

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 6. redni seji, dne 10.7.2003 sprejel

## **ODLOK O PROSTORSKO UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE OBČINE ŽUŽEMBERK**

### **I. UVODNE 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 prostorski ureditveni pogoji za območje Občine Žužemberk, ki jih je izdelal Topos d.o.o., Dolenjske Toplice pod št. PUP-04/02 na podlagi strokovnih podlag PUP za izvenmestni prostor občine Novo mesto (Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo Šola za arhitekturo v Ljubljani, pod št. 48/89, maj 1994) 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).

Tekstualni del obsega odlok o prostorsko ureditvenih pogojih in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Kartografski del odloka o prostorsko ureditvenih pogojev za območje Občine Žužemberk sestavljajo katastrski načrti v M 1 : 5000 (osnova za izdelavo digitalni katastrski načrti), na katerih je prikazana namenska raba prostora ter izhodišča za merila in pogoje za gradnjo objektov.

Prostorsko ureditveni pogoji določajo merila in pogoje za umestitev objektov v prostor na celotnem prostoru občine, razen na območju naselij Žužemberk, Prapreče in Zafara, ki se urejajo s prostorsko ureditvenimi pogoji za naselja Žužemberk, Prapreče in Zafara ter na območjih, na katerih veljajo prostorski izvedbeni načrti in sicer:

- II. Merila in pogoji za umestitev objektov v prostor izven ureditvenih območij naselij
- III. Merila in pogoji za urbanistično oblikovanje objektov v ureditvenih območjih naselij, zaselkih in na območjih razpršene gradnje
- IV. Merila in pogoji glede vrste gradenj
- V. Merila in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov
- VI. Merila in pogoji za zunanje in druge ureditve
- VII. Merila in pogoji za določanje gradbenih parcel
- VIII. Merila in pogoji za varstvo naravne in kulturne dediščine
- IX. Merila in pogoji za prometno, komunalno in energetska urejanje ter urejanje telekomunikacij
- X. Merila in pogoji za vodnogospodarsko urejanje
- XI. Merila in pogoje za varstvo in izboljšanje okolja
- XII. Merila in pogoji za umestitev objektov v prostor z vidika obrambe in zaščite
- XIII. Posebna merila in pogoji za umestitev objektov v prostor

#### 2. člen

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

- Strokovne podlage PUP za izvenmestni prostor občine Novo mesto (Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, Šola za arhitekturo v Ljubljani, št.48/89, maj 1994)
- 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

Merila in pogoji, določeni s tem odlokom, se uporabljajo za gradnjo objektov, za katere si mora investitor pridobiti gradbeno dovoljenje in za enostavne objekte, za katere zadošča lokacijska informacija.

## II. MERILA IN POGOJI ZA UMESTITEV OBJEKTOV V PROSTOR IZVEN UREDITVENIH OBMOČIJ NASELIJ

### KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

#### 4. člen

Na **najboljših kmetijskih zemljiščih** je poleg primarne rabe dopustno še:

- postavitve nadstrešnic ob postajališčih javnega prometa,
- gradnja podzemnih komunalnih naprav in objektov ter poljskih poti; izjemoma je dopustna gradnja nadzemnih vodov in naprav, če niso možne alternativne rešitve,
- agrooperacije, ki so opredeljene v prostorskem planu občine,
- izravnave terena v smislu izboljšanja možnosti za kmetijsko pridelavo, s tem da je potrebno humusni sloj pred zasipanjem odstraniti in deponirati ter ga nato uporabiti za vrhnji sloj izravnave,
- gradnja objektov za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov),
- postavitve spominskih obeležij in turističnih oznak,
- gradnja objektov za zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah.

#### 5. člen

Na **drugih kmetijskih zemljiščih** je poleg objektov iz prejšnjega člena dopustno še:

- gradnja gospodarskih (kozolci, skednji) objektov, ki neposredno služijo kmetijski proizvodnji, če za to ni možno uporabiti zemljišč znotraj ureditvenih območij naselij,
- gradnja objektov in naprav, izključno za namen vodooskrbe,
- gradnje začasnih objektov in ureditev, ki služijo sezonski turistični ponudbi in prireditvam in gradnja spremljajočih objektov in naprav, ki dopolnjujejo rekreacijsko dejavnost v območjih pod pogojem, da ni okrnjena osnovna namembnost prostora in s soglasjem občinske strokovne službe,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in novogradnje prometnega omrežja in naprav,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in novogradnje komunalnega, energetskega in telekomunikacijskega omrežja in naprav,
- vodnogospodarske ureditve,
- ureditve zelenih površin.

Postavljanje ograj, razen funkcionalnih ograj za potrebe kmetijstva (npr. ograj za zavarovanje kmetijskih pridelkov pred divjadjo, ograj za pašo) ni dovoljeno.

Posegi, navedeni v 4. in 5. členu so dopustni pod pogojem, da ne ovirajo opravljanja osnovne dejavnosti oziroma niso v nasprotju z interesi kmetijstva in je zanje potrebno pridobiti ustrezno soglasje občinskega upravnega organa, pristojnega za kmetijstvo.

## **OBMOČJA POSEBNE OBLIKE POSELITVE**

### 6. člen

To so območja, ki obsegajo večje strnjene komplekse vinogradov in sadovnjakov oziroma območja primerna za vinogradništvo in sadjarstvo, za katera je značilna oblika parcelacije in velikost parcel, nagib terena, lega in gospodarski objekti- hrami ter zidanice. Pojavljajo se na območju pojavljajo na več območjih v občini in sicer: Kriška gora (I), Brinova gora (II), območje SZ od Prepreč (III), območje pri Visejcu (IV), Gradenska gora (V), Stara gora pri Laščah (VI), Podšempavelska ali Stara gora ter vinska gora pri Dvoru JV od Dvora (VII), Brinove nad Vinkovim vrhom (VIII), Mačkovski Tali (IX), Sadinjski Tali (X), Hrib pri Srednjem Lipovcu (XI), Boršt pri Dvoru (XII) in Dolge njive pri Brezovi Rebri (XIII).

Na teh območjih je dovoljeno vzpostaviti mrežo vinskih cest in poti ter tako posamezna območja med seboj povezati.

Na teh območjih je dovoljena:

- gradnja zidanic in gospodarskih objektov za spravilo sadja ob pogoju, da je investitor lastnik najmanj 8 a vinograda oz. sadovnjaka v območju najboljših kmetijskih zemljišč ter najmanj 6 a v območju drugih kmetijskih zemljišč,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije ali nadomestne gradnje obstoječih objektov, pri čemer je lahko velikost vinograda tudi manjša od prej določene velikosti,
- gradnja vinotočev in objektov za turistično ponudbo ali preureditev obstoječih objektov za te dejavnosti ob pogoju, da je investitor lastnik najmanj 20 a vinograda v območju najboljših kmetijskih zemljišč ter najmanj 15 a v območju drugih kmetijskih zemljišč in ob pogoju, da lokacija zagotavlja ureditev vseh potrebnih zunanjih površin brez večjih posegov v teren (večjih odkopov ali zasutij, izpostavljenih opornih zidov) ter ob pogoju zagotovitve ustrezne infrastrukturne opreme.

Objekti morajo biti načrtovani tako, da se ohranja značilna krajinska slika z vinogradi podolžno po pobočju ter z gozdnimi robovi in pogozdenimi severnimi pobočji hribov. Novi objekti se lahko postavljajo predvsem le ob poteh, upošteva se smeri postavitve obstoječih objektov in dominantnost lokacije.

Priporočljiva je ohranitev vinogradov in sadovnjakov v tradicionalni obliki (brez teras).

### 7. člen

Objekti na območjih iz 4., 5. in 6. člena morajo ohranjati značilnosti kulturno krajinskega vzorca, tako da upoštevajo:

- naravne in antropogene elemente prostora (kulturne terase, sistem parcelacije, sistem komunikacij, oblike podpiranja terena in ograjevanje prostora),
- morfologijo prostora (relief, sistem poljskih površin, strukturo vegetacije in vodotokov)
- značilne krajinske in mikroambientalne poglede.

## GOZDNA ZEMLJIŠČA

### 8. člen

V območjih lesnoproizvodnih gozdov, območjih zaraščanja, območjih varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom je potrebno gospodarjenje na osnovi gozdnogospodarskih načrtov in v skladu s funkcijami gozda.

Gradnja objektov v območjih gozdov s posebnim namenom (gozdnih rezervatov) in varovalnih gozdov ni dovoljena.

Izjema so objekti, ki so predvideni z gozdnogospodarskim načrtom (oprema v raziskovalne namene, predstavitvene table za gozdove s posebnim namenom, markiranje pešpoti skozi varovalne gozdove, ...).

Gradnja infrastrukturnih objektov skozi gozdove s posebnim namenom ni možna. Izjemoma je možna gradnja infrastrukturnih objektov skozi varovalne gozdove, po predhodno izdelanem poročilu o vplivih na okolje in soglasju s strani Zavoda za gozdove.

Infrastruktura v gozdovih se mora načrtovati, graditi in vzdrževati tako, da se čim manj prizadenejo gozdna tla, rastlinstvo in živalstvo.

V območjih lesnoproizvodnih gozdov je dovoljeno:

- gradnja objektov namenjenih za gozdarsko dejavnost, če je to prostorsko sprejemljivo,
- gradnja nadstrešnic ob postajališčih javnega prometa,
- gradnja objektov za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov),
- gradnje začasnih objektov in ureditev za turizem, šport in rekreacijo namenjenih sezonski ponudbi,
- postavitev spominskih obeležij in turističnih oznak,
- redna vzdrževalna dela, rekonstrukcija in nadomestna gradnja gozdarskih koč in lovskih koč ter njihova sprememba namembnosti v turistične namene,
- gradnja objektov za zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah,
- investicijska vzdrževalna dela, rekonstrukcije in novogradnje komunalnega, energetskega in telekomunikacijskega omrežja in naprav,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in novogradnje prometnega omrežja in naprav,
- gradnja objektov in naprav, izključno za namen vodooskrbe,
- ureditve za potrebe lova in ribolova.

Gradnja objektov navedenih v tem členu je dopustna pod pogojem, da ni v nasprotju z gozdnogospodarskimi načrti in funkcijami gozda, ne ovira osnovne dejavnosti oziroma ni v nasprotju z interesi gozdarstva in je zanj potrebno pridobiti ustrezno soglasje od Zavoda za gozdove oz. pristojne območne enote, skladno z 21. členom zakona o gozdovih.

Umestitve objektov v območju gozdov morajo upoštevati značilnosti kulturno krajinskega vzorca in njegovih posameznih elementov, tako da ohranjajo značilno razporeditev gozdnih mas v prostoru, značilnosti oblikovanja gozdnega roba ter vzorec gozdnih cest in poti.

## OBMOČJA VODOTOKOV

### 9. člen

Na območjih vodotokov je dovoljeno:

- redna vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih jezov;
- urejanje hudournikov, prodišč in ureditve za preprečevanje poplav;
- redna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, gradnje in nadomestne gradnje jezov, mlinov in žag;
- spremembe namembnosti mlinov in žag za potrebe turizma in za urejanje malih hidroelektrarn pod pogojem, da objekti ohranijo bistvene značilnosti in kvalitete ter da je zagotovljen biološki minimum v času nizkih voda;
- gradnje pomožnih objektov za potrebe ribištva pod pogojem, da se zagotovi na vodotoku biološki minimum v času nizkih vod in pridobi naravovarstveno soglasje;
- urejanje in utrjevanje brežin;

- ureditve dostopov do vode in privezov za čolne na območjih, ki so za to predvidena in čolnarn;
- ureditve drč za spuščanje čolnov na obstoječih jezovih.

Na območjih vodotokov ni dovoljeno:

- pridobivanje gramoza in proda;
- utrjevanje brežin z gradnjo opornih zidov, betoniranje dostopov;
- posegi, ki onemogočajo dostop do reke Krke in njenih pritokov.

## **DRUGA OBMOČJA**

### 10. člen

Na območjih pokopališč in sakralnih objektov je dopustno:

- urejanje in širitev pokopališč;
- redno vzdrževanje, rekonstrukcije, dozidave, nadomestne gradnje in novogradnje mrliških vežic, prostorov za orodje, kapelic in znamenj;
- redno vzdrževanje in adaptacije cerkva;
- gradnja ograj, parkirnih prostorov, zbirnih mest za komunalne odpadke in urejanje okolice pokopališč, sakralnih objektov ter saditev avtohtonih dreves.

### 11. člen

Na opuščeni območjih pridobivanja mineralnih surovin in območjih nelegalnih odlagališč odpadkov – območja sanacij je dovoljeno saniranje in vzpostavitev prvotnega stanja po pogojih, ki se določijo v projektni dokumentaciji in na podlagi gradbenega dovoljenja za sanacijo. Upravljavalec oziroma lastnik je dolžan zagotoviti sprotno in končno sanacijo območja v skladu s predvideno namensko rabo.

### 12. člen

Na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij naselij je dopustna:

- gradnja stanovanjskih in gospodarskih objektov predvsem za potrebe kmetije ali kot sanacija razpršene gradnje;
- gradnja novih objektov ter sprememba namembnosti obstoječih objektov za potrebe turizma, obrti in poslovnih dejavnosti;

### 13. člen

Na območjih, za katera bodo izdelani prostorski izvedbeni načrti, so do sprejetja le-teh dopustna:

- nujna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah;
- postavitve pomožnih in začasnih objektov in naprav ter ozelenitve, ki jih morajo lastniki odstraniti na lastne stroške pred pričetkom izvajanja prostorskega izvedbenega načrta, če so v nasprotju s predvidenimi posegi v prostorskem izvedbenem načrtu;
- gradnje in rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja in naprav, ki ne bodo ovirale celovite izvedbe načrta;
- spremembe namembnosti stanovanjskih in gospodarskih objektov, če so le te v skladu s planirano namensko rabo območja.

### III. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV V UREDITVENIH OBMOČJIH NASELIJ, ZASELKIH IN NA OBMOČJIH RAZPRŠENE GRADNJE

#### 14. člen

##### 1. MORFOLOŠKI KRITERIJI

Določajo vrsto in obliko objektov glede na tip naselja oziroma na tip posamezne morfološke enote. Morfološki kriteriji so **splošni** in **posebni**, ki so določeni za tipološko značilne oblike naselij: A - gruča, C - obcestna zasnova, D - razpršena gradnja in zaselek.

#### 15. člen

##### Splošni morfološki kriteriji

- Pri rekonstrukcijah, dozidavah, nadzidavah, novogradnjah, postavitvah pomožnih in začasnih objektov ter drugih gradnjah je treba zagotoviti oblikovno homogenost in identiteto območja in se prilagajati okoliškemu objektom in ureditvam po razporeditvi objektov na parceli, odmiku od sosednjih objektov, sestavi stavbnih mas, višinskem gabaritu in gradbeni črti, naklonu streh in smereh slemen, razmerju dimenzij fasad in njihovi orientaciji, merilu in razporeditvi fasadnih elementov, zlasti oken in vrat, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora in načinu izvedbe ograj,
- oblikovalski kontrasti pri objektih v prostor so dovoljeni, kadar ima kontrast namen simbolno prikazati funkcionalno in pomensko različnost novega objekta od enotnega okolja in kadar ima kontrast namen vzpostaviti prostorsko dominantno.
- novogradnje so dovoljene na gradbenih parcelah, ki so po obliki in velikosti usklajene z značilnim parcelnim vzorcem, pri posameznih objektih je treba ohranjati tradicionalno merilo,
- večji novi programi v naseljih naj se razporedijo v večje število manjših objektov ali pa se izoblikujejo nova območja za novogradnje večjih dimenzij, ki naj bodo od naselja ločeni z zelenim pasom in kompozicijsko uglaseni s podobo naselja v krajini,
- jedra vasi se ohranjajo in opremijo z urbano opremo, dovoljena je dopolnilna gradnja objektov z javnimi programi, ki se mora oblikovno in urbanistično prilagajati obstoječim gradbenim linijam in urbanistični kompoziciji obstoječih dominantnih objektov,
- kmetije naj se oblikujejo okoli gospodarskega dvorišča, s katerega je zagotovljen vhod v gospodarske objekte. Vanj se odpirajo vse notranje fasade objektov. Nove tehnološke rešitve ne smejo rušiti harmoničnih prostorskih odnosov,
- novogradnje v okviru rekonstrukcije obstoječih kmečkih dvorišč morajo ohranjati merilo in velikost značilne drobne zazidave. Razvojno perspektivne kmetije naj se selijo na rob naselja, stare domačije pa usposobijo za nove (turistične) funkcije,
- ohranja in vzdržuje naj se značilne vaške robove in prehode med kmetijami in iz naselja v krajino, ki jih tradicionalno tvorijo sadovnjaki, na dvoriščih kmetij naj se zasadijo večja drevesa, vaške ceste in poti pa ozelenijo z nepravilnimi ali linijskimi zasaditvami dreves in grmovja,
- v primeru večjih volumnov objektov kot so objekti za javni program, proizvodni in obrtni objekti katerih volumen narekuje tehnologija ter gospodarski objekti za potrebe intenzivne kmetijske proizvodnje, naj se le ti prilagajajo obstoječi kvalitetni strukturi naselja s kombinacijo ravnih in avtohtonih strešin.

#### 16. člen

##### Posebni morfološki kriteriji:

##### A- kriteriji za urejanje gručastih naselij:

Ohranjati je treba križno zasnovo razvejanih komunikacij, ki predstavlja prostorsko ogrodje naselja in pogosto oblikuje na svojem presečišču osrednji prostor vasi. Jedra vasi z značilnim vaškim trgom se uredijo. Ohranja se značilno grupiranje objektov v funkcionalno zaokrožene gruce okoli kmečkih dvorišč ter velikost objektov.

### **C - kriteriji za urejanje naselij z obcestno zasnovo:**

Objekti so postavljeni vzporedno s smerjo glavne ulice. Dovoljeno je zgoščanje naselja in rast naselja v prečni smeri. Dovoljena je sprememba stanovanjskih objektov ob glavni cesti v javne, služnostne, servisne in obrtne dejavnosti.

### **D - kriteriji za urejanje razpršene gradnje:**

Z novimi objekti je treba težiti k lokalni koncentraciji in zaokroževanju heterogene poselitvene strukture v večje število manjših enot - zaselkov. Ob graditvi novih objektov v okviru obstoječih kvalitetnih območij naj se spoštuje način sestavljanja posameznih objektov v skupine, nove posege pa zasadi z avtohtonim drevjem. V primeru gradnje v okviru obstoječih nekvalitetnih območij pa je treba z novimi posegi vplivati na večjo urejenost in izboljšanje celotnega stanja na lokaciji.

Na območjih posebne oblike poselitve, kjer predstavlja razpršena gradnja zidanic in gospodarskih objektov identitetni vzorec pozidave, je potrebno le tega ohranjati in preprečiti pretirano zgoščanje objektov.

### **E - kriteriji za urejanje zaselkov:**

Obstoječi zaselki naj se ohranjajo, novogradnje je treba usmerjati v večja naselja. Pri gradnji nadomestnih ali novih objektov je potrebno ohranjati kvalitetne gabarite zaselka oziroma dela naselja oziroma z novimi posegi težiti h korekcijam nekvalitetnih obstoječih ureditev v prostoru. V primeru širitve zaselkov je potrebno preprečiti njihovo zlivanje v obliko naselij z obcestno zasnovo.

## 17.člen

## **2. FUNKCIJSKI KRITERIJI**

Določajo današnje in bodoče vsebine naselij, ki se delijo na:

K-kmetijsko, S stanovanjsko, U-urbano-javno, P-proizvodno-obrtno, K/S/U/P-mešano.

### **K - kriteriji za urejanje naselij ali delov naselij s kmetijsko funkcijo:**

V območjih za stanovanja, kmetijstvo in turizem na kmetih, so dopustni naslednji posegi:

- spremembe namembnosti stanovanjskih in gospodarskih objektov za opravljanje domače obrti, turizma ali druge poslovne dejavnosti združljive z bivanjem in kmetijstvom;
- gradnja novih in nadomestnih stanovanjskih ter gospodarskih in kmetijskih objektov;
- gradnja novih in nadomestnih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti ter gradnje novih in prenove obstoječih objektov za potrebe turizma na kmetih;
- dovoljene so tudi druge dejavnosti (obrt in proizvodnja v manjšem obsegu ter poslovne dejavnosti), ki ne potrebujejo večjih površin in ne povzročajo emisij v okolje nad mejnimi vrednostmi, določenimi za bivalna območja;
- gradnja pomožnih objektov k posameznim stanovanjem, kot so garaže, drvarnice ipd., kadar v sklopu novogradenj ni možno zadovoljiti manjkajočih prostorskih potreb; ti objekti morajo biti zgrajeni na obstoječi gradbeni parceli osnovnega objekta.

Vse nove objekte je treba podrežati kmetijski organizaciji prostora. Dovoljene so dopolnilne dejavnosti, ki se vežejo na primarno dejavnost: kmečki turizem, živilske predelovalne obrti, umetne obrti in podobno. Posameznim kmečkim dvoriščem je potrebno zagotoviti primerno velikost in prost dostop do kmetijskih zemljišč.

### **S - kriteriji za urejanje naselij ali delov naselij s stanovanjsko funkcijo:**

V območjih za stanovanja in spremljajoče dejavnosti je dopustna:

- gradnja novih in nadomestnih stanovanjskih, gospodarskih in kmetijskih objektov;
- gradnja manjših objektov za proizvodnjo, obrt in ostale poslovne dejavnosti;
- gradnja objektov za terciarne dejavnosti, otroško varstvo in kulturo;
- gradnja objektov za turizem, šport in rekreacijo;
- urejanje odprtih površin kot so zelenice, otroška igrišča, peš poti, ploščadi, trgi, parki;
- sprememba namembnosti objektov in delov objektov za stanovanja, kmetijstvo, manjšo obrt in servise, terciarne in kvartarne dejavnosti ter turizem, šport in rekreacijo.

V strnjениh stanovanjskih območjih, dejavnosti, ki niso v skladu z osnovno stanovanjsko funkcijo naselja (proizvodnja in druge hrupne in onesnaževalne dejavnosti), niso dovoljene.

#### **U - Kriteriji za urejanje naselij ali delov naselij z urbano-javno funkcijo:**

V območjih za centralne dejavnosti je dopustna:

- gradnja stanovanjskih in gospodarskih objektov;
- gradnja manjših objektov za obrt in druge poslovne dejavnosti;
- gradnja objektov za terciarne in kvartarne dejavnosti;
- gradnja objektov za turizem, šport in rekreacijo;
- urejanje odprtih površin kot so zelenice, otroška igrišča, peš poti, ploščadi, trgi, parki;
- sprememba namembnosti objektov in delov objektov za stanovanja, kmetijstvo, manjšo obrt in servise, terciarne in kvartarne dejavnosti ter turizem, šport in rekreacijo.

Dovoljena je gradnja objektov, ki služijo skupnim urbanim potrebam prebivalcev naselja ali večjemu številu naselij ter umestitev kulturnih, storitvenih oziroma obrtnih programov, ki nimajo negativnih vplivov na prostor.

#### **P - Kriteriji za urejanje naselij ali delov naselij s proizvodno-obrtno funkcijo:**

V območjih za proizvodno in obrt ter druge poslovne dejavnosti je dopustna:

- gradnja novih ter investicijska vzdrževalna dela obstoječih objektov za potrebe proizvodnih, poslovnih in obrtnih dejavnosti, ki ne presegajo ravni hrupa, predpisana za bivalna okolja in imajo zagotovljeno ustrezno čiščenje in odstranjevanje odpadnih vod ter spremljajočih objektov, naprav in ureditev;
- gradnja začasnih objektov;
- sprememba namembnosti obstoječih objektov za proizvodno, obrt, oskrbne, storitvene in druge poslovne dejavnosti;
- gradnja naprav za varstvo okolja;
- gradnja funkcionalnih ograj.

Proizvodne in obrtne dejavnosti morajo biti dobro povezane s prometnim in ostalim infrastrukturnim omrežjem tako, da ne motijo bivalne funkcije naselja. S smotrno postavitvijo objektov in s tehničnimi ukrepi je potrebno zmanjševati negativne učinke hrupa in ostale oblike onesnaženja.

#### **K/S/U/P - kriteriji za urejanje naselij ali delov naselij z mešano funkcijo:**

Treba je težiti h sožitju različnih dejavnosti in omejiti negativne vplive med dejavnostmi, tako da bo prednostna kmetijska dejavnost. Posamezne vsebine v naselju je treba grupirati v homogene morfološke enote ter jih smiselno povezati v funkcijo celotnega naselja.

Proizvodni in gospodarski objekti morajo biti postavljeni praviloma ob gospodarsko dvorišče, stanovanjski oz. poslovno-stanovanjski objekti pa na ulico.

### 18. člen

## **3. ŠIRITVENI KRITERIJI**

Določajo vrsto in obliko novih umestitev objektov v prostor: Z-zapolnitve, Š-širitve, O-nova območja

#### **Z- kriteriji za urejanje dopolnilne gradnje:**

Dovoljene so novogradnje, ki smiselno zaokrožajo funkcionalno in oblikovno homogene sklope vasi. Obstoječo novejšo disperzno pozidavo je potrebno zgoščati v kompaktnjši vzorec tako, da se vzpostavi nov prostorski red, večja izkoriščenost stavbnih zemljišč, boljša prometna dostopnost do stavbnih enot in kvalitetnejša urbanistična zasnova naselja. Posegi v prostor naj se prilagodijo okoliškimi kvalitetnim objektom in ureditvam ter omilijo obstoječe prostorske konflikte.

Za potrebe kmetijstva, če novih objektov ni mogoče funkcionalno in oblikovno prilagoditi prostorskim možnostim v okviru obstoječih kmetij, je dovoljena prestavitev na rob naselja tako, da povezava z matično kmetijo funkcionira.

#### **Š- kriteriji za urejanje območij namenjenih širitvi naselij:**

Novi objekti morajo biti usklajeni z urbanističnimi, zgodovinskimi in oblikovnimi značilnostmi kraja. Usklajeni naj bodo z obstoječim urbanističnim vzorcem naselja (z obstoječo tipologijo komunikacijskega vzorca, vzorca stavbnih parcel in načinom umeščanja objektov na stavbno parcelo).

#### **O- Kriteriji za urejanje novih območij, namenjenih pozidavi :**

Dovoljene so gradnje objektov, ki niso nujno vezane na tradicionalni tip vaške arhitekture, izhajajo pa iz temeljnih topografskih in klimatskih pogojev ter iz funkcije objekta. Dovoljeno je oblikovanje novih tipov morfoloških enot, ki po svoji strukturi in teksturi, videzu strešne krajine in materialih sledijo avtohtonim naselbinskim strukturam. Posamezne tipe objektov je treba združevati v razpoznavne prostorske enote in oblikovati kvalitetno kompozicijsko razmerje med krajino in novimi ter starimi naselji. Dosledno je treba ohranjati zelene predahe med posameznimi enotami v naselju in s tem preprečiti zlivanje naselja v nepregledno urbano strukturo.

### **IV. MERILA IN POGOJI GLEDE VRSTE GRADENJ**

#### 19. člen

##### **Novogradnje**

Oblikovanje novih objektov mora ohranjati likovno identiteto območja in upoštevati značilnosti zazidave v svoji neposredni okolici ali širšem območju. Obliko, barvo ter velikost streh in orientacijo slemen je treba prilagoditi splošni podobi naselja ali njegovega posameznega dela.

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.

Večji volumni objektov so dovoljeni za javni program, proizvodno in obrt ter kmetijske gospodarske objekte v smislu prilagajanja Evropski uniji; v teh primerih je dovoljena členitev strešne krajine z uporabo oziroma kombinacijo ravnih in avtohtonih strešin.

##### **Nadomestne gradnje**

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 odkikom 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.

##### **Dozidave, nadzidave, rekonstrukcije in vzdrževalna dela**

Dograditev in prenavljanje objektov mora biti v skladu z oblikovalskimi določili za gradnjo novih objektov. Možne so nadzidave do višine večinsko prisotnega gabarita objektov, če se s tem ne poruši kompozicijsko razmerje do celote.

Na obstoječih objektih in napravah so dovoljena vsa nujna vzdrževalna dela tako, da je omogočena normalna uporaba objektov.

Pri prizidkih je velikokrat funkcionalna potreba zaradi programa (tehnologije), da je prizidek večji od obstoječega objekta; v takih primerih naj se z ustreznim arhitekturnim oblikovanjem ter kombinacijo ravnih strešin z dvokapnicami v kontekstu obstoječih strešin ustvarijo višje kvalitete naselja.

### **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 objekt je enostavni objekt, namenjen športu in rekreaciji na prostem, kot so nogomet, odbojka, rokomet, tenis, vzletišča za zmaje, ultralahka letala in druga podobna športna vzletišča, 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 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 objekt 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 pritrjuje 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.

### **Gradnja drugih objektov**

Oblikovanje tehnoloških objektov ali naprav z višino, ki bistveno odstopa od povprečnega gabarita njihovega okolja, mora težiti za tem, da ti objekti ne dominirajo v prostoru. Oblikovanje teh objektov se prilagodi tehnologiji, pa tudi značilnostim prostora.

Oblikovanje manjših objektov komunalnega značaja (trafo postaje..) v posameznem naselju mora biti enotno, le ti ne smejo postati dominantna.

### **Pokopališča in sakralni objekti**

Pri širitvi pokopališč ali gradnji poslovilnih objektov je treba upoštevati logiko obstoječe zasnove, se prilagajati značilnostim terena in respektirati obstoječe dominante.

### **Avtobusna postajališča, parkirišča in druge javne ureditve**

Bus postajališča so lahko enostavni montažni objekti, oblikovani transparentno ter usklajeni s prostorom ali objekti, usklajeni z značilno arhitekturo. Objekte se opremi z oblikovno usklajeno urbano opremo (koši za smeti, klopi, oglasni panoji..).

Merila za urejanje javnih parkirnih površin:

- parkirne površine morajo biti razmeščene in dimenzionirane tako, da ne vplivajo škodljivo na ekološko ravnovesje obravnavanega območja in krajine, na naravno in kulturno dediščino in da ne motijo delovnega in bivalnega okolja;
- dovoz mora biti z javne ceste;
- označena morajo biti s prometnimi in neprometnimi znaki, ki morajo biti enotno oblikovani; parkirišča morajo biti ustrezno urejena izven cestnega telesa in ne smejo biti moteča za naravno in bivalno okolje;
- parkirišča se morajo urejati z zelenicami, zasajenimi z avtohtonim drevjem;
- meteorne vode s povoznih površin in parkirišč se morajo odvajati na teren oz. v ponikovalnico; v primerih, ko so take površine tlakovane oz. izvedene vodotesno ter obrobene z dvignjenimi betonskimi robniki, je odvajanje meteornih vod dovoljeno le preko lovilca olj;
- zagotoviti je potrebno zbiranje in redni odvoz odpadkov.

Grajeno javno dobro kot so javne ureditve v naseljih, naj bodo v čimvečji meri ozelenjene s tradicionalnim zelenjem in oblikovno poenotene. Javne površine naj bodo praviloma tlakovane z naravnimi materiali (avtohtoni kamen, granitne kocke ali tlakovci), v primeru uporabe asfaltov, pa naj se le-ti kombinirajo s prej navedenimi materiali. Za naselje se uporabi en tip (cestne ali ulične) svetilke ter druge ulične opreme (klopi, koši za smeti).

Panoji pa plakatiranje in izjemoma displayi se dovolijo le v naseljih, na neizpostavljenih mestih - na slepih fasadah objektov ali tam, kjer se pano lahko primerno vključi v ureditev prostora. Postavitev panojev ni dovoljena v odprtem prostoru.

## **V. MERILA IN POGOJI ZA ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV**

### **20. člen**

#### **Stanovanjski objekti:**

- Tlorisna zasnova objektov mora biti podolgovata, z razmerjem stranic vsaj 1 : 1,4; možna je členitev objekta v smeri glavnega tlorisa.

- Etažnost je lahko do največ klet+pritličje+mansarda, izjemoma dopustna etažnost klet+pritličje+nadstropje+mansarda brez kolenčnega zidu s tem, da mora biti klet v celoti ali deloma vkopana (glede na konfiguracijo terena).
- Pritličje naj bo v nivoju terena ali do 1 m nad terenom.
- Dovoljena višina kolenčnega zidu nad pritličjem od 0,80m do 1,60 m, če je pritličje v nivoju terena in 0,5 m do 1,0 m, če je pritličje 1,0m nad terenom oziroma v skladu z lokalno tipologijo; priporočljivo je, da je kolenčni zid je skrit pod kapjo strehe.
- Streha mora biti simetrična dvokapnica nad osnovnim tlorisom s slemenom po dolžini objekta, naklon 38 do 45 stopinj. Kritina mora biti temne barve; opečna, betonska - sive ali opečne barve ali druga temna kritina, ki je kompatibilna s tradicionalno. Dovoljeni so čopi in strešna okna, frčade pa dvokapne in le centralno na fasadi, nad glavnim vhodom. Na območjih strnjene pozidave so dovoljene tudi drugačne oblike frčad v skladu z lokalno tipologijo.
- Fasade naj bodo ometane, omet je lahko tudi dvo-ali tribarven s poudarjenimi dekorativnimi elementi (obrobe okoli oken, ogelniki, ipd.) in v kombinaciji z lesom. Omet naj bo v svetlih odtenkih toplih barv. Ograje balkonov naj bodo v vertikalnem lesenem opažu oz.usklajeno z lokalno tipologijo.

### **Gospodarski objekti:**

- tloris: podolgovat z razmerjem stranic vsaj 1 : 1,4 skladno z lokalno tipologijo;
- etažnost: največ klet+pritličje +mansarda s kolenčnim zidom največ 0,50 m skritim pod kapjo strehe, če je klet v celoti vkopana, oziroma, če gre za lesene gospodarske objekte kot so skednji, kašče, kozolci v skladu z lokalno tipologijo;
- streha: simetrična dvokapnica nad osnovnim tlorisom, sleme po dolžini objekta, naklon strešin 38° do 45° usklajeno z naklonom streh sosednjih objektov, kritina opeka ali betonski zareznik rdeče do temno rjave barve ali druga temna kritina, ki je kompatibilna s tradicionalno; dovoljeni so čopi in strešna okna, frčade pa dvokapne
- fasada: bel omet ali svetli pastelni zemeljski toni; dopustna je izvedba v lesu ali naravnem kamnu; zatrepi naj bodo leseni;
- sušilnice in prostostoječi silosi so dovoljeni, kjer je to potrebno zaradi funkcionalnih zahtev dejavnosti in kjer to prostor dovoljuje,
- v primeru potreb po večjih volumnih gospodarskih objektov za intenzivno kmetijsko proizvodnjo in zaradi potreb prilagajanja Evropski uniji je dovoljeno odstopanje od predpisanega razmerja stranic v prvi alineji zaradi potreb tehnologije, kakor tudi je dovoljeno odstopanje od predpisanega oblikovanja strehe v tretji alineji predvsem glede naklona strešin, ki naj se oblikujejo s kombinacijo ravnih in avtohtonih strešin.

### **Poslovni in poslovno-stanovanjski objekti ter proizvodni in obrtni objekti:**

- Tlorisna zasnova objektov mora biti podolgovata, z razmerjem stranic vsaj 1 : 1,4.
- Etažnost je lahko klet+pritličje, klet+pritličje+nadstropje+mansarda brez kolenčnega zidu s tem, da mora biti klet v celoti ali deloma vkopana (glede na konfiguracijo terena) ter klet+pritličje+mansarda, pri tem pa skupna višina objekta ne sme presegati 8,0m do kapi strehe,
- Dovoljena višina kolenčnega zidu nad pritličjem od 0,80m do 1,60 m, če je pritličje v nivoju terena in 0,5 m do 1,0 m, če je pritličje 1,0m nad terenom oziroma v skladu z lokalno tipologijo; priporočljivo je, da je kolenčni zid je skrit pod kapjo strehe.
- Streha naj bo simetrično dvokapnica s slemenom po dolžini objekta ter naklonom 38-45 stopinj. Manjši naklon se dovoli v primerih, ko je potrebna širina objekta prevelika in bi bila s tem porušena osnovna kompozicija objekta. Za kritino veljajo enaki pogoji, kot za čiste stanovanjske objekte. Dovoljena je po ena centralna dvokapna frčada v osi objekta. Sicer se za osvetljevanje mansarde uporabljajo strešna okna in odprtine na zatrepih. Izjemoma se, glede na značaj lokacije, dovoli več frčad - vendar največ tri na strešini. Naklon strešin frčade je enak osnovnemu naklonu strehe. Na območjih strnjene pozidave so dovoljene tudi druge oblike frčad. Enokapna ali ravna streha je dovoljena le izjemoma, kjer je to potrebno zaradi funkcionalnih zahtev dejavnosti.
- Omet naj bo v svetlih odtenkih toplih barv, lahko v kombinaciji z lesom. Dovoljene so tudi sodobno koncipirane fasade.
- Poslovno-stanovanjski objekti imajo lahko dejavnost le v kleti oziroma pritličju in izjemoma v nadstropju, v tem primeru mora biti vsaj ena etaža stanovanjska,

- Gradnja večjih proizvodnih in obrtnih objektov je možna ob predhodni strokovni presoji glede utemeljenosti umestitve na konkretnem zemljišču (pri čemer so bistveni kriteriji: status naselja v hierarhiji naselij, ustreznost prostorske umestitve, ohranjanje značilnih vedut naselja in prostorskih dominant, upoštevanje pogojev varstva naravne in kulturne dediščine...) in pridobitvi pozitivnih soglasij glede potrebne komunalne opremljenosti lokacije.

#### **Zidanice in gospodarski objekti za spravilo sadja:**

- Tlorisna zasnova objektov je največ 7,0x 5,0 m z odstopanjem do +- 20% oz. največ 25% v primerih, ko gre za velikost vinograda nad 15 arov in če je to prostorsko sprejemljivo.
- Etažnost je lahko delno vkopana klet+mansarda s kolenčnim zidom največ 1,40m ali v celoti vkopana klet+pritličje+podstrešje brez kolenčnega zidu.
- Streha mora biti simetrična dvokapnica s slemenom po dolžini objekta in vzdolžno s pobočjem oziroma vzporedno z značilnimi bližnjimi objekti (lahko tudi prečno na pobočje). Naklon strešin mora biti 40 do 45 stopinj, lahko s čopi. Kritina mora biti temne barve (opečna, betonska, skodle) in usklajena z bližnjimi kvalitetnimi objekti. Dovolj se po ena osna trikotna frčada na posamezni strešini.
- Pri oblikovanju naj se upoštevajo elementi tradicionalne arhitekture.
- Kleti naj bodo praviloma zidane iz kamna ali v betonskem oplesku, fasade naj bodo ometane in beljene v svetlih barvnih tonih (zemeljskih barv npr. oker, opečna).
- Še ohranjene stare zidanice se ohranjajo in varujejo kot dokument arhitekture. Pri obnovi je potrebno ohraniti njihovo identiteto.

#### **Vinotoči in objekti za kmečki turizem :**

- Tlorisna zasnova objektov lahko presega za zidanice predpisane gabarite do + 50%, pri čemer morajo biti tlorisni in višinski gabariti prilagojeni terenskim pogojem in izpostavljenosti leg.
- Ostali pogoji so isti kot v 2, 3., 4. in 5. alineji za zidanice.

#### **Posebnosti pri oblikovanju objektov:**

Izjemoma se lahko objekti oblikujejo tudi v kontrastu z obstoječim okoljem (zaradi estetskih ali simbolnih razlogov), kadar ima drugačnost za cilj:

- poudariti vsebinsko, funkcionalno ali lokacijsko različnost novogradnje glede na okolje,
  - vzpostaviti prostorsko dominantno,
  - doseči večjo razpoznavnost območja, zlasti na prometnih vozliščih, na zaključkih stavbnega niza ipd.,
  - prikazati kako drugo posebnost objekta kot je začasni ali sezonski značaj obratovanja ipd.
- Tako oblikovanje pa je v neposredni bližini kulturnega spomenika oz. v območju obstoječe zazidave s pretežno historičnim izvorom in veliko oblikovno homogenostjo dovoljeno le ob soglasju strokovne službe varstva naravne in kulturne dediščine.

## **VI. MERILA IN POGOJI ZA ZUNANJE IN DRUGE UREDITVE**

### 21. člen

#### **Vrtovi, sadovnjaki, brežine:**

Vrtovi med objekti in sadovnjaki naj se oblikujejo in obdelujejo na tradicionalen način. Nasipi, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja morajo biti izvedeni z blagimi in ozelenjenimi brežinami ter zavarovani pred erozijo. Podporni zidovi so dovoljeni le izjemoma, kjer brežine ni možno drugače zavarovati. Zidani morajo biti s kamnom.

#### **Javne zelene površine, parki:**

Vzpostavljajo se 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 pristojno službo za varstvo naravne in kulturne dediščine.

### **Površine za turizem, šport in rekreacijo:**

Ureditev kampov je dovoljena na območjih naselij Vrhovo, Stavča vas in Podgozd. Manjši kampi za šotore pa se lahko uredijo tudi v drugih naseljih in sicer na vrtovih, ki pripadajo h kmetijam kot dodatna ponudba kmečkega turizma vendar ne smejo segati na odprte kmetijske površine ob naselju.

Postavljanje sezonskih-začasnih taborov in šotorišč je dovoljeno na za to primernih zemljiščih, če se po predhodni prostorski preveritvi ugotovi, da postavitve začasnega tabora ne bo pomenila trajnega vpliva na okolje ter bodo v času obratovanja zagotovljeni sanitarno-zdravstveni pogoji.

Ureditve trim stez, tekaških prog in konjeniških poti naj izkoristijo obstoječo mrežo poljskih in gozdnih poti. Oprema naj bo v naravnih materialih.

Travnata ali peščena igrišča brez spremljajočih objektov se lahko uredijo le tam, kjer je možno urediti naravni prostor brez večjih posegov v teren. Druga igrišča, ki zahtevajo trajnejše ureditve, se lahko izvedejo le na za to s planskim dokumentom predvidenih površinah.

Kopališča je dovoljeno urejati v bližini naselij ob reki Krki, kjer so za to dane naravne in prostorske možnosti, predvsem pa v bližini naselij Podgozd, Stavča vas, Gornji in Dolnji kot ter Vrhovo pri tem pa morajo biti zagotovljene sanitarije z urejenim odvodom in čiščenjem odpadnih voda ter zbiranje in redni odvoz odpadkov. Na kopališčih je dopustna postavitve premičnih-začasnih gostinskih objektov za točenje alkoholnih in brezalkoholnih pijač, napitkov ter prodajo enostavnih toplih in hladnih jedil, slaščic sladoleda.

Dopustne so še ureditve prostorov za sončenje, igral za otroke, peščenih igrišč in drugih rekreacijskih površin, ki ne zahtevajo večjih ureditev, ureditve brežin vodotokov in privezov za čolne.

### **Dostopi do objektov, parkirišča, razmejitve med parcelami:**

Dostopi do objektov morajo biti izvedeni po najkrajši možni poti z javne ceste in so utrjeni (s peskom, kamnom, mačjimi glavami v betonu, tlakovci, asfaltom oziroma z drugimi avtohtonimi materiali). Meteorno vodo z dostopnih poti je potrebno speljati v ponikovalnico ali meteorno cestno kanalizacijo, na javno cesto je ni dovoljeno spuščati.

Parkirišča naj bodo utrjena in protiprašno zaščitena (veljajo materiali kot pri prejšnji alineji) in zazelenjena, odvod meteorne vode s parkirišč se izvede preko lovilcev olj in maščob.

Znotraj naselij so dopustne lesene ograje ali živa meja, ojačana z žično ograjo. Masivne ograje niso dopustne. Ograje ne smejo presegati višine 1,2 m, razen funkcionalnih žičnih ograj, ki so lahko višje. Ograje morajo biti oddaljene od cestišča najmanj 1 m in izvedene tako, da ne ovirajo preglednosti ceste. Zidovi niso dovoljeni, razen če so zaradi terena potrebni podporni zidovi.

## **VII. MERILA IN POGOJI ZA DOLOČANJE GRADBENIH PARCEL**

### **22. člen**

Gradnje, nadomestne gradnje, rekonstrukcije in dozidave objektov morajo spoštovati gradbeno linijo s sosednjimi objekti.

V območjih brez izrazito enotne gradbene linije obstoječih objektov in enotnega zazidalnega načina mora biti odmik novozgrajenega objekta:

- vsaj 5 m od zunanega roba hodnika za pešce ali vsaj 7 m od roba cestišča in hkrati v skladu s predpisi; manjši odmiki od predpisanih so dovoljeni ob soglasju upravljalca ceste;
- najmanj 10 m od zgornjega roba brežine vseh vodotokov; v tem pasu ni dovoljeno posegati z nobeno fiksno gradnjo;
- vsaj toliko od objekta na sosednji parceli, da je zagotovljeno ustrezno osončenje in prezračevanje objektov ter varnost pred požarom, vendar ne manjši kot je višina najvišjega objekta;
- 4m od parcelne meje ali vsaj toliko od parcelne meje, da je možno redno vzdrževanje objekta in omogočena njegova uporaba. Objekt ne sme ovirati ali motiti sosednje posesti.

V primeru, da je odmik objekta od parcelne meje manjši od 4 m, je potrebno pridobiti soglasje tangiranega sosedu.

Odstopanja v gradbenih linijah in odmikih so izjemoma dovoljena, če jih narekuje obstoječa parcelacija, pozidava in razporeditev objektov ter oblika terena in niso v nasprotju s požarnimi, zdravstvenimi in drugimi predpisi.

Velikost gradbene parcele se določi glede na:

- namembnost in velikost objekta, potrebnih pomožnih objektov in manipulativnih površin,
- oblikovanosti zemljišča, obstoječih parcelnih mej in lastništva,
- lege sosednjih objektov, dostopov z javne ceste oz. poti, poteka komunalnih in energetskih vodov,
- zdravstveno-tehnične zahteve.

Pri določanju gradbene parcele kmetije se mora upoštevati tudi razporeditev objektov, vrsta kmetijske proizvodnje ter potreben manipulacijski prostor za kmetijsko mehanizacijo.

## **VIII. MERILA IN POGOJI ZA VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE**

### **23. člen**

Merila in pogoji za varstvo narave:

- 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).
- 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).
- Za območje predlaganega Regijskega parka Kočevsko-Kolpa, naj se pri novogradnjah smiselno upoštevajo usmeritve in conacija parka, opredeljene v študiji »Regijski park Kočevsko-Kolpa- izhodišča za načrt upravljanja, Uprava RS za varstvo narave, marec 2001.
- 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, ki veljajo tudi za PUP 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.

Merila in pogoji za varstvo kulturne dediščine:

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

## **IX. MERILA IN POGOJI ZA PROMETNO, KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE TER UREJANJE TELEKOMUNIKACIJ**

### 24. člen

Na območju urejanja s temi prostorsko ureditvenimi pogoji je predvideno komunalno urejanje v smislu dograjevanja in vzdrževanja prometnih površin, vodovodnega, kanalizacijskega, nizkonapetostnega, tt omrežja in daljnovodov s pripadajočimi transformatorskimi postajami za priključitev vseh obstoječih in predvidenih objektov.

#### **Prometno urejanje:**

Rekonstrukcije in novogradnje cest in poti z večjim odstopanjem od obstoječih tras niso dovoljene brez ustrezne prostorske in projektne dokumentacije. Pri urejanju cest je treba urediti, zavarovati in sanirati brežine ter ohraniti oporne zidove in obcestne kamne oz. jih praviloma nadomestiti z novimi ali z odbojnimi ograjami.

Posegi v varovalnem pasu, cestnem telesu in rezervatu so dovoljeni le s soglasjem upravljavca ceste v skladu z zakonom o javnih cestah (Uradni list RS, št29/97) in občinskimi odloki.

Vsak objekt mora imeti zagotovljen dostop z javne ceste. Dostop mora biti urejen tako, da zagotavlja ustrezno preglednost in omogoča pristop z intervencijskimi vozili neposredno s ceste ali preko sosednjih dvorišč.

Če se v objektu opravlja dejavnost, se morajo urediti parkirišča. Njihovo število je odvisno od dejavnosti in števila zaposlenih. Praviloma morajo biti zagotovljena na funkcionalnem zemljišču tega objekta.

Ob javnih cestah in poteh je dovoljeno urejanje počivališč, pri tem pa je potrebno upoštevati prevladujoče turistične smeri, atraktivne panoramske razglede, naravne znamenitosti in druge kvalitete prostora. Dimenzionirana in urejena morajo biti tako, da ne vplivajo škodljivo na ekološko ravnovesje območja, naravno in kulturno dediščino in da ne motijo delovnega in bivalnega okolja.

#### **Vodovod:**

Vsi obstoječi in bodoči objekti morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca, kjer pa to ni mogoče, se za oskrbo s pitno vodo zgradi higienske kapnice. V naseljih mora biti zagotovljena zadostna količina požarne vode.

#### **Kanalizacija:**

Vse objekti, ki so priključeni na vodovod, je treba priključiti na javno kanalizacijsko omrežje s čistilno napravo. Do izgradnje kanalizacije morajo obstoječi in predvideni objekti imeti zgrajeno nepropustno, nepretočno greznico na praznjenje. Tehnološke odpadne vode se morajo pred izpustom v kanalizacijo ali vodotok ustrezno očistiti in nevtralizirati v interni čistilni napravi. Meteorno vodo s streh in ostalih površin se mora odvajati v ponikovalnico ali

vodotok, s cestišč, parkirišč in ostalih utrjenih površin pa le preko lovilcev olj in maščob. Za odvajanje odplak iz gospodarskih poslopij je treba izvesti nepropustno gnojišče z gnojno jamo na praznjenje. Gnoj mora biti skladiščen tako, da bo preprečeno onesnaževanje vod.

#### **Odstranjevanje odpadkov:**

Obvezno je zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov na ustrezno urejeno deponijo komunalnih odpadkov v skladu z občinskim odlokom.

Zbirna in odjemna mesta komunalnih odpadkov morajo biti dobro dostopna, vidno izpostavljena in ne na prometni površini. Zbirno in odjemno mesto mora biti praviloma na funkcionalnem zemljišču povzročitelja komunalnih odpadkov. V naseljih mora biti zbirno in odjemno mesto javna površina. Zbirna in odjemna mesta morajo biti izvedena z utrjeno površino, ki omogoča enostavno čiščenje.

Zbirna mesta za odpadke na pokopališčih morajo biti urejena v sklopu ograje zidu pokopališča, na vidno ne izpostavljeni lokaciji.

Kjer pri dejavnostih nastajajo nevarni odpadki, mora biti zagotovljeno varno ravnanje, prevoz in končna dispozicija le-teh.

#### **Elektrika:**

Za obstoječe in predvidene povezave z visokonapetostnimi daljnovodi je potrebno rezervirati oziroma upoštevati daljnovodne koridorje. Gradnja novih objektov, naprav, prizidav in nadzidav v območju daljnovodnih koridorjev ni možna.

Za obstoječe, prostozračne sredjenapetostne vode (SN) z golimi vodniki (Al-Fe) je potrebno upoštevati pas širine 16 m (8 m od osi voda levo in desno). Za nove prostozračne SN vode s polizoliranimi vodniki (PAS) je potrebno upoštevati pas širine 8 m (4 m od osi voda levo in desno). Za posebne primere je potrebno upoštevati pogoje upravljavca elektroenergetskega omrežja (v nadaljevanju: upravljavec).

Novi in obstoječi objekti se morajo priključiti na elektroenergetsko omrežje pod pogoji, ki jih v projektnih pogojih in soglasju določi upravljavec.

Javna razsvetljava se ureja ob cestah, strnjenih naseljih in večjih zaselkih, ob pomembnejših objektih in na javnih površinah, v skladu s tehničnimi predpisi o zagotovitvi minimalne vrednosti srednje osvetlitve.

Nove, kabske transformatorske postaje (TP/K) v pločevinastem ali betonskem ohišju naj bodo, v kolikor to dopušča tehnologija izgradnje TP/K, oblikovane v skladu z lokalno tipologijo.

Nove, jamborske transformatorske postaje (TP/B) naj imajo pobarvan betonski drog v barvi, ki se dobro staplja z okoljem.

Novo in rekonstruirano elektro in tt omrežje naj se v območju naselja izgradi v glavnem kabsko, v primerih obstoječega omrežja v nadzemni izvedbi pa tudi s prostozračnimi vodi.

#### **Telekomunikacijsko omrežje in kabski sistemi:**

Pri vseh umestitvah objektov v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega in projektiranega telekomunikacijskega (TK) omrežja. V primerih, ko bo obstoječe TK omrežje tangirano, ga je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve. Eventualno potrebno zaščito ali prestavitev obstoječega TK omrežja nosi investitor gradnje na tangiranem območju.

Priključevanje objektov na TK omrežje mora biti v skladu s pogoji upravljavca, določenih v soglasju.

Za sprejem televizijskih programov preko satelita in distribucijo signala je dopustna gradnja razdelilnega kabskega omrežja z antensko postajo in sprejemnim centrom. Samostojne satelitske antene je dovoljeno locirati na vizualno neizpostavljene lokacije.

Za zagotavljanje ustrezne pokritosti s signalom za mobilno telefonijo je dovoljena gradnja baznih postaj in antenskih stolpov, ki pa naj bodo čim nanj opazni in izstopajoči. .

### 25. člen

Komunalni in energetske vodi se praviloma izvedejo podzemno. Nadzemne objekte je treba postavljati nevpadljivo, izven osrednjih prostorov naselja ter objektov in območij varstva

naravne in kulturne dediščine. Oblikovani morajo biti podrejeni oblikovanju sosednjih, krajevno značilnih objektov. Zračni vodi morajo upoštevati smeri značilnih pogledov.

V varovalnih koridorjih obstoječih in predvidenih energetskih in komunalnih vodov ni dovoljena gradnja novih objektov in naprav, prizidav in nadzidav razen izjemoma ob soglasju upravljavca posameznega voda. Na obstoječih objektih je dovoljeno samo redno vzdrževanje.

## **X. MERILA IN POGOJI ZA VODNOGOSPODARSKO UREJANJE**

### **26. člen**

Posegi niso dovoljeni v ožjih in širših varstvenih pasovih zajetij, črpališč, površinskih zbiralnikov za oskrbo s pitno vodo, določenih z Odlokom o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto za območje Občine Žužemberk (Skupščinski Dolenjski list št.13/85, 9/88, 10/88 in Uradni list RS 23/96) in na lokacijah potencialnih vodnogospodarskih ureditev. Izjemoma so posegi dovoljeni v širših varstvenih pasovih, če določena dejavnost ni v neskladju s predpisanim režimom in z varovanjem drugih širših interesov.

### **27. člen**

Za potrebe vzdrževanja vodotokov je treba zagotoviti najmanj 10-metrške odmike od roba brežine pri novogradnjah objektov, razen za mline in žage ter druge obstoječe objekte. Za vse posege v tem pasu je potrebno pridobiti mnenje pristojne vodnogospodarske službe. Površinske vode je treba urediti tako, da bodo vsi objekti varni pred 100-letnimi poplavnimi vodami in speljati do naravnega recipienta, ki zagotavlja dolvodno poplavno varnost. Izraba vodne energije je dopustna le v okviru obstoječih jezov na mestu mlinov in žag. Obnova jezov se mora izvajati v prvotni obliki in v materialih, kot so bili zgrajeni. Uporaba betona je dopustna za utrjevanje in zatesnjevanje le pod pogojem, da beton ni viden. Smer in linija jezov se ne sme spreminjati.

## **XI. MERILA IN POGOJI ZA VARSTVO IN IZBOLJŠANJE OKOLJA**

### **28. člen**

Pri umestitvi objektov in dejavnosti v prostor je treba poleg splošnih pogojev upoštevati, da dejavnost ne povzroča 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.

#### **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 umestitvi objektov v prostor je potrebno upoštevati:

- Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih 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).

### **Varstvo pred hrupom:**

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 tal:**

Objekti, ki bi lahko ogrožali 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 v prostor je potrebno upoštevati določbe:

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

### **Varstvo voda in vodnih virov:**

Skladiščenje 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 gradnji objektov v območjih varstvenih pasov vodnih virov je potrebno upoštevati občinske odloke o varstvu vodnih virov. Varstvena območja vodnih virov z določitvijo varstvenih pasov so prikazana v grafičnem delu prostorskih ureditvenih pogojev.

### **Varstvo pred požarom:**

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

Kjer obstoječi vodovod to dopušča, morajo biti protipožarni hidranti locirani v ustrezni oddaljenosti in ob zunanji strani intervencijskih poti. 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 elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96).

## **XII. MERILA IN POGOJI ZA UMEŠTITEV OBJEKTOV V PROSTOR Z VIDIKA OBRAMBE IN ZAŠČITE**

### **29. člen**

Pri umestitvi objektov v prostor je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavami, 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.

## **XIII. POSEBNA MERILA IN POGOJI ZA UMEŠTITEV OBJEKTOV V PROSTOR**

### **30. člen**

V ureditvenih območjih naselij in na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij naselij je dovoljena preureditev opuščeni stanovanjskih, kmetijskih objektov in zidanic v objekte za rekreacijo in počitek ob upoštevanju urbanistično arhitekturnih značilnosti območja, kjer se objekti nahajajo.

Na območjih posebne oblike poselitve je v gospodarskih objektih in zidanicah poleg površin za kmetijsko rabo dovoljeno del površin nameniti tudi za občasno bivanje v smislu turistične ponudbe kot dopolnilne dejavnosti združljive s osnovno kmetijsko dejavnostjo.

### **31. člen**

Legalizacija zidanic in gospodarskih objektov za spravilo sadja na območjih posebne oblike poselitve, ki so bili zgrajeni pred sprejetjem tega odloka, je možna ob upoštevanju meril in pogojev tega odloka, pri čemer so dovoljena tudi večja odstopanja od tlorisnih in višinskih gabaritov objekta, določenih v 20. členu tega odloka, če se ob izdelavi projektne dokumentacije s prostorsko preverbo dokaže, da objekt ne izstopa iz konteksta prostora oziroma da je z ustreznimi sanacijskimi pogoji možno ohraniti objekt v zgrajenih gabaritih.

Na stavbnih zemljiščih v naseljih ali izven naselij je možna legalizacija stanovanjskih gospodarskih ter drugih objektov ob upoštevanju splošnih in posebnih pogojev za posamezno naselje ter sanacijskih pogojev, ki se jih določi v projektni dokumentaciji.

### **32. člen**

#### **Boršt pri Dvoru – 001/1 in vinogradniško območje Boršt pri Dvoru – XII**

V ureditvenem območju naselja so dovoljene zapolnitve in zgostitev pozidave v območju vinogradov in sadovnjakov pa naj se gospodarski objekti in zidanice locirajo le ob poteh, z vmesnimi zelenimi pasovi. Velikost objektov ne sme presegati velikosti značilne zidanice. Postavitev objektov naj bo s slemenom pravokotna na plastnice. Varuje in vzdržuje naj se kmetijska raba tal.

#### **Brezova Reber pri Dvoru - 002/1, 002/2**

Med ureditvenima območjema naselja je potrebno ohraniti zeleni nepozidan pas in preprečiti združitev vasi in zaselka Dolnji Konec ter nadaljnjo razpršeno gradnjo ob cesti, raba tal naj se prilagaja reliefnim značilnostim.

V ureditvenem območju 002/2 naj se z dopolnitvami oblikuje gruča Dolnji Konec in zgosti razpršena gradnja v enoto. Velikost objektov se mora prilagajati sosednjim objektom in sami legi v naselju.

### **Budganja vas – 003/1**

Oblikuje naj se prepoznavne gruče naselja ter poudari bližino reke Krke. Varovati je potrebno odprti zeleni prostor JV od naselja.

### **Dešeča vas – 004/1, 004/2**

Ohranja naj se razvejana struktura naselja. Varovati je potrebno odprti prostor med obema ureditvenima območjema naselja.

### **Dolnji Ajdovec – 005/1 in Gornji Ajdovec – 010/1**

Funkcionalno je možno združevanje Dolnjega in Gornjega Ajdovca z organizacijo osrednje javne točke ob cesti, sicer naj se ohranja fizična ločenost naselij z vmesnim zelenim pasom.

### **Dolenji Ajdovec – Plano - 005**

Možne so zgostitve pozidave, velikost objektov mora slediti značilnemu oblikovanju roba naselja.

### **Dolnji Kot – 006/1**

Dopolnitve naj bodo predvsem v smislu oblikovanja roba naselja.

### **Dolnji kot – Plešivica - 006**

V območju stavbnega zemljišča na Plešivici je dovoljena gradnja le za kmetijsko dejavnost – hlev za konje (v kartografskem delu označeno z **(K)**), območje je določeno kot izhodiščna točka za jahanje – območje za rekreacijo **(R)**.

### **Dolnji Kot – Podšentpavelska ali Stara gora (Dvorska gora) - VII**

Vinogradniško območje s številnimi zidanicami in počitniškimi hišicami; gospodarski objekti in zidanice naj se locirajo ob poteh, z vmesnimi zelenimi pasovi. Velikost objektov ne sme presegati velikosti značilne zidanice. Postavitev objektov naj bo s slemenom pravokotna na plastnice. Varuje in vzdržuje naj se kmetijska raba tal.

### **Drašča vas - 008/1**

Oblikujejo naj se prepoznavni robovi vasi. Ohranjanja naj se urbanistična linija jedra naselja, dopolnilne gradnje objektov naj bodo le v višinskih gabaritih P+M, nadomestne gradnje objektov pa so dopustne le v enakih višinskih gabaritih kot objekti, ki jih nadomestne gradnje nadomeščajo.

### **Dvor - 009/1**

Na vhodu v naselje naj se z širitvami in zaokrožitvami oblikuje prepoznavni urbani rob naselja; ohranjanje ruralne arhitekture z vidika oblikovanja ni več smiselno.

### **Gornji Kot - 011/1**

Širitve, dopolnitve in zaokrožitve so možne z oblikovanjem roba proti Krki..

### **Gornji Križ - 012/1**

Velikost, predvsem višina objektov se mora prilagajati obstoječi pozidavi.

### **Gradenc - 013/1**

Postavitev objektov (sleme) vzdolžno ob cesti, gabariti prilagojeni obstoječi pozidavi in sami legi, dopolnitve ob cesti čez naselje, sanacija proti jugu - oblikovanje roba.

### **Gradenc - Gradenška Gora – V**

Gospodarski objekti in zidanice naj se locirajo ob poteh, z vmesnimi zelenimi pasovi. Velikost objektov ne sme presegati velikosti značilne zidanice. Postavitev objektov naj bo s slemenom pravokotna na plastnice. Varuje in vzdržuje naj se kmetijska raba tal.

**Hinje – 014/1**

Velikost objektov mora biti podrejena oblikovanju roba naselja ter izpostavljenosti lokacije.

**Jama pri Dvoru- 016/1**

Velikost objektov ne sme presegati velikosti značilnih objektov vasi.

**Jama pri Dvoru - območje predvidenega ZN za obrtno-proizvodno cono - 016**

Dovoljena so le redna vzdrževalna dela na objektih cestne baze Cestnega gradbenega podjetja Novo mesto.

**Klopce – 018/1**

Novi objekti se morajo prilagajati obstoječi zazidavi.

**Lašče – 019/1**

Ohranja in poudari naj se oblikovanje naselja na pomolu.

Velikost objektov nad cesto se mora prilagoditi značilnostim vasi, objekti ob glavni cesti so lahko večji.

**Lazina – 020/1**

Dopolnitve in zaokrožitve naj oblikujejo zaokrožene enote in rob pred vstopom v vas. Vertikalni gabarit novih objektov naj ne presega P+M, postavitvev naj poudarja red.

**Lopata – 021/1**

Postavitev objektov-sleme mora biti vzporedno s plastnicami, velikost objektov v vasi ne sme presegati značilnih gabaritov.

**Mačkovec pri Dvoru – 022/1**

Obstoječa pozidava proti cerkvi naj se sanira z zasaditvijo. Varovati je potrebno odprti prostor okrog cerkve

**Malo Lipje – 024/1**

Smer slemena pri novih objektih mora biti vzporedna s plastnicami, višina objektov se mora prilagoditi obstoječi pozidavi.

**Pleš – 025/1**

Višina novih objektov se mora prilagoditi obstoječi pozidavi in sami legi v naselju.

**Plešivica – 026/1**

Pri postavitvi novih objektov je potrebno upoštevati obstoječe urbanistične značilnosti - postavitev objektov vzporedno s plastnicami, višina objektov mora biti prilagojena obstoječi pozidavi in legi (rob) ter naj ne presega vertikalnega gabarita P+M. Varuje in ohranja naj se kmetijska krajina pod vasjo – terase.

**Podgozd – 027/1**

Oblikovanje trga - središče naselja naj dolgoročno ostane nepozidano. Varovanje robov proti Krki - gradnja ni dopustna.

**Podlipa – 028/1**

Ohranja naj se obstoječa obcestna pozidava. Velikost novih objektov ne sme presegati obstoječih značilnih gabaritov

**Poljane pri Žužemberku – 029/1, 029/2**

Ohranja naj se gruča ob cesti - jedro naselja in razpršenost po pobočju.

### **Poljane pri Žužemberku – Kriška gora - I**

Velikost objektov ne sme presegati velikosti značilne zidanice. Postavitev objektov naj bo s slemenom pravokotna na plastnice. Varuje in vzdržuje naj se kmetijska raba tal.

### **Prevole – 031/1**

Velikost novih objektov se mora prilagoditi obstoječim gabaritom in legi, postavitev objektov naj bo vzporedna s plastnicami;

Varuje naj se odprti prostor v naselju - cezura na dominantno.

### **Ratje – 032/1**

Zgošča naj se mešana gradnja ob dostopni cesti - sanacija in oblikuje rob z zasaditvijo in postavitvijo majhnih objektov-nizkih objektov z vmesnimi zelenimi pasovi.

### **Reber – 033/1**

Ohranja naj se vijugasta obcestna zasnova, izletniška točka, turistična vas - ureditev in poudarjanje ohranjenih detajlov. Za oblikovanje turistične vasi je treba izdelati podrobnejšo analizo in načrt.

### **Reber – Brinova Gora – II**

Velikost objektov ne sme presegati velikosti značilne zidanice. Postavitev objektov naj bo s slemenom pravokotna na plastnice. Varuje in vzdržuje naj se kmetijska raba tal.

### **Sela pri Ajdovcu – 035/1**

Ob cerkvi je možna le obnova kmetije.

Postavitev novih objektov naj bo vzporedna s plastnicami, nizki objekti morajo oblikovati rob.

### **Sela pri Hinjah – 036/1**

V naselju naj se oblikuje trg in izvede sanacija s postavitvijo objektov vzporedno s plastnicami, velikost objektov naj sledi legi v naselju. Varovati je potrebno odprti prostor nad in pod naseljem.

### **Srednji Lipovec – 037/1**

Postavitev novih objektov naj bo vzporedna s plastnicami - prehod v terase. Varujejo naj se značilni robovi naselja.

### **Šmihel pri Žužemberku – 039/1**

Višina novih objektov mora biti prilagojena sosednjim objektom, varuje naj se osrednji odprti prostor okoli cerkve.

V območju razpršene gradnje severno od naselja ob lokalni cesti, je dovoljena gradnja novih objektov le za potrebe kmetijske dejavnosti v okviru obstoječe kmetije; v kartografskem delu označeno z (K).

### **Trebča vas – 040/1**

Velikost novih objektov ne sme presegati velikosti značilne pozidave, varujejo naj se robovi vasi proti Krki.

### **Veliki Lipovec – 041/1**

Ohranja naj se značilno krajino in rabo tal - mešano naselje pod cesto.

Možne so zaokrožitve zaradi oblikovanja robov in zgoščevanje v vasi ter manjše dopolnitve ob posameznih kmetijah na jugu ob poti. Druge širitve niso dopustne.

Novi stanovanjski objekti morajo biti prilagojeni značilni vaški strukturi - velikost in postavitev.

### **Veliko Lipje – 042/1**

Znotraj vasi so možne dopolnitve za oblikovanje trga, sanacija razpršene gradnje na začetku vasi - zgoščevanje in oblikovanje roba, proti zahodu zaokrožitve.

Novi objekti naj bodo čim nižji, uporabi naj se avtohtona vegetacija za oblikovanje robov.

Varuje naj se fizična ločitev naselje-cerkev.

**Vinkov Vrh – 043/1**

Velikost novih objektov ne sme presehati velikosti značilne pozidave, varujejo naj se robovi vasi proti Krki.

**Visejec – 044/1**

Dopolnitve so možne znotraj vasi - zgoščevanje in oblikovanje robov, sanacija razpršene gradnje ob cesti - oblikovanje gruč, možno dodajanje novih. Gruče morajo biti oblikovane po zgledu obstoječih razpoznavnih gruč.

**Vrh pri Hinjah – 045/1**

Varuje naj se nepozidani prostor med cerkvijo in vasjo.

**Vrhovo pri Žužemberku – 047/1**

Varuje naj se odprti prostor med vasjo in cerkvijo, sanacija - zasaditev roba naselja proti Krki.

V Z delu naselja je območje predvideno za kamp, zato je na stavbnem zemljišču v tem delu dovoljena le gradnja infrastrukture za potrebe kampa in spremljajočih objektov, kot so sanitarni vozeli in podobno. V kartografskem delu je območje označeno z (R) – območje za rekreacijo.

**Žvirče – 051/1**

Varuje naj se izpostavljeni rob najstarejšega dela vasi.

**XIV. KONČNE DOLOČBE**

33. člen

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

34. 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.

35. člen

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

Številka: 032-01/2003-632  
Žužemberk, 10.7.2003

Občina Žužemberk  
Župan

Franc ŠKUFCA l.r.