

## NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO VSEBUJE:

- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec (Ur. list RS, št. 35/14),
- in Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za jedro naselja Otočec (Dolenjski uradni list, št. 35/16)

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDP (106/10 – popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US: U-I-43/13-8) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 28. redni seji dne 17. 4. 2014 sprejel

Na podlagi 61. in 61. a člena v povezavi s 7. odstavkom 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C in 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13-skl.US: U-I-43/13-8) in 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 33/16) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 16. seji dne 14. 7. 2016 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., 77/10 – DPN, popr., 26/11 – obv. razl., 4/12 – teh. popr., 87/12 – DPN, 102/12 – DPN, 44/13 – teh. popr., 83/13 – obv. razl., 18/14; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za jedro naselja Otočec (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec (Ur. list RS, št. 35/14), ki jih je izdelalo podjetje Acer Novo mesto, d.o.o., pod številko J-3/16. Sestavlja jih tekstualni del, grafični del se ne spreminja.

#### 2. člen

##### (sprememba prostorsko izvedbenih pogojev OPN)

Z dnem uveljavitve tega odloka se dopolnijo podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji OPN, in sicer tako, da se v 128. členu, v tabeli pod vrstico EUP OTO/2-OPPN, v stolpcu Posebni PIP in druga določila, besedilo dopolni tako, da se doda naslednje besedilo:

»Na območju centralnih dejavnosti (CD) in območju dejavnosti izobraževanja, vzgoje in športa (CDi) južno od regionalne ceste (R2 448, odsek 0223 NM(Mačkovec)-Otočec) in vzhodno od zemljišč s parc. št. 178/2, 176/1, \*16 in 67/1, k.o. Šentpeter, se na gradbenih parcelah obstoječih stavb in na še prostih stavbnih zemljiščih, ki na dan uveljavitve OPPN še niso uporabljena za gradnjo, dopusti gradnja stanovanjskih stavb in sprememba namembnosti za stanovanjske stavbe. Na zemljišču s parc. št. 4/3, k.o. Šentpeter se površina obstoječega parkirišča pri pokopališču lahko nameni širitvi pokopališča.«

#### 3. 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.

#### 4. 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 celovite presoje o vplivih na okolje.

(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

### 5. člen

#### (pomen izrazov)

Atika je nizek zid, ki zaključuje in zakriva ravno streho.

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.

Delno vkopana etaža je tista etaža, pri kateri zunanje stene niso vkopane v teren po celotni višini, pogosto je najmanj ena zunanja stena popolnoma nevkopana in dostopna s terena.

Dvojček sestavljata dve stavbi, ki imata skupen vmesni zid in se stikata tako, da oblikujeta povezano prostostoječo stavbo z ločenima vhodoma in ločenima gradbenima parcelama.

Etaža je del stavbe med horizontalnimi konstruktivnimi elementi, ki predstavlja konstrukcijsko lahko pa tudi funkcionalno celoto (klet, pritličje, nadstropje, podstrešje, mansarda). Klet kot etaža v grafičnem delu OPPN ni posebej označena, ker je v skladu s pogoji tega OPPN gradnja kleti dopustna pri vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektih.

Faktor izrabe gradbene parcele (FI) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta nad terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu bruto tlorisnih površin objekta se ne upošteva neizkoriščeno podstrešje, površina balkonov, lož in odprtih teras ter površina garaž in funkcionalnih prostorov objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni pod nivojem terena. Pri izkoriščanjem podstrešju in mansardi se upošteva tisti del bruto etažnih površin, kjer je svetla višina prostora večja od 1,80 m.

Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) se določi kot razmerje med zazidano površino vseh objektov na gradbeni parceli in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu zazidane površine so upoštevane tudi zazidane površine nezahtevnih in enostavnih objektov.

Gradbena linija je črta, na katero morajo biti delno ali v celoti s fasado postavljene stavbe, ki se gradijo na gradbenih parcelah ob tej črti.

Gradbena meja je črta, katere novozgrajene oziroma načrtovane stavbe ne smejo presegati s fasadno linijo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost.

Gradbena parcela 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. Pojem gradbena parcela se nanaša le na gradbene parcele, določene s tem OPPN.

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

Nestanovanjska stavba ima več kot polovico uporabne površine namenjene za dejavnosti, ostali del je lahko namenjen bivanju.

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

Odperte zelene površine so javne ali zasebne površine, namenjene ureditvam zelenic, drevoredov, otroških igrišč, športnih igrišč v okviru naselja in drugih zelenih površin ter ureditve za potrebe prebivalcev. Na zelenih površinah je dovoljena postavitev gradbenoinženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov, ki po definiciji niso stavbe, ni pa dovoljeno graditi stavb, razen če v tekstualnem ali grafičnem delu OPPN ni drugače določeno.

Osrednja ulica je poimenovana Ulica Šentpeter (LC-295311, Grad Otočec–Lešnica).

Parkirišče je površina, namenjena parkiranju vozil, vključuje parkirna mesta (PM) in manipulacijske površine ob njih. Na parkirišču je dovoljena postavitve gradbeno-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 OPPN ni drugače določeno.

Podrejen objekt/volumen/stavba je po tlorisni velikosti manjši od osnovnega objekta/volumna/stavbe, po višini nižji od osnovnega, po oblikovanju bolj enostavno obdelan, nevpadljiv, brez posebnih oblikovnih poudarkov.

Pohodna streha je ravna streha, ki se uredi za določene programe (npr. terasa za sedenje, otroško igrišče) brez fiksnih objektov in urbane opreme.

Pomožne stavbe so nestanovanjske stavbe, ki po funkciji dopolnjujejo stanovanjske prostore, vendar po predpisih glede gabaritov presegajo pogoje za nezahtevne in enostavne objekte ter je za njihovo gradnjo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. To so garaže, pokrita parkirišča, kolesarnice, drvarnice, lope, ropotarnice, letne kuhinje in ute, z možnostjo združevanja naštetih namembnosti. Pomožne stavbe ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture.

Pretežno vkopana stavba (ali del etaže) je tista, pri kateri so vsaj tri zunanje stene po celotni višini vkopane v teren, izven terena je lahko viden le tisti del četrte zunanje stene, ki je potreben za ureditev dostopa v stavbo. Ravne strehe nad takimi stavbami (ali deli etaž) se izvedejo kot del ureditve zunanjih površin.

Prislonjen objekt (stavba) je konstrukcijsko ločen od drugega objekta (stavbe), lahko je funkcionalno povezan.

Popolnoma vkopana etaža je tista etaža, pri kateri so zunanje stene z vseh strani vkopane v teren po celotni višini, strop pa je nižji ali največ enako visok od terena na vseh straneh vkopa.

Površina za razvoj stavb je del gradbene parcele, ki je namenjena gradnji stavb. Določena je z minimalnimi odmiki od meje gradbene parcele, določenimi v tem OPPN ter z gradbeno mejo in gradbeno linijo, če je tako prikazano v grafičnem delu OPPN. Na površini za razvoj stavb je poleg stavb dovoljena postavitve tudi drugih objektov in ureditev.

Ravne strehe imajo naklon do 8°.

Stanovanjska stavba ima več kot polovico uporabne površine namenjene za stanovanje (bivanje), ostali del je lahko namenjen za dejavnosti.

Zelena streha je zatravljena ravna streha.

## **6. člen**

### **(pomen kratic)**

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

ATC: avtomatska telefonska centrala

ČN: čistilna naprava

EO: enostavni objekt

FI: faktor izrabe gradbene parcele

FZ: faktor zazidanosti gradbene parcele

GJI: objekti, namenjeni izvajanju gospodarske javne infrastrukture

MONM: Mestna občina Novo mesto

NO: nezahtevni objekt

OPN: Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto

OPPN: Občinski podrobni prostorski načrt za jedro naselja Otočec

TK (vodi): telekomunikacijski (vodi)

TP: transformatorska postaja

UE: ureditvena enota.

## **1. OBMOČJE UREJANJA OPPN**

### **7. 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 18,50 ha, v to površino so vključene zemljiške parcele oziroma deli zemljiških parcel s parc. št.: \*1, 1/1, 1/2, \*2, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 7/2, \*11/2, 11/2, 12, \*13/1, 13/1, \*14/1, \*14/2, \*15, 15, \*16, \*18, \*19, \*20, 23, \*24/1, \*24/2, \*27, 34/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 39/1, 39/2, 40, 42/1, 42/2, 43/1, 43/2, 46/2, 46/6, 46/7, 46/8, 46/9, 46/10, 46/11, 46/12, 46/13, 48/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 54/2, 54/3, 54/4, 55/2, 55/3, 55/4, 55/6, 55/8, 55/9, 55/10, 55/11, 55/12, 55/14, 55/17, 55/18, 55/19, 55/20, 55/21, 55/22, 55/23, 61/2, 61/5, 61/6, 61/7, 61/8, 61/9, 61/10, 61/11, 61/13, 61/14, 61/15, 61/16, 63/1, 63/4, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9, 63/10, 63/11, 63/12, 63/13, 63/16, 63/17, 63/23, 63/24, 63/27, 63/28, 63/29, 63/30, 63/31, 63/32, 63/33, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 69/1, 69/2, 70, 71/1, 71/2, 74/1, 74/2, 77/1, 77/2, 78/1, 78/2, 78/3, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 89/4, 89/5, \*100, \*101, \*102, \*103, \*104, \*109, \*110, \*113, \*117, 118/1, 118/2, 118/3, 118/4, 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5, 121, \*122, 124/7, \*125, \*127, \*132, \*137, \*142, \*152, \*159, 160/269, 160/270, \*164, 175/1, 175/2, 176/1, 176/2, 176/3, \*177, 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 196/1, 199/2, 200/1, 200/2, 201/1, 201/3, 201/4, 202/1, 203/6, 209/3, 210, 211, 212/1, 212/3, 213/1, 213/2, 213/3, 214, 215/1, 215/2, 216, 218, 221/1, 221/2, 223, 225, 226, 230, 231, 232, 235/2, 328, 329, 331/2, 331/9, 331/10, 331/11, 331/12, 331/13, 331/14, 331/15, 331/16, 334, 335/2, 338/1, 338/2, 338/3, 338/4, 338/5, 342, 345, 362, 1071/2, 1074/1, 1074/9, 1075/1, 1077/1, 1093/1, 1093/2, 1094/1, 1094/2, 1095/1, 1095/2, 1096/1, 1096/3, 1097, 1098/1, 1226/1, 1226/2, 1227, 1231, vse k.o. Šentpeter.

(3) Območje prekrivanja OPPN z območjem, na katerem veljajo določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Hidravlične izboljšave in nadgradnja sistema pitne vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 39/10), obsega zemljiške parcele oziroma dele zemljiških parcel s parc. št.: 78/3, 79/1, 79/3, 121, 160/269, 175/2, 178/1, 178/3, 199/2, 202/1, 203/6, 209/3, 214, 218, 221/1, 223, 230, 231, 235/2, 1074/9, 1227, vse k.o. Šentpeter.

## **8. člen**

### **(ureditvene enote)**

Območje urejanja se deli na ureditvene enote:

- UE1 – individualna stanovanjska pozidava Nad Krko,
- UE2 – večstanovanjska pozidava Nad Krko,
- UE3 – pozidava jedra naselja,
- UE4 – stanovanjska pozidava ob osrednji ulici,
- UE5 – poslovno-stanovanjska pozidava ob osrednji ulici,
- UE6 – pozidava trga,
- UE7 – poslovna pozidava ob Šolski ulici,
- UE8 – poslovno-stanovanjska pozidava,
- 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,
- UE 15 – območje kmetijskih površin.

## **2. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI**

### **9. člen**

#### **(posegi izven območja urejanja)**

Izven območja OPPN se izvede nova trasa srednenapetostnega (SN) elektrovida od obstoječega A-droga na parc. št. 150 k.o. Šentpeter, preko parc. št. 88/1, 160/269, 88/3, 1072, vse k.o. Šentpeter, do meje OPPN v dolžini približno 150,00 m.

## **3. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR**

### **3.1 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

#### **A. SPLOŠNI POGOJI ZA VSE UREDITVENE ENOTE**

### **10. člen**

#### **(splošni pogoji)**

V primeru nasprotujočih ali nejasnih pogojev gradnje in oblikovanja objektov veljajo podrobnejši pogoji za posamezne UE.

#### **11. člen**

##### **(vrste dopustnih gradenj)**

(1) Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj:

1. gradnja novega objekta (nova gradnja, dozidava, nadzidava, legalizacija),
2. rekonstrukcija objekta,
3. sprememba namembnosti objekta,
4. vzdrževanje objekta,
6. odstranitev objekta.

(2) Za legalno zgrajene objekte, ki so v grafičnem delu OPPN opredeljeni kot rušitev, je do odstranitve dopustna njihova rekonstrukcija in vzdrževanje.

(3) Za legalno zgrajene objekte, v katerih se legalno že odvija dejavnost, ki ni dovoljena s tem odlokom, se dopusti rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti, vzdrževanje in nova gradnja (prizidava, nadzidava) s povečanjem uporabne površine do 20 % pod pogojem, da je gradnja potrebna le za izvajanje obstoječe dejavnosti in se s tem ne poslabšajo bivalne razmere ter stanje okolja.

#### **12. člen**

##### **(vrste dopustnih dejavnosti)**

Vrste dopustnih dejavnosti so podane po posameznih ureditvenih enotah. Določene so v skladu s predpisi o klasifikaciji dejavnosti.

#### **13. člen**

##### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

(1) Dopustne vrste objektov (stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti) so podrobno opredeljene po posameznih ureditvenih enotah. Določene so v skladu s predpisi o klasifikaciji vrst objektov.

(2) Dopustne so gradnje NO in 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).

#### **14. člen**

##### **(lega objektov)**

(1) STANOVANJSKE, NESTANOVANJSKE IN POMOŽNE STAVBE:

– Če v okviru posebnih pogojev za posamezne ureditvene enote ni določeno drugače, je gradnja stavb dovoljena na površini za razvoj stavb, ki je določena z odmikom najmanj 3,0 m od meje gradbene parcele ter z gradbeno mejo in gradbeno linijo, če je tako prikazano v grafičnem delu OPPN. Odmiki od meje gradbene parcele so lahko manjši ob soglasju lastnika sosednje gradbene parcele (določena s tem OPPN) ter ob upoštevanju požarnovarstvenih predpisov.

– Gradnja stavb je dopustna tudi izven površin za razvoj stavb, in sicer na zazidanih površinah stavb, legalno zgrajenih do uveljavitve tega odloka, ob upoštevanju gradbene linije, če je ta določena v grafičnih prilogah OPPN.

– Odmiki med stavbami niso predpisani, morajo pa upoštevati požarnovarstvene in sanitarne predpise.

– V primeru gradnje stanovanjskih ali pomožnih stavb dvojčkov se površina za razvoj stavb pomakne do meje gradbene parcele na kateri se gradi druga polovica stavbe.

– Obstoječe legalno zgrajene stavbe, katerih deli segajo izven površine za razvoj stavb, se lahko rekonstruirajo in vzdržujejo, lahko se jim spremeni tudi namembnost v skladu z določili tega OPPN.

– Gradbene linije pri pomožnih stavbah imajo funkcijo gradbenih meja, stavbe se jih lahko dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost parcele.

– Kote pritličij pri stavbah, ki stojijo ali mejijo na javni prostor, se prilagajajo kotam javnega prostora.

– Na gradbeni parceli je dopustno zgraditi največ po eno pomožno stavbo iste vrste, ki pripada posamezni (ne)stanovanjski stavbi oziroma stanovanju.

(2) NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI:

– Gradnja NO in EO je dovoljena na celotni gradbeni parceli, ob upoštevanju predpisanih odmikov od gradbene parcele.

– Gradbene linije pri NO in EO, ki so po definiciji stavbe ter imajo pri nadzemnih rezervoarjih funkcijo gradbenih meja, se jih lahko dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost parcele. V primeru gradnje ostalih NO in EO ti lahko presegajo gradbeno linijo in gradbeno mejo.

– NO in EO, ki so po definiciji stavbe, morajo biti od meje gradbene parcele oddaljeni najmanj 1,5 m, ostali objekti pa 0,5 m. Odmiki so lahko manjši ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje gradbene parcele ter ob upoštevanju požarnovarstvenih predpisov.

(3) Podrobnejši pogoji glede lege objektov so podani v posamezni UE.

## **15. člen**

### **(velikost in oblikovanje objektov)**

(1) Pri določanju velikosti objektov se upošteva: faktor izrabe gradbene parcele (FI), faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) in površina za razvoj stavb, ki so določeni za posamezno UE. Odstopanje od faktorjev FI in FZ, določenih s tem OPPN, je dopustno, če gre za rekonstrukcijo obstoječih stavb.

(2) Oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti podrejeno kvaliteta oblikovanja osnovne stavbe, tako da se oblikuje poenoten objekt.

(3) Na vseh površinah za razvoj stavb je dopustna gradnja popolnoma vkopanih in pretežno vkopanih kletnih etaž. Kletne etaže, ki segajo izven zazidane površine stavbe in imajo ravno streho, se izvedejo kot del ureditve zunanjih površin.

(4) Uporaba izrazito motečih in neavtohtonih fasadnih barv ni dovoljena (npr. citronsko rumena, živo vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra in podobne).

(5) Usmeritve za sanacijo obstoječih objektov, ki pripadajo zemljiškim parcelam, navedenim v posebnih pogojih pri posamezni UE, so podrobneje podane v prilogi tega OPPN z naslovom Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta.

## **16. člen**

### **(oblikovanje okolice objektov in odprtih zelenih površin)**

(1) Pri urejanju okolice objektov in zelenih površin so dovoljene parterne ureditve (dostopi za motorni promet, pešpoti, zunanje stopnice in klančine, brežine, podporni zidovi ipd.) in zasaditve (cvetlične grede, travniki, drevoredi, grmovnice, žive meje ipd.).

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

(3) Način obcestne zasaditve in vrsto dreves se prilagodi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključkov nanjo. Ob državni cesti morajo biti drevesa posajena izven cestnega sveta in tako, da ne posegajo v prosti profil ceste.

(4) Površine, namenjene izključno pešprometu, so asfaltirane, tlakovane z drobnimi tlakovci ali izvedene v naravnem materialu (pesek, zemlja, trava). Na območju odprtih zelenih površin se izvedejo v peščeni ali travnati izvedbi.

(5) Zunanje stopnice in klančine so iz nedersečega materiala ali protizdrsko obdelane, na območju odprtih zelenih površin so lesene, kamnite ali iz drugega naravnega materiala.

(6) Za vse ozelenitve se uporabi avtohtono rastje. Brežine se zatravijo in/ali zasadijo z nizkimi avtohtonimi grmovnicami.

(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 3,00 m.

(8) Višinske razlike na zemljišču se prioriteto urejajo s travnatimi brežinami.

(9) Površine v javni rabi in dostopi do javnih objektov ter parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da bo omogočen neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam.

## **17. člen**

### **(nezahtevni in enostavni objekti)**

(1) Dopustni NO in EO v posameznih UE so določeni v Prilogi 1a (Preglednica z dovoljenimi nezahtevnimi objekti po posameznih UE) ter Prilogi 1b (Preglednica z dovoljenimi enostavnimi objekti po posameznih UE) tega OPPN.

(2) NO in EO se gradijo v skladu z določili predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost in ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, z izjemo parkirišč, če z njimi soglašajo upravljavci gospodarske javne infrastrukture.

(3) Na gradbeni parceli je dopustno zgraditi največ po en objekt iste vrste, ki pripada posamezni stavbi oziroma stanovanju.

(4) Podporni zidovi se gradijo do višine 1,50 m, če ni možno drugačno zavarovanje brežin. Izvedeni so kot kamniti, obloženi s kamnom ali iz površinsko obdelanega betona (brušenje, štokanje...).

(5) Medsosedske ograje so visoke največ do 1,80 m, s tem da s svojo višino ne smejo zmanjševati preglednosti v križiščih in pri priključkih na javno prometno površino. Dopustne so žive meje, žične ali lesene ograje, lahko tudi v kombinaciji z živo mejo ter s kamnitim ali betonskim podstavkom, visokim največ 0,50 m.

(6) Ekološki otoki se postavijo na utrjeno podlago, lahko se ogradijo z leseno netransparentno ograjo višine do 1,80 m in zakrijejo z visokim in nizkim grmičevjem. Dovoljeno je nadkritje ekoloških otokov s transparentno streho različnih oblik, vendar oblikovno poenoteno za celotno območje OPPN.

(7) Podrobnejši in posebni pogoji za gradnjo NO in EO so podani v posamezni UE.

## **B. PODROBNEJŠI POGOJI ZA POSAMEZNE UREDITVENE ENOTE**

### **UE1 – INDIVIDUALNA STANOVANJSKA POZIDAVA NAD KRKO**

#### **18. člen**

##### **(vrste dopustnih dejavnosti)**

(1) Dopustno je bivanje in opravljanje centralnih dejavnosti, ki so navedene v 5. členu tega odloka.

(2) Centralne dejavnosti so dopustne, če:

- se odvijajo v stanovanjski stavbi,
- se na gradbeni parceli zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene in stranke,
- dejavnost ne povzroča negativnih vplivov na okolje.

#### **19. člen**

##### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Dopustne so:

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe,
- pomožne stavbe,
- gradbenoinženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).

#### **20. člen**

##### **(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)**

(1) Velikost objektov je v okviru posamezne gradbene parcele omejena s:

- faktorjem izrabe (FI): do 1,0
- faktorjem zazidanosti (FZ): do 0,6.

(2) STANOVANJSKE STAVBE:

- Tipologija: Prostostoječe stavbe in dvojčki.
- Tlorisni gabariti: Osnovni tloris je kvadratne ali pravokotne oblike, ki mu je dopustno dodajati ali odvzemati manjše volumne (L, T ipd. oblike). Daljša stranica osnovnega tlorisa je vzporedna z ulico.
- Višinski gabariti: Najvišji del stavbe (kota slemena) je največ 10,00 m nad koto pritličja, ki je od nivelete javne poti višja največ 0,60 m. Kletna etaža je lahko delno vkopana.
- Kolenčni zid: Visok je največ 1,20 m, najmanj polovica kolenčnega zidu mora biti skrita za napuščem strehe.
- Streha: Dopustne so dvokapne strehe z naklonom od 35° do 40°, možna je kombinacija z ostalimi oblikami streh, s tem da lahko njihova površina obsega največ 1/3 površine celotne strehe. Smer slemena osnovne dvokapne strehe je vzporedna z ulico, ostala slemena iste stavbe so glavnemu podrejena, njihova smer izhaja iz tlorisne zasnove stavbe. Na strehah so dopustna strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, kolektorji ipd. Frčade ne smejo biti višje od višine slemena osnovne strehe.
- Kritina: v odtenkih temno rjave do naravno rdeče barve, na manjšem delu strehe je dopustna tudi svetloboprepustna kritina. Prepovedana je uporaba trajno bleščečih materialov.
- Fasada: dopustna je uporaba ometa, stekla, lesa, kamna ter njihova kombinacija. Prepovedana je vertikalna členitev, ki bi posebej poudarjala sekundarno namembnost katere od etaž (npr. garaže ali shrambe).

### (3) POMOŽNE STAVBE:

- Tipologija: dopustne so prostostoječe ali prislonjene k stanovanjski stavbi.
- Tlorisni gabariti: Zazidana površina pomožne stavbe je največ 50,00 m<sup>2</sup>. K njej se lahko prislonijo posamezni nezahtevni in enostavni objekti, ki skupaj s pomožno stavbo ne smejo presegati 50,00 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine.
- Višinski gabariti: Višina kapne lege pomožne stavbe je največ 2,50 m nad koto pritličja oziroma je najvišji del stavbe skupaj z ravno ali ločno streho lahko največ 3,50 m nad koto pritličja. V primeru gradnje kletne etaže je ta lahko tudi delno vkopana, nad terenom vidna v višini največ 0,30 m.
- Streha: dopustne so dvokapne z naklonom od 35° do 40° oziroma usklajene z naklonom stanovanjske stavbe na parceli, ravne ali ločne. Če je pomožna stavba prostostoječa, mora biti sleme strehe v smeri daljše stranice.
- Kritina: pri dvokapnih in enokapnih strehah je enaka kot pri stanovanjski stavbi, pri ostalih oblikah streh se lahko uporabijo drugi materiali, prilagojeni naklonu strehe. Prepovedana je uporaba pocinkane pločevine in trajno bleščeči materiali.
- Fasada: uskladi se s stanovanjsko stavbo, oblikovno je podrejena stanovanjski stavbi.

### (4) NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI:

- NO in EO se gradijo kot prostostoječi objekti, lahko so prislonjeni k stanovanjski ali pomožni stavbi, podrejeni so stanovanjskim stavbam na isti gradbeni parceli.
- NO in EO, ki so po definiciji stavbe, so lahko med seboj konstrukcijsko povezani in združeni pod eno streho, skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta pa ne sme presegati 30,00 m<sup>2</sup>.
- Za oblikovanje streh in fasad NO in EO veljajo enaki pogoji kot za pomožne stavbe.

#### **21. člen**

##### **(gradbena parcela)**

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).

#### **22. člen**

##### **(posebni pogoji v UE 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.

### **UE2 – VEČSTANOVANJSKA POZIDAVA NAD KRKO**

#### **23. člen**

##### **(vrste dopustnih dejavnosti)**

Dopustno je bivanje.

#### **24. člen**

##### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Dopustne so:

- stanovanjske stavbe: večstanovanjske stavbe,
- pomožne stavbe: garaže, pokrita parkirišča, kolesarnice ipd.,
- gradbenoinženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste (npr. cestni prikluček, parkirišče, pristop do objektov, funkcionalne prometne površine ob objektih), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).

#### **25. člen**

##### **(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)**

(1) Velikost objektov je v okviru posamezne gradbene parcele omejena s:

- faktorjem izrabe (FI): do 1,8
- faktorjem zazidanosti (FZ): do 0,6.

(2) STANOVANJSKE STAVBE:

- Tipologija: prostostoječe stavbe (npr. bloki in vila bloki), dopustno je povezovanje objektov le v pritlični etaži.
- Tlorisni gabariti: Osnovni tloris je kvadratne ali pravokotne oblike, dopustno je dodajati ali odzemanjati manjše odprte ali zaprte volumne (balkoni, loggie, erkerji ipd.). V primeru dodajanja manjših volumnov se morajo ti izvesti



oblikovno poenoteno v vseh etažah večstanovanjske stavbe, razen v primeru medsebojnega povezovanja dveh objektov, ko se povezava izvede le v pritlični etaži. Širina osnovnega tlorisa (brez dodanih volumnov) nad terenom ne sme presežati 10,00 m.

– Višinski gabariti: Najvišji del stavbe (kota slemena) je največ 15,50 m, merjeno od kote obstoječega terena na južni strani stavb.

– Kolenčni zid: Visok je največ 1,20 m, najmanj polovica kolenčnega zidu mora biti skrita za napuščem strehe.

– Streha: Dopustne so dvokapne strehe 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 slemena osnovne dvokapne strehe je vzporedna z ulico, ostala slemena iste stavbe so glavnemu podrejena, njihova smer izhaja iz tlorisne zasnove stavbe. Na strehah so dopustna strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, svetlobne piramide, kolektorji ipd. Frčade ne smejo biti višje od višine slemena glavne strehe.

– Kritina: dopustna je v odtenkih temno rjave do naravno rdeče barve, na manjšem delu strehe je dopustna tudi svetloboprepustna kritina. Prepovedana je uporaba trajno bleščečih materialov.

– Fasada: dopustna je uporaba ometa, stekla, lesa, kamna ter njihova kombinacija. Prepovedana je vertikalna členitev, ki bi posebej poudarjala sekundarno namembnost katere od etaž (npr. garaže ali shrambe).

### (3) POMOŽNE STAVBE:

– Tipologija: Pomožne stavbe so lahko prostostoječe, prislonjene k stanovanjski stavbi in vkopane.

– Tlorisni gabariti: Največja zazidana površina je omejena s površino za razvoj stavb in z drugimi pogoji tega odloka, razen v primeru vkopanih objektov (npr. garaža).

– Višinski gabariti: Višina skupaj s kapno lego sega največ 2,50 m nad koto obstoječega terena oziroma najvišji del stavbe skupaj z ravno, enokapno, ločno ali zeleno streho sega največ 3,50 m nad koto obstoječega terena.

– Streha: dopustne so dvokapne z naklonom od 35° do 40° oziroma usklajene z naklonom stanovanjske stavbe na parceli, ravne, ločne in zelene strehe. Če je pomožna stavba prostostoječa, mora biti sleme strehe v smeri daljše stranice.

– Kritina: pri dvokapnih strehah je enaka kot pri stanovanjski stavbi, pri ostalih oblikah streh se lahko uporabijo drugi materiali za položne oziroma zelene strehe, razen pocinkana pločevina in trajno bleščečih materialov.

– Fasada: uskladi se s stanovanjsko stavbo ob upoštevanju, da so pomožne stavbe sekundarnega pomena in zato oblikovno skromnejše ter podrejene stanovanjski stavbi.

### (4) NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI:

– NO in EO se gradijo kot prostostoječi objekti, lahko so prislonjeni k stanovanjski ali pomožni stavbi, volumensko in oblikovno morajo biti podrejene stanovanjskim stavbam na isti gradbeni parceli.

– Posamezni NO in EO, ki so po definiciji stavbe, so lahko med seboj konstrukcijsko povezani in združeni pod eno streho, skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta pa ne sme presežati 30,00 m<sup>2</sup>.

– Za oblikovanje streh in fasad NO in EO veljajo enaki pogoji kot za pomožne stavbe.

## UE3 – POZIDAVA JEDRA NASELJA

### 26. člen

#### (vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustno je bivanje in opravljanje centralnih dejavnosti, ki so navedene v 5. členu tega odloka.

(2) Centralne dejavnosti so dopustne, če:

- se odvijajo v stanovanjski ali nestanovanjski stavbi,
- se na gradbeni parceli zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene in za stranke,
- dejavnost ne povzroča negativnih vplivov na okolje.

### 27. člen

#### (vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so:

- 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 (čolnarne), stavbe splošnega družbenega pomena, druge nestanovanjske stavbe, razen kmetijskih stavb. Kmetijske stavbe so dovoljene le v sklopu zaščitene kmetije,
- pomožne stavbe,

– gradbenoinženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave), drugi gradbenoinženirski objekti (dopustni so podporni zidovi).

## **28. člen**

### **(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)**

(1) Velikost objektov je v okviru posamezne gradbene parcele omejena s:

- faktorjem izrabe (FI): do 1,0
- faktorjem zazidanosti (FZ): do 0,7.

(2) STANOVANJSKE IN NESTANOVANJSKE STAVBE:

– Tipologija: Prostostoječe stavbe in dvojčki.

– Tlorisni gabariti: Osnovni tloris je kvadratne ali pravokotne oblike, dopustno je dodajati ali odvzemati manjše volumne (L, T ipd. oblike). Širina osnovnega tlorisa nad terenom ne sme presegati 10,00 m pri stanovanjskih stavbah in 12,00 m pri nestanovanjskih stavbah.

– Višinski gabariti: Najvišji del stavbe (kota slemena) je največ 10,00 m nad koto pritličja. Kota pritličja izhaja iz nivelete posamezne javne prometnice ali dostopne poti, na katero se objekti navezujejo z dostopom. V primeru gradnje delno vkopane kletne etaže je ta na strani proti pomembnejšemu javnemu prostoru lahko vidna v višini največ 1,40 m.

– Kolenčni zid: Visok je največ 1,20 m, najmanj polovica kolenčnega zidu mora biti skrita za napuščem strehe.

– Streha: Dopustne so dvokapne strehe z naklonom od 35° do 40°, možna je kombinacija z ostalimi oblikami streh, s tem da lahko njihova površina obsega največ 1/3 površine celotne strehe. Slemena nad manjšimi volumni stavbe so podrejena glavnemu slemenu in izhajajo iz tlorisne zasnove stavbe. Na strehah so dopustna strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, kolektorji ipd. Frčade ne smejo biti višje od višine slemena glavne strehe.

– Kritina: dopustna je v odtenkih temno rjave do naravno rdeče barve, na manjšem delu strehe je dopustna tudi svetloboprepustna kritina. Prepovedana je uporaba trajno bleščečih materialov.

– Fasada: dopustna je uporaba ometa, stekla, lesa, kamna ter njihova kombinacija. Prepovedana je vertikalna členitev, ki bi posebej poudarjala sekundarno namembnost katere od etaž (npr. garaže ali shrambe).

(3) POMOŽNE STAVBE:

– Tipologija: Pomožne stavbe so lahko prostostoječe, prislunjene k stanovanjski stavbi in vkopane.

– Tlorisni gabariti: Zazidana površina pomožne stavbe je lahko največ 50,00 m<sup>2</sup>. K njej se lahko prislonijo tudi posamezni nezahtevni in enostavni objekti, ki skupaj z zazidano površino pomožne stavbe ne smejo presegati 50,00 m<sup>2</sup>.

– Višinski gabariti: Višina skupaj s kapno lego je največ 2,50 m nad koto pritličja oziroma lahko najvišji del stavbe skupaj z ravno, enokapno ali ločno streho sega največ 3,50 m nad koto pritličja. Dopustna je gradnja delno vkopane kletne etaže, ki je nad terenom vidna v višini največ 0,30 m.

– Streha: dopustne so dvokapne z naklonom od 35° do 40° oziroma usklajene z naklonom stavbe na parceli, ravne, ločne in zelene strehe. Če je pomožna stavba prostostoječa, mora biti sleme strehe v smeri daljše stranice.

– Kritina: pri dvokapnih strehah je enaka kot pri stanovanjski stavbi, pri ostalih oblikah streh se lahko uporabijo drugi materiali za položne oziroma zelene strehe, razen pocinkana pločevina in trajno bleščeči materiali.

– Fasada: uskladi se s stanovanjsko stavbo ob upoštevanju, da so pomožne stavbe sekundarnega pomena in zato oblikovno skromnejše ter podrejene stanovanjski stavbi.

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

– NO in EO se gradijo kot prostostoječi objekti, lahko so prislunjeni k stanovanjski ali pomožni stavbi, volumensko in oblikovno so podrejene stanovanjskim stavbam na isti gradbeni parceli.

– Posamezni NO in EO, ki so po definiciji stavbe, so lahko med seboj konstrukcijsko povezani in združeni pod eno streho, skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta pa ne sme presegati 30,00 m<sup>2</sup>.

– Za oblikovanje streh in fasad NO in EO veljajo enaki pogoji kot za pomožne stavbe.

## **29. člen**

### **(posebni pogoji v UE 3)**

(1) Na zemljišču s parc. št. 70, k.o. Šentpetter, se dovoli gradnja nestanovanjske stavbe za potrebe čolnarne (objekta za hrambo čolnov na kopnem) in opravljanje gostinsko-turistične dejavnosti, pri čemer se ohranja obstoječi vaški studenec. Stavba se pretežno vkoplje v teren in izvede z zeleno streho. V okviru gradbene parcele se uredi čim več parkirnih mest, ki bodo služila tudi uporabnikom športnorekreativne površine.

(2) Na parc. št. 71/2, k.o. Šentpeter, je dopustna sprememba namembnosti iz stanovanjske v stavbo za gostinske in turistične namene v primeru združitve gradbenih parcel na zemljišču s parc št. 70 in 71/2, k.o. Šentpeter, v eno gradbeno parcelo.

(3) Pri načrtovanju objektov na zemljiščih s parc. št. 70 in 71/2, k.o. Šentpeter, so dopustna odstopanja od splošnih in podrobnejših pogojev tega OPPN, če so potrebna za zagotavljanja ustreznih rešitev zaradi občasnega poplavljanja reke Krke.

(4) Na območju zaščitene kmetije Bevc na zemljiščih s parc. št. \*2, 1/2 4/1 in 1/1-del, k.o. Šentpeter, se dovoli gradnja novih nestanovanjskih kmetijskih stavb in pomožnih kmetijsko-gozdarskih NO in EO.

(5) Posegi na območju gradbene parcele 54/4, na katerem je registrirana enota dediščine Otočec - Župnišče (EŠD 22521), ne smejo spreminjati podobe stavbe župnišča v prostoru ter njene vloge v strukturi naselja.

(6) Ureditve prometnih površin ne smejo ogrozati in spreminjati prostorske podobe enot kulturne dediščine Otočec-Domačija Šentpeter 7 (EŠD 21973) in Otočec-Florjančičeva kapelica (EŠD 18228). Predvsem je treba pozornost posvetiti niveletam cestišča in pločnikov, ki ne smejo presegati izhodiščnih kot objektov domačije in kapelice.

(7) Sanirajo se 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.

(8) Dopustno je odstopanje od oblike in velikosti gradbene parcele pešpoti zaradi prilagajanja terenu in pridobivanja lastništva.

#### **UE 4 – STANOVANJSKA POZIDAVA OB OSREDNJI ULICI**

##### **30. člen**

##### **(vrste dopustnih dejavnosti)**

(1) Dopustno je bivanje in opravljanje centralnih dejavnosti, ki so navedene v 5. členu tega odloka.

(2) Centralne dejavnosti so dopustne, če:

- se odvija v stanovanjski stavbi,
- se na gradbeni parceli zagotovi zadostno število parkirnih mest za zaposlene in za stranke,
- dejavnost ne povzroča negativnih vplivov na okolje.

##### **31. člen**

##### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Dopustne so:

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe,
- pomožne stavbe,
- gradbenoinženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).

##### **32. člen**

##### **(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)**

(1) Velikost objektov je v okviru posamezne gradbene parcele omejena s:

- faktorjem izrabe (FI): do 1,0
- faktorjem zazidanosti (FZ): do 0,6.

(2) STANOVANJSKE STAVBE:

- Tipologija: Prostostoječe stavbe, dvojčki.
- Tlorisni gabariti: Osnovni tloris je kvadratne ali pravokotne oblike, ki mu je dopustno dodajati ali odvzemati manjše volumne (L, T ipd. oblike). Daljša stranica osnovnega pravokotnega tlorisa stavbe je vzporedna z ulico, njegova širina nad terenom ne sme presegati 12,00 m.

– Višinski gabariti: Najvišji del stavbe (kota slemena) je največ 12,00 m nad koto pritličja, koto pritličja pa je od višinske kote priključka na osrednjo ulico, ob kateri stavba stoji, višja za največ 0,60 m. V primeru gradnje kletne etaže je ta lahko tudi delno vkopana, na strani proti osrednji ulici vidna v višini največ 0,60 m.

– Kolenčni zid: Visok je največ 1,20 m, najmanj polovica kolenčnega zidu mora biti skrita za napuščem strehe.

– Streha: Dopustne so dvokapne strehe z naklonom od 35° do 40°, možna je kombinacija z ostalimi oblikami streh, s tem da lahko njihova površina obsega največ 1/3 površine celotne strehe. Smer slemena osnovne dvokapne strehe je vzporedna z ulico, ostala slemena iste stavbe so glavnemu podrejena, njihova smer izhaja iz tlorisne zasnove stavbe. Na strehah so dopustna strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, kolektorji ipd. Frčade ne smejo biti višje od višine slemena strehe.

– Kritina: dopustna je v odtenkih temno rjave do naravno rdeče barve, na manjšem delu strehe je dopustna tudi svetloboprepustna kritina. Prepovedana je uporaba trajno bleščečih materialov.

– Fasada: dopustna je uporaba ometa, stekla, lesa, kamna ter njihova kombinacija. Prepovedana je vertikalna členitev, ki bi posebej poudarjale sekundarno namembnost katere od etaž (npr. garaže ali shrambe).

### (3) POMOŽNE STAVBE:

– Tipologija: Pomožne stavbe so lahko prostostoječe, prislone k stanovanjski stavbi in vkopane.

– Tlorisni gabariti: Zazidana površina pomožne stavbe je lahko največ 50,00 m<sup>2</sup>. K njej se lahko prislone tudi posamezni nezahtevni in enostavni objekti, ki skupaj z zazidano površino pomožne stavbe ne smejo presežati 50,00 m<sup>2</sup>.

– Višinski gabariti: Višina skupaj s kapno lego je največ 2,50 m nad koto pritličja oziroma lahko najvišji del stavbe skupaj z ravno, enakapno ali ločno streho sega največ 3,50 m nad koto pritličja. Dopustna je gradnja delno vkopane kletne etaže, ki je nad terenom vidna v višini največ 0,30 m.

– Streha: dopustne so dvokapne z naklonom od 35° do 40°, ravne, ločne in zelene strehe. Če je pomožna stavba prostostoječa, mora biti sleme strehe v smeri daljše stranice.

– Kritina: pri dvokapnih strehah je enaka kot pri stanovanjski stavbi, pri ostalih oblikah streh se lahko uporabijo drugi materiali za položne oziroma zelene strehe, razen pocinkana pločevina in trajno bleščeči materiali.

– Fasada: uskladi se s stanovanjsko stavbo ob upoštevanju, da so pomožne stavbe sekundarnega pomena in zato oblikovno skromnejše ter podrejene stanovanjski stavbi.

### (4) NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI:

– NO in EO se gradijo kot prostostoječi objekti, lahko so prislone k stanovanjski ali pomožni stavbi, volumensko in oblikovno so podrejene stanovanjskim stavbam na isti gradbeni parceli.

– Posamezni NO in EO, ki so po definiciji stavbe, so lahko med seboj konstrukcijsko povezani in združeni pod eno streho, skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta pa ne sme presežati 30,00 m<sup>2</sup>.

– Za oblikovanje streh in fasad NO in EO veljajo enaki pogoji kot za pomožne stavbe.

## **33. člen**

### **(posebni pogoji v UE 4)**

(1) Za razmejitev površine dvorišč dveh sosednjih gradbenih parcel na strani uvoza je dopustna gradnja zidu na parcelni meji do višine 2,20 m. Zid se lahko izvede iz naravnega kamna ali površinsko obdelanega betona (brušenje, štokanje ...).

(2) Teren med stanovanjskimi stavbami in regionalno cesto na severu se oblikuje z brežinami, lahko je vidna fasada vkopanega objekta.

## **UE 5 – POSLOVNOSTANOVANJSKA POZIDAVA OB OSREDNJI ULICI**

### **34. člen**

#### **(vrste dopustnih dejavnosti)**

(1) Dopustne so centralne dejavnosti, ki so navedene v 5. členu tega odloka, in bivanje.

(2) Dejavnosti se odvijajo v nestanovanjskih in stanovanjskih stavbah.

(3) Prostori v pritličju, ki so orientirani proti osrednji ulici, se namenijo le opravljanju dejavnosti.

(4) Servisni in drugi spremljajoči prostori (npr. shrambe, kolesarnice) ter garaže se organizirajo v pritličju, vendar na strani proti notranjosti gradbene parcele.

### **35. člen**

#### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Dopustne so:

- stanovanjske stavbe, s tem da je pritličje, ki je orientirano na osrednjo ulico, namenjeno za dejavnosti,
- 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,
- pomožne stavbe,
- gradbenoinženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).

### 36. člen

#### (velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) Velikost objektov je v okviru posamezne gradbene parcele omejena s:

- faktorjem izrabe (FI): do 1,6
- faktorjem zazidanosti (FZ): do 0,7.

(2) NESTANOVANJSKE IN STANOVANJSKE STAVBE:

- Tipologija: Prostostoječe stavbe, dvojčki in stavbe v nizu.
- Tlorisni gabariti: pritličje stavbe se prosto oblikuje, tloris nadstropja je pravokotne oblike, širine največ 12,00 m, ki mu je dopustno dodajati ali odvzemati manjše volumne (L, T ipd. oblike), orientiran pravokotno na osrednjo ulico in od meje parcele oddaljen najmanj 5,0 m.
- Višinski gabariti: Najvišji del stavbe (kota slemena) je največ 13,00 m nad koto pritličja, koto pritličja je od višinske kote javnega prostora (npr. pločnik) višja za največ 0,05 m. Obvezna je gradnja najmanj pritličja in prvega nadstropja.
- Kolenčni zid: Visok je največ 1,20 m, najmanj polovica kolenčnega zidu mora biti skrita za napuščem strehe.
- Streha: Dopustne so dvokapne strehe z naklonom od 35° do 40°, možna je kombinacija z ostalimi oblikami streh, s tem da lahko njihova površina obsega največ 1/3 površine celotne strehe. Smer slemena osnovne dvokapne strehe je pravokotna na osrednjo ulico, ostala slemena iste stavbe so glavnemu podrejena, njihova smer izhaja iz tlorisne zasnove stavbe. Na strehah so dopustna strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, kolektorji ipd.. Frčade ne smejo biti višje od višine slemena strehe. Dopustna je ravna pohodna ali zelena streha nad pritličnim delom stavbe, če je pritličje večjih tlorisnih dimenzij od nadstropja.
- Kritina: dopustna je v odtenkih temno rjave do naravno rdeče barve, na manjšem delu strehe je dopustna tudi svetloboprepustna kritina. Prepovedana je uporaba trajno bleščečih materialov.
- Fasada: dopustna je uporaba ometa, stekla, lesa, kamna ter njihova kombinacija. Prepovedana je vertikalna členitev, ki bi posebej poudarjala sekundarno namembnost katere od etaž (npr. garaže ali shrambe).

(3) POMOŽNE STAVBE:

- Tipologija: Pomožne stavbe so lahko prostostoječe, prislonjene k stavbi in vkopane.
- Tlorisni gabariti: Zazidana površina pomožne stavbe je lahko največ 50,00 m<sup>2</sup>. K njej se lahko prislonijo tudi posamezni nezahtevni in enostavni objekti, ki skupaj z zazidano površino pomožne stavbe ne smejo presežati 50,00 m<sup>2</sup>.
- Višinski gabariti: Višina skupaj s kapno lego je največ 2,50 m nad koto pritličja oziroma lahko najvišji del stavbe skupaj z ravno, enokapno ali ločno streho sega največ 3,50 m nad koto pritličja. Dopustna je gradnja delno vkopane kletne etaže, ki je nad terenom vidna v višini največ 0,30 m.
- Streha: dopustne so dvokapne z naklonom od 35° do 40°, ravne, ločne in zelene strehe. Če je pomožna stavba prostostoječa, mora biti sleme strehe v smeri daljše stranice.
- Kritina: pri dvokapnih strehah je enaka kot pri stanovanjski stavbi, pri ostalih oblikah streh se lahko uporabijo drugi materiali za položne oziroma zelene strehe, razen pocinkana pločevina in trajno bleščeči materiali.
- Fasada: uskladi se s stanovanjsko oziroma nestanovanjsko stavbo ob upoštevanju, da so pomožne stavbe sekundarnega pomena in zato oblikovno skromnejše ter podrejene stanovanjski stavbi.

(4) NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI:

- NO in EO se gradijo kot prostostoječi objekti ali prislonjeni k nestanovanjski/stanovanjski stavbi, volumensko in oblikovno so podrejeni nestanovanjskim/stanovanjskim stavbam na isti gradbeni parceli.
- Posamezni NO in EO, ki so po definiciji stavbe, so lahko med seboj konstrukcijsko povezani in združeni pod eno streho, skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta pa ne sme presežati 30,00 m<sup>2</sup>.

- Strehe so dvokapne naklona od 35° do 40°, ravne, ločne ali zelene.
- Kritina: pri dvokapnih strehah je enaka kot pri nestanovanjski/stanovanjski stavbi, pri ostalih oblikah streh se lahko uporabijo drugi materiali za ravne in zelene strehe, razen pocinkana pločevina in trajno bleščeči materiali.

### **37. člen**

#### **(posebni pogoji )**

- (1) V primeru delitve gradbene parcele na manjše morajo biti stavbe na posamezni gradbeni parceli načrtovane tako, da bodo po izgradnji vseh sosednjih stavb tvorile niz.
- (2) Gradbena linija prvega nadstropja in ravna streha pritličja presega gradbeno linijo pritličja za 1,40 m, in sicer le kot konzolni podaljšek.

## **UE 6 – POZIDAVA TRGA**

### **38. člen**

#### **(način ureditve)**

Za ureditev območja trga se izvede natečaj ali se pridobijo najmanj tri idejne zasnove različnih avtorjev.

### **39. člen**

#### **(vrste dopustnih dejavnosti)**

- (1) Dopustne so centralne dejavnosti, ki so navedene v 5. členu tega odloka, in bivanje.
- (2) Servisne prostore in druge spremljajoče prostore ter garaže ni dovoljeno orientirati proti osrednji ulici ali trgu.

### **40. člen**

#### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Dopustne so:

- 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,
- gradbenoinženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave), drugi gradbenoinženirski objekti (objekti za šport, rekreacijo in prosti čas).

### **41. člen**

#### **(posebni pogoji v UE 6)**

- (1) Na gradbenih parcelah ob osrednji ulici in trgu se prostostoječe stavbe načrtujejo na način, da bodo po izgradnji vseh sosednjih stavb tvorile niz.
- (2) V primeru ohranitve obstoječih stavb je dovoljeno odstopanje, in sicer:
  - kote pritličja, tlorisni in višinski gabariti se prilagodijo obstoječim,
  - dopustna je rekonstrukcija, vzdrževanje, nova gradnja le v primeru dozidave in preoblikovanje fasadnega ovoja skupaj z odprtinami s ciljem oblikovne uskladitve stavb,
  - obstoječe športno igrišče se lahko ohrani, dopustna je postavitve transparentne zaščitne ograje do višine 4,50 m.
- (3) Obstoječi spomenik NOB se lahko prestavi na drugo lokacijo v kontekst ureditve naselja, za kar se izdelava idejna zasnova, ki se uskladi s pristojno službo za varovanje kulturne dediščine.
- (4) Obstoječi podvoz pod regionalno cesto se rekonstruira, razširi in nameni za peš in kolesarski promet.

## **UE 7 – POSLOVNA POZIDAVA OB ŠOLSKI ULICI**

### **42. člen(vrste dopustnih dejavnosti)**

- (1) Dopustne so centralne dejavnosti, ki so navedene v 5. členu tega odloka, zdravstvene dejavnosti, raziskovalne dejavnosti in bivanje.
- (2) Prostori v pritličju, ki so orientirani proti lokalni cesti, se praviloma namenijo opravljanju dejavnosti.
- (3) Proti Šolski ulici se orientirajo glavne fasade stavb.

### **43. člen**

#### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Dopustne so:

- 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,
- stanovanjske stavbe: oskrbovana stanovanja,
- pomožne stavbe,
- gradbenoinženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, parkirišča, cestni priključek, rampe itd.), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, objekti in naprave za odvodnjavanje (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave).

#### 44. člen

##### (velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) Velikost objektov je v okviru posamezne gradbene parcele omejena s:

- faktorjem izrabe (FI): do 2,0
- faktorjem zazidanosti (FZ): do 0,8.

(2) NESTANOVANJSKE STAVBE:

- Tipologija: Prostostoječe stavbe, dvojčki in stavbe v nizu.
- Tlorisni gabariti: v primeru gradnje dvojčka in stavb v nizu se osnovni tloris orientira vzporedno z ulico, dopustno mu je dodajati ali odvzemati manjše volumne (L, T ipd. oblike).
- Višinski gabariti: Najvišji del stavbe je največ 12,50 m nad koto pritličja, ki je od višinske kote obstoječega terena višja za največ 0,30 m, lahko je poenotena s koto javne površine (npr. hodnik za pešce). Dopustna je gradnja tudi delno vkopane kletne etaže, ki je na strani proti ulici vidna v višini največ 0,30 m. Obvezna je gradnja najmanj pritličja in prvega nadstropja.
- Fasada: Glavna fasada stavbe se oblikuje proti lokalni cesti.

(3) POMOŽNE STAVBE:

- Tipologija: Pomožne stavbe so lahko prostostoječe, prislunjene k nestanovanjski stavbi in vkopane.
- Tlorisni gabariti: Zazidana površina pomožne stavbe je lahko največ 50,00 m<sup>2</sup>. K njej se lahko prislunijo tudi posamezni nezahtevni in enostavni objekti, ki skupaj z zazidano površino pomožne stavbe ne smejo presežati 50,00 m<sup>2</sup>.
- Višinski gabariti: Višina skupaj s kapno lego je največ 2,50 m nad koto pritličja oziroma lahko najvišji del stavbe skupaj z ravno, enokapno ali ločno streho sega največ 3,50 m nad koto pritličja. Dopustna je gradnja delno vkopane kletne etaže, ki je nad terenom vidna v višini največ 0,30 m.
- Streha: dopustne so dvokapne z naklonom od 35° do 40°, ravne, enokapne, ločne in zelene strehe. Če je pomožna stavba prostostoječa, mora biti sleme strehe v smeri daljše stranice.
- Kritina: enaka kot pri nestanovanjski stavbi oziroma se lahko uporabijo drugi materiali za položne oziroma zelene strehe, razen pocinkana pločevina in trajno bleščeči materiali.
- Fasada: uskladi se z nestanovanjsko stavbo ob upoštevanju, da so pomožne stavbe sekundarnega pomena in zato oblikovno skromnejše ter podrejene stanovanjski stavbi.

(4) NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI:

- NO in EO, ki so stavbe, se lahko gradijo kot samostojni objekti. Lahko so prislunjene k nestanovanjski stavbi, volumensko in oblikovno morajo biti podrejene stavbam na isti gradbeni parceli.
- Posamezni NO in EO, ki so po definiciji stavbe, so lahko med seboj konstrukcijsko povezani in združeni pod eno streho, skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta pa ne sme presežati 30,00 m<sup>2</sup>.
- Strehe stavb so dvokapne, naklona od 35° do 40°, enokapne naklona od 8° do 15°, ravne, ločne ali zelene.
- Kritina: pri dvokapnih stregah je enaka kot pri nestanovanjski stavbi ali v odtenkih temno rjave do naravno rdeče, pri ostalih oblikah streg se lahko uporabijo drugi materiali za položne in zelene strehe, razen pocinkana pločevina in trajno bleščeči materiali.

(5) GRADBENGINŽENIRSKI OBJEKTI: Gradbeno inženirski objekti se lahko gradijo kot samostojni objekti ali kot del funkcionalnih zemljišč stavb. Lahko se stikajo z drugimi gradbeno inženirskimi objekti, oblikovno pa morajo biti podrejene gradbeno inženirskemu objektu in stavbam na isti gradbeni parceli.

(6) Parkirišča se navežejo na Šolsko ulico na mestu centralnega cestnega priključka in se uredijo kot funkcionalna površina ob stavbi ali pa kot samostojno parkirišče.

#### 45. člen

##### (posebni pogoji v UE 7)

(1) UE 7 je namenjena ureditvi funkcionalno zaključenega kompleksa, znotraj katerega se izvajajo dopustne dejavnosti.

(2) Dopustna je fazna gradnja, tako da je posamezna faza konstrukcijsko in funkcionalno zaključena enota, kot npr. gradnja stavb s pripadajočimi gradbenoinženirskimi objekti ali gradnja centralnega cestnega priključka ali parkirišč kot samostojnih objektov.

(3) V UE 7 se lahko oblikuje ena sama gradbena parcela, ki je v prvi fazi gradnje lahko manjša od celotne površine UE 7 in se v nadaljnjih fazah gradnje povečuje tako, da bo po izvedbi vseh načrtovanih prostorskih ureditev enaka celotni površini UE7. Če bo območje UE 7 namenjeno več uporabnikom, se lahko oblikuje več ločenih gradbenih parcel, npr. za izvedbo centralnega cestnega priključka, parkirišča ali stavb s pripadajočimi površinami.

(4) Zazidana površina glavne stavbe v prvi fazi ne sme biti manjša od 300 m<sup>2</sup>.

(5) Gradnjo je potrebno izvajati skladno s pogoji službe za varstvo kulturne dediščine.

(6) Območje se napaja prek centralnega cestnega priključka na Šolsko ulico, dopustno je sekundarno napajanje stavb (npr. servisni dostop ali uvoz v klet).

(7) Do pričetka gradnje stavb se območje UE 7 lahko ureja v skladu s pogoji, ki veljajo za UE 13, dopustna je tudi izvedba parkirnih površin s priključkom na javno cesto.

#### UE 8 – VEČNAMENSKA POZIDAVA

#### 46. člen

##### (vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustne so centralne dejavnosti, ki so navedene v 5. členu tega odloka, in bivanje.

(2) Prostori v pritličju, ki so orientirani proti lokalni cesti, se namenijo opravljanju dejavnosti.

#### 47. člen

##### (vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so:

– stanovanjske stavbe, v pritličju se opravljajo dejavnosti,

– 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,

– pomožne stavbe,

– gradbenoinženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni vodni stolpi in čistilne naprave), drugi gradbenoinženirski objekti (objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, podporni zidovi).

#### 48. člen

##### (velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) Velikost objektov je v okviru posamezne gradbene parcele omejena s:

– faktorjem izrabe (FI): do 1,0

– faktorjem zazidanosti (FZ): do 0,6.

(2) NESTANOVANJSKE IN STANOVANJSKE STAVBE:

– Tipologija: Prostostoječe stavbe, dvojčki, stavbe v nizu.

– Tlorisni gabariti: Osnovni tloris je pravokotne ali kvadratne oblike, ki mu je dopustno dodajati ali odvzemati manjše volumne (L, T ipd. oblike).

– Višinski gabariti: Najvišji del stavbe (npr. kota slemena, atike) je največ 12,50 m nad koto pritličja, ki je od višinske kote lokalne ceste na stiku s peš povezavo do podhoda pod regionalno cesto višja za največ 0,60 m. Dopustna je gradnja tudi delno vkopane kletne etaže, ki je na strani proti lokalni cesti vidna v višini največ 0,60 m. V primeru gradnje delno vkopane stavbe na vzhodnem delu območja vzporedno z javno potjo JP 797311 je obvezna gradnja najmanj pritličja in prvega nadstropja.



– Kolenčni zid: Visok je največ 1,20 m, najmanj polovica kolenčnega zidu mora biti skrita za napuščem strehe (v primeru dvokapne strehe).

– Streha: Dopustne so ravne, enokapne in dvokapne strehe, v primeru gradnje večjega objekta z javnim namenom so dopustne tudi ločne. Dvokapne strehe so dopustne le v primeru gradnje objekta največje širine 12,00 m, in sicer z naklonom od 35° do 40°, možna je kombinacija z ostalimi oblikami streh. Smer slemena dvokapne in enokapne strehe je vzporedna z daljšo stranico stavbe. Na dvokapnih strehah so dopustna strešna okna, frčade, svetlobni trakovi, kolektorji ipd.

– Fasada: Glavna fasada stavbe se oblikuje proti lokalni cesti.

### (3) POMOŽNE STAVBE:

– Tipologija: Pomožne stavbe so lahko prostostoječe, prislunjene k stavbi in vkopane.

– Tlorisni gabariti: Zazidana površina pomožne stavbe je lahko največ 50,00 m<sup>2</sup>. K njej se lahko prislonijo tudi posamezni nezahtevni in enostavni objekti, ki skupaj z zazidano površino pomožne stavbe ne smejo presežati 50,00 m<sup>2</sup>.

– Višinski gabariti: Višina skupaj s kapno lego je največ 2,50 m nad koto pritličja oziroma lahko najvišji del stavbe skupaj z ravno, enokapno ali ločno streho sega največ 3,50 m nad koto pritličja. Dopustna je gradnja delno vkopane kletne etaže, ki je nad terenom vidna v višini največ 0,30 m.

– Streha: dopustne so dvokapne z naklonom od 35° do 40°, enokapne, ravne, ločne in zelene strehe. Če je pomožna stavba prostostoječa, mora biti sleme strehe v smeri daljše stranice.

– Kritina: pri dvokapnih strehah je enaka kot pri stanovanjski/nestanovanjski stavbi, pri ostalih oblikah streh se lahko uporabijo drugi materiali za položne oziroma zelene strehe, razen pocinkana pločevina in trajno bleščeči materiali.

– Fasada: uskladi se s stanovanjsko/nestanovanjsko stavbo ob upoštevanju, da so pomožne stavbe sekundarnega pomena in zato oblikovno skromnejše ter podrejene stanovanjski stavbi.

### (4) NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):

– NO in EO se gradijo kot prostostoječi objekti, lahko so prislunjeni k stanovanjski/nestanovanjski stavbi, volumensko in oblikovno morajo biti podrejeni nestanovanjski/stanovanjski stavbi na gradbeni parceli.

– Posamezni NO in EO, ki so po definiciji stavbe, so lahko med seboj konstrukcijsko povezani in združeni pod eno streho, skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta pa ne sme presežati 30,00 m<sup>2</sup>.

– Strehe so dvokapne naklona od 35° do 40°, enokapne, ravne, ločne ali zelene.

– Kritina: pri dvokapnih streh je enaka kot pri stanovanjski/nestanovanjski stavbi ali v odtenkih temno rjave do naravno rdeče, pri ostalih oblikah streh se lahko uporabijo drugi materiali za položne in zelene strehe, razen pocinkana pločevina in trajno bleščeči materiali.

## 49. člen

### (posebni pogoji v UE 8)

(1) Dopustno je združevati parcele.

(2) V primeru združitve parcel za gradnjo stavbe javnega namena so dopustna odstopanja od gradbene linije in gradbene meje. Preko območja UE8 se rezervira prostor za pešpot kot poveznico trga v UE6 in zelenih površin na severu, izven območja OPPN.

(3) Dopustno je nasipavanje depresije in odstopanje od lokacije dostopov na parcelo tako, da imajo vse parcele glavni dostop z lokalne ceste.

(4) Obstoječa stavba na parc. št. \*177, k.o. Šentpeter, je lahko tudi v celoti stanovanjska, kota pritličja je največ 0,60 m višja od kote javne poti JP 797301 (Krožna pot), fasada je orientirana na javno pot.

## UE 9 – ČISTILNA NAPRAVA

## 50. člen

### (vrste dopustnih dejavnosti)

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

## 51. člen

### (vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustni so:

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

– NO in 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.

#### **52. člen**

##### **(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)**

(1) GRADBENOINŽENIRSKI OBJEKTI:

– Velikost in zmogljivost objekta čistilne naprave iz tehnologije obratovanja.

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

– Posamezni NO in EO, ki so po definiciji stavbe, so lahko med seboj konstrukcijsko povezani in združeni pod eno streho, skupna bruto tlorisna površina takega kombiniranega objekta pa ne sme presegati 30,00 m<sup>2</sup>.

– Strehe: dopustne so ravne, dvokapne naklona od 35° do 40°, enokapne, ločne ali zelene.

– Kritina: pri dvokapnih strehah je v odtenkih temno rjave do naravno rdeče barve, pri ostalih oblikah streh se lahko uporabijo tudi drugi materiali in barve, razen bleščečih materialov.

#### **53. člen**

##### **(posebni pogoji v UE 9)**

(1) Dopustna je gradnja (postavitve) tipskih objektov, za katere ne veljajo pogoji iz tega odloka.

(2) Od EO je dopustna postavitve le lope in nadstreška.

(3) Območje ČN se ogradi z varnostno transparentno ograjo, ki se zakrije pogledom (zamaskira) z zasaditvijo avtohtonih grmovnic, višine najmanj 2,0 m.

#### **UE 10 – POKOPALIŠČE**

#### **54. člen**

##### **(vrste dopustnih dejavnosti)**

Dopustne so dejavnosti, ki se uvrščajo med druge dejavnosti, in sicer dejavnosti verskih organizacij in pogrebne dejavnosti.

#### **55. člen**

##### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Dopustne so:

– nestanovanjske stavbe: druge nestanovanjske stavbe (dopustne so obredne stavbe),

– gradbenoinženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (dopustni so vsi v celoti vkopani objekti), drugi gradbenoinženirski objekti (dopustna so pokopališča, podporni zidovi).

– NO in 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 OBREDNE STAVBE:

– Tipologija: Prostostoječe stavbe.

– Tlorisni gabariti: Osnovni tloris je pravokotne oblike, ki mu je dopustno dodajati ali odvzemati manjše volumne (L, T ipd. oblike).

– Višinski gabariti: upošteva se višina obstoječih stavb cerkve in mrliške vežice.

Ostali oblikovni elementi se prilagajajo obstoječima objektoma. Pri mrliški vežici je dopustna uporaba svetloboprepustne kritine.

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

– NO in EO se lahko gradijo kot samostojni objekti, lahko so prislonjeni k stavbi, volumensko in oblikovno so ji podrejeni.

- Strehe: dopustne so dvokapne naklona od 35° do 40°, enokapne, ravne, ločne ali zelene.
- Kritina: pri dvokapnih strehah je enaka kot pri mrliški vežici, pri ostalih oblikah streh se lahko uporabijo tudi drugi materiali za položne in zelene strehe, razen pocinkana pločevina in trajno bleščeči materiali.

#### **57. člen**

##### **(posebni pogoji v UE 10)**

- (1) Obstoječe parkirišče se nameni za razširitev pokopališča.
- (2) Širitev pokopališča na strmem terenu se izvede z oblikovanimi terasami in podpornimi zidovi, ki imajo poleg podporne funkcije lahko tudi funkcijo žarnih pokopov.
- (3) Podporni zidovi so kamniti ali obloženi s kamnom ter zastrti s hitro rastočimi avtohtonimi plezalkami.
- (4) Od EO je dopustna le postavitve nadstreška.
- (5) V primeru celostne prenove pokopališča je dopustno odstopanje od pogojev tega odloka.

### **UE 11 – REKREACIJSKO OBMOČJE OB REKI KRKI**

#### **58. člen**

##### **(vrste dopustnih dejavnosti)**

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

#### **59. člen**

##### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Dopustni so:

- gradbenoinženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (pomoli, niso dopustna parkirišča), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (dopustni so vsi v celoti vkopani objekti), drugi gradbenoinženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

#### **60. člen**

##### **(posebni pogoji v UE 11)**

- (1) Dopustne so ureditve površin za rekreacijo na travi, dostopov do vode (pomola) skupaj z območjem za privez čolnov.
- (2) Ohranja se obrežna vegetacija, niso dopustni posegi v bregove reke. Izpostavljene vodne brežine je potrebno zavarovati pred erozijo in zdrsom ter jih zatraviti. Ob vzdrževanju vodnih brežin se odstranijo obrežna vegetacija nadomesti z novo, z uporabo avtohtonih vrst. Na obrežnem območju ni dopustno navažanje zemljine ali deponiranje drugega odpadnega gradbenega materiala.
- (3) Razlike v višini terena se rešujejo z brežinami. Dopustna je postavitve le mobilnih rekvizitov za potrebe športnih dejavnosti.
- (4) Dostop do vode se izvede kot parterni leseni pomol v obliki rampe v višini največ 0,60 m nad koto naravnega terena. Dostop do pomola je v travnati izvedbi. Dopustna je odstranitev obrežne vegetacije na mestu izvedbe pomola.
- (5) Privezi za čolne, ki so v sklopu pomola, se oblikujejo skladno z okoljem, so leseni in locirani na sami brežini. Ni dopustno urejanje individualnih privezov za čolne. Obstoječi nelegalni privezi se odstranijo.

### **UE 12 – ZELENE POVRŠINE OB REKI KRKI**

#### **61. člen**

##### **(vrste dopustnih dejavnosti)**

Na območju UE12 niso dopustne dejavnosti.

#### **62. člen**

##### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Dopustni so:

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

#### **63. člen**

##### **(posebni pogoji v UE 12)**

(1) Dopustne so ureditve površin za pešpoti v kombinaciji s trim stezo, ki se izvedejo z naravnimi materiali (brez uporabe betona ali asfalta), opremijo se lahko s koši za smeti, klopmi za sedenje, informacijskimi tablamami in lesenimi rekviziti za trim stezo. Ni dopustna osvetlitev poti.

(2) Za zasaditve ob pešpoteh se uporabi avtohtone vrste drevja.

(3) Pešpoti se izvedejo v travni/peščeni izvedbi.

(4) Ohranja se drevesna zarast na pobočju (brežini).

(5) Na poplavni ravnici se gorvodno od mostu čez reko Krko ohrani grmovna zarast ob vodnem toku oziroma iztoku iz novourejenega studenca v Šentpetru (parc. št. 61/10), ki preči poplavno ravnico. Pešpot se na tem območju spelje ob vznožju pobočja.

(6) Dolvodno od mostu čez reko Krko se pešpot spelje ob vznožju brežine pod obstoječo kmetijo in pokopališčem, pri čemer se v čim manjši meri posega na travnato površino ob reki Krki.

## **UE 13 – TRAVNIKI OB REGIONALNI CESTI**

### **64. člen**

#### **(vrste dopustnih dejavnosti)**

Na območju UE13 niso dopustne dejavnosti.

### **65. člen**

#### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Dopustni so:

– gradbenoinženirski objekti: drugi gradbenoinženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

### **66. člen**

#### **(posebni pogoji v UE 13)**

(1) Območje se ohrani kot nepozidano.

(2) Dopustna je ureditev parka, piknik površin in drugih urejenih zelenih površin ter športnih, otroških in drugih javnih igrišč na travi, z ureditvijo katerih se ne posega pod sedanjí nivo terena na način, ki bi utegnil poškodovati arheološke ostaline. Dopustno je nasipavanje terena.

(3) Za vse posege na UE 13 se izdelata natančnejša idejna zasnova, ki se uskladi s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.

## **UE 14 – OBMOČJE GLAVNIH PROMETNIC**

### **67. člen**

#### **(vrste dopustnih dejavnosti)**

Dopustni so promet in skladiščenje – kopenski promet, cevovodni transport.

### **68. člen**

#### **(vrste dopustnih objektov glede na namen)**

Dopustni so:

– gradbenoinženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (ceste, mostovi, viadukti, predori in podhodi), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (niso dopustni objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode, vodni stolpi, vodnjaki in hidranti ter čistilne naprave).

### **69. člen**

#### **(posebni pogoji v UE 14)**

(1) Ureditve prometnih površin ne smejo ogrozati in spreminjati prostorske podobe enot kulturne dediščine Otočec-Domačija Šentpeter 7 (EŠD 21973) in Otočec-Florjančičeva kapelica (EŠD 18228). Predvsem je treba pozornost posvetiti niveletam cestišča in pločnikov, ki ne smejo presežati izhodiščnih kot objektov domačije in kapelice.

(2) Podrobnejši pogoji za urejanja prometnih površin so opisani v poglavju 3.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA.

## **UE 15 – OBMOČJE KMETIJSKIH POVRŠIN**

### **70. člen**

#### **(posebni pogoji)**

- (1) Zemljišče je opredeljeno kot rezervacija prostora za ureditev javnega parkirišča.
- (2) Dovoljene so vse vrste gradenj, ki so določene z OPN za kmetijska zemljišča.
- (3) Preko območja je potrebno omogočiti dostop do kmetijskih površin, ki mejijo na to območje.

### **3.2 PARCELACIJA IN GRADBENE PARCELE**

#### **71. člen**

##### **(parcelacija)**

(1) Delitve in združevanja zemljiških parcel na območjih gradbenih parcel, prikazanih v grafičnem delu OPPN (priloga št. 9 Načrt parcel z zakoličbo), so dopustne, če novonastale zemljiške parcele omogočajo ureditev gradbenih parcel, oblikovanih v skladu z določili tega odloka.

(2) Delitve in združevanja zemljiških parcel na območjih izven gradbenih parcel, prikazanih v grafičnem delu OPPN, so dopustne, če je novonastalim zemljiškim parcelam omogočen dostop do javne ceste.

(3) Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena so v območju tega OPPN dopustne parcelacije za potrebe gradnje GJI in za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist.

#### **72. člen**

##### **(gradbene parcele)**

(1) Gradnja stavb je ob upoštevanju drugih določil tega odloka dopustna na gradbenih parcelah, prikazanih v grafičnem delu OPPN (priloga št. 9 Načrt parcel z zakoličbo).

(2) Gradnja stavb je v skladu z dopustnimi odstopanji tega odloka dopustna tudi na gradbenih parcelah drugačne oblike, kot so določene v grafičnem delu OPPN, in sicer v primeru prilagoditve potrebam posameznih programov ali v primeru prilagoditve lastniški strukturi.

(3) Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena so na območju OPPN dopustne spremembe gradbenih parcel za potrebe gradnje GJI in za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist.

#### **73. člen**

##### **(javne površine)**

Javne površine v območju urejanja so prikazane v grafičnem delu OPPN (priloga št. 9 Načrt parcel z zakoličbo).

Kot javne površine so opredeljene:

- prometnice,
- javne pešpoti,
- javna parkirišča,
- trg,
- privez za čolne,
- javna terasa pri cerkvi,
- pokopališče,
- podhod pod regionalno cesto.

### **4. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### **74. člen**

##### **(splošni pogoji za izvedbo infrastrukturne opreme v območju urejanja)**

(1) Pri izvedbi posegov v prostor zaradi izgradnje objektov in omrežij infrastrukture je treba zagotoviti sprotno in končno sanacijo poškodb prostora ter izvedbo različnih vrst infrastrukture načrtovati sočasno.

(2) Smernice, podane k temu OPPN v okviru postopka njegove priprave, se smiselno upoštevajo v nadaljnjih fazah projektiranja.

(3) Na mestih poteka infrastrukturnih vodov (vodovoda, elektrike, telefona ipd.) pod povoznimi površinami se vode položi v zaščitno cev, ki sega najmanj 1,50 m čez obe strani roba vozišča.

(4) Vsi pokrovi jaškov morajo biti locirani izven vozišča cest oziroma na levem ali desnem robu vozišča.

(5) Vsa cestna oprema se mora zaradi zimskega pluzenja locirati izven hodnikov za pešce, v zelenici.

(6) 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.

(7) Pri projektiranju in izvedbi gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo predpisani odmiki med posameznimi vodi.

(8) Posegi v varovalnem pasu objekta gospodarske javne infrastrukture se izvajajo pod strokovnim nadzorom pristojnega organa oziroma službe.

(9) 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.

(10) Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorsko izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorsko izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.

## 4.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA

### 75. člen

#### (cestno omrežje)

(1) Regionalna cesta (R2 448/0223 NM(Mačkovec) – Otočec):

– Ohranja se trasa ceste, k obstoječemu profilu se dogradi obojestranska kolesarska steza.

(2) Osrednja ulica Šentpeter (LC-295311, Grad Otočec – Lešnica):

– Od zahodnega dela naselja do priključka za UE2 se cesta rekonstruira po obstoječi trasi v profilu za dvosmerni promet (2 x 3,00 m) z obojestranskim pločnikom za pešce (2 x 1,60 m) in bankino (2 x 0,50 m).

– Od priključka za UE 2 do župnišča se cesta rekonstruira po obstoječi trasi v profilu za dvosmerni promet (2 x 3,00 m) z obojestranskim pločnikom za pešce (2 x 1,60 m) in bankino (2 x 0,50 m) ter vmesnimi pravokotnimi parkirišči (2,50 x 5,00 m) z varnostnim pasom širine 2,50 m. Na tem območju se uporabijo ukrepi za umirjanje prometa (npr. nivo cestišča se dvigne na nivo trga in se tlakuje).

– Od župnišča do konca pokopališča se cesta rekonstruira po obstoječi trasi v profilu za dvosmerni promet (2 x 2,50 m) z enostranskim pločnikom za pešce (1 x 1,70 m) in bankino (2 x 0,50 m) ter vmesnimi vzdolžnimi parkirišči (2,50 x 6,00 m). Cesta se konča kot slepa z obračališčem.

– Lokalna cesta (LC-295311) se od pokopališča proti gradu Otočec nameni kolesarskemu in pešprometu ter dostopu lastnikov zemljišč ob tej cesti.

(3) Stanovanjska ulica na severovzhodu (JP 796171):

Cesta se rekonstruira po obstoječi trasi v minimalnem profilu za dvosmerni promet (2 x 2,00 m) z bankino (2 x 0,75 m), nameni se prometu pešcev. Dopusti se motorni promet za potrebe lastnikov nepremičnin ob ulici. Ulica se zaključi kot slepa z obračališčem. V nadaljevanju ulice, zunaj območja OPPN, se uredi pešpot do predvidenega razgledišča.

(4) Dostopna cesta ob cerkvi:

Rekonstruira se po obstoječi trasi v minimalnem profilu za dvosmerni promet (2 x 2,25 m) z bankino (2 x 0,75 m), nameni se prometu pešcev. Dopusti se motorni promet za potrebe lastnikov nepremičnin ob ulici in za verske obrede. Ulica se zaključi kot slepa z obračališčem.

(5) Lokalna cesta proti Ratežu (LC-295221):

Rekonstruira se po obstoječi trasi v profilu za dvosmerni promet (2 x 3,00 m) z enostranskim hodnikom za pešce (1 x 1,6 m) in bankino (2 x 0,50 m), hitrost se omeji na 30km/h.

(6) Dostopna cesta ob župnišču:

Cesta se rekonstruira po obstoječi trasi v profilu za dvosmerni promet (2 x 2,25 m) z bankino (2 x 0,75 m), nameni se prometu pešcev. Dopusti se motorni promet za potrebe lastnikov nepremičnin ob ulici. V nadaljevanju ulice se uredi peš povezava proti obrežju reke.

(7) Dostopna cesta v UE 2:

Cesta se rekonstruira po obstoječi trasi v minimalnem profilu za dvosmerni promet (npr. 3,60 m) z bankino (2 x 0,75 m). Ulica se zaključi kot slepa z obračališčem.

(8) Stanovanjska ulica - Nad Krko (JP 796151 in JP 793711):

Cesta se rekonstruira po obstoječi trasi v minimalnem profilu za dvosmerni promet (2 x 2,25 m) z bankino (2 x 0,75 m). Ulica se zaključi kot slepa z obračališčem.

(9) Dostopna cesta v UE 1:

Cesta se izvede v minimalnem profilu za dvosmerni promet (2 x 2,25 m) z bankino (2 x 0,75 m). Ulica se zaključi kot slepa.

(10) Zbirna cesta – Šolska ulica (LZ 298031):

Ohranjata se obstoječa trasa in profil dvosmerne ceste z enostranskim hodnikom za pešce, na drugi strani ceste se zgradi nov hodnik za pešce širine 1,60 m.

(11) Lokalna cesta proti Herinji vasi oziroma Pahi (LC 295281):

Cesta se rekonstruira po obstoječi trasi v profilu za dvosmerni promet (2 x 3,00 m) z enostranskim hodnikom za pešce (1,60 m) na območju pozidave in bankino (2 x 0,75 m).

(12) Javna pot JP 796161 se nameni prometu pešcev.

#### **76. člen**

##### **(dovozi na parcele)**

(1) Ob vseh priključkih na posamezne gradbene parcele mora biti zagotovljeno obračanje vozil na gradbeni parceli, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto.

(2) Dovozi na parcele so široki najmanj 3,0 m s poglobljenimi robniki ali uvoznimi radiji, utrjeni v protiprašni izvedbi.

(3) Dopustno je graditi skupne dovoze za več gradbenih parcel skupaj.

#### **77. člen**

##### **(požarne poti in dostopne ceste)**

Kot požarne poti so opredeljene vse prometnice in dostopi na gradbene parcele. Požarni in intervencijski dostopi so prikazani v grafičnem delu.

#### **78. člen**

##### **(mirujoči promet)**

(1) Če posebni predpisi ne določajo drugače, se za zagotavljanje minimalnega števila PM glede na namembnosti objektov ali dejavnosti upoštevajo določila OPN.

(2) Stanovanjske stavbe morajo imeti zagotovljena parkirišča na lastni gradbeni parceli.

(3) Javna parkirna mesta se zagotovijo na parkirišču ob regionalni cesti in na parkirnih mestih ob osrednji ulici.

(4) Parkirni prostori se ogradijo z betonskimi robniki in nagnejo proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilci olj.

#### **79. člen**

##### **(kolesarski promet)**

(1) Ob regionalni cesti (R2 448/0223 NM(Mačkovec) – Otočec) je predvidena dvostranska kolesarska steza.

(2) Ob drugih prometnicah na območju urejanja se kolesarski promet odvija po vozišču prometnic.

#### **80. člen**

##### **(pešpromet)**

(1) Pešpromet se ob prometnicah odvija po hodnikih za pešce.

(2) Na delu osrednje ceste se v območju trga cestišče dvigne na nivo samega trga (podaljšek trga) s prednostnim prometom pešcev.

(3) Stanovanjska ulica na severovzhodu (JP 796171), dostopna cesta ob župnišču in dostopna cesta ob cerkvi se uredijo kot prometne površine, prednostno namenjene pešcem.

(4) Trg je namenjen pešprometu, dopusten je motorni promet le za oskrbo stavb, ki mora biti časovno omejen.

(5) Javna pot nasproti cerkve JP 796161 se zapre za motorni promet in uredi kot površina za pešce.

(6) Od dostopne ceste pri župnišču se do reke Krke uredi pešpot, ki se na severnem delu naveže na peš površine trga ter preko podhoda pod regionalno cesto nadaljuje proti zelenim površinam na severnem delu območja OPPN.

(7) Ob reki Krki se uredi pešpot.

(8) Hodniki za pešce ter prometne površine prednostno namenjene pešcem se tlakujejo ali asfaltirajo, pešpoti se, če ni v posamezni UE drugače določeno, tlakujejo ali izvedejo v naravnem materialu.

## 4.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

### 81. člen

#### (splošno)

(1) Pri izdelavi projektne dokumentacije za vodovodno in kanalizacijsko omrežje na območju OPPN je poleg smernic za načrtovanje in mnenja k OPPN potrebna še nadaljnja uskladitev oziroma upoštevanje dodatnih navodil upravljavca vodovoda in kanalizacije.

(2) Vsi cevovodi in jaški se izvedejo s kvalitetnimi cevmi, minimalna kvaliteta cevi mora zadoščati standardom, predpisanim v tehničnih pravilnikih EU.

(3) Pri načrtovanju javne komunalne infrastrukture je obvezno ločeno prikazati javno omrežje, zasebno omrežje in priključne vode.

### 82. člen

#### (vodovod)

(1) Na trasi priključnega vodovoda oziroma v njegovem varovalnem pasu ni dovoljeno postavljati gradbenih objektov.

(2) V varovalnem pasu vodovoda ni dovoljeno dodajati ali odvzemati zemljine, če bi to pomenilo zviševanje ali zniževanje globine vodovoda od predpisane.

(3) Vodometrični jašek se izvede na posamezni parceli in na vedno dostopnem mestu (zunaj cest, ograj ipd.), skladno z veljavnim tehničnim pravilnikom in navodili upravljavca javnega vodovodnega sistema.

(4) Obračunski vodomerni namesti v vodomerni jašek upravljavec javnega vodovodnega sistema.

(5) Območje OPPN se napaja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja. Pitna voda se distribuira po obstoječih in novih vodih.

(6) Na severnem delu območja OPPN se zgradi del trase magistralnega vodovoda VH Kij–VH Marof, po projektu št. 6V-12291.5, izdelovalca IEI, d.o.o., Maribor. 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.

(7) Opusti se del obstoječega vodovoda AC 80, ki poteka po ulici Nad Krko in na zahodnem delu osrednje ulice ter se ga nadomesti z novim zankasto izvedenim vodom, ki se ga izvede iz cevi, narejenih po standardu EN545:2010, iz nodularne litine (NL).

(8) Vzporedno z izgradnjo vodovoda se obnovijo vsi tangirani obstoječi vodovodni priključki.

(9) Minimalna globina polaganja cevi je takšna, da zagotavlja najmanj 1 m nadkritja nad temenom cevi. Vodovodna cev se polaga na peščeno posteljico iz peska granulacije 0–16 mm, v področjih s podtalnico s peskom 8–16 mm. Na lomih se projektira sidrne spoje. Osnovni zasip cevi, ki je debeline 30 cm nad temenom cevi, se v celotni širini jarka izvede iz peska granulacije enake granulaciji posteljice. Nadaljnji zasip jarka ob ali v povoznih površinah se izvede iz gramoza granulacije 0–64 mm z utrjevanjem do predpisane zbitosti za tovrstna vozišča. V nepovoznih površinah se nadaljnji zasip jarka izvede s sipkim materialom od izkopa z lahkim utrjevanjem, kamne večje od premera 30 cm se odstrani. Na celotni trasi vodovoda mora biti na osnovni zasip nad osjo vodovoda vgrajen opozorilni trak s kovinskim vložkom in napisom POZOR VODOVOD.

(10) Vse nove objekte na obstoječe ali na novo vodovodno omrežje se priključi skladno z določili odloka, tehničnega pravilnika in navodili pristojne službe upravljavca javnega vodovodnega omrežja, v čim večji možni meri pred položitvijo zaključnega asfaltnega sloja.

### 83. člen

#### (hidrantno omrežje)

(1) Za zagotovitev požarne vode se na območju OPPN uporablja obstoječe in projektirane nadzemne in podzemne hidrante.

(2) Požarna voda se zagotavlja iz obstoječega in novega vodovodnega omrežja.

### 84. člen

#### (fekalna kanalizacija)

(1) Opusti se obstoječi mešani kanalizacijski sistem in se izvede nov, ločen sistem.

(2) Izvede se nova vodonepropustna fekalna kanalizacija z upoštevanjem zahtevanih odmikov od sosednjih komunalnih naprav in objektov. Vsi objekti se priključijo nanj.

(3) Kanalizacija se priključi na obstoječo čistilno napravo.



(4) Pred priključitvijo novih uporabnikov na sistem fekalne kanalizacije se obstoječa ČN rekonstruira. Priključitev novih objektov na obstoječo ČN je dopustna le s soglasjem upravljavca.

#### **85. člen**

##### **(meteorna kanalizacija)**

(1) Padavinske odpadne vode se s prometnih in ostalih javnih utrjenih površin (parkirišča, trg ipd.) ter s streh javnih objektov preko peskolovov in novega kanalskega sistema speljejo v reko Krko. Odvajanje padavinskih vod se mora izvajati v skladu s predpisom o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(2) Čiste meteorne vode s streh objektov se vodijo neposredno v ponikalnice na posameznih parcelah ali pa se voda zbira v zbiralnikih deževnice oziroma se spelje neposredno po terenu. Padavinske vode s streh in utrjenih površin na posameznih gradbenih parcelah ne smejo pritekati na sosednje gradbene parcele brez soglasja lastnika takega zemljišča.

(3) Meteorne vode s parkirnih površin in manipulativnih dvorišč se vodijo v ponikalnice ali v novo predvideno javno meteorno kanalizacijo, vendar jih je potrebno predhodno prečistiti preko lovilcev olj. Parkirišča, manipulativne površine in platoji morajo biti obrobjeni z betonskimi robniki in nagnjeni proti iztoku, kjer se morajo postaviti standardizirani lovilci olj (SIST EN 858-2).

#### **86. člen**

##### **(odstranjevanje odpadkov)**

(1) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto.

(2) Na območju OPPN se uvede ločeno zbiranje odpadkov po posameznih odjemnih mestih. Število zbiralnic ločenih odpadkov in njihove lokacije natančneje določi izvajalec javne službe v skladu z dejanskimi potrebami.

(3) Odpadki, 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. Gradbeni odpadki se posebej zbirajo, odstranjujejo, transportirajo in odlagajo na za to določena mesta, skladno z veljavnimi predpisi.

(4) Gošče iz lovilcev olj, odpadna olja, masti in ostale odpadke, opredeljene kot nevaren odpadek, investitor oddaja organizacijam, ki so pooblaščenice za ravnanje s tovrstnimi odpadki.

### **4.3 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

#### **87. člen**

##### **(splošni pogoji)**

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

#### **88. člen**

##### **(srednjenapetostni razvod)**

(1) 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.

(2) Zgradi se nova 20 kV povezava od TP Otočec do A-droga na parc. št. 150, k.o. Šentpeter.

(3) Nove 20 kV kableske povezave se položijo v zemljo in pod povozne površine v elektro-kabelski kanalizaciji (EKK), ki se izvede z obbetoniranimi PVC cevmi ter jaški standardnih dimenzij.

(4) Območje se napaja iz obstoječe TP ali se zgradi nova TP 2x630 kVA. Ta se lahko postavi na obstoječi lokaciji kot samostojni objekt ali v notranjosti načrtovanega poslovno-stanovanjskega objekta, lahko pa se prestavi na lokacijo ob javnem parkirišču na severni strani regionalne ceste.

(5) Obstoječa TP se oblikovno sanira.

(6) Za večje porabnike električne energije je dovoljena postavitev lastnih transformatorskih postaj.

#### **89. člen**

##### **(nizkonapetostni razvod)**

(1) Tangirane vode, ki potekajo skozi območje, bo potrebno nadomestiti z novimi v novo EKK.

(2) Za napajanje novih objektov in navezavo do obstoječih ter potrebe informatike se izvede elektrokabelska kanalizacija (EKK). Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.

(3) Nova odjemna mesta so v električnih omaricah, lociranih na mestih, ki omogočajo stalen dostop. V UE 7,8,9,10 so dopustne postavitev prostostojećih elektroomaric.

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

#### **90. člen**

##### **(javna razsvetljava)**

(1) Ob vseh javnih cestah se izvede cestna oziroma ulična razsvetljava.

(2) Kabli javne razsvetljave se vodijo v cestišču in ob njem v zaščitnih ceveh. V skupni jarek s kabli se položi ozemljitveni valjanec.

(3) Svetilke javne razsvetljave so tipizirane in povezane na ozemljitveni valjanec.

#### **91. člen**

##### **(omrežje zemeljskega plina)**

(1) Izvede se plinovodno omrežje po projektu IBE, d.d., PGD P7NMOT-B121/003A, oktober 2007, z nadtlakom od 1 do 4,0 bara, dopustna je širitev omrežja.

(2) Na območjih, kjer zgrajeno javno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je priključitev obvezna za stavbe, ki jih predpisuje zakonodaja s področja oskrbe s plinom.

(3) V projektu za gradnjo je potrebno upoštevati minimalne odmike od plinovoda, (Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar - Uradni list RS, št. 26/02).

(4) Posege na samem plinovodu sme opravljati le sistemski operater ali usposobljeno strokovno osebje, ki ima z njim sklenjeno pogodbo o izvajanju.

#### **92. člen**

##### **(ogrevanje)**

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

### **4.4 TELEKOMUNIKACIJE**

#### **93. člen**

##### **(telekomunikacijski vodi)**

(1) Pri izdelavi projektne dokumentacije za zaščito in predstavitev obstoječih naprav in telekomunikacijskega omrežja na območju OPPN je poleg smernic za načrtovanje in mnenja k OPPN potrebna še nadaljnja uskladitev glede tras TK vodov.

(2) V primeru rušitve ali rekonstrukcije obstoječega objekta, v katerem je postavljena avtomatska telefonska centrala Telekom Slovenije se ta lahko ohrani v obstoječem objektu, lahko se postavi v ločenem prostoru v notranjosti novega objekta, ali pa se prestavi na novo lokacijo med regionalno cesto in novim objektom.

(3) Izhodišče za nove TK vode je obstoječa oziroma predstavljena ATC.

(4) Za priključitev novih objektov se izvede nova TK kabelska kanalizacija s pomožnimi kabelskimi jaški s tipskimi litoželeznimi pokrovi in pripadajočimi kabelskimi objekti.

(5) Naročniški kabli na relaciji kabelski jašek – naročnik se izvedejo v zaščitni PEHD cevi Ø50 mm na globini 0,8 m. Naročniška cev se zaključi neposredno v TK kabelski omari na fasadi objekta. Horizontalni odmiki drugih komunalnih vodov od TK kabelske kanalizacije so minimalno 0,3 m. Nad kabelsko kanalizacijo ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov. Nad traso TK kabla in TK kabelske kanalizacije (30cm) se položi opozorilni trak z napisom POZOR TELEFON. Električno zaščitno varovanje se izvede v kabelskih objektih.

(6) Pri poteku trase v cestišču oziroma pod drugimi povoznimi površinami se PEHD cevi dodatno ščitijo z PVC cevmi Ø125 mm.

(7) Obstoječi zračni TK vodi se v največji možni meri ukinejo ter nadomestijo z izgradnjo nove TK kanalizacije in s prestavitvijo obstoječih priključkov.

(8) V ureditveni enoti UE 14 je dopustno zgraditi objekt z napravami mobilne telefonije. Bazno postajo mobilne telefonije je dopustno umestiti tudi na vsako lokacijo ob telekomunikacijski centrali kabelskega omrežja skladno s splošnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za gradnjo in urejanje komunikacijskega omrežja Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto.

## 5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 94. člen

(1) Na območju OPPN so naslednje enote kulturne dediščine:

- Otočec – Grad: vplivno območje spomenika (EŠD 505)
- Otočec – Območje gradu: vplivno območje spomenika (EŠD 8759)
- Otočec – Cerkev sv. Petra: spomenik in vplivno območje (EŠD 2475)
- Otočec – Župnišče: dediščina (EŠD 22521)
- Otočec – Florjančičeva kapelica: dediščina (EŠD 18228)
- Otočec – Domačija Šentpeter 7: dediščina (EŠD 21973)
- Otočec – Gospodarsko poslopje na domačiji Šentpeter 49: dediščina (EŠD 21974)
- Otočec – Domačija Šentpeter 31: dediščina (EŠD 21975)
- Otočec – Grobnica padlih: spomenik (EŠD 8728)
- Otočec – Spomenik NOB: dediščina (EŠD 20734)
- Otočec – Spominska plošča NOB: dediščina (EŠD 20976)
- Otočec – Spomenik zamolčanim žrtvam: dediščina (EŠD 22451)
- Otočec – Leseni most čez Krko: dediščina (EŠD 22905)
- Otočec – Gomilno grobišče Košenice: arheološko najdišče (EŠD 22379).

Enote kulturne dediščine so prikazane v grafični prilogi 15. Varstvo kulturne dediščine in naravnih vrednot ter drugih uradnih evidencah.

(2) Pri načrtovanju posegov na območju arheološkega najdišča Gomilno grobišče Košenice se upoštevajo 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 (Primož Stergar in Aleš Tiran, Celje, maj 2011).

(3) Pri posegih v objekte in na območja kulturne dediščine se upoštevajo splošna določila OPN MONM, ki se nanašajo na varstvo kulturne dediščine na podlagi veljavnih varstvenih režimov.

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

### 95. člen

#### (varstvo voda)

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

(2) Izvedba kanalizacijskega sistema se izvede v ločenem sistemu.

(3) Vse fekalne odpadne vode morajo biti priključene na fekalno javno kanalizacijo.

(4) Meteorne vode s parkirišč, manipulativnih dvorišč in cest se preko standardiziranih lovilcev olj vodijo v ponikovalnice ali javno meteorno kanalizacijo z izpustom v reko Krko. Čiste meteorne vode s streh objektov se vodijo v ponikovalnice, v javno kanalizacijo z izpustom v reko Krko ali se razlivajo po terenu.

(5) 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).

(6) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

### 96. člen

#### (varstvo zraka)

(1) Obremenitev zraka ne sme presežati dovoljenih koncentracij v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.

(2) Pri vgradnji oziroma rekonstrukciji naprav mora investitor izbrati v praksi uspešno preizkušeno in na trgu dostopno tehnologijo, ki zagotavlja, da predpisane mejne vrednosti onesnaženja zraka niso presežene in hkrati omogoča najnižjo tehnično dosegljivo emisijo.

### 97. člen

#### **(varstvo pred hrupom)**

(1) V skladu z veljavnimi predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju ter v skladu z OPN MONM spada območje obravnave v III. stopnjo varstva pred hrupom, razen območja cestnih površin, ki je uvrščeno v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

(2) V primeru potreb po izvedbi protihrupnih ukrepov za zmanjšanje hrupa z regionalne ceste se ti predvidijo v okviru načrtovanja posameznih stavb in zunanjih površin kot pasivna zaščita z upoštevanjem obremenitev s hrupom zaradi prometa na regionalni cesti za obdobje naslednjih 20 let. Nosilci za izvedbo teh ukrepov so investitorji stavb in zunanjih površin.

#### **98. člen**

##### **(varstvo plodne zemlje)**

(1) Gradnja objektov, ki bi lahko ogrozili tla, plodno zemljo in naravne dobrine, ni dopustna.

(2) Pri zemeljskih delih se plodna zemlja odstrani in deponira ter uporabi pri zunanjih ureditvah ali sanacijah degradiranih površin. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in po zaključeni gradnji ustrezno urediti.

(3) Meteorne vode s parkirnih površin in manipulativnih dvorišč se preko standardiziranih lovilcev olj vodijo v javno meteorno kanalizacijo z izpustom v reko Krka oziroma v ustrezne ponikovalnice.

(4) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

#### **99. člen**

##### **(varstvo in ohranjanje narave)**

(1) Na območju OPPN se nahajajo naslednja območja ohranjanja narave:

- Posebno ohranitveno območje (območje Natura 2000) Krka s pritoki (SI 300338),
- Naravna vrednota Krka (id. št. 128),
- Ekološko pomembno območje Krka – reka (id. št. 65100).

(2) Pri načrtovanju posegov na obravnavanem območju je potrebno upoštevati tudi splošne in podrobnejše varstvene usmeritve za naravne vrednote in območja biotske raznovrstnosti, ki so bile podane v Naravovarstvenih smernicah za strategijo prostorskega razvoja Mestne občine Novo mesto (6-III-415/2-O-05/ASP, Novo mesto, december 2005) ter Naravovarstvenih smernicah za prostorski red Mestne občine Novo mesto (6-III-327/2-O-06/ASP, Novo mesto, oktober 2006).

### **7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

#### **100. člen**

##### **(splošni pogoji)**

(1) Območje urejanja leži izven območja poplavnosti in visoke podtalnice, erozivnosti ali plazovitosti terena, zato dodatni ukrepi za zagotovitev potrebnega varstva s tega področja pri gradnji objektov in ostalih ureditev niso potrebni.

(2) Pri projektiranju objektov je potrebno predhodno pridobiti geomehansko in geotehnično poročilo o stabilnosti terena ter skladno s temi izhodišči predvideti eventualno potrebne zaščitne ukrepe pri gradnji objektov in ureditvi brežin.

#### **101. člen**

##### **(obramba in zaklanjanje)**

(1) Na območju OPPN niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(2) Na objektih, ki so določeni s predpisi, se gradijo zaklonišča, v vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

#### **102. člen**

##### **(potresna varnost)**

Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju (projektni pospešek tal je 0,175 g).

#### **103. člen**

##### **(varstvo pred požarom)**

(1) Notranji prometni sistem cest, z minimalno širino vozišč 3,60 m, minimalno 3,0 m širokimi uvozi na gradbene parcele, 3,00 m radiji uvozov, zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in evakuacijo ter za razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik živali, ljudi in premoženja.

(2) Zadostne količine požarne vode se zagotavljajo preko obstoječega hidrantnega omrežja, ki se napaja iz vodovodnega omrežja.

(3) Pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo odmiki stavb od parcelnih mej, ki so v tem OPPN določeni z gradbenimi mejami in gradbeno linijo (površino za razvoj stavb), s čimer je omejeno širjenje požara med objekti.

(4) V primeru manjših odklikov med objekti se izvedejo ukrepi, ki preprečujejo prenos požara z (dela) objekta na (del) objekt (npr. požarni zid, fiksna zasteklitev).

#### **104. člen**

##### **(arhitektonske ovire)**

Na vseh javnih komunikacijskih poteh se izvedejo klančine s predpisanim naklonom.

### **8. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

#### **105. člen**

(1) Do zapolnitve kapacitet in ob soglasju upravljavca se novi objekti lahko priključujejo na obstoječ kanalizacijski sistem in ČN. V času do rekonstrukcije ali gradnje nove ČN je v okviru posameznih gradbenih parcel dopustno priključevanje na lastno malo komunalno čistilno napravo, po rekonstrukciji obstoječe oziroma novogradnji ČN je priključitev nanjo obvezna.

(2) Do zapolnitve kapacitet in ob soglasju upravljavca se novi objekti priključujejo na obstoječo TP.

(3) Obstoječa ATC se prestavi na novo lokacijo po izgradnji novega objekta, v katerem bo locirana.

(4) Kot zaokrožena funkcionalna celota se lahko fazno ureja katerikoli del območja OPPN.

(5) Objekte je možno graditi etapno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto.

(6) V okviru posamezne gradbene parcele mora biti zagotovljena minimalna komunalna oskrba, ki je predpisana z veljavno zakonodajo in določena s pogoji tega OPPN.

(7) 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.

### **9. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

#### **106. člen**

(1) Pri gradnji komunalne infrastrukture in cestne ureditve so dopustne tolerance, če se pri izdelavi projektne dokumentacije ali gradnji sami zaradi prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških ali drugih razmer ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično, ekonomsko ali okoljsko ugodnejšo rešitev, pri čemer leta ne poslabša obstoječega oziroma predvidenega stanja.

(2) Odvajanje meteornih voda s streh posameznih objektov v javno meteorno kanalizacijo je dopustno le, če na pripadajoči gradbeni parceli ni možno zagotoviti ponikanja v teren.

(3) 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.

(4) 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.).

(5) Tolerance za vertikalne gabarite so podane z največjo višino objekta, dovoljeni so nižji objekti.

(6) Odstopanja od predpisanih vertikalnih gabaritov so dopustna v primeru postavitve dimnikov, ventilacijskih kanalov in drugih gradbenoinštalaterskih elementov, če to zahteva tehnologija gradnje ali dejavnosti ipd. ter v primeru postavitve strešnih elementov, ki so v kontekstu arhitekturnega sloga objekta (npr. arhitekturni poudarki).

(7) 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.

(8) Ograjevanje parcel ni obvezno, razen na delu, kjer je predvidena obvezna zaščitna ograja.

(9) Dopustno je združevati vhode za več parcel skupaj.

(10) Pri objektih 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.), odstopanje ni dopustno pri gradbenih linijah, ki so določene za nadstropja stavb.

(11) Pri objektih, napravah in trasah prometne, komunalnoenergetske infrastrukture, sistema zvez in odzemnih mest za odpadke je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, prečnega profila, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmogljivosti, materialov in lokacij priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo ipd., če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, terenskih pogojev, uskladitve katastrske izmere, ustrežnejše tehnološke rešitve, manjših finančnih stroškov ipd.

(12) Gradnja stavb je v primeru prilagoditve potrebam posameznih programov ali v primeru prilagoditve lastniški strukturi dopustna tudi na gradbenih parcelah drugačne oblike, kot so določene v grafičnem delu OPPN (priloga št. 9 Načrt parcel z zakoličbo), pri čemer je potrebno za vse gradbene parcele zagotoviti:

- dostop do javne ceste,
- minimalno komunalno opremo,
- zadostne 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 v posamezni ureditveni enoti,
- upoštevanje 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 predvidenih površinah.

(13) Gradbene linije, vrisane na gradbenih parcelah obstoječih legalnih objektov, veljajo le v primeru nove gradnje po prej porušenem obstoječem objektu.

(14) Dopustno je odstopanje od mej gradbenih parcel v okviru toleranc katastrskega načrta.

## **10. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN**

### **107. člen**

Po izvedbi s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev OPPN preneha veljati in se območje ureja z občinskim prostorskim načrtom.

## **11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **108. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

- (1) Gradnja lahko poteka samo na komunalno opremljenih zemljiščih.
- (2) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske javne infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja kulturne dediščine, narave in naravnih virov, omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.
- (3) Pri izvajanju posegov v prostor so investitorji oziroma izvajalci del dolžni zagotoviti varen promet in dostope do objektov, racionalno ureditev gradbišč, gospodarno ravnanje s prstjo in upoštevati pogoje tega OPPN.
- (4) Po izgradnji objekta do katerekoli gradbene faze je potrebno urediti okolico, izravnati teren, sanirati poškodbe na objektih in vegetaciji, odpeljati odvečno zemljo, gradbeni material in ostale gradbene odpadke na ustrezne deponije.
- (5) Če se pri izkopih naleti na elektroenergetski kabel, se mora prenehati z izkopi in poklicati upravljavca elektroenergetskega omrežja.
- (6) Izvajalec mora sistemskemu operaterju najkasneje 1 mesec pred pričetkom del v zaščitnem pasu plinovoda poslati pisno prijavo del, da sistemski operaterj ustrezno zaščiti plinovodne naprave. Če izvajalec del naleti na del plinovodnega omrežja ali opozorilni trak, mora delo prekiniti in o tem obvestiti sistemskega operaterja. O vsaki poškodbi plinovodnih naprav mora izvajalec del takoj obvestiti sistemskega operaterja.
- (7) Investitorji izgradnje ali rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja, ki niso lokalne gospodarske javne službe, so dolžni izvajati sočasno z ostalo načrtovano komunalno opremo.
- (8) Po končanih delih na zemljiščih izven območja OPPN, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje terena, zelenic, prometnih površin in pešpoti oziroma hodnikov za pešce.

## **III. GRAFIČNI DEL OPPN**

### **109. člen**

#### **(vsebina grafičnega dela )**

Grafični del 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. Obstoječe stanje Namembnost objektov in površin (izsek iz strokovnih podlag, Proplan 2011)	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 varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	1:1000
15. Varstvo kulturne dediščine in naravnih vrednot	1:1000.

#### IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

##### 110. člen

##### (občinski prostorski akti)

(1) Načrtovane prostorske ureditve na območju OPPN je v območju prekrivanja z območjem, na katerem veljajo določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Hidravlične izboljšave in nadgradnja sistema pitne vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 39/10), treba projektirati ob upoštevanju pogojev navedenega prostorskega akta.

(2) Z dnem uveljavitve tega odloka se zaradi razširitve območja urejanja tega OPPN ustrezno zmanjšajo območja enot urejanja prostora iz OPN MONM: OTO/1-a, OTO/1f, OTO-OPR-a in OTO-OPR-b.

##### 111. člen

##### (dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje objektov in prostorskih ureditev)

(1) Do začetka gradnje objektov oziroma izvajanja ureditev, načrtovanih s tem OPPN, se ohranja obstoječa raba prostora, dopustno pa je še:

- vzdrževanje stavb in objektov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra,

- izvedba začasnih ureditev, kot so zelene površine, igrišča, parkirne površine, poti, ograje, ureditve za odvodnjavanje in podobno, pri čemer se njihovo oblikovanje uskladi s prostorskimi izvedbenimi pogoji za posamezno ureditveno enoto, določeni s tem odlokom.

(2) Posegi, navedeni v prvem odstavku tega člena, so dopustni, če se zaradi njihove izvedbe ne poslabšajo pogoji za izvedbo ureditev, določenih s tem OPPN, in če z njimi soglašajo investitorji oziroma upravljavci prostorskih ureditev, načrtovanih s tem OPPN.

**112. člen**

**(hramba OPPN)**

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

**113. člen**

**(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Grafični del se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Št. 350-3/2010

Novo mesto, dne 17. aprila 2014

Župan  
Mestne občine Novo mesto  
Alojzij Muhič l.r.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec (Dolenjski uradni list, št. .../16) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

**V. KONČNE DOLOČBE**

**67. člen**

**(nadzor, hramba in veljavnost)**

(1) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo ministrstvo, pristojno za prostor in druge inšpekcijske službe.

(2) Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec so v analogni in digitalni obliki na vpogled pri pristojni občinski službi Mestne občine Novo mesto in Upravni enoti Novo mesto. Objavijo na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

(3) Ta odlok začne veljati osmi (8.) dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Št. 350-25/2016

Novo mesto, dne 19. 7. 2016

Župan  
Mestne občine Novo mesto  
Gregor Macedoni l.r.