološka enota 050 I/A1 – obcestni niz**

Stavbe zadnjega, obcestnega dela ME so lahko največ pritlične, oziroma imajo lahko tudi klet, ki pa mora biti na fasadi, ki meji na javno ulico v celoti vkopana. Sekundarni del pozidave vzpostavlja tudi oblikovno povezavo med morfološko enoto I/A in ambientom območja kulturne krajine Krke, z orientacijo streh, minimalnimi izpostavljenimi refleksnimi površinami (npr. izpostavljenimi okni) in drugimi arhitekturnimi elementi avtohtonega oblikovanja.

Nadzidave stavb, ki oblikujejo osrednjo ulico ali trg Žužemberka, niso dovoljene.

###### **Morfološka enota 050 I/A2 - trg**

V zadnjem delu parcel so dovoljene le pritlične stavbe, ki imajo lahko tudi v celoti vkopano klet. Lahko so locirane le na mejo GE (tedaj je fasada na meji oblikovana kot mejna fasada) ali pa od nje odmaknjena najmanj 4 m.

Obstoječe stavbe naj se obnavljajo v smislu kvalitetnega oblikovanja z upoštevanjem trške arhitekture.

###### **Morfološka enota 050 I/A3 – vstop v trg**

Ob vstopu v trg se posebno pozornost daje prehodu od novega uličnega gabarita do že izoblikovanega gabarita na trgu. Stavbe ob trgu se močneje povežejo z aktivnostmi na trgu. Sekundarno tkivo sklopa se aktivno poveže s strukturo morfološke enote 050 I/C Brega in mlinov.

V zadnjem, obuličnem delu se lahko izvajajo le enonadstropne stavbe znotraj urbanističnega tipa trška gradbena enota. Pod nivojem priltičja ima stavba lahko tudi v celoti vkopano klet.

###### 43. člen

##### **Morfološka enota 050 I/B - dominante**

###### **Morfološka enota 050 I/B1 - grad**

Posegi, ki zgolj ne ohranjajo obstoječe materialne substance brez celovitega obnovitvenega načrta gradu, niso dovoljeni. Vzdrževalna dela se lahko opravljajo le pod strokovnim vodstvom pristojne službe za varstvo naravne in kulturne dediščine.

#### **Morfološka enota 050 I/B2 - cerkev Sv. Mahorja in Fortunata**

Obnovitvena dela na cerkvi so dovoljena po predhodni pridobitvi arhitekturne dokumentacije z natančno oceno materialov in konstrukcij ter izdelanih kriterijev obnove. Prostor pod cerkvijo je sestavni del morfološke enote in se ohranja kot del naravnega okolja z možnostjo rekreacije in ureditve peš poti od naselja do cerkve, pri tem naj ohrani svoje vizualne in druge likovno prostorske kvalitete v okviru kulturne krajine ter optimalno ekološko ravnovesje.

#### **Morfološka enota 050 I/B3 - cerkev Sv. Roka**

Pozidava prostora ob tej dominantni ni dovoljena. Vse posege mora odobriti pristojna služba za varstvo naravne in kulturne dediščine.

#### **Morfološka enota 050 I/B4 - spomenik žrtvam NOB na Cvibljju**

V okviru prostorskega sklopa spomenika ni dovoljena gradnja novih objektov, razen tistih, ki se lahko v celoti vraščajo v naravni ambient po strukturi, barvi in volumnu. Nove dejavnosti ne smejo povzročati bistvenega povečanja motornega prometa.

### 44. člen

#### **Morfološka enota 050 I/C - Breg in mlini**

##### **Morfološka enota 050 I/C1 – levi breg**

Pri prenovi urbanega tkiva je potrebno ohranjati poti, urbanistični ustroj, stavbno tipologijo in osnovne ambientalne kvalitete prostora. Stavbne na V in JV delu se prenavljajo in vključujejo v turistično ponudbo kot apartmaji.

##### **DODATNE OMEJITVE POSEGOV:**

Nadomestne stavbe je mogoče graditi s maksimalno 10% odstopanj posameznih gabaritov sedanjega tlorisa.

Spreminjanje arhitekture stavb, predvsem zunanosti, ni dovoljeno. Gradnja novih objektov v vplivnem pasu reke Krke ni sprejemljiva.

Stavba mora obdržati osnovne značilnosti prvotne stavbe GE na lokaciji z upoštevanjem sanitarnotehničnih predpisov. Etažne višine nadstropij so minimalne glede na vrsto dejavnosti.

##### **Morfološka enota 050 I/C11**

V JV delu na območju, ki meji na ravnico ob Krki – Loka, se v okviru obstoječe turistične dejavnosti in kmetije lahko dopolnjuje ponudba v smislu kvalitetne preнове, nadomestne in dopolnilne gradnje stavb.

**PREDPISAN TIP GE:** Suburbana GE; stanovanjska stavba je lahko visoka do P+1 oziroma K(v celoti vkopana klet)+P+1 ali K (delno vkopana klet) + P +M (kolenčni zid skrit pod kapjo strehe).

##### **Morfološka enota 050 I/C2 – desni breg**

##### **OMEJITEV NAMEBNOSTI:**

Na GE niso dovoljene:

- proizvodne in druge gospodarske dejavnosti sekundarnega sektorja v obcestnih stavbah, ki nimajo hkrati tudi javnih prostorov in niso povezane s stanovanjsko enoto iste GE,
- dejavnosti, ki prekoračujejo hrup, predpisan za bivalna okolja.

##### **DODATNE OMEJITVE POSEGOV:**

Nadomestne stavbe je mogoče graditi s maksimalno 10% odstopanj posameznih gabaritov sedanjega tlorisa.

Spreminjanje arhitekture stavb, predvsem zunanosti, ni dovoljeno.

Stavba mora obdržati osnovne značilnosti prvotne stavbe GE na lokaciji z upoštevanjem zdravstveno tehničnih predpisov. Etažne višine nadstropij so minimalne glede na vrsto dejavnosti.

##### **Morfološka enota 050 I/C3 - Loka**

Do sprejetja ureditvenega načrta je dovoljena primarna raba prostora. Do takrat se dovoljuje le postavitve začasnih objektov, ki so lahko namenjeni le servisiranju turistične dejavnosti in prireditvam brez trajnih infrastrukturnih ureditev.

Gradnja podzemnih komunalnih naprav in objektov je dovoljena le v pasu 5 m vzdolž javnih cest in poti.

#### **Morfološka enota 050 I/C4 - mlini**

Dovoljeno je prenavljanje stavb in vnašanje dejavnosti, ki so združljive z arhitekturno zasnovo brez večjih posegov na zunanosti objektov in v vodotok oziroma v njegovo vplivno območje. Gradnja novih objektov v vplivnem pasu reke Krke ni sprejemljiva.

### 45. člen

#### **Morfološka enota 050 I/D**

##### **Morfološka enota 050 I/D1 - kompleks osnovne šole**

Dovoljene so le preureditve, dozidave in spremembe namembnosti za potrebe vzgoje in izobraževanja. Osnovni oblikovni pogoji pozidave izhajajo iz kontinuitete gradenj javnih stavb v dolenjskem prostoru, kjer je stavba organizirana ob osrednjem dvorišču, s hierarhijo vhodov, od katerih je najpomembnejši iz smeri jedra naselja. Gradbena enota je lahko organizirana le kot poseben urban sklop ob vstopu v jedro naselja.

Višinski gabarit ne sme presegati obstoječe stavbe.

##### **Morfološka enota 050 I/D2 - gasilski dom**

Dovoljene so prenove in dozidave stavb v smislu kvalitetnega oblikovanja vstopa v naselje z uporabo avtohtonih materialov in elementov. V tej ME se lahko na prostih površinah uredijo javne parkirne površine za potrebe jedra naselja. Pritličja stavb naj se namenijo javnemu programu.

##### **Morfološka enota 050 I/D3 – blokovna zazidava**

Dovoljena so rekonstrukcije, dozidave in redna vzdrževalna dela na objektih v smislu kvalitetnejšega oblikovanja ter urejanje zelenic, parkirišč in skupnih nadstrešnic nad parkirišči za stanovalce.

##### **Morfološka enota 050 I/D4 – trški vrtovi**

V zaledju jedra naselja naj se poiščejo možnosti za javne parkirne površine, ki bi jedro razbremenile stacionarnega prometa.

PREDPISAN TIP GE: Trška gradbena enota - vertikalni gabarit novih objektov je lahko največ P+1 oziroma K (vkopana ali delno vkopana) + P + mansarda (kolenčni zid skrit pod kapjo strehe).

Dovoljeno je umestiti dejavnosti, ki so združljive z bivalnim okoljem in nase ne vežejo večjega prometa.

##### **Morfološka enota 050 I/D5 - trikotnik**

Stavbne ob regionalni cesti tvorijo vstop v naselje, zato naj se ob ulični niz formira na novo. V zaledju morfološke enote je dovoljena je zgostitev pozidave v smislu oblikovanja novega kareja.

PREDPISAN TIP GE: Trška gradbena enota s stanovanjsko ali poslovno-stanovanjsko stavbo; vertikalni gabarit novih objektov je lahko največ P+1 ob regionalni cesti, v zaledju pa naj se bodo stavbe pritlične oziroma visoke največ P+M. Stavbe imajo lahko tudi klet, ki pa mora biti v primeru enonadstropnih stavb v celoti vkopana, v primeru pritličnih stavb z izkoriščeno mansardo pa je lahko tudi delno vkopana.

##### **Morfološka enota 050 I/D6 – mešana dejavnost ob stičišču regionalnih cest**

PREDPISAN TIP GE: trška GE s trško stanovanjsko ali poslovno stanovanjsko stavbo.

Dovoljene so poslovne mestotvorne dejavnosti ter uslužnostna obrt.

#### **UREDITVENA ENOTA 050 II - ROB NASELJA**

### 46. člen

#### **Morfološka enota 050 II/A - vaška pozidava izven jedra naselja**

Prostor se prestrukturira v urbano trško strukturo, kjer se lahko umestijo neproizvodne ali maloserijsko proizvodne obrtne dejavnosti.

### **Morfološka enota 050 II/A1 - desni breg Krke**

PREDPISAN TIP GE: RGE – domačija, največji vertikalni gabarit novih objektov je lahko P+1 z v celoti vkopano kletjo oziroma P+M z delno vkopano kletjo.

### **Morfološka enota 050 II/A2 – levi breg Krke**

PREDPISAN TIP GE: RGE- domačija, največji vertikalni gabarit novih objektov je lahko P+1 Ob upoštevanju konfiguracije terena je dovoljen vertikalni gabarit stanovanjske stavbe lahko tudi K(v celoti vkopana klet)+P+1 ali K (delno vkopana klet) + P +M (kolenčni zid skrit pod kapjo strehe). Vertikalni silosi se uredijo v okviru gospodarskih objektov. Kmetije se ohranijo le na obstoječih lokacijah.

47. člen

## **Morfološka enota 050 II/B - industrijsko območje**

### **Morfološka enota 050 II/B1 - obstoječe industrijsko območje**

Objekti industrijskega kompleksa se lahko širijo le proti jugu do obstoječe regionalne ceste ter proti naselju, v okviru sedanje vzhodne meje kompleksa. Pri tem se upošteva:

- vhod v tovarniški kompleks se ohrani na sedanji lokaciji,
- predvidi se tudi severni vhod, ki bo funkcioniral po izgradnji severne obvoznice,
- višina novih in prenovljenih objektov ne sme presegati silhuet stanovanjskega tkiva zahodnega dela naselja,
- višinski gabarit grajene strukture se mora zniževati od notranjosti naselbinskega telesa proti naravnemu okolju,
- stavbe se naj usmerijo vzdolžno, v skladu z usmerjenostjo prostora zahodnega dela ambienta kulturne krajine naselja,
- fasade obstoječih objektov se naj sanirajo z vključitvijo novihelementov.

### **Morfološka enota 050 II/B2 - storitveno – poslovna cona**

V to enoto se locirajo dejavnosti, ki se preselijo iz jedra naselja Žužemberk ter druge poslovne in storitvene dejavnosti. V enoto se lahko umesti nova avtobusna postaja s spremljajočimi urbanimi dejavnostmi. V stičnem območju z naseljem na V se naj zasadi visokoraslo drevje ter tako vizualno loči nove objekte od obstoječega tkiva naselja.

Širitev izven sedanjega območja se ne dovoljuje. Do izgradnje območja naj se ohranja primarna raba. Vsi poseg, ki bi pomenili povečanje stroškov za izvedbo načrtovane cone niso dovoljeni.

### **Morfološka enota 050 II/B3 - cona za terciarne dejavnosti Klek**

Dovoljeno je nadaljnje izkoriščanje in sprotne sanacija peskokopa v skladu z sprejetim ureditvenim načrtom Peskokop Klek (Uradni list RS, št.31/98, št. URN-1/94). Po zaključku izkoriščanja in izvedeni sanacije se prostor lahko nameni za proizvodno obrt in poslovne dejavnosti.

### **Morfološka enota 050 II/B4 - čistilna naprava**

Območje je namenjeno za komunalne dejavnosti. ME se ureja z lokacijskim načrtom kanalskega sistema Žužemberk št. LN 210-217/87 (odlok objavljen v Skupščinskem Dolenjskem listu, št. 6/90 in Uradni list št. 8/00 ter 94/02).

### **Morfološka enota 050 II/B41 - center za ločeno zbiranje odpadkov**

V to morfološko enoto je dovoljeno umestiti reciklažni zbirni center za ločeno zbiranje odpadkov in izgradnja potrebne infrastrukture. Na tem delu veljajo ob upoštevanju določb LN tudi določbe teh PUP, ki se nanašajo na umestitev dejavnosti v prostor. Objekti naj bodo pritlični in oblikovani v skladu s potrebami tehnologije. Stično-robno območje z ostalim prostorom naj se v čim večji možni meri ozeleni. Območje je zaradi zavarovanja potrebno ograditi z ustrezno zaščitno ograjo.

### **Morfološka enota 050 II/B42 - dostopna pot**

V tej morfološki enoti je dovoljena ureditev dostopne poti za zbirno reciklažni center komunalnih odpadkov in do zalednih zemljišč.

#### **Morfološka enota 050 II/B5 - rezervat za cesto**

Območje je namenjeno za potrebe rekonstrukcije regionalne ceste in izgradnjo počivališča ob regionalni cesti. V kolikor zemljišče ne bo porabljeno za rekonstrukcijo ceste, se v ME lahko umestijo komunalne dejavnosti. Objekti naj bodo pritlični in glede na bližino reke Krke kvalitetno oblikovani v smislu stapljanja z naravnim okoljem.

#### **Morfološka enota 050 II/B6 - nova industrijska cona**

Območje je namenjeno za obrtno - industrijsko cono. Do sprejetja zazidalnega načrta za se ohranja primarna raba; posegi ki bi pomenili povečanje stroškov za izvedbo načrtovane cone niso dovoljeni.

#### **Morfološka enota 050 II/B7 - Z rob naselja**

V to morfološko enoto je dovoljeno poleg stanovanjske umeščati tudi druge dejavnosti, predvsem uslužnostna in proizvodna obrt, če so na parceli dane prostorske možnosti za konkretno dejavnost.

Glede na lego ob vstopu v naselje morajo posegi pri rekonstrukcijah obstoječih objektov ali novogradnjah slediti oblikovanju, ki bo upoštevalo lokalno tipologijo in značilne arhitekturne elemente.

Novi objekti ne smejo presegati že zastavljeno višino ME, oziroma izstopati iz silhete streh. Novogradnje, dozidave in rekonstrukcije morajo spoštovati obcestno gradbeno linijo.

### 48. člen

#### **Morfološka enota 050 II/C - individualna stanovanjska gradnja**

Tkivo je mogoče prostorsko zgoščevati s pozidavo prostorov med posameznimi stavbami, nekatere enote pa se lahko širijo tudi po svoji globini. Posamezne enote lahko dobijo nekatere javne in druge funkcije (trgovine, gostinski lokali, storitvena obrt,...). Na in ob glavnih poteh naj se oblikujejo prostori pešca in ambientni osrednjih javnih površin, ti prostori naj zaživijo kot vaško/mestni sklopi, kot zaokrožene stanovanjske soseske z vzporednimi dejavnostmi.

Robne enote naj se oblikujejo po načelih zamejevanja naselbin proti naravnemu prostoru z usmeritvijo slemen, gradacijo volumnov, fasadnim oblikovanjem in zasaditvijo sadnega drevja na robovih teh enot.

Posegi v obstoječe stavbno tkivo ne smejo rušiti kvalitetnih nastavkov teh enot, temveč nadgrajevati in prestrukturirati obstoječe stanje. Ohranja naj se kvalitetna strešna krajina in poenoteni višinski gabariti.

Ob novih posegih, dozidavah, in rekonstrukcijah je potrebno uvajati avtohtone materiale, fasadne elemente, členitev fasadnih elementov in podobno.

Novi objekti ne smejo presegati z večino stavb že zastavljeno višino ME, oziroma izstopati iz silhete streh. Dozidave in prezidave morajo spoštovati obcestno gradbeno linijo glavnih stavb (stanovanjskih hiš).

V prostoru od te gradbene linije v smeri ceste-ulice ni več mogoče graditi novih notranjih ali pokritih prostorov. Vzpostavljajo se lahko izključno le nadstreški nad glavnih vhodom v stanovanjsko stavbo. Pomožni objekti se lahko le pritlični.

#### **Morfološka enota 050 II/C1 – levi breg Krke**

##### **Morfološka enota 050 II/C11 in II/C13**

PREDPISAN TIP GE: GE ISH

##### **Morfološka enota 050 II/C12**

PREDPISAN TIP GE: GE ISH.

Enota predstavlja severni rob naselja, kjer so možne zgotovitve pozidave proti S, pri tem pa naj se posebna pozornost nameni oblikovanju stičnega roba naselja z naravnim nepozidanim pobočjem Cviblja.

##### **Morfološka enota 050 II/C2 - Stranska vas**

PREDPISAN TIP GE: GE ISH.

Pozidava prostih lokacij naj spoštuje višinske gabarite obstoječih stavb.

V enoto je dovoljeno poleg stanovanjske funkcije umeščati poslovne dejavnosti, ki so združljive z bivalnim okoljem.

##### **Morfološka enota 050 II/C3 območje zazidalnega načrta Klek**

Območje je namenjeno za širitev individualne stanovanjske zazidave. Do sprejetja zazidalnega načrta za stanovanjsko cono se ohranja primarna raba. Posegi ki bi pomenili povečanje stroškov za izvedbo načrtovane cone niso dovoljeni.

Dovoljuje se zgolj primarna raba prostora in izgradnja komunalnih naprav ob obstoječi lokalni cesti Žužemberk – Zafara do sprejetja zazidalnega načrta.

Na obstoječih stanovanjskih in drugih objektih, ki so vključeni v območje urejanja z ZN so dovoljena redna vzdrževalna dela in dozidave objektov le na obstoječih gradbenih parcelah ter opravljanje le obstoječih poslovnih dejavnosti.

#### 49. člen

##### **Morfološka enota 050 II/D - posebne strukture**

##### **Morfološka enota 050 II/D1**

PREDPISAN TIP GE: GE ISH.

##### **Morfološka enota 050 II/D2**

PREDPISAN TIP GE: GE ISH; stanovanjska stavba je lahko visoka največ do P+M ( kolenčni zid skrit pod kapjo strehe) in ima lahko tudi v celoti vkopano klet.

Dopolnitev pozidave je možna v J delu morfološke enote kot skrajna možna meja v smeri proti spomeniku na Cvibljju

##### **Morfološka enota 050 II/D3 – kvartarne dejavnosti**

Na obstoječih objektih so dovoljena redna vzdrževalna dela, dozidave ter rekonstrukcije, ki naj bodo kvalitetno oblikovane z uporabo značilnih avtohtonih fasadnih elementov in rastrov. Pomožne stavbe se morajo višinsko podrežati glavni stavbi.

##### **Morfološka enota 050 II/D4 – mešana dejavnost ob regionalni cesti**

PREDPISAN TIP GE: trška GE s trško stanovanjsko ali poslovno stanovanjsko stavbo.

Dovoljene so poslovne dejavnosti združljive z bivalnim okoljem ter uslužnostna obrt. Povečanje obsega obstoječih poslovnih dejavnosti v smislu dozidav in prizidav obstoječih objektov ni dovoljeno, kakor tudi ne vnos novih dejavnosti (avtopralnica, parkirne površine za tovornjake, avtomehantična delavnica in podobno), ki bi s svojimi vplivi dodatno obremenile bivalno okolje ter zahtevale povečanje obstoječih parkirnih in ostalih manipulativnih površin.

##### **»Morfološka enota 050 II/D5 – križišče regionalne ceste in lokalne ceste za Zafaro**

PREDPISAN TIP GE: trška GE s trško stanovanjsko, poslovno stanovanjsko ali poslovno stavbo.

Dovoljene so poslovne dejavnosti kot so trgovina, gostinstvo, storitvena obrt in druge poslovne dejavnosti združljive z bivalnim okoljem.

#### **PRAPREČE**

##### **UREDITVENA ENOTA 030 I – JEDRO NASELJA**

#### 50. člen

##### **Morfološka enota 030 I/A1 – vaško jedro naselja**

PREDPISAN TIP GE: RGE – domačija.

##### **Morfološka enota 030 I/A2 – mešane strukture**

V tej ME prevladuje novejša pozidava, ki izgublja ruralni značaj.

V tej morfološki enoti je dovoljeno poleg kmetijske opravljati tudi druge dejavnosti, če so na parceli dane prostorske možnosti za konkretno dejavnost, pri čemer pa mora biti zagotovljeno, da emisije v okolje ne bodo presegle mejnih vrednosti, določenih z veljavno zakonodajo, ravni hrupa pa ne smejo presegati mejnih vrednosti, določenih za III.stopnjo varstva pred hrupom (mešano območje).

Pri vzdrževalnih delih in rekonstrukcijah obstoječih objektov ali gradnji na lokacijah objektov, ki se jim z novo dejavnostjo hkrati spreminja namembnost, morajo posegi slediti oblikovanju, ki bo upoštevalo lokalno tipologijo in značilne arhitekturne elemente obstoječega objekta, kar velja tudi za novogradnje.

Novi objekti ne smejo presegati z večino stavb že zastavljeno višino ME, oziroma izstopati iz silhete streh. Dozidave in prezidave morajo spoštovati obcestno gradbeno linijo glavnih stavb (stanovanjskih hiš).

## UREDITVENA ENOTA 030 II – ROB NASELJA

### 51. člen

#### **Morfološka enota 030 II/A1 – JV rob**

PREDPISAN TIP GE: RGE – domačija.

JV rob ME je degradiran z novejšo gradnjo neustrezne arhitekture za to okolje, zato ga je potrebno sanirati z zasaditvijo visokorasle vegetacije.

V ME so dovoljena redna vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih objektov v smislu kvalitetnejšega oblikovanja ter z uporabo avtohtonih elementov.

Dovoljene so tudi novogradnje v smislu zapolnitve prostih površin.

V tej morfološki enoti je dovoljeno poleg kmetijske opravljati tudi druge dejavnosti, če so na parceli dane prostorske možnosti. Dovoljene so spremembe namembnosti stanovanjskih in gospodarskih objektov za opravljaje domače obrti, turizma ali druge poslovne dejavnosti združljive z bivanjem in kmetijstvom.

#### **Morfološka enota 030 II/A2 – JZ rob**

PREDPISAN TIP GE: RGE – domačija.

#### **Morfološka enota 030 II/A3 – posebne strukture**

Dovoljena so le redna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in sanacija z zasaditvijo visokoraslega drevja.

## **ZAFARA**

### 52. člen

#### **Morfološka enota 048 II/A2 – vaška struktura**

PREDPISAN TIP GE: RGE – domačija.

## **IV. KONČNE DOLOČBE**

### 53. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem teh prostorskih ureditvenih pogojev opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

### 54. člen

Prostorski ureditveni pogoji (odlok, kartografski del in priloge) so stalno na vpogled na sedežu Občine Žužemberk, na Upravni enoti Novo mesto, Oddelku za okolje in prostor, pa hranijo poleg odloka 1 izvod kartografskega dela.

### 55. člen

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

Številka: 032-01/2003-929

Žužemberk, 19.09.2003

Občina Žužemberk  
Župan

Franc ŠKUFGA l.r.