

NASLOVNA STRAN DOKUMENTACIJE ŠT. SR19291, februar 2019

investitor: **CGP d.d.**
Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto

objekt: **Pozidava dela območja OPPN Bučna vas zahod**

vrsta projektne dokumentacije: **Idejna zasnova - IDZ**

za gradnjo: **Nova gradnja**

projektant: **STUDIO RAZVOJ d.o.o.**
Kočevarjeva ulica 7, 8000 Novo mesto
info@studio-razvoj.si

odgovorni predstavnik podjetja: **Igor Primažič, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA-1913**



številka projekta: **SR19291**

številka izvoda: **1 – elektronski izvod**

kraj in datum izdelave projekta : **Novo mesto, februar 2018**

KAZALO VSEBINE DOKUMENTACIJE št. SR19291

NASLOVNA STRAN DOKUMENTACIJE ŠT. 19291

KAZALO VSEBINE DOKUMENTACIJE št. SR19291

ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

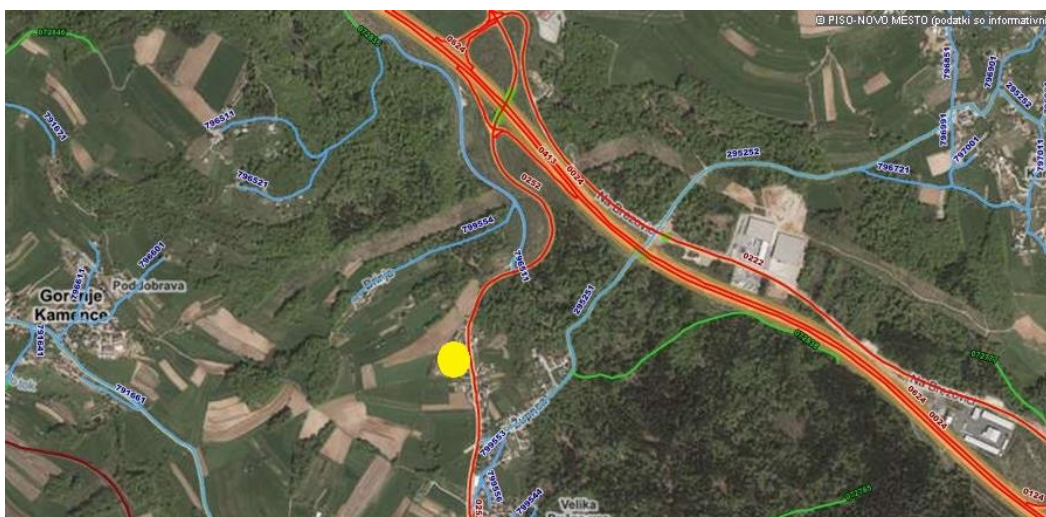
IZVLEČEK PROSTORSKIH AKTOV IN PREDPISOV O UREJANJU PROSTORA

PREDLOG POZIDAVE OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA OBRAVNAVANEGA OBMOČJA



Slika 1 – prikaz širšega območja in lege obravnavanega posega (vir: PISO)



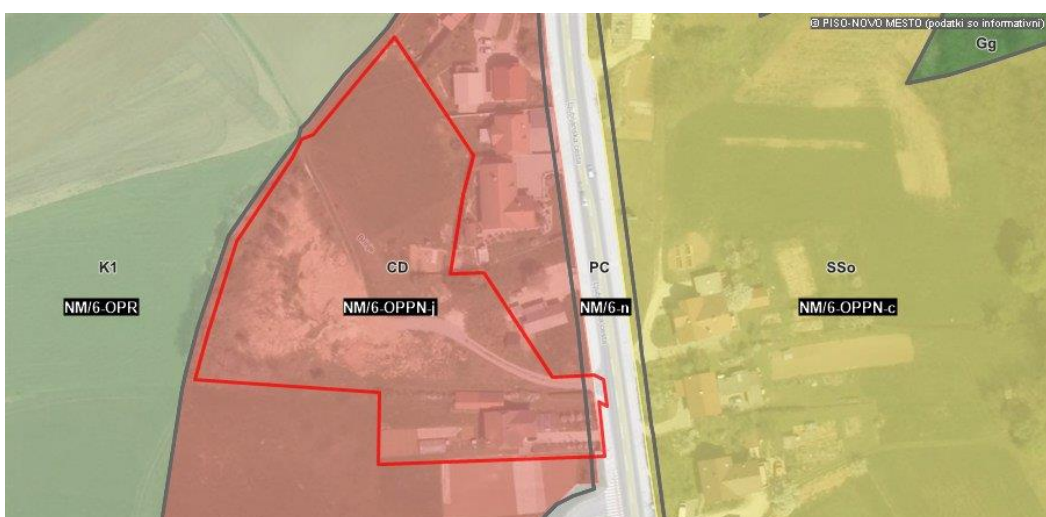
Slika 2 – prikaz območja obravnava ter navezavo le-tega na prometno infrastrukturo (vir: PISO)



Slika 3 – prikaz obravnavanega območja (vir: PISO)



Slika 4 – prikaz obravnavanega območja ter neposredne prometne navezave t(vir: PISO)



Slika 5: prikaz namenske rabe zemljišča (vir: PISO)



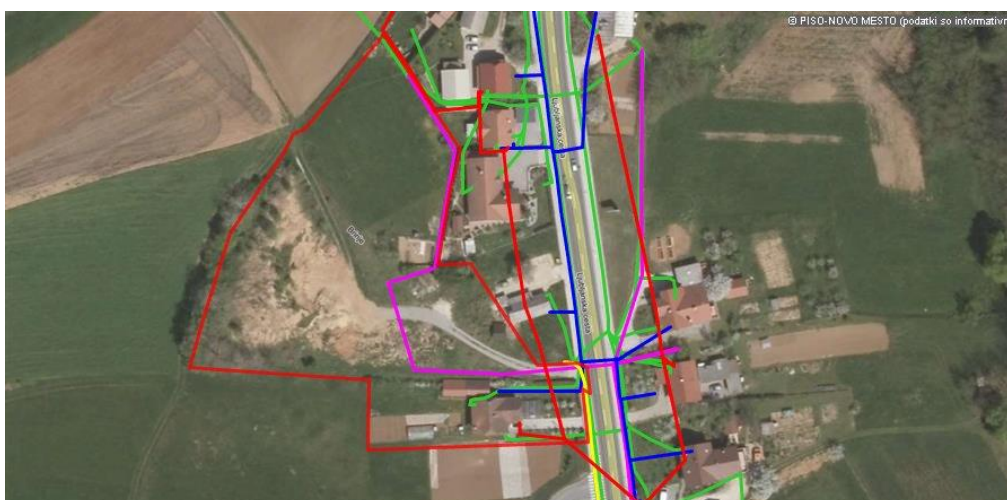
Slika 6: prikaz dejanske rabe zemljišča (vir: PISO)



Slika 7: prikaz grajene strukture na območju (vir: PISO)



Slika 8: prikaz parcelnih struktur na območju (vir: PISO)



Slika 9: komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture (vir: PISO)

IZVLEČEK PROSTORSKIH AKTOV IN PREDPISOV O UREJANJU PROSTORA

Prostorske sestavine planskih aktov občine

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obj. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obj. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17 - obj. razl., 13/18, 13/18 - obj. razl., 15/18 in 16/18)
- Oznaka prostorske enote (enota urejanja prostora - EUP): **NM/6-OPPN-j OPPN Bučna vas - zahod**
- Osnovna namenska raba: **stavbno zemljišče**
- Podrobnejša namenska raba: **območje centralnih dejavnosti (CD),**

Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti (CD):

12. CD - območja centralnih dejavnosti		
1 Tipologija zazidave: ni enotno opredeljena.		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,50	FI: do 2,00
3 Dopustne dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti. Prevladujejo centralne dejavnosti, dopustno je bivanje.		
4 Dopustni objekti: nestanovanjske stavbe, v katerih so dopustni stanovanjski deli, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Lokacija in gabariti: - gabariti niso poenoteno predpisani, vendar se je treba v vaških naseljih s tlorsnimi in vertikalnimi gabariti prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja; - v mestnem prostoru se dopusti združevanje stavb v nize, kareje; - pri umeščanju stavb v prostor se upošteva gradbene linije ob javnem mestnem prostoru in vertikalni gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih stavb. To ne velja za stavbe, ki se gradijo kot izraziti prostorski poudarki. Streha: - dopustne so enokapne in ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe na stavbah manjših tlorsnih in višinskih gabaritov; - strehe niso poenoteno predpisane, vendar se je treba z obliko, naklonom in kritino streh prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja. Fasade: - oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov so enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu, kareju oz. območju; - v mestnem prostoru se zagotovi sodobno oblikovanje fasad (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov ipd.); - v vaških naseljih se je treba prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja; - glavni vhod v stavbo, namenjeno javni rabi, se, če stoji ob pomembnem javnem prostoru, oblikuje na glavni fasadi, ki mora biti mestotvorno oblikovana.		
7 Druga merila in pogoji: - zagotovi se parkovne, športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 20 % območja CD; - dopustna je gradnja bencinskih servisov, namenjenih javni oskrbi z gorivom, če to ni v neskladju z drugimi PIP tega odloka.		

Podrobnejši PIP za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo (SSs):

2. SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava		
1 Tipologija zazidave: eno ali dvostanovanjska prostostoječa hiša, dvojček		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,40	FI: do 0,75
3 Dopustne dejavnosti: Površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin ter varstvu otrok. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 80 m²), ki ne generirajo večjega tovarnega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji: - dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za uporabo stavbe vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 10 parkirnih mest) za potrebe objekta – stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev; - neposredna navezanost na prometno infrastrukturo; - brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve; - dejavnosti so dopustne v pritličju stavb, izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center in podobno. V stanovanjskih stavbah se dopušča urejanje turističnih nastanitvenih kapacitet (turističnih sob in apartmajev) pod pogojem, da prevladujoča raba stavbe ostane stanovanjska.		
4 Dopustni objekti: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Gabariti: - tlorsni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,2, izjema je dvojček, ki je lahko tudi kvadraten. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris (L, T ipd. oblike); - višinski gabarit: na ravnem terenu je dopustna popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov do največ (K) + P + 1 + M. Na nagnjenem terenu je klet vsaj delno vkopana, dopustna etažnost do največ K + P + M. Dopustna je višja etažnost, če je večja višina že značilna za EUP; - kolenčni zid objekta s klasično dvokapno ali štirikapno streho je skrit pod kapjo strehe. Streha: - dopustne so dvokapne in enokapne strehe ter ravne strehe in štirikapnice, če so v EUP značilne. Naklon dvokapnih streh je od 30° do 45°, naklon streh nad objekti sodobne tipologije in nad pomožnimi objekti pa naj bo nižji; - dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov za avto in pred vhodom ter drugih dozidav; - dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Na eni strešini so lahko največ tri frčade. Fasade: - Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni. - Dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami.		

72. Člen (Splošni PIP o vrstah dopustnih objektov glede na namen)

- (1) V EUP so na površinah PNR dopustne gradnje objektov (stanovanjskih stavb, nestanovanjskih stavb in gradbenih inženirskih objektov), ki so navedeni v podrobnejših PIP za PNR ali EUP.
- (2) V EUP so na površinah PNR dopustne gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov po predpisih o vrsti objektov glede na zahtevnost in določilih, ki so za posamezno PNR določena v Prilogi 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih vrstah PNR) in Prilogi 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih vrstah PNR), če izpolnjujejo splošne PIP za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) V EUP so na površinah PNR poleg objektov iz prvega in drugega odstavka tega člena dopustne gradnje objektov, če so namenjeni:
 - dopustnim dejavnostim, ki so določene v podrobnejših PIP za posamezno površino PNR,
 - spremljajočim dejavnostim, ki izboljšujejo pogoje za razvoj dopustnih dejavnosti v EUP,
 - drugim dejavnostim, za katere se s podrobnejšim načrtovanjem ali projektno dokumentacijo utemelji, da izboljšujejo pogoje za razvoj dopustnih dejavnosti v EUP in so skladne s pretežno namensko rabo, s pogoji oblikovanja ter pogoji varstva okolja.
- (4) Ne glede na določbe prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena je v EUP na površinah PNR dopustna gradnja objektov GJI, komunalnemu opremljanju stavbnih zemljišč, varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvu okolja, voda in narave, varstvu kulturne dediščine in obrambi.
- (5) Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena je v EUP dopustna gradnja objektov, namenjenih izkoriščanju obnovljivih virov energije, če so objekti skladni s pogoji oblikovanja in pogoji varstva okolja.
- (6) Ne glede na določila prvega, drugega, tretjega in četrtega odstavka tega člena ni dopustna gradnja tistih objektov, ki so kot nedopustni določeni v PIP za PNR ali PIP za EUP.

73. člen (Splošni PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del)

- (1) Gradnje so gradnje novih objektov, dozidave, nadzidave, nadomestne gradnje, rekonstrukcije in odstranitve objektov. Gradnje so dopustne na območjih PNR skladno s splošnimi PIP ter PIP za posamezno PNR ali EUP, na območjih veljavnih OPPN pa skladno z določili OPPN. V fazi projektiranja gradenj je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasja vseh pristojnih upravljavcev obstoječih objektov GJI, ki so evidentirani v zbirnem katastru GJI in objektov GJI, ki so načrtovani s prostorskimi akti.
- (2) Gradnje in druga dela so dopustni, če niso v nasprotju s predpisi s področja ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambe in varovanje zdravja. Za gradnjo ali druga dela, ki posegajo na območje varstvenega režima ali varovanih vrednot okolja in narave, vzpostavljenega na podlagi predpisa, je pred gradnjo potrebno pridobiti soglasje službe, ki je na podlagi predpisa pristojna za izdajo soglasja.
- (3) Odstranitve so dopustne na območjih PNR, skladno ali ne v nasprotju s PIP za posamezno PNR ali EUP, na območjih veljavnih OPPN pa skladno z določili OPPN. Odstranitve objektov kulturne dediščine so dopustne le, če je v ta namen pridobljeno soglasje pristojnega organa.
- (4) Nadomestne gradnje objektov so dopustne na isti lokaciji oziroma z zamikom, vendar vsaj na 50 % tlorisa obstoječega objekta. Zamik od prvotne lokacije objekta je dopusten v okviru gradbene parcele prvotnega objekta, če:
 - zaradi geoloških razmer gradnja na prvotni lokaciji ni možna,
 - se z večjim odklikom od ceste izboljša prometna varnost,
 - je objekt na območju, ki je zavarovano s posebnimi predpisi in odloki,
 - iz drugih upravičenih razlogov (požarni, sanitarni in drugi) gradnja na istem mestu ni možna.
- (5) Spremembe namembnosti objektov so dopustne, če so skladne ali niso v nasprotju s splošnimi PIP ter PIP za posamezno PNR ali EUP, na območjih veljavnih OPPN pa skladne z določili OPPN. Dopustne so spremembe namembnosti, skladne s predpisi o graditvi objektov.
- (6) Gradnja GJI, vključno s priključki nanjo, je dopustna na vseh PNR, če ni v nasprotju z režimi varstva ali varstvenimi usmeritvami za ohranjanje varovanih območij okolja in narave. Na vseh območjih PNR je dopustna gradnja GJI skladno s PIP glede priključevanja objektov na GJI in grajeno javno dobro, skladno s PIP za posamezno PNR ali EUP, na območjih veljavnih OPPN pa skladno z določili OPPN.
- (7) Rekonstrukcije kot prenove objektov imajo v primeru kakovostne arhitekture in dediščinskih objektov ter območij prednost pred novogradnjami, pri čemer se pri namembnosti in oblikovanju upošteva prostorski kontekst.
- (8) Za objekte, zgrajene na podlagi dovoljenj s področja graditve objektov, ki so v grafičnem delu OPN prikazani kot razpršena gradnja (le kot stavbišče oziroma fundus objekta skladno z evidenco stanja v prostoru), je dopustna izvedba vzdrževalnih del ter rekonstrukcije, dozidave ali nadzidave, če gre za izboljšanje bivalnega standarda v teh objektih, ne pa za

dodajanje novih stanovanjskih enot ali prostorov za opravljanje novih dejavnosti, in sicer le na tistih zemljiščih, ki so v izdanih dovoljenjih s področja graditve objektov opredeljena kot gradbena parcela. Za izvedbo zgoraj naštetih dopustnih gradenj se smiselno uporabljajo PIP glede na namen objekta, ki je določen z upravnim dovoljenjem oziroma glede na namen objekta, ki mu je določen v uradnih evidencah. Na gradbenih parcelah k objektom razpršene gradnje je dopustna tudi gradnja NO in EO ob smiselnem upoštevanju določb 79. člena tega odloka, pri čemer je dopustna gradnja tistih NO in EO, ki so dopustni na površini PNR z enakim namenom, kot je ugotovljeni namen obstoječih objektov na gradbeni parceli razpršene gradnje.

(9) Vzdrževalna dela so dopustna na vseh objektih, zgrajenih na podlagi ustreznih dovoljenj s področja predpisov o graditvi objektov.

(10) Za objekte, ki so nedovoljena gradnja, so do odstranitve ali legalizacije (če je ta možna pod pogoji tega odloka) dopustni odstranitev in redna vzdrževalna dela z namenom preprečitve nevarnosti za ljudi in okolje.

(11) Na območjih, za katere se pripravi OPPN, so pred sprejemom OPPN na obstoječih gradbenih parcelah dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih ter rekonstrukcije, dozidave obstoječih objektov,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe na obstoječih gradbenih parcelah, postavitve začasnih objektov in ograj,
- gradnja kmetijsko-gozdarskih objektov na obstoječih gradbenih parcelah kmetije kot nadomestitve obstoječih objektov,
- odstranitve obstoječih objektov,
- gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve GJL ter drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN,
- gradnja objektov in naprav za potrebe obrambe in zaščite ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- tematske raziskave za namen določitve varstvenih režimov in evidentiranja stanja,
- novogradnje, vendar le tiste, ki so določene v PIP za posamezno EUP.

(12) Na območjih EUP z oznako X, na katerih je predvidena kompleksna gradnja manjšega obsega, se gradbeno dovoljenje za gradnjo izda na podlagi:

- načrta gradbenih parcel s točkami za zakoličbo za celoten EUP, s prikazom interne dostopne poti do vseh gradbenih parcel; načrt gradbenih parcel se pripravi ob upoštevanju faktorja izrabe prostora (FZ, FI) za posamezno območje PNR z oznako X,
- odmere zemljiških parcel za dostopne in interne ceste oziroma poti v samostojne zemljiške parcele, ki jim je določena vrsta rabe – pot in
- prikaza načina priključevanja vseh gradbenih parcel na GJL in pridobljenega gradbenega dovoljenja za GJL.

74. Člen (Splošni PIP o legi objektov)

(1) Pri določanju lege objektov se upoštevajo regulacijske črte, ki določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Regulacijske črte so:

- regulacijske linije, ki razmejujejo površine, namenjene javni rabi, od površin, namenjenih zasebni rabi,
- gradbene linije, ki predstavljajo linijo, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljišču ob tej liniji,
- gradbene meje, ki določajo linijo, katere novozgrajeni objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je odmaknjen od nje v notranjost gradbene parcele,
- kjer regulacijske črte niso določene v grafičnem delu OPN, se le-te povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih stavb na območju; postavitve stavb mora slediti obstoječi razpoznavni regulacijski črti naselja ali dela naselja ali ulice.

(2) Pri določanju kote pritličja objektov na meji z javnim prostorom se zagotovi, da se objekt s pritličjem navezuje na koto javnega prostora, tako da je višinska razlika med koto javnega prostora in pritličjem objekta čim manjša.

(3) Odmiki od javnih zemljišč: nove stavbe morajo biti od cestnega telesa javnih cest oddaljene glede na določila tega odloka v zvezi z regulacijskimi črtami in v skladu s cestnoprometnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste.

(4) Odmiki od mej sosednjih zemljišč:

- stavbe (nad terenom in pod njim) morajo biti, razen v primeru gradnje v nizu, od meje sosednjih gradbenih parcel oddaljene najmanj 4,0 m;
- objekti GJL se lahko gradijo do meje sosednjih gradbenih parcel;
- na območjih proizvodnih dejavnosti, ki mejijo na območja stanovanj, centralnih dejavnosti in posebnih območij, morajo biti nove stavbe od meje navedenih območij oddaljene najmanj 5,0 m;

- odmiki objektov so lahko manjši, če zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega vpliva na zemljišča v vplivnem območju, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in z zmanjšanim odkikom soglašata lastnik sosednjega zemljišča;
 - odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni v 79. členu tega odloka.
- (5) Medsebojni odmiki med objekti: od obstoječih stavb morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

75. člen (Splošni PIP o gradbenih parcelah)

- (1) Za gradnjo stavbe se določi gradbena parcela, ki se ji določi velikost, lega in oblika. Za gradnjo stavbe na predhodno določeni gradbeni parceli se preveri ustreznost njene velikosti, lege in oblike.
- (2) Velikost gradbene parcele se določi tako:
- da se na gradbeni parceli opredeli površine za gradnjo stavb, infrastrukturnih objektov, potrebne parkirne in manipulacijske površine, površine, namenjene zagotavljanju požarne varnosti, in zelene površine, opredeljene glede na namen gradnje,
 - da se upošteva s tem odlokom določene faktorje FZ in FI, minimalne odmike od posestnih meja ter splošne PIP o legi objektov,
 - na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje v mestnem jedru) površin iz prve alineje te točke ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se parkirne, manipulacijske in zelene površine zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah.
- (3) Lega in oblika gradbene parcele se določi ob upoštevanju PIP o legi objektov, tako da je za predvideno gradnjo možno zagotoviti:
- dostop do javne ceste,
 - minimalno zahtevano komunalno opremo,
 - skladnost z obstoječo kakovostno oz. značilno parcelacijo v EUP,
 - skladnost z obstoječo reliefno razgibanostjo zemljišča,
 - mehansko odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higiensko in zdravstveno zaščito ter zaščito okolice, varnost pri uporabi, zaščito pred hrupom, varčevanje z energijo in ohranjanje toplote.
- (4) Delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna pod pogojem, da se nove parcele oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da je za vse parcele možno zagotoviti dostop do javne ceste.
- (5) Ne glede na določila prejšnjega odstavka je delitev parcel možna za potrebe gradnje GJL.
- (6) Širina gradbene parcele na strani, ki meji na javni prostor, se prilagaja tipični širini v posameznem naselju.
- (7) Stavbam, zgrajenim na podlagi veljavnega dovoljenja za graditev objektov, in stavbam, zgrajenim pred letom 1967, ki pridobivajo uporabno dovoljenje, se določi gradbena parcela, ki poleg stavbišča obsega zemljišča, nujna za uporabo stavbe, kot so določena z drugim in tretjim odstavkom tega člena.
- (8) V postopkih določanja gradbenih parcel obstoječim stavbam, ki gradbene parcele še nimajo določene, se gradbena parcela glede na namembnost objekta določi v površini, ki omogoča rabo objekta ali stavbe ali sklopa objektov z zunanjimi ureditvami.

75. Člen (Splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov)

- (1) Objekti in prostorske ureditve se ob upoštevanju PIP tega odloka prilagodijo tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremini in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora.
- (2) Objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni in usklajeni z osnovnim objektom glede gabaritov, naklonov in oblikovanja streh in fasad ter morajo biti praviloma manjši in nižji od osnovnega objekta. Izjema so EUP, v katerih so posebej dopustni višinski poudarki oziroma višji gabariti od obstoječih ter obstoječi objekti, ki se rekonstruirajo.
- (3) Pri določanju višine stavb se poleg predpisanih dopustnih višin upošteva tudi vertikalni gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih stavb v EUP, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhuete naselja in da bodo ustrezno izkoriščene terenske danosti.
- (4) Oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti podrejeno kvalitetam oblikovanja osnovne stavbe, tako da se oblikuje gabaritno in oblikovno poenoten objekt. Pri nadzidavah se varuje silhueto naselja.

(5) Strehe: obliko, naklon, kritino in smeri slemen se prilagodi splošni oz. kakovostni podobi v EUP. Dopustne so kritine temnih barv (opečne, sive, grafitno sive, rjave, črne), na območjih tradicionalne tipologije gradnje pretežno opečne. Kritine ne smejo biti svetleče oz. trajno bleščeče. Smer slemen mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta.

(6) Kritine v območjih brez javnega vodovoda morajo biti le opečne ali nebarvane betonske, odvisno od tipologije gradnje v območju. Dopustne so travnate strehe. Osvetlitev mansard je dopustna s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od osnovne strehe in se na posamezni strehi poenoteno oblikujejo. Na strešinah se dopusti namestitev sončnih sprejemnikov, ki ne smejo presegati slemen streh. Smer slemen stavb naj bo praviloma vzporedno s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smer slemen prečno na plastnice.

(7) Fasade: pri oblikovanju fasad se upošteva kakovostne oz. prevladujoče okoliške objekte v EUP glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev fasad, okna, slopi oz. stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve oziroma drugo (struktura, materiali).

(8) Barve fasad: ni dopustna uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva.

(9) Ob javnih površinah se ob upoštevanju regulacijskih črt zagotovi glavna fasada stavbe, ki se oblikuje glede na pomen in značaj javnega prostora. Zadnje fasade objektov in servisne manipulacijske površine se načeloma (če je to možno urediti drugje na gradbeni parceli) ne urejajo ob javnih površinah, kot so pomembnejše ceste in ulice ter parki, trgi, igrišča.

(10) Izvedba kleti je dopustna pri vseh objektih, razen tistih, pri katerih gradnja kleti ne bi bila skladna z določili tega odloka.

(11) Objekti in površine v javni rabi se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da bo omogočen neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam.

(12) Faktor izrabe gradbene parcele (FI) in faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) sta kot pogoja glede velikosti objektov določena v podrobnejših PIP za posamezno PNR. Odstopanje od faktorjev FI in FZ, določenih s tem odlokom, je dopustno, če gre za rekonstrukcijo obstoječih stavb. Kadar FI in FZ nista določena s tem odlokom, se glede izrabe in zazidanosti gradbene parcele upoštevajo normativi, standardi in načela dobre prakse za projektiranje objektov.

(13) Podrobnejši PIP glede oblikovanja objektov so opredeljeni v preglednicah v členih 110-122.

(14) Odstopanja od splošnih PIP o velikosti in oblikovanju objektov so dopustna:

- za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPPN,
- pri dominantah v prostoru (cerkve, kapelice, spominska obeležja in podobno), pri objektih javnega pomena in pomembnejših nestanovanjskih objektih,
- skladno s PIP za PNR in EUP,
- kadar se z različnostjo poudari pomembno drugačen program objekta v prostoru,
- kadar se glede na pomen objekta vzpostavi nova prostorska dominanta,
- kadar se ustvarjajo nove povezave ali odprte površine v prostoru (cestni koridorji, trgi ipd.).

137. Člen (Splošni pogoji za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN)

(3) PNR in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN se lahko spremenijo, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekriti in razveljaviti veljavni OPPN, ki ureja območje.

PREDLOG POZIDAVE OBRAVNAVANEGA OBMOČJA



OBMOČJE OBDELAVE A=8123m²



storitve inženirja, d.o.o., Kočevarjeva ulica 7, 8000 Novo mesto

investitor: **CGP d.d.**
Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto
objekt: Pozidava dela območja OPPN Bučna vas zahod
lokacija: Novo mesto - Bučna vas
vodja projekta: Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913
datum: februar 2019
številka projekta: SR19291
številka risbe: 1
faza: IDZ

PRIKAZ
OBMOČJA OBDELAVE 1:500



OBMOČJE OBDELAVE A=8123m²



storitve inženirja, d.o.o., Kočevarjeva ulica 7, 8000 Novo mesto

investitor: **CGP d.d.**
Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto
objekt: Pozidava dela območja OPPN Bučna vas zahod
lokacija: Novo mesto - Bučna vas
vodja projekta: Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913
datum: februar 2019
številka projekta: SR19291
številka risbe: 2
faza: IDZ

UREDITVENA SITUACIJA
VARIANTA 1A 1:500



OBMOČJE OBDELAVE A=8123m²



storitve inženirja, d.o.o., Kočvarjeva ulica 7, 8000 Novo mesto

investitor: **CGP d.d.**
Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto
objekt: Pozidava dela območja OPPN Bučna vas zahod
lokacija: Novo mesto - Bučna vas
vodja projekta: Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913
datum: februar 2019
številka projekta: SR19291
številka risbe: 3
faza: IDZ

UREDITVENA SITUACIJA
VARIANTA 1B 1:500



OBMOČJE OBDELAVE A=8123m²



storitve inženirja, d.o.o., Kočevarjeva ulica 7, 8000 Novo mesto

investitor: CGP d.d.

Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto

objekt: Pozidava dela območja OPPN Bučna vas zahod

lokacija: Novo mesto - Bučna vas

vodja projekta: Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913

datum: februar 2019

številka projekta: SR19291

številka risbe: 4

faza: IDZ

UREDITVENA SITUACIJA
VARIANTA 2
1:500