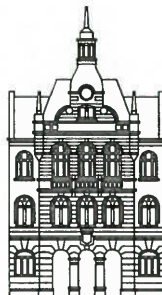




**Mestna občina Novo mesto**



**Župan**

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

Številka: 350-3/2010-205 (1902)  
Datum: 29. 11. 2013

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

- Zadeva:** ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA JEDRO NASELJA OTOČEC
- Namen:** Ponovna 1. obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/12-Skl.US: U-I-43/13-8)  
Statut Mestne občine Novo mesto, (Uradni list RS, št. 7/13)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor
- Izdelaovalec gradiva:** Proplan, Ivanka Kraljič, s.p., Krško
- Poročevalec:** Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec.
  2. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/12-Skl.US: U-I-43/13-8) zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga prostorskega akta.



**PRILOGE:**

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

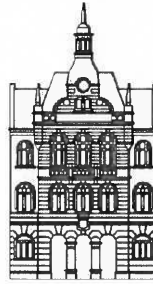
**DOSTAVITI:**

- Naslov, tu.





**Mestna občina Novo mesto**



**Občinska uprava  
Urad za prostor**

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

Številka: 350-3/2010-205 (1902)  
Datum: 29. 11. 2013

## OBČINSKEMU SVETU, TU

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

### 1. UVOD

Območje urejanja z OPPN obsega del naselja Otočec in sicer del območja severno od regionalne ceste (R2 448, odsek 0223 NM(Mačkovec)-Otočec), celotno staro jedro naselja, ki se na južni strani zaključuje z brežino reke Krke ter območje med pokopališčem na vzhodu in mejo naselja na zahodu.

OPPN vsebuje usmeritve in izvedbene pogoje za urejanje in gradnjo, ki bo v starem jedru omogočila razvoj storitvenih dejavnosti, trgovsko-gostinskih in kulturnih dejavnosti, stanovanj, rekreacije v naravi ter izvedbo ustrezne gospodarske javne infrastrukture.

### 2. OPIS POSTOPKA

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

Za celotno EUP OTO/2-OPPN so bile julija 2011 najprej izdelane strokovne podlage z variantnimi rešitvami (Strokovne podlage z variantnimi rešitvami za jedro naselja Otočec, PROPLAN, Ivanka Kraljič s.p.), izbor variantne 5 z optimizacijo rešitve na območju osrednjega trga in območja gasilskega doma v skladu rešitev iz variante 3, ki je bila podlaga za izdelavo osnutka OPPN, pa je potrdil župan avgusta 2011 (sklep št. 489).

Sočasno s postopkom priprave strokovnih podlag je potekal postopek predhodnih arheoloških raziskav na območju OPPN. Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah na območju OPPN za jedro naselja Otočec (Arheološke raziskave in trženje kulturne dediščine, Primož Stergar s.p.), je bilo zaključeno maja 2011.

Osnutek OPPN je bil izdelan oktobra 2011 in je bil poslan v pridobitev smernic pristojnim nosilcem urejanja prostora. Do konca meseca decembra 2011 so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora in odločba MOP (št. 35409-220/2011/3, z dne 21. 11. 2011), da postopek priprave celovite presoje vplivov na okolje ni potreben.

Javna razgrnitev dopoljenega osnutka OPPN je potekala od 28. junija 2012 do vključno 6. avgusta 2012 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1 v Novem mestu (v nadaljevanju MONM). V sklopu javne razgrnitve je bila 4. julija 2012 sklicana javna obravnava v Kulturnem domu na Otočcu, Šentpeter 3, 8222 Otočec.

Dopolnjen osnutek OPPN je bil 10. julija 2012 obravnavan na 11. skupni seji Odbora za okolje in prostor ter Odbora za komunalno in promet, in 12. junija 2012 na 16. Redni seji Občinskega sveta MONM.



Župan mestne občine Novo mesto je s sklepom št. 1626, z dne 26.6.2013, sprejel stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve. Vsebina stališč je take narave, da so se rešitve iz razgrnjenega dopolnjenega osnutka bistveno spremenile. Zaradi zagotavljanja načela javnosti (5. člen ZPNačrt) je potrebna ponovna javna razgrnitev, v okviru katere bo javnost seznanjena s spremenjenimi rešitvami.

Junija 2013 je bil sprejet Sklep o spremembi in dopolnitvi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za jedro naselja Otočec, ki je dopolnil osnovni sklep in sicer, da je predmet priprave OPPN tudi sprememba podrobnejše namenske rabe in prostorsko izvedbenih pogojev Občinskega prostorskega načrta Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.pop., 76/10-teh. pop., 26/11-obv. razl., 4/12-teh.pop.) na delu območja EUP OTO/2-OPPN, za kar je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 22. seji 30. maja 2013 predhodno sprejel ugotovitveni sklep št. 350-3/2010-179, da so izpolnjeni pogoji iz 56. a člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt-B -Uradni list RS, št. 57/12) glede spremembe podrobnejše namenske rabe in prostorsko izvedbenih pogojev OPN z OPPN brez poprejšnje spremembe OPN.

### 3. OPIS GLAVNIH REŠITEV UMESTITVE NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Rešitve, ki so se v dopolnjenem osnutku bistveno spremenile na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov so:

- Pogoji za Ureditev območja trga v UE 6 v odloku niso podrobneje predpisani, ker je za to območje predvidena izvedba natečaja ali pridobitev najmanj treh idejnih zasnov različnih avtorjev.
- Na območju EU 8, severno od regionalne ceste, se poleg centralnih dejavnosti dopusti tudi bivanje. S širitvijo območja OPPN na tem je možna gradnja tudi večjih objektov (trgovina, dvorana, ....).
- V cestnem profilu ob cerkvi in pokopališču je predvidena ureditev 49 parkirnih mest, tako da se površina obstoječega parkirišča ob pokopališču predvidi za njegovo širitev.
- Na vzhodnem delu osrednje ulice (LC 295311) se predvidi ureditev obračališča, ki bo potreben v primeru zaprtja ceste za motorni promet proti gradu Otočec.
- Nasproti pokopališča je v OPPN določena dodatna ureditvena enota UE5 za rezervacijo prostora za kasnejšo ureditev javnih parkirnih prostorov, v kolikor bo sprejeta sprememba namenske rabe v okviru sprememb in dopolnitev OPN. Do takrat se ohranja kmetijska raba.
- Spremenijo se prečni profili nekaterih prometnic:
  - ob osrednji ulici Šentpeter (LC 295311) se namesto prej načrtovane obojestranske mešane površine širine 2,80 m predvidi obojestranski pločnik širine 1,60 m.
  - stanovanjska ulica na severovzhodu (JP 796171) se predvidi brez pločnika za pešce
  - dostopna cesta v U1 (JP 796151) se ohrani v obstoječem profilu, brez pločnika.

#### OBJEKTI IN ZUNANJE UREDITVE:

Za vzpostavitev identitete naselja Otočec je potrebna določitev centra naselja, oziroma umestitev in oblikovanje glavnega mestnega trga. Ta je predviden na »geometrijskem središču« naselja, oziroma na stičišču starega strnjene in morfološko amorfnega trškega jedra na vzhodu in novejšega dela naselja z geometrijsko ortogonalno morfologijo pozidave na zahodu mesta. Postavitev novih objektov na trgu ter njihovo oblikovanje je predvsem odvisno od programa posameznega objekta. Vseh objektov ne bo možno zgraditi istočasno, zato bo stavbe potrebno zasnovati na način, da se jih lahko dograjuje, s čem se bo postopoma oblikoval tudi sam trg. V ta namen in v namen pridobitve čim boljših rešitev trga se izvede natečaj ali se rešitve za pozidavo trga pridobijo z izdelavo najmanj treh idejnih zasnov različnih avtorjev. Izbrana idejna zasnova bo podlaga za vse investitorje pri gradnji posameznih objektov na trgu. Na severni strani regionalne ceste se uredi novo javno parkirišče po sistemu »park and ride (drive)« (parkiraj in se vozi z javnim prevozom), ki bo služilo tudi samemu trgu in prireditvam na njemu.

Ob samem trgu se ob osrednji cesti uredijo pravokotna parkirišča. Podhod pod regionalno cesto se rekonstruira, da se nemoteno odvija peš in kolesarski promet in da se trg vizualno poveže s severnim delom območja urejanja, kjer je poleg stanovanjsko poslovne pozidave možna umestitev večje stavbe javnega značaja (npr. novega gasilskega doma s športnim igriščem in večnamensko dvorano, nakupovalnega centra). Na ta način se funkcionalno in simbolno povežeta oba dela mesta (novi in stari).

Zasnova zazidave ob osrednji mestni ulici sledi nastavkom naravnih in kulturnih izhodišč prostora. Predviden stavbni niz ob ulici ustvarja značilno strnjeno gradnjo naselja, ki je prekinjena z vhodi na parcele.

Na zahodu mestne ulice (UE4) se predvidijo individualne parcele za gradnjo samostojnih stanovanjskih objektov, ki so nekoliko odmaknjeni od mestne ulice, kar omogoča ureditev zelenih dvorišč in bolj intimen stanovanjski prostor

Nova pozidava ob mestni ulici (UE5) je v centralnem delu, ob krožišču, bolj gosta, strnjena, locirana neposredno ob osrednji mestni ulici in ustvarja obulično fasado. Pritličja so javnega značaja (poslovno-trgovski program – centralne dejavnosti), v višjih etažah so lahko poslovni ali stanovanjski prostori.

V preostalem delu naselja (UE1 in UE3), kjer je dopustna gradnja stanovanjskih objektov, se med obstoječo pozidavo predvidevajo posamezne zapolnitve, da se dopolnjuje obulična pozidava.

Pozidava severnega dela ob Šolski ulici omogoča gradnjo poslovno stanovanjskega objekta, ki ima večje horizontalne in vertikalne gabarite do dveh nadstropij.

Obstoječa čistilna naprava, ki je ob lesenem mostu čez reko Krko se ohranja.

Širitev obstoječega pokopališča je predvidena na vzhod, na območje obstoječih parkirišč. Parkirišča se nadomestijo ob osrednji mestni cesti. V primeru potreb po večjemu številu parkirišč se za ta rezervira prostor na severni strani osrednje ceste, na sedaj kmetijskem zemljišču, ki ga je s spremembo OPN potrebno spremeniti v stavbno zemljišče.

Na reki Krki se ambientalno kvaliteten prostor ob obstoječem mostu nameni za rekreacijo na travniku, na bregu reke Krke se zgradi parterni leseni pomol, ob brežini se postavijo privezi za čolne.

#### PROMET:

Vse prometnice potekajo po isti trasi. Osrednja mestna ulica pri pokopališču se uredi z obračališčem, kar omogoča izvedbo zapore ceste za motorni promet proti gradu Otočec. Kolesarski promet se vodi po vozišču. Za pešce se uredi dvostranski pločnik, na vzhodnem delu naselja pa enostranski pločnik, ob pločniku se uredijo parkirišča. S takšnim profilom ceste se minimalno posega v parcele privatnih lastnikov. Pri križišču s priključkom za krožišče se ohrani postajališče za avtobus.

Večji posegi so v primeru rekonstrukcije ceste predvideni na lokalni cesti za Ratež, kjer se mora zaradi ureditve hodnika za pešce porušiti ena stanovanjska hiša in zgraditi visoki oporni zidovi. Stanovanjska cesta v severovzhodnem delu starega jedra se na predlog stanovalcev ob tej cesti uredi za pešce z možnostjo dvosmernega prometa samo za stanovalce.

Ulica Nad Krko se rekonstruira za dvosmerni promet, brez pločnika za pešce.

#### KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:

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

#### ENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

Na območju OPPN se opusti obstoječi prostožračni 20 kV daljnovod, ki poteka od obstoječe TP Otočec do A-droga na parc. št. 168/3, k.o. Šentpeter, zgradi se nova 20 kV povezava od TP Otočec do A-droga na parc. št. 150 k.o. Šentpeter. Obstoječa transformatorska postaja TP Otočec se poruši in se zgradi nova TP 2x1000 kVA. Za večje porabnike električne energije je dovoljena postavitev lastnih transformatorskih postaj. Ob vseh cestah na območju OPPN se uredi javna razsvetljava. Na območju OPPN se izvede novo plinovodno omrežje.

## TELEKOMUNIKACIJE:

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

## 4. AKTIVNOSTI, PREDVIDENE ZA UVELJAVITEV OPPN

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

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

## 5. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN

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

## 6. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

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

## 7. PREDLOG SKLEPOV

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec.
2. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/12-Skl.US: U-I-43/13-8) zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga prostorskega akta.

Pripravila:

*M. Muren*

Melita MUREN, VIŠJA SVETOVALKA II

*M. Tavčar*  
Mojca TAVČAR,

VODJA URADA ZA PROSTOR



Urška BAN,

V.D. DIREKTORICE OBČINSKE UPRAVE

*Urška BAN*

Poslano:

1. Naslov, tu

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/2008 ZVO-1B, 108/09, 80/10 ZUPUDP (106/10 popr.), 43/11 ZKZ-C, 57/12, 57/12 ZUP DPP-A, 109/12) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ..... seji dne ..... sprejel

## **ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za jedro naselja Otočec**

### **I. UVODNE DOLOČBE**

#### 1. člen

(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 38/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv. razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN in 102/12-DPN, v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za jedro naselja Otočec (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

#### 2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

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

#### 3. člen

(priloge OPPN)

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

#### 4. 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 izkoriščeni 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 upoštewane 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.

**Odprte 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 postavitve gradbeno inženirskih 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 gradbenih inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov, ki po definiciji niso stavbe, dovoljene so vse

zunanje ureditve, ni pa dovoljeno graditi stavb, razen če v tekstualnem ali grafičnem delu 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, nevpadljivi, 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.

**Prislonen 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, določenih 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** so naklona 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.

## 5. 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

### 6. 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 oz. deli zemljiških parcel s parc.št.: \*1, 1/1, 1/2, \*2, 4/1, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 7/2, \*11/2, 11/2, 12, \*13/1, 13/1, \*14/1, \*14/2, \*15, 15, \*16, \*18, \*20, 23, \*24/1, \*24/2, \*27, 34/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 39/1, 39/2, 39/3, 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, 65/6, 65/7, 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, 78/2, 78/4, 78/5, 78/6, 78/7, 78/8, 79/1, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, 79/10, 79/11, 79/12, 79/13, 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, 209/4, 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, 334/1, 335/2, 338/1, 338/2, 338/3, 338/5, 338/6, 338/7, 338/8, 338/9, 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 oz. 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.

### 7. 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 mestni 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**

### **8. člen** (posegi izven območja urejanja)

Izven območja OPPN se izvede nova trasa srednje napetostnega (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. UMEŠTITEV 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**

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

### **9. 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.

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

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

### **11. 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 predpisi 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).

12. 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 in/ali zazidano površino obstoječega legalnega objekta, vedno ob upoštevanju gradbene linije in gradbene meje, 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.
- 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 odmkov od gradbene parcele in upoštevanju gradbene linije, če je ta prikazana v grafičnem delu OPPN.
- Gradbene linije pri NO in EO, ki so po definiciji stavbe ter pri nadzemnih rezervoarjih imajo funkcijo gradbenih meja, stavbe (rezervoar) se jih lahko dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost parcele. V primeru gradnje ostalih NO in EO ti lahko presegajo gradbeno linijo.
- 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.

13. 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 kvalitetam 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 oz. travniško zelena, živo oz. 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.

14. 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 na njo.
- (4) Površine, namenjene izključno peš prometu, 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 nehranečega materiala ali protizdrsno 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 smotrne 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 prioritetno 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.

15. 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.
- (3) Na gradbeni parceli je dopustno zgraditi največ po en objekt iste vrste, ki pripada posamezni i 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**

#### 16. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustno je bivanje in opravljanje centralnih dejavnosti, ki so navedene v 4. 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.

#### 17. člen (vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so:

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe,
- pomožne stavbe,
- gradbeni inženirski 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).

#### 18. 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 poudarjale sekundarno namembnost katere od etaž (npr. garaže ali shrambe).

(3) POMOŽNE STAVBE:

- Tipologija: dopustne so prostostoječe ali prislone 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.

#### 19. 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).

#### 20. 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**

#### 21. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

Dopustno je bivanje.

#### 22. člen (vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so:

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

23. 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 odvzemati 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 presegati 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 poudarjale 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 presegati 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**

#### 24. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustno je bivanje in opravljanje centralnih dejavnosti, ki so navedene v 4. 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.

#### 25. 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,
- gradbeni inženirski 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 gradbeni inženirski objekti (dopustni so podporni zidovi).

#### 26. 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 poudarjale 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: 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° 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 prislonjeni k stanovanjski ali pomožni stavbi, volumensko in oblikovno so podrejeni 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.

27. člen

(posebni pogoji v UE 3)

- (1) Na zemljišču s parc. št. 70 k.o. Šentpeter, se dovoli gradnja nestanovanjske stavbe za potrebe čolnarne in sezonske gostinske dejavnosti. 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 športno rekreacijske površine.
- (2) Na parc. št. 71/2 k.o. Šentpeter je dopustna sprememba namembnosti iz stanovanjske v stavbo za gostinske in turistične namene.
- (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, v kolikor so potrebna za zagotavljanje 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**

##### 28. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

- (1) Dopustno je bivanje in opravljanje centralnih dejavnosti, ki so navedene v 4. 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.

##### 29. člen (vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so:

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe,
- pomožne stavbe,
- gradbeni inženirski 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),

##### 30. 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 odvzeti 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, kota 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, prislonjene 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°, 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 prislonjeni 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.

## 31. 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**

## 32. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Dopustne so centralne dejavnosti, ki so navedene v 4. 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.

**33. 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,
- gradbeni inženirski 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),

**34. 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 odvzemat 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 poudarjale 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 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°, 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 oz. 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 podrejene 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 presegati 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.

**35. 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**

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

**36. člen**  
(vrste dopustnih dejavnosti)

- (1) Dopustne so centralne dejavnosti, ki so navedene v 4. členu tega odloka in bivanje.
- (2) Servisne prostore in druge spremljajoče prostore ter garaže je prepovedano orientirati proti osrednji ulici ali trgu.

**37. 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,

- gradbeni inženirski 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 gradbeni inženirski objekti (objekti za šport, rekreacijo in prosti čas),

38. 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 odprtini s ciljem oblikovne uskladitve stavb,
  - obstoječe športno igrišče se lahko ohrani, dopustna je postavitve transparentne zaščitne ograje do višine 4,50 m.
- (3) Obstoječ spomenik NOB se lahko prestavi na drugo lokacijo v kontekst ureditve naselja, za kar se izdelata idejna zasnova, ki se uskladi s pristojno službo za varovanje kulturne dediščine.
- (4) Obstoječ podvoz pod regionalno cesto se rekonstruira, razširi in nameni za peš in kolesarski promet.

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

39. člen  
(vrste dopustnih dejavnosti)

- (1) Dopustne so centralne dejavnosti, ki so navedene v 4. členu tega odloka in bivanje.
- (2) Prostori v pritličju, ki so orientirani proti lokalni cesti, se namenijo le opravljanju dejavnosti.
- (3) Servisni in drugi spremljajoči prostori (npr. shrambe, kolesarnice) ter garaže se organizirajo v prostorih proti notranjosti gradbene parcele (npr. vkopano).

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,
- pomožne stavbe,
- gradbeni inženirski 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),

41. 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, prislone k nestanovanjski 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, 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 s 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 lahko gradijo kot samostojni objekti, lahko so prislonjeni k nestanovanjski stavbi, volumensko in oblikovno morajo biti podrejeni 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°, enokapne naklona od 8° do 15°, ravne, ločne ali zelene.
- Kritina: pri dvokapnih streh je enaka kot pri 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.

42. člen

(posebni pogoji v UE 7)

- (1) Zazidana površina glavne stavbe na gradbeni parceli ne sme biti manjša od 800 m<sup>2</sup>.
- (2) Velikost gradbene parcele se natančno določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer se lahko zmanjša največ za 10% glede na gradbeno parcelo, določeno v grafičnem delu OPPN.
- (3) Vse načrtovane posege na UE 7 je potrebno uskladiti s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.
- (4) Do pričetka gradnje se območje UE 7 ureja v skladu s pogoji, ki veljajo za UE 13.

## UE 8 –VEČNAMENSKA POZIDAVA

### 43. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

- (1) Dopustne so centralne dejavnosti, ki so navedene v 4. členu tega odloka in bivanje.
- (2) Prostori v pritličju, ki so orientirani proti lokalni cesti se namenijo opravljanju dejavnosti.

### 44. 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,
- gradbeni inženirski 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 gradbeni inženirski objekti (objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, podporni zidovi).

### 45. 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 odvezemati 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, 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 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°, 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.
- NEZAHTEVNI (NO) IN ENOSTAVNI OBJEKTI (EO):
  - NO in EO se gradijo kot prostostoječi objekti, lahko so prislonjeni k stanovanjski/nestanovanjski stavbi, volumensko in oblikovno morajo biti podrejene 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 presegati 30,00 m<sup>2</sup>.
  - Strehe so dvokapne naklona od 35° do 40°, enokapne naklona, ravne, ločne ali zelene.
  - Kritina: pri dvokapnih streh je enaka kot pri stanovanjski/nestanovanjski stavbi ali v odtenuh 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.

46. 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 nasipavanja depresije in odstopanje od lokacije dostopov na parcelo, s tem, 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**

47. člen  
(vrste dopustnih dejavnosti)

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

48. člen  
(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustni so:

- gradbeni inženirski 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.

49. člen  
(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov)

(1) GRADBENI INŽENIRSKI 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.

50. 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**

51. člen  
(vrste dopustnih dejavnosti)

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

52. člen  
(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustne so:

- nestanovanjske stavbe: druge nestanovanjske stavbe (dopustne so obredne stavbe),  
- gradbeni inženirski 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 gradbeni inženirski 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.

53. 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 odzemanati 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.

54. 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 postavitve le nadstreška.

(5) V primeru celostne prenove pokopališča je dopustno odstopanje od pogojev tega odloka.

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

55. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

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

56. člen

(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustni so:

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

57. člen

(posebni pogoji v UE 11)

(1) Dopustne so ureditve površin za rekreacijo na travi, piknik prostorov, dostopov do vode (pomol), privezov za čolne .

(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 odstranjeno obrežno vegetacijo 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 s brežinami. Dopustna je postavitve le mobilnih rekvizitov za potrebe športnih dejavnosti in piknik prostorov.

(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, se oblikujejo skladno z okoljem, so leseni in locirani na sami brežini.

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

58. člen  
(vrste dopustnih dejavnosti)

Na območju UE12 niso dopustne dejavnosti.

59. člen  
(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustni so:

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

60. člen  
(posebni pogoji v UE 12)

- (1) Dopustne so ureditve površin za pešpoti v kombinaciji s trim stezo, ki 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 peš poteh se uporabi avtohtone vrste drevja.
- (3) Na poplavni ravnici se gorvodno od mostu čez reko Krko ohrani grmovna zarast ob kanalu, ki preči poplavno ravnico. Pešpot se na tem območju spelje ob vznožju pobočja.
- (4) 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**

61. člen  
(vrste dopustnih dejavnosti)

Na območju UE13 niso dopustne dejavnosti.

62. člen  
(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustni so:

- gradbeni inženirski objekti: drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

63. 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 sedanji 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**

64. člen  
(vrste dopustnih dejavnosti)

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

65. člen  
(vrste dopustnih objektov glede na namen)

Dopustni so:

- gradbeni inženirski 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).

66. 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 presegati 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**

- (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.

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

67. 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 novo nastale 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 novo nastalim 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.

68. 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.

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

70. 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 oz. na levem ali desnem robu vozišča.
- (5) Vsa cestna oprema se mora zaradi zimskega pluženja 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

##### 71. člen (cestno omrežje)

- (1) Regionalna cesta (R2 448/0223 NM(Mačkovec)-Otočec):
- ohranja se trasa ceste, k obstoječemu profilu se dogradi obojestranska kolesarska steza,
  - na trasi ceste se zgradi krožno križišče, na podlagi projektne dokumentacije »Ureditev krožnega križišča Otočec R2-448, odsek 0223 Novo mesto-Otočec, km 2.580, LC (prej R3-667, odsek 1385 Zbure-Mačkovec) in LC 298031 – Šolska cesta, PBL, d.o.o. Kranj, št. proj. 1368, maj 2010«.
- (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 peš prometu 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.

#### 72. 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 radii, utrjeni v protiprašni izvedbi.

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

#### 73. 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.

#### 74. 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.

#### 75. 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.

#### 76. člen

(peš promet)



- (1) Peš promet 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 peš prometu, 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

### 77. 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 oz. 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.

### 78. 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) Vodomeri jašek se izvede na posamezni parceli in na vedno dostopnem mestu (zunaj cest, ograj ipd.), lahko je betonske ali PVC izvedbe, dimenzij po navodilih upravljavca.
- (4) Obračunski vodomerni se namesti v klasični vodomerni jašek, tako da je minimalna globina vodomera 1,50 m od pokrova jaška.
- (5) Natančno dimenzioniranje, materiali cevi, izvedba klornega šoka in tlačni preizkus se definirajo v projektu za gradbeno dovoljenje oziroma v projektu za izvedbo.
- (6) Območje OPPN se napaja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja. Pitna voda se omogoči z obstoječim notranjim razvodom. Novi objekti se priključijo na obstoječe vode.
- (7) Na severnem delu območja OPPN se zgradi del trase magistralnega vodovoda po projektu izdelovalca GPI d.o.o. Novo mesto. Za del magistralnega vodovoda, ki poteka preko območja OPPN je sprejet občinski podrobni prostorski načrt Hidravlične izboljšave in nadgradnja sistema pitne vode na območju Mestne občine Novo mesto, ki je podlaga za gradnjo magistralnega vodovoda.
- (8) 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 iz nodularne litine (NL) K9 ali enakovredne.
- (9) Vzporedno z izgradnjo vodovoda se obnovijo vodovodni priključki.
- (10) Minimalna globina polaganja cevi za glavni razvod je 1,20 m. Vodovodna cev se polaga na peščeno posteljico, na lomih se izvede obbetoniranje cevi. Zasip se izvede s sipkim

materialom, ki omogoča tudi bočno utrjevanje. Na celotni trasi priključne cevi mora biti 30 cm nad temenom vodovodne ali zaščitne cevi vgrajen opozorilni trak s kovinskim vložkom in napisom »POZOR VODOVOD«.

- (11) Vsi novi objekti se posamično priključijo na obstoječ ali na nov razvod preko lastnega odjemnega mesta, lociranega na lastni parceli.

79. člen  
(hidrantno omrežje)

- (1) Za zagotovitev požarne vode se na območju OPPN uporabljajo obstoječi nadzemni in podzemni hidranti.
- (2) Požarna voda se zagotovi iz obstoječega in novega vodovoda.

80. člen  
(fekalna kanalizacija)

- (1) Opusti se obstoječ mešani kanalizacijski sistem in se izvede nov, ločeni 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.

81. člen  
(meteorna kanalizacija)

- (1) Padavinske odpadne vode se s prometnih in ostalih javnih utrjenih površin (parkirišča, trg ipd.) ter s streh javnih objektov preko novega kanalskega sistema speljejo v reko Krko.
- (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.
- (3) Meteorne vode iz parkirnih površin in manipulativnih dvorišč se vodijo v ponikalnice ali v 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).

82. 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.
- (3) Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža /papir, kartoni, lesni odpadki in drugo/, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), se zbirajo ločeno v ekoloških zabojnikih in se odvažajo v nadaljnjo predelavo. 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 pooblašcene za ravnanje s tovrstnimi odpadki.

### 4.3 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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 oz. upoštevanje dodatnih ustnih navodil upravljavca elektroenergetskega omrežja.

#### 83. 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 kabelske 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 notranjost 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 postavitve lastnih transformatorskih postaj.

#### 84. 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, ki so locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. V UE 7,8,9,10 so dopustne postavitve prostostojećih elektro-omaric.
- (4) Za potrebe informatike se po celotni trasi EKK predvidi še dvojček 2 x Ø50 mm.

#### 85. člen (javna razsvetljava)

- (1) Ob vseh javnih cestah se izvede cestna oz. ulična razsvetljava..
- (2) Kabli javne razsvetljave se vodijo v in ob cestišču, v zaščitnih ceveh. V skupni jarek s kablji se položi ozemljitveni valjanec.
- (3) Svetilke javne razsvetljave so tipizirane in povezane na ozemljitveni valjanec.

#### 86. 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.

#### 87. 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**

##### **88. člen (telekomunikacijski vodi)**

- (1) Pri načrtovanju se upošteva obstoječe TK omrežje, zaščite in prestativte kablov in naprav se izvedejo v sodelovanju z upravljavcem.
- (2) Za priključitev novih objektov se izvede nova TK kabelska kanalizacija.
- (3) Izhodišče za nove TK vode je obstoječa oziroma prestavljena ATC.
- (4) Obstoječi zračni TK vodi se ukinejo ter nadomestijo z izgradnjo nove TK kanalizacije in prestativtijo obstoječih priključkov.
- (5) Pri poteku trase v cestišču, oziroma pod drugimi povoznimi površinami, se TK vodi vodijo v zaščitni cevi.

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

##### **89. 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

### 90. 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, 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.

### 91. člen (varstvo zraka)

- (1) Obremenitev zraka ne sme presegati 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.

### 92. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) V skladu z veljavnimi s 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.

### 93. člen (varstvo plodne zemlje)

- (1) Gradnja objektov, ki bi lahko ogrožali tla, plodno zemljo in naravne dobrine, ni dopustna.
- (2) Pri zemeljskih delih se plodna zemlja odstrani in deponira ter uporabiti pri zunanjih ureditvah ali sanacijah degradiranih površin. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in po zaključeni gradnji ustrezno urediti.
- (3) Meteorne vode iz parkirnih površin in manipulativnih dvorišč se preko standardiziranih (lovilcev olj vodijo v javno meteorno kanalizacijo z izpustom v reko Krko oz. 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.

94. člen  
(varstvo in ohranjanje narave)

- (1) Na območju OPPN so nahajajo naslednja območja ohranjanja narave:
  - Posebno ohranitveno območje Krka (SI3000227),
  - 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**

95. 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.

96. 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.

97. 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).

98. 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 odmikov med objekti se izvedejo ukrepi, ki preprečujejo prenos požara z (dela) objekta na (del) objekta (npr. požarni zid, fiksna zasteklitev).

99. člen  
(arhitektonske ovire)

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

## 8. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

100. 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 ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

101. 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 le-ta ne poslabša obstoječega oz. 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 gradbeno-inštalaterskih 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, komunalno-energetske infrastrukture, sistema zvez in odvzemnih mest za odpadke je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, prečnega profila, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmožljivosti, 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**

### 102. 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**

### 103. 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 oz. 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 operator 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

104. 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

105. 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.

106. člen  
(hramba OPPN)

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

107. 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.

Številka: 350-3/2010  
Novo mesto, dne .....

Župan  
Mestne občine Novo mesto

**Alojzij Muhič l.r.**

