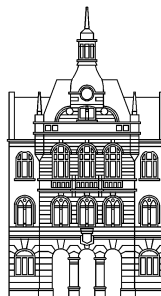


Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-3/2010/135 (1902)
Datum: 26. 6. 2012

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

Zadeva: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA JEDRO NASELJA OTOČEC

Namen: 1. obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta

Pravna podlaga: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/2010 popr.) in 43/11-ZKZ-C)
Statut Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (Statut MONM-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/08)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor

Izdelovalec gradiva: Proplan, Ivanka Kraljić, s.p., Krško

Poročevalec: Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek Odloka o podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec.
2. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/2010 popr.) in 43/11-ZKZ-C) zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga prostorskega akta

Ž U P A N

Alojzij MUHIČ

PRILOGE:

- Obrazložitev pripravljavca;
- Dopolnjen osnutek Odloka o podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec (tekstualni del);
- Grafična priloga – Povzetek za javnost (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).

DOSTAVITI:

- Naslov, tu.





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-3/2010-134 (1902)
Datum: 26. 6. 2012

OBČINSKEMU SVETU, TU

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA JEDRO NASELJA OTOČEC
PREDMET: OBRAZLOŽITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA PROSTORSKEGA AKTA
(1. OBRAVNAVA)

1. PROGRAMSKA IZHODIŠČA IN PREDMET OPPN

Otočec predstavlja v hierarhiji naselij drugo najpomembnejše naselje v Mestni občini Novo mesto, zato je priprava OPPN potrebna z vidika programske poživitve in prenove stavbne strukture ter z vidika izboljšanja prometno varnostnih razmer in potreb krajevne skupnosti.

Območje urejanja z OPPN obsega del naselja Otočec in sicer del območja severno od R2 448 (bivše hitre ceste H1), celotno staro jedro naselja, ki se na južni strani zaključuje z brežino reke Krke ter območje med pokopališčem na vzhodu in mejo naselja na zahodu.

Območje obravnave je v OPN opredeljeno kot enota urejanja prostora (EUP) z oznako: OTO/2-OPPN. Predmetni OPPN določa izvedbene pogoje za urejanje in gradnjo, ki bo v starem jedru omogočila razvoj storitvenih dejavnosti (pošta, trgovina, banka, lekarna...), trgovsko-gostinskih in kulturnih dejavnosti, stanovanj, rekreacije v naravi (kolesarske poti, pešpoti, trim steze,...) ter izvedbo ustrezne gospodarske javne infrastrukture.

Za namen priprave OPPN pa so bile izdelane tudi strokovne podlage z variantnimi rešitvami (PROPLAN, Ivanka Kraljič s.p., julij 2011).

2. OPIS GLAVNIH REŠITEV UMESTITVE NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR **OBJEKTI IN ZUNANJE UREDITVE:**

Na območju trga se predvidita dva nova objekta, ki omejujeta trg s treh strani. Oba objekta sta odmaknjena od mestne ulice, s čimer se omogoči sprememba ritma pozidave in razširitev same mestne ulice, kot predprostora trga ter pravokotno parkiranje ob ulici, zaradi pridobivanja večjega števila parkirnih mest v samem centru naselja. Trg pravilne pravokotne oblike je odprt na mestno ulico in deluje kot koridor razširjene ulice. Skozi razširjen podvoz pod regionalno cesto se nadaljuje na severno stran, kjer se predvidi objekt večnamenske dvorane in gasilskega doma z zunanjim športnim igriščem in zunanjim vadbenim prostorom za gasilce. Zunanje športno igrišče z vkopanimi tribunami je locirano zahodno od objekta. Predvidena je peš povezava tega območja preko trga z rekreacijskim območjem ob Krki.

Predvidena javna parkirišča ob regionalni cesti v neposredni bližini osrednjega krožišča so zasnovana po konceptu »park&ride«, lahko pa služijo tudi potrebam večnamenske dvorane.

Ureditve pretežnih površin na severozahodu območja urejanja se na podlagi predhodnih arheoloških raziskav nameni le urejanju zelenih površin. Pozidava v okviru tega območja je predvidena le na skrajno severozahodnem delu, za namen gradnje poslovnega ali poslovno stanovanjskega objekta.

Na severni strani mestne ulice je na zahodnem delu predvidena gradnja individualnih stanovanjskih objektov, v smeri proti jedru naselja pa poslovno stanovanjski objekti večjega merila, locirani neposredno ob mestni ulici, tako da se ustvarja obulična fasada. Postavitve



individualnih stanovanjskih objektov v večji oddaljeni od mestne ulice omogoča ureditev zelenih dvorišč in bolj intimen stanovanjski prostor, po potrebi pa tudi parkirišče za morebitno mirno dejavnost, ki bi bila locirana v kletni etaži in orientirana na mestno ulico. Na tem delu je predviden po en dostop za dve sosednji zemljišči, parkirišča pa se na vsaki parceli urejajo ločeno, tako da so vkopana za objekti in nadkrita z zeleno streho.

Predvidena je tudi širitev in ureditev pokopališča ter ureditev obvodnega prostora s športno rekreacijsko površino, urejenim dostopom do vode, privezi za čolne in peš potmi.

PROMET:

Prometna ureditev je predvidena z rekonstrukcijo obstoječih dvosmernih cest. Tako je na vseh cestah predviden dvosmerni promet, kar pri cesti proti Krki pomeni rušitev stavbe obstoječega vrtca, ob mestni ulici pa enega nenaseljenega stanovanjskega objekta, dveh manjših prizidkov ter ene nadstrešnice. Ob cesti proti Krki je poleg dvosmernega vozišča, širine 6,0 m, predviden enostranski hodnik za pešce, širine 1,60 m. Mestna ulica je po celotni svoji dolžini dvosmerna, širine 6,0 m, z vzdolžnim parkiranjem v širini 2,5 m le v zahodnem delu in z obojestransko mešano površino za peš in kolesarski promet širine najmanj 2,8 m. Dvosmerna cesta pri cerkvi širine 4,5 m je prioriteto namenjena pešcu in kolesarju, ter za potrebe dostopa do stanovanjskih objektov in za potrebe cerkvenih obredov. Južna stanovanjska cesta, ki se pod večstanovanjskimi bloki končuje slepo, dobi obračališče in hodnik za pešce.

OPPN v svojih ureditvah upošteva rešitve za izvedbo krožnega križišča, za katerega je gradbeno dovoljenje že pridobljeno.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:

Obstoječ mešan kanalizacijski sistem se opusti in izvede se nov, ločeni sistem kanalizacije. Na območju OPPN se izvede nova vodonepropustna kanalizacija komunalnih odpadnih voda s priključitvijo na obstoječo čistilno napravo. Pred priključitvijo novih uporabnikov se obstoječa ČN obnovi. Območje OPPN se napaja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja. Del obstoječega vodovoda, ki poteka po ulici Nad Krko se opusti na zahodnem delu mestne ulice ter se ga nadomesti z novim zankasto izvedenim vodom. Za zagotovitev požarne vode se na območju OPPN uporabljajo obstoječi nadzemni in podzemni hidranti. Na območju OPPN se uvede ločeno zbiranje odpadkov.

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

Na območju OPPN se opusti obstoječi prostozračni 20 kV daljnovod, ki poteka od obstoječe TP Otočec do A-droga na parc. št. 168/3, k.o. Šentpeter, zgradi se nova 20 kV povezava od TP Otočec do A-droga na parc. št. 150 k.o. Šentpeter. Obstoječa transformatorska postaja TP Otočec se poruši in se zgradi nova TP 2x630 kVA. Za večje porabnike električne energije je dovoljena postavitev lastnih transformatorskih postaj. Ob vseh cestah na območju OPPN se uredi javna razsvetljava. Na območju OPPN se izvede novo plinovodno omrežje.

TELEKOMUNIKACIJE:

Na območju OPPN se ukinejo obstoječi zračni TK vodi ter se jih nadomesti z izgradnjo telefonske kableske kanalizacije in prestavitvijo obstoječih priključkov. Obstoječa avtomatska telefonska centrala se v sklopu ureditve novega trga prestavi v nov objekt.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Postopek priprave OPPN se je začel na podlagi pobude KS Otočec in Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za jedro naselja Otočec, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 13/10, dne 22. 2. 2010.

Na podlagi povabila k izdelavi OPPN je izbrani izdelovalec, podjetje Proplan, Ivanka Kraljič, s.p. iz Krškega, izdelalo strokovne podlage z variantnimi rešitvami, med katerimi je bila kot podlaga za izdelavo osnutka OPPN s sklepom župana z dne 23. 8. 2011, izbrana varianta 5 z optimizacijo rešitve na območju osrednjega trga in območja gasilskega doma v skladu z rešitvami iz variante 3.

Osnutek OPPN je bil izdelan oktobra 2011 in je bil poslan v pridobitev smernic pristojnim nosilcem urejanja prostora.

V mesecu novembru in decembru 2011 so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora in odločba MOP ARSO, da postopek priprave Celovite presoje vplivov na okolje ni potreben. V naslednji fazi je sledilo na podlagi podanih smernic usklajevanje s posameznimi nosilci urejanja prostora ter izdelava dopolnjenega osnutka OPPN. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka prostorskega akta bo potekala v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1,

8000 Novo mesto, I. nadstropje, od 28. junija do vključno 6. avgusta 2012. Javna obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta bo v sredo, 4. julija 2012 ob 16. uri v Kulturnem domu na Otočcu, Šentpeter 3, 8222 Otočec.

4. AKTIVNOSTI, PREDVIDENE ZA UVELJAVITEV OPPN

Na podlagi predvidenih pridobljenih pripomb in predlogov iz javne razgrnitve ter 1. obravnave na občinskem svetu bodo izdelana stališča do pripomb in predlogov, katere potrdi župan s sklepom ter so podlaga za izdelavo predloga OPPN.

Predlog bo posredovan v pridobitev mnenj o upoštevanju smernic. Dopolnjen predlog bo posredovan v 2. obravnavo in sprejem na občinski svet.

5. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN

OPPN z izdelavo potrebnih strokovnih podlag v celoti financira MONM, ki v postopku nastopa kot pobudnik, investitor in pripravljavec.

6. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Priprava in uveljavitev OPPN bo na odhodkovni del proračuna MONM vplivala s stroškom izdelave, na dohodkovnem delu pa so predvideni prihodki iz naslova komunalnih prispevkov in morebitne prodaje zemljišč za gradnjo, ki so v lasti MONM. V primeru da bo občina sama gradila potrebno komunalno opremo bo tudi to vplivalo na odhodkovni del proračuna, vendar le začasno, ker bo sorazmerni del stroška dobila povrnjen skozi komunalni prispevek zaračunan investitorjem građenj objektov.

7. PREDLOG SKLEPOV

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec.**
- 2. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/2010 popr.) in 43/11-ZKZ-C) zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga prostorskega akta**

Pripravila:

Melita MUREN, VIŠJA SVETOVALKA II

Mojca TAVČAR,
VODJA URADA ZA PROSTOR

Borut NOVAK,
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Priloge:

1. Odlok o podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec (tekstualni del) – dopolnjen osnutek;
2. Grafična priloga – Povzetek za javnost (celostno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).

Poslano:

1. Naslov, tu

DOPOLNJEN OSNUTEK

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP in 43/11-ZKZ-C) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08-UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 – teh. popr., 76/10, – teh. popr., 26/11 – obvezna razlaga, 4/12 – teh. popr.; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za jedro naselja Otočec (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je v digitalni in v analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

3. člen

(priloge OPPN)

(1) Priloge OPPN so:

- 1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- 2. Prikaz stanja prostora
- 3. Strokovne podlage
- 4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- 5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- 6. Povzetek za javnost
- 7. Odločba o potrebnosti izvedbe CPVO

(2) Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN, razen Strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so elaborirane v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen

(pomen izrazov)

Gradbena parcela (parcela, ki je namenjena gradnji) je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu

Gradbena linija je črta, na katero morajo biti delno ali v celoti s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.

Gradbena meja je črta, katere novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.

Površina za razvoj stavb je del gradbene parcele, ki je namenjena gradnji stavb. Omejena je z gradbenimi mejami in ponekod z gradbeno linijo. Na površini za razvoj stavb je poleg stavb dovoljena postavitve tudi drugih objektov (gradbeno inženirski objekti, nezahtevni in enostavni objekti ipd.), dopustne so tudi zunanje ureditve (parkirišča, zelenice ipd.). Zazidane površine obstoječih in predvidenih stavb prav tako predstavljajo površino za razvoj stavb.

Parkirišče je površina, namenjena parkiranju vozil, vključuje parkirna mesta (PM) in manipulacijske površine ob njih. Na parkirišču je dovoljena postavitve gradbenih inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov, ki po definiciji niso stavbe, dovoljene so vse zunanje ureditve, ni pa dovoljeno graditi stavb, razen če v tekstualnem ali grafičnem delu (narisana površina za razvoj stavb) OPPN ni drugače določeno.

Zelene površine so javne ali zasebne površine, namenjene parkovnim ureditvam (travniki, cvetličnjaki, drevoredi, pešpoti, tlakovanja ipd.). Na zelenih površinah je dovoljena postavitve gradbenih inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov, ki po definiciji niso stavbe, dovoljeno je urejati vhode na parcelo, ni pa dovoljeno graditi stavb, razen če s tem odlokom ni drugače določeno. .

Kolenčni zid je višina zunanjega zidu v podstrešju, merjeno od nosilne stropne konstrukcije (npr. betonska plošča) do pregiba strehe (stika poševne strehe in vertikalne zunanje stene skupaj s konstrukcijskimi elementi – npr. kapna lega).

Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji (FZ), se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. Pri izračunu zazidane površine so upoštevane tudi zazidane površine nezahtevnih in enostavnih ter spremljajočih objektov

Faktor izrabe parcele, namenjene gradnji (FI), se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino parcele, namenjene gradnji, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad nivojem terena in pod njim, samo nad nivojem terena ali samo pod njim. V izračunu se ne upoštevajo nezahtevni in enostavni objekti.

Oddaljenost objekta od meje ali drugega objekta je razdalja, ki se meri od najbolj izpostavljenega dela stavbe do meje parcele, oziroma razdalja med najbolj izpostavljenimi deli posameznih stavb.

Pritličje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, merjeno od najnižje kote naravnega terena pod stavbiščem obstoječe ali predvidene stavbe.

Etaža je del stavbe med horizontalnimi konstruktivnimi elementi, ki predstavlja konstrukcijsko lahko pa tudi funkcionalno celoto (klet, pritličje, nadstropje, podstrešje, mansarda).

Pergola je pritlična lahka skeletna konstrukcija iz tramov na stebrih, ki je obrasla z zelenimi plezalkami in ki ima vlogo senčnice.

Centralne dejavnosti (povzete po Uredbi o standardni klasifikaciji dejavnosti, Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) so: *Proizvodne dejavnosti* - popravila strojev in naprav (servisi), *Trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil* – trgovina na drobno, razen z motornimi vozili, *Promet in skladiščenje* – poštna in kurirska dejavnost, *Gostinstvo* – dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov, oddajanje zasebnih sob gostom, dejavnost strežbe jedi in pijač, *Informacijske in telekomunikacijske dejavnosti*, *Finančne in zavarovalniške dejavnosti*,

Poslovanje z nepremičninami, Strokovne znanstvene in tehnične dejavnosti razen veterinarstva, Druge raznovrstne poslovne dejavnosti - zaposlovalne dejavnosti, dejavnosti potovalnih agencij, varovanje in poizvedovalne dejavnosti, dejavnost oskrbe stavb in okolice, pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti, Dejavnost javne uprave in obrambe, Izobraževanje – predšolska vzgoja, drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, Zdravstvo in socialno varstvo - zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, druge dejavnosti za zdravje, socialno varstvo brez nastanitve, Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti razen dejavnosti marin, smučišč ipd., Druge dejavnosti.

Atrijaska hiša je pritlična, navadno enodružinska stavba, z ograjenim dvoriščem.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen (ureditvene enote)

Območje urejanja se deli na ureditvene enote (UE):

- UE1 – individualna stanovanjska pozidava Nad Krko,
- UE2 – večstanovanjska pozidava Nad Krko,
- UE3 – pozidava jedra naselja,
- UE4 – stanovanjska pozidava ob mestni ulici,
- UE5 – poslovno-stanovanjska pozidava ob mestni ulici,
- UE6 – pozidava trga,
- UE7 – poslovna pozidava ob Šolski ulici,
- UE8 – večnamenska pozidava in športne površine,
- UE9 – čistilna naprava,
- UE10 – pokopališče,
- UE11 – rekreacijsko območje ob reki Krki,
- UE12 – zelene površine ob reki Krki,
- UE13 – travniki ob regionalni cesti,
- UE14 – območje glavnih prometnic.

6. člen (vrste dopustnih gradenj in drugih del)

(1) Na območju OPPN so dovoljene vrste gradenj:

1. gradnja novega objekta (nova gradnja, dozidava, nadzidava, legalizacija),
2. rekonstrukcija objekta,
3. sprememba namembnosti objekta,
4. redna vzdrževalna dela na objektu,
5. investicijska vzdrževalna dela na objektu,
6. vzdrževalna dela v javno korist,
7. odstranitev objekta.

(2) Na območju OPPN so dovoljena dela v zvezi z urejanjem javnih in drugih zunanjih površin in dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

7. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Vrste dopustnih dejavnosti so podane po posameznih ureditvenih enotah.

(2) Na območjih, kjer se legalno zgrajeni objekti uporabljajo za namen, ki s tem OPPN ni dopusten ali je omejen, se dopusti rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti in novogradnja (prizidava, nadzidava) s povečanjem uporabne površine do 20%. To se ob upoštevanju drugih določil tega OPPN dopusti, če je potrebna prilagoditev objekta

nujnim tehničnim zahtevam za ohranitev izvajanja dejavnosti in če se s tem ne poslabšajo bivalne razmere in stanje okolja.

8. člen
(vrste dopustnih objektov glede na namen)

- (1) Na območju OPPN so dopustne vrste objektov (stanovanjskih stavb, nestanovanjskih stavb in gradbenih inženirskih objektov) podrobno opredeljene po posameznih ureditvenih enotah.
- (2) Na območju OPPN so dopustne gradnje nezahtevnih (NO) in enostavnih objektov (EO) po predpisih o vrstah objektov glede na zahtevnost. Vrste dopustnih NO in EO so za posamezno ureditveno enoto določene v Prilogi 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) in v Prilogi 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE).
- (3) Podrobnejši pogoji v zvezi z gradnjo NO in EO na območju urejanja so določeni v okviru posameznih ureditvenih enot.

2 UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

9. člen
(območje urejanja)

(1) Območje urejanja na jugu meji na reko Krko, na severu poteka meja ob Šolski ulici in ob lokalni cesti za Herinjo vas oziroma Paho, na vzhodu in zahodu predstavlja mejo rob obstoječega naselja.

(2) Območje OPPN, obsega površino velikosti približno 18 ha, v to površino so vključene zemljiške parcele oz. deli zemljiških parcel s parc.št.: 1227, 89/5 (del), 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5, 118/1, 118/2, 118/3, 118/4, 89/4, 1075/1, *164, 79/2, 79/5, 79/4, 1071/2, 78/1, 78/2, *127, 1077/1, 176/3, 178/4, 1231, 176/1, *24/2, 178/2, *24/1, 176/2, 178/2, 200/1, 201/3, 201/4, *113, 200/2, 201/1, 210, *27, 211, 212/3, 212/1, *100, 1096/1, 213/1, 213/3, 213/2, *132, 216, 215/1, 215/2, *142, 221/2, 1074/1, *15, 48/1, *117, 46/10, 46/11, 46/8, 46/9, 48/1, *11/2, *14/1, *14/2, *101, *104, 50/2, 50/3, 50/4, *125, 50/5, 50/6, 46/7, 1093/1, 329, 328, 331/13, 331/16, 331/14, 331/15, 331/12, 331/11, 331/10, 331/2, 338/5, 338/4, 338/2, 338/3, 335/2, 1098/1, 1097, 342, 362, 4/3, 4/4, 12, 13/1, 4/2, 4/5, 4/1, 7/2, 11/2, *1, 1093/1, *2, 1/2, 1/1, 15, 23, 1093/2, 46/2, 46/6, *13/1, 43/1, *159, 46/6, 46/12, 46/13, *137, 43/2, 42/2, 42/1, *15, *16, 40, *18, 39/1, *19, *20, 36/3, 34/1, *102, 36/5, 36/2, 36/4, 1093/2, *103, 39/2, 70, 77/2, 77/1, 71/1, 7172, 1095/2, 1095/1, 74/2, 74/1, 65/5, 61/11, 61/10, 61/9, 61/8, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 67/1, 67/2, 67/3, 69/1, 69/2, 1094/2, *109, *152, 54/4, 54/3, 54/2, 55/17, 55/18, 55/19, 55/20, 55/2, 67/4, 55/3, 55/4, 55/21, 55/22, 63/9, 63/8, 63/7, 63/1, 63/30, 61/2, 55/14, 55/6, 55/23, 55/8, 63/24, 55/9, 63/23, 557<10, 55/11, 55/12, 63/17, 63/29, 63/28, 63/27, 63/33, 63/32, 61713, 63/31, 61/14, 63/16, 61/15, 63/6, 61/16, 63/13, 61/5, 63/12, 61/6, 63/11, 63/10, 61/7, 1226/2 (del – reka Krka), 1226/1 (del – reka Krka), 121, 79/3, 79/1, 78/3, 175/2, 178/3, 160/269 (del – cesta), 160/87, 160/146, 160/133, 160/149, 160/271, 160/272, 124/9, 124/10, 124/11, 160/270, 124/7, 175/1, *122, *177, 178/1, 199/2, 202/1, 209/3, 203/6 (del – cesta), 1074/9 (del – cesta), vse k.o. Šentpeter.

(3) Na severnem delu območja OPPN je del zemljišča izvzet iz OPPN, in sicer v obsegu, ki ga določa Občinski podrobni prostorski načrt Hidravlične izboljšave in nadgradnja sistema pitne vode na območju Mestne občine novo mesto (Uradni list RS, št. 39/10).

10. člen (lega objektov)

(1) STANOVANJSKE IN NESTANOVANJSKE STAVBE:

- **Lega:** stavbe morajo biti postavljene ob gradbeno linijo (če je določena v grafičnem delu odloka) ter ležati na površini za razvoj stavb, razen če se gradi hiša-dvojček, takrat se lahko stavba gradi do meje gradbene parcele. Dopustna odstopanja so določena v posamezni ureditveni enoti.

- **Kota pritličja (kleti):** prilagaja se koti cestišča, s katerega je urejen dostop na gradbeno parcelo. Kota pritličja je največ 1,40 m nad koto obstoječega terena, merjeno na najnižji točki terena ob obstoječi ali predvideni stavbi, ki je predmet gradbenega posega, posebna določila so podana po posameznih ureditvenih enotah. Pri obstoječih objektih se upošteva obstoječa kota pritličja.

- **Oddaljenost stavbe od parcelne meje:** najmanj 3,00 m, dovoljeno je manj ob soglasju lastnika sosednje parcele ali upoštevajoč gradbeno mejo iz grafičnih načrtov OPPN.

- **Oddaljenost od sosednje stavbe:** najmanj 5,00 m, dovoljeno je manj ob soglasju lastnika sosednjega objekta v primeru načina gradnje, ko se objekta medsebojno stikata in v primeru zagotovitve požarnovarstvenih zahtev med sosednjimi objekti na isti parceli.

(2) NESTANOVANJSKE STAVBE (GARAŽNE IN POMOŽNE STAVBE):

- nestanovanjske stavbe morajo ležati na površini za razvoj stavb, razen v primeru, ko se gradi nestanovanjska stavba-dvojček; le-ta se lahko gradi do meje gradbene parcele,

(3) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

- vsi NO in EO se lahko gradijo na celotni parceli, lahko se gradijo zunaj površine za razvoj stavb in gradbene meje, upoštevajoč odmike od parcelne meje,

- zunaj gradbene linije je dovoljena gradnja vseh EO, razen rezervoarja za utekočinjeni naftni plin ali nafto in enoetažnega pritličnega objekta, ter vseh NO, razen nezahtevnih objektov za lastne potrebe, obstoječi legalno zgrajeni objekti so lahko zunaj gradbene linije,

- NO in EO, ki so po definiciji stavbe, morajo biti od parcelne meje drugega lastnika oddaljeni najmanj 1,5 m, ostali objekti, ki po definiciji niso stavbe, pa 0,5 m, manjši odmiki so dovoljeni ob soglasju lastnika mejne parcele.

2.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

11. člen (posegi izven območja urejanja)

Za izvedbo navezav območja urejanja na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo so potrebni posegi na zemljišča izven OPPN, in sicer za novo traso SN elektro voda od obstoječega A-droga na parc. št. 150, k.o. Šentpeter, preko parc. št. 88/1, 160/269, 88/3, 1072, k.o. Šentpeter, do meje OPPN v dolžini cca 150 m.

2.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

A. SKUPNI POGOJI ZA VSE UREDITVENE ENOTE

12. člen (skupni pogoji ureditve zunanjih površin)

(1) Dovoljene so parkovne ureditve (ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic, žive meje ipd.), parterne ureditve (tlakovanja, ureditev pešpoti, dostopov za motorni promet, zunanjih stopnic, brežin, podpornih zidov ipd.).

(2) **Površine, namenjene izključno peš prometu**, so na območju pozidave asfaltirane, tlakovane z drobnimi tlakovci ali izvedene v naravnem materialu (pesek, zemlja, trava), ob reki Krki so v peščeni ali travnati izvedbi.

(3) **Dostopi na parcele in parkirišča** so lahko asfaltirani, tlakovani ali izvedeni s travnatimi ploščami.

(4) **Zunanje stopnice** so lesene, kamnite ali iz drugega neдрsečega naravnega materiala.

(5) **Brežine** se zatravijo in/ali zasadijo z nizkimi avtohtonimi grmovnicami.

(6) **Ostale zelene površine** se zatravijo in zasadijo z avtohtonim rastjem.

(7) Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu. Na posamezni parceli za stanovanjsko gradnjo so dopustni nasipi in vkopi do največ 3,0 m.

(8) Višinske razlike na zemljišču se prioritetno urejajo s travnatimi brežinami. Podporni zidovi so dopustni, če niso možna drugačna zavarovanja brežin.

13. člen

(skupni pogoji za gradbene parcele)

(1) Gradbene parcele so prikazane v grafičnem delu OPPN, v grafičnem načrtu *18 Načrt parcel za zakoličbo*.

(2) Gradbene parcele javnih površin in objektov se lahko spreminjajo.

(3) Spreminjanje ostalih gradbenih parcel je dopustno, če je za vse gradbene parcele možno zagotoviti dostop do javne ceste in če je možno zagotoviti:

- da se na gradbeni parceli opredeli površine za gradnjo stavb, infrastrukturnih objektov, potrebne površine za dostop, parkiranje in manipulacijo, površine, namenjene zagotavljanju požarne varnosti, in zelene površine, opredeljene glede na namen gradnje,

- da se upošteva s tem OPPN določene faktorje FZ in FI, minimalne odmike od posestnih meja ter pogoje o legi objektov,

- da se na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje) površin iz prve alineje te točke ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, parkirne, manipulacijske in zelene površine zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah.

(4) Ne glede na določila prejšnjega odstavka je delitev gradbenih parcel možna za potrebe gradnje GJL.

14. člen

(skupni pogoji za NO in EO)

(1) Na območju OPPN se lahko gradijo nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO), za katere veljajo naslednji pogoji:

- NO in EO se gradijo v skladu z določili predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost,

- NO in EO ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture,

- dopustno je zgraditi največ po en objekt za lastne potrebe iste vrste, ki pripada stanovanjski stavbi oziroma stanovanju,

- ekološki otoki se postavijo na betonsko podlago, ogradijo z netransparentno ograjo višine do 2,50 m in/ali se obdajo z visokim in nizkim grmičevjem, prostor ekološkega otoka je dopustno nadkriti z ravno ali zakrivljeno transparentno streho,

- podporni zidovi so kamniti ali betonski, obloženi s kamnom, dopustni so tudi betonski, ki morajo biti ozelenjeni.

(2) Posebni pogoji za gradnjo NO in EO so podani v posamezni UE.

B. POSEBNI POGOJI ZA POSAMEZNE UREDITVENE ENOTE

UE1 – INDIVIDUALNA STANOVANJSKA POZIDAVA NAD KRKO

15. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustna je stanovanjska namembnost in opravljanje centralnih dejavnosti, ki so določene v 4. členu tega odloka.

(2) Dejavnosti iz prvega odstavka so dopustne, če:

- se v objektu odvijajo kot dodatna dejavnost poleg osnovne stanovanjske namembnosti in prostori zanjo ne presegajo polovice neto površine stanovanjske stavbe,
- se na gradbeni parceli zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene in za stranke,
- dejavnost ne povzroča negativnih vplivov na okolje.

16. člen

(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov :

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe, ki po funkciji dopolnjujejo stanovanjske prostore, vendar po predpisih ne izpolnjujejo pogojev za nezahtevne in enostavne objekte: garažne in pomožne stavbe,
- gradbeni inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).
- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

17. člen

(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) STANOVANJSKE STAVBE:

- **Tipologija:** samostojne hiše, dvojčki ali samostojne atrijske hiše.
- **Tlorisni gabariti:** določajo se na podlagi grafične priloge št. 6 *Ureditvena situacija* s površino za razvoj stavb, upoštevajoč druge pogoje tega odloka (npr. faktor zazidanosti). Osnovni tloris je kvadratne ali pravokotne oblike, ki mu je dopustno dodajati ali odvzemati manjše volumne.
- **Višinski gabariti:** do največ 10,00 m nad koto pritličja (npr. kota slemenena).
Dopustna so odstopanja v primeru postavitve dimnikov, ventilacijskih kanalov in drugih gradbeno-inštalaterskih elementov, če to zahteva tehnologija gradnje ipd. ter v primeru postavitve strešnih elementov, ki so v kontekstu arhitekturnega sloga objekta. V primeru ravnega terena je dopustno zgraditi kletno etažo, vendar popolnoma vkopano v teren oziroma največ 1,4 m vidno nad terenom. V primeru nagnjenega terena je v celoti lahko vidna le ena fasada kletne etaže.
- **Kolenčni zid:** do največ 1,20 m, vsaj polovica mora biti skrita (npr. za napuščem strehe).
- **Streha:** dvokapnica z naklonom od 35° do 40°, možna je komb inacija z ostalimi oblikami streh, s tem da lahko njihova površina obsega največ 1/3 površine celotne strehe.
Smer glavnega slemenena je vzporedna z ulico, dovoljena so odstopanja pri slemenih, ki so podrejena glavnemu in ki izhajajo iz tlorisne zasnove stavbe.
Na strehah so dopustni strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, kolektorji, oddajniki ipd.
- **Kritina:** naravno rdeče barve, na manjšem delu strehe je dopustna tudi svetloboprepustna kritina, prepovedana je uporaba svetlih in trajno bleščečih materialov.

- **Fasada:** osnovni materiali so omet, steklo, les, kamen, dopustna je kombinacija več naštetih materialov. Prepovedana je uporaba vidne pocinkane pločevine ter svetlečih in reflektirajočih osnovnih fasadnih materialov. Prepovedana je uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo vijoličasta, živo zelena, živo modra, turkizno modra in podobne.

(2) NESTANOVANJSKE STAVBE (GARAŽNE IN POMOŽNE STAVBE):

- lahko se zgradi največ po ena nestanovanjska stavba iste vrste, ki pripada stanovanjski stavbi,
- nestanovanjske stavbe so oblikovno skladne s stanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina), ki je na isti parceli, ter njej vizualno podrejene (manjše in nižje od nje), lahko so samostojne ali dozidane k stanovanjski stavbi, dopustna je tudi ravna ali ločna streha,
- bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe je največ 50 m², k nestanovanjski stavbi se lahko dogradijo tudi posamezni nezahtevni in enostavni objekti, ki skupaj z nestanovanjsko stavbo ne smejo presegati 50 m²,
- nestanovanjske stavbe so visoke največ 2,50 m do kapne lege, oziroma 3,0 m skupaj z ravno ali ločno streho,
- streha pokritih parkirišč je lahko tudi ločna in svetloboprepustna.

(3) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

- NO in EO se lahko gradijo kot: samostojni objekti, dozidave k stanovanjski ali nestanovanjski stavbi, pod enotno streho in so lahko medsebojno konstrukcijsko povezani, vendar skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta ne sme presegati 30 m², ob tem je potrebno upoštevati še druga določila tega odloka (npr. faktor zazidanosti),
- nezahtevni in enostavni objekti so oblikovno skladni s stanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina ipd.), ki ji pripadajo, ter so ji vizualno podrejeni, dopustna je tudi ravna, enokapna ali ločna streha ter svetloboprepustna kritina,
- medsosedske ograje so visoke največ 1,20 m, s tem da s svojo višino ne smejo zmanjševati preglednostnega trikotnika na izhodu na glavno cesto, izvedejo se kot žive meje ali v kombinaciji z drugimi materiali, tako da prevladuje živa meja.

18. člen
(gradbena parcela)

(1) V UE 1 je dovoljeno združevati največ po dve parceli skupaj. Z združitvijo parcel se združuje tudi površina za razvoj stavb (prostor med dvema površinama za razvoj stavb postane površina za razvoj stavb).

(2) **Faktor izrabe (FI):** do 1,0.

(3) **Faktor zazidanosti (FZ):** do 0,6.

19. člen
(obstoječi legalno zgrajeni objekti)

(1) Odstopanje od pogojev tega Odloka je dovoljeno v primeru posegov na obstoječih legalno zgrajenih objektih.

(2) V primeru rekonstrukcije in nadzidave obstoječih legalno zgrajenih objektov se te oblikovno prilagajajo obstoječim legalno zgrajenim objektom.

(3) Dozidave obstoječih legalno zgrajenih objektov se morajo le z višino prilagajati obstoječemu objektu, lahko so nižje.

20. člen
(sanacija obstoječih objektov)

(1) V UE1 se sanirajo objekti na parc. št.: 55/9, 55/10, 55/11, 55/12, 63/9, 63/10 in 65/10, vse k.o. Šentpeter.

(2) Usmeritve za sanacijo obstoječih objektov v UE1 so podane v prilogi *Obrazložitev in utemeljitev OPPN*.

UE2 – VEČSTANOVANJSKA POZIDAVA NAD KRKO

21. člen
(vrste dopustnih dejavnosti)

Dovoljena je le stanovanjska namembnost.

22. člen
(vrste dopustnih objektov glede na namen)

1) Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov:

- stanovanjske stavbe: večstanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe – dovoljene so garažne stavbe za potrebe večstanovanjske pozidave,
- gradbeni inženirski objekti - dovoljeni so: objekti prometne infrastrukture - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave)
- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

23. člen
(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) VEČSTANOVANJSKE STAVBE:

- **Tipologija:** samostojne stavbe.

- **Tlorisni gabariti:** določajo se na podlagi grafične priloge št. 6 *Ureditvena situacija* s površino za razvoj stavb, upoštevajoč druge pogoje tega odloka (npr. faktor zazidanosti). Za osnovni tloris niso dopustne okrogle, eliptične in druge podobne (zakrivljene) oblike tlorisa, ki se lahko uporabijo le kot dodatki k osnovnemu, pravokotnemu tlorisu.

- **Višinski gabariti:** do 15,50 m nad koto pritličja (npr. kota slemena). Dopustna so odstopanja v primeru postavitve dimnikov, ventilacijskih kanalov in drugih gradbeno-inštalaterskih elementov, če to zahteva tehnologija gradnje ipd. ter v primeru postavitve strešnih elementov, ki so v kontekstu arhitekturnega sloga objekta. Dopustno je zgraditi kletno etažo, vendar popolnoma vkopano v teren.

- **Kolenčni zid:** do 1,20 m, vsaj polovica mora biti skrita (npr. za napuščem strehe).

- **Streha:** ravna ali dvokapnica z naklonom od 40° do 45°, možna je kombinacija z ostalimi oblikami streh, s tem da lahko njihova površina obsega največ 1/3 površine celotne strehe. Smer glavnega slemena je vzporedna z ulico, dovoljena so odstopanja pri slemenih, ki so podrejena glavnemu in ki izhajajo iz tlorisne zasnove stavbe. Na strehah so dopustni strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, svetlobne piramide, kolektorji, oddajniki ipd. Na ravni strehe je dovoljeno urejati pohodne terase in postavljati pergole.

- **Kritina:** naravno rdeče barve, na manjšem delu strehe je dopustna tudi svetloboprepustna, prepovedana je uporaba svetlih in trajno bleščečih materialov.

- **Fasada:** osnovni materiali so omet, steklo, les, kamen, dopustna je kombinacija več naštetih materialov. Prepovedana je uporaba vidne pocinkane pločevine ter svetlečih in

reflektirajočih osnovnih fasadnih materialov. Prepovedana je uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo vijoličasta, živo zelena, živo modra, turkizno modra in podobne.

(2) NESTANOVANJSKE STAVBE (GARAŽNE IN POMOŽNE STAVBE):

- lahko se zgradi največ po ena nestanovanjska stavba iste vrste, ki pripada večstanovanjski(m) stavbi(am),
- nestanovanjske stavbe so oblikovno skladne z večstanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina), ki je na isti parceli, ter njej vizualno podrejene (manjše in nižje od nje), lahko so samostojne ali dozidane k večstanovanjski stavbi, dopustna je tudi ravna, zelena ali blago ločna streha,
- k nestanovanjski stavbi se lahko dogradijo tudi posamezni nezahtevni in enostavni objekti (npr. nad podzemno garažo se lahko uredi otroško igrišče),
- nestanovanjske stavbe so visoke največ 2,50 m do kapne lege, oziroma 3,5 m skupaj z ravno ali ločno streho, odstopanja od višine so dovoljene pri podzemni garaži,
- kritina pokritih parkirišč je lahko svetloboprepustna,
- zunaj površine za razvoj stavb je dopustno zgraditi nadstrešnico za parkirišča in podzemno garažo.

(3) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

- NO in EO se lahko gradijo kot: samostojni objekti, dozidave k večstanovanjski ali nestanovanjski stavbi, pod enotno streho in so lahko medsebojno konstrukcijsko povezani, vendar skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta ne sme presegati 30 m², ob tem je potrebno upoštevati še druga določila tega odloka (npr. faktor zazidanosti),
- NO in EO so oblikovno skladni z večstanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina ipd.), ki ji pripadajo, ter so ji vizualno podrejeni, dopustna je tudi ravna, enokapna ali ločna streha ter svetloboprepustna kritina,
- medsosedske ograje so visoke največ 1,20 m, s tem da s svojo višino ne smejo zmanjševati preglednostnega trikotnika na izhodu na glavno cesto, izvedejo se kot žive meje ali v kombinaciji z drugimi materiali, tako da prevladuje živa meja.

24. člen

(gradbena parcela)

(1) V UE 2 je dovoljeno združevati največ po dve parceli skupaj. Z združitvijo parcel se združuje tudi površina za razvoj stavb (prostor med dvema površinama za razvoj stavb postane površina za razvoj stavb).

(2) **Faktor izrabe (FI):** do 1,8.

(3) **Faktor zazidanosti (FZ):** do 0,6.

25. člen

(obstoječi legalno zgrajeni objekti)

(1) Odstopanje od pogojev tega Odloka je dovoljeno v primeru posegov na obstoječih legalno zgrajenih objektih.

(2) Dovoljena je rekonstrukcija podstrešja objekta, tako da se namesto podstrešja uredi celotna višina etaže z ravno streho. Na ravni strehi se dovoljuje gradnja strešnega stanovanja s pohodno teraso. Strešno stanovanje zaseda največ 2/3 površine ravne strehe, obodne stene strešnega stanovanja so za najmanj 1,0 m oddaljene od roba ravne strehe.

(3) V primeru gradnje strešnega stanovanja na ravni strehi je dovoljeno odstopanje od višine objekta, določene s tem odlokom.

(4) Na osnovni volumen stavbe je dovoljeno dodajati manjše odprte ali zaprte volumne (balkoni, loggie, erkerji ipd.), ki so lahko zunaj površine za razvoj stavb. V primeru dodajanja manjših volumnov se morajo ti enotno zgraditi na celotni večstanovanjski stavbi (za vsa stanovanja).

UE3 – POZIDAVA JEDRA NASELJA

26. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustna je stanovanjska namembnost in opravljanje centralnih dejavnosti, ki so določene v 4. členu tega odloka.

(2) Dejavnosti iz prvega odstavka so dopustne, če:

- se v objektu odvijajo kot dodatna dejavnost poleg osnovne stanovanjske namembnosti in prostori zanjo ne presegajo polovice neto površine stanovanjske stavbe,
- se odvijajo v nestanovanjskem objektu,
- se na gradbeni parceli zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene in za stranke,
- dejavnost ne povzroča negativnih vplivov na okolje.

(3) Dovoljeno je opravljanje drugih obstoječih dejavnosti, ki imajo ustrezna dovoljenja s področja graditve objektov.

27. člen

(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov:

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe: gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij (dopustne so čolnarne), stavbe splošnega družbenega pomena, druge nestanovanjske stavbe ter industrijske stavbe in skladišča ter kmetijski objekti le kot obstoječi legalni objekti.
- gradbeni inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).
- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

28. člen

(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) STANOVANJSKE IN NESTANOVANJSKE STAVBE:

- **Tipologija** samostojne hiše, dvojčki ali samostojne atrijske hiše.
- **Tlorisni gabariti**: določajo se na podlagi grafične priloge št. 6 *Ureditvena situacija* s površino za razvoj stavb, upoštevajoč druge pogoje tega odloka (npr. faktor zazidanosti). Osnovni tloris je kvadratne ali pravokotne oblike, ki mu je dopustno dodajati ali odvzemati manjše volumne.
- **Višinski gabariti**: do 10,00 m nad koto pritličja (npr. kota slemena). Dopustna so odstopanja v primeru postavitve dimnikov, ventilacijskih kanalov in drugih gradbeno-inštalaterskih elementov, če to zahteva tehnologija gradnje ipd. ter v primeru postavitve strešnih elementov, ki so v kontekstu arhitekturnega sloga objekta. V primeru ravnega terena je dopustno zgraditi kletno etažo, vendar popolnoma vkopano v teren oziroma največ 1,4 m vidno nad terenom. V primeru nagnjenega terena je v celoti lahko vidna le ena fasada kletne etaže.
- **Kolenčni zid**: do 1,20 m, vsaj polovica mora biti skrita (npr. za napuščem strehe).
- **Streha**: dvokapnica z naklonom od 35° do 40°, možna je komb inacija z ostalimi oblikami streh, s tem da lahko njihova površina obsega največ 1/3 površine celotne strehe. Smer glavnega slemena je vzporedna z ulico, dovoljena so odstopanja pri slemenih, ki so

podrejena glavnemu in ki izhajajo iz tlorisne zasnove stavbe. Na strehah so dopustni: strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, kolektorji, oddajniki ipd.

- **Kritina:** naravno rdeče barve, na manjšem delu strehe je dopustna tudi svetloboprepustna, prepovedana je uporaba svetlih in trajno bleščečih materialov.

- **Fasada:** osnovni materiali so omet, steklo, les, kamen, dopustna je kombinacija več naštetih materialov. Prepovedana je uporaba vidne pocinkane pločevine ter svetlečih in reflektirajočih osnovnih fasadnih materialov. Prepovedana je uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo vijoličasta, živo zelena, živo modra, turkizno modra in podobne.

- **Posebni pogoji:** na parc. št. 70, k.o. Šentpeter, se zgradi nov objekt čolnarne, ki se v celoti vkoplje v teren z ravno zeleno streho, na parc. št. 71/2, k.o. Šentpeter, je streha predvidene dozidave dvokapna, enakega naklona kot na stanovanjskem objektu, sleme je pravokotno na sleme stanovanjske hiše.

(3) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

- NO in EO se lahko gradijo kot: samostojni objekti, dozidave k stanovanjski ali nestanovanjski stavbi, pod enotno streho in so lahko medsebojno konstrukcijsko povezani, vendar skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta ne sme presegati 30 m², ob tem je potrebno upoštevati še druga določila tega odloka (npr. faktor zazidanosti),

- nezahtevni in enostavni objekti so oblikovno skladni s stanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina ipd.), ki ji pripadajo, ter so ji vizualno podrejeni, dopustna je tudi ravna, enokapna ali ločna streha ter svetloboprepustna kritina,

- medsosedske ograje so visoke največ 1,20 m, s tem da s svojo višino ne smejo zmanjševati preglednostnega trikotnika na izhodu na glavno cesto, izvedejo se kot žive meje ali v kombinaciji z drugimi materiali, tako da prevladuje živa meja, ter kot kovano železne.

29. člen

(gradbena parcela)

(1) V UE 3 je dovoljeno združevati največ po dve parceli skupaj. Z združitvijo parcel se združuje tudi površina za razvoj stavb (prostor med dvema površinama za razvoj stavb postane površina za razvoj stavb). V primeru združitve parcel dolžina objekta ne sme presegati 30,0 m.

(2) **Faktor izrabe (FI):** do 0,6.

(3) **Faktor zazidanosti (FZ):** do 0,7.

30. člen

(obstoječi legalno zgrajeni objekti)

(1) Odstopanje od pogojev tega Odloka je dovoljeno v primeru posegov na obstoječih legalno zgrajenih objektih.

(2) V primeru rekonstrukcije in nadzidave obstoječih legalno zgrajenih objektov se te oblikovno prilagajajo obstoječim legalno zgrajenim objektom.

(3) Dozidave obstoječih legalno zgrajenih objektov se morajo le z višino prilagajati obstoječemu objektu, lahko so nižje.

31. člen

(sanacija obstoječih objektov)

(1) V UE3 se sanirajo objekti na parc. št.: 36/2 in delno 1093/2 (gospodarski objekt), *103 (pritlične dozidave in betonski podporni zid), *18 (stanovanjska hiša), *2 (stanovanjska hiša), 42/1 (stanovanjska hiša), *15 (stanovanjska hiša), *14/1, *14/2, *11/2, *101 (avtokleparska delavnica), *104, 50/2, 50/3 (stanovanjska hiša z dozidavo), 46/7 (stanovanjska hiša in gospodarsko poslopje), *110 (stanovanjska hiša), 331/16 (stanovanjska hiša in gospodarsko

poslopje), 331/15 (opuščen poslovni objekt), 338/4 (dozidava k stanovanjski hiši), *16 (poslovni objekt), vse k.o. Šentpeter.

(2) Usmeritve za sanacijo obstoječih objektov v UE3 so podane v prilogi *Obrazložitev in utemeljitev OPPN*.

UE 4 – STANOVANJSKA POZIDAVA OB MESTNI ULICI

32. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustna je stanovanjska namembnost in opravljanje centralnih dejavnosti, ki so določene v 4. členu tega odloka.

(2) Dejavnosti iz prvega odstavka so dopustne, če:

- se v objektu odvijajo kot dodatna dejavnost poleg osnovne stanovanjske namembnosti in prostori zanje ne presegajo polovice neto površine stanovanjske stavbe,
- se na gradbeni parceli zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene in za stranke,
- dejavnost ne povzroča negativnih vplivov na okolje.

33. člen

(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov :

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe, ki po funkciji dopolnjujejo stanovanjske prostore, vendar po predpisih ne izpolnjujejo pogojev za nezahtevne in enostavne objekte: garažne in pomožne stavbe,
- gradbeni inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).
- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

34. člen

(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) STANOVANJSKE STAVBE:

- **Tipologija:** samostojne hiše, dvojčki ali samostojne atrijske hiše.
- **Tlorisni gabariti:** določajo se na podlagi grafične priloge št. 6 *Ureditvena situacija* s površino za razvoj stavb, upoštevajoč druge pogoje tega odloka (npr. faktor zazidanosti). Osnovni tloris je kvadratne ali pravokotne oblike, ki mu je dopustno dodajati ali odvzemati manjše volumne različnih oblik. V primeru ravne strehe je drugo nadstropje manjših tlorisnih dimenzij od pritličja ali nadstropja, in sicer za najmanj 1,0 m na vsaki strani. Tega pogoja ni potrebno upoštevati v primeru postavitve pergole na strehi objekta.
- **Višinski gabariti:** v primeru ravne strehe največ 10,00 m, v primeru dvokapne strehe največ 12,00 m nad koto pritličja (npr. kota slemena). Dopustna so odstopanja v primeru postavitve dimnikov, ventilacijskih kanalov in drugih gradbeno-inštalaterskih elementov, če to zahteva tehnologija gradnje ipd. ter v primeru postavitve strešnih elementov, ki so v kontekstu arhitekturnega sloga objekta. Dopustno je zgraditi kletno etažo, vendar popolnoma vkopano v teren oziroma največ 0,6 m vidno nad terenom.
- **Kolenčni zid:** do 1,00 m.
- **Streha:** ravna, dvokapnica, naklona od 35° do 40°, ali komb inacija obeh, dopustna je tudi kombinacija ravne ali dvokapne strehe z ostalimi oblikami streh, s tem da lahko njihova površina obsega največ 1/3 površine celotne strehe. Smer glavnega slemena je vzporedna z

ulico, dovoljena so odstopanja pri slemenih, ki so podrejena glavnemu in ki izhajajo iz tlorisne zasnove stavbe. Na strehah so dopustni strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, kolektorji, oddajniki, pergole ipd. V primeru gradnje le pritličnega vkopanega objekta, ta ima zeleno streho.

- **Kritina:** pri dvokapni strehi naravno rdeče barve, na manjšem delu strehe je dopustna tudi svetloboprepustna, prepovedana je uporaba svetlih in trajno bleščečih materialov.

- **Fasada:** osnovni materiali so omet, steklo, les, kamen, dopustna je kombinacija več naštetih materialov. Prepovedana je uporaba vidne pocinkane pločevine ter svetlečih in reflektirajočih osnovnih fasadnih materialov. Prepovedana je uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo vijoličasta, živo zelena, živo modra, turkizno modra in podobne.

(2) NESTANOVANJSKE STAVBE (GARAŽNE IN POMOŽNE STAVBE):

- lahko se zgradi največ po ena nestanovanjska stavba iste vrste, ki pripada stanovanjski stavbi,

- nestanovanjske stavbe so oblikovno skladne s stanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina), ki je na isti parceli, ter njej vizualno podrejene (manjše in nižje od nje), lahko so samostojne ali dozidane k stanovanjski stavbi, dopustna je tudi zelena streha, enokapna ali ločna streha ter svetlobopropustna kritina,

- bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe je lahko največ 50 m², k nestanovanjski stavbi se lahko dogradijo tudi posamezni nezahtevni in enostavni objekti, ki skupaj z nestanovanjsko stavbo ne smejo presegati 50 m²,

- nestanovanjske stavbe so visoke največ 2,50 m do kapne lege, oziroma 3,0 m skupaj z ravno ali ločno streho.

(3) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

- NO in EO se lahko gradijo kot: samostojni objekti, dozidave k stanovanjski ali nestanovanjski stavbi, pod enotno streho in so lahko medsebojno konstrukcijsko povezani, vendar skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta ne sme presegati 30 m², ob tem je potrebno upoštevati še druga določila tega odloka (npr. faktor zazidanosti),

- nezahtevni in enostavni objekti so oblikovno skladni s stanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina ipd.), ki ji pripadajo, ter so ji vizualno podrejeni, dopustna je tudi ravna, enokapna ali ločna streha ter svetloboprepustna kritina,

- medsosedske ograje so visoke največ 1,20 m, s tem da s svojo višino ne smejo zmanjševati preglednostnega trikotnika na izhodu na glavno cesto, izvedejo se kot žive meje ali v kombinaciji z drugimi materiali, tako da prevladuje živa meja,

- garaže so lahko sestavni del stanovanjskega objekta ali so vkopane v teren z zeleno streho, tudi ostali nezahtevni in enostavni objekti so lahko vkopani v teren z zeleno streho.

35. člen (gradbena parcela)

(1) V UE 4 je dovoljeno združevati največ po dve parceli skupaj. Z združitvijo parcel se združuje tudi površina za razvoj stavb (prostor med dvema površinama za razvoj stavb postane površina za razvoj stavb). V primeru združitve parcel, dolžina objekta ne sme presegati 30,0 m.

(2) **Faktor izrabe (FI):** do 1,0.

(3) **Faktor zazidanosti (FZ):** do 0,7.

36. člen (lega objektov)

Gradbena linija prvega nadstropja (+1) lahko odstopa od gradbene linije pritličja (P). V primeru odstopanja navzven (proti mestni ulici) je dovoljeno odstopanje največ za 2,5 m, in sicer le kot konzolni podaljšek.

Kota pritličja je lahko največ 0,60 m višja od naravnega terena.

UE 5 – POSLOVNO - STANOVANJSKA POZIDAVA OB MESTNI ULICI

37. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustna je stanovanjska namembnost in opravljanje centralnih dejavnosti, ki so določene v 4. členu tega odloka.

(2) Dejavnosti iz prvega odstavka so dopustne, če:

- se v objektu odvijajo kot dodatna dejavnost poleg osnovne stanovanjske namembnosti in prostori zanje ne presegajo polovice neto površine stanovanjske stavbe,
- se odvijajo v nestanovanjskem objektu,
- se na gradbeni parceli ali javni površini zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene in za stranke,
- dejavnost ne povzroča negativnih vplivov na okolje.

(3) Pritličja objektov, ki so orientirana na mesto ulico, so namenjena samo za poslovne prostore (dejavnosti). Servisni prostori in garaže so orientirani v notranjost pritličja objekta. Ostale etaže so lahko stanovanjske, poslovne ali mešane.

38. člen (vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov :

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske in večstanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe: gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij (dopustne so garaže in pokrita parkirišča, kolesarnice), stavbe splošnega družbenega pomena, druge nestanovanjske stavbe.
- gradbeni inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).
- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

39. člen (velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) STANOVANJSKE IN NESTANOVANJSKE STAVBE:

- **Tipologija:** samostojne stavbe, dvojčki, vrstne hiše.

Stavba je sestavljena tako, da je pritlični del objekta vzporeden z mestno ulico. Ostali del stavbe se organizira tako, da se v višjih etažah ustvari ritem prečnih volumnov (lamel) glede na pritličje z vmesnim nepozidanim prostorom. Etaže nad pritličjem tvorijo prečne volumne (lamelle), široke največ 15 m. Med lamelami je nepozidan prostor, širok najmanj 10,0 m. Vmesni nepozidan prostor se uredi kot terasa, travnik ali otroško igrišče.

- **Tlorisni gabariti:** določajo se na podlagi grafične priloge št. 6 *Ureditvena situacija* s površino za razvoj stavb, upoštevajoč druge pogoje tega odloka (npr. faktor zazidanosti). Pri ravni strehi je drugo nadstropje manjših tlorisnih dimenzij od pritličja, in sicer za najmanj 1,0 m na vsaki strani. Tega pogoja ni potrebno upoštevati v primeru postavitve pergole na strehi objekta.

- **Višinski gabariti:** v primeru ravne strehe največ 10,00 m, v primeru dvokapne strehe največ 12,00 m nad koto pritličja (npr. kota slemena). Dopustna so odstopanja v primeru postavitve dimnikov, ventilacijskih kanalov in drugih gradbeno-inštalaterskih elementov, če to

zahteva tehnologija gradnje ipd. ter v primeru postavitve strešnih elementov, ki so v kontekstu arhitekturnega sloga objekta. Dopustno je zgraditi kletno(e) etažo(e), vendar popolnoma vkopano(e) v teren. Obvezna je gradnja pritličja in prvega nadstropja.

- **Kolenčni zid:** do 1,00 m.

- **Streha:** ravna ali dvokapnica, naklona od 35° do 40°, dopustna je tudi kombinacija ravne ali dvokapne strehe z ostalimi oblikami streh, s tem da lahko njihova površina obsega največ 1/3 tlorisne površine stavbe. Smer glavnega slemena je pravokotna (prečna) na ulico, dopustna so odstopanja pri slemenih, ki so podrejena glavnemu in ki izhajajo iz tlorisne zasnove stavbe. Na strehah so dopustni strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, kolektorji, oddajniki, pergole ipd.

- **Kritina:** pri dvokapni strehi naravno rdeče barve, na manjšem delu strehe je dopustna tudi svetloboprepustna, prepovedana je uporaba svetlih in trajno bleščečih materialov.

- **Fasada:** prepovedana je uporaba vidne pocinkane pločevine ter svetlečih in reflektirajočih osnovnih fasadnih materialov. Prepovedana je uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo vijoličasta, živo zelena, živo modra, turkizno modra in podobne.

(2) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

- NO in EO se gradijo kot samostojni objekti ali kot dozidava k osnovni stavbi.

- nezahtevni in enostavni objekti so oblikovno skladni s stanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina ipd.), ki ji pripadajo, ter so ji vizualno podrejeni, dopustna je tudi ravna, enokapna ali ločna streha ter svetloboprepustna kritina,

- medsosedske ograje znotraj UE niso dopustne, na meji UE so visoke največ 1,20 m, s tem da s svojo višino ne smejo zmanjševati preglednostnega trikotnika na izhodu na glavno cesto, izvedejo se kot žive meje ali v kombinaciji z drugimi materiali, tako da prevladuje živa meja.

40. člen

(gradbena parcela)

(1) V UE 5 je dovoljeno združevati največ tri parcele skupaj. Z združitvijo parcel se združuje tudi površina za razvoj stavb (prostor med dvema površinama za razvoj stavb postane površina za razvoj stavb).

(2) **Faktor izrabe (FI):** do 1,6.

(3) **Faktor zazidanosti (FZ):** do 0,7.

41. člen

(lega objektov)

Gradbena linija prvega nadstropja (+1) odstopa od gradbene linije pritličja (P) proti mestni ulici za največ 2,4 m, in sicer le kot konzolni podaljšek.

Kota pritličja je največ 0,50 m nad koto cestišča.

UE 6 – POZIDAVA TRGA

42. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustna je stanovanjska namembnost in opravljanje centralnih dejavnosti, ki so določene v 4. členu tega odloka.

(2) Dejavnosti iz prvega odstavka so dopustne, če:

- se v objektu odvijajo kot dodatna dejavnost poleg osnovne stanovanjske namembnosti in prostori zanje ne presegajo polovice neto površine stanovanjske stavbe,

- se odvijajo v nestanovanjskem objektu,

- se na gradbeni parceli ali javni površini zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene in za stranke,
 - dejavnost ne povzroča negativnih vplivov na okolje.
- (3) Pritličja objektov so namenjena samo za poslovne prostore (dejavnosti), ki so orientirani na mestno ulico in/ali na trg. Servisni prostori, ki spremljajo določeno dejavnost (npr. garaže, skladišča, shrambe ipd.), so orientirani v notranjost objekta. Ostale etaže so lahko stanovanjske, poslovne ali mešane.

43. člen

(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov :

- stanovanjske stavbe: večstanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe: gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij (dopustne so garaže in pokrita parkirišča, kolesarnice), stavbe splošnega družbenega pomena, druge nestanovanjske stavbe. V sklopu nestanovanjske stavbe so kot spremljajoča dejavnost, dovoljena stanovanja.
- gradbeni inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).
- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

44. člen

(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) STANOVANJSKE IN NESTANOVANJSKE STAVBE:

- **Tipologija:** samostojne stavbe.
- **Tlorisni gabariti:** določajo se na podlagi grafične priloge št. 6 *Ureditvena situacija* s površino za razvoj stavb, upoštevajoč druge pogoje tega odloka (npr. faktor zazidanosti). Osnovni tloris je vzporeden z mestno ulico in/ali trgom, ki mu je dopustno dodajati ali odvzemati manjše volumne. Največja tlorisna širina nadstropnih etaž je 15,0 m. Drugo ali tretje nadstropje je manjših tlorisnih dimenzij od spodnje etaže, in sicer za najmanj 3,0 m na vsaki strani. Tega pogoja ni potrebno upoštevati v primeru postavitve pergole na strehi objekta.
- **Višinski gabariti:** objekt, ki je ob mestni ulici, je visok največ 13,50 m, objekt, ki je na vzhodnem delu trga, je visok največ 11,50 m nad koto pritličja (npr. kota ravne strehe). Dopustna so odstopanja v primeru postavitve dimnikov, ventilacijskih kanalov in drugih gradbeno-inštalaterskih elementov, če to zahteva tehnologija gradnje ipd. ter v primeru postavitve strešnih elementov, ki so v kontekstu arhitekturnega sloga objekta. Dopustno je zgraditi kletno(e) etažo(e), vendar popolnoma vkopano(e) v teren. Obvezna je gradnja pritličja in prvega nadstropja.
- **Streha:** ravna, dopustna je tudi kombinacija ravne z ostalimi oblikami streh, s tem da lahko njihova površina obsega največ 1/3 tlorisne površine celotne strehe. Na strehah so dopustni strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, svetlobne piramide, oddajniki, pergole ipd.
- **Kritina:** prepovedana je uporaba svetlih in trajno bleščečih materialov.
- **Fasada:** mora biti členjena, prepovedana je uporaba vidne pocinkane pločevine ter svetlečih in reflektirajočih osnovnih fasadnih materialov. Prepovedana je uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo vijoličasta, živo zelena, živo modra, turkizno modra in podobne.

- **Posebni pogoji:** nadkritje parkirišč ter peš površin med podhodom in stavbo na trgu je dopustno le v obliki nadstrešnice višine do 4,5 m, ravne, ločne ali strehe nepravilnih oblik, vrsta kritine se prilagodi obliki strehe, dopustna je tudi svetloboprepustna kritina.

(2) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

- NO in EO se gradijo kot samostojni objekti ali kot dozidava k osnovni stavbi,
- EO so oblikovno skladni s stanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina ipd.), ki ji pripadajo, ter so ji vizualno podrejeni, dopustna je tudi ločna streha ter svetloboprepustna kritina.

45. člen (gradbena parcela)

(1) V UE 6 je dovoljeno deliti parcelo, če se zagotovi zaokrožena funkcionalna celota v skladu s konceptom OPPN in s pogoji tega Odloka, vključno s parkirišči.

(2) **Faktor izrabe (FI):** do 2,0.

(3) **Faktor zazidanosti (FZ):** do 0,8.

46. člen (lega objektov)

Gradbena linija prvega (+1) in drugega nadstropja (+2) odstopa od gradbene linije pritličja (P) le navzven (proti mestni ulici oziroma trgu), dovoljeno odstopanje je največ za 2,4 m, in sicer le kot konzolni podaljšek.

Kota pritličja je največ 0,5 m nad koto cestišča.

47. člen (natečaj)

(1) Za celotno ali za del območja UE6 se lahko izvede natečaj za pridobitev pogojev glede razporeditve in oblikovanja stavb ter ureditve trga z neposredno okolico.

(2) V primeru izvedbe natečaja je dovoljeno odstopanje od s tem odlokom določenih pogojev za UE6.

UE 7 – POSLOVNA POZIDAVA OB ŠOLSKI ULICI

48. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustne so centralne dejavnosti, ki so določene v 4. členu tega odloka, in spremljajoča stanovanja, s tem da prevladujejo centralne dejavnosti.

(2) Dejavnosti iz prvega odstavka so dopustne, če:

- se odvijajo v nestanovanjskem objektu,
- se na gradbeni parceli ali javni površini zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene in za stranke,
- dejavnost ne povzroča negativnih vplivov na okolje.

49. člen (vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov:

- nestanovanjske stavbe: gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij

(dopustne so garaže in pokrita parkirišča, kolesarnice), stavbe splošnega družbenega pomena, druge nestanovanjske stavbe. V sklopu nestanovanjske stavbe so kot spremljajoča dejavnost dovoljena stanovanja.

- gradbeni inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).

- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

50. člen

(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) NESTANOVANJSKE STAVBE:

- **Tipologija:** samostojne stavbe.

- **Tlorisni gabariti:** določajo se na podlagi grafične priloge št. 6 *Ureditvena situacija* s površino za razvoj stavb, upoštevajoč druge pogoje tega odloka (npr. faktor zazidanosti).

- **Višinski gabariti:** do 12,50 m nad koto pritličja (npr. kota slemen). Dopustna so odstopanja v primeru postavitve dimnikov, ventilacijskih kanalov in drugih gradbeno-inštalaterskih elementov, če to zahteva tehnologija gradnje ali dejavnosti ipd. ter v primeru postavitve strešnih elementov, ki so v kontekstu arhitekturnega sloga objekta. Dopustno je zgraditi kletno(e) etažo(e), vendar v celoti vkopano v teren, lahko je vidna le ena fasada kleti.

- **Fasada:** prepovedana je uporaba vidne pocinkane pločevine ter svetlečih in reflektirajočih osnovnih fasadnih materialov. Prepovedana je uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo vijoličasta, živo zelena, živo modra, turkizno modra in podobne.

(2) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

- NO in EO se gradijo kot samostojni objekti ali kot dozidava k osnovni stavbi,

- EO so oblikovno skladni z nestanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina ipd.), ki ji pripadajo, ter so ji vizualno podrejeni.

- medsosedske ograje znotraj UE niso dopustne, na meji UE se lahko postavijo in so visoke največ 1,20 m, s tem da s svojo višino ne smejo zmanjševati preglednostnega trikotnika na izhodu na glavno cesto, izvedejo se kot žive meje ali v kombinaciji z drugimi materiali, tako da prevladuje živa meja.

51. člen

(gradbena parcela)

(1) V UE 7 je dovoljeno deliti parcelo, če se zagotovi zaokrožena funkcionalna celota v skladu s konceptom OPPN in pogoji tega Odloka, vključno s parkirišči.

(2) **Faktor izrabe (FI):** do 2,0.

(3) **Faktor zazidanosti (FZ):** do 0,8.

52. člen

(lega objektov)

Objekt se na parcelo locira prosto, brez določitve gradbene linije.

53. člen

(ureditev zunanjih površin)

Površine, namenjene izključno peš prometu, niso dopustne v asfaltni izvedbi.

UE 8 –VEČNAMENSKA POZIDAVA IN ŠPORTNE POVRŠINE

54. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustne so centralne dejavnosti, ki so določene v 4. členu tega odloka.

(2) Dejavnosti iz prvega odstavka so dopustne, če:

- se odvijajo v nestanovanjskem objektu,
- se na gradbeni parceli ali javni površini zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene in za stranke,
- dejavnost ne povzroča negativnih vplivov na okolje.

55. člen (vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov :

- nestanovanjske stavbe: gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij (dopustne so garaže in pokrita parkirišča, kolesarnice), stavbe splošnega družbenega pomena, druge nestanovanjske stavbe.
- gradbeni inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).
- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

56. člen (velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) NESTANOVANJSKE STAVBE:

- **Tipologija:** samostojne stavbe.
- **Tlorisni gabariti:** določajo se na podlagi grafične priloge št. 6 *Ureditvena situacija* s površino za razvoj stavb, upoštevajoč druge pogoje tega odloka (npr. faktor zazidanosti).
- **Višinski gabariti:** do 12,5 m nad koto pritličja (npr. kota slemena). Dopustna so odstopanja v primeru postavitve dimnikov, ventilacijskih kanalov in drugih gradbeno-inštalaterskih elementov, če to zahteva tehnologija gradnje ali dejavnosti ipd. ter v primeru postavitve strešnih elementov, ki so v kontekstu arhitekturnega sloga objekta. Dopustno je zgraditi kletno etažo, vendar vkopano v teren, lahko sta v celoti vidni le dve fasadi kleti.
- **Fasada:** prepovedana je uporaba vidne pocinkane pločevine ter svetlečih in reflektirajočih osnovnih fasadnih materialov. Prepovedana je uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo vijoličasta, živo zelena, živo modra, turkizno modra in podobne..

(2) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

- NO in EO se gradijo kot samostojni objekti ali kot dozidava k osnovni stavbi.
- NO in EO so oblikovno skladni z nestanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina ipd.), ki ji pripadajo, ter so ji vizualno podrejeni.
- Medsosedske ograje so dopustne na meji UE, visoke so največ 1,20 m, s tem da s svojo višino ne smejo zmanjševati preglednostnega trikotnika na izhodu na glavno cesto, izvedejo se kot žive meje ali v kombinaciji z drugimi materiali, tako da prevladuje živa meja.
- Zaščitna ograja za potrebe športnih dejavnosti je poljubne višine in transparentna.

57. člen
(gradbena parcela)

(1) V UE 8 je dovoljeno deliti parcelo, če se zagotovi zaokrožena funkcionalna celota v skladu s konceptom OPPN in pogoji tega Odloka, vključno s parkirišči.

(2) **Faktor izrabe (FI):** do 1,0.

(3) **Faktor zazidanosti (FZ):** do 0,4.

58. člen
(lega objektov)

Objekt se na parcelo locira prosto, brez določitve gradbene linije.

59. člen
(ureditev zunanjih površin)

Površine, namenjene izključno peš prometu, niso dopustne v asfaltni izvedbi.

60. člen
(natečaj)

(1) Za celotno ali za del območja UE8 se lahko izvede natečaj za pridobitev pogojev glede razporeditve in oblikovanja stavb ter ureditve trga z neposredno okolico.

(2) V primeru izvedbe natečaja je dovoljeno odstopanje od s tem odlokom določenih pogojev za UE8.

UE 9 – ČISTILNA NAPRAVA

61. člen
(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustna je oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja (dopustno je ravnanje z odplakami).

(2) Dejavnosti iz prvega odstavka so dopustne, če:

- se odvijajo v nestanovanjskem oziroma v gradbeno inženirskem objektu,
- se na gradbeni parceli ali javni površini zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene in za stranke,
- dejavnost ne povzroča negativnih vplivov na okolje.

62. člen
(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov :

- nestanovanjske stavbe: poslovne in upravne stavbe, druge nestanovanjske stavbe. Dopustne so le spremljajoče stavbe, vezane na dejavnost čistilne naprave.

- gradbeni inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (dopustne so čistilne naprave).

- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

63. člen
(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) SPREMLJAJOČE NESTANOVANJSKE STAVBE:

- **Tipologija:** samostojne stavbe.
- **Tlorisni gabariti:** določajo se glede na potrebe.
- **Višinski gabariti:** do 6,5 m (npr. kota slemena) nad koto najnižjega dela naravnega terena ob predvidenem objektu. Dopustna so odstopanja v primeru postavitve dimnikov, ventilacijskih kanalov in drugih gradbeno-inštalaterskih elementov, če to zahteva tehnologija gradnje ali dejavnosti ipd. ter v primeru postavitve strešnih elementov, ki so v kontekstu arhitekturnega sloga objekta. Dopustno je zgraditi popolnoma vkopan objekt z zeleno streho ali/in kletno etažo(e), vendar v celoti vkopano v teren, lahko je vidna le ena fasada kleti.
- **Kolenčni zid:** do 1,20 m, vsaj polovica mora biti skrita (npr. za napuščem strehe).
- **Streha:** dvokapnica, ravna ali njuna kombinacija. Smer glavnega slemena je vzporedna s plastnicami terena, dovoljena so odstopanja pri slemenih, ki so podrejena glavnemu in ki izhajajo iz tlorisne zasnove stavbe
- **Kritina:** temno sive ali temno zelene barve (v primeru dvokapne strehe), na manjšem delu strehe je dopustna tudi svetloboprepustna, prepovedana je uporaba svetlih in trajno bleščečih materialov.
- **Fasada:** osnovni materiali so omet, steklo, les, kamen in druge fasadne obloge, dopustna je kombinacija več naštetih materialov. Prepovedana je uporaba vidne pocinkane pločevine ter svetlečih in reflektirajočih osnovnih fasadnih materialov. Prepovedana je uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo vijoličasta, živo zelena, živo modra, turkizno modra in podobne.

(2) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

- NO in EO se gradijo kot samostojni objekti ali kot dozidave k osnovni stavbi.
- NO in EO so oblikovno skladni z nestanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina ipd.), ki ji pripadajo, ter so ji vizualno podrejeni, lahko so zidane ali lesene konstrukcije (fasade). Dovoljena je ravna, dvokapna, ločna in zelena streha. Kritina je temno sive ali temno zelene barve.
- Medsosedske ograje so dopustne na meji UE, visoke so največ 1,20 m, s tem da s svojo višino ne smejo zmanjševati preglednostnega trikotnika na izhodu na glavno cesto, izvedejo se kot žive meje ali v kombinaciji z drugimi materiali, tako da prevladuje živa meja.
- Zaščitna ograja za potrebe čistilne naprave je poljubne višine in transparentna.

64. člen
(gradbena parcela)

- (1) **Faktor izrabe (FI):** po potrebi.
- (2) **Faktor zazidanosti (FZ):** po potrebi.

65. člen
(lega objektov)

Objekti se na parcelo locirajo prosto, brez določitve gradbene linije.

UE 10 – POKOPALIŠČE

66. člen
(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustne so druge dejavnosti, in sicer dejavnosti verskih organizacij in pogrebne dejavnosti.

(2) Dejavnosti iz prvega odstavka so dopustne, če:

- se odvijajo v nestanovanjskem objektu,
- se na gradbeni parceli ali javni površini zagotovi zadostno število parkirnih mest.

67. člen

(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov :

- nestanovanjske stavbe: druge nestanovanjske stavbe (dopustne so obredne stavbe), stavbe za promet in izvajanje komunikacij (dopustna so pokrita parkirišča).
- gradbeni inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (dopustni so vsi v celoti vkopani objekti), drugi gradbeni inženirski objekti (dopustna so pokopališča, podporni zidovi).
- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

68. člen

(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) NESTANOVANJSKE OBREDNE STAVBE:

- **Tipologija:** samostojne stavbe.
- **Tlorisni gabariti:** določajo se na podlagi grafične priloge št. 6 *Ureditvena situacija s površino za razvoj stavb*, upoštevajoč druge pogoje tega odloka (npr. faktor zazidanosti).
- **Višinski gabariti:** ohranjajo se vertikalni gabariti obstoječih stavb cerkve in mrliške vežice.
- **Kolenčni zid:** kot pri obstoječem objektu.
- **Streha:** kot pri obstoječem objektu, pri stavbi mrliške vežice je dovoljena tudi ravna ali ločna streha.
- **Kritina:** v enaki barvi, kot pri obstoječem objektu, pri stavbi mrliške vežice je dovoljena tudi svetloboprepustna, prepovedana je uporaba svetlih in trajno bleščečih materialov.
- **Fasada:** kot pri obstoječem objektu, pri stavbi mrliške vežice je dovoljeno steklo.
- **Posebni pogoji:** nadkritje parkirišča je dopustno le v obliki nadstrešnice, s tem da je visoka do 4,5 m, z ravno streho, ki je hkrati plato za odprto parkirišče z dostopom z mestne ulice. Podporni zidovi so lahko hkrati žarni zidovi.

(2) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

- NO in EO se gradijo kot samostojni objekti ali kot dozidave k osnovni stavbi.
- NO in EO so oblikovno skladni z nestanovanjsko stavbo (fasada, streha, kritina ipd....), ki ji pripadajo, ter so ji vizualno podrejeni. Dovoljena je ravna, dvokapna, ločna streha.
- Medsosedske ograje so dopustne na meji UE, visoke so največ 1,20 m, s tem da s svojo višino ne smejo zmanjševati preglednostnega trikotnika na izhodu na glavno cesto, izvedejo se kot žive meje ali v kombinaciji z drugimi materiali, tako da prevladuje živa meja, kovano železno z možnostjo kombinacije s kamnitim podstavkom, ki je visoka do 40 cm. Višja ograja je dovoljena v obliki žive meje ali v obliki zidu za žarne pokope. Ograje posameznih območij znotraj pokopališča ipd. so del parkovne ureditve.

69. člen

(gradbena parcela)

(1) **Faktor izrabe (FI):** po potrebi.

(2) **Faktor zazidanosti (FZ):** po potrebi.

UE 11 – REKREACIJSKO OBMOČJE OB REKI KRKI

70. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

Dopustne so kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti - dejavnosti kopališč, obratovanje prostorov za piknik.

71. člen

(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov :

- gradbeni inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture – pomol (prepovedana so parkirišča), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (dopustni so vsi v celoti vkopani objekti), drugi gradbeni inženirski objekti (dopustna so otroška igrišča, zelenice, piknik površine).
- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

72. člen

(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) POMOL:

- **Tipologija:** parterni objekt v obliki rampe.
- **Tlorisni gabariti:** določajo se na podlagi grafične priloge št. 6 *Ureditvena situacija* s površino za razvoj stavb, upoštevajoč druge pogoje tega odloka.
- **Višinski gabariti:** do 60 cm nad koto naravnega terena.
- **Konstrukcija:** iz naravnih materialov.

(2) REKREACIJSKO IGRIŠČE IN PIKNIK PROSTOR

- **Ureditev površine:** le kot travnata površina, prepovedani so posegi v bregove reke Krke, prepovedana je sečnja obrežne vegetacije. Razlike v višini terena se rešuje z brežinami. Dovoljena je postavitve mobilnih rekvizitov za potrebe športnih dejavnosti in piknik prostora.
- **Površine, namenjene izključno peš prometu,** so travnate.
- **Brežine** se zatravijo ali/in zasadijo z nizkimi avtohtonimi grmovnicami.
- **Ostale zelene površine** se zatravijo.

(3) PRIVEZI ZA ČOLNE

- so leseni, oblikovani skladno z okoljem , locirani na sami brežini.

UE 12 – ZELENE POVRŠINE OB REKI KRKI

73. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

Na območju UE12 niso dopustne dejavnosti.

74. člen

(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov:

- gradbeni inženirski objekti: cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (dopustni so vsi v celoti vkopani objekti).

- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

UE 13 – TRAVNIKI OB REGIONALNI CESTI

75. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

Na območju UE13 niso dopustne dejavnosti.

76. člen (vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov :

- gradbeni inženirski objekti: cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (dopustni so vsi v celoti vkopani objekti).
- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

UE 14 – OBMOČJE GLAVNIH PROMETNIC

77. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

Dopustne so promet in skladiščenje – cestni tovorni promet in selitvena dejavnost, cevovodni transport.

78. člen (vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so vrste objektov po predpisih o klasifikaciji vrst objektov :

- gradbeni inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, podhodi, parkirišča, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode, vodni stolpi, vodnjaki in hidranti ter čistilne naprave).
- nezahtevni (NO) in enostavni objekti (EO) v skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost in s Prilogo 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogo 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

2.3 PARCELACIJA IN GRADBENE PARCELE

79. člen (načrt parcelacije)

Načrt parcelacije in koordinate zakoličbenih točk gradbenih parcel so prikazani v grafičnem delu OPPN.

80. člen
(javno dobro)

Javno dobro predstavljajo vse prometnice, pešpoti, javno parkirišče, trg, pomol in javna terasa pri cerkvi.

**3. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA
OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO
DOBRO**

81. člen
(skupni pogoji)

- Na mestih poteka infrastrukturnih vodov (vodovoda, elektrike, telefona ipd.) pod povoznimi površinami se vode položi v zaščitno cev, ki sega najmanj 1,5 m čez obe strani roba vozišča.
- Pri projektni obdelavi, kjer se natančno opredeli potek komunalne, energetske in ostale infrastrukture na območju cest, je potrebno v primeru odstopanj od že načrtovanih tangenc, eventualnih potreb po prestavitvah, zaščitah in dograditvah rešitve predhodno uskladiti z upravljavcem teh cest.
- Pri projektiranju in izvedbi gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo predpisani odmiki med posameznimi vodi.
- Posegi v varovalnem pasu objekta gospodarske javne infrastrukture se izvajajo pod strokovnim nadzorom pristojnega organa oziroma službe.
- Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture ni dovoljeno, oziroma mora znašati odmik dreves od posameznih vodov najmanj 1,50 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,00 m.

3.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA

82. člen
(pogoji za prometno urejanje)

(1) Splošni pogoji

- Ob vseh priključkih na posamezne gradbene parcele mora biti zagotovljeno obračanje vozil na parceli, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto.
- Hodniki za pešce morajo biti dvignjeni od roba vozišča in od njega fizično ločeni.
- Vsi pokrovi jaškov morajo biti locirani izven vozišča cest oz. na levem ali desnem robu vozišča.
- Infrastrukturni vodi v cestnem telesu morajo biti napeljani v posebnih ceveh, ki omogočajo popravila in obnovo brez naknadnih prekopov.
- Vsa cestna oprema se zaradi zimskega pluženja locira izven telesa hodnika za pešce, v zelenici.
- V sklopu rekonstrukcije ali gradnje cest je dopustna gradnja podpornih zidov.

(2) Motorni promet

- **Regionalna cesta (R2 448 Dolenje Kronovo – Novo mesto):** ohranjata se trasa in profil ceste, zgradi se krožišče, obojestranske kolesarske steze in avtobusna postajališča.
- **Krožno križišče:** zgradi se na regionalni cesti, z upoštevanjem projektne dokumentacije »Ureditev krožnega križišča na H171472 Lešnica – Otočec« v km 1,370 z R3-667/1385 Zbure – Mačkovec in lokalno cesto – Šolska cesta, PBL, d.o.o. Kranj, št. proj. 1368, februar 2009.
- **Mestna ulica (LC-295311, grad Otočec – Lešnica):** cesta se rekonstruira po obstoječi trasi, asfaltira se za dvosmerni promet (2x3,0 m) z obojestransko mešano površino za pešce (2x 2,8 m) in bermo (2x0,5 m), z vmesnimi vzdolžnimi (2,5 x 6,0 m) in pravokotnimi (2,5 x5,0 m) parkirišči z varnostnim pasom širine 2,5 m.

- **Lokalna cesta proti Ratežu (LC–295221):** cesta se rekonstruira po isti trasi, asfaltira se za dvosmerni promet (2x3,0 m) z enostranskim hodnikom za pešce (1,6 m) in bermo (2x0,5 m).
- **Lokalna cesta proti Herinji vasi oziroma Pahi (LC–295281):** cesta se rekonstruira po obstoječi trasi, asfaltira se za dvosmerni promet (na območju pozidave 2x3,0 m, izven območja pozidave 2x4,0 m) z enostranskim hodnikom za pešce (1,6 m) in bermo (2x0,5 m).
- **Zbirna cesta – Šolska ulica (LZ 298031):** ohranjata se obstoječa trasa in prečni profil dvosmerne ceste z severnim hodnikom za pešce, zgradi se hodnik za pešce, širine 1,6 m na južni strani ceste.
- **Stanovanjska ulica - Nad Krko (JP 796151 in JP 793711):** cesta se rekonstruira po obstoječi trasi, asfaltira se za dvosmerni promet (1x2,75 m) z enostranskim hodnikom za pešce (1x1,3 m) in bermo (2x0,5 m). Dopusna je tudi ureditev ceste, delno kot enosmerne ulice. Cesta se konča z obračališčem.
- **Stanovanjska ulica na severovzhodu (JP 796171):** cesta se rekonstruira po obstoječi trasi, asfaltira se za dvosmerni promet (2x2,0 m) z enostranskim hodnikom za pešce (1x1,6 m) in bermo (2x0,5 m). Cesta se konča z obračališčem.
- (3) Dostopna cesta ob cerkvi:** rekonstruira se po obstoječi trasi, asfaltira se ali tlakuje za dvosmerni promet (2x2,25 m), brez hodnika za pešce, z vzdolžnimi parkirišči (2,5 x 6,0 m), konča se s parkiriščem in obračališčem.
- (4) Dovozi na parcele**
 - Dovozi na parcele so široke najmanj 5,00 m, s poglobljenimi robniki ali uvoznimi radiji.
 - Dopusno je graditi skupne dovoze za več gradbenih parcel skupaj.
- (5) Mirujoči promet**

Parkirišča z obračališčem se zagotovijo na lastni parceli in na javnem parkirišču ob regionalni cesti, obrobjeni so z betonskimi robniki in izvedeni v naklonu proti iztoku, kjer se postavijo lovilci olj.
- (6) Kolesarski promet**
 - Ob mestni ulici se odvija po mešani površini za pešce in za kolesarje.
 - Ob drugih prometnicah se odvija po vozišču prometnic.
- (7) Peš promet**
 - Ob mestni ulici se odvija po mešani površini za pešce in za kolesarje.
 - Ob drugih prometnicah se odvija po hodnikih za pešce.
 - Hodniki za pešce in mešana površina za promet pešcev in kolesarjev so asfaltirani ali tlakovani.
 - Peš promet se odvija tudi po peš stezah, ki so asfaltirane, tlakovane, v peščeni ali zemeljski izvedbi, široke najmanj 1,8 m.
- (8) Zasaditev**
 - Način obcestne zasaditve in vrsto dreves se prilagodi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja na njo.

3.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

83. člen

(pogoji za komunalno urejanje)

(1) Splošni pogoji

- Na trasi priključnega vodovoda oziroma v njegovem varovalnem pasu ni dovoljeno postavljati gradbenih objektov.
- V varovalnem pasu vodovoda ni dovoljeno dodajati ali odvzemati zemljine, če bi to pomenilo zviševanje ali zniževanje globine vodovoda od predpisane.
- Vodomerni jašek se izvede na posamezni parceli in na vedno dostopnem mestu (zunaj cest, ograj ipd.), lahko je betonske ali PVC izvedbe, dimenzij po navodilih upravljavca.
- Obračunski vodomerni se namesti v klasični vodomerni jašek, tako da je minimalna globina vodomera 1,50 m od pokrova jaška.
- Natančno dimenzioniranje, materiali cevi, izvedba klornega šoka in tlačni preizkus se definirajo v projektu za gradbeno dovoljenje oziroma v projektu za izvedbo.

- Za obnovo čistilne naprave se izdelata posebna dokumentacija, s katero se določi kapaciteta, ki omogoča priključitev obstoječih in novih objektov na območju OPPN.
- Pri izdelavi projektne dokumentacije za predmetno vodovodno in kanalizacijsko omrežje je poleg smernic za načrtovanje in mnenja k OPPN potrebna še nadaljnja uskladitev oz. upoštevanje dodatnih ustnih navodil upravljavca vodovoda.

(2) Vodovodno omrežje

- Območje OPPN se napaja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja. Pitna voda se omogoči z obstoječim notranjim razvodom. Nove parcele se priključijo na obstoječe vode.
- Na severnem delu območja OPPN se zgradi del trase magistralnega vodovoda po projektu izdelovalca GPI d.o.o. Novo mesto. Za del magistralnega vodovoda, ki poteka preko območja OPPN, je sprejet občinski podrobni prostorski načrt Hidravlične izboljšave in nadgradnja sistema pitne vode na območju Mestne občine Novo mesto, ki je podlaga za gradnjo magistralnega vodovoda.
- Opusti se del obstoječega vodovoda AC 80, ki poteka po ulici Nad Krko in na zahodnem delu mestne ulice, ter se ga nadomesti z novim, zankasto izvedenim vodom iz nodularne litine (NL) K9 ali enakovredne.
- Vzporedno z izgradnjo vodovoda se obnovijo vodovodni priključki.
- Minimalna globina polaganja cevi za glavni razvod je 1,20 m. Vodovodna cev se polaga na peščeno posteljico, na lomih se izvede obbetoniranje cevi. Zasip se izvede s sipkim materialom, ki omogoča tudi bočno utrjevanje. Na celotni trasi priključne cevi mora biti 30 cm nad temenom vodovodne ali zaščitne cevi vgrajen opozorilni trak s kovinskim vložkom in napisom »POZOR VODOVOD«.
- Vsi novi objekti se posamično priključijo na obstoječ ali na nov razvod preko lastnega odjemnega mesta, lociranega na lastni parceli.
- Požarna voda se zagotovi iz obstoječega in iz novega vodovoda.

(3) Kanalizacijsko omrežje

- Opusti se obstoječ, mešani kanalizacijski sistem.
- Izvede se nov, ločeni sistem kanalizacije.
- PADAVINSKE ODPADNE VODE: na območju OPPN se padavinske odpadne vode s prometnih in ostalih javnih utrjenih površin (parkirišča, trg ipd.) ter s streh javnih objektov preko novega kanalskega sistema speljejo do reke Krke. S streh objektov se vodijo neposredno v ponikalnice na lastnih parcelah, ali pa se voda zbira v zbiralnikih deževnice, oziroma se spelje neposredno po terenu. Z vseh parkirišč in manipulativnih dvorišč se vodijo v ponikalnice ali v javno padavinsko kanalizacijo, vendar jih je potrebno predhodno prečistiti preko lovilca olj. Parkirišča, manipulativne površine in platoji morajo biti obrobljeni z betonskimi robniki in nagnjeni proti iztoku, kjer se morajo postaviti standardizirani lovilci olj (SIST EN 858-2).
- KOMUNALNA ODPADNA VODA: na območju OPPN se izvede nova vodonepropustna kanalizacija komunalnih odpadnih voda z upoštevanjem zahtevanih odmikov od sosednjih komunalnih naprav in objektov. Vsi objekti se priključijo nanj. Kanalizacija se zaključi z obstoječo rekonstruirano čistilno napravo.
- ČISTILNA NAPRAVA (ČN): pred priključitvijo novih uporabnikov se obstoječa ČN rekonstruira in/ali dogradi. Izpust očiščene vode iz ČN je v reko Krko. Priključitev novih objektov na obstoječo ČN je dopustna le s soglasjem upravljavca.
- CEVOVODI IN JAŠKI: izvedejo se s kvalitetnimi cevmi, minimalna kvaliteta cevi mora zadoščati standardom, predpisanim v tehničnih pravilnikih EU.

(4) Hidrantno omrežje

Za zagotovitev požarne vode se na območju OPPN uporabljajo obstoječi nadzemni in podzemni hidranti.

(5) Odpadki

- Na območju OPPN se uvede ločeno zbiranje odpadkov.
- Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest, ki se opremijo skladno z določili občinskih predpisov.

- Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža /papir, kartoni, lesni odpadki in drugo/, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), se zbirajo ločeno v ekoloških zabojnikih in se odvažajo v nadaljnjo predelavo.
- Gošče iz lovilcev olj, odpadna olja, masti in ostale odpadke, opredeljene kot nevaren odpadki, investitor oddaja organizacijam, ki so pooblašene za ravnanje s tovrstnimi odpadki.

3.3 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

84. člen

(pogoji za elektroenergetsko urejanje)

(1) SREDNJE NAPETOSTNI (SN) RAZVOD

- Na območju OPPN se opusti obstoječi prostozračni 20 kV daljnovod, ki poteka od obstoječe TP Otočec do A-droga na parc. št. 168/3, k.o. Šentpeter.
- Zgradi se nova 20 kV povezava od TP Otočec do A-droga na parc. št. 150, k.o. Šentpeter.
- Nove 20 kV kabske povezave so delno položene v zemljo, delno so pod povoznimi površinami v obbetoniranih PVC ceveh. Na območju urejanja so nove 20 kV kabske povezave v elektrokabski kanalizaciji (EKK), ki je izvedena z obbetoniranimi PVC cevmi Ø 160 mm ter jaški standardnih dimenzij.
- Obstoječa transformatorska postaja TP Otočec se poruši in se zgradi nova TP 2x630 kVA.
- Za večje porabnike električne energije je dovoljena postavitve lastnih transformatorskih postaj.

(2) NIZKONAPETOSTNI RAZVOD (NN)

- Na območju OPPN se NN razvod izvede v elektrokabski kanalizaciji (EKK) od nove TP 20/0,4 kV do posameznega odjemnega mesta.
- Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko posameznih elektro omaric, ki so na fasadah objektov. V UE 7,8,9,10 so dopustne postavitve prostostojećih elektro-omaric. Tipski jaški so standardnih dimenzij, razmik med njimi je praviloma do 50 m.

(3) JAVNA RAZSVETLJAVA (JR)

- Na območju OPPN se NN kabel za napajanje JR praviloma položi ob robu pločnika v zaščitno PVC ali PE cev. V skupni jarek s kablom se položi ozemljitveni valjanec Fe/Zn 25x4 mm, na katerega so priključeni vsi stebri javne razsvetljave.
- Ob vseh javnih cestah na območju OPPN se montirajo svetilke javne razsvetljave.
- Razdalja med svetilkami je odvisna od višine stebrov, tipa sijalke ter potrebnega nivoja svetlosti.

(4) Za potrebe informatike po celotni trasi EKK se predvidi še dvojček 2 x Ø50 mm.

(5) Pri izdelavi projektne dokumentacije za predmetno elektroenergetsko omrežje je poleg smernic za načrtovanje in mnenja k OPPN potrebna še nadaljnja uskladitev glede tras elektroenergetskih vodov in lokacije nove TP oz. upoštevanje dodatnih ustnih navodil upravljavca elektroenergetskega omrežja.

3.4 TELEKOMUNIKACIJE

85. člen

(pogoji za telekomunikacijsko urejanje)

(1) Splošni pogoji

- Pri načrtovanju se upošteva obstoječe TK omrežje, zaščite in prestativte kablov in naprav se izvedejo v sodelovanju z upravljavcem.

(2) TK omrežje

- Na območju OPPN se ukinejo obstoječi zračni TK vodi ter se nadomestijo z izgradnjo telefonske kabske kanalizacije (v nadaljevanju TTK) in prestativtijo obstojećih priključkov.

- Za priključitev novih objektov se izvede nova TK kabelska kanalizacija. Glavna kabelska kanalizacija se izvede s PVC cevmi 2x ø110 mm. Na lomih točkah in na razdaljah, ki bi bile večje od 60 m, se izvedejo tipski AB jaški.
- Obstoječa avtomatska telefonska centrala (ATC) se v sklopu ureditve novega trga prestavi v nov objekt.
- Izhodišče za nove TK vode je obstoječa oziroma prestavljena ATC.
- Horizontalni odmiki drugih komunalnih vodov od TTK so minimalno 0,3 m. Nad TTK ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov. Nad traso TK kabla in TK kabelske kanalizacije (30 cm) se položi opozorilni trak z napisom POZOR TELEFON. Električno zaščitno varovanje se izvede v kabelskih objektih. Pri potekih trase v cestišču, oziroma drugih povoznih površinah, se PEHD cevi dodatno ščiti s PVC cevmi ø125 mm.

86. člen (pogoji za plinovodno urejanje)

- Na območju OPPN se izvede novo plinovodno omrežje po projektu IBE d.d. PGD P7NMOT-B121/003A, oktober 2007.
- Nadtlak v plinovodu je 1-4,0 bara.
- Posege na plinovodu ali na konstrukcijskih elementih plinovoda opravlja le sistemski operater.

87. člen (ogrevanje)

Na območju OPPN je poleg plina in ostalih energentov dopustna uporaba obnovljivih virov energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd), ali kombinacija z njimi.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

88. člen (varstvo kulturne dediščine)

(1) Enote kulturne dediščine na območju OPPN:

- Otočec – grad – vplivno območje spomenika
- Otočec – Območje gradu – vplivno območje spomenika
- Otočec – Cerkev sv. Petra – spomenik in vplivno območje
- Otočec – Župnišče – dediščina
- Otočec – Florjančičeva kapelica – dediščina
- Otočec – Domačija Šentpeter 7 - dediščina
- Otočec – Gospodarsko poslopje na domačiji Šentpeter 49 - dediščina
- Otočec – Domačija Šentpeter 31 - dediščina
- Otočec – grobnica padlih – spomenik
- Otočec – Spomenik NOB - dediščina
- Otočec – Spominska plošča NOB - dediščina
- Otočec – Spomenik zamolčanim žrtvam – dediščina
- Otočec – Leseni most čez Krko - dediščina
- Otočec – Gomilno grobišče Košenice – arheološko najdišče

(2) Varstveni režimi za enote registrirane kulturne dediščine in njihova vplivna območja

- Dopustni so posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi in zvišanju vrednosti dediščine, varujejo in ohranjajo dediščino na mestu samem, ne prizadenejo varovanih vrednot ali materialne substance, ki jih dediščina nosi.

- Niso dopustne rušitve in posegi, ki bi prizadeli varovane vrednote dediščine, razen izjemoma na podlagi soglasja ministra za kulturno dediščino.

- Ohranjajo se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine.

(3) Dodatni varstveni režim na območjih memorialne dediščine

- Ohranjajo se avtentičnost lokacije, materialna substanca in fizična pojavnost objekta ter vsebinski in prostorski kontekst območja.

- Spomenik NOB se prestavi in vključi v ureditev predvidenega trga. Natančnejša lokacija umestitve spomenika v prostor se izdela ob ureditvi trga.

(4) Dodatni varstveni režim stavbne dediščine

- Ohranjajo se značilnosti objektov: tlorisna in višinska zasnova, konstrukcijska zasnova, oblikovanost zunanosti objekta, funkcionalna zasnova notranjosti objekta, komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico, pojavnost in vedute, celovitost dediščine v prostoru.

(5) Varstveni režim za registrirana arheološka najdišča

- Upoštevajo se rezultati predhodnih arheoloških raziskav, ki so podani v Poročilu o predhodnih arheoloških raziskavah na območju OPPN za jedro naselja Otočec – vrednotenje arheološkega potenciala z dokumentiranjem strojnih testnih jarkov ter prehodni ekstenzivni terenski pregledi znotraj območja OPPN, avtorja Primož Stergar in Aleš Tiran, Celje, maj 2011.

- Na območju registrirane arheološke dediščine Košenice, na parc. št. 78/3, 175/2, 178/3, 79/1, 79/3 in 121, k.o. Šentpeter, je gradnja objektov dopustna pod pogojem, da se pred gradnjo izvršijo arheološka izkopavanja.

(6) Priporočilne usmeritve za vplivno območje arheoloških najdišč

- V neposredni bližini arheološkega najdišča Košenice na parc. št. 178/1, 178/2, 202/1, 209/3, 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5, 118/1, 118/2, 118/3, 118/4, 1875/1, 79/2 in 79/1, k.o. Šentpeter, se izvedejo testni jarki z namenom raziskave območja.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

89. člen (varovanje okolja)

(1) Varstvo vode in podtalnice

- Na območju OPPN se ne nahajajo varovana vodna območja podtalnice, vodnih virov ali varstvenih pasov črpališč vodovodov.

- Kanalizacija se izvede v ločenem sistemu.

- Padavinske odpadne vode s prometnih in drugih javnih utrjenih površin ter streh javnih objektov se preko standardiziranih (SIST EN 858-2) lovilcev olj vodijo v javno kanalizacijo odpadnih padavinskih voda z izpustom v reko Krko.

- Padavinske odpadne vode s streh objektov se na vsaki parceli posebej vodijo v ponikalnice, ali se izlivajo na teren.

- Odpadna komunalna voda se vodi v javno kanalizacijsko omrežje in na čistilno napravo Otočec, ki se rekonstruira.

(2) Varstvo zraka

Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.

(3) Varstvo pred hrupom

- Skladno s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10) se območje OPPN, razen cestnih površin, uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 60 dBA za dan in 50 dBA za noč, kritične pa 69 dBA za dan in 59 dBA za noč.

- Cestne površine se uvrščajo v IV. stopnjo varstva pred hrupom, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 75 dBA za dan in 65 dBA za noč, kritične pa 80 dBA za dan in 80 dBA.

- Za zmanjšanje hrupa z regionalne ceste se izvedejo protihrupni ukrepi. V fazi projektiranja novih objektov se upošteva obremenitev s hrupom zaradi prometa na regionalni cesti za obdobje naslednjih 20 let, zaradi česar se na novih objektih predvidijo ustrezni protihrupni ukrepi (pasivna zaščita).

(4) Varstvo plodne zemlje

- Pri zemeljskih delih se humus odstrani in deponira ter se uporabiti za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin.
- Površine parkirnih mest in manipulativnih dvorišč so nepropustne za vodo in naftne derivate, ograjene so z betonskimi robniki in nagnjene proti iztokom, ki so opremljeni s peskolovi in lovilci olj.

(5) Odstranjevanje odpadkov

- Uredi se organizirano, ločeno zbiranje odpadkov po posameznih odjemnih mestih, gradbeni odpadki se posebej zbirajo, odstranjujejo, transportirajo in odlagajo na za to določena mesta, skladno z veljavnimi predpisi.
- Gošče iz lovilcev olj, odpadna olja, masti in ostale odpadke, opredeljene kot nevaren odpadke, investitor oddaja organizacijam, ki so pooblašene za ravnanje s tovrstnimi odpadki.

90. člen

(varovanje in ohranjanje narave)

(1) Evidentirane naravne vrednote

Na območju OPPN so območja ohranjanja narave:

- posebno ohranitveno območje Krka (SI3000227),
- naravna vrednota Krka (id. št. 128),
- ekološko pomembno območje Krka – reka (id.št. 65100)

(2) Pogoji za varstvo naravnih vrednot

- rekreacijska površina ob reki Krki se ohrani v travnati izvedbi,
- na poplavno ravnico ni dopustno umeščati trajnih ureditev,
- leseni pomol se izvede kot parterni objekt, dostop do pomola je v travnati izvedbi,
- ohranja se obrežna vegetacija, dopustno jo je odstraniti na mestu izvedbe pomola,
- nelegalni privezi za čolne se odstranijo, novi privezi so v leseni izvedbi,
- parkirišča se uredijo ob obstoječi pozidavi ob vznožju pobočja,
- gostinska ponudba za potrebe športno rekreacijskega območja se lahko uredi v obstoječih objektih ob vznožju pobočja,
- pešpoti ob reki Krki so v peščeni ali travnati izvedbi brez uporabe betona ali asfalta, za morebitne zasaditve ob poti se uporabi avtohtone vrste drevja, poti se ne osvetljuje,
- na poplavni ravnici se gorvodno od mostu čez reko Krko ohrani grmovna zarast ob kanalu, ki preči poplavno ravnico, pešpot se spelje ob vznožju pobočja,
- dolvodno od mostu čez reko Krko se pešpot spelje pod obstoječo kmetijo in nadaljuje ob širitvi pokopališča, pri čemer se v čim manjši meri posega na travnato površino ob reki Krki,
- širitev pokopališča se izvede na zahodno in vzhodno stran, upoštevajoč naravno oblikovane manjše terase, oporni zidovi so kamniti ali obloženi s kamnom in se zastrejo s hitro rastočimi avtohtonimi plezalkami, lahko se uredijo kot žarni zidovi,
- ob vznožju pobočja se v sklopu obstoječe obrečne pozidave zgradi čolnarna, ki je v celoti vkopana in se izvede z zeleno streho,
- ob vzdrževanju se odstranjeno obrežno vegetacijo nadomesti z novo, z uporabo avtohtonih vrst,
- navažanje zemljine ali drugega odpadnega gradbenega materiala se ne sme deponirati na obrežnem območju.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

91. člen (potres)

- Pri načrtovanju novih objektov ter potrebnih ureditev se upoštevajo določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli – Cancan – Seiberg.
- Projektni pospešek tal je 0,175 g.

92. člen (požar)

- Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja se uredi v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- Notranji prometni sistem cest, širina vozišč, ki je najmanj 4,0 m, širina uvozov na parcele, ki je najmanj 5,00 m, radiji uvozov, ki so najmanj 3,0 m, omogočajo dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in evakuacijo ter za razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik živali, ljudi in premoženja.
- Za zagotavljanje zadostne količine požarne vode obstaja hidrantno omrežje, ki se napaja iz obstoječega vodovodnega omrežja.
- Pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo odmiki stavb od parcelnih mej, ki so določeni z gradbenimi mejami in gradbeno linijo (površino za razvoj stavb), s čimer je omejeno širjenje požara med objekti.
- Investitorji objektov, za katere bo ob upoštevanju Priloge 1 iz Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 132/06) pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, so dolžni pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

93. člen (obramba in zaščita)

Na območju OPPN niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

94. člen (poplave)

Na območju OPPN ni nevarnosti poplav.

95. člen (plazovitost in plazljivost)

Na območju OPPN ni plazljivih ali plazovitih območij.

96. člen (arhitektonske ovire)

Na vseh komunikacijah se izvedejo klančine z naklonom 1:13 do 1:15.

7. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

97. člen (etapnost gradnje)

- (1) Pred izgradnjo oziroma priključitvijo novih objektov na komunalno omrežje se zgradi ločen sistem kanalizacije in se rekonstruira čistilna naprava, ali pa se pridobi soglasje na priklop na obstoječe omrežje od upravljavca komunalnega omrežja.
- (2) Do izgradnje nove transformatorske postaje (TP) se novi objekti priključujejo na obstoječo TP do zapolnitve kapacitet in ob soglasju upravljavca.
- (3) Obstoječa avtomatska telefonska centrala (ATC) se prestavi na novo lokacijo po izgradnji novega objekta, v katerem bo locirana.
- (2) Kot zaokrožena funkcionalna celota se lahko fazno ureja katerikoli del območja OPPN.
- (3) Objekte je možno graditi etapno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto.
- (4) Na parceli morajo biti zagotovljeni dovozna cesta (po trasi, predvideni s tem OPPN, in upoštevajoč pogoje tega OPPN glede širine, vzdolžnega in prečnega profila), električna, vodovod in kanalizacija, upoštevajoč trase po določenih tega odloka in kapacitete za dokončno število uporabnikov. Do rekonstrukcije obstoječe čistilne naprave se dovoljuje postavitve greznic ali lastnih malih bioloških čistilnih naprav na posameznih parcelah. Po rekonstrukciji čistilne naprave je obvezna priključitev nanjo.
- (5) Infrastrukturne vode je možno graditi etapno, upoštevajoč določene funkcionalno zaključene celote, ki morajo nemoteno napajati določeno območje, dimenzionirani pa morajo biti za končno število uporabnikov.

8. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

98. člen (dopustna odstopanja)

- (1) Tolerance za horizontalne gabarite objektov so podane znotraj površine za razvoj stavb, pri tem je potrebno upoštevati druga določila tega odloka (faktor izrabe, zazidave ipd.). Objekti so lahko manjši in drugačne tlorisne oblike od grafično prikazanih.
- (2) Tolerance za vertikalne gabarite so podane z največjo možno višino objekta, dovoljeni so nižji objekti.
- (3) Na parkiriščih je dopustno graditi objekte, če je v grafičnem delu OPPN označena površina za razvoj stavb. V tem primeru se parkirišča uredijo na prostih površinah parcele in se prilagodijo razpoložljivemu prostoru.
- (4) Ograjevanje parcel ni obvezno, razen na delu, kjer je predvidena obvezna zaščitna ograja.
- (5) Dopustna so odstopanja od določitve lokacije in števila vhodov v objekt.
- (6) Dopustno je urediti več priključkov (vhodov) na isto parcelo, če to zahteva tehnologija dejavnosti.
- (7) Dopustno je združevati vhode za več parcel skupaj.
- (8) Dopustno je odstopanje od parcelacije, določene s tem odlokom, oziroma je dopustna naknadna parcelacija zaradi prilagajanja obstoječi parcelaciji, urejanja lastništva, delitve/združitve parcel, izvedbe del pri gradnji prometne in druge javne infrastrukture (npr. vkopi, nasipi ipd.), spremembe kapacitete čistilne naprave ipd., vendar ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel.
- (9) Pri objektih v UE4 je dopustno odstopanje od gradbene linije objektov za največ $\pm 1,40$ m (zunaj ali znotraj gradbene linije), vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta (brez teras ipd.).

(10) Pri objektih, napravah in trasah prometne, komunalno-energetske infrastrukture, sistema zvez in odzemnih mest za odpadke je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmogljivosti, materialov in lokacij priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo ipd., če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve, manjših finančnih stroškov ipd..

(11) Dopustno je odvajanje padavinskih voda s streh posameznih objektov v javno kanalizacijo padavinskih odpadnih voda, če se na lastni parceli ne more zagotoviti ponikanja.

(12) Mikrolokacije priključkov na javno infrastrukturo je dopustno prilagoditi v primeru tehnično ustrežnejše rešitve.

(13) Pri gradnji cest je dopustno manjše odstopanje od poteka ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi lastništva, terenskih pogojev, odstopanja geodetske izmere na terenu od kartografskega prikaza in drugih izjemnih primerih, vendar se mora dimenzioniranje vedno izvesti na osnovi veljavne prometne zakonodaje in mora imeti pridobljeno soglasje upravljavca ceste.

(14) Dopustna je drugačna zunanja ureditev na parceli od prikazane v grafičnem delu OPPN.

9. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

99. člen (prenehanje veljavnosti OPPN)

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, ko so vsi predvideni objekti zgrajeni in v uporabi ter izvedene vse ostale ureditve, se območje ureja z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

100. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Pred gradnjo mora investitor opraviti geološke raziskave terena in upoštevati rezultate le-teh.

(2) Pred gradnjo na parc. št. 78/3, 175/2, 178/3, 79/1, 79/3 in 121, k.o. Šentpeter, mora investitor izvršiti arheološka izkopavanja.

(3) Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.

(4) Po izgradnji objekta do katerekoli gradbene faze je potrebno urediti okolico, izravnati teren, odpeljati odvečno zemljo, gradbeni material in ostale gradbene odpadke na ustrezne deponije.

(5) Če investitor pri izkopih naleti na elektroenergetski kabel, mora prenehati z izkopi in poklicati upravljavca elektroenergetskega omrežja.

(6) Izvajalec mora poslati pisno prijavo del sistemskemu operaterju najkasneje 1 mesec pred pričetkom del v zaščitnem pasu plinovoda, da sistemski operator ustrezno zaščiti plinovodne naprave.

(7) Če izvajalec del naleti na del plinovodnega omrežja ali opozorilni trak, mora delo prekiniti in o tem obvestiti sistemskega operaterja.

(8) O vsaki poškodbi plinovodnih naprav mora izvajalec del takoj obvestiti sistemskega operaterja.

(9) Za izgradnjo lesenega pomola za privez čolnov mora investitor pridobiti vodno pravico.

(10) Investitorji morajo na območju UE13 in UE14 omogočiti izvedbo ureditev iz Občinskega podrobnega prostorskega načrta Hidravlične izboljšave in nadgradnja sistema pitne vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 39/10).

101. člen
(projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja)

(1) Projektiranje prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture se izvede v skladu z veljavnimi predpisi na posameznem področju.

(2) V fazi projektiranja novih objektov se upoštevajo obremenitve s hrupom od prometa na regionalni cesti, ki so izračunane za obdobje naslednjih 20 let, ter se temu primerno na novih objektih predvidijo ustrezni protihrupni ukrepi (pasivna zaščita).

III. GRAFIČNI DEL OPPN

102. člen
(vsebina grafičnega dela)

OPPN vsebuje naslednje grafične priloge:

1.	Izsek iz občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto	1:5000
2.	Geodetski načrt s certifikatom	1:1000
3.	Geodetski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
4.	Katastrski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
5.	Situacija obstoječega stanja	1:1000
6.	Ureditvena situacija	1:1000
7.	Prikaz ureditvenih enot	1:1000
8.	Prerezi A-A, B-B, C-C	1:1000
9.	Načrt parcel z zakoličbo	1:1000
10.	Situacija zakoličbe	1:1000
11.	Situacija prometa	1:1000
12.	Zbirna situacija infrastrukture	1:1000
12.1.	Situacija obstoječe infrastrukture	1:1000
12.2.	Situacija električnega omrežja	1:1000
12.3.	Situacija vodovodnega in plinovodnega omrežja	1:1000
12.4.	Situacija kanalizacijskega omrežja	1:1000
12.5.	Situacija telekomunikacijskega omrežja	1:1000
13.	Prikaz vplivov	1:1000
14.	Ukrepi za obrambo in zaščito	1:1000
15.	Varstvo kulturne dediščine in naravnih vrednot	1:1000

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

103. člen
(OPPN Hidravlične izboljšave)

Odločbe tega odloka veljajo na celotnem območju OPPN, razen na delu območja UE13 in UE14, kjer veljajo določila Občinskega podrobnega prostorskega načrta Hidravlične izboljšave in nadgradnja sistema pitne vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 39/10), in sicer v mejah, ki so določene z navedenim prostorskim aktom.

104. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled pri pristojni občinski službi Mestne občine Novo mesto in Upravni enoti Novo mesto.

105. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

106. člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka:
Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič

Priloga 1a: Preglednica z dovoljenimi NO po posameznih ureditvenih enotah.

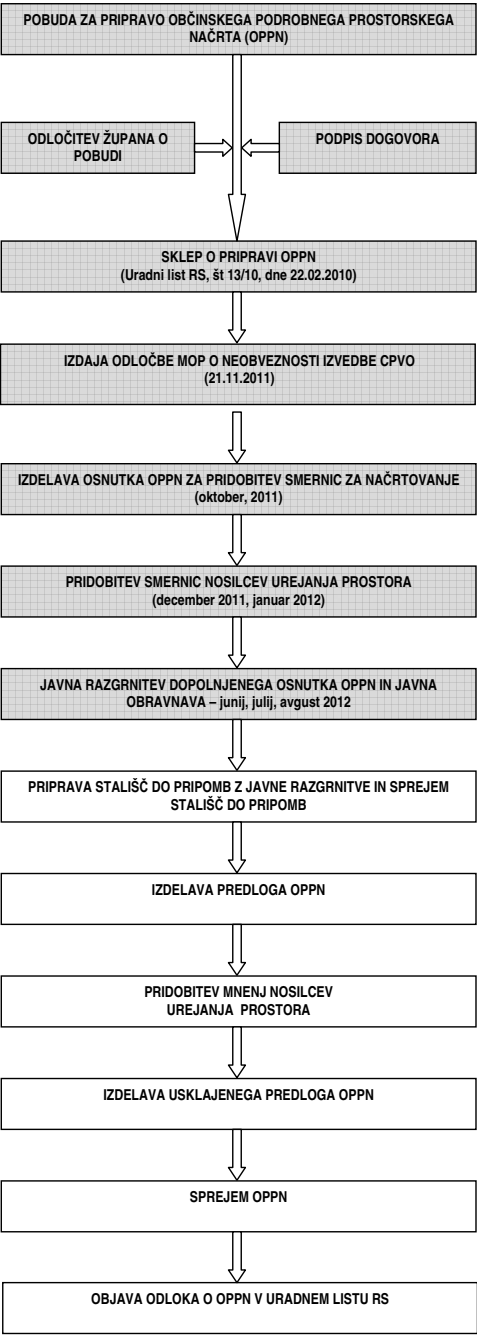
	Nezahtevni objekti	UREDITVENE ENOTE													
		UE 1	UE 2	UE 3	UE 4	UE 5	UE 6	UE 7	UE 8	UE 9	UE 10	UE 11	UE 12	UE 13	UE 14
11.1.	Objekti za lastne potrebe														
11.1.a	drvarnica	•	•	•	•										
11.1.b	garaža	•	•	•	•										
11.1.c	steklenjak	•	•	•	•										
11.1.d	uta oz. senčnica	•	•	•	•	•		•							
11.1.e	bazen	•	•	•	•	•									
11.1.f	enoetažna pritlična lopa	•	•	•	•			•		•					
11.1.g,h	greznica														
11.1.i	utrjena dovozna pot	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•				
11.2.	ograje	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•				
11.3.	škarpe, podporni zidovi	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•				•
11.4.	Pomožni infrastrukturni objekti														
11.4.a	pločnik, kolesarska steza	•	•	•	•	•	•	•	•						•
11.4.b	postajališče														•
11.4.c	bazne postaje					•	•		•						
11.4.d	obj. spremelj. stanja okolja									•					
11.4.e	obj. za vodne infrastrukture									•					
11.4.f	mala čistilna naprava														
11.5.	Pomožni kmetijsko – gozdarski objekti	SAMO OBSTOJEČI LEGALNI OBJEKTI													
11.5.a	kozolec			•											
11.5.b	kmečka lopa			•											
11.5.c	rastlinjak			•											
11.5.d	silos			•											
11.5.e	skedenj			•											
11.5.f	senik			•											
11.5.g	gnojišče			•											
11.5.h	zbiral. gnojnice, gnojevke			•											
11.5.i	vodni zbiralnik			•											
11.5.j	betonsko korito			•											
11.5.k	poljska pot			•											
11.5.l	gozdna cesta			•											
11.5.m	grajena gozdna vlaka			•											
11.5.n	obora za rejo divjadi			•											
11.6.	Začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam														
11.6.a	kiosk oz. tipski zabojnik			•		•	•	•	•						
11.6.b	pomol											•			
11.7.	Spominska obeležja	•	•	•	•	•	•	•	•		•				
11.8.	Objekt za oglaševanje			•		•	•		•						
11.9.	Prijavnica (na območju vojašnice)														
11.10.	Obj.za telekom. opremo					•	•								

Priloga 1b: Preglednica z dovoljenimi EO po posameznih ureditvenih enotah.

[illegible]

		UREDITVENE ENOTE													
		UE 1	UE 2	UE 3	UE 4	UE 5	UE 6	UE 7	UE 8	UE 9	UE 10	UE 11	UE 12	UE 13	UE 14
	Enostavni objekti														
16.	Pomožni kmetijsko-gozdarski objekti	SAMO OBSTOJEČI LEGALNI OBJEKTI													
16.a	čebelnjak			•											
16.b	gozdna učna pot			•											
16.c	grajena gozdna vlaka			•											
16.d	poljska pot			•											
16.e	ribnik kot vodno zajetje			•											
16.f	vtina ali vodnjak			•											
16.g	krmišče			•											
16.h	molzišče			•											
16.i	hlevski izpust			•											
16.j	ograje za pašo živine			•											
16.k	rastlinjak			•											
16.l	gozdna cesta			•											
16.m	kašča			•											
16.n	kozolec			•											
16.o	senik			•											
17.	Začasni objekti														
17.1.a	odprti sezonski gostinski vrt	•		•	•	•	•	•	•						
17.1.b	pokrit prostor z napihljivo konst. ali montažni šotor						•		•						
17.1.c	oder z nadstreškom						•		•						
17.1.d	pokriti prireditveni prostor						•		•						
17.1.e	cirkus								•						
17.1.f	začasna tribuna						•		•						
17.2.	Obj. za skladiščenje nevarnih snovi														
18.	Vadbeni objekti														
18.1.	Vadbeni objekti, namenjeni športu in rekr. na prostem														
18.1.a	igrišče na prostem	•		•	•	•	•		•			•	•	•	
18.1.b	kolesarska steza								•						•
18.1.c	planinska pot														
18.1.d	smučišče														
18.1.e	sprehajalna pot								•			•	•		
18.1.f	športno strelišče								•						
18.1.g	trimska steza								•			•	•	•	
18.1.h	vzletišče														
18.2.	Vadbeni objekti, namenjeni obrambi ter zaščiti in reševanju														
18.2.a	plezalni in drug podoben objekt														
18.2.b	pokriti vadbeni prostor														
18.2.c	vadbeni bunker														
18.2.d	vadišče na prostem														
18.2.e	zaklon														
18.2.f	vojaško strelišče														
18.2.g	zaklonilnik														
19.	Spominska obeležja														
19.a	spominske plošče na fasadah stavb	•	•	•	•	•	•	•	•		•				
19.b	spomeniki in spom. obeležja na pokopališčih										•				
20.	Urbana oprema														
20.a	nadkrita čakalnica						•		•						•
20.b	javna kolesarnica z nadstreškom	•	•	•	•	•	•	•	•						•
20.d	transparent	•	•	•	•	•	•	•	•						•
20.e	skulptura ipd.	•	•	•	•	•	•	•	•		•				•
20.f	kiosk oz. tipski zabojnik			•		•	•	•	•						•
20.g	montažna sanitarna enota						•		•						•
20.h	vodnjak ali okrasni bazen	•	•	•	•	•	•	•	•		•				•
20.i	otroško igrišče	•	•	•	•	•	•	•	•			•		•	
20.j	obešanka na drogu j. razsv.	•	•	•	•	•	•	•	•						•
20.k	objekt za oglaševanje			•		•	•	•	•						

A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA JEDRO NASELJA OTOČEC



B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN ZA JEDRO NASELJA OTOČEC

Predmet: OPPN se nanaša na ureditev starega dela naselja Otočec, s poudarkom na prometni ureditvi, oblikovanju mestne ulice s trgov ter povezovanju starega in novega dela naselja.

Razlogi: z izgradnjo avtoceste in pre kategorizacijo cest znotraj naselja ter bližine turističnega centra z reko Krko se odpirajo nove možnosti razvoja naselja, kot lokalnega središča, predvsem za stanovanjsko pozidavo, turistično ponudbo in razvoj storitvenih dejavnosti.

Programska izhodišča:

- v osrednjem delu naselja ustvariti center s trgov,
- zagotoviti privlačen prostor za pešce, kolesarje, turiste – izoblikovati glavno mestno tržno ulico s hodniki za pešce in površinami za kolesarje ter trgov, s pešpotmi povezati turistične in tematsko dopolnjujoče se točke v naselju in izven njega ter zelene in rekreacijske površine,
- povezati novi (severno od R2) in stari del naselja (južno od R2),
- omogočiti umestitev novih funkcij v naselje in prestaviti nekatere obstoječe, ki zahtevajo večje zunanje površine (gasilski dom, vrtec ipd.),
- oblikovati nove parcele za stanovanjsko in poslovno gradnjo, ustvariti obulično pozidavo,
- izboljšati prometno mrežo, rezervirati prostor za križišče,
- ohranjati kvalitete v prostoru.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN obsega površino cca 18 ha, z naslednjimi parc. št.: 1227, 89/5 (del), 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5, 118/1, 118/2, 118/3, 118/4, 89/4, 1075/1, *164, 79/2, 79/5, 79/4, 1071/2, 78/1, 78/2, *127, 1077/1, 176/3, 178/4, 1231, 176/1, *24/2, 178/2, *24/1, 176/2, 178/2, 200/1, 201/3, 201/4, *113, 200/2, 201/1, 210, *27, 211, 212/3, 212/1, *100, 1096/1, 213/1, 213/3, 213/2, *132, 216, 215/1, 215/2, *142, 221/2, 1074/1, *15, 48/1, *117, 46/10, 46/11, 46/8, 46/9, 48/1, *11/2, *14/1, *14/2, *101, *104, 50/2, 50/3, 50/4, *125, 50/5, 50/6, 46/7, 1093/1, 329, 328, 331/13, 331/16, 331/14, 331/15, 331/12, 331/11, 331/10, 331/2, 338/5, 338/4, 338/2, 338/3, 335/2, 1098/1, 1097, 342, 362, 4/3, 4/4, 12, 13/1, 4/2, 4/5, 4/1, 7/2, 11/2, *1, 1093/1, *2, 1/2, 1/1, 15, 23, 1093/2, 46/2, 46/6, *13/1, 43/1, *159, 46/6, 46/12, 46/13, *137, 43/2, 42/2, 42/1, *15, *16, 40, *18, 39/1, *19, *20, 36/3, 34/1, *102, 36/5, 36/2, 36/4, 1093/2, *103, 39/2, 70, 77/2, 77/1, 71/1, 7172, 1095/2, 1095/1, 74/2, 74/1, 65/5, 61/11, 61/10, 61/9, 61/8, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 67/1, 67/2, 67/3, 69/1, 69/2, 1094/2, *109, *152, 54/4, 54/3, 54/2, 55/17, 55/18, 55/19, 55/20, 55/2, 67/4, 55/3, 55/4, 55/21, 55/22, 63/9, 63/8, 63/7, 63/1, 63/30, 61/2, 55/14, 55/6, 55/23, 55/8, 63/24, 55/9, 63/23, 55/7-10, 55/11, 55/12, 63/17, 63/29, 63/28, 63/27, 63/33, 63/32, 617/13, 63/31, 61/14, 63/16, 61/15, 63/6, 61/16, 63/13, 61/5, 63/12, 61/6, 63/11, 63/10, 61/7, 1226/2 (del – reka Krka), 1226/1 (del – reka Krka), 121, 79/3, 79/1, 78/3, 175/2, 178/3, 160/269 (del – cesta), 160/87, 160/146, 160/133, 160/149, 160/271, 160/272, 124/9, 124/10, 124/11, 160/270, 124/7, 175/1, *122, *177, 178/1, 199/2, 202/1, 209/3, 203/6 (del – cesta), 1074/9 (del – cesta), vse k.o. Šentpeter.

Dejavnosti: poleg stanovanj so dovoljene še centralne dejavnosti: *proizvodne dejavnosti* - popravila strojev in naprav (servisi), *trgovina*, *vzdrževanje in popravila motornih vozil* – trgovina na drobno, razen z motornimi vozili, *promet in skladiščenje* – poštna in kurirska dejavnost, *gostinstvo* – dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov, oddajanje zasebnih so gostom, dejavnost střežbe jedi in pijač, *informacijske in telekomunikacijske dejavnosti*, *finančne* in *zavarovalniške dejavnosti*, *poslovanje z nepremičninami*, *strokovne znanstvene in tehnične dejavnosti* razen veterinarstva, *druge raznovrstne poslovne dejavnosti* - zaposlovalne dejavnosti, dejavnosti potovalnih agencij, varovanje in poizvedovalne dejavnosti, dejavnost oskrbe stavb in okolice, pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti, *dejavnost javne uprave in obrambe*, *izobraževanje* – predšolska vzgoja, drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, *zdravstvo in socialno varstvo* - zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, druge dejavnosti za zdravje, socialno varstvo brez nastanitve, *kulturne*, *razvedilne in rekreacijske dejavnosti* razen dejavnosti marin, smučišč ipd., *druge dejavnosti*.

Prostorske rešitve: območje OPPN je razdeljeno na ureditvene enote (UE):

Za vse obstoječe parcele s pozidavo v UE1,2,3 in za vse nove parcele s predvideno pozidavo so določene površine za razvoj stavb, na katerih je možna gradnja novega in pomožnega objekta oziroma dozidava obstoječega objekta.

UE1 – individualna stanovanjska pozidava Nad Krko: dopustna je zapolnitev nepozidanih parcel z novimi stanovanjskimi objekti, ki so pritrilci z mansardo in ohranja se že ustvarjena obcestna gradbena linija, objekti se prilagajajo obstoječi pozidavi, porušijo se nekateri pomožni objekti, ki so nelegalni, oblikovno neustrezni in zgrajeni neposredno ob ulici, dopustna je gradnja pomožnih objektov (garaže, ute, senčnice ipd.), dopustna je gradnja oziroma uporaba obstoječih objektov za stanovanjske namene in v manjši meri za poslovne dejavnosti.

UE2 – večstanovanjska pozidava Nad Krko: uredijo se dodatna parkirišča ob stavbah, dopustna je predelava mansard v etažo z ravno streho in stanovanjem na njej, dopustna je gradnja podzemne garaže ob stavbah z možnostjo ureditve otroškega igrišča na njej. Stavbe so namenjene le za stanovanja.

UE3 – pozidava jedra naselja: ohranja se obstoječa pozidava z zapolnitvijo praznih parcel z novimi stanovanjskimi objekti, ki so pritrilci z mansardo in delno vidno kletjo. Dopustna je gradnja oziroma uporaba obstoječih objektov za stanovanjske, poslovne ali mešane namene. Ob reki Krki se uredi čolnarna, ki je v celoti vkopana v teren. Ohranjajo se vsi objekti, ki so opredeljeni kot kulturni spomeniki ali kulturna dediščina. Nekateri objekti so potrebni sanacije in rušitve. Ob cerkvi se uredi javna terasa z razgledom na reko Krko, ki se stopnicami poveže z obvodno ravnicjo in rekreacijskim območjem ob reki. Iz centra naselja se uredi pešpot po pobočju do reke Krke, ki

povezuje športno rekreacijsko območje ob reki s pomolom za čolne in športno rekreacijsko območje na severu naselja.

UE4 – stanovanjska pozidava ob mestni ulici: nova pozidava enonadstropnih objektov z mansardo, v primeru dvokapne strehe naklona od 35° – 40° in naravno rdeče kritine, oziroma dvonadstropnih objektov v primeru ravne strehe. Predviden je en vhod za dve parceli skupaj.

UE5 – poslovno-stanovanjska pozidava ob mestni ulici: obulična stavba s pritličjem, ki je vzporedno z ulico in namenjeno izključno za poslovne dejavnosti ter nadstropjem z mansardo (dvokapna streha) oziroma dvema nadstropjema (ravna streha), ki tvorita prečne volume (lemele) v odnosu na pritličje, med katerima je obvezno nepozidan prostor za zelenico, teraso ipd.

UE6 – pozidava trga: namenjena je za poslovne in stanovanjske namene, pritrilca so obvezno poslovna. Trg oblikuje stavba ob mestni ulici, ki je trinadstropna z ravno streho in pritličnim platomem za parkiranje, ter stavba na vzhodu oziroma severu trga, ki je dvonadstropna z ravno streho. Zadnji nadstropji sta zamaknjeni v notranjost stavbe, da se vizualno zmanjša višina objekta. Na vzhodni del trga se prestavi obstoječ spomenik NOB.

UE7 – poslovna pozidava ob Šolski ulici: določena je le površina, na kateri se lahko zgradi največ dvonadstropen objekt, ostali oblikovni pogoji se določijo v projektu. UE8 – večnamenska pozidava in športne površine: športna igrišča in poslovni objekt, namenjen za športno dvorano in prestavitel gasilskega doma iz centra naselja, se preko podhoda pod regionalno cesto neposredno navezuje na vsebino novega trga naselja. Stavba je visoka do 12,5 m, zaradi možnosti organiziranja mednarodnih športnih tekmovalij.

UE9 – čistilna naprava (ČN): potrebna je rekonstrukcija obstoječe ČN z ureditvijo spremljajočih pomožnih objektov.

UE10 – pokopališče: uredi se parkirišče, ki je lahko v dveh etažah, predvidi se razširitev pokopališča proti reki Krki, podporni zidovi so hkrati lahko zarni zidovi. Mrliška večica se lahko dozida.

UE11 – rekreacijsko območje ob reki Krki: ohranja se travnata ravnicca z možnostjo ureditve prostora za piknik z mobilnimi rekviziti za športno rekreacijske dejavnosti. Uredi se pomol, kot lesena parterna rampa za dovoz čolnov v vodo in privezi na brežini reke.

UE12 – zelene površine ob reki Krki: se ohranjajo, ob vzhodni pobočja se uredi pešpot.

UE13 – travniki ob regionalni cesti: ohranjajo se obstoječi travniki.

UE14 – območje glavnih prometnic: namenjeno je za širitve obstoječih prometnic, ureditve avtobusnih postajališč in javnih parkirišč.

Infrastruktura:

Promet – na regionalni cesti se uredi krožno križišče in obojestranski kolesarski poti. Vse prometnice se rekonstruirajo, namenjene so za dvosmerni promet in potekajo po obstoječih trasah. Čez naselje se uredi glavna, široka mestna ulica z obojestransko mešano površino za pešce in kolesarje, z vmesnimi vzdolžnimi in v samem centru pravokotnimi parkirišči, zaradi tega se porušijo ena stavba in dve manjši dozidavi. Cesta za Ratež se razširi, ob njej se uredi enostranski hodnik za pešce, zaradi tega se poruši ena stavba. Šolska ulica se ne spreminja, zgradi se le hodnik za pešce na južni strani. Cesta za Paho se na območju pozidave razširi, na preostalem delu pa zadrži obstoječ prečni profil. Vzdolž ceste se zgradi enostranski hodnik za pešce. Ulica Nad Krko in stanovanjska ulica v vzhodnem delu obstoječe pozidave se rekonstruirata, ob niju se zgradi enostranski hodnik za pešce. Pri cerkvi se uredi dostopna cesta do posameznih parcel in javne terase z vzdolžnimi parkirišči, ki se konča s parkiriščem. Ob predvidenem križišču se uredi javno parkirišče, ki je v neposredni bližini avtobusnih postajališč na regionalni cesti, kar omogoča uporabo javnega prevoza («park in drive»), koristi se tudi za uporabo športnih površin, ki so v neposredni bližini. Dodatna parkirišča za javne programe so v kletih objektov ali na posebnih platojih v sklopu javnih objektov.

Vodovod in požarna voda – območje se napaja iz obstoječega javnega vodovoda. Obstoječ vodovod, ki poteka po cesti Nad Krko in delno po mestni ulici, se zamenja z novim in se izvede zankasto. Na vsaki parceli se zgradi vodometni jašek, ki mora biti na vedno dostopnem mestu. Omežje se izvede iz cevi nodularne litine. Za gašenje požara se koristi obstoječa hidrantna mreža z nadzemnimi in podzemnimi hidranti. Upošteva se trasa predvidenega magistralnega vodovoda, ki je obdelana v drugem OPPN.

Kanalizacija – zgradi se ločen sistem kanalizacije. Odpadne padavinske vode s cestišča, parkirišča in drugih utrjenih javnih površin se vodijo v javno kanalizacijo odpadnih padavinskih voda preko lovila olj in naprej v reko Krko. S streh objektov se vodijo neposredno, s parkirišči na posameznih parcelah pa preko lovilcev olj v lastne ponikalnice na parceli. Komunalne odpadne vode se vodijo po novi kanalizaciji v obstoječo rekonstruirano čistilno napravo.

Elektrika – zaradi nove pozidave se ob mestni ulici prestavi obstoječa TP. Poruši se obstoječ zračni SN 20 kV daljnovod iz obstoječe TP do A-droga na parc. št. 168/3, k.o. Šentpeter, in se ga nadomesti z novim, ki poteka pod zemljo od obstoječe TP do A-droga na parc. št. 150, k.o. Šentpeter. NN razvod poteka v EKK od nove TP do posameznega objekta. Na območju urejanja se izvede javna razsvetljava.

Telefon – območje se napaja iz obstoječega TK omrežja. Po porušitvi obstoječe stavbe z ATC se ta prestavi v nov objekt na predvidenem trgu. Vsaka parcela ima lastni priključek. Obstoječi zračni vodi se ukinejo.

Odpadki – uporablja se obstoječ način zbiranja in odvoza odpadkov s posameznih odzemnih mest, za sekundarne surovine se uredijo zbirna mesta.

Plin – v naselju se predvidi novo plinsko omrežje.

Ogrevanje – objekti se ogrevajo individualno, na plin iz mestne plinske mreže ali/in z uporabo obnovljivih virov energije.

Priljubljenec: MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Naročnik: MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA JEDRO NASELJA OTOČEC (OTO/1-OPPN)

JAVNA RAZGRNITEV POVZETEK ZA JAVNOST

kartografska podlaga: 1: 2500
Datum: junij, 2012

An aerial photograph of a city block. A large, multi-story building with a grid-like facade is the central focus. It is surrounded by streets, parking lots, and green spaces with trees. The image is oriented vertically, with the building's long side running parallel to the vertical axis.

TRG - KLET (PRITLIČJE)



POKOPALIŠČE - PARKIRIŠČE
SPODNJA ETAŽA



*OPOMBA:

V primeru zagotovitve parkirišča za pokopališče na drugi lokaciji, se površine za parkirišče predvidene z OPPN, namenijo za grobne vkope.

Projekant			tel: 06 38 06 18 06 fax: 061 27 00 00 e-mail: proflan@proflan.rs	
Investitor	MEŠTER GRADNA NOVO MESTO, Seoskova ulica 1, 6000 Novo mesto			
Posrednik ali	OBČINSKO PODROČNO PROSTORSKO NAČRT ZA JEDRO NASELJA GOTOČE (GTOZ-OPPN)			
Vrsta prost. akta	OPPN	Odgovorni vodja	IVANKA KRALJIC spletni umr.dipl.misr.izp. ZAPS 09 16 A	
Faza	DOPOLNJENI OSNUTEK		MTJJA JANJC umr.dipl.misr.izp. ZAPS 1573	
Dr. avtorstva	OPPN 09 16 A	Datum:	JUNIJ 2012	Dr. avtor