



Tržne analize, oblikovanje, projektiranje, okoljevarstvene študije, svetovanje d.o.o.
Kočevarjeva ul. 1, Novo mesto, tel.+7-37315-31, fax.+7-37315-30

CILJNA SPREMEMBA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE ŽUŽEMBERK (CS OPN1) V NASELJU GORNJI AJDOVEC (EUP GA04) IN DEŠEČA VAS (EUP DE05)

STROKOVNE PODLAGE



Novo mesto, junij 2026

Prostorski akt: **CILJNA SPREMEMBA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA OBČINE ŽUŽEMBERK (CS OPN1) V NASELJU
GORNJI AJDOVEC (EUP GA04) IN DEŠEČA VAS (EUP DE05)**

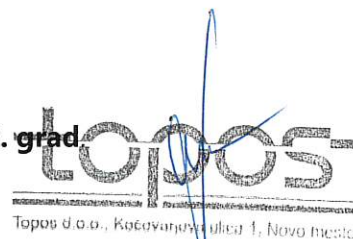
Faza: **STROKOVNE PODLAGE**

Št. projekta: **06/25 – CS OPN**

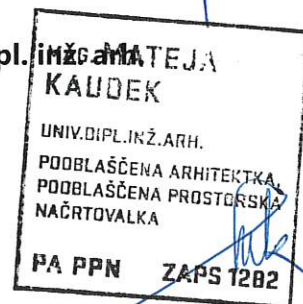
Naročnik: **ZASEBNA INVESTITORJA**

Izdellovalec: **TOPOS d.o.o.
Kočvarjeva 1
8000 Novo mesto**

Direktor: **Dušan GRANDA, univ. dipl. inž. grad**



Odgovorni vodja
In pooblaščena arhitektka: **mag. Mateja KAUDEK, univ. dipl. inž. arh.**
ZAPS 1282 PA PPN



Novo mesto: junij 2026

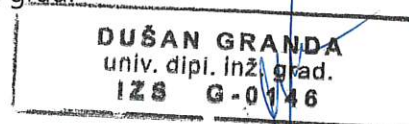
Pri izdelavi predmetnega gradiva so sodelovali:

Izdelovalec: **TOPOS d.o.o., Kočvarjeva 1, 8000 Novo mesto**

Odgovorna vodja
in pooblaščenka arhitektka: mag. Mateja KAUDEK, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1282 PA PPN



Pooblaščen inženir
za področje infrastrukture: Dušan GRANDA, univ. dipl. inž. grad.



Sodelavci:
Tamara Tratar, dipl. inž. kraj. arh.
Gaja Medved, mag. prost. načrt.
Aljoša Bratkovič, abs. arh.

Pripravljalavec: **OBČINA ŽUŽEMBERK, Grajski trg 33, 8360 Žužemberk**

KAZALO

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA IN RAZLOG ZA PRIPRAVO CS OPN

1.2 SEZNAM STROKOVNIH IN PRAVNIH PODLAG

2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.1 UMESTITEV OBMOČIJ UREJANJA V ŠIRŠI PROSTOR

2.2 OPIS OŽJEGA OBMOČJA OBRAVNAVE

2.3 DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

2.4 NAMENSKA RABA PROSTORA

2.5 NARAVNE ZNAČILNOSTI OBMOČJA IN VIDNA IZPOSTAVLJENOST

2.6 OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OMEJITVAMI

2.7 GRAJENA STRUKTURA

2.8 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI)

2.9 PARCELNA STRUKTURA IN LASTNIŠTVO

3 OPIS PREDLAGANIH SPREMEMB

3.1 NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

3.2 PRIKAZ PREDLAGANE SPREMEMBE NAMENSKE RABE

4 OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA VELJAVNIH PREDPISOV, NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV

4.1 SKLADNOST Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-3)

4.2 SKLADNOST Z RESOLUCIJO O STRATEGIJI PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE 2050

4.3 SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE

4.4 SKLADNOST Z UREDBO O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE

4.5 SKLADNOST Z ODLOKOM O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE ŽUŽEMBERK

4.5.1 Strateški del

4.5.2 Izvedbeni del

5 GRAFIČNE PRILOGE

1a Izsek iz OPN - podrobnejša namenska raba prostora

M 1:2000

1b Izsek iz OPN - podrobnejša namenska raba prostora

M 1:2000

2a Izsek iz OPN - gospodarska javna infrastruktura

M 1:2000

2b Izsek iz OPN - gospodarska javna infrastruktura

M 1:2000

3a Lega območja CS OPN v širšem prostoru

M 1:20000

3b Lega območja CS OPN v širšem prostoru

M 1:20000

4a Pregledna situacija na DOF

M 1:2500

4b Pregledna situacija na DOF

M 1:2500

5a Prikaz spremembe podrobnejše namenske rabe v sklopu CS OPN

M 1:1500

5b Prikaz spremembe podrobnejše namenske rabe v sklopu CS OPN

M 1:1000

6a Prikaz nove podrobnejše namenske rabe prostora

M 1:1500

6b Prikaz nove podrobnejše namenske rabe prostora

M 1:1000

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA IN RAZLOG ZA PRIPRAVO CS OPN

Na Občino Žužemberk sta bili v novembru 2024 in oktobru 2025 podani dve ločeni pobudi za spremembo namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 55/14, 135/22 in 25/25; v nadaljevanju: OPN). Pobudo v Gornjem Ajdovcu (lokacija 1) je podal zasebni investitor I-les Iskra d.o.o., Gornji Ajdovec 15, 8361 Dvor, pobudo v Dešeči vasi (lokacija 2) pa zasebni investitor Rotary klub Ljubljana - 25, Ulica Gradnikove brigade 11, 1000 Ljubljana. Občina je obe pobudi obravnavala in ju sprejela.

Obe spremembi sta predvideni kot manjša izvedbena regulacija prostora na območju, kjer gre za razširitev obstoječe prostorske ureditve, pri čemer so načrtovane rešitve skladne s cilji prostorskega razvoja občine. Skupna površina obeh območij, na katerih je predvidena sprememba, je manjša od 1 ha, in sicer obsega 7.728 m².

Občina bo pobudi obravnavala na podlagi istega sklepa v skupnem postopku ciljne spremembe OPN (v nadaljevanju: CS OPN) skladno s 125.a členom Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju ZUreP-3).

Namen CS OPN je:

- zaokrožitev in razširitev območja obstoječe gospodarske cone v Gornjem Ajdovcu (EUP GA04) za ureditev dostopa, prometnih in manipulativnih površin ter zunanjih ureditev za premagovanje višinskih razlik, ki bodo omogočale optimalno obratovanje obstoječega proizvodno-skladiščnega objekta;
- zaokrožitev in razširitev površin v sklopu obstoječe kmetije na obrobju Dešeče vasi (EUP DE05) za ureditev objekta za kratkotrajno nastanitev s spremljajočimi vsebinami, kot so servis, sanitarije, garderobe, športne površine ipd.

1.2 SEZNAM STROKOVNIH IN PRAVNIH PODLAG

Zakonska podlaga za pripravo CS OPN je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26.

Pri pripravi CS OPN bodo upoštevani veljavni prostorski akti občine, hierarhično višji akti, zakonodaja, podatki o stanju v prostoru ter že izdelane strokovne podlage:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk, Uradni list RS, št. 55/14, 135/22 in 25/25 (OPN);
- PZI Novogradnja - prizidava: SKLADIŠČNO PROIZVODNI OBJEKT, št. projekta: PZI-04/22, Topos d.o.o., maj 2025;
- DGD Novogradnja - prizidava: SKLADIŠČNO PROIZVODNI OBJEKT, št. projekta: DGD-04/22, Topos d.o.o., september 2022, čistopis: maj 2023;
- DGD (SGD) Novogradnja: SKLADIŠČNO PROIZVODNI OBJEKT, št. projekta: DGD-04/22, Topos d.o.o., marec 2025
- podatki o obstoječih infrastrukturnih vodih in napravah;
- podatki o naravnih lastnostih prostora;
- podatki o varovanih območjih;

- podatki o lastništvu;
- in drugi predpisi, ki se nanašajo na predmet ureditve.

CS OPN se bodo pripravile v skladu s/z:

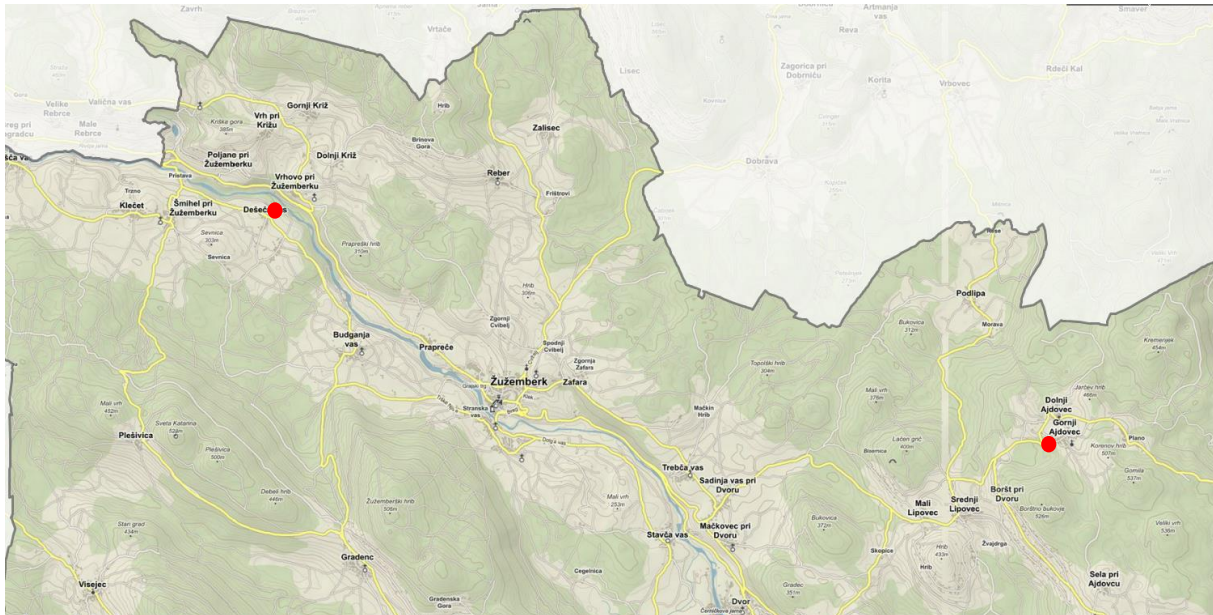
- Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, MNVP, september 2024;
- Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50), Uradni list RS, št. 72/23;
- Uredbo o prostorskem redu Slovenije, Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3;
- Splošnimi smernicami posameznih NUP;
- Mnenji nosilcev urejanja prostora;
- Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti, Uradni list RS, št. 27/24;
- Uredbo o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 96/22;
- drugimi zakonskimi in podzakonskimi akti posameznih nosilcev urejanja prostora.

2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.1 UMESTITEV OBMOČIJ UREJANJA V ŠIRŠI PROSTOR

Območje CS OPN (v nadaljevanju tudi območje urejanja) vključuje dve lokaciji: (1) območje urejanja v Gornjem Ajdovcu (lokacija 1) in (2) območje urejanja v Dešeči vasi (lokacija 2). Območji se nahajata:

- na robu gručastega naselja Gornji Ajdovec, ki leži na višjeležečem gričevnatem terenu na severovzhodu občine Žužemberk ter
- na obrobju naselja Dešeča vas nad reko Krko na severozahodu občine Žužemberk.



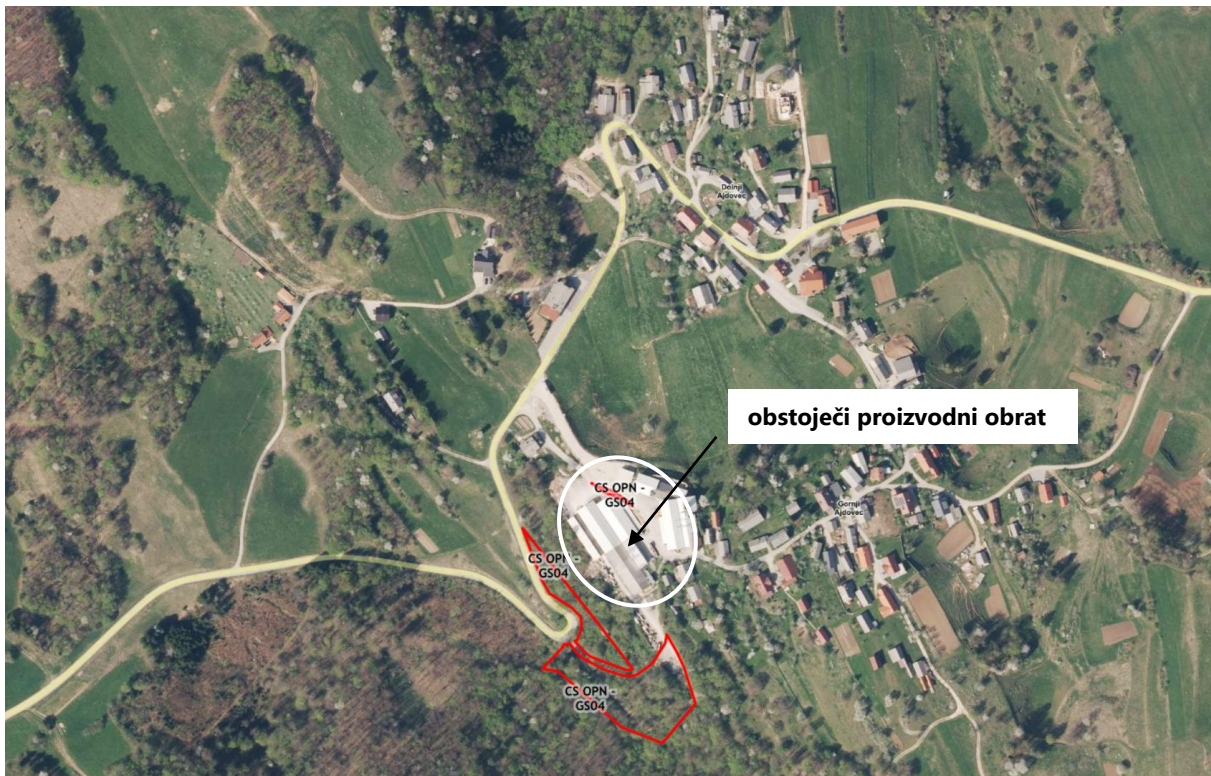
Prikaz območij urejanja v širšem prostoru občine Žužemberk (PISO)

2.2 OPIS OŽJEGA OBMOČJA OBRAVNAVE

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu leži južno od obstoječega proizvodnega obrata, ki je v lasti investitorja. V naravi so na območju urejanja travniške površine v zaraščanju z grmičevjem in drevesi ter gozd. Po zahodnem robu območja poteka lokalna cesta LC 289121 Dvor-Brezova Reber-Prečna, ki vodi do naselij Gornji in Dolnji Ajdovec. Skozi predmetno območje je z lokalne ceste speljana gozdna vlaka, ki se nadaljuje na zaledne površine. Gornji Ajdovec obdajajo kmetijska zemljišča (njive in travniki), na severu naselje Dolnji Ajdovec in na jugozahodu gozdno območje. Naselje se uvršča med demografsko ogrožena območja.

Območje spremembe namenske rabe s površino okoli 6.638 m², obsega zemljišča s parc. št. 2512/2 (del), 2512/3 (del), 2531/10 (del), 2512/6 (del), 2512/4, *468, 2533 (del), 2531/9 (del), 2544/4, 3729/10 (del) in 3729/11 (del) vse k.o. 1444 Ajdovec.

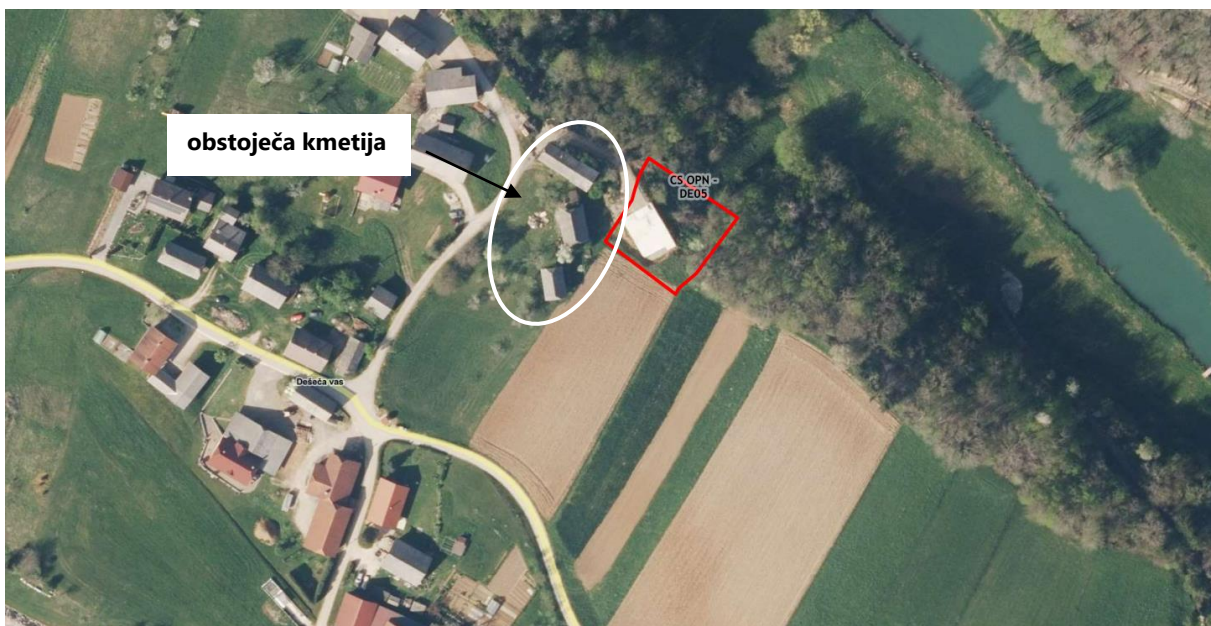


Prikaz območja CS OPN v ožjem prostoru na lokaciji Gornji Ajdovec (PISO)

(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

Območje urejanja v Dešeči vasi leži na severovzhodnem obrobju naselja ob obstoječi kmetiji. Gre za območje med kmetijskimi površinami in pasom gozda ob Krki. Na pretežno izravnanim območju se nahaja objekt, zgrajen na armirano betonski plošči v obliki kozolca.

Območje spremembe namenske rabe s površino okoli 1.090 m², obsega zemljišči s parc. št. 647/2 in 649 (del), obe k.o. 1437 Šmihel pri Žužemberku.



Prikaz območja CS OPN v ožjem prostoru na lokaciji Dešeča vas (PISO)

2.3 DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

Dejanska raba prostora na območju urejanja v Gornjem Ajdovcu je opredeljena kot gozd (ID 2000), kmetijska zemljišča v zaraščanju (ID 1410) ter drevesa in grmičevje (ID 1500). Preko območja poteka gozdna vlaka, ki se uvršča med pozidana in sorodna zemljišča (ID 3000).



Prikaz dejanske rabe na območju urejanja v Gornjem Ajdovcu (PISO)

(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

Dejanska raba prostora na območju urejanja v Dešeči vasi je opredeljena kot gozd (ID 2000), pozidano in sorodno zemljišče (ID 3000) in ekstenzivni sadovnjak (ID 1222).



Prikaz dejanske rabe na območju urejanja v Dešeči vasi (pregledovalnik MKGB)

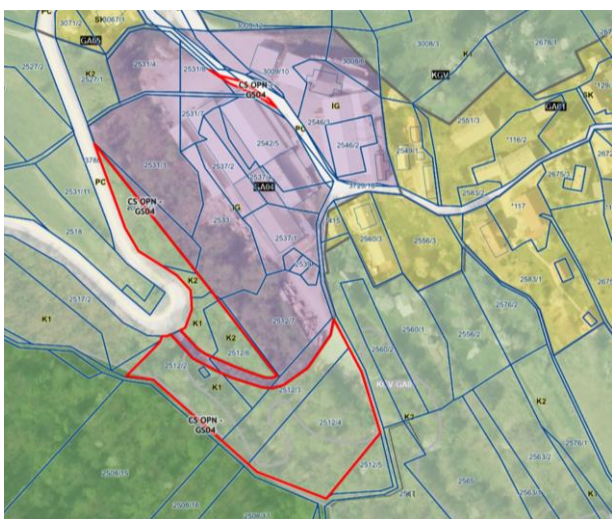
2.4 NAMENSKA RABA PROSTORA

Občinski prostorski načrt občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 55/14, 135/22 in 25/25) na območju CS OPN opredeljuje:

- na območju urejanja v Gornjem Ajdovcu

namensko rabo K1 – najboljša kmetijska zemljišča, K2 – druga kmetijska zemljišča in PC – površine cest ter enoto urejanja prostora (EUP) KGV in podenoto urejanja prostora KGV – GA01. V podenoti KGV – GA01 OPN določa izvajanje agromelioracij.

Tik ob območju urejanja se nahajajo zemljišča z opredeljeno namensko rabo IG – gospodarske cone in EUP GA04.gs, proti vzhodu pa se nadaljuje raba SK - površine podeželskega naselja Gornji Ajdovec, ki so od naselja Dolenji Ajdovec ločene z ZS in ZD - zelenimi površinami.

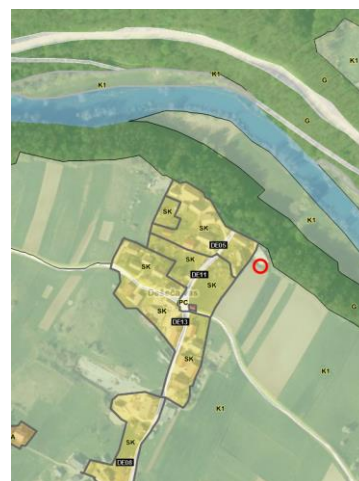


Prikaz namenske rabe na območju CS OPN po veljavnem OPN na ožjem območju (slika levo) in v širšem prostoru (slika desno), (PISO)

- na območju urejanja v Dešeči vasi

namensko rabo K1 – najboljša kmetijska zemljišča in G – gozdna zemljišča ter enoto urejanja prostora (EUP) KGV.

Predmetno območje se nahaja tik ob površinah stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo površine podeželskega naselja (SK) in enoto urejanja prostora EUP DE05. Za to EUP veljajo določila za tip EUP vo.



Prikaz namenske rabe na območju CS OPN po veljavnem OPN na ožjem območju (slika levo) in v širšem prostoru (slika desno), (PISO)

2.5 NARAVNE ZNAČILNOSTI OBMOČJA IN VIDNA IZPOSTAVLJENOST

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu, ki leži med obstoječo gospodarsko cono in lokalno cesto LC 289121 Dvor-Brezova Reber-Preč, s smeri pogleda s ceste ni močno vidno izpostavljeno zaradi lege na brežini. Brežina je mestoma zaraščena z drevjem in grmičevjem. Preostali del območja urejanja je zaraščen travnik, skozi katerega iz smeri lokalne ceste poteka gozdna vlaka.

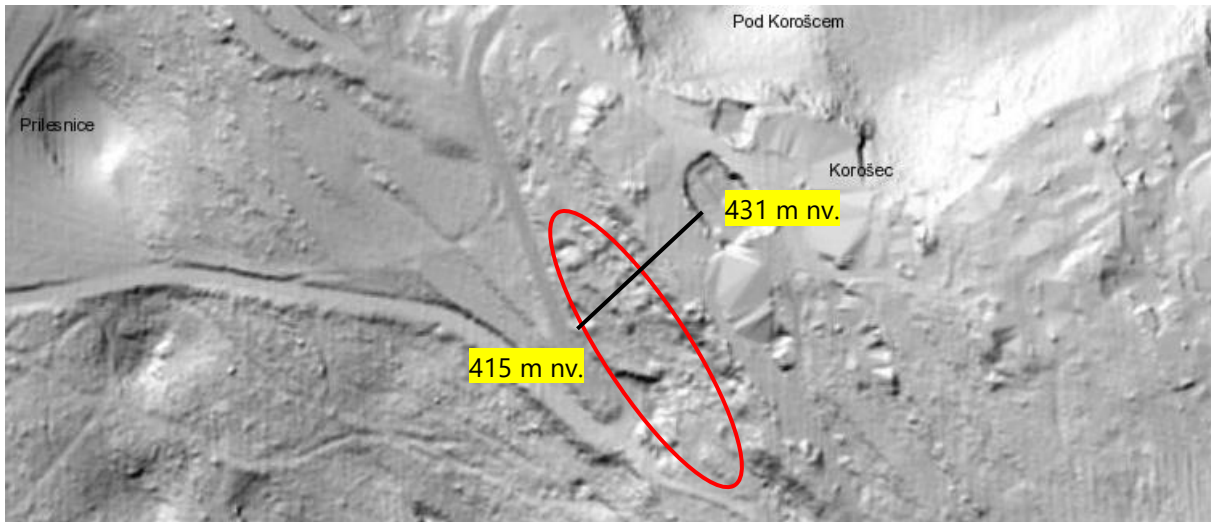


Pogled z lokalne ceste na brežino in območje urejanja v Gornjem Ajdovcu pod obstoječim proizvodnim obratom (Google Maps)

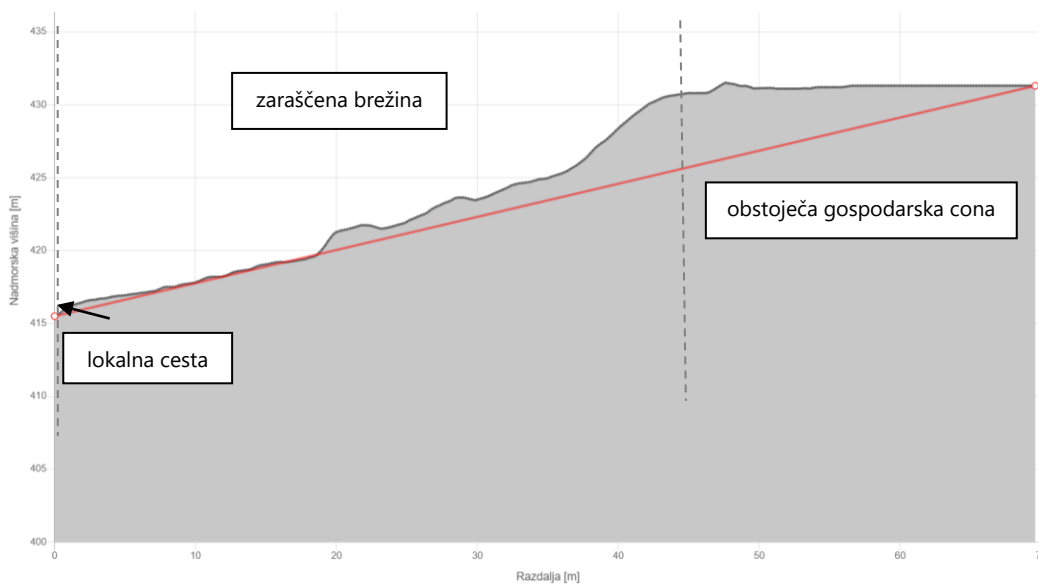


Pogled na območje urejanja iz zraka (Google Earth)

Relief se od lokalne ceste po brežini prek območja urejanja vzpenja od okoli 415 m nv. do okoli 431 m nv. (kota obstoječe gospodarske cone). Na razdalji okoli 50 m med lokalno cesto in koto terena obstoječe gospodarske cone se teren dvigne za 16 m.



Relief na predmetnem območju (Atlas okolja)



Prezrez terena (PISO)

(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

Območje urejanja v Dešeči vasi je deloma vidno z lokalne ceste Budganja vas-Šmihel, z mesta pogleda sredi naselja pa ni vidno, saj pogled zakrivajo obstoječi objekti z drevesi. Del območja je pozidanega z objektom v obliki kozolca. Na zahodni in severozahodni strani se območje stika z obstoječo pozidavo, na jugu meji na obdelano kmetijsko površino, na severu in vzhodu pa je obdano z gozdom.

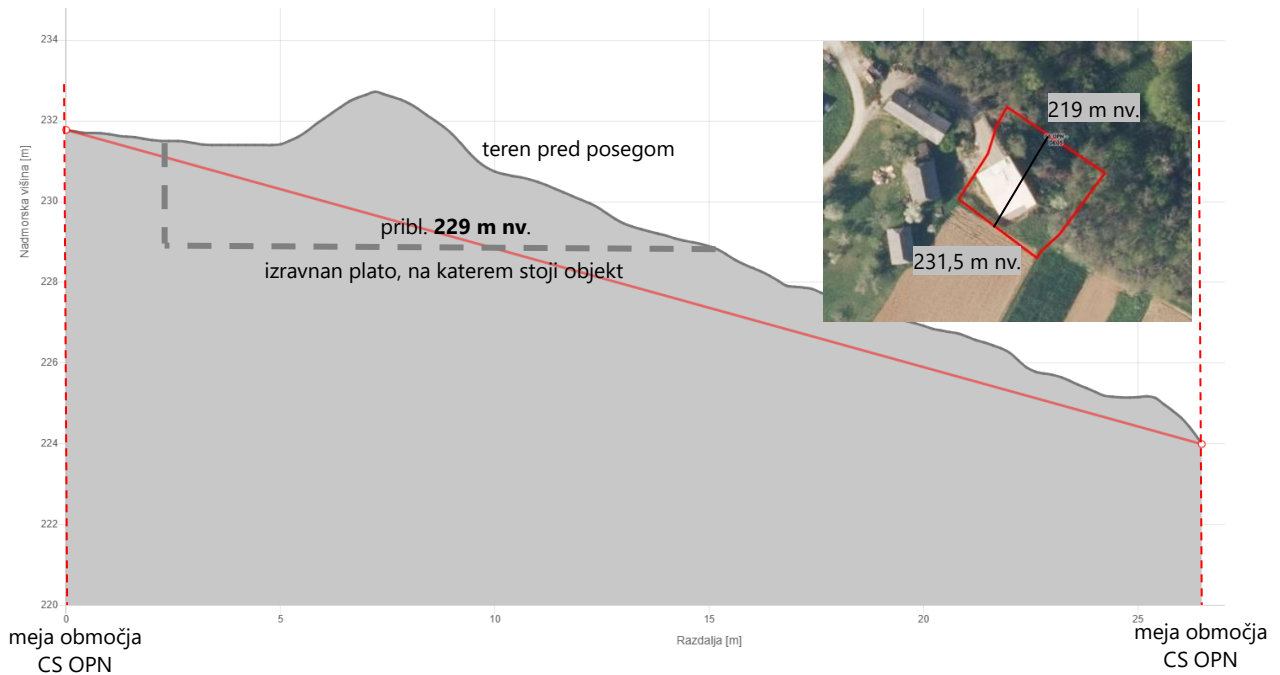


Pogled z lokalne ceste na območje CS OPN v Dešeči vasi (Topos d.o.o.)



Pogled na območje urejanja iz zraka (Google Earth)

Teren na območju urejanja je z betonsko ploščo, na kateri je zgrajen objekt, izravnani na koti okoli 229 m nv. Teren proti severu (proti gozdu in Krki) pada, tako je območje na jugozahodu (proti njivi) deloma vkopano. Višinska razlika na območju znaša pribl. 12 m.

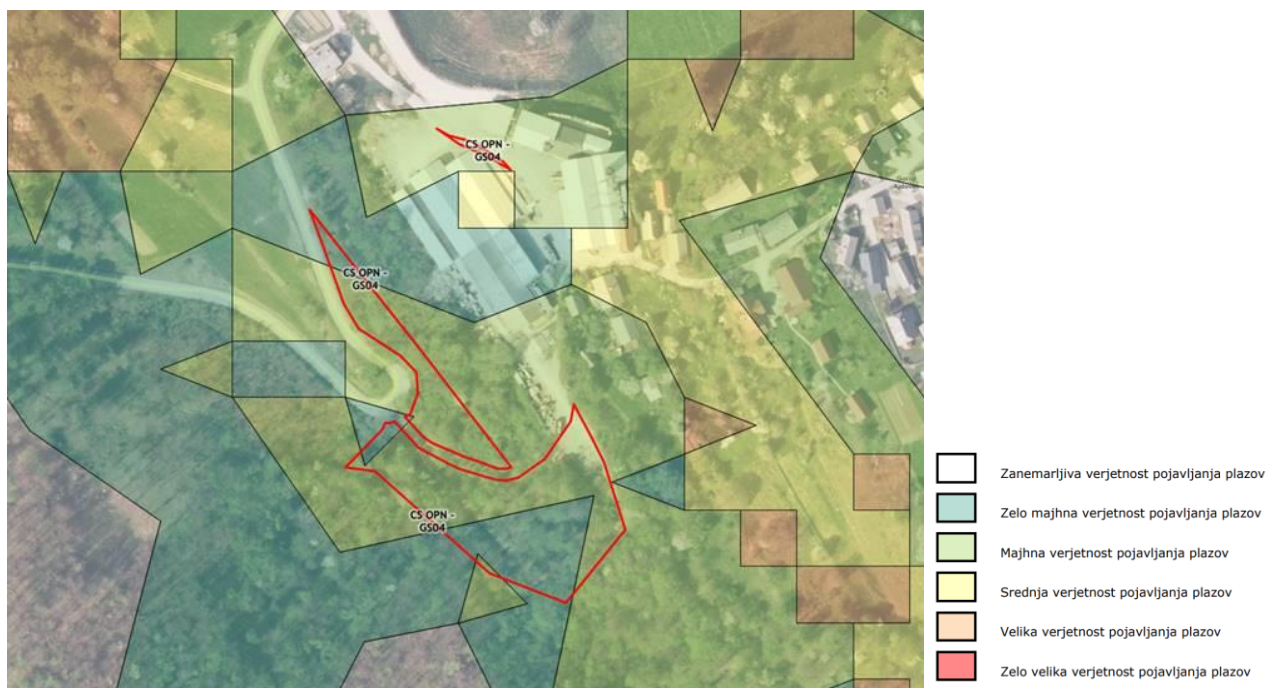


Prezrez terena (PISO)

2.6 OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OMEJITVAMI

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu **ne posega** v varovanje **kulturne dediščine ali narave** in **ni poplavno ali erozijsko ogroženo**. Območje **ni plazovito**. Verjetnost **pojavljanja plazov je majhna** oz. zelo majhna.



Plazljivost na območju urejanja (PISO)

Geološka sestava tal območja urejanja zajema siv plastnat oolitni apnenec, apnenec z litotidami, breccast apnenec in apnenec z rozencem.

Projektni pospešek tal na območju znaša 0,25g.

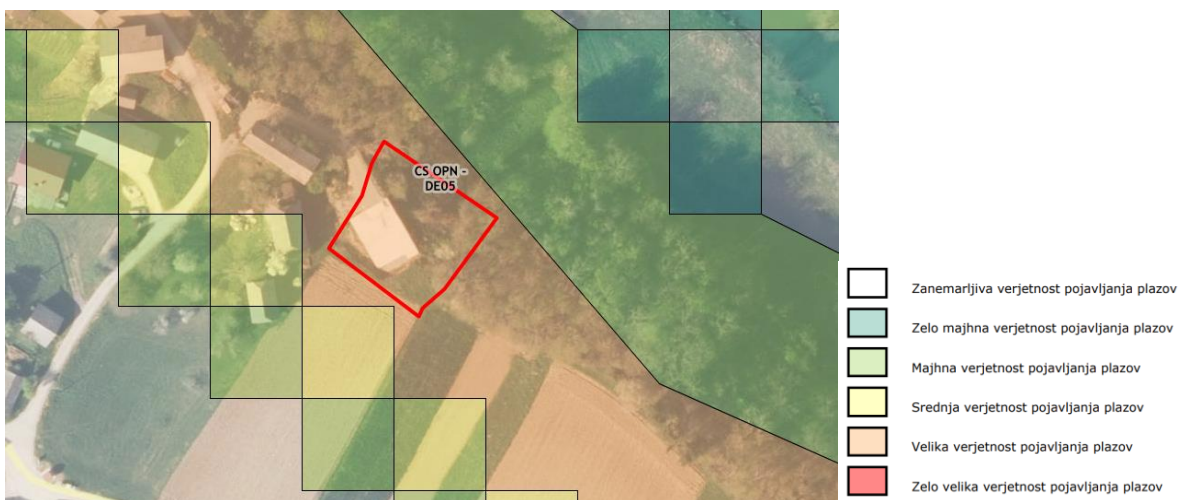


Prikaz geološke sestave tal na območju urejanja (PISO)

Območje **ne posega** na območje **državnih prostorskih aktov** ali občinskih podrobnih prostorskih aktov.

(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

Območje urejanja v Dešeči vasi **ne posega** na območje varstva **kulturne dediščine** in **ni poplavno** ali **erozijsko ogroženo**. Območje **ni plazovito**. Verjetnost pojavljanja **plazov** je **velika**.



Verjetnost pojavljanja plazov na območju urejanja (PISO)

Območje urejanja posega v območja varstva narave, saj leži znotraj zavarovanega območja narave EPO: Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri in se delno nahaja na območju naravne vrednote: Krka.



Območji varstva narave EPO in NV (PISO)

Geološka sestava tal območja urejanja zajema siv gost in ooliten apnenec z vložki dolomita. Projektni pospešek tal na območju znaša 0,25g.



Prikaz geološke sestave tal na območju urejanja (PISO)

Območje **ne posega** na območje **državnih prostorskih aktov** ali občinskih podrobnih prostorskih aktov.

2.7 GRAJENA STRUKTURA

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu je nepozidano in poraščeno z visokoraslo vegetacijo. Obstoječa gospodarska cona, ki se nahaja tik ob območju CS OPN, obsega zemljišča vzhodno in zahodno od lokalne ceste LC 289121 Dvor-Brezova Reber-Preč (v nadaljevanju lokalna cesta).

Na območju obstoječe gospodarske cone se nahaja več večjih objektov, namenjenih za lesno-proizvodno dejavnost (proizvodni obrat, skladišča, transformatorska postaja, manipulativne površine, parkirišča itn.). Za obstoječe objekte je pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-1621/2020, dne 25. 1. 2021 (Novogradnja - prizidava objekta 1C k obstoječim objektom v gospodarski coni GA04.gs) in uporabno dovoljenje št. 351-1040/2019, dne 30. 8. 2019.



Pogled na obstoječo proizvodno halo (desno od ceste) in skladišča (levo od ceste) (Google Maps)

V coni se izvaja dozidava proizvodno-skladiščnega objekta k obstoječemu objektu na podlagi gradbenega dovoljenja, št. 351-1995/2022-6232-41 z dne 29. 3. 2024, ki ga je izdala UE Novo mesto.



Prikaz obstoječih proizvodno-skladiščnih objektov »B« ter dozidave »A« v gradnji v gradnji, skupaj z načrtovanimi zunanjimi ureditvami na območju CS OPN (označeno rdeče)



Prostorska prikaza proizvodno-skladišnega objekta »A« v gradnji (Ureditvena situacija, PZI – 04/22, januar 2025, Topos d.o.o.)

Pred območjem proizvodnega obrata, na križišču lokalne ceste in javne poti JP 789921 G. Ajdovec-Zabrekovce (v nadaljevanju: javna pot) oziroma na vhodu v naselje G. Ajdovec, se nahaja stanovanjski objekt.



Stanovanjska stavba, ob kateri se na lokalno cesto priključuje dostopna pot do proizvodne hale (Google Maps)

V nadaljevanju se javna pot, ki poteka čez obstoječo gospodarsko cono, nadaljuje v stanovanjski del naselja Gornji Ajdovec. Naselje Gornji Ajdovec je gručasto naselje z obcestno zasnovano, ki se nahaja v vzhodni Suhi krajini na zakraseli Ajdovski planoti. Poleg bivanja so funkcije naselja še kmetijstvo in obrt oziroma proizvodnja.

(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

Območje urejanja leži na obrobju razvejanega obcestnega naselja Dešeča vas, za katerega je značilna podeželska tipologija pozidave, obdana s kmetijskimi površinami.



Pozidanost v Dešeči vasi s prikazom območja urejanja (Google Earth)

Kmetija, na katero se navezujejo in mejijo načrtovane ureditve na območju CS OPN, obsega stanovanjsko hišo, stavbo za spravilo pridelka in kozolec.



Objekti na kmetiji (stanovanjska hiša – 1, stavba za spravilo pridelka – 2, kozolec – 3), na katero se navezuje območje urejanja (PISO)



Objekti na kmetiji (stanovanjska hiša – 1, kozolec – 2 in stavba za spravilo pridelka – 3), na katero se navezuje območje urejanja (Topos, d.o.o.)



Obstoječa kmetija, na katero se navezuje območje urejanja (Google Maps)



Površine in objekti kmetije s kozolcem v ozadju, ki stoji na območju urejanja (Topos d.o.o.)

Na območju urejanja se nahaja objekt v obliki kozolca s simetrično dvokapnico in čopi, postavljen na betonsko ploščo. Horizontalni gabarit objekta je 10 m x 15 m, višinski pa P+M. Za objekt je izdano gradbeno dovoljenje, št. 351-987/2021-6232-20 z dne 17.1.2022 za nezahtevni objekt. Arhitekturno oblikovanje objekta je usklajeno s tipologijo naselja. Objekt tako ne izstopa, temveč se skladno vključuje v obstoječo grajeno okolje.



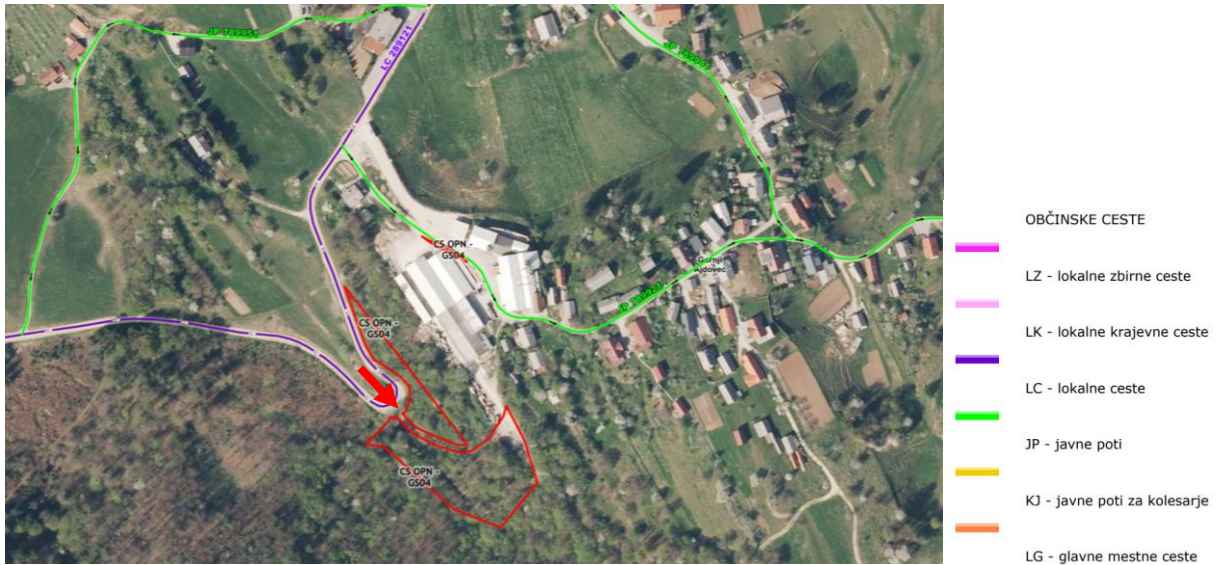
Zgrajen objekt na območju urejanja (vir slike: investitor)

2.8 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI)

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu je dostopno z lokalne ceste LC 289121 Dvor-Brezova Reber-Preč. Do obstoječe gospodarske cone je zagotovljen dostop preko lokalne ceste in v nadaljevanju prek javne poti JP 789921 G. Ajdovec-Zabrekovce, ki predstavlja tudi dostopno

pot do naselja Gornji Ajdovec. Na območju urejanja poteka gozdna vlaka, ki se odcepi proti lesno-proizvodnemu obratu na severu in proti jugu na zaledne površine.



Prikaz prometnic in načrtovanega dostopa do območja urejanja (PISO)

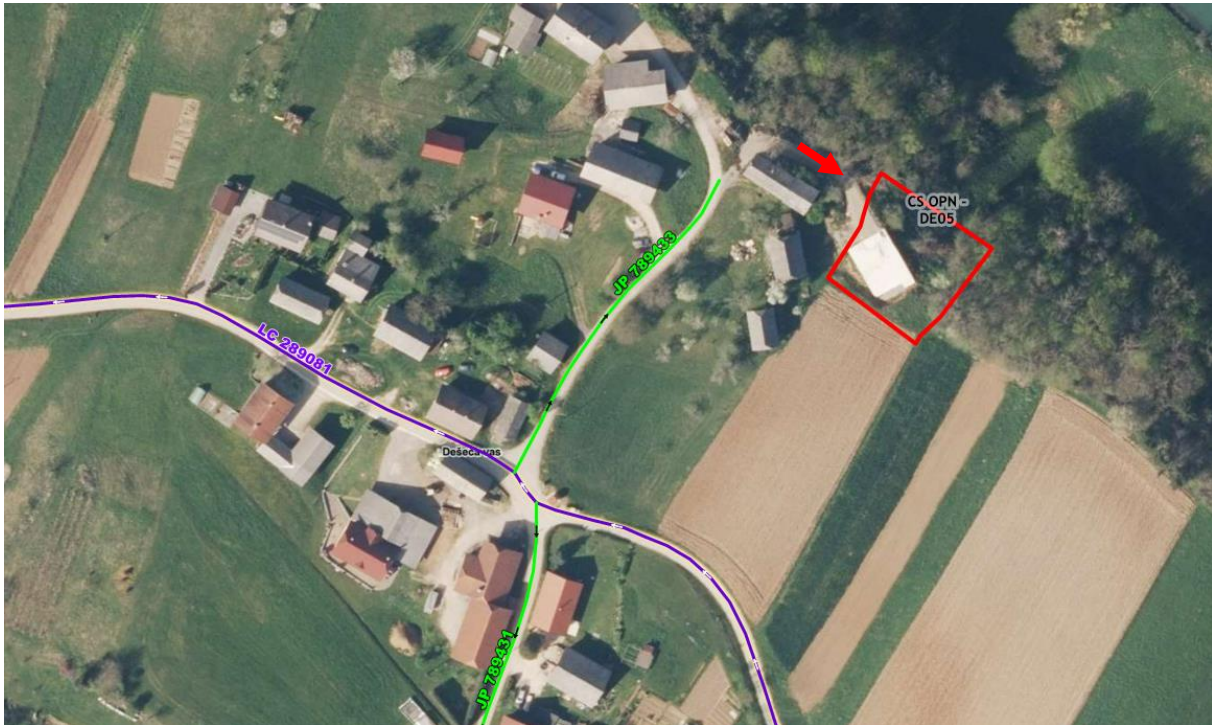
V neposredni bližini območja urejanja se nahaja vsa potrebna infrastruktura (vodovod, elektrika, elektronske komunikacije). Na parceli s parc. št. 2533, k.o. 1444 – Ajdovec je izvedena mala komunalna čistilna naprava. V bližini je transformatorska postaja AJDOVEC Z-003, z nazivno močjo od 300 kVA do vključno 400 Kva.



Prikaz GJI na območju urejanja (PISO)

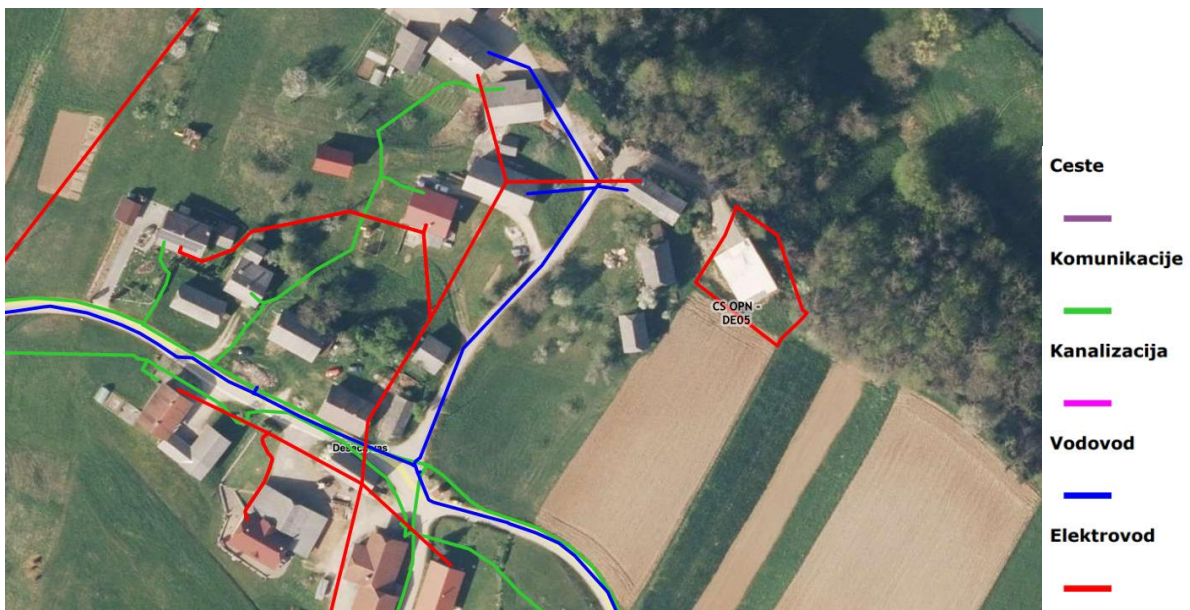
(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

Območje urejanja v Dešeči vasi je dostopno z javne poti JP 789433 Dešeča vas 2, preko občinskega zemljišča s parc. št. 641/4 k.o. Šmihel.



Prikaz prometnic in dostopa do območja urejanja (PISO)

V neposredni bližini območja urejanja poteka vsa potrebna infrastruktura: vodovod, elektrika, telekomunikacije. V širšem območju ni javnega kanalizacijskega omrežja.



Prikaz GJI na območju urejanja (PISO)

2.9 PARCELNA STRUKTURA IN LASTNIŠTVO

Območje CS OPN skupaj obsega površino z okoli 7.728 m², pri čemer območje urejanja v Gornjem Ajdovcu meri okoli 6.638 m² in območje urejanja v Dešči vasi okoli 1.090 m².

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu obsega zemljišča s parc. št. 2512/2 (del), 2512/3 (del), 2531/10 (del), 2512/6 (del), 2512/4, *468, 2533 (del), 2531/9 (del), 2544/4, 3729/10 (del) in

3729/11 (del) vse k.o. 1444 Ajdovec. Zemljišča so v lasti zasebnega investitorja in Občine Žužemberk.

| Katastrska občina | Št. parcele | Površina (m ²) – podatek GURS | Površina v območju CS OPN (m ² , grafična površina) | Šifra namenske rabe prostora po veljavnem OPN | Lastnik |
|-------------------|-------------|---|--|---|--------------------|
| 1444 | 2512/2 | 1660 | 1574 | K1, delno IG | zasebni investitor |
| 1444 | 2512/3 | 1327 | 1038 | K2, delno IG | |
| 1444 | 2531/10 | 1127 | 735 | K1, delno IG | |
| 1444 | 2512/6 | 927 | 690 | K1, delno IG | |
| 1444 | 2512/4 | 2611 | 2382 | K2 | |
| 1444 | *468 | 14 | 16 | K1 | |
| 1444 | 2533 | 1571 | 140 | IG, delno K2 | |
| 1444 | 1531/9 | 39 | 2 | PC | |
| 1444 | 2544/4 | 1 | 1 | PC | |
| 1444 | 3729/10 | 2813 | 5 | PC, delno K2 | |
| 1444 | 3729/11 | 153 | 55 | PC | |

Skupna površina območja urejanja (m²)

6.638



Prikaz parcelacije na območju CS OPN: območje urejanja Gornji Ajdovec (PISO)

(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

Območje urejanja v Dešeči vasi v velikosti okoli 1.090 m², obsega zemljišči s parc. št. 647/2 in 649 (del), obe k.o. 1437-Šmihel pri Žužemberku. Obe zemljišči sta v lasti zasebnega investitorja.

| Katastrska občina | Št. parcele | Površina (m ²) – podatek GURS | Površina v območju CS OPN (m ² , grafična površina) | Šifra namenske rabe prostora po veljavnem OPN | Lastnik |
|-------------------|-------------|---|--|---|--------------------|
| 1437 | 647/2 | 326 | 326 | K1 | zasebni investitor |
| 1437 | 649 | 1683 | 764 | K1, delno G | |

Skupna površina območja urejanja (m²)

1.090

3 OPIS PREDLAGANIH SPREMEMB

3.1 NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu predstavlja širitev obstoječe gospodarske cone v naselju Gornji Ajdovec proti jugozahodu. Širitev obstoječe gospodarske cone je potrebna za ureditev prometnih in manipulativnih površin, dostopov, zunanjih ureditev za premagovanje višinskih razlik ter morebitnih manjših širitev objekta zaradi tehnoloških zahtev.

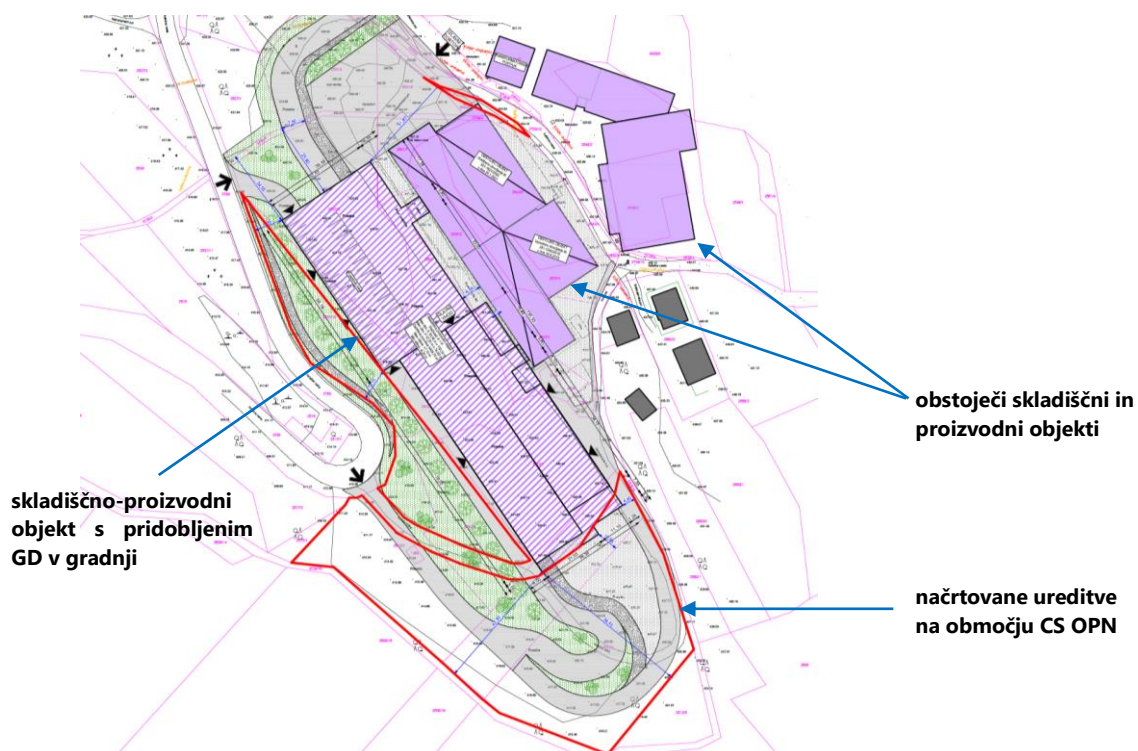
Načrtovani prostorski ureditvi znotraj območja CS OPN sta:

- uskladitev namenske rabe z obstoječim stanjem (sprememba PC v IG v osrednjem delu gospodarske cone)

Severni del obstoječega proizvodnega objekta (stavba 1089, PISO) posega na zemljišče s parc. št. 3729/11, k.o. Ajdovec, kjer je opredeljena namenska raba prostora PC. Za namen uskladitve namenske rabe z obstoječim stanjem je območje vključeno v območje CS OPN.

- ureditev novega dostopa in ostalih zunanjih ureditev (sprememba iz K1 in K2 v IG v južnem delu)

Za potrebe nove prizidave in obstoječega proizvodno-skladišnega objekta se z lokalne ceste LC 289121 na območju CS OPN načrtuje nov dostop. Ta bo služil kot sekundarni (pomožni) dostop z namenom razbremenitve javne poti JP 789921, ki v obstoječem stanju predstavlja edini dostop do gospodarske cone in preko nje vodi do naselja Gornji Ajdovec. Površine na območju CS OPN so poleg dostopa namenjene ureditvi povoznih in manipulativnih površin, nujnih za optimalen tehnološki proces in nemoteno opravljanje dejavnosti. Uredile se bodo tudi zelene površine, namenjene ozelenitvi okolice ter ozelenitvi brežin, da bo teren ustrezno biotehnično in protierozijsko zaščiten.



Prikaz ureditev na območju CS OPN, ki je označeno rdeče (Topos d.o.o.)

(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

Območje urejanja v Dešeči vasi predstavlja širitev površin podeželskega naselja na obrobju naselja proti severovzhodu. Širitev je potrebna zaradi dopolnitve dejavnosti obstoječe kmetije s kratkotrajno nastanitvijo. Za ta namen je na območju CS OPN načrtovana ureditev objekta za kratkotrajno nastanitev s spremljajočimi vsebinami, kot so servis, sanitarije, garderobe, športne površine ipd.

Na območju CS OPN je objekt že zgrajen, vendar ga zaradi opredeljene namenske rabe prostora (kmetijsko zemljišče) ni možno uporabljati kot objekt za kratkotrajno nastanitev. Gre za manj zahtevni objekt, zgrajen na armirano betonski plošči v obliki kozolca s simetrično dvokapnico in čopi. Horizontalni gabarit objekta je 10 m x 15 m, etažnost pa P+M. Kozolec bo namenjen preživljanju počitnic otrok in mladostnikov iz socialno manj spodbudnih okolij. Načrtovana je še ureditev sanitarij, garderob, spremljajočih površin za pristočasne aktivnosti ipd., da se omogoči kvalitetnejše kratkotrajno bivanje in počitnikovanje v naravi ob Krki.



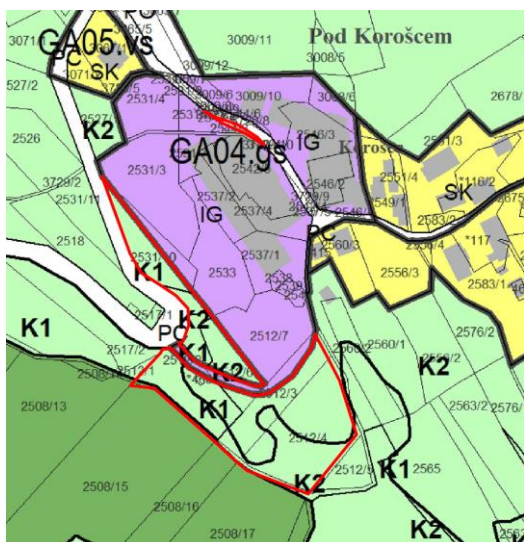
Kozolec na območju urejanja, namenjen kratkotrajnemu bivanju (vir slike: investitor)

3.2 PRIKAZ PREDLAGANE SPREMEMBE NAMENSKE RABE

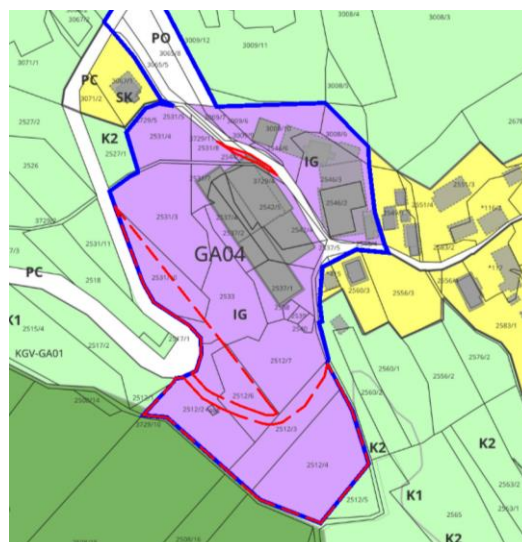
(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

Spremembe na območju CS OPN v Gornjem Ajdovcu se nanašajo na:

- širitev stavbnega zemljišča v skupni velikosti 6.738 m² s spremembo namenske rabe iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča, K2 – druga kmetijska zemljišča in PC – površine cest v rabo IG – gospodarske cone (kmetijska zemljišča, ki se spreminjajo v stavbno, imajo boniteto med 51 in 53);
- razširitev EUP GA04 na način, da obsega površine, ki se jim namenska raba spremeni v IG in so po veljavnem OPN del EUP KGV in pEUP KGV-GA01;
- zmanjšanje EUP KGV in pEUP KGV – GA01 za velikost območja sprememb;
- morebitna dopolnitev prostorskih izvedbenih pogojev za EUP GA04 glede na nova programska izhodišča območja in zahteve NUP.



Namenska raba po OPN s prikazom območja CS OPN

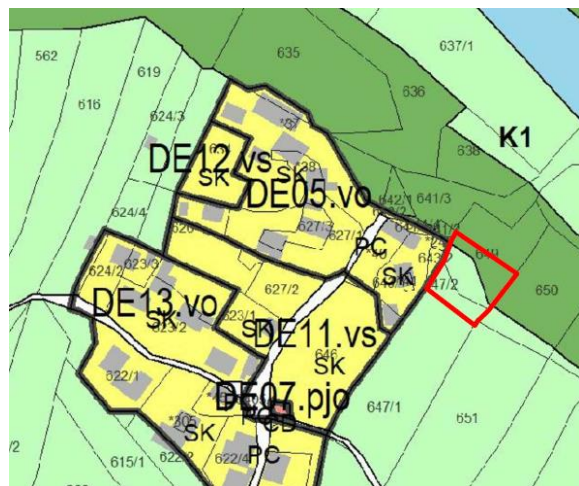


Predlog spremenjene namenske rabe

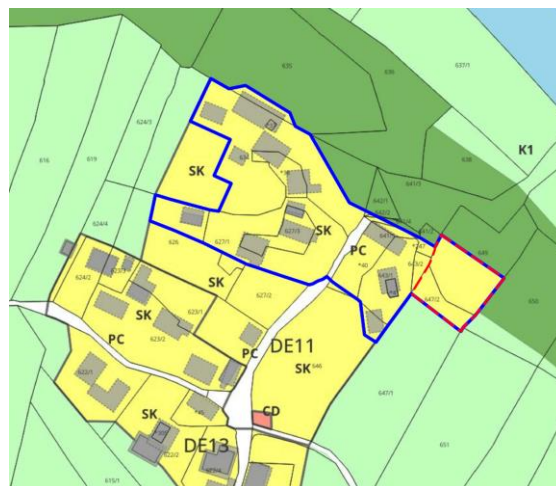
(2) Območje urejanja v Dešечи vasi

Spremembe na območju CS OPN v Dešечи vasi se nanašajo na:

- širitev stavbnega zemljišča v skupni velikosti 1.090 m² s spremembo namenske rabe iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča in G – gozdna zemljišča v rabo SK – površine podeželskega naselja (kmetijska zemljišča, ki se spreminjajo v stavbno, imajo boniteto 42 in 59);
- razširitev EUP DE05 na način, da obsega površine, ki se jim namenska raba spremeni v SK in so po veljavnem OPN del EUP KGV;
- zmanjšanje EUP KGV za velikost območja sprememb;
- morebitna dopolnitev prostorskih izvedbenih pogojev za EUP DE05 glede na nova programska izhodišča območja in zahteve NUP.



Namenska raba po OPN s prikazom območja CS OPN



Predlog spremenjene namenske rabe

4 OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA VELJAVNIH PREDPISOV, NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV

Pri načrtovanju prostorskih ureditev v sklopu priprave CS OPN se upoštevajo pravila urejanja prostora in določila nadrejenih prostorskih aktov. V nadaljevanju je utemeljeno upoštevanje vsebine, ki je bistvena glede na predmet sprememb, obseg predvidenih ureditev in namensko rabo.

4.1 Skladnost z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26 ZUreP-3)

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

2. člen (namen, cilji in instrumenti urejanja prostora)

(1) Namen urejanja prostora je doseganje trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, tako da se kot cilji urejanja prostora, ki so v javnem interesu:

- zagotavljajo priprava, sprejem in izvajanje prostorskih aktov;
- varuje prostor kot omejena naravna dobrina;
- omogočajo kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje;
- zagotavlja racionalna raba prostora ter ohranjajo prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;
- zagotavljajo prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;
- ustvarjajo in ohranjajo prepoznavne značilnosti in kulturno identiteto v prostoru
- ...
- omogoča ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske javne infrastrukture in javni površini;
- ...
- omogoča varstvo okolja, ohranjanje narave, varovanje kulturne dediščine, varovanje kmetijskih zemljišč in drugih kakovosti prostora;
- ustvarja razmere za zmanjševanje in preprečevanje naravnih ali drugih nesreč;

Utemeljitev skladnosti:

Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

Načrtovane ureditve s CS OPN upoštevajo navedene cilje, saj se je za izvedbo načrtovanih ureditev pristopilo k pripravi prostorskega akta. S širitvijo gospodarske dejavnosti ob že obstoječi gospodarski coni in možnostjo navezave na obstoječo GJI se zagotavlja racionalnejša raba prostora ter preprečuje razpršenost gospodarskih dejavnosti na drugih lokacijah. Kmetijska zemljišča, na katera se posega z načrtovanimi ureditvami, so v zaraščanju in zaradi fizičnih lastnosti zemljišč neprimerna za obdelovanje. Z ureditvijo brežin za premagovanje višinskih razlik in preprečevanje plazenja terena se pripomore k zmanjševanju naravnih ali drugih nesreč. Z ureditvijo dodatnega dostopa se razbremeni javna pot, ki predstavlja dostopno cesto do naselja Gornji Ajdovec.

6. člen (načelo trajnostnega prostorskega razvoja)

(1) Z urejanjem prostora se spodbuja trajnostni prostorski razvoj, ki ob upoštevanju ciljev urejanja prostora in na podlagi spremljanja stanja prostorskega razvoja omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, hkrati pa ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij. Trajnostni prostorski razvoj se v procesih prostorskega načrtovanja dosega z usklajevanjem družbenih, gospodarskih in okoljskih vidikov razvoja s prostorskimi potenciali območij.

(2) S trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavljajo kakovost življenja, pravična, racionalna in

učinkovita raba prostorskih potencialov, zemljišč in objektov, dostopnost storitev družbenega in gospodarskega pomena ter usklajena in dopolnjujoča razmestitev dejavnosti v prostoru.

(3) Trajnostni prostorski razvoj se zagotavlja s preverjanjem potrebnosti prostorskih ureditev in ustreznosti prostorskih potencialov, tehtanjem ustreznosti in vrednotenjem vplivov prostorskih ureditev tako, da se izbere možnost, ki na najoptimalnejši način zagotavlja sinergije med družbenimi, gospodarskimi in okoljskimi vidiki.

...

Utemeljitev skladnosti:

Spremembe na območju CS OPN izhajajo iz vnaprej znanih potreb in gre tako za preverjeno potrebo po takšni prostorski ureditvi. Načrtovane ureditve s CS OPN predstavljajo sinergijo med gospodarskimi učinki (nemoteno delovanje in širitev obstoječe dejavnosti) ter družbenimi in okoljskimi učinki (prometna razbremenitev ceste oz. dostopa v naselje ter ureditev brežin za preprečevanje zdrsa in plazenja proti lokalni cesti).

8. člen (načelo usmerjanja poselitve)

Usmerjanje poselitve se izvaja z zagotavljanjem racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti, učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture in z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

Utemeljitev skladnosti:

Z načrtovanimi ureditvami se upošteva načelo racionalne rabe prostora, saj je območje funkcionalno in fizično povezano z že vzpostavljeno dejavnostjo v prostoru, s čimer se zagotavlja smotrna uporaba obstoječe infrastrukture in preprečuje razpršena gradnja na novih, nepozidanih območjih. Načrtovane rešitve bodo med drugim izboljšale pogoje za bivanje ter varovanje zdravja ljudi, saj se z ureditvami brežine preprečuje zdrs in plazenje proti lokalni cesti, nova dostopna pot pa bo izboljšala dostop tako do gospodarske cone kot do naselij Gornji in Dolnji Ajdovec. Zunanje ureditve skupaj s prizidavo omogočajo razvoj obstoječe dejavnosti, s čimer se ustvarjajo pogoji za gospodarski razvoj in nova delovna mesta.

21. člen (racionalna raba prostora)

(1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.

(2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost.

(3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

...

Utemeljitev skladnosti:

Racionalna raba se dosega z določitvijo nove funkcije in namenske rabe območja, ki v naravi nima funkcije kmetijskega zemljišča. Načrtovane rešitve predstavljajo dopolnitev k obstoječim ureditvam za boljšo funkcionalnost območja in boljšo izkoriščenost že pozidanega in komunalno opremljenega zemljišča. Načrtovane ureditve so skupaj z obstoječimi ureditvami organizirane kot zaokrožena funkcionalna celota. Del načrtovanih ureditev predstavljajo tudi zelene površine, s čimer se zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati

gradnike prostorske in oblikovne identitete:

- celovitost zasnove,
- čitljivost meje naselja,
- skladnost posegov z naselbinsko tipologijo (morfološka, funkcionalna, pomenska ipd.),
- celovitost omrežja odprtih površin (odprtih grajenih in zelenih površin),
- hierarhično strukturiranost naselja, razmerja med sestavnimi deli in celoto,
- izoblikovanost silhuet, vedut, dominant naselja,
- simbolne, vsebinske, upravne in druge značilnosti.

(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
- povezanost ekosistemov;
- ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
- ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;
- usmeritve za ohranjanje in razvoj izjemnih krajin;
- potrebnost sanacije razvrednotenih območij;
- varstvo kulturne dediščine in ustvarjanje kulturne identitete prostora;
- varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov.

Utemeljitev skladnosti:

S CS OPN bo omogočeno urejanje neizkoriščenega območja, ki se zarašča. Zasnova zunanjih ureditev in dozidava proizvodno-skladiščnega objekta, ki sledi obstoječi tipologiji in morfologiji, bo prispevala k funkcionalni in prostorski urejenosti gospodarske cone. Z načrtovanimi ureditvami se bo oblikovala urejena meja gospodarske cone, z deležem zelenih površin pa se zagotovi ustrezno razmerje med pozidanimi in odprtimi površinami. Ureditve zaokrožujejo obstoječo pozidavo in ne posegajo v odprto krajino in njene značilne vedute. Na območju CS OPN ni prisotnih varstvenih režimov kulturne dediščine.

125.a člen (ciljna sprememba OPN)

(1) Ciljna sprememba OPN je sprememba OPN, ki se lahko izvede, če gre za manjšo spremembo izvedbene regulacije prostora, določene v OPN.

(2) S ciljno spremembo OPN se spremeni izvedbena regulacija prostora na območju, ki ni večje od 5000 m² in hkrati ne presega 30 odstotkov površine obstoječega naselja, ne glede na število izvedenih ciljnih sprememb OPN v tem naselju. V obseg območja se ne šteje območje na katerem se načrtuje izvedba omilitvenih ukrepov zaradi načrtovane nove izvedbene regulacije prostora.

(3) Ciljna sprememba OPN se izvede, če:

- gre za razširitev obstoječe prostorske ureditve, je z njo neposredno fizično povezana in gre za funkcionalno zaokrožitev območja,
- je to skladno s cilji prostorskega razvoja občine in občinskim, regionalnim ali državnim razvojnim programom,
- je to skladno z urbanistično ali krajinsko zasnovo, če je ta na območju ciljne spremembe OPN izdelana.

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena in prvo alinejo prejšnjega odstavka se s ciljno spremembo OPN lahko načrtuje tudi gospodarska javna infrastruktura.

(5) Ciljna sprememba OPN je dopustna na območjih veljavnih pravnih režimov in varstvenih usmeritev, če ne povzroči večjih tveganj na zavarovanih in varovanih območjih. Na območju, na katerem iz strateške karte hrupa izhaja, da raven hrupa v okolju presega mejne vrednosti kazalcev hrupa za II. stopnjo varstva pred hrupom ni dovoljeno načrtovati stavb, namenjenih bivanju.

(6) Ne glede na 3.c člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE) se v postopku priprave ciljne spremembe OPN območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč in drugih kmetijskih zemljišč ne določa.

(7) Ne glede na prvi odstavek 117. člena tega zakona se v postopku priprave ciljne spremembe OPN

poselitvenih območij ne določa.

(8) Za postopek priprave ciljne spremembe OPN se uporabljajo določbe 118. do 124. člena tega zakona.

(9) Župan ne sme sprejeti sklepa o pripravi ciljne spremembe OPN, če že poteka postopek priprave ciljne spremembe OPN.

Utemeljitev skladnosti:

CS OPN se vodijo skladno z določili in pogoji za izvedbo ciljne spremembe OPN. Z načrtovanimi rešitvami gre namreč za manjšo spremembo izvedbene regulacije prostora, določene v OPN. Območje CS OPN obsega območje urejanja v Gornjem Ajdovcu in Dešeči vasi ter skupno obsega površino približno 7.728 m². Načrtovane ureditve so skladne s cilji prostorskega razvoja občine, opredeljenimi v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk. Skladnost je podrobneje utemeljena v poglavju 4.5 Skladnost z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk v nadaljevanju. Na nobeni lokaciji območja CS OPN nista izdelani urbanistična ali krajinska zasnova.

Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

Območje, kamor je predvidena širitev površin sosednje namenske rabe IG - gospodarske cone, obsega površino okoli 6.638 m². Stika se z zemljišči gospodarske cone, kjer so umeščeni proizvodni in skladiščni objekti s pripadajočimi manipulativnimi, skladiščnimi in parkirnimi površinami. Zunanje ureditve, načrtovane na območju CS OPN, bodo neposredno fizično povezane z obstoječim objektom in proizvodno-skladiščnim objektom v gradnji. Z novimi ureditvami bo tako razširjena obstoječa prostorska ureditev, območje gospodarske cone pa funkcionalno zaokroženo.

(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

2. člen (namen, cilji in instrumenti urejanja prostora)

(1) Namen urejanja prostora je doseganje trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, tako da se kot cilji urejanja prostora, ki so v javnem interesu:

- zagotavljajo priprava, sprejem in izvajanje prostorskih aktov;
- varuje prostor kot omejena naravna dobrina;
- omogočajo kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje;
- zagotavlja racionalna raba prostora ter ohranjajo prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;
- zagotavljajo prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;
- ustvarjajo in ohranjajo prepoznavne značilnosti in kulturno identiteto v prostoru
- ...
- omogoča ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske javne infrastrukture in javni površin;
- ...
- omogoča varstvo okolja, ohranjanje narave, varovanje kulturne dediščine, varovanje kmetijskih zemljišč in drugih kakovosti prostora;
- ustvarja razmere za zmanjševanje in preprečevanje naravnih ali drugih nesreč;

Utemeljitev skladnosti:

S predvideno novo vsebino se zagotavlja prostorsko usklajena in medsebojno dopolnjujoča dejavnost, ki pripore k vitalnosti naselja. S širitvijo pozidave na obrobju naselja/pozidanega območja in z možnostjo navezave na obstoječo GJL se zagotavlja racionalnejša raba prostora ter preprečuje razpršena gradnja. Arhitekturno oblikovanje objekta s podobo kozolca upošteva tipologijo podeželskega naselja in tako ohranja prepoznavne značilnosti ter krepi kulturno identiteto v prostoru.

6. člen (načelo trajnostnega prostorskega razvoja)

(1) Z urejanjem prostora se spodbuja trajnostni prostorski razvoj, ki ob upoštevanju ciljev urejanja prostora in na podlagi spremljanja stanja prostorskega razvoja omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, hkrati pa ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij. Trajnostni prostorski razvoj

se v procesih prostorskega načrtovanja dosega z usklajevanjem družbenih, gospodarskih in okoljskih vidikov razvoja s prostorskimi potenciali območij.

(2) S trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavljajo kakovost življenja, pravična, racionalna in učinkovita raba prostorskih potencialov, zemljišč in objektov, dostopnost storitev družbenega in gospodarskega pomena ter usklajena in dopolnjujoča razmestitev dejavnosti v prostoru.

(3) Trajnostni prostorski razvoj se zagotavlja s preverjanjem potrebnosti prostorskih ureditev in ustreznosti prostorskih potencialov, tehtanjem ustreznosti in vrednotenjem vplivov prostorskih ureditev tako, da se izbere možnost, ki na najoptimalnejši način zagotavlja sinergije med družbenimi, gospodarskimi in okoljskimi vidiki.

...

Utemeljitev skladnosti:

Sprememba na območju CS OPN izhaja iz vnaprej znanih potreb in gre tako za preverjeno potrebo po takšni prostorski ureditvi. Načrtovane ureditve sledijo trajnostnemu razvoju prostora, saj se za načrtovano dejavnost – dopolnilna dejavnost na kmetiji: dejavnost kratkotrajne nastanitve – izrablja prostorski potencial, ki ga predstavlja obstoječa kmetija, infrastruktura in bližina Krke. Z novimi nastanitvenimi zmogljivostmi se preko razvoja turistične ponudbe omogoča krepitev gospodarstva na podeželju.

8. člen (načelo usmerjanja poselitve)

Usmerjanje poselitve se izvaja z zagotavljanjem racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti, učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture in z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

Utemeljitev skladnosti:

Z lego ob robu naselja, neposredno ob pozidanih zemljiščih z urejeno GJL, se upošteva načelo racionalne rabe prostora. Ponudba kratkotrajne nastanitve zagotavlja krepitev gospodarstva na podeželju in s tem nova delovna mesta. Z oblikovanjem objekta skladno z značajem podeželskega naselja se prostor dopolnjuje na način, ki ohranja in krepi identiteto prostora.

21. člen (racionalna raba prostora)

(1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.

(2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost.

(3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

...

Utemeljitev skladnosti:

Območje CS OPN predstavlja zaokrožitev obstoječih ureditev. Razvoj je usmerjen znotraj jasno omejenega območja, ki se navezuje na ureditve, ki so že prisotne v prostoru, ter območje, ki je komunalno opremljeno in povezano z obstoječimi prometnimi površinami.

22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfolgiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete:

- celovitost zasnove,
- čitljivost meje naselja,

- skladnost posegov z naselbinsko tipologijo (morfološka, funkcionalna, pomenska ipd.),
- celovitost omrežja odprtih površin (odprtih grajenih in zelenih površin),
- hierarhično strukturiranost naselja, razmerja med sestavnimi deli in celoto,
- izoblikovanost silhuet, vedut, dominant naselja,
- simbolne, vsebinske, upravne in druge značilnosti.

(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
- povezanost ekosistemov;
- ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
- ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;
- usmeritve za ohranjanje in razvoj izjemnih krajin;
- potrebnost sanacije razvrednotenih območij;
- varstvo kulturne dediščine in ustvarjanje kulturne identitete prostora;
- varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov.

Utemeljitev skladnosti:

Na območju CS OPN je poseg zasnovan kot jasno zamejena širitev, ki se navezuje na obstoječo prometno in stavbno strukturo, pri čemer se upoštevajo obstoječe grajene prvine prostora. Z načrtovanimi ureditvami se oblikuje nov rob naselja, vendar pa rešitve ne posegajo v oblikovno identiteto naselja. Poseg ni zasnovan kot širitev v odprto krajino, zato ne vpliva na zaznavo krajine in značilne vedute. Na območju CS OPN ni prisotnih varstvenih režimov kulturne dediščine.

125.a člen (ciljna sprememba OPN)

(1) Ciljna sprememba OPN je sprememba OPN, ki se lahko izvede, če gre za manjšo spremembo izvedbene regulacije prostora, določene v OPN.

(2) S ciljno spremembo OPN se spremeni izvedbena regulacija prostora na območju, ki ni večje od 5000 m² in hkrati ne presega 30 odstotkov površine obstoječega naselja, ne glede na število izvedenih ciljnih sprememb OPN v tem naselju. V obseg območja se ne šteje območje na katerem se načrtuje izvedba omilitvenih ukrepov zaradi načrtovane nove izvedbene regulacije prostora.

(3) Ciljna sprememba OPN se izvede, če:

- gre za razširitev obstoječe prostorske ureditve, je z njo neposredno fizično povezana in gre za funkcionalno zaokrožitev območja,
- je to skladno s cilji prostorskega razvoja občine in občinskim, regionalnim ali državnim razvojnim programom,
- je to skladno z urbanistično ali krajinsko zasnovo, če je ta na območju ciljne spremembe OPN izdelana.

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena in prvo alinejo prejšnjega odstavka se s ciljno spremembo OPN lahko načrtuje tudi gospodarska javna infrastruktura.

(5) Ciljna sprememba OPN je dopustna na območjih veljavnih pravnih režimov in varstvenih usmeritev, če ne povzroči večjih tveganj na zavarovanih in varovanih območjih. Na območju, na katerem iz strateške karte hrupa izhaja, da raven hrupa v okolju presega mejne vrednosti kazalcev hrupa za II. stopnjo varstva pred hrupom ni dovoljeno načrtovati stavb, namenjenih bivanju.

(6) Ne glede na 3.c člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE) se v postopku priprave ciljne spremembe OPN območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč in drugih kmetijskih zemljišč ne določa.

(7) Ne glede na prvi odstavek 117. člena tega zakona se v postopku priprave ciljne spremembe OPN poselitvenih območij ne določa.

(8) Za postopek priprave ciljne spremembe OPN se uporabljajo določbe 118. do 124. člena tega zakona.

(9) Župan ne sme sprejeti sklepa o pripravi ciljne spremembe OPN, če že poteka postopek priprave ciljne spremembe OPN.

Utemeljitev skladnosti:

CS OPN se vodijo skladno z določili in pogoji za izvedbo ciljne spremembe OPN. Z načrtovanimi rešitvami gre namreč za manjšo spremembo izvedbene regulacije prostora, določene v OPN. Območje CS OPN obsega območje urejanja v Gornjem Ajdovcu in Dešeči vasi ter skupno obsega površino približno 7.728 m². Načrtovane ureditve so skladne s cilji prostorskega razvoja občine, opredeljenimi v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk. Skladnost je podrobneje utemeljena v poglavju 4.5 Skladnost z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk v nadaljevanju. Na nobeni lokaciji območja CS OPN nista izdelani urbanistična ali krajinska zasnova.

Območje urejanja v Dešeči vasi

Območje, kamor je predvidena širitev površin sosednje namenske rabe SK - površine podeželskega naselja, obsega površino okoli 1.090 m². Ureditve, načrtovane na območju CS OPN, se stikajo s površinami obstoječe kmetije in funkcionalno navezujejo na kmetijo. Z novimi ureditvami bo tako razširjena obstoječa prostorska ureditev, območje podeželskega naselja pa funkcionalno zaokroženo.

4.2 Skladnost z Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Uradni list RS, št. 72/23)

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

5.1.4 Prednostna območja za gospodarski razvoj

(1) Pri razvoju gospodarskih con, ki lahko vključujejo logistične centre, se presojujejo prostorska merila – poleg družbeno-gospodarskih razmer, zagotovljenega kapitala, znanja na področju visoke tehnologije ter usposobljenosti delovne sile v gravitacijskem območju se upoštevajo tudi prostorska merila (vloga središča v urbanem sistemu, razpoložljivost stanovanj in dostop s trajnostno mobilnostjo do lokacij gospodarskih con; optimalna povezava s prometnim in energetskim infrastrukturnim omrežjem – prednostno z železnico ter z drugo gospodarsko javno infrastrukturno; možnosti dostopa do infrastrukture elektronskih komunikacij; oddaljenost in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov in vozlišč; prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti prostora in okolja, podnebnih sprememb ter naravne in kulturne krajine ter možnosti prenove obstoječih razvrednotenih zemljišč).

(2) Gospodarske cone, ki lahko vključujejo logistične centre, se umeščajo ob vozliščnih lokacijah tako, da so dobro povezane z javnim potniškim prometom z vseh območij regije in sosednjih regij – pri izbiri lokacije se preverijo možnosti prenove in sanacije opuščenih in razvrednotenih območij. Območja za gospodarski razvoj morajo v čim večji meri kot celota in posamezni deli izkazovati okoljsko trajnost, to je snovno, energetsko in prostorsko učinkovitost, ter morajo delovati po načelu industrijskih simbioz in imeti primeren delež zelenih površin kot element dobrih delovnih pogojev, prilagajanja na podnebne spremembe in blaženja vidnih ali okoljskih vplivov (na primer hrupa). Območja nekdanje industrije, ki izpolnjujejo prostorske, okoljske, infrastrukturne in druge pogoje sodobnih proizvodnih parkov, se dolgoročno ohranjajo in posodablajo za gospodarski namen. Za območja gospodarskih dejavnosti ali cone, v katere se vlagajo javna sredstva, se razvije enotni model načrtovanja in upravljanja, po katerem zemljišča ostanejo v javni lasti (podjetje pa na primer pridobi stavbno pravico) tudi po zaprtju ali prodaji podjetja. S tem se uravnoteži povpraševanje po novih stavbnih zemljiščih.

(3) Prednostna območja za zgostitev gospodarskih, proizvodnih ali drugih poslovnih dejavnosti se določajo v okviru širših mestnih območij v središčih prve ali druge ravni – izjemoma tudi v središčih tretje in četrte ravni, ki že imajo večja sklenjena industrijska ali proizvodna območja (20 ha). Prednostna območja za gospodarski razvoj se prednostno poiščejo v okviru notranjega razvoja urbanih naselij, zlasti v okviru prestrukturiranja prenove in zgoščanja razvrednotenih območij ali površin obstoječih gospodarskih in poslovnih con. Območja za gospodarske dejavnosti, pri katerih je pomembna racionalna transportna oddaljenost med surovinsko bazo in uporabniki, kot je pri predelavi lesa ali mineralnih surovin, se lahko poiščejo tudi v središčih četrte ravni ali v drugih naseljih, pomembnih za regijo, če se prednostno zagotovi prevoz po železnici.

(4) Prednostna območja za gospodarski razvoj se določajo v okviru regionalnih prostorskih planov v skladu z usmeritvami strategije.

Utemeljitev skladnosti:

Sprememba namenske rabe na območju CS OPN v Gornjem Ajdovcu, ki meji na gospodarsko cono, je v skladu z usmeritvami ReSPRS50 za gospodarski razvoj, ki dajejo prednost razvoju gospodarskih con ob že vzpostavljeni infrastrukturi in prometni mreži. Gre za zgostitev gospodarske dejavnosti v občini Žužemberk na območju, kjer je že prisotno proizvodno območje v velikosti okoli 1,3 ha. S prizidavo k obstoječemu proizvodno-skladiščnemu objektu na območju obstoječe gospodarske cone rešitve temeljijo na zgoščevanju pozidanosti, kar je skladno z usmeritvami glede notranjega razvoja.

(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

5.3.1 Urejanje in razvoj podeželskih naselij, vasi in krajine

(2) Spodbuja se diverzifikacija gospodarskih dejavnosti v povezavi s kmetijstvom in gozdarstvom, omogočajo mikro, malo in srednje veliko podjetništvo ter zagotavlja ustrezna raven prometne povezanosti in dostopnosti. Pri urejanju podeželskih naselij in vasi se upoštevajo razvojni trendi, naravne in ustvarjene danosti prostora, razvojne trende, usmerjene v modernizacijo kmetijstva, gozdarstva, rabo naravnih virov in novih dejavnosti, ki gradijo na primerjalnih prednostih območij ter so povezane s primarno rabo prostora. Poleg kmetijstva in gozdarstva so na podeželju, zlasti v bližini središč, prisotne tudi sekundarne in terciarne dejavnosti, kot so turizem, tehnološko napredna industrija, storitve, logistični centri. Nove dejavnosti na podeželju morajo prispevati k večfunkcionalnosti prostora, zmanjševanju ranljivosti in ogroženosti prostorskih struktur ter prebivalstva, izboljševanju stanja okolja in kakovosti življenja prebivalcev, večjemu vključevanju kulturne dediščine v življenje podeželskih skupnosti ter k ohranjanju prepoznavnosti naselij in krajine.

Utemeljitev skladnosti:

Z dejavnostjo kratkotrajne nastanitve na območju CS OPN v Dešeči vasi, ki meji in se funkcionalno navezuje na obstoječo kmetijo, se krepi diverzifikacija gospodarskih dejavnosti na podeželju. Gre za dopolnitev k kmetiji in tako ne izriva primarne dejavnosti, vendar prispeva k večfunkcionalnosti prostora. Arhitekturno oblikovanje objekta kot toplar upošteva tipologijo podeželskega naselja in tako prispeva k ohranjanju prepoznavnosti prostora.

4.3 Skladnost s Splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve (35001-14/2013/1)

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij

Splošne usmeritve glede razvoja poselitve na podeželju so:

- *spodbuja se celovit razvoj podeželja v povezavi z urbanimi središči;*
- *kot podeželje opredeljujemo prostor zunaj območij večjih koncentracij poselitve, z nizko stopnjo urbanizacije in prevladujočim deležem kmetijske in gozdarske rabe, ohranjenimi naravnimi procesi in naravnimi prvinami;*
- *za potrebe prostorskega urejanja ločimo urbanizirano in manj urbanizirano podeželje;*
- *urbanizirano podeželje obsega naselja v širšem zaledju mest in v bližini prometnih poti ter posamezna urbana naselja;*
- *manj urbanizirano podeželje obsega slabše dostopna obmejna, podeželska, hribovska območja z manjšimi naselji in redko, razpršeno poselitvijo.*

Pri načrtovanju poselitvenih območij podeželskih naselij in vasi je treba zagotavljati:

- *upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine;*

- *spodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s kvalitetno prenovo dela naselja in posameznih objektov, z dopolnilno ali nadomestno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu, ob upoštevanju novih tehnoloških in materialnih možnosti;*
- *varstvo in prenovo stavbne dediščine in ostalih objektov;*
- *sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih po načelu, da imajo kmetijske funkcije v tradicionalno agrarnih naseljih zaradi specifičnih tehnoloških pogojev praviloma prednost;*
- *možnosti za širjenje večjih kmetij oziroma selitev kmetijskih objektov ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov;*
- *prenovo omrežja cest in poti, da bo s tem urejen varen peš in kolesarski promet ter omogočen neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter varen dostop do obdelovalnih površin;*
- *izpolnjevanje prostorskih potreb dopolnilnih nekmetijskih dejavnosti;*
- *vsaj eno večnamensko javno odprto površino za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev.*

Utemeljitev skladnosti:

Območje CS OPN predstavlja lokalno dopolnitev naselja kot zaokrožitev pozidanega območja in ne obsežnejše površine za širitev naselja. Poseg predstavlja povečanje stavbnih zemljišč na neposrednem robu obstoječe pozidave in tako ne vpliva na organizacijo ostalih dejavnosti v naselju. Na območju CS OPN ni prisotnih varstvenih režimov. Območje ima povezavo z zaledjem, saj se načrtovane ureditve navezujejo na obstoječe stanje.

2.2.2.3 Usmeritve glede širitev naselij

Naselju se lahko določijo površine za širitev:

- ...
- *kadar gre za načrtovanje manjših proizvodnih območij, ki so po obsegu uravnotežena z naseljem.*

Utemeljitev skladnosti:

Območje CS OPN predstavlja manjšo dopolnitev k obstoječemu proizvodnemu območju. Obsega površino okoli 6.638 m², medtem ko obstoječa gospodarska cona obsega okoli 1,9 ha. Glede na vrsto, obseg in lego gre za širitev, ki je uravnotežena z naseljem Gornji Ajdovec.

2.4.3.3. Proizvodne dejavnosti

Za načrtovanje proizvodnih dejavnosti je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- *v urbanih naseljih se omogoča zadostno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za industrijo, proizvodno obrt in druge oblike podjetništva;*
- *zagotavlja se pogoje za razvoj sodobno opremljenih gospodarskih con in tehnoloških parkov na lokalni ravni v tistih lokalnih središčih, ki ustrezajo predpisanim prostorskim kriterijem in sicer: optimalno povezavo s prometnim in energetskim omrežjem ter z drugo infrastrukturno opremljenostjo, bližino in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov, velikost naselij, njihovo vlogo v urbanem sistemu in dostopnost do predvidenih lokacij gospodarskih con;*
- *v okviru regionalnih območij se razvija vsaj eno gospodarsko cono za zagotovitev dolgoročnih potreb regionalnega gospodarstva. Zaradi zagotovitve gospodarske konkurenčnosti in delovnih mest se v središčih nacionalnega pomena razvija vsaj eno večjo mednarodno konkurenčno industrijsko cono in vsaj eno podjetniško cono malega gospodarstva. V teh mestih se, v skladu z usmeritvami za urejanje naselij in skladno z zagotavljanjem optimalne in racionalne dostopnosti, zagotavlja pogoje za razvoj večjih proizvodnih obratov in visoko razvitih storitvenih dejavnosti;*
- *spodbuja se povezovanje občin v posamezni regiji k skupnemu vzpostavljanju večjih gospodarskih con, ki večajo konkurenčnost slovenskega gospodarstva;*
- *gospodarske cone se v naselju umeščajo ob prometno vozliščnih lokacijah tako, da so dobro povezane z železniškim in cestnim omrežjem, ki omogoča javni prevoz na delo z vseh območij*

regije in sosednjih regij.

- *za načrtovanje gospodarskih con se izkoristi bližino obstoječe infrastrukture, kot so pristanišče, letališče ter razpoložljivost električne energije večjih kapacitet in moči. Pri izbiri lokacije se preveri možnosti prenove in sanacije opuščenih industrijskih, komunalnih, prometnih in podobnih območij. Območja nekdanje industrije, ki izpolnjujejo prostorske, okoljske, infrastrukturne in druge pogoje sodobnih proizvodnih parkov, se ponovno usposobi za proizvodne namene;*
- *razmestitev proizvodnih dejavnosti ne sme poslabšati bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici in ne sme zmanjševati dostopnosti do drugih območij.*

Utemeljitev skladnosti:

Območje CS OPN v Gornjem Ajdovcu leži ob obstoječi gospodarski coni z že vzpostavljeno vso infrastrukturo – prometno, energetska in komunalno. Ureditve predstavljajo zaokrožitev gospodarske cone in tako ne poslabšujejo bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici niti ne zmanjšujejo dostopnosti do drugih območij. Z načrtovanim novim, sekundarnim dostopom z lokalne ceste, bo razbremenjena javna pot, ki vodi skozi cono in ki trenutno predstavlja edini dostop do cone. S tem se bo dostopnost do naselja Gornji Ajdovec izboljšala.

(2) Območje urejanja v Dešeci vasi

2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij

Pri načrtovanju poselitvenih območij podeželskih naselij in vasi je treba zagotavljati:

- *upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine;*
- *spodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s kvalitetno prenovo dela naselja in posameznih objektov, z dopolnilno ali nadomestno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu, ob upoštevanju novih tehnoloških in materialnih možnosti;*
- *varstvo in prenovo stavbne dediščine in ostalih objektov;*
- *sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih po načelu, da imajo kmetijske funkcije v tradicionalno agrarnih naseljih zaradi specifičnih tehnoloških pogojev praviloma prednost;*
- *možnosti za širjenje večjih kmetij oziroma selitev kmetijskih objektov ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov;*
- *prenovo omrežja cest in poti, da bo s tem urejen varen peš in kolesarski promet ter omogočen neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter varen dostop do obdelovalnih površin;*
- *izpolnjevanje prostorskih potreb dopolnilnih nekmetijskih dejavnosti;*
- *vsaj eno večnamensko javno odprto površino za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev.*

Utemeljitev skladnosti:

Ureditev je vezana na obstoječe podeželsko naselje in njegovo funkcionalno zaledje. Gre za omejeno širitev na neposrednem robu naselja brez oblikovanja nove razpršene poselitve. S tem se ohranja značilna podoba vaške silhete. Poseg na območju CS OPN ne omejuje rabe in dostopa do kmetijskih površin sosednjih zemljišč. Z dejavnostjo kratkotrajne nastanitve se krepi sožitje med kmetijskimi in drugimi funkcijami v podeželskem naselju.

2.2.2.3. Usmeritve glede širitve naselij

Pri načrtovanju območja za širitev naselja je treba upoštevati:

- *strukturno urejenost prostora, območja naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in zavarovana območja ter območja kulturne dediščine, stanje zelenih in drugih odprtih bivalnih površin;*
- *prilagajanje naselja naravnim in krajinskim značilnostim prostora;*
- *razporeditev in organizacijo dejavnosti v naselju;*
- *možnost funkcionalnega in morfološkega zgoščanja ter zaokroževanja razpršene gradnje v neposredni bližini poselitvenega;*

- funkcionalno oziroma geografsko povezanost zemljišč z obstoječim naseljem;
- možnost sanacije komunalne opremljenosti in vzpostavljanja kvalitetnejšega bivalnega in delovnega okolja v obstoječem delu naselja;
- možnost priključitve na prometno in energetska infrastrukturo, infrastrukturo elektronskih komunikacij ter infrastrukturo oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadne in padavinske vode, skladno s programi opremljanja zemljišč;
- kakovost zemljišč za gradnjo;
- ocene nevarnosti zaradi naravnih in drugih nesreč, ki dopuščajo varno širitev naselij.

Pri načrtovanju površin za širitev naselja je treba zagotoviti:

- urbanistične, gospodarne in tehnološke rešitve, ki ustrezajo zahtevam predvidenih prostorskih ureditev;
- zadostno zmogljivost infrastrukturnega omrežja in zanj potrebne rezervne površine;
- prednostno izrabo zemljišč, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov ter ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna;
- prednostno sanacijo degradiranih zemljišč;
- primerno opremljenost stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi;
- ohranjanje kvalitetnih pogledov na obstoječe naselje in na posamezne vedute in dominante znotraj naselja;
- možnost gospodarskega razvoja naselja, lokalne skupnosti ali regije, zlasti s ciljem, da bi se zmanjševale regionalne razlike;
- izboljšanje urbanistične urejenosti ter ohranjanje, izboljšanje ali oblikovanje nove prepoznavnosti naselja;
- oblikovanje roba naselja in povezave naselja z zaledjem;
- zaokroževanje naselja v prostorske enote oziroma v logične funkcionalne celote;
- vzpostavljanje zelenega sistema;
- varovanje okolja.

Utemeljitev skladnosti:

Območje CS OPN predstavlja lokalno dopolnitev naselja kot zaokrožitev pozidanega območja in ne obsežnejše površine za širitev naselja. Poseg predstavlja povečanje stavbnih zemljišč na neposrednem robu obstoječe pozidave in tako ne vpliva na organizacijo ostalih dejavnosti v naselju. S kozolcem in spremljajočimi ureditvami se oblikuje nov rob naselja, ki dopolnjuje identiteto naselja. Na območju CS OPN ni prisotnih varstvenih režimov. Območje ima povezavo z zaledjem, saj se uporablja obstoječi dostop, prav tako je možna navezava na obstoječo komunalno infrastrukturo.

4.4 Skladnost z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)

(1) Pri načrtovanju poselitve je treba:

1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:

- nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture,
- razvijati prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja, zlasti z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ali z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik, kadar v obstoječih ni mogoče prepoznati kakovostne prostorske strukture,
- upoštevati skladno razmerje med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora;

2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora:

- izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
- načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč,
- sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij;

...

(2) Pravila za načrtovanje poselitve iz prejšnjega odstavka veljajo za načrtovanje poselitvenih območij in območij namenske rabe.

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovana rešitev sledi obstoječim naravnim in ustvarjenim danostim v prostoru (smerem in zasnovi obstoječe pozidave, reliefnim značilnostim, prometnicam ipd.). Poseg izboljša izkoriščenost območja proizvodnih dejavnosti in že vzpostavljene GJL. Z novo ureditvijo se vzpostavi urejen in vizualno zaokrožen videz gospodarske cone ter jasna funkcija prostora, ki je v obstoječem stanju v zaraščanju.

31. člen (razmeščanje območij namenske rabe)

(3) Območja proizvodnih dejavnosti se lahko razmešča tako, da bodo v največji možni meri izkoriščene prometne, energetske, komunalne in druge prednosti lokacije. Razmestitev območij proizvodnih dejavnosti ne sme poslabševati bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici ter zmanjševati dostopnosti do drugih območij.

Utemeljitev skladnosti:

Razširjeno območje gospodarske cone se bo navezovalo na obstoječe prometno, energetsko in komunalno omrežje. Predmetne spremembe ne bodo negativno vplivale na bivalne razmere oziroma jih bodo še izboljšale (z zunanjimi ureditvami in dodatnimi dostopi z juga), saj se bo razbremenila javna pot, ki predstavlja tudi dostopno cesto do naselja.

33. člen (načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti)

(1) Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti površine za industrijo, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo in površine za proizvodnjo.

(2) V območja površin za industrijo se ne smejo umestiti stanovanja in spremljajoče dejavnosti, primarna kmetijska proizvodnja in dejavnosti, ki ogrožajo varnost ljudi in premoženja.

(3) Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti tudi ustrezno ureditev zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, skladno s potrebami zaposlenih v območju, s sosednjimi območji in celovito zasnovo zelenih površin naselja. Na stiku območij proizvodnih dejavnosti in območij stanovanj se zagotovijo ustrezni odmiki in zeleni pasovi.

(4) Merili za načrtovanje gospodarske cone kot večjega območja proizvodnih dejavnosti, ki ima vpliv na razvoj funkcijske regije, sta:

- utemeljenost v strateških prostorskih in gospodarskih predpisih na državnem, regionalnem in lokalnem nivoju;
- primernost lokacije.

(5) Primernost lokacije za gospodarsko cono se ugotavlja na podlagi naslednjih kriterijev:

- gravitacijsko zaledje gospodarske cone državnega oziroma regionalnega pomena;
- ustrezna prometna dostopnost oziroma povezava;
- možnost racionalnega infrastrukturnega opremljanja;
- navezava na obstoječe raziskovalne ustanove, univerzo, tehnološki park in druga razvojna jedra;
- prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti naravne in kulturne krajine, v katero se načrtovana gospodarska cona umešča;
- prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz lastnosti tal in podtalja;
- oddaljenost od že obstoječih gospodarskih con in prometnih terminalov;
- gradbenotehnična ustreznost in izvedljivost;
- stanovanjske razmere v okolici in trg delovne sile.

(6) V območja proizvodnih dejavnosti se lahko kot dopolnilne dejavnosti umestijo zlasti prometni terminali, trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine, komunalne dejavnosti in distribucija energije.

(7) Pri izbiri primerne lokacije za gospodarsko cono naj znaša velikost razpoložljivega območja minimalno 60 ha (lahko tudi več fizično oziroma funkcionalno povezanih gospodarskih con, od katerih je vsaka velika vsaj 30 ha) in naj omogoča širitev cone na dodatne površine.

Utemeljitev skladnosti:

Območje CS OPN, kjer je predvidena širitev gospodarske cone v Gornjem Ajdovcu, predstavlja razširitev obstoječe dejavnosti in cone, ki je bila v prostor umeščena skladno s prostorskimi predpisi. Širitev bo poleg dostopov, brežine in manipulativnih površin za potrebe obstoječe gospodarske dejavnosti omogočila ureditev zelenih površin. Prometna dostopnost do območja CS OPN je zagotovljena prek lokalne ceste, prav tako je možna navezava na obstoječe komunalno omrežje. Na območju urejanja ni prostorskih omejitev, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti naravne in kulturne krajine ali lastnosti tal in podtalja.

(2) Območje urejanja v Dešечи vasi

23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)

(1) Pri načrtovanju poselitve je treba:

1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:

- nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture,
- razvijati prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja, zlasti z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ali z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik, kadar v obstoječih ni mogoče prepoznati kakovostne prostorske strukture,
- upoštevati skladno razmerje med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora;

2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora:

- izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
- načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč,
- sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij;

...

(2) Pravila za načrtovanje poselitve iz prejšnjega odstavka veljajo za načrtovanje poselitvenih območij in območij namenske rabe.

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovana rešitev sledi obstoječim naravnim in ustvarjenim danostim v prostoru (smerem in zasnovi obstoječe pozidave, reliefnim značilnostim, upoštevanje dostopa, parcelacije ipd.). Območje CS OPN je možno komunalno opremiti z navezavo na GJI v naselju in sosednjih zemljiščih.

25. člen (načrtovanje poselitvenih območij)

(2) Pri načrtovanju poselitvenih območij podeželskih naselij in vasi je treba zagotavljati:

1. upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine;
2. vzpodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s kvalitetno prenovo dela naselja in posameznih objektov, z dopolnilno ali nadomestno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu, ob upoštevanju novih tehnoloških in materialnih možnosti;
3. varstvo in prenovo stavbne dediščine in ostalih objektov;
4. sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih po načelu, da imajo kmetijske funkcije v tradicionalno agrarnih naseljih zaradi specifičnih tehnoloških pogojev praviloma prednost;

5. možnosti za širjenje večjih kmetij oziroma selitev kmetijskih objektov ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov;
6. prenovo omrežja cest in poti, da bo s tem urejen varen peš in kolesarski promet ter omogočen neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter varen dostop do obdelovalnih površin;
7. izpolnjevanje prostorskih potreb dopolnilnih nekmetijskih dejavnosti;
8. vsaj eno več funkcionalno javno odprto površino za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev.

Utemeljitev skladnosti:

Z načrtovano širitvijo površin obstoječe kmetije na območju CS OPN gre za prostorsko zaokrožitev in funkcionalno izboljšanje obstoječe kmetije, s čimer se spodbuja razvoj podeželskega naselja in ohranja identiteta prostora. Širitev se nahaja na neposrednem robu obstoječe pozidave. Načrtovana širitev je vezana na vzpostavitev dejavnosti kratkotrajne nastanitve kot dopolnilne dejavnosti k primarni dejavnosti (kmetijstvu) na obstoječi kmetiji. Posegi na območju CS OPN ne omejujejo dostopa do obstoječih objektov in sosednjih obdelovalnih površin.

31. člen (razmeščanje območij namenske rabe)

(1) V poselitvenem območju je treba območja namenske rabe razmeščati ter določati njihovo velikost in obliko tako, da se s tem zagotavlja:

1. učinkovito prepletanje dejavnosti in rab znotraj poselitvenega območja ob upoštevanju funkcionalne povezanosti, privlačnosti in izključevanja med posameznimi rabami;
2. varčna in smotrna raba prostora z usmerjanjem v notranji razvoj poselitvenega območja;
3. ustreznost, zlasti z razvojem ustreznega zmogljivega javnega potniškega prometa, cestnega ter kolesarskega omrežja in omrežja pešpoti.

Utemeljitev skladnosti:

Predlagana sprememba PNRP na območju CS OPN v SK – površine podeželskega naselja predstavlja dopolnitev in razširitev obstoječih površin SK, zato ne predstavlja konfliktne rabe. Razširjeno območje obstoječe kmetije se bo navezovalo na obstoječe prometno, energetska in komunalno omrežje.

4.5 Skladnost z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 55/14, 135/22 in 25/25)

4.5.1 Strateški del

(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu

6. člen (izhodišča)

(4) Razvoj gospodarstva v občini Žužemberk temelji na predelovalni industriji, obrti, storitvah, kmetijstvu in gozdarstvu. Občina se gospodarsko tesno povezuje s sosednjimi območji zlasti z občinami v prostoru osrednje Dolenjske, s katerimi jo ob pomanjkanju delovnih mest v proizvodnih in storitvenih dejavnostih povezujejo tokovi dnevne delovne migracije. Zaradi opuščanja tradicionalnega načina obdelave kmetijskih zemljišč ter zmanjšanja proizvodnje v kmetijstvu se izrazito zaraščajo kmetijske površine na območjih zunaj osrednje poselitvene osi ob reki Krki. Občina je močna demografsko in socialno ogrožena. V občini primanjkuje površin za umestitev proizvodnih dejavnosti manjšega in srednjega merila v obliki urejenih gospodarskih con razmeščenih v bližini lokalnih središč.

(6) V občini je v naseljih Žužemberk, Dvor, Hinje in Dolnji in Gornji Ajdovec potrebno zagotoviti razvojni prostor za umestitev proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti v gospodarskih conah, ter s tem zagotavljati možnosti za ustvarjanje novih delovnih mest. Večje prostorske potrebe za razvoj centralnih dejavnosti, predvsem oskrbe in storitev izkazujeta naselji Dvor in Žužemberk, v manjšem obsegu pa tudi Hinje in Dolnji Ajdovec.

Utemeljitev skladnosti:

Predlagana ureditev je skladna z izhodišči razvoja občine, ki ugotavljajo pomanjkanje površin za umestitev proizvodnih dejavnosti manjšega in srednjega merila ter potrebo po zagotavljanju razvojnega prostora za proizvodne dejavnosti v naselju Gornji Ajdovec. Ob upoštevanju dejstva, da je občina demografsko in socialno ogrožena, širitev gospodarske cone prispeva h krepitvi lokalnega gospodarstva, izboljšuje pogoje za razvoj proizvodnih dejavnosti ter ustvarja nova delovna mesta. S CS OPN se skladno s potrebami, opredeljenimi v OPN, zagotavlja razvojni prostor za umestitev proizvodnih dejavnosti v gospodarski coni v Gornjem Ajdovcu.

9. člen (prednostna območja za razvoj dejavnosti)*Območja za gospodarski razvoj*

(3) ... Širitev območja stavbnih zemljišč za gospodarsko cono se zagotavlja še v Hinjah in na Dolnjem Ajdovcu. Intenzivnejša izraba prostora za razvoj obrti se zagotavlja še v naseljih Gornji Ajdovec, Šmihel pri Žužemberku, Klečet, Lopata, in Žvirče. Prostorske pogoje za razvoj proizvodnih dejavnosti se v drugih naseljih zagotavlja v omejenem obsegu znotraj prostorskih omejitev ter vplivov na bivalno in naravno okolje.

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovana ureditev je skladna z usmeritvami strateškega dela OPN, ki za naselje Gornji Ajdovec predvideva širitev območja stavbnih zemljišč za gospodarsko cono in intenzivnejšo izrabo prostora za razvoj obrti.

18. člen (usmeritve za notranji razvoj, prenavo in širitev naselij)*Širitev naselij*

(6) Pri usmerjanju razvoja naselij se na podlagi potreb po širitvah, kadar tem ni možno zadostiti z izrabo notranjih rezerv, širitev praviloma usmerja na manj vredna oziroma za kmetijsko pridelavo manj primerna zemljišča. Širitev naselja je primerna le, če obstaja možnost priključitve na prometno, energetska, komunalno in komunikacijsko infrastrukturo s stroški izgradnje, ki so s programi opremljanja zemljišč sprejemljivi in primerljivi s stroški opremljanja v regiji ter z vidika obratovanja ekonomsko upravičeni. Manjše širitve naselij se omogočijo z zaokrožitvami in zapolnitvami vrzeli ter zajed kmetijskih zemljišč v poselitveno strukturo. Pri slednjem se ohranjajo zatoki kmetijskih površin, ki so hkrati zeleni predahi med že vzpostavljenimi zaključenimi sklopi poselitve z jasno izraženo pojavnostjo v prostoru ...

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovana ureditev predstavlja manjšo širitev obstoječega gospodarskega območja na robu naselja Gornji Ajdovec, pri čemer posega na površine v zaraščanju in gozd v neposredni bližini obstoječega stavbnega zemljišča.. Predlagana širitev gospodarske cone za ureditev dostopnih, prometnih in manipulativnih površin, potrebnih za nemoteno obratovanje obstoječih proizvodno-skladiščnih objektov, je prostorsko smiselna, saj se navezuje na obstoječe grajeno tkivo in ne ustvarja novega, ločenega območja poselitve. Območje ima zagotovljene možnosti priključevanja na prometno, energetska, komunalno in komunikacijsko infrastrukturo preko obstoječe GJI.

21. člen (usmeritve za razvoj dejavnosti v naseljih)

(2) Proizvodne, obrtne in servisne dejavnosti se prvenstveno razvijajo v gospodarskih conah v Žužemberku, na Jami pri Dvoru, v Hinjah ter na Ajdovcu. Manjše posamezne proizvodne zmogljivosti so dopustne tudi v naseljih v primerih, ko se z zadovoljivo infrastrukturno opremljenostjo razvijajo iz že uveljavljene obrti na obstoječi lokaciji ali kjer to omogočajo prostorski pogoji.

(3) Gospodarske dejavnosti se v ostalih naseljih dopuščajo le v obsegu, ki ga prenese merilo obstoječe stavbne strukture in ob pogojih okoljske sprejemljivosti glede vplivov na bivalno okolje ter zmogljivosti obstoječe prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovana širitev gospodarske cone je skladna z usmeritvami za razvoj dejavnosti v naseljih, saj OPN kot prednostno območje za razvoj proizvodnih dejavnosti izrecno opredeljuje tudi Ajdovec.

Načrtovana proizvodna dejavnost je na obravnavani lokaciji prostorsko primerna, saj gre za nadaljnji razvoj že vzpostavljene gospodarske dejavnosti, kjer to prostorski pogoji omogočajo.

(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

7. člen (cilji in prioritete prostorskega razvoja občine)

(1) ... Občina Žužemberk želi s prepoznavno izjemno krajino doline Krke, neokrnjeno naravo, bogato kulturno dediščino, z oživljanjem tradicionalnih dejavnosti ter ohranjanjem poseljenosti v strnjenih vaseh zunaj glavnih prometnih osi postati in ostati privlačen prostor za bivanje ljudi z možnostjo uresničevanja njihovih gospodarskih hotenj in družbenih potreb. OPN naj zagotavlja prostorske možnosti za celovit in skladen razvoj naselij v občini ter odpira možnosti za razvoj gospodarstva, družbene in gospodarske javne infrastrukture, turizma in kmetijstva z dopolnilnimi dejavnostmi.

(2) Občina želi s prostorskim načrtom doseči naslednje cilje prostorskega razvoja:

- ustvariti kakovostne pogoje za bivanje z urejeno komunalno opremljenostjo naselij ...

Utemeljitev skladnosti:

Predlagana širitev stavbnega zemljišča v okviru obstoječe kmetije sledi ciljem OPN Občine Žužemberk, saj se s tem ohranja poseljenost v Dešeči vasi zunaj glavnih prometnih osi in z razvojem dopolnilne dejavnosti na kmetiji, in sicer vzpostavitvijo dejavnosti za kratkotrajno nastanitev, omogoča poleg bivanja tudi uresničevanje gospodarskih potreb v vaseh zunaj glavnih prometnih osi. Območje CS OPN izpolnjuje kakovostne pogoje za bivanje z možnostjo navezave na obstoječo GJL naselja.

9. člen (prednostna območja za razvoj dejavnosti)

Območja za bivanje

(1) Poselitve se bo razvijala v obstoječih naseljih. Nova območja naselij v prihodnosti niso predvidena. Pri načrtovanju se usklajuje razvoj stanovanj in centralnih dejavnosti, saj so območja fizično in funkcionalno medsebojno povezana in imajo podobne vplive na prostor. Bivalne površine se prednostno zagotavlja v središčnih naseljih občine v Žužemberku s Praprečami in Zafaro, na Dvoru z Jamo pri Dvoru, Podgozdom in Vinkovim Vrhom ter v Hinjah s Hribom pri Hinjah in Lazino. Poleg središčnih naselij so, ob upoštevanju omejitev in geografskih značilnosti naravnega prostora, za razvoj poselitve primerna še območja naselij Dolnji in Gornji Ajdovec, Šmihel pri Žužemberku s Klečetom in Žvirče. Bivalne površine za razvoj poselitve, predvsem domačij s kmečkimi gospodarstvi, se zagotavlja tudi v ostalih naseljih občine - tu z namenom, da se prepreči nadaljnje demografsko praznjenje podeželja. Kjer je to prostorsko urbanistično in okoljsko smiselno, je kot oblika sanacije območij razpršenih gradenj možna širitev z zaokrožitvijo takih območij in vključitvijo objektov razpršene gradnje v naselje.

Utemeljitev skladnosti:

Širjenje poselitve (območja namenske rabe prostora SK) v Dešeči vasi je skladna z usmeritvami OPN glede prednostnih območij za bivanje, saj se poseg umešča v obstoječe naselje oziroma na njegovo obrobje. Z razvojem dopolnilne dejavnosti na kmetiji na območju CS OPN se ohranja vitalnost kmetije, kar preprečuje demografsko praznjenje podeželja.

18. člen (usmeritve za notranji razvoj, prenavo in širitev naselij)

Širitev naselij

(6) Pri usmerjanju razvoja naselij se na podlagi potreb po širitvah, kadar tem ni možno zadostiti z izrabo notranjih rezerv, širitev praviloma usmerja na manj vredna oziroma za kmetijsko pridelavo manj primerna zemljišča. Širitev naselja je primerna le, če obstaja možnost priključitve na prometno, energetska, komunalno in komunikacijsko infrastrukturo s stroški izgradnje, ki so s programi opremljanja zemljišč sprejemljivi in primerljivi s stroški opremljanja v regiji ter z vidika obratovanja ekonomsko upravičeni. Manjše širitve naselij se omogočijo z zaokrožitvami in zapolnitvami vrzeli ter zajed kmetijskih zemljišč v poselitveno strukturo. Pri slednjem se ohranjajo zatoki kmetijskih površin, ki so hkrati zeleni predahi med že vzpostavljenimi zaključenimi sklopi poselitve z jasno izraženo pojavnostjo v prostoru ...

Utemeljitev skladnosti:

Načrtovana ureditev predstavlja manjšo omejeno širitev obstoječe kmetije na robu naselja Dešeča vas, pri čemer ne gre za obsežnejšo širitev z organizirano stanovanjsko gradnjo. Predlagana širitev površin podeželskega naselja je prostorsko primerna, saj se navezuje na obstoječe grajeno tkivo in ne ustvarja novega, ločenega območja poselitve. Območje ima zagotovljene možnosti priključevanja na prometno, energetska, komunalno in komunikacijsko infrastrukturo preko obstoječe GJL.

4.5.2 Izvedbeni del**(1) Območje urejanja v Gornjem Ajdovcu**

S CS OPN v Gornjem Ajdovcu se predlaga sprememba namenske rabe dela površine z opredeljeno PNRP K1 – najboljša kmetijska zemljišča, K2 – in PC – površine cest v IG – gospodarske cone. Območje CS OPN bo vključeno v isto EUP kot sosednja obstoječa gospodarska cona, in sicer EUP GA04 s tipom GE: gs. Tako bodo na območju CS OPN veljala naslednja določila:

70. člen (tip GE: gs)

| | |
|---|---|
| gs - GE gospodarske stavbe | |
| 1.0 Namembnost GE, podrobnejša namenska raba (PNRP) | |
| Namenjena je lahko dejavnostim primarnega in sekundarnega sektorja, terciarnega ter kvartarnega sektorja. Pri tem ima lahko vsaka enota tudi pisarniško-upravne prostore. PNRP: IG - gospodarske cone, izjemoma SK - površine podeželskega naselja. | |
| 2.0 Dopustni tipi stavb na GE | |
| 2.1 Glavne stavbe – tip, število, število etaž | <p>Gospodarska stavba; modernistična javna stavba (glej 2. alinejo točke 2.1 63. člena) visoki do največ E3 ali trško mestna hiša (glej točke 2.1 64. člena) visoka do največ E2 + M. Dopustna je izgradnja ene ali več glavnih stavb. Vrsta proizvodnje in obveznost izgradnje dejavnosti primernega manipulacijskega prostora (dovoz, skladiščenje, deponije...) določajo število glavnih stavb na GE .</p> <p>Gospodarska stavba</p> <p><i>Namembnost stavbe:</i> namenjena opravljanju dejavnosti s področja primarnih dejavnosti - kmetijstva (samo na namenski rabi SK); sekundarnih dejavnosti - predelovalnih dejavnosti, oskrbe z električno energijo in paro, gradbeništva, obrti ter skladiščenja povezanega s proizvodnjo; terciarnih in kvartarnih dejavnosti (trgovine in vzdrževanja vozil, informacijskih, komunikacijskih, servisnih, ter drugih terciarnih in kvartarnih dejavnosti).</p> |
| 2.1 Glavne stavbe – tip, število, število etaž | <p><i>Osnovni kubus:</i> oblikovan naj bo kot volumen elementarnih geometrijskih oblik z ravnimi površinami. Tlorisni gabariti niso poenoteno predpisani. Višina stavbe lahko sega do prevladujoče stavbne strukture na vplivnem območju stavbe oziroma je odvisna od tehnologije proizvodnih procesov.</p> <p><i>Sekundarni kubusi glavne stavbe:</i> so lahko organizirani le na straneh, ki ne mejijo na javni prostor z izjemo nadstrešnice, ki je lahko vzpostavljena na vseh straneh.</p> <p><i>Posebnosti oblikovanja fasad:</i> Fasade naj bodo oblikovane izrazito enostavno in racionalno. Dopustno je stavbno pohištvo v beli barvi</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>in barvi kovin. Dopustne so slepe in steklene (antirefleksijske) fasade.</p> <p><i>Tipi streh:</i> Streha z naklonom - tip dvokapna streha, enokapna streha z naklonom do 20° obe praviloma brez strešnih izsidkov ter frčad. Iz konstrukcijskih, funkcionalnih zasnov je dopustna tudi izvedba ravnih, stopničastih in ločenih streh. Strehe obstoječih objektov z nižjim naklonom lahko ohranijo obstoječ naklon strehe.</p> <p><i>Tipi dopustnih objektov po Klasifikaciji:</i> 12420 Garažne stavbe; 12510 Industrijske stavbe (razen tovarn, klavnic, pivovarn, montažnih hal); 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (le pokrite skladiščne površine); 12711 Stavbe za rastlinsko predelavo; 12712 Stavbe za rejo živali; 12713 Stavbe za spravilo pridelka; 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe; 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčne in kongresne stavbe); 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti; 241 Objekti za šport in rekreacijo in drugi objekti za prosti čas; 2 Gradbeno inženirski objekti.</p> |
| 2.2 Pomožne stavbe | Dopustna gradnja pomožnih stavb po merilih 57. člena. Pomožne stavbe GE se lahko gradijo tudi kot enostavni oziroma nezahtevni objekti in sicer nadstrešnica, vetrolov, lopa, skladišče in podobe stavbe. |
| 2.3 Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti | Parkirišče, ograja, podporni zidovi z ograjo, vodometa, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (okrasni bazeni, ribniki, namakalni sistemi, vodni zbiralniki), pomožni komunalni objekti (ekološki otok, mala čistilna naprava), pomožni objekti v javni rabi, grajena urbana oprema, športna igrišča na prostem, pomožni komunalni objekti ter priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture. |
| 3.0 Dopustna izraba prostora GE | |
| 3.1 Stopnja izkoriščenosti, odmiki stavb | FZ do 80 odstotkov. |
| 4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE | |
| 4.1 Organizacija prostora | Upoštevanje določil primarnega, sekundarnega dela GE ter notranje dvorišče niso obvezni. Prostorsko organizacijo stavbne strukture določa vrsta proizvodnje in obveznost izgradnje dejavnosti primerne manipulacijskega prostora (dovoz, skladiščenje, deponije). Ob upoštevanju prostorskih omejitev ter vplivov na okolje naj bodo objekti po volumnih ter tlorisnih gabaritah razmeroma homogeni. V stavbni strukturi ob javnem prostoru naj se umeščajo predvsem upravno poslovne vsebine oziroma spremljajoče dejavnosti. Kadar to dopuščajo prostorske možnosti, naj bodo parkirišča locirana čim bližje upravni stavbi (ob stavbi ali za njo). |
| 4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje | Zunanji robovi ureditev naj se zaključujejo z gručasto vzpostavljeno srednje in visokoraslo vegetacijo. Za ograjevanje se priporoča žična ograja visoka do 2,8 m. |
| 4.3 Velikostni red GE, posebnosti parcelacije | Velikostni red GE od 1000 m ² . |

| | |
|--|--|
| 4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja | Na območju GE na PNRP IG veljajo merila IV.SVPH. Na območju GE na PNRP CU, CD, SK veljajo merila III.SVPH. Za območja, ki se nahajajo v katerem izmed območij varovanj, veljajo določila od 35. do 37. člena tega odloka (3.1.4.0 Varovanja). |
|--|--|

Priloga 1

| oznaka naselja | zaporedna številka | oznaka tipa GE (gradbene enote) | naziv tipa/podtipa GE v EUP | posebna merila in pogoji / OPPN - izvedbena raven oziroma strateška raven |
|-----------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------------|---|
| Gornji Ajdovec | | | | |
| GA04.gs | | GE gospodarske stavbe | | Na stavbi je dopustna kombinacija tipov streh (strehe z naklonom in ravne strehe). Osnovni kubus lahko odstopa od meril gospodarske stavbe, če dejavnosti zaradi tehnologije ni možno drugače izvajati. Tlorisno razmerje gospodarske stavbe je pogojeno s tehnologijo. Stanovanjska hiša se lahko ohranja. |

(2) Območje urejanja v Dešeči vasi

S CS OPN v Dešeči vasi se predlaga sprememba namenske rabe dela površine z opredeljeno PNRP K1 – najboljša kmetijska zemljišča in G – gozdna zemljišča v SK – površine podeželskega naselja. Območje CS OPN bo vključeno v isto EUP kot sosednja obstoječa kmetija, in sicer EUP DE05 s tipom GE: vo. Tako bodo na območju CS OPN veljala naslednja določila:

61. člen (tip GE: vo)

| | |
|--|--|
| vo - GE domačije v odprtem vaškem okolju | |
| 1.0 Namembnost GE, podrobnejša namenska raba (PNRP) | |
| Namenjena je bivanju ter dejavnostim – v pogojih intenzivnega podeželskega okolja. PNRP: SK - površine podeželskega naselja, A - površine razpršene poselitve. | |
| 2.0 Dopustni tipi stavb na GE | |
| 2.1 Glavne stavbe – tip, število, število etaž | Hiša na podeželju (le ena); Na aktivnih kmetijah, in ko GE meri nad 1200,0 m ² , je dopustna vzpostavitev do dveh glavnih stavb. Hiša na podeželju <i>Namembnost stavbe:</i> osnovni namen je bivanje ter dejavnosti– v pogojih intenzivnega podeželskega okolja. Pritličje stavbe je lahko na območjih z NRP SK tudi javno - namenjeno dejavnostim, ki so v skladu z merili bivanja v intenzivnem podeželskem okolju. V njej ni dovoljeno skladiščenje nad ¼ površine etaže ter proizvodnja – razen obrti manjšega obsega. <i>Osnovni kubus glavne stavbe:</i> minimalno širok 6,0 m, optimalno 8,0 in največ 10,0 m, pri čemer mora biti najmanjše razmerje širine : |

| | |
|--|---|
| | <p>dolžini 2:3 do največ 1:2, visoka največ do E1 + M.</p> <p><i>Sekundarni kubusi glavne stavbe:</i> lahko se organizirajo le na straneh, ki ne mejijo na najpomembnejši javni prostor – izjema so posebni sekundarni kubusi: gank, loža, nadstrešek, balkon, vetrolov, izzidek nad vhodom.</p> <p><i>Posebnosti oblikovanja fasad:</i> /</p> <p><i>Tipi streh(3.4.1.8):</i> streha z naklonom – praviloma tipa dvokapna streha, z možnostjo centralnega izzidka nad vhodom.</p> <p><i>Tipi dopustnih objektov po Klasifikaciji:</i> le 11100 Enostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš); 11210 Dvostanovanjske stavbe; 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčnih in kongresnih stavb); 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti; 12650 Športne dvorane (fitnes, savna); 12112 Gostilne, restavracije in točilnice; 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev; 12201 Stavbe javne uprave (razen sodišč, parlamenta, policijske postaje, stavbe občine); 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic; 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčnih in kongresnih stavb); 12301 Trgovske stavbe (razen nakupovalnih centrov, trgovskih centrov, veleblagovnic, pokritih tržnic); 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic); 12620 Muzeji in knjižnice (razen stavb za hrambo arhivskih gradiv); 1242 Garažne stavbe; 127 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe; 12510 Industrijske stavbe (pekarnе, slaščičarne ipd. razen obrtnih delavnic in tovarn); 241 Objekti za šport in rekreacijo in drugi objekti za prosti čas.</p> |
| 2.2 Pomožne stavbe | <p>Lahko se gradi po merilih 57. člena ali kot nezahtevni in enostavni objekt iz nabora: vetrolov, nadstrešek, uta, drvarnica, pokrito skladišče za lesna goriva, zimski vrt, savna, fitnes, senčnica, letna kuhinja, garaža, lopa in podobne stavbe, objekti za rejo živali, pomožni kmetijsko- gozdarski objekti (kozolec, kmečka lopa, grajeni rastlinjak, skedenj, silos, senik, kašča, koruznjak, grajeno molzišče, pokrita skladišča za lesna goriva, klet, vinska klet, čebelnjak) ter objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnosti (sušilnica sadja in rib, sirarna, oljarna, kisarna, mlin).</p> |
| 2.3 Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti | <p>Oporni zid, ograja, vodomet, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (bazen za kopanje, okrasni bazen, ribnik, namakalni sistem, vodni zbiralnik, vodnjak), pomožni kmetijsko- gozdarski objekti- gnojišče, kompostarna za gnojevko, zbiralnik gnojevke ali gnojnice, napajalno korito, hlevski izpust, grajena obora, grajena ograja za pašo živine (plot), začasni gostinski vrt, športno igrišče na prostem, pomožni komunalni objekti ter priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture, objekti za oglaševanje (v skladu s predpisom občine).</p> |
| 3.0 Dopustna izraba prostora GE | |
| 3.1 Stopnja izkoriščenosti, odmiki stavb | <p>FZ določa obveznost vzpostavitve notranjega dvorišča, merilo dopustnih tipov stavb in odmik. Najmanjši odmik stavb, z izjemo enostavnih in nezahtevnih, od parcelnih meja je 4,0 m. Če so odmiki</p> |

| | |
|---|---|
| | objektov od meja sosednjih parcel manjši od 4,0 m, je potrebno predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel, kar velja tudi za postavitev stavbe na parcelno mejo. |
| 4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE | |
| 4.1 Organizacija prostora | <p>Stavbe so organizirane okoli notranjega dvorišča. Pri tem naj bo glavna stavba praviloma organizirana ob najpomembnejšem javnem prostoru tako, da ga sooblikuje. Druga glavna stavba naj bo umeščena tako, da sooblikuje skupno dvorišče in sledi morfologiji v območju EUP.</p> <p>Na GE, kjer je primarna dejavnost kmetijstvo, je lahko več osnovnih kubusov pomožnih stavb (gospodarskih poslopij) zaporedno vzpostavljenih oziroma povezanih pod pogojem, da imajo enako širino oziroma se pri izteku v polja zožujejo. Cezura med kubusi mora biti najmanj 1/3 širine najožjega prekinjenega kubusa. Takšne cezure lahko imajo tudi ravno streho.</p> <p>Dopustna je tudi vzpostavitev osnovnega kubusa pomožne stavbe v primarnem delu GE, pod pogojem, da je orientirana prečno na javni prostor, in da ne presega višine ene etaže. Na le-tej sekundarnih kubusov v vzdolžni smeri in proti javnemu prostoru (čelni fasadi) ni dopustno vzpostaviti. V tem primeru pri umestitvi pomožne stavbe veljajo za stavbo ista merila odmikov od javnega prostora kot za glavne stavbe.</p> <p>V primerih ozkih GE (izrazito vzdolžnih oblik parcel), ko so vse stavbe nanizane v zaporedju, upoštevanje določil primarnega, sekundarnega dela GE ter notranjega dvorišča niso obvezna. Umestitev stavb oziroma lega le teh naj bo prilagojena terenu, morfologiji in vlogi stavbe. Glavna stavba naj bo orientirana v smeri javnega prostora. Pri umestitvi pomožne stavbe veljajo za stavbo ista merila odmikov od javnega prostora kot za glavne stavbe.</p> |
| 4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje | Funkcionalne zelene površine naj bodo zatravljene in zasajene z avtohtonim sadnim drevjem (orehi, hruškami, jablanami ali lipami ...). Grmičevje je lahko zgolj dopolnilno. Drevesne vrste iz skupine iglavcev niso dovoljene. V sekundarnem delu GE so dopustne tudi ograje za pašo živine. |
| 4.3 Velikostni red GE, posebnosti parcelacije | Velikostni red GE je do 3000 m ² . Velikost parcele se določi z uveljavljanjem racionalne rabe prostora ob upoštevanju potreb po modernizaciji, lege, potrebnega manipulativnega prostora in vitalnosti kmetije. |
| 4.4 Druge določbe | Za območja, ki se nahajajo v katerem izmed območij varovanj, veljajo določila od 35. do 37. člena tega odloka (3.1.4.0 Varovanja). Na območju GE veljajo merila III. SVPH. |

Priloga 1

| <i>oznaka naselja</i> | <i>zaporedna številka</i> | <i>oznaka tipa GE (gradbene enote)</i> | <i>naziv tipa/podtipa GE v EUP</i> | <i>posebna merila in pogoji / OPPN - izvedbena raven oziroma strateška raven</i> |
|-----------------------|---------------------------|--|--|--|
| Dešeča vas | | | | |
| DE05.vo | | <i>GE domačije v odprtem vaškem okolju</i> | | <i>Na območju enote kulturne dediščine Domačija Dešeča vas 3 se za osvetljevanje ureditev javne razsvetljave oziroma razsvetljavo objektov uporabljajo svetila, ki omogočajo osvetljevanje talnih površin in ne osvetljujejo UV-spektru ter ne osvetljujejo neba niti širše okolice. Upravljavec naj svetila ponoči samodejno vklaplja in izklaplja oziroma naj v času od 24.00 do 5.00 ure zagotovi minimalno število luči, če je to iz varnostnih razlogov sprejemljivo.</i> |

5 GRAFIČNE PRILOGE

Območje CS OPN v Gornjem Ajdovcu (EUP GA04): a

Območje CS OPN v Dešeči vasi (EUP DE05): b

| | |
|---|-----------|
| 1a Izsek iz OPN - podrobnejša namenska raba prostora | M 1:2000 |
| 1b Izsek iz OPN - podrobnejša namenska raba prostora | M 1:2000 |
| 2a Izsek iz OPN - gospodarska javna infrastruktura | M 1:2000 |
| 2b Izsek iz OPN - gospodarska javna infrastruktura | M 1:2000 |
| 3a Lega območja CS OPN v širšem prostoru | M 1:20000 |
| 3b Lega območja CS OPN v širšem prostoru | M 1:20000 |
| 4a Pregledna situacija na DOF | M 1:2500 |
| 4b Pregledna situacija na DOF | M 1:2500 |
| 5a Prikaz spremembe podrobnejše namenske rabe v sklopu CS OPN | M 1:1500 |
| 5b Prikaz spremembe podrobnejše namenske rabe v sklopu CS OPN | M 1:1000 |
| 6a Prikaz nove podrobnejše namenske rabe prostora | M 1:1500 |
| 6b Prikaz nove podrobnejše namenske rabe prostora | M 1:1000 |