

## **6 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN**

### **6.1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO**

Z odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk, Uradni list RS, št. 55/14 (v nadaljevanju: OPN) je za potrebe poslovne cone Klek predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega (v nadaljevanju besedila tudi OPPN). Območje urejanja z oznako OPPN 50-20 se nahaja na južnem delu pred naseljem Žužemberk v opuščnem kamnolomu, ki je delno že saniran. Na vzhodnem robu območja že obratuje čistilna naprava z zbirnim centrom za odpadke, osrednji del pa je zgolj izravnani.

Zaradi ohranjanja vizualne bariera med regionalno cesto in območjem urejanja je na jugozahodnem delu puščen visok greben, ki ločuje eksploatacijsko območje kamnoloma. Na severnem delu se nad platojem dviguje kamnita stena v dveh etažah, ki je delno zazelenjena. Območje kamnoloma je veliko cca 6 ha, od tega je predvidena možna uporaba zgolj 3,5 ha in sicer na osrednjem platoju. Za razvoj predvidenih dejavnosti se upošteva cca 2,00 ha osrednjega prostora.

Interes Občine Žužemberk je, da se na območju OPPN, ki je še nepozidano, določijo pogoji in ureditve za organizacijo javnih površin, infrastrukturnih ureditev, površin za razvoj objektov, zelenih površin ter predvidi parcelacija. Prednostno se na območje umeščajo dejavnosti za razvoj komunalnih dejavnosti že obstoječih površin zbirno reciklažnega centra ter čistilne naprave in zagotovijo površine regionalnega izobraževalnega centra za reševanje.

### **6.2 ZAČETEK POSTOPKA IN PRIPRAVA OPPN**

Postopek priprave je bil pričel s sprejetjem Sklepa o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 20/16 dne 14.3.2016). Faze OPPN so izdelane v vsebini, obliki in natančnosti, kot je predpisana za občinski podrobni prostorski načrt.

Na osnutek OPPN (april 2016) so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora, ki so bile upoštevane pri izdelavi dopoljenega osnutka in so tudi priložene v gradivu.

Z odločbo št. 35409-137/2016/2 z dne 26.5.2016 je MOP odločil, da za OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Javna razgrnitev dopoljenega osnutka OPPN bo potekala od 13.6.2016 do 12.7.2016, gradivo bo na ogled v prostorih Občin Žužemberk. V sklopu javne razgrnitve bo izvedena tudi javna obravnava dne 22.6.2016 ob 18. uri v prostorih sejne sobe Občine Žužemberk.

### **6.3 OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN**

Poslovna cona Klek se nahaja v območju opuščnega kamnoloma, jugovzhodno od naselja Žužemberk ob regionalni cesti R1-216/1158 Žužemberk – Dvor (v nadaljevanju besedila tudi: regionalna cesta). Vzporedno z regionalno cesto, na njeni južni strani, teče reka Krka. (1) Območje, ki predstavlja opuščen že delno saniran kamnolom, leži na izrazito razgibanem reliefu ob reki Krki. Osrednji del območja kamnoloma se nahaja na nadmorski višini približno 193 mnv (ob regionalni cesti) do 195 mnv, najvišji del (zgornja terasa) pa na koti od 238 – 240 mnv. Kamnolom se na severu zajeda v travnato pobočje, na jugovzhodu pa se dotika gozda. Kamnita stena je delno zazelenjena, neenakomerno pa je zazelenjen tudi parter

kamnoloma. Na jugu, jugozahodu in zahodu visok ozelenjen greben, ki je poraščen z visokoraslim drvejem in grmovjem, ločuje eksploatacijsko območje kamnoloma. Na vzhodnem robu območja že obratuje čistilna naprava z zbirnim centrom za odpadke in transformatorska postaja, osrednji del pa je zgolj izravnani in zaraščen.

Območje se napaja z regionalne ceste preko dveh obstoječih priključkov, v neposredni bližini pa se nahaja tudi vsa potrebna infrastruktura (trafo postaja poleg čistilne naprave, vodovodno omrežje s hidrantom pri čistilni napravi, telekomunikacijsko omrežje neposredno ob regionalni cesti itn.).

Meja OPPN je prikazana v grafičnem delu odloka in je povzeta iz grafičnega dela OPN, pri čemer je iz območja izvzeta površina regionalne ceste (PC). V OPPN, velikosti približno 7,5ha, so vključena naslednja zemljišča oz. deli zemljišč s parc. št.: 366/62, 369/2, 366/85, 366/88, 366/87, 366/89, 366/90, 1944/2, 366/63, 366/91, 366/65, 373/1, 373/9, 373/2, 373/3, 373/4, 373/5, 373/10, 373/6, 373/7, 373/8, 366/73, 366/68, 366/79, 366/80, 366/66, vse k.o. Žužemberk.

Območje je namenjeno gradnji nestanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami znotraj gradbenih parcel (parkirišča, manipulacija, zelenice), ureditvi zelenih površin (obstoječe brežine ob cesti, zelena bariera med območjem okoljske infrastrukture in ostalim območjem ter sanacija teras opuščenega kamnoloma).

Z OPPN se načrtujejo tudi zunanje prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih stavb in spremljajočih ureditev iz prvega odstavka tega člena, in sicer:

- prometne ureditve,
- komunalna in energetska infrastruktura.

Območje urejanja je razdeljeno na tri ureditvene enote (UE1 do UE5). Enota EU4 vključuje tri podenote:

**UE1 - območje za razvoj gasilsko reševalnega centra:** Območje se nahaja v osrednjem delu območja OPPN ob osrednji dostpni cesti. Praviloma se nameni razvoju regionalnega gasilsko izobraževalnega centra za praktično usposabljanje gasilcev. V okviru razvoja dejavnosti gasilsko reševalnega centra se opredelijo naslednji sklopi objektov: površine za razvoj poligona za usposabljanje gasilcev (plato za vaje, stolp za vaje, bazen za vajo in plato za tehnično reševanje); območje za razvoj objektov za potrebe gasilsko reševalnega centra v katerega sodijo garaže za interventna in ostala vozila, servisni objekt za spremljajoče aktivnosti, garderobe, učilnice ipd. ter manipulacija in parkirišča. Prikaz umestitve objektov iz grafičnih prilog, list št. 5.2 Ureditvena situacija (shema objektov) je informativen, končna rešitev se določi v projektni dokumentaciji skladno z določili tega odloka in z dopustnimi odstopanji. Glede na potrebe v prihodnosti je možno v tej UE umeščati tudi druge vrste objektov oz. dejavnosti skladno s tem odlokom.

**UE2 - območje za umeščanje dejavnosti javnega značaja:** Območje se nahaja ob priključku na regionalno cesto in je opredeljeno vzporedno s cesto. Med predvideno površino za gradnjo in cesto se ohranja zelena brežina, kot bariera v odnosu do ceste. UE2 se nameni organizaciji dejavnostim javnega značaja, kot so: športno rekreacijski in turističnih programi, dejavnosti terciarnega sektorja (storitev, promet, trgovina) ipd., skladno z interesom in potrebami Občine ter določili tega odloka. Prikaz umestitve objektov iz grafičnih prilog, list št. 5.2 Ureditvena situacija (shema objektov) je informativen, končna rešitev se določi v projektni dokumentaciji skladno z določili tega odloka in z dopustnimi odstopanji.

**UE3 - območje okoljske infrastrukture:** Območje se nahaja na vzhodu OPPN in ima svoj že obstoječ priključek z regionalne ceste. V tej UE so že izvedeni objekti: čistilna naprava, zbirni center za odpadke za odpadke, ki niso komunalni, površine za potrebe javne

komunalne dejavnosti (zimski služba, skladišča in garaže za vozila) ter transformatorska postaja. V okviru razvoja komunalnih dejavnosti se predvidi dolgoročna potreba širitve čistilne naprave, program pa se definira v kasnejših fazah. Širitev območja se predvidi za objekte in naprave, ki tehnološko zaokrožujejo sedanjo dejavnost.

**UE4 – območje zelenih površin:** Znotraj te UE se v OPPN na različnih lokacijah nahaja več podenot, ki predstavljajo zelene površine, in sicer: UE4a – ureditev brežin ob regionalni cesti: Večje brežine ob regionalni cesti (južni in zahodni del) se ohranjajo kot zelena bariera v odnosu do regionalne ceste. UE4b – zelena bariera med različnimi programi: Med vzhodnim in zahodnim delom oz. med območjem za komunalno dejavnost (UE3) ter osrednjim delom, se na novo vzpostavi zelena površina, kot bariera med vsebinsko nekompatibilnimi programi. UE4c – sanacija teras kamnoloma: ta podenota zajema severni del območja – terase nekdanjega kamnoloma. Le-te se sanirajo, humuzirajo in zazelenijo na način, da se izboljša krajinska slika izpostavljenega dela kamnoloma.

**UE5 - območje prometne in ostale infrastrukture:** Območje te UE zajema osrednjo dostopno cesto, ki napaja gradbene parcele osrednjega dela OPPN in se priključuje na regionalno cesto. V osrednji cesti je načrtovana v glavnem vsa potrebna infrastruktura, ki omogoča obratovanje predvidenih objektov.