

**OPN Žužemberk, odlok, priloga 2:**  
**usmeritve za izdelavo OPPN (85. člen)**

**OPPN 5-01: Gospodarska cona Ajdovec**

Velikost območja 4,27 ha; PNR IG in PC.

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Območje leži v odprtem prostoru kulturne krajine.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Gospodarska cona za več gospodarskih enot manjšega in srednjega velikostnega merila.

*c- Dejavnosti*

Manjše proizvodnje – obrtne, storitvene dejavnosti in skladišča.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Organizacija gradbenih enot in stavbne strukture vzdolž osrednjega javnega prostora v skladu z naslednjimi merili:

- sooblikovanje v prostorskem smislu GC kot prostorske celote v razmerju do kulturne krajine (uskladitev višinskih gabaritov, zniževanje in zmanjševanje kubusov na zunanjih robovih, ozelenitev robov);
- oblikovanje skupnega javnega prostora (enotne gradbene linije);
- enoten koncept uvozov in priključevanja na GJI;
- stavbni kubusi naj bodo elementarnih geometrijskih oblik z ravnimi površinami. Strehe naj bodo oblikovno ravne, lahko dvokapnice in enokapnice.

**OPPN 6-02: Turistično naselje Dolnji Kot**

Velikost območja 2,63 ha; PNR BT, PC, K1 in G.

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Nepozidan izrazito vrtačast prostor na prelomu valovite ravnice Dvora v ožji ambinet Krke. Lokacija se povezuje z vasjo Dolnji Kot na južni strani.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Vzpostavitev novega turističnega naselja.

*c- Dejavnosti*

Občasno bivanje v individualnih počitniških enotah turističnega naselja ter terciarne dejavnosti I- Gostinstvo, in sicer le 56. Dejavnost strežbe jedi in pijače ter 55. Gostinske nastanitvene dejavnosti z objekti za rekreacijo.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Stavbna struktura drobnega merila, tipološko enovita na novi mreži javnega prostora. V merilu krajine naj soseska deluje kot homogena prostorska enota. Na območju kmetijskih zemljišč in gozda (podobno EUP z oznako KGV-DK12.zsr) je dopustna ureditev za potrebe rekreacije na prostem skladno z določili 46. člena odloka.

**OPPN 9-02: Stanovanjska soseska Dvor severozahod**

Velikost območja 3,06 ha; PNR SS, BT, PC in ZS.

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Zaledni severovzhodni del naselja je praktično brez stavb. Nad območjem je osnovna šola.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Aktiviranje nepozidanih stavbnih zemljišč – sanacija severovzhodnega dela naselja in, glede na lego ob lokalno pomembnih terciarnih vsebinah, opredelitev novih razvojnih možnosti za vzpostavitev novih stanovanjskih bivalnih enot oziroma urbanizacija območja. Soseska naj bo monofunkcionalna. Hkrati se na skrajnem severovzhodnem delu območja uredi območje zelenih površin namenjenih športu in rekreaciji.

*c- Dejavnosti*

Bivanje ter dejavnosti v skladu s merili bivanja v mirnem okolju v zaključeni stanovanjski soseski.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Sanacija obstoječe strukturne osi oziroma dostopne ceste ter opredelitev nove mreže sekundarnega prostora (ceste, pločnik ...), ki bo omogočala dostop vsem novo vzpostavljenim gradbenim enotam. Vzpostavi naj se stavba struktura drobnega merila z orientacijo stavbnih kubusov v smeri reke Krke. Stavbna struktura naj bo v smislu tematske strukture enotnega tipa z enovito krajino streh (višina stavb, geometrija streh, barve kritine ...). Vzdolž obstoječe strukture osi naj bodo glavne stavbe organizirane na enotni gradbeni liniji. V severnem delu območja naj se na območju zelenih površin uredijo odprte površine za šport v parkovni ureditvi (razno vrstna igrišča), ki bodo namenjene tako potrebam prebivalcev kot vzgojno-izobraževalnim dejavnostim.

*e- Druge usmeritve glede PIP*

Obstoječe gradbena enota na EUP DV59 naj se do sprejetja OPPN ureja v skladu z merili tipa GE .ti. Na EUP DV31 do sprejetja OPPN veljajo merila tipa GE .zsr.

**OPPN 9-04: Prenova središča Dvora**

Velikost območja 2,94 ha; PNR: CU in PC.

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Pas zemljišč ob glavni strukturalni osi naselja Dvor, ki je hkrati tudi regionalna prometnica.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Glede na lego ob najpomembnejši strukturalni osi naselja je lokacija primerna za pomembne javne vsebine terciarnega sektorja. Sanacija in reurbanizacija območja v intenzivno urbano strukturo s prevladujočimi vsebinami terciarnega in kvartarnega sektorja ter pozidava nepozidanih stavbnih zemljišč.

*c- Dejavnosti*

Terciarnе, kvartarne vsebine ter bivanje.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Nova stavbna struktura naj se organizira ob obstoječi strukturalni osi, v smeri geometrije trase ceste. Stavbna struktura manjšega in srednjega merila enotnega tipa – trško mestna hiša, ki naj bo vzdolž obstoječe ceste vzpostavljena na enotnih gradbenih linijah. Dovoljeno je prepletanje javnih vsebin in bivanja, ki je lahko le v zgornjih etažah glavnih stavb.

*e- Druge usmeritve glede PIP*

Obstoječe gradbene enote na EUP DV09 naj se do sprejetja OPPN urejajo v skladu z merili tipa GE .tm.

**OPPN 9-05: Novo središče Dvora**

*Velikost območja 4,18 ha; PNR CU in PC*

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Ožji pas nepozidanih stavbnih zemljišč ob glavni strukturalni osi naselja Dvor ob katerem je tudi bencinska črpalka. V območju je danes tudi nekaj individualnih stanovanjskih enot. Območje je pomemben razvojni prostor naselja.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Reurbanizacija in urbanizacija v intenzivno javno urbano strukturo s prevladujočimi vsebinami terciarnega in kvartarnega sektorja.

*c- Dejavnosti*

Terciarnе, kvartarne vsebine ter bivanje.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

V območju naj se vzpostavi urbana javna stavbna struktura v merilu pešca, linearno nanizana stavbna struktura – priporočene arhitekturne tipologije javne stavbe. Artikulacija osrednjega uličnega prostora naselja s primarno stavbno struktura na enotni gradbeni liniji. Celoten prostor naj bo namenjen razvoju javnih programov (predvsem terciarnega sektorja) z volumni, ki jih v starem jedru ni mogoče razvijati. Venci stavb ne smejo presegati povprečne višine slemen obstoječih stanovanjskih hiš na SV delu.

*e- Druge usmeritve glede PIP*

Obstoječe gradbene enote bivalnih hiš na EUP DV16 naj se do sprejetja urejajo v skladu z merili tipa GE .tm, na EUP DV15 (bencinska črpalka) pa z merili tipa GE .jsp.

**OPPN 15-01: Stanovanjska soseska z družbeno infrastrukturo Hrib**

*Velikost območja 2.95 ha; PNR: CU, PC in ZD.*

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Območje je del širšega ambienta naselja Hinj pod Hribom, vendar je izven vzhodne meje naselbinskega telesa, vizualno ločeno z gozdno zaplato. V naravi je danes pretežno gozdna površina, delno, v manjšem delu tudi v kmetijski rabi.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Organizacija doma starejših, gradnja oskrbovanih stanovanj in domskih skupnosti s spremljajočimi dejavnostmi. Lokacija ima pomembno prednost saj je prostor funkcionalno povezan z naseljem Hrib pri Hinjah in Hinjami, hkrati pa gre za kakovosten naravni ambient z raznovrstnimi možnostmi navezav na zunanji naravni prostor.

*c- Dejavnosti*

Oskrba prebivalcev s posebnimi nameni, starejših občanov ter terciarnimi in kvartarnimi dejavnostmi kot dopolnitev k osnovnemu programu.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Lokacija ima lokalno pomembno strateško prednost saj gre za prostor, ki je funkcionalno povezan z naseljema Hrib pri Hinjah in Hinjami, hkrati pa gre za kakovosten naravni ambient z raznovrstnimi možnostmi navezav na zunanji naravni prostor. Vzpostavitev javne stavbne za program doma starejših strukture. Območje naj se napaja iz severni strani preko nove dostopne ceste. Na zahodni strani območja naj se, kot cezura proti naselju Hrib pri Hinjah oziroma dejavnostim terciarnega sektorja vzpostavi območje zelenih površin. Stavbna struktura je lahko srednjega do večjega merila.

*e- Druge usmeritve glede PIP*

Na EUP HH15 do sprejetja OPPN veljajo merila tipa GE .zdz.

**OPPN 16-02: Prenova območja žage Javornik**

*Velikost območja 1,0 ha; PNR: CU, ZS, ZD, PC, K1, VC in SK.*

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Območje je del zgodovinsko pomembnega nekdanjega gospodarskega kompleksa Dvora ob Krki, z mostom povezanih lokacij nekdanje žage Javornik, mlinov ter Auerspergove železarne ter naravne stene proti Jami. V kontekstu celostne prenove kulturnega

izročila stavbne in naselbinske dediščine železarne, mlinov in žag ob Krki, ki je za občino Žužemberk izjemnega pomena, ima tudi konkretna lokacija v varovanem območju vode Krke z lehnjakovimi pragovi in Černičkovo jamo velik potencial za razvoj gostinstva, turizma in tudi rekonstrukcijo hidroenergetskega potenciala nekdanje žage (kjer je že obratovala tudi MHE) in mlinov.

#### *b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Cilj OPPN je revitalizacija, natančneje vsebinsko programska, arhitekturno prostorska in ambientalna prenova območja žage, mlinov in perišča ter drugih prostorskih ureditev – ki po doktrini prenove dediščine med drugim, poleg arhitekturne rekonstrukcije nekdanjih stavb in ureditev, varovanja narave v urbanem okolju pomeni tudi zagotovitev ekonomskih in prostorskih pogojev za življenje danes sprejemljivih programov.

#### *c- Dejavnosti*

V območju nekdanje žage Javornik in mlinov na Krki gostinstvo z nastanitvenimi kapacitetami, proizvodnja električne energije z izrabo hidroenergetskega potenciala reke Krke, športno rekreacijske dejavnosti, naravno kopališče ter dejavnosti kulture in izobraževanja. V ostalih območjih tudi ostale obstoječe dejavnosti.

#### *d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Celovita prenova celotnega območja naj bo uravnotežena sinergija vsebin z merili varovanja naselbinske in stavbne kulturne dediščine, ohranjanja narave v urbanem okolju in varovanja voda. Prostorski koncept naj v celoti izhaja iz historičnega prostorskega koncepta (na podlagi predhodne zgodovinske in prostorske analize) in tudi iz ekonomskih pogojev obratovanja dejavnosti. Pri tem naj se na novo opredeli zelo pomembne nove prvine prezentacije kulture in narave ter sfere javnega nasploha (prostora, režimov, ureditev, infrastrukture ...).

#### *e- Druge usmeritve glede PIP*

Vse ureditve naj se izvedejo v skladu z ugotovljenim (srednjim) razredom poplavne nevarnosti. V območju urejanja spomeniško varovanih stavb in ureditev se le rekonstruira historična zasnova objektov, gradnja novih stavb se ne izvaja. V ostalih območjih pa se gradnja lahko odvija le v skladu z merili, ki omogočajo ohranjanje in razvoj naselbinske dediščine na način podpore funkcioniranja kulturne dediščine.

Režim obratovanja MHe je dopusten le v pogojih ekološko sprejemljivih pretokov (Qes) in po ugotovljeni dejanski dinamiki rečnega pretoka. Za odvzem vode naj se uporablja obstoječe dovodne kanale in ohranja obstoječe grajene strukture.

Na območju naravnega kopališča se lahko postavi le urbana oprema (klopi, mize), ki se jo po kopalni sezoni odstrani. Vstop v reko za kopalce in čolnarje se uredi izven ključnega dela lehnjakovih pregrad, na mestu obstoječega vstopa, ob betonskem zidu, na skrajnem zahodnem delu območja urejanja. Ker je vstop drugačen od ostalih vstopov, se ga kakor je le mogoče poenoti z ostalimi predvidenimi vstopi v reko na celotnem delu reke Krke.

Za potrebe obratovanja posameznega kompleksa v območju ohranjanja narave naj se uredi le posamezna parkirna mesta. Parkiranje za potrebe turizma v času kopalne sezone naj se uredi izven območij ohranjanja narave.

EUP JA03.x se do sprejetja OPPN urejajo v skladu z merili tipa GE z oznako .x, EUP JA13.vs pa z merili tipa GE z oznako .vs. Pri pripravi OPPN je potrebno pridobiti naravovarstvene smernice in mnenje pristojne enote ZRSVN, kulturnovarstvene smernice in mnenje pristojne enote ZVKDS ter organa pristojnega za varstvo voda ter dovoljenja iz predpisov v zvezi z rabo vode.

### **OPPN 16-03: Gospodarska cona Jama**

Velikost območja 15.34 ha; PNR IG, A in PC.

#### *a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Območje kmetijskih zemljišč z vmesnimi manjšimi gozdnimi zaplatami vzdolž glavne ceste.

#### *b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Opredelitev prostorskega razvoja gospodarske cone, več enot, za dejavnosti sekundarnega in terciarnega sektorja.

#### *c- Dejavnosti*

Terciarnne in sekundarne dejavnosti – proizvodnje manjšega, srednje ter večjega velikostnega merila.

#### *d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Opredelitev koncepta mreže javnega prostora, uvozov in priključevanja na GJI z osnovno strukturno osjo v smeri sever-jug. Fleksibilna opredelitev gradbenih enot različnih velikosti. Nujno potrebno je zagotavljanje kakovostne infrastrukturne podpore. V primarnem, zahodnem delu, vzdolž ceste, se oblikuje urbana struktura s prepletom dejavnosti, v vzhodnem pa bolj introvertirane vsebine. Umestitev stavbne strukture srednjega in večjega merila (poslovne stavbe in objekti za proizvodnjo in skladiščenje, večja parkirišča ...) z enostavnimi linijami. Stavbna struktura naj sooblikuje javni prostor osrednje komunikacijske poti (enotne gradbene linije). Ob osnovnih komunikacijskih poteh naj se umeščajo poslovni objekti, lahko tudi javna parkirišča, v zaledju parcel pa proizvodni objekti, servisi in skladišča ter interne parkirne površine. Pri tem naj bodo na zunanjih robovih območja razviti nižji in manjši kubusi, v prepletu z robnimi hortikulturnimi površinami, ki naj bodo oblikovane tako, da mehčajo prehod proti odprtemu prostoru.

#### *e- Druge usmeritve glede PIP*

Obstoječe stavbe na EUP JA10 se do sprejetja OPPN urejajo v skladu z merili tipa GE z oznako .od. Pred posegi je na podlagi predhodnih arheoloških raziskav (Ocena arheološkega potenciala za območje gospodarskih con Hinje, Jama in Žužemberk, ZVKDS, december 2011) na območju načrtovane gospodarske cone potrebno še neraziskane površine arheološko raziskati.

**OPPN 29-01: Rekreatijski park Poljane**  
*Velikost območja 2.97 ha; PNR ZS in VC.*

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*  
Območje izčrpanega peskokopa.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*  
Sanacija peskokopa v območje za rekreacijo. Razvoj rekreativnih vsebin iz meril in zmogljivosti naravnega prostora (sprehodi, kolesarjenje, veslanje, plavanje, trim steza jahanje ...) kot ene pomembnejših turističnih vsebin občine.

*c- Dejavnosti*  
Območje za šport in rekreacijo – odprte športne površine v naravnem okolju.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*  
Ohranja oziroma v največji meri naj se sanira osnovna krajinsko hortikulturna struktura z visokoraslo avtohtono vegetacijo po celotnem območju – gozd. Rekreativne vsebine se lahko navezujejo tudi na obstoječe gozdne/pohodne poti. V osrednjem delu, ob lokalnem jezeru se lahko v oblikujejo odprti športno družabni objekti kot: igrišča za balinišče, otroška igrišča ipd. Utrjene površine naj bodo izvedene predvsem v peščeni izvedbi.

**OPPN 46-01: Izkoriščanje in sanacija kamnoloma Vrh pri Križu**  
*Velikost območja 4,04 ha; PNR LN in PC.*

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*  
Lokacija je izpostavljena v krajini in porasla pretežno z listnatim drevjem in je v neposredni bližini opuščenega že izkoriščenega kamnoloma Poljane.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*  
Aktiviranje zaloge mineralnih surovin – tehničnega kamna za lokalne potrebe v gradbeništvu.

*c- Dejavnosti*  
Pridobivanje mineralnih surovin – tehničnega kamna in peska.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*  
Za predvideno novo stanje prostora po končanem izkoriščanju se izdelava načrt ureditve po posameznih fazah. V jugozahodnem delu se formira izravnano plato dna izkoriščevalnega prostora, na severni in vzhodni strani pa naj se brežine v enakomernem naklonu, ki bo onemogočal erozijo tal, iztečejo v naravni teren. Načrt pogozditev izravnane platoja in terasastih brežin naj upošteva avtohtono rastje tega območja.

*e- Druge usmeritve glede PIP*  
Po izkoriščanju je na območju kamnoloma potrebno osnovati gozd. OPPN naj predvidi sprotno sanacijo prizadetega prostora za zagotovitev ekološke in funkcionalne skladnosti (nanos rastiščne prsti, pogozditev z ustreznimi vrstami in utrjevanjem brežin ter vkopov). V aktu je treba zagotoviti nemotene dostope do sosednjih zemljišč, za odkopano jalovino pa načrtovati ustrezno deponijo za odlaganje. Za območje OPPN se izdelava posebna strokovna podlaga za načrtovanje odvajanje padavinskih voda. V sklopu OPPN se načrtuje tudi ureditev dostopne ceste z navezavo na regionalno cesto pri Poljanah.

**OPPN 48-01: Novi center Zafara**  
*Velikost območja 1.98 ha; PNR CU, PC*

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*  
Območje leži na SV strani naselja in je na robu naselja ujeto med pokopališče in cerkveno območje (cerkev sv. Mohor in Fortunat) in se odpira v pobočje nad Zafaro in je po svoji vlogi primerno za dopolnitev manjkajočih programov družbenih dejavnosti.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*  
Opredelitev novega razvojnega območja za centralne dejavnosti, kjer so lahko tudi stavbe za posebne namene (doma za starejše) in tudi varovana stanovanja. ter hortikulturne parkovne ureditve.

*c- Dejavnosti*  
Območje centralnih dejavnosti, terciarne, kvartarne dejavnosti – javni poslovni prostori v pritličjih, v nadstropjih lahko tudi stanovanja. Možne so tudi druge oblike bivanja – varovana stanovanja, stavbe za posebne namene.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*  
Vzdolž obstoječe ulice naj se vzpostavijo najpomembnejši javni programi in osrednja stavbna struktura z javnimi prostori v pritličju in terciarnimi dejavnostmi ter stanovanji v nadstropju. Nova ureditev naj zagotovi integracijo nove stavbne strukture v krajino med obstoječo pozidavo na severu in dominantno vzpostavljenim območjem lokalne cerkve s pokopališčem. Vzpostavi se nova intenzivna urbana soseska s poslovnimi in storitvenimi programi, ki proti jugu prehaja v bivalni značaj. Omogoči naj se javno bivalni program – dom starejših in varovana stanovanja v južnem delu območja vključujoč tudi primerno hortikulturno parkovno ureditev oziroma dejavnosti primernim elementi zelenega sistema.

**OPPN 50-01: Gospodarska cona Sejmišče zahod – II. faza**  
*Velikost območja 3.24 ha; PNR IG, CU, PC*

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*  
Nova, zaključna faza razvoja gospodarske cone Žužemberk v prostorski cezuri med naselbinsko strukturo Žužemberka in NT Prapreč. Hkrati se do NT Prapreče, med obema razvojno, strukturno, namensko in pomensko različnima strukturama, prostorsko artikulira ustrezna cezura.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Zagotovitev razvojnih možnosti lokalnega gospodarstva, za prostorske gospodarske strukture srednjega merila. V primarnem, jugozahodnem delu, vzdolž državne ceste, se oblikuje klasična urbana struktura s prepletom dejavnosti, v severnem, severozahodnem delu pa bolj introvertirane vsebine.

*c- Dejavnosti*

Vzdolž državne ceste vsebine terciarnega sektorja (storitve, trgovina ...) – tiste, ki jih načeloma ni mogoče umestiti v starem jedru. V severovzhodnem delu je predvidena proizvodnja, skladišča ipd., na severozahodnem delu pa druge zelene površine.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Na jugozahodnem robu vzpostavitev klasične urbane strukture, v enotni arhitekturni kompoziciji oziroma načeloma na enotni gradbeni liniji. Pritličja naj bodo v višinski ravnini glavne ceste in obvezno javna. Proizvodne dejavnosti v tem delu niso dopustne. Parkiranje naj načeloma ne bo v parterju med glavno cesto in glavno stavbo. Stavbni kubusi naj bodo primerljive velikosti, načeloma visoki do E3.

V sekundarnem delu, proti severozahodu se vzpostavi pretočna mreža javnih poti v rastru gospodarskih enot srednjega merila. Stavbni kubusi naj bodo elementarnih geometrijskih oblik z ravnimi površinami. Na skrajnem jugovzhodnem robu območja, kjer naj bo glavni uvoz, naj se oblikuje vozlišče prostora z najpomembnejšimi vsebinami.

*e- Druge usmeritve glede PIP*

V prehodnem obdobju naj se varujejo razvojna izhodišča ureditve celote. Izjema je EUP ŽU03.tm, ki naj se do sprejema OPPN ureja v skladu z merili tipa GE .tm. Pred posegi je na podlagi predhodnih arheoloških raziskav (Ocena arheološkega potenciala za območje gospodarskih con Hinje, Jama in Žužemberk, ZVKDS, december 2011) na območju načrtovane gospodarske cone potrebno še neraziskane površine arheološko raziskati.

**OPPN 50-02: Poslovna cona Klek**

*Velikost območja 8.59 ha; PNR CU, O, PC in ZD*

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Območje vstopa v kulturno krajino Žužemberka iz vzhodne strani, območje pretežno degradiranega (nesaniranega) peskokopa Klek, kjer je osnovna eksploatacija zaključena.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Zagotovitev razvojno prostorskih možnosti za vzpostavitev poslovno trgovskega in storitvenega dela Žužemberka v območju, ki ga je potrebno sanirati.

*c- Dejavnosti*

Dejavnosti terciarnega sektorja, delavniško proizvodnih enot prostorsko manjšega obsega z javnimi vsebinami, dopolnilno lahko tudi enote kvartarnega sektorja. V sklopu ureditve je mogoče vključitev športno rekreacijskih in turističnih programov.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Vzpostavitev nove mreže javnega prostora. Osnovna strukturna os naj bo v smeri vzhod–zahod. Zelena cezura – pobočje proti glavni cesti, ki je vez z izvorno geomorfologijo, naj se načeloma ohranja. Območje čistilne naprave naj bo v ureditev vključeno. Stavbni volumni naj omenjene zelene cezure ne presegajo.

*e- Druge usmeritve glede PIP*

Ohranitev razvojnih možnosti do sprejetja OPPN. V času do sprejema OPPN se dopusti le sanacija zgornjih višinskih robov na EUP ZA15.zdz v skladu z merili razveljavljenega UN Peskokop Klek. Za območje čistilne naprave na EUP ZA01 veljajo merila GE tipa .ičn.

**OPPN 50-03: Stanovanjska soseska Žužemberk – severozahod**

*– velikost območja OPPN:2.65 ha*

*– nova podrobna namenska raba: območje za stanovanja, PNR SS, CU, O in PC*

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Območje opredeljenih stavbnih zemljišč na severnem robu NT Žužemberk – med stanovanjsko sosesko individualnih hiš na južnem delu in v kulturni krajini vizualno pomembno strukturo meje naselja – strukturo njiv, pobočja in gozdčiča na severni strani.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Aktiviranje ugotovljenih razvojno prostorskih potencialov za gradnjo stanovanj.

*c- Dejavnosti*

Bivanje – stanovanja v individualnih enotah ter spremljajoče dejavnosti v skladu z merili bivanje v mirnem okolju v zaključeni stanovanjski soseski.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Razvoj izrazito linearne strukture vzdolž plastnic, s prevladujočo smerjo vzhod–zahod vzdolž novo opredeljene notranje ulice v tej smeri. Gradnja individualnih ali vrstnih stanovanjskih enot v enem ali največ dveh sklopih. Pri tem naj bodo enote v posameznem sklopu istega tipa (s podtipi ...). Oblikovno ni nujno da so vezane na avtohtone stavbarske tipe – pomembno pa je, da so vsi kubusi v funkciji sooblikovanja enovitega nasebinskega telesa tega dela Žužemberka – torej v skladnem odnosu do obstoječe soseske, v funkciji sooblikovanja enotne krajine streh, meje proti severu in predvsem primerljivega višinskega merila.

*e- Druge usmeritve glede PIP*

Za območje EUP ŽU10 veljajo do sprejema OPPN merila tipa GE .ivč.

**OPPN 50-06: Prenova in revitalizacija jedra Žužemberka**

*Velikost območja 6.81 ha; PNR CU, SS, SK, PC, PO in CD*

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Območje zgodovinskega jedra Žužemberka, ki je v odmiranju, in njegovega zaledja, kjer so pomembni neizkoriščeni prostorski potenciali. Obsega srednjeveški trg z gradom do Krke, značilno pobočje proti Stranski vasi s posebnimi arhitekturnimi tipi stavb, ter izrazito slabo izkoriščen prostor na severni in zahodni strani. V splošnem je materialno stanje sicer stavbarsko kvalitetnejše starejše stavbne strukture slabo, stavbni fond slabo oziroma neprimerno izkoriščen. Novejše stavbe so v splošnem stavbarsko oziroma arhitekturno nekvalitetne.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Opredelitev in zagotovitev izvedljivosti vsebinske (programi), razvojno prostorske (nekdanji trg z gradom prenove središča Žužemberka v občinsko središče – v skladu z vlogo in pomenom, ki mu ga omogoča vloga v širšem prostoru, predvsem pa razpoložljivi razvojno prostorski potenciali. Osnovni namen OPPN je zagotoviti identitetno, simbolno, arhitekturno-urbanistično, socialno in funkcionalno prenovo jedra naselja. Eden osnovnih instrumentov je nadaljevanje izgradnje urbane infrastrukture – vendar na načine in v kapacitetah, ki bodo zagotavljali realizacijo vseh temeljnih ciljev prenove občinskega središča.

*c- Dejavnosti*

Najpomembnejše vsebine kvartarnega in terciarnega sektorja v območju občine in v širšem vplivnem območju – vendar pa vsebine, ki jih prostor glede na strukturo (merilo stavb ipd.) lahko prenese. Med terciarnimi programi so pomembne predvsem vse vrste storitev. Ostale dejavnosti, ki jih prostor ne prenese, se umesti na obrobje – predvsem v poslovno cono Klek, delno tudi v GC Žužemberk – zahod.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Predvidi se revitalizacija in prostorska ohranitev izvornega prostorskega koncepta srednjeveškega trga in razmerij med gradom, trgov ter reko Krko. Omogoči naj se implementacija novih vsebin z izrazito urbanotvornimi oziroma sociološko atraktivnimi vsebinami (privlačnost za različne skupine ljudi do ravni ekonomske učinkovitosti oziroma drugih načinov zagotavljanja le teh). Opredeli se dopolnilne ureditve v zaledju na severni ter zahodni strani. Te naj v prvi vrsti zagotavljajo optimalno funkcioniranje osrednjega dela trga oziroma naj ga razbremenijo (ureditev parkiranja, umestitev nujnih servisnih vsebin ...).

*e- Druge usmeritve glede PIP*

Do sprejema OPPN se prostor ureja z merili tipa GE .tm v naslednjih EUP: ŽU02, ŽU18, ŽU52, ŽU101 in z merili tipa GE .vs v EUP: ŽU12, ŽU17, ŽU58, ŽU100. Do sprejema OPPN veljajo na EUP ŽU28 merila tipa GE .jp, na EUP ŽU41 pa merila tipa GE .jpg.

**OPPN 50-07: Hotel pod Gradom**

*Velikost območja 0.58 ha, PNR CU, SK, PC, ZS, ZD in VC*

*a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Ozek pas zemljišč med gradom in Krko, ki vključuje tudi obrežje, je danes pretežno nepozidan. Na zahodnem robu ureditev vključuje tudi dve obstoječi trški domačiji.

*b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Implementacija nove dejavnosti v skladu z zmožnostmi prostora in pravno prostorskimi omejitvami in prenova obstoječih enot na zahodnem robu.

*c- Dejavnosti*

Predvidena je hotelsko turistična dejavnost v območju novogradnje. Ureditev naj omogoča vključitev obstoječe enote na zahodnem robu v aktivno urbano strukturo naselja na podlagi kriterijev varovanja vrednot grajskega kompleksa in obrečnega roba Žužemberka – rekonstrukcija principa pokrivanja spodnjega roba stika gradu in reke po analogiji nekdanje usnjarne s homogeno – elementarno formo stavbne strukture po vedutah iz območja Stranske vasi. Vsi utilitarni elementi ureditve (parkirne površine, servisni programi ...) morajo biti integrirani v primarno stavbno strukturo na način, da se izpostavijo ambientalno prostorske in arhitekturne ter zgodovinsko pričevalne vrednote prostora.

*d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Prostorski koncept se uskladi na predhodni idejni zasnovi z merili prostora. Omogoči se razvoj obstoječe urbane strukture v skladu z merili trške arhitekture Žužemberka.

*e- Druge usmeritve glede PIP*

Parkirne površine se uredijo za dostavo in nujne potrebe glede na prostorske možnosti. Za potrebe, ki presegajo zmogljivost prostora, se parkirišča zagotavljajo izven območja urejanja v sklopu drugih javnih parkirnih površin Žužemberka.

Na delu območja, ki se ureja z merili ZS na obrežju je dopustna ureditev sprehajalne poti in ureditve, ki ne zahtevajo večjih posegov v brežino ter ohranjajo obstoječe naravne razmere na rečnem obrežju. Prepovedano je zasipavanje mlinščice. Z gradnjo objekta in njegovim obratovanjem se ne sme posegati v vodni režim in kakorkoli poškodovati ali ogroziti prvine naravne vrednote reke Krke. Za ureditev dostopa naj se le minimalno posega v skalno pobočje oziroma steno gradu. Rušenje in gradnjo se izvaja na način (tehnologija gradnje, zavarovanje gradbišča), da ne bo poškodovana stena gradu, struga mlinščice, brežine in rečno dno Krke. Za obratovanje objekta se zagotovi zadostne parkirne površine zunaj območja urejanja – na sosednji EUP (ŽU45.ppn) ali v sklopu ureditve jedra Žužemberka. Dostopna cesta se uredi z režimom za potrebe oskrbe objekta in intervencij (dostop z vozili

naj bo nadzorovan z elektronskim in fizičnim varovanjem. Ob hotelu se zagotovijo le najnujnejše parkirne površine za dostavo, dovoz gostov in manipulacijo intervencijskih vozil. Pripravljalna in gradbena dela naj se izvaja izven drstitvene sezone. Miniranja tal ali grajske vzpetine na območju urejanja se ne izvaja. Ruševine nekdanjega objekta se odstrani na način, da ne bo poseganja v vodno površino. nasipavanje na območju urejanja ni dopustno. Z gradbenimi deli se v mlinščico ne posega. Sečnja dreves se izvede na način, da se posekana drevesa odstrani z gradbišča. Odstranjevanje vegetacije s poraščene stene pod gradom ni dopustno. V času gradnje naj se prepreči krušenje kamenja in poškodovanja grajske pečine z začasno zaščito (zaščitne mreže med gradbiščem in skalnato pečino). V delu območja, ki spada v razred majhne in preostale poplavne nevarnosti, veljajo omejitve po predpisu o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda. Za obstoječe objekte je potrebno zagotoviti lokalne varovalne ukrepe (varovalni nasipi in zidovi, vodotesne zapore na vratih in podobno).

Dostopne poti do objekta hotela se umestijo tako, da se ne posega v grajsko pečino. O predvidenih delih ob reki Krki se 14 dni prej obvesti pristojno ribiško družino za morebiten nadzor. Pred pričetkom gradnje se o nameri obvesti pristojno enoto ZRSVN, za morebiten naravovarstveni nadzor, katerega namen je predvsem nadzor nad izvajanjem omilitvenih ukrepov in podajanje nadaljnjih usmeritev v zvezi z izkazanimi vplivi gradnje. Vsa dela morajo biti izvedena v čim krajšem možnem času, da se morebiten vpliv na živi svet v in ob Krki zmanjša na najmanjšo možno raven.

Pri pripravi OPPN je potrebno pridobiti naravovarstvene smernice in mnenje pristojne enote ZRSVN ter kulturnovarstvene smernice in mnenje pristojne enote ZVKDS. Pred posegi v območju naravne vrednote – reka Krka, je potrebno pridobiti soglasje ministrstva pristojnega za ohranjanje narave ter kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojne enote ZVKDS ( za EŠD 902 – vplivno območje Žužemberk – Trško jedro in EŠD 10117 – Žužemberk – Gričarjev mlin).

Kolikor omilitvene ukrepe v izvedbenem aktu ne bo mogoče upoštevati in za konkretne načrtovane posege omiliti do te mere, da bi z njimi zagotavljali ohranjanje naravnih vrednot (reka Krka in Žužemberk – lehnjakovi pragovi) in ne bi poslabšali razmer kvalifikacijskih vrst in habitatnih tipov Natura 2000 Krka, postopek OPPN ne bo izvedljiv.

Do sprejetja OPPN veljajo na EUP ŽU98 merila tipa GE .tm, na EUP ŽU96 merila tipa GE .zvo in na EUP ŽU21 merila tipa GE .ml.

#### **OPPN 50-08: Rekreativno turistični park Žužemberk**

*Velikost območja 5,03 ha; PNR CU, ZS, BT, PC, K2 in VC*

##### *a- Vloga v prostoru, obstoječe stanje*

Območje naplavne ravnice v okljuki Krke ter območje obrežja pod Stransko vasjo, kjer je prostor označen s športno rekreativnimi vsebinami, vendar pa slabo urejen. Ureditve ter stavbna struktura so slabo oziroma niso usklajene z vsebinami, ki jih v tem delu Žužemberk potrebuje.

##### *b- Osnovni namen in urbanistični cilj OPPN*

Vzpostavitev celovitega športno rekreativnega in turističnega središča ob Krke, kjer se vsebinsko in ureditveno reafirmira osnovni motiv reke Krka in zelenih obrežij.

##### *c- Dejavnosti*

Šport, rekreacija v (ob)vodnem svetu Krke v urbanih formah, dopolnilne vsebine terciarnega sektorja in turizma v severnem delu oziroma v jugozahodnem delu.

##### *d- Urbanistično oblikovanje – prostorski koncept, dopustna izraba prostora*

Športno rekreativne vsebine naj se omogočijo s subtilnimi prostorskimi intervencijami oziroma ureditvami v zunanjem prostoru (brez stavb, brez izrazitih mrež ipd., vendar z urejenimi dostopi do reke in vstopi vanjo). Zunanji športno rekreativni prostor naj bo hkrati tudi prijeten ambient – pretežno zeleni javni prostor – park. Pretežna površina naj bo brez drevja in grmičevja – ta naj se načeloma oblikujejo v gručah, le v obvodnem svetu.

##### *e- Druge usmeritve glede PIP*

Parkirne površine se uredijo za dostavo in nujne potrebe glede na prostorske možnosti. Za potrebe, ki presegajo zmogljivost prostora, se parkirišča zagotavljajo izven območja urejanja v sklopu drugih javnih parkirnih površin Žužemberka. Kolikor se načrtuje ureditev javne razsvetljave oziroma razsvetljave objektov, je potrebno upoštevanje določil predpisa o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Z gradnjo naj se v obvodni (15 m) pas in vodo ne posega, prav tako se ne odlaga nastalih odpadkov in odstranjuje obvodne vegetacije. Uredi se primerno odvajanje odpadnih vod iz objektov (priklop na kanalizacijo ali nepropustna greznica). Pri pripravi OPPN je potrebno pridobiti naravovarstvene smernice in mnenje pristojne enote ZRSVN ter kulturnovarstvene smernice in mnenje pristojne enote ZVKDS. Pred posegi v območju naravne vrednote – reka Krka, je potrebno pridobiti soglasje ministrstva pristojnega za ohranjanje narave ter kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojne enote ZVKDS (EŠD 902 – vplivno območje Žužemberk – Trško jedro).

Do sprejetja OPPN veljajo na EUP ŽU15 merila tipa GE .tm, na EUP ŽU23 merila tipa GE .hm, na EUP ŽU40 merila tipa GE .pjc, na EUP ŽU53 merila tipa GE .vo, na EUP ŽU57 merila tipa GE .vs, na EUP ŽU63 merila tipa GE .ti in na EUP ŽU68 merila tipa GE .zsr.