

Na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 68/01, 44/02 in 72/05) in 106. člena Poslovnika občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 111/02 in 72/05) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 29. seji dne 29. JUNIJA 2006 potrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, ki obsega:

- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 98/03),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 49/05),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, tehnični popravek (Uradni list RS, št. 71/05)

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (PUP MONM ZMP-UPB-1)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorsko ureditveni pogoji za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju dokument).

2. člen

Dokument vsebuje:

odlok o prostorsko ureditvenih pogojih z naslednjimi sestavinami:

I. UVODNE DOLOČBE

II. VSEBINSKO IN PROSTORSKO OBMOČJE UREJANJA

III. OPREDELITEV URBANISTIČNIH, KRAJINSKIH IN STAVBARSKIH/ARHITEKTURNIH ELEMENTOV

IV. VAROVANJA IN MERILA UREJANJA SFERE JAVNEGA

V. SPLOŠNA MERILA IN POGOJI UREJANJA UREDITVENIH ENOT

VI. POSEBNA MERILA IN POGOJI UREJANJA UREDITVENIH ENOT

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

- grafične opredelitve, ki so sestavni del odloka:

- izris meje urejanja PUP MONM zunaj NM na mreži naselij (1:50 000)

- grafična opredelitev ureditvenih enot (DKN 1:5000).

3. člen

Dokument je izdelan v skladu in v vsebinski navezavi z obstoječimi prostorskimi sestavinami dolgoročnega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90 in 9/91 ter Uradni list RS, št. 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 52/00, 12/01, 33/01, 49/01, 68/01, 72/01, 4/02, 22/02, 35/02, 69/02, 92/02 in 46/03); in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 15/90, 9/91 in 12/91 ter Uradni list RS, št. 7/92, 23/92, 28/92, 35/92, 50/92, 1/93, 28/93, 32/93, 60/93, 69/93, 20/94, 50/94, 71/94, 78/94, 58/95, 11/96, 16/96, 32/96; 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 52/00, 12/01, 33/01, 49/01, 68/01, 72/01, 4/02, 22/02, 35/02, 69/02, 92/02, 46/03, 57/03, 98/03, 15/04, 89/04 in 99/04) s spremembo 2001/2. Pri interpretacijah dokumenta se smiselno uporabljajo veljavna določila prostorskega plana in ažuriran prostorski plan v naslednjih sestavinah:

prostorske sestavine dolgoročnega plana na kartah TTN v merilu 1:25 000 v štirih tematskih sklopih (karte 1–4):

namenska raba prostora,

infrastruktura,

varovanja in

načini urejanja prostora,
prostorske sestavine srednjeročnega plana na kartah DKN v merilu 1:5000,
odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskega plana.

II. VSEBINSKO IN PROSTORSKO OBMOČJE UREJANJA

4. člen

Meja območja urejanja

Poteka po meji Mestne občine Novo mesto in obsega celotno občino razen naslednjih izvzetih območij:
- območje urejanja z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in primestna središča (Ur.l. RS št. 7/92, s spremembami in dopolnitvami);
- območja veljavnih prostorskoizvedbenih načrtov, ki s tem odlokom niso razveljavljena;
- območje urejanja z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za območje Mestnega jedra Novega mesta (Skupščinski Dolenjski list, št. 12/91, Uradni list, št. 96/00).

5. člen

Izhodišča dokumenta

Merila in pogoji dokumenta izhajajo iz veljavne zakonodaje na tem področju, še posebej 3. člena ZureP-1 (temeljni cilji urejanja prostora), strokovnih navodil in priporočil s poudarkom na naslednjih načelih:

zagotavljanje sonaravnega razvoja kot izhodiščnega merila dolgoročne ekonomike v prostoru (vključujejo ekološke, ekonomske, socialne parametre razmerij do naravnega prostora);

ohranjanje in razvijanje identitete prostora – krajine, naselij in stavbarstva/arhitektur – iz razvitih, kvalitetnih posebnosti in avtohtonosti (tako na ravni Dolenjske, občine kot tudi posameznih naselij in krajin), če so ugotovljene in ustrezno valorizirane;

omogočanje kreativnega iskanja novih rešitev stavbarskih/arhitekturnih, naselbinskih, organizacijskih in posledično tudi bivalnih/gospodarskih oblik, usklajenih z identiteto konkretnega prostora, v katerega se umeščajo.

V skladu s tem je tudi metodologija in obseg tega dokumenta.

6. člen

Vsebina dokumenta

Merila in pogoji opredeljujejo:

varstvo narave, kulturne dediščine ter drugih ustvarjenih vrednot ter komunalnih virov;

merila urbanističnega oblikovanja naselij;

merila stavbarskega/arhitekturnega oblikovanja objektov;

merila krajinskega oblikovanja.

Če ni navedeno drugače, je na celotnem območju urejanja dovoljeno:

prenavljanje obstoječega stanja (objektov, naprav, zemeljskih ureditev, flore ...) v skladu z merili eventualne sanacije konfliktov;

sanacija stanja na podlagi ugotovljenih dejstev pred degradacijo;

novogradnje, preureditve in spremembe namembnosti v skladu s tem odlokom.

7. člen

Pravni obseg dokumenta

Dokument se nanaša na vse tiste posege v prostor, za katere je po veljavni zakonodaji predviden upravni postopek za pridobitev dovoljenja. Merila in pogoji dokumenta, ki so opredeljena na različnih ravneh, določajo okvir vseh vrst posegov v prostor- novogradenj, nadomestnih gradenj, vseh vrst posegov v obstoječe objekte itd. Pri posegih v obstoječe objekte je potrebno ugotovljene prostorske konflikte, ki niso bili zgrajeni legalno, sanirati v skladu z merili tega dokumenta. Razlaga v tem odloku uporabljenih terminov izhaja iz:

- opredelitev urbanističnih, krajinskih in stavbarskih/arhitekturnih elementov (v 12. členu tega dokumenta, v sklopu odloka IV. in drugih delih) ter opredelitev tipov splošnih meril in pogojev posegov (sklop V.),

- opredeljenih terminov v Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1) in Zakonu o urejanju prostora (ZureP-1)- Ur.l. RS št. 110/02, 8/03,
- drugih veljavnih zakonov, predpisov in standardov s področja urejanja prostora, arhitekture in sorodnih področij.

V območju urejanja so dovoljeni vsi posegi, ki niso v nasprotju z določili tega Odloka ter veljavnimi zakonskimi in podzakonskimi akti. V smislu interpretacije vrst objektov, možnosti gradnje brez gradbenega dovoljenja in drugih posebnosti ZUreP-1 in ZGO-1 se uporabljajo določila Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Ur.l. RS, št. 114/03) in Pravilnika o spremembah in dopolnitvah tega pravilnika (Ur.l. RS, št. 130/04) ter morebitnih sprememb in dopolnitve zgoraj navedenega akta (v nadaljevanju: Pravilnik).

8. člen

Struktura dokumenta

Ureditveno območje (v nadaljevanju UO) je prostorska enota z opredeljeno mejo v grafičnem delu odloka, za katero velja opredeljen režim urejanja. Vsak prostor znotraj območja urejanja s tem dokumentom urejajo vsaj merila in pogoji, določeni v dveh ločenih sklopih tega dokumenta:

varovanja in merila urejanja sfere javnega (sklop IV.) ter splošna merila in pogoji urejanja UO (sklop V.).

Za posamezna UO so opredeljena tudi posebna merila in pogoji urejanja UO (sklop VI.). Določila posebnih meril in pogojev (sklop VI) so kot dopolnilne določbe urejanja UO v grafičnem in tekstualnem delu odloka označene z oznako splošnih meril in pogojev v oklepaju (npr. (R)) in so pravno nadrejena vsem ostalim določilom tega odloka. V grafičnem delu odloka so za posamezna UO v izbranih naseljih opredeljeni tudi regulacijski elementi varovanja in merila urejanja sfere javnega (sklop VI.): gradbena linija (GL), območje GL (OGL), regulacijska linija (RL), območje oziroma središčnega vaškega prostora (OL VP oziroma OS VP) ali zazidalna smer (ZS). Navedeni regulacijski elementi sfere javnega se lahko za uporabo v upravnih postopkih grafično prikazujejo le v 1:1000.

Vsa v prejšnjem odstavku navedena merila in pogoji za posamezna UO, ki jih odlok določa za dotično UO, veljajo za celoten prostor dotične UO oziroma vse GE znotraj njega. V posameznem UO veljajo le tista splošna merila in pogoji urejanja vsakega posameznega UO, ki so določena v grafičnem delu z navedbo oznake tipa UO z oznakami (npr. A-, B-, C-...), opredeljena pa v sklopu V. tega dokumenta pod isto oznako ter podoznakom tipa UO (od vključno 18. do vključno 39. člena). V primerih, ko je sestavni del oznake tipa UO tudi podoznaka posebnosti (npr. »o«...), pa zanje veljajo tudi tovrstna določila. Druga od podoznakov v oznaki tipa UO, v kolikor obstaja, označuje določitev orientacije glavne stavbe GE glede na najpomembnejši javni prostor, ob katerega se glavna stavba umešča.

Glede na obliko zemljišča, avtohtono tipologijo stavb in GE, razvojnih možnosti GE ter dejavnosti, se pri organizaciji GE in umeščanju glavnih stavb na GE upoštevajo tudi posebnosti, v kolikor so v grafičnem delu opredeljene z navedenimi podoznakami:

podoznaka »v« – vse stavbe GE, razen glavne stavbe, so lahko orientirane le vzdolž plastnic, v eni ali dveh vrstah vzdolž notranjega dvorišča, z iztekanjem v naravni prostor- zaledje naselja; na nagnjenih terenih se v prvi fazi gradijo najprej stavbe v celotnem nizu, ki v prostoru višje-ležečega raščenege terena; v primeru, ko v oznaki tipa UO nastopa tudi podoznaka »v« kot druga podoznaka, le ta določa vzdolžno orientacijo glavne stavbe glede na najpomembnejši javni prostor, na katerega GE meji;

podoznaka »o« – stavbe GE so lahko organizirane okoli notranjega dvorišča, okoli vseh njegovih stranic, stavba GE na zunanji meji naselja naj bo orientirana vzporedno s to mejo; V UO, kjer nastopa druga podoznaka kot »p«, pa je lahko glavna stavba GE orientirana le prečno na najpomembnejši javni prostor, na katerega GE meji; podoznaka »i« - GE z intenzivno (npr. kmetijsko) proizvodnjo; podoznaka »k« - območje kmetijskih zemljišč, namenjenih le gradnji pomožnih gospodarskih objektov (kozolcev).

Oznaka vsakega posameznega UO je sestavljena iz oznake tipa UO, ki določa splošna merila in pogoje urejanja UO, z eventualno drugo podoznakom (npr. 1-Av,p-) ter oznako možne etažnosti glede na osnovno višino stavbe (npr. P+1=1-Av,p+1); spredaj je dodana tudi oznaka iz RPE (npr. 1-), zadaj pa identifikacijska oznaka UO znotraj RPE (npr. 1-Av,p+1-1).

Natančne meje posameznega UO so določene z dejanskimi parcelnimi mejami zemljišč ob sprejemu odloka, ki spadajo v dotično UO. Izjema so UO, ki se urejajo s splošnimi merili z oznakami E, S, U in Z. Te se nanašajo na prostor konkretnih prostorskih instalacij in njihovo neposredno vplivno območje. V primeru, da takšno vplivno območje sega preko meje UO v grafičnem delu odloka, se šteje, da

osnovni prostor s konkretnimi sestavinami takšnega objekta (npr. drevo, ki je sestavni del ambienta ipd.) tudi spada k takšnemu UO. V primeru kontradiktornosti te določbe s pravicami, vezanimi na prizadeto sosednjo GE, se te pravice sosednje GE lahko uveljavljajo.

9. člen

Modeli v odloku

Urbanistični tip, stavbarski/arhitekturni tip, urbanistični, krajinski ali arhitekturni/stavbarski element so pravni modeli v tem dokumentu, ki z opredeljenimi merili in pogoji omogočajo prostorsko organizacijske oblike na območju urejanja, usklajene z načeli/cilji dokumenta. Opredelitve teh modelov v dokumentu so obvezna sestavina meril in pogojev, na katere se v dokumentu nanašajo.

Pri razlagah v eventuelnih mejnih primerih ali kontradiktornostih med določbami za dotično UO se v prvi vrsti upošteva vsebina, ki izhaja iz strokovnih podlag. Na naslednji ravni presoje se upošteva hierarhija pomembnosti določb odloka po posameznih sklopih po vrstnem redu, ki je naveden v tretji alineji 2. člena tega dokumenta- tako, da so bolj merodajna merila in pogoji, ki jih določajo višje postavljeni sklopi.

10. člen

Merilo t.i. izvornih lokacij stavb

Stavbe, ki nadomeščajo starejše stavbe iz časa pred 1. polovico 20. stoletja (v nadaljevanju tudi izvorne stavbe), se lahko gradijo le tako, da ostaneta vsaj dve stranici, ki sta najbližji najpomembnejšemu javnemu prostoru, na lokaciji nadomeščenih stavb. Če je lokacija starejše stavbe v strokovnih podlagah identificirana kot prometno problematična, se nadomestna stavba locira v skladu s prvim odstavkom tega razdelka.

Za nadomeščanje starejše stavbe se šteje, ko predvidena novogradnja ali razširitev sega na večji del stavbišča obstoječe stavbe in gre namembnost stavbe iz istega sektorja kot prvotna namembnost, za katero je bila stavba zgrajena.

Če izvorne stavbe in ureditve, ki so predmet posega, niso v skladu z merili oblikovanja in umeščanja v prostor, opredeljenimi v tem odloku, se lahko prenovijo ali adaptirajo za dejavnost, ki je v skladu z opredelitvijo UE in vrsto predmetne izvorne stavbe v izvorni arhitekturi in gabaritih. Prenova mora biti v takšnem primeru izvedena z uporabo izvornih materialov in s stavbarskimi/arhitekturnimi principi predmetne stavbe. Vsi posegi na takšni stavbi, ki odstopajo od zgoraj navedenih meril in pogojev, morajo biti arhitekturno utemeljeni iz prikazov in arhitekturnih analiz izvornih principov z utemeljitvijo v razvoju avtohtonega principa. Pri tem je treba tako prenovljeni stavbi zagotoviti primeren funkcionalno prostorski kontekst – z ustreznimi odmiki, organizacijo prometa, zunanji površinami ipd.

11. člen

Utemeljitev posega v dokumentaciji, merila ustreznosti utemeljitev

Dokument, ki kot podlaga za izdajo dovoljenja opredeljuje in utemeljuje posamezen poseg v prostor po tem odloku, naj opredeli vse parametre posega v prostor v merilu posamezne GE. Tako naj opredeli obstoječo in spremenjeno GE ter gradbeno parcelo za predmetni poseg po ZGO-1 in podzakonskih aktih, s katero se obstoječa GE spreminja. Opredelitev obstoječe GE naj prikaže dejansko stanje GE pred posegom, nove pa po načrtovanem posegu vsaj v naslednjih elementih:

- opredelitev dejavnosti na GE in njihovega funkcioniranja (promet, vplivi na okolje...) ter iz tega izhajajočega funkcionalnega zemljišča GE za redno odvijanje dejavnosti, s prikazom elementov sfere javnega na GE;
- opredelitev velikosti in značaja dvorišč (notranjega, poljavnega) po tem dokumentu, z navedbo izhodiščne kote GE, širine in hierarhije uvozov na GE,
- opredelitev vseh stavb GE glede na opredeljena splošna in posebna merila urejanja GE, s konkretizacijo določil podoznak- po pomenu (glavna stavba, pomožne stavbe in po tipih (npr. gospodarska stavba...) ter delih stavb (glavni, pomožni kubus...), opredelitvijo vseh vhodov v stavbe z označbo značajev/ hierarhije po tem dokumentu;
- posege, ki jih ta odlok dopušča kot skrajne rešitve (s termini kot so izjemoma, vendar največ..., odstopanja od določil s terminom praviloma ipd.) oziroma v izjemnih, mejnih primerih (npr. izjemnimi odmiki, posebnosti...), je potrebno upravičenost njihove implementacije dokazati iz osnovnih ali

razširjenih strokovnih podlag; argumenti, ki izhajajo iz funkcionalnih potreb dejavnosti, v takšnem dokazu niso relevantni.

Razširjene strokovne podlage se lahko izdelajo za potrebe dokaza upravičenosti uporabe izjemnih primerov po zadnji alineji prejšnjega odstavka ali za potrebe tolmačenj mejnih primerov. Izdelane morajo biti v skladu z naslednjimi merili:

- biti morajo celovite po vsebini in obsegu obravnave- merodajni so argumenti iz meril širšega prostora po strokovnih in vsebinskih merilih tega dokumenta; temeljiti morajo na metodah znanstvenoraziskovalnega dela oziroma morajo metodološko izhajati iz strokovnih podlag (tematske karte od A do F in integralne analize);
- izsledki morajo biti prikazani v razmerju do ugotovitev v strokovnih podlagah v celovitem vrednotenju posega;
- izdela jih lahko le za to usposobljen in pooblaščen izvajalec na področju urejanja prostora.

V nasprotnem jih ni mogoče upoštevati kot primerno razširjeno strokovno podlago.

Merila kvalitete (stavb, delov naselij ...), problemov (previsoke stavbe...), značilnosti elementov/stavb, specifičnosti in druge tovrstne kategorije posameznih sestavin prostora, ki so v tem odloku, se nanašajo na ugotovitve, ki so identificirane v strokovnih podlagah tega dokumenta. V primerih, ko določila odloka vnašajo kot merilo posegov konkretne arhitekturne, urbanistične ipd. elemente iz realnega prostora (npr. orientacije, višine, gradbene linije...), so merodajni tisti tovrstni elementi, ki so v predmetni sestavini (npr. orientaciji, višini...) v strokovnih podlagah spoznani kot:

- kvalitetni kot najbolj merodajni;
- ostali, pri katerih predmetna sestavina ni identificirana kot problem v prostoru.

III. OPREDELITEV URBANISTIČNIH, KRAJINSKIH IN STAVBARSKIH/ARHITEKTURNIH ELEMENTOV (navedeni po abecednem vrstnem redu)

12. člen

Dejavnosti

Skupine dejavnosti se po tem odloku štejejo, kakor je navedeno v nadaljevanju:

- primarne dejavnosti: kmetijstvo, gozdarstvo, ribištvo;
- sekundarne dejavnosti: proizvodna, gradbeniška dejavnost ter GE infrastrukturne dejavnosti;
- terciarne dejavnosti: trgovska, gostinska in turistična, storitvena, predstavniške in druge manjše poslovne dejavnosti, komunalne dejavnosti (brez pokopališč);
- kvartarne dejavnosti: vzgoja in izobraževanje, zdravstvo, uprava, bančništvo in zavarovanje, poslovna dejavnost, kultura, sakralne stavbe.

Za urbane dejavnosti se štejejo terciarne in kvartarne dejavnosti.

Pri opredelitvah bivanja v vaškem oziroma podeželskem okolju je poleg dejavnosti stanovanja v UO dopustna tudi organizacija dejavnosti proizvodnih obrti in storitev, ki so v skladu z bivanjem v podeželskem okolju, tako da ne:

- povzročajo negativnih emisij v zrak in tla ali povečujejo svetlobnega onesnaževanja;
- povečujejo hrupa, predpisanega za pretežno bivalne soseske;
- vežejo nase večjega motornega ali tovornega prometa, razen za občasno dostavo z vozili do 5 t.

Dvorišče (notranje, poljavno)

Dvorišče je osnovni zunanji funkcionalni prostor GE. Krajša dimenzija dvorišča naj bo praviloma večja od širine osnovnega kubusa glavne stavbe.

Notranje dvorišče

Notranje dvorišče je prostor med osnovno stavbo in drugimi stavbami po globini GE. Krajša dimenzija naj bo večja od 8 m.

Poljavno dvorišče

Poljavno dvorišče je prostor med stavbami GE in javnim prostorom. Poljavno dvorišče se oblikuje kot pomensko ločen, vendar v ureditvi za pešce fizično prehodni prostor med javnim prostorom in stavbo. Okoli poljavnega dvorišča se lahko GE oblikuje le v primerih:

- ko širina parcel GE ne dopušča drugačne organizacije,
- ko je poljavno dvorišče drugo dvorišče GE.

Poleg tega se v vseh primerih, ko je odmik stavbe od najpomembnejšega javnega prostora oziroma območja javnega prostora manjši od 3 m in so hkrati glavni vhodi v predmetne stavbe orientirani v

takšen javni prostor, se lahko tudi takšen vmesni prostor šteje kot poljavno dvorišče, v kolikor se kot takšno vzpostavi v skladu z drugim stavkom v tretjem odstavku tega člena.

Gradbena enota (GE)

Funkcionalni prostor GE je zaokrožen prostor zemljišč celotnih parcel, praviloma stavbnih zemljišč z enovitim lastništvom ter funkcionalnimi povezavami ali upravljanjem zunaj območja javnega prostora (OJP). GE mora po opredelitvi, poleg določilom tega dokumenta vsebinsko zadostiti tudi merilom gradbene parcele po ZGO-1. Pri GE, kjer je primarna dejavnost kmetijstvo, se pojem GE razširi z vsebino pojma grajeno območje kmetije po Pravilniku.

Funkcionalni ali gradbeni elementi ureditve ali stavbe posamezne GE ne smejo segati izven funkcionalnega prostora GE. Izjema so lahko le parkirišča za potrebe GE, v skladu z določbami tretjega odstavka tega člena. Gradbene enote se morajo priključevati na naslednje vrste javnih instalacij in storitev, če zanje obstajajo možnosti glede na javni razvod, oziroma se morajo naknadno izvesti, ko so na voljo:

- priključek na javno prometno površino za motorna vozila- uvoz: pri GE s poslovnimi dejavnostmi z opredeljenim dostopom za tovorna vozila pa v najmanjši širini 5,0 m in največji 7,0 m; pri ostalih pa v minimalni širini 2,5 m in maksimalni 6,0 m;
- kanalizacijo;
- javni ogrevalni sistem;
- plinovod;
- vodovodno omrežje;
- odvoz komunalnih odpadkov;
- električno omrežje.

Za zagotavljanje varstva pred požarom je potrebno upoštevati določila zakona s tega področja, pri čemer je še posebno pomembno zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
- potrebne odmike med objekti ali druge ukrepe za preprečitev širjenja požara;
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila in
- oskrbo s požarno vodo.

V prostoru GE je treba zagotoviti potrebno število parkirnih/garažnih mest (v nadaljevanju PM) glede na vrsto in obseg dejavnosti, ki se na GE odvijajo. Tako je potrebno zagotoviti vsaj:

- 1,5 PM stanovanje;
- 1 PM za 60 m² neto površin za trgovske in storitvene dejavnosti;
- 1 PM za vsake 4 sedeže v gostinskih in turističnih lokalih.

Število parkirnih mest za velike kvartarne, trgovske, industrijske in druge enote se določa na osnovi dodatnih analiz, ki so podlaga za izdelavo projektnih dokumentacij. Analiza se izdelava na osnovi veljavnih predpisov standardov. Izjemoma lahko uporabnik GE uporablja tudi javna parkirna mesta, in sicer pod naslednjimi pogoji:

- da GE vsebuje javni prostor,
- da so objektivno izkoriščene vse možnosti za organizacijo ustreznega števila parkirnih mest na GE,
- da spremenjeni režim prometa in parkiranja ne ovira uveljavljenega režima v UO in UE,
- da uporabnik sklene s pooblaščenim upravljavcem javnih parkirnih mest pogodbo, ki med drugim določa režim parkiranja; o vsaki spremembi vrste ali obsega dejavnosti je investitor dolžan predhodno pismeno obvestiti upravljavca in le-ta lahko preveri veljavnost pogodbenega razmerja v novih okoliščinah.

Gradbena parcela po ZGO-1 za obstoječe in nove objekte se določi na podlagi določil omenjenega zakona in podzakonskih aktov. Grajeno območje kmetije in pogojno zazidljivo območje kmetije se določi na podlagi določb 16. in 17.člena Pravilnika. Če iz omenjenih predpisov ne izhaja drugače, potem velja, da se za gradbeno parcelo upošteva zemljišče stavb, zemljišče dvorišča, opredeljenem po tem dokumentu in zemljišče uvoza.

Odmiki se štejejo od finalnega sloja fasade stavb. V primerih nadstreškov in v primerih napuščev, ki so večji od optimalnih po tem odloku (70 cm horizontalne projekcije pri vzdolžnem ter 50 cm horizontalne projekcije pri čelnem napušču), se štejejo odmiki od napuščev - od finalne konstrukcije brez žleba.

Primarni, sekundarni del GE

Primarni del GE je del z glavno in morebitnimi drugimi stavbami, ki mejijo na najpomembnejši javni prostor naselja, ter poljavnim dvoriščem, če obstaja. Lahko zajema tudi del ali celotno notranje oziroma osrednje dvorišče (v kolikor obstajajo). Sekundarni del GE je prostor med primarnim delom GE in mejo naselja.

Nove GE v UO je dovoljeno vzpostavljati le v naslednjih primerih:

ko gre za nepozidano stavbno zemljišče izven funkcionalnega območja katere od obstoječih GE, hkrati pa velikost nepozidanega stavbnega zemljišča omogoča kvalitetno prostorsko organizacijo nove GE; ko so izpolnjeni pogoji za vzpostavitev nove GE tipa J- GE paviljonska zgradba, D- GE javne stavbe in GE z oznako Ek- obeležij, spomenikov in kapelic in sicer: neposredna meja z javnim prostorom nove GE in druga merila za organizacijo GE teh dveh tipov, da je s sklepom občinskega sveta programsko namenjena pomembnim javnim vsebinam (npr. kvartarne dejavnosti, avtobusno postajališče, zbiralnice mleka ipd.) in da je nova GE v lasti oziroma upravljanju javnega pravnega subjekta (npr. občina).

Skladiščni prostori za živalska gnojila, kot so gnojišča, gnojnične jame, vodotesne lagune ali drugi vodotesni zbiralniki, se lahko gradijo le za potrebe kmetijstva in pod pogoji, ki jih določa pravni akt s tega področja ter Pravilnik. Poleg tega je pri gradnji potrebno upoštevati še naslednja merila:

- gnojišče in zbiralnik gnojnice ali gnojevke so lahko locirane le v sekundarnem delu GE ali v območju notranjega dvorišča; pri tem mora biti zagotovljen minimalni odmik 8m od stanovanjske hiše na sosednji gradbeni parceli, če z manjšim odkikom lastnik sosednje GE eksplicitno ne soglaša;
- zgornji rob konstrukcij naj bo praviloma v nivoju terena ali notranjega dvorišča, izjemoma pa lahko sega največ 1,5 m nad njima, če se zagotovi ustrezno ambientalno integracijo v okolje (neizstopajoča površinska obdelava, ozelenitev, ograje z lesenimi plotovi ipd.).

Glavna fasada

Status v prostoru, splošna oblikovna usmeritev

Glavna fasada artikulira arhitekturni izraz GE in predmetne stavbe do javnega prostora. Tako med drugim sooblikuje del »kulise« najpomembnejšega javnega prostora, na katerega stavba meji. Z oblikovanjem glavne fasade stavbe se na GE realizira tudi pomen in značaj javnega prostora. Ob tem naj se posamezna glavna fasada oblikuje v skladu s hierarhijo javnih prostorov, ob katere se umešča: ob najpomembnejšem javnem prostoru kot najpomembnejša (z oblikovanjem, vsebino...), glavna fasada ob pomembnem javnem prostoru kot pomembna itd.

Vhodi,uvozi

Na glavni fasadi se oblikuje(jo) vsaj najpomembnejši vhod(i) za pešce v glavno stavbo GE, glede na naslednjo hierarhijo pomembnosti:

- v javne prostore;
- v (druge) poslovne prostore;
- v stanovanja.

Vhodi v druge gospodarske in pomožne stavbe iz najpomembnejših javnih prostorov niso dovoljeni, na glavni fasadi osnovnega kubusa glavne stavbe pa so lahko uvozi široki največ 1,2 m.

Geometrija fasadne ploskve po globini parcele

Fasadna površina je praviloma ravna ploskev na gradbeni liniji. V pritličju je odmik dela stavbe izjemoma lahko oblikovan le v notranjost GE/ glavne stavbe. To se lahko izvede le v primeru, ko se med stavbo in gradbeno linijo vzpostavi (pol)javni značaj z javnim programom, hkrati pa sosednji stavbni volumni ohranjajo ambientalno celovitost gradbene linije.

Kompozicija

Celotna fasada naj bo oblikovana v enotni fasadni kompoziciji in enotnem proporcijemskem sistemu. Vsaj najpomembnejši fasadni elementi so praviloma urejeni v vertikalnih kompozicijskih oseh. Fasadna ploskev naj se oblikovno deli na tri glavne horizontalne pasove: podnožje glavne fasade, osrednji del in strešni venec.

Podnožje glavne fasade

Najpomembnejši element naj bo glavni vhod za pešce. Oblikovanje naj omogoči predstavitev javnih vsebin GE/stavbe. Najpomembnejši fasadni elementi (izložbe, vhodi) naj imajo vertikalne dimenzije praviloma večje od horizontalnih. Če je pritličje fasade oblikovno introvertirano (npr. pri stanovanjskih,

delovnih prostorih introvertiranega značaja), so lahko okna velika največ 1,5 m². Pri oknih, večjih od 0,2 m², je razmerje med širino in višino praviloma večje od razmerja 1:1,5. Podnožje glavne fasade se od osrednjega dela fasade praviloma loči vsaj po barvi in/ ali strukturi površinske obdelave.

Osrednji del fasade

Obsega najmanj fasadne površine vseh nadstropij stavbe, pri pritlični pa osnovni del pritličja. Fasadna ploskev ima praviloma gladko, vendar nerefleksno površinsko strukturo. Ta površina je praviloma opleskana v barvnem, pastelnem tonu, ki ustreza identiteti ambienta.

Strešni venec

Fasadni element, v katerem se celovito oblikuje stik med fasadno ploskvijo in streho z odvodnjavanjem.

Stavbno pohoštvo

Na stavbah tematske strukture, ki mejijo na javni prostor, stavbno pohoštvo bele barve načeloma ni sprejemljivo.

Gospodarska stavba

Stavba, ki je namenjena gospodarskim dejavnostim na GE; Osnovni volumen naj bo optimalno širok do 10,0 m, vendar ne več kot 22,0 m. Razmerje med širino in dolžino je lahko med 2:3 in 1:3. Pri stavbah, ki so ožje od 6,0 m, je lahko to razmerje med 1:1 in 1:3. Streha naj se oblikuje v skladu z merili oblikovanja klasične dvokapne strehe z naklonom od 2° do 45° praviloma brez strešnih izzidkov ter fičar.

Če ni opredeljeno drugače, je lahko v merilu glavnega dvorišča gospodarska stavba le pritlična. V primeru, ko je gospodarska stavba umeščena v poševno zemljišče tako, da ima lahko vhoda iz nivoja raščenege zemljišča v obe etaži in ko hkrati višino slemena, ki ne presega interpolacijske linije merodajnih stavb v okolici ter je zagotovljena integracija stavbe v homogenost naselbinskega telesa oziroma v krajino, je lahko visoka tudi P+1. V tem primeru mora imeti na strani proti odprtemu prostoru oblikovan pomožni kubus- v skladu z določbo 3. alineje 1. odstavka sklopa stavba (pomožni kubusi) tega člena.

Na GE, kjer je primarna dejavnost kmetijstvo, je lahko več osnovnih kubusov gospodarskih stavb zaporedno povezanih pod pogojem, da imajo enako širino oziroma se pri izteku v polja zožujejo. Cezura med kubusi mora biti najmanj 1/3 širine najožjega prekinjenega kubusa. Takšne cezure naj imajo načeloma ravno streho. Širina osnovnega kubusa gospodarske stavbe je lahko največ 22 m, z delno ali v celoti ravno streho pa lahko tudi širše. Posamezni osnovni kubus gospodarske stavbe je lahko v razmerju tlorisnih stranic do 1:3. Streha je lahko v teh primerih le tipa klasična dvokapnica ali ravna streha. Pomožni kubusi gospodarskih stavb z ravnimi strehami so lahko, vključno z najvišjim robom, do višine kapi klasične dvokapne strehe ali pa so nižji za 1,0 m. Višine slemen in višine kapi streh so lahko v takšnem nizu le enake ali pa se lahko le znižujejo od notranjosti naselja proti meji. Na GE- kmetijah so lahko osnovni kubusi gospodarskih stavb visoki tudi P+1, vendar ob upoštevanju naslednjih meril, da:

- ležijo v primarnem delu GE (torej ne v neposrednem območju meje naselja),
- nimajo nobene od fasad višje od tiste na notranjem dvorišču za več kot 1 m,
- je višina, merjena od kote dvorišča do kote kapi, največ 7 m,
- sleme ne sme presegati interpolacijske linije okoliških merodajnih objektov v naselju za več kot 2 m.

Deli tovrstnih stavb, ki se zaradi specifičnosti umeščanja v naravno okolje na robovih vasi delno ali v celoti organizirajo kot krajinsko stavbarske oziroma arhitekturne instalacije, se lahko, upoštevajoč zgornja določila, oblikujejo tudi v skladu z merili oblikovanja paviljonske zgradbe - tistimi, ki se tičejo umestitve v kulturno krajino pretežno nepozidanega prostora.

Kozolec je po tem dokumentu posebna oblika gospodarske stavbe, za katero, poleg navedenih, veljajo tudi naslednja merila: lahko je le v celoti lesen, z eventualno armiranobetonskimi temelji, posamični redi se ne štejejo v opredeljene dolžine in tlorisna razmerja, temveč le pokriti del med dvema redoma. Pri nadomestnih kozolcih, razširitvah ali novogradnjah je kozolec praviloma lahko širok največ do 6,0 m oziroma se ohranijo proporci in dimenzije ter etnološke prvine značilnega dolenjskega kozolca. Streha kozolca je lahko le tipa simetrična dvokapnica, pri čemer je pri iztegnjenem kozolcu lahko tudi asimetrična, s tem da je sleme strehe v osi daljšega reda. Zgoraj opisani kriteriji ne veljajo za predstavitev obstoječih kozolcev, kjer se obstoječi kozolec prestavi na novo lokacijo v grajenem območju kmetije oziroma v pogojno zazidljivem območju kmetije.

Gospodarska stavba se lahko gradi tudi kot manj zahteven objekt po Pravilniku. Če je nameravana gradnja v skladu z velikostjo, obliko, namembnostjo ter drugimi merili gospodarske stavbe in GE, v katero se umešča, potem se lahko postopkovno realizira tudi po merilih enostavnega objekta, ki jih določa Pravilnik, in sicer v naslednjih primerih:

k obstoječi gospodarski stavbi se lahko dogradi novi del ali pa se kot samostojne gospodarske stavbe lahko gradijo le pomožni kmetijsko gospodarski objekti, kot jih določa Pravilnik.

Hiša na podeželju

Namembnost

Stavba, ki je namenjena predvsem bivanju družine ali enemu gospodinjstvu, ene ali več generacij v vaškem okolju.

Oblikovanje

Osnovni stavbni kubus naj ima v tlorisu praviloma pravokotno obliko, z razmerjem stranic med 2:3 in 1:2,5. Izjemoma, vendar izključno pri ravnih zemljiščih, je lahko to razmerje tudi do 1:3. Optimalna širina osnovnega kubusa je 8,0 m, največja pa 10,0 m. Pomožni stavbni kubusi so lahko osnovnemu po velikosti, legi v prostoru in oblikovanju le podrejeni. Pomožni stavbni kubus je lahko organiziran le proti sekundarnemu delu GE oziroma proti mejam naselja.

Fasada ob najpomembnejšem javnem prostoru, na katerega meji GE, naj bo organizirana kot glavna fasada. Streha nad osnovnim kubusom je lahko le tipa klasična streha, praviloma klasična dvokapna streha.

Umestitev v prostor

Hiša se lahko umesti na GE le med najpomembnejši javni prostor, ki ga tangira GE in notranje dvorišče. Če elementi sfere javnega za lokacijo niso opredeljeni, se v prostor umesti v skladu z orientacijo drugih glavnih stavb v stavbnem nizu ter z interpolacijo v stavbni niz. Če stavbnega niza ni mogoče identificirati, potem naj bo umeščena na odkliku najmanj 8,0 m od osi javnega prostora, vendar ne več kot 8 m od roba tega prostora.

Klasična streha

Klasična streha je zgornji del stavbe, ki je lahko:

- klasična dvokapna streha, ki je v prečnem rezu simetrična dvokapnica;
- klasična enokapna streha;
- klasična večkapna streha, ki ima kapi posameznih etaž v isti višini.

Orientacije, nakloni streh

Sleme strehe osnovnega kubusa stavbe lahko poteka le v daljši smeri horizontalne projekcije strešne površine.

Naklon strešnih površin naj bo praviloma 45°, vendar le med 40° in 47°. Naklon se v okviru tega prilagaja naklonom streh merodajnih stavb stavbnega niza, v katerem je predmetna stavba. Izjemoma je lahko naklon strehe med 35° in 40°, vendar mora biti to utemeljeno z vidika vključevanja v predmetni del naselja in oceno vpliva na krajino streh naselja, v katerem predmetna stavba stoji.

Strešne površine, izzidki

Strešne površine so praviloma enovite ploskve z eno osnovno vrsto kritine. Strešni izzidki (fičare), če so v predmetni GE dovoljeni, so lahko:

le enega tipa in velikosti, načeloma le v širini enega špirovca (do cca 1,0 m), z najmanj tremi na isti strešni površini;

le v spodnji polovici strehe osnovnega kubusa stavbe;

trikotne oblike, z istim naklonom kot osnovna streha, ali pravokotne oblike, z ravno streho ali z naklonom kot osnovna streha;

razmik med fičarami mora biti najmanj 50 % širine fičar.

Izrazito horizontalne strešne odprtine, katerih razmerje med dolžino in višino je več kot 2 : 1, na strešnih površinah niso dovoljene. Strešna okna in sončni kolektorji so lahko le v spodnji polovici strešnih površin in lahko skupno pokrivajo največ 30 % celotne strešne površine.

Pod istimi merili je lahko pri vseh, razen pri gospodarski stavbi, vendar le v prečni osi osnovnega volumna stavbe in nad glavno fasado in glavni vhod umeščen izzidek v skladu z naslednjimi pogoji: da

je visok največ 2/3 višine strehe nad osnovnim kubusom, da je naklon strehe enak kot na strehi osnovnega kubusa in da je višina kapi enaka kot višina kapi strehe, na katero se izzidek umešča.

Napušči

Napušč je stavbarski/arhitekturni element od finalnega sloja fasade do najbolj skrajne točke strehe, vključno s sistemom odvodnjavanja. Napušči naj bodo minimalni. Optimalna širina vzdolžnega napušča je do 50 cm horizontalne projekcije, vendar ne sme presegati 70 cm. Optimalna širina čelnega napušča je do 30 cm horizontalne projekcije in ne sme presegati 50 cm.

Kritina

Dovoljena je le lokalnemu koloritu prilagojena barva kritine: praviloma siva in sivo črna, sivo rjava barva ter opečna kritina. Površinska struktura kritine ne sme oddajati svetlobnih refleksov.

Izhodiščna kota GE

Izhodiščna kota GE je višinska kota gotovega poda v pritličju glavne stavbe GE. Določi se na strani najpomembnejšega javnega prostora, na katerega ta stavba meji oziroma, če pri obstoječi stavbi ne meji, na strani dostopne poti. Od nivoja omenjenega javnega prostora v profilu vhoda lahko odstopa za višino padca v tlaku in višini robnika med mejnim javnim prostorom in vhodom oziroma je lahko od nje le dvignjena, in sicer:

praviloma do treh stopnic, vendar za največ polovico višine kleti pri stanovanjskih stavbah;

praviloma brez stopnic, izjemoma do treh stopnic pri stavbah z javnimi programi.

Izhodiščna kota GE je izhodišče urbanistične določitve višine za vse stavbe posamezne GE in višinske kote notranjega dvorišča. Višinska kota notranjega dvorišča je praviloma v območju izhodiščne kote GE. Na zemljiščih, kjer njegova nagnjenost omogoča dostop iz stavb v nižjo ali višjo etažo v širini stavbe po tem odloku, pa je lahko tudi na višini tako dostopne etaže.

Ko je za posamezno GE enkrat določena, jo je mogoče spreminjati le v sklopu dokumentacije za preureditev celotne GE, vključno z novo ureditvijo notranjega dvorišča.

Paviljonska zgradba

Namenjena je zgolj stavbarski/ arhitekturni artikulaciji javnih vsebin, ki so del urbane opreme (avtobusna postajališča, prireditveni prostori...), posebne po pomenu (poslovilne vežice...) ali s posebno oziroma posebej občutljivo vlogo v pretežno naravnem okolju (paviljoni prostorov za športno rekreativne objekte, prireditve v naravnem okolju...)- v GE, kjer so kot tip stavbe posebej navedeni. Praviloma naj bo oblikovana kot enoprostorska stavba s pomožnimi (sanitarnimi, garderobnimi in skladiščnimi) prostori, vendar z zgolj pritlično etažo, z višino prilagojeno prostorskemu kontekstu, vendar visoko praviloma od 3,0 do največ - 4,5 m. Na stiku paviljonske zgradbe in stavbe s streho tipa klasična streha, se paviljonska stavba oblikuje tudi z upoštevanjem meril pomožnega kubusa. V primerih, ko se paviljonska stavba umešča v izrazito linearnih (glede na raščeni teren) ali vkopanih krajinsko arhitekturnih instalacijah v pretežno nepozidanem, odprtem prostoru, je lahko najvišja točka ravne strehe največ 3,0 m nad horizontalnim robom zemljišča, ne glede na dejansko višino stavbe od kote pritličja, v kolikor so izpolnjena ostala merila tega odloka.

Razmerje širine/ višine naj načelno opredeljuje izrazito vzdolžen tloris. Fasade naj bodo delno ali v celoti odprte/ transparente v največji možni meri glede na namembnost zgradbe, oziroma naj bo na fasadi čitljiva vertikalna konstrukcija. V naravnem okolju naj imajo preostale fasade praviloma v naravnem lesu ali z belimi opleski. Kamnite, plastične in kolorirane kovinske obloge fasad niso dovoljene.

Streha naj bo praviloma, (v odprtem naravnem okolju pa izključno), oblikovana kot ravna streha. V izjemnih primerih znotraj naselij, ki jih je mogoče utemeljiti iz specifičnega prostorskega konteksta urbanega ali/ vaškega prostora, je lahko streha tudi tipa klasična streha. V posebnih, v ustreznem elaboratu dokazanih primerih imajo lahko stavbe s posebnim pomenom (npr. poslovilne vežice), upoštevaje prostorski kontekst, tudi druge oblike streh, vendar z arhitekturno interpretacijo strešnega venca.

Paviljonska zgradba v odprtem – pretežno naravnem okolju je lahko kot samostojna zgradba velika do 30 m², pri čemer naj bo razmerje širine/ dolžine večje od 1:2. Za večje tovrstne zgradbe je potrebno izdelati elaborat, ki dokazuje potrebe po večji površini zgradbe in integracijo v okolje. Za nadaljevanje postopka je nanj potrebno pridobiti pozitivno mnenje pristojne občinske službe za urejanje prostora.

Pomožna stavba

Pomožna stavba zagotavlja le pokriti oziroma notranji prostor pomožnim ali drugim dejavnostim GE. Mednje spadajo vse obstoječe stavbe na predmetni GE, ki niso glavne stavbe, gospodarske ali kako drugače v tem odloku opredeljene stavbe (pergole, vse vrste lop ipd.). Pomožna stavba sooblikuje prostorski odnos do sosednjih GE ali tudi do naravnega prostora. V tem primeru sooblikuje vizualno mejo naselja. Pomožna stavba naj bo tako po namenu, oblikovanju in vlogi v prostoru podrejena glavni stavbi.

Pomožna stavba je lahko le pritlična z višino kapi in višino slemena na isti ali nižji absolutni višinski koti kot koti istega elementa glavne stavbe. Vhod ali uvoz ima lahko izključno iz notranjega dvorišča. Od glavne stavbe mora biti odmaknjena najmanj 3,0 m oziroma v skladu s Pravilnikom.

Če ni zagotovljena polna izkoriščenost glavnih in gospodarskih stavb GE v skladu z njihovim namenom, v pomožnih stavbah ni dovoljeno organizirati opravljanja dejavnosti. Streha je lahko oblikovana kot ravna streha ali kot klasična streha, pri čemer ima lahko le naklon strehe in barvo kritine glavne stavbe, če sta ta elementa usklajena z merili tega odloka. Pri klasični strehi naj bo orientacija pomožne stavbe enaka kot pri glavni stavbi. Pomožnih stavb ni dovoljeno graditi med najpomembnejšim javnim prostorom in glavno fasado. Možno jo je graditi le v primerih, ko je to posebej opredeljeno s primarno in sekundarno gradbeno linijo. Ob druge javne prostore se umešča v skladu z merili umeščanja glavne stavbe, s tem da je vhod v pomožno stavbo praviloma iz (notranjega) dvorišča. Pomožna stavba mora poleg tega zadostovati tudi merilom stavb oziroma pokritih prostorov enostavnega objekta po Pravilniku. Zato se lahko postopkovno tudi gradi v skladu s tem Pravilnikom, če je skladna z merili tipa GE.

Rezervoar za utekočinjeni plin ali nafto

Individualni rezervoarji se, ob upoštevanju predpisanih varnostnih kriterijev, umeščajo:

- znotraj naselij, če niso v celoti vkopane, v skladu z merili umeščanja pomožnih stavb,
- izven naselij, na zunanjih mejah naselij, v območjih varovanja naravne in kulturne dediščine, na vinogradniški GE in GE ISH ter na nagnjenih terenih z nagibom nad 10 % (merjeno na nasprotnih mejah) pa naj bodo vsaj s treh strani (v tlorisni projekciji) v celotni višini vkopane v zemljo,
- umeščajo se lahko le na GE, na katerih se predmetno gorivo uporablja.

Ravna streha

Skupaj s strešnim vencem je oblikovana tako, da je v merilu perspektive pešca iz uličnega prostora vidna kot ravna streha s strešnim vencem (brez vidnih naklonskih strešin). Kompozicija strešnih elementov naj bo harmonična, merilo in oblika teh elementov pa podrejena celovitosti strešne površine. Osnovna kritina ne sme oddajati svetlobnih refleksov, njena barva mora biti harmonično usklajena z barvnim koloritom streh v krajini. Napušč s sistemom odvodnjavanja naj bo minimalen, do največ 0,2 m širine.

Regulacijski elementi sfere javnega

Smer javnega prostora (SJP) je središčna os linearne javnega prostora in je izhodišče območja javnega prostora (OJP).

Regulacijska linija (RL) razmejuje funkcionalno območje javnega prostora (OJP) in območje gradbenih enot (GE).

Gradbena linija (GL) je črta, na kateri morajo biti z »glavno fasado« postavljeni osnovni kubusi glavnih stavb vseh GE ob javnem prostoru predmetne gradbene linije. V primeru, da so sosednje stavbe zamaknjene in se gradbene linije dotikajo zgolj z enim vogalom, se ta princip, upoštevajoč smer obstoječih stavb, uporabi tudi pri novogradnjah in nadomestnih gradnjah. V kolikor sta na posameznem obuličnem nizu določeni dve GL, potem se šteje, da je osnovna GL tista, ki je bolj oddaljena od predmetnega OJP. Ta določa maksimalen odmik glavne fasade ali njenega najbližjega dela od OJP. Druga GL, ki je bližja OJP, opredeljuje najmanjši možni odmik stavb GE od OJP. Območje gradbene linije (OGL) je prostor med notranjo in zunanjo gradbeno linijo, v katerem morajo biti postavljene fasade ali deli fasad osnovnih kubusov stavb.

Zazidalna smer (ZS) je smer orientacije stavb v posameznem UO.

Območje javnega prostora (OJP) je določeno z regulacijskimi linijami (RL). Namenjen je vzdrževanju, prenovi in graditvi javne infrastrukture, urbane opreme in pešcu javno dostopnih poljavnih ter javnih površin, ureditev in programov. V prostoru OJP mora biti zagotovljeno najmanj:

organizacija motornega prometa v skladu z značajem in tehničnimi standardi prometnice, ureditev priključevanja vseh GE ob OJP predmetne strukturne osi naselja ter dopolnilnih javnih parkirnih mest

naselja (še posebej za potrebe javnih stavb kot so šole, uradi lokalnih skupnosti, cerkva, pokopališč ipd.), v primerih možnosti pa tudi za potrebe posameznih drugih GE v skladu z določili 3. odstavka sklopa gradbena enota (GE) tega člena tega odloka;
organizacija pešpoti in drugih utrjenih površin za pešce, pri čemer je treba zagotoviti minimalno enostranski pločnik v najmanjši širini 1,8 m, sicer pa v skladu z opredeljenim tipom prečnega profila OJP;
organizacija vseh vrst druge javne infrastrukture (vodovoda, kanalizacije, električnih napeljav ipd.), lociranje objektov teh naprav (transformatorske postaje ipd.) ter priključkov GE.

V kolikor posamezne sestavine javnega prostora v naseljih oziroma v obuličnih nizih niso grafično prikazane potem se štejejo naslednje opredelitve:

območje javnega prostora (OJP) je praviloma linearen prostor, ki je v javni lasti ali katerega površina je v trajni javni uporabi (npr. cestišča s pločniki, z bankinami ipd);
regulacijske linije (RL) so meje OJP po zgornji opredelitvi;
gradbena linija (GL) je vertikalna, interpolacijska ravnina med najbolj izpostavljenima deloma relevantnih osnovnih kubusov sosednjih glavnih stavb v obcestnem nizu. Pri slednjem se štejejo za relevantne stavbe v skladu z določili zadnjega odstavka 11. člena dokumenta.

Stavba

Vsi ustvarjeni elementi – objekti nad nivojem zemljišča, katerih notranje dimenzije omogočajo vstop odraslemu človeku – so stavbe. Stavbe po tem dokumentu so stavbarsko/arhitekturno oblikovane gradbene strukture s praviloma le enim- osnovnim kubusom in eventualnimi pomožnimi kubusi. Izjema so stavbe tipa gospodarske stavbe, ki so lahko med seboj povezane. Če se stavbe ne stikajo, naj bo razmak med njimi najmanj 4,0 m. Možnost umeščanja in urbanističnega oblikovanja stavb določa kriterij oblikovanja dvorišča GE.

Osnovni kubus

Osnovni kubus naj bo oblikovan kot osrednji del stavbe z največjim volumnom in glavno streho, ki nad strehami pomožnih kubusov dominira. Orientacija osnovnega kubusa stavbe je določena z (merodajnost kriterijev po navedeni hierarhiji):

z zazidalno smerjo, v kolikor je določena v grafičnem delu odloka,
znotraj splošnih meril in pogojev tipa GE, organizacije notranjega dvorišča oziroma stavbe ter oznake v grafičnem delu dokumenta za posamezno UO,
po principu orientacije merodajnih sosednjih stavb,
v vseh mejnih primerih in primerih, ko orientacija osnovnega kubusa stavbe ni določena na katerega od zgoraj navedenih načinov, se stavbe vseh tipov, razen zidanic, orientirajo vzdolž plastnic.
Izhodišče za določanje višine osnovnega kubusa stavbe je izhodiščna kota GE, kije hkrati kota pritličja osnovnega volumna stavbe. Izhodiščna višina vseh stavb v tem dokumentu je najmanj pritličje in izkoriščena mansarda, v kolikor ni določeno drugače. V UO, na katerih je v oznaki UO v grafičnem delu posebej označena maksimalna možna višina glavne stavbe GE velja, da je glavna stavba lahko visoka v skladu s omenjeno opredelitvijo (npr. +1 pomeni najmanj P+1. Izjema so stavbe na GE tipov F, Ek in J, kjer so stavbe lahko največ pritlične.

Kletne etaže je po tem dokumentu mogoče organizirati najmanj na celotni površini vseh stavb GE, v kolikor ni opredeljeno drugače.

Pomožni kubusi

Drugi deli stavbe, ki od osnovnega kubusa odstopajo v gradbenih linijah ali višinah ter oblikovanju tako, da so osnovnemu podrejeni, so pomožni kubusi. Pomožni kubus je praviloma:

lahko oblikovan pri vseh glavnih stavbah na GE in stavbah tipa gospodarska stavba,
je lahko le enako visok ali nižji od osnovnega kubusa (praviloma vsaj za 1,0 m, če je pokrit s klasično streho) in se z njim stika na najmanj eni stranici- razmiki niso dopustni,
ne sme biti širši od 3,0 m, merjeno po širini osnovnega kubusa, natančneje od osnovne stične ploskve pomožnega in osnovnega kubusa; ta širina je lahko tudi večja le dveh primerih: prvič, v primeru, ko je tako merjena dolžina pomožnega kubusa enaka ali manjša od širine osnovnega kubusa in se hkrati na eni strani stikuje z ravnino čela osnovnega kubusa in drugič, ko je pomožni kubus pokrit z ravno streho;

v primerih, ko kot mejna stavbna struktura naselja sooblikuje mejo naselja mora biti dolg najmanj 2/3 dimenzije osnovnega kubusa, merjene na dolžini stične ploskve obeh kubusov.

Vsota površin pomožnih kubusov ne sme presegati površine osnovnega kubusa. Pri vseh vrstah stavb, ki so namenjene le bivanju in pri stavbah tipa gospodarska stavba so pomožni kubusi lahko zgolj pritlični z izkoriščeno mansardo, če je to mogoče.

Pomožnih kubusov ni dovoljeno graditi v prostoru med glavno fasado stavbe in najpomembnejšim javnim prostorom. Izjema so le pomožni kubusi v obliki spodaj opredeljenih posebnih arhitekturnih elementov ali pomožni kubusi pri stanovanskih stavbah z oznako H, Hp, Hv in Hr, če nimajo urbanih ali drugih dejavnosti.

Streha pomožnega kubusa je lahko le tipa ravna streha ali klasična streha. Klasična streha pomožnega kubusa naj ustreza naslednjim merilom:

oblikovana naj bo le kot enokapnica, pri kateri je kota slemena vsaj 1 m nižje od kote kapi strehe osnovnega kubusa; lahko je oblikovana tudi kot vzdolžni podaljšek strehe osnovnega kubusa brez vmesnega višinskega prehoda; kap je lahko v obeh primerih le na isti višinski koti kot kap strehe osnovnega kubusa ali pa je od njega nižji za več kot 1,0 m,

imajo lahko le isti naklon, praviloma pa tudi isto ali skladno vrsto kritine kot streha osnovnega kubusa, fičare ali drugi strešni izzidki niso dovoljeni,

če so na vzdolžni strani osnovnega kubusa, potem imajo lahko le isto smer kot streha osnovnega kubusa; v primeru pomožne stavbe, ki ustreza opredelitvi v drugi alineji prvega odstavka podsklopa pomožni kubusi tega člena pa ima lahko tudi večkapno streho; takšna streha ima lahko kap le na isti višini kot kap strehe osnovnega kubusa.

Vsak element ravne strehe pomožnega kubusa mora biti od poševne ravnine sosednjih klasičnih streh najmanj 0,2 m oddaljen proti notranjosti volumna stavbe.

Pomožni kubus, ki odgovarja zgoraj navedenim merilom, se lahko gradi le kot enostavni objekt- objekt za lastne potrebe po Pravilniku (5. člen).

Posebni arhitekturni elementi – balkon, gank, nadstrešek, nadstrešek vhoda

Pri vseh stavbah, razen pri stavbah v GE stanovanj v bloku oziroma vrstnih hiš (oznaka Lb, Lv) in javnih stavb ali posebnih javnih zgradb (D ali E), balkoni niso dovoljeni. Priporočljivi so arhitekturni elementi, kot so gank, nadstrešek, loža.

Gank je avtohton arhitekturni element, izrazito vzdolžen, ki je v isti etaži, v celotni širini in dolžini pokrit z osnovno streho in kot tak sestavina osnovnega kubusa. Pokrit je tako, da izven zunanega roba sega še celoten napušč.

Nadstrešek je posebna oblika pomožnega kubusa, dovoljena le pri stavbah z aktivno urbano dejavnostjo. Organiziran je lahko v skladu z naslednjimi merili:

proti najpomembnejšemu javnemu prostoru mora biti vsaj z dveh strani odprt- brez sten,

ne sme ovirati motornega, peš ali kolesarskega prometa,

oblikovan v skladu z drugimi merili za pomožne kubuse, s tem, da naj bo dolg vsaj 2/3 dolžine osnovnega kubusa na dotični stični fasadi z njim. V kolikor ima stavba oblikovan spodaj opredeljen nadstrešek vhoda potem velja, da je lahko nadstrešek dolg vsaj celotno dolžino med nadstreškom vhoda in čelno fasado osnovnega kubusa.

Pri vseh glavnih stavbah tematske strukture so priporočljivi tudi nadstreški vhodov. Praviloma se oblikujejo v prečni osi stavb, nad glavnimi vhodi.. Od fasadne ploskve proti javnemu prostoru naj bodo načeloma široki do 2,0 m, dolžina pa naj bo v razmerju od 1:1 do 1:2.

Tematska stavbna struktura naselja

Sestavljena je iz prevladujoče stavbne strukture in formira osnovni urbani vzorec naselja. Pri oblikovanju stavb tematske strukture se dosledno upoštevajo klasični elementi naselja – osnovna gradbena linija, ulica, trg, hierarhija ...

Za oblikovanje višine so osnovno merilo oblikovane grajene dominante, v območje katerih spadajo.

Trška hiša

Namen

Pritličje je lahko namenjeno le terciarnim in kvartarnim dejavnostim, višje etaže pa tudi bivanju. Svetla višina pritličja naj bo tako med 2,8 in 4,0 m. Izjemoma se lahko pritličje uporablja tudi v stanovanjske namene, vendar pa naj bo konstrukcijsko in konceptualno prilagojeno javnemu prostoru za terciarne in kvartarne dejavnosti. Tako naj bo svetla višina višja od 2,8 m, glavni vhod za pešce pa naj bo organiziran iz najpomembnejšega javnega prostora. Najpomembnejši program javnega značaja na GE naj bo organiziran v takšnem pritličju trške hiše.

Urbanistično oblikovanje

Osnovni kubus stavbe je lahko praviloma le pravilnih (ravnih) geometrijskih oblik, s razmerjem stranic med 2:3 in 1:2,5 v primeru posameznih stavb. Trška hiša v strnjenem nizu pa je lahko dolga do 1:3. Optimalna širina stavbnega kubusa je 10,0 m, maksimalna pa 16,0 m, s tem, da se mora hiša v strnjenem nizu ujemati z ostalimi hišami v nizu v širini in višinah kapi glavnih kubusov. Pomožni stavbni kubusi so lahko organizirani le v sekundarnem delu GE oziroma proti mejam naselja. Fasada proti najpomembnejšemu javnemu prostoru se oblikuje kot glavna fasada. Streha je lahko le tipa klasična dvokapna streha.

Umestitev v prostor

Osnovni kubus stavbe se lahko umesti le na opredeljeno gradbeno linijo, ob najpomembnejši javni prostor, ki ga tangira predmetna GE. Hiša je lahko praviloma orientirana le vzdolžno, v kolikor ni v odloku določeno drugače. Prostor med gradbeno linijo in prometnimi površinami je lahko oblikovan le kot pretežno tlakovan javni ali poljavni prostor brez fizičnih ovir, prilagojen merilu in uporabi pešcev.

Vhod

Najpomembnejši vhod na GE oziroma v stavbo za pešce naj se oblikuje le na glavni fasadi, praviloma v prečni osi. Drugi najpomembnejši vhod naj se oblikuje na notranji fasadi. Prioriteta pomembnosti vhodov naj bo, kot sledi:

javni poslovni prostori;
drugi poslovni prostori;
bivalni prostori.

Vhod se oblikuje kot osrednji arhitekturni člen fasade, katere del je.

IV. VAROVANJA IN MERILA UREJANJA SFERE JAVNEGA

13. člen

Določbe varovanja in merila urejanja sfere javnega določajo merila in pogoje razmerij GE in javnega prostora oziroma javne infrastrukture ter urejanje področja javne infrastrukture do oblikovanja javnega prostora.

14. člen

Vse infrastrukturne naprave se načrtujejo, izvajajo in obratujejo v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi.

Cestno omrežje se mora načrtovati in izvajati vzporedno z načrtovanjem in izvedbo novogradenj ter posodobitvami vseh javnih infrastrukturnih instalacij z razvodnimi priključki, javnih mestnih površin pešca, javnih in drugih parkirišč v trasi prometne ureditve ter javne ureditve za zbiranje komunalnih odpadkov in javnega prometa. Na celotnem območju urejanja s tem odlokom je dovoljena gradnja vseh vrst gospodarske komunalne infrastrukture na gradbenih parcelah ter kmetijskih in gozdnih zemljiščih v skladu z zakonskimi in podzakonskimi akti na področju urejanja prostora ter graditve objektov in drugih materialnih zakonskih, podzakonskih in občinskih aktov.

15. člen

Vsi posegi na vseh vrstah javne infrastrukture in v javnem prostoru ter v zakonsko določenih vplivnih območjih posameznega infrastrukturnega sistema (ceste, železnice, energetske vode, telekomunikacijske naprave...) se lahko izvajajo le s soglasjem upravljavca posameznega infrastrukturnega sistema.

Investitor je dolžan pred zasipom ali predajo komunalnega objekta izdelati kataster tega objekta ter ga posredovati pristojni geodetski službi in upravljavcu komunalnega sistema.

16. člen

Kabelske instalacije (TT, telekomunikacije, električne napeljave ipd.) ter cevne/kanalske instalacije (vodovod, plinovod, kanalizacija ...) se lahko v naseljih napeljujejo izključno zemeljsko, praviloma pa: v prostoru javnih površin oziroma na območju javnega prostora (OJP);

v distribucijskih gradbenih enotah za posamezne instalacije;

sicer pa v koridorju 1,5 m vzdolž vseh javnih prometnih površin.

Infrastrukturni vodi in naprave morajo biti izdelani tako, da bo njihovo vzdrževanje zagotovljeno v območju javnega prostora (OJP). Površinski elementi javnih infrastrukturnih vodov (npr. pokrovi jaškov) so lahko locirani izključno na tlakovanih površinah ali na drugih javnih prometnih površinah, ki jih urbanistični dokumenti namenjajo tlakovanju (prometne površine, površine za pešce ipd.). Izjema so le požarni hidranti, ki se načeloma locirajo na zelenih površinah v odmiku 1,0 m od roba tlakovanih površin. Principi razmestitve (proporci odmikov ...) morajo biti enotni najmanj v celotnem UO.

Pri načrtovanju objektov in naprav omrežja mobilne telefonije je treba upoštevati naslednje usmeritve in pogoje:

- prednostno se objekte in naprave mobilne telefonije usmerja na lokacije, ki zagotavljajo manjši vpliv na zdravje ljudi, naravo, okolje in kulturno dediščino;
- objekte in naprave mobilne telefonije se umešča v prostor tako, da se jih združuje v obstoječe ali načrtovane infrastrukturne koridorje in naprave;
- na izpostavljenih legah je treba zagotoviti čim manjši vpliv na vidne kvalitete prostora;
- v urbanih območjih je treba prioriteto izkoristiti območja in objekte, namenjene trgovsko-nakupovalni, industrijski in poslovni dejavnosti, v stanovanjskih območjih pa jih je treba vključevati na obstoječe sisteme infrastrukture ali v njihovo neposredno bližino (npr. kotlovnice, dimniki, stolpi);
- če je le mogoče, je treba objekte in naprave mobilne telefonije postavljati na manj kvalitetna kmetijska zemljišča;
- na zavarovana območja narave, razen ožjih zavarovanih območij narave, kjer se objektov in naprav mobilne telefonije ne postavlja, na območja, predvidena za zavarovanje, na območja naravnih vrednot in na ekološko pomembnih območjih, naj se posega le izjemoma in na način, ki ne spreminja lastnosti, zaradi katerih je območje pridobilo ta status;
- v praviloma izjemnih primerih poseganja na območja in objekte varstva kulturne dediščine je treba objekte in naprave mobilne telefonije umeščati in oblikovati na osnovi postopkov, ki jih določajo predpisi o varstvu kulturne dediščine;
- posebno pozornost je treba nameniti oblikovanju objektov mobilne telefonije tako, da je oblikovanje čim bolj prilagojeno prevladujoči urbani ali krajinski tipiki ter naravnim danostim prostora (npr. barve, obliko stebrov in anten);
- praviloma se lokacija postavitve antenskih stebrov predvidi na osnovi predhodnih tehničnih elaboratov v variantah z obrazložitvijo največje družbene sprejemljivosti (pojem največje družbene sprejemljivosti pomeni razmerje med gospodarskim učinkom pokritosti s signalom iz objektov in naprav mobilnih telekomunikacij, projektiranimi v skladu s tehničnimi normativi v razmerju do pobud organiziranih javnosti).

Vse sestavine javnih površin so lahko le iz kataloga tipskih elementov urbane opreme za dotično naselje. Taki elementi so:

osnovna urbana oprema (koši in kontejnerji za odpadke, klopi, avtobusna postajališča...),
elementi infrastrukturnih sistemov (pokrovi jaškov, robniki, elementi javne razsvetljave ipd.),
iz javnega prostora vidni elementi (omarice ventilov, merilni sistemi, oznake ipd.).

Katalog tipskih elementov urbane opreme potrди, usklajeno s posameznim upravljavcem javnih instalacij, pooblaščen občinska strokovna služba.

Skladnost izvedbe posamezne investicije s tem predpisom se med drugim ugotavlja tudi v postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja za predmetni objekt.

17. člen

Upravljalci vseh javnih infrastrukturnih sistemov morajo omogočati vsem GE, da se priključijo na dotične javne storitve in se z njimi kvalitetno oskrbujejo v skladu z veljavnimi predpisi.

Če se pogoji priključevanja GE na javni infrastrukturni sistem in javni prostor poslabšajo zaradi naknadnih vzdrževalnih, prenovitvenih ali drugih del na javni napravi, je upravljalec takšne naprave dolžan vzpostaviti prenovljen priključek GE v skladu z veljavnimi standardi.

18. člen

Biotsko raznovrstnost, naravne vrednote in zavarovana območja se po Zakonu o ohranjanju narave-ZON (UL RS št. 56/99, 31/00, 119/02) aktivno vključuje v urejanje prostora ter rabo in izkoriščanje naravnih dobrin ter ukrepe varstva kulturne dediščine na način, ki ga določa zakon (6. člen ZON-a).

1. Na območjih naravnih vrednot (naravne dediščine), zavarovanih območij in območjih predvidenih za zavarovanje, je potrebno upoštevati naslednje splošne usmeritve:

- v postopkih načrtovanja, rabe in izkoriščanje naravnih dobrin in urejanje prostora, mora pristojni državni ali lokalni organ izvesti tisto odločitev, ki ob približno enakih učinkih izpolnjuje merilo najmanjšega možnega poseganja v naravo in v primeru obstoja alternativnih tehničnih možnosti za izvedbo posega ne okrne narave;

- načrtovanje posegov v prostor mora temeljiti na predhodni analizi naravnih značilnosti prostora;

- v največji meri varovati naravne vrednote (naravno dediščino) na mestu samem;

- nosilec posega v naravo ali izvajalec dejavnosti mora delovati tako, da v čim manjši meri posega v naravo ter po zaključku posega ali dejavnosti približa stanje v naravi tistemu stanju, ki je bilo pred posegom oz. dejavnostjo (96. člen ZON-a);

- vsakdo, ki posega v naravo oziroma v habitat populacij rastlinskih ali živalskih vrst, mora uporabljati načine, metode in tehnične pripomočke, ki prispevajo k ohranjanju ugodnega stanja vrste (16. člen ZON-a);

2. Opredelitev pogojev za posege v prostor:

- zavarovana območja: upošteva se varstvene režime določene z odloki o zavarovanju;

- območja predlagana za zavarovanje (KP Gorjanci, KP Klevevž): upošteva se varstvene in razvojne usmeritve za širše zavarovana območja in smiselno tudi splošne varstvene usmeritve za posamezne zvrsti naravnih vrednot ter varstvene usmeritve za posamezne dejavnosti v prostoru, podane v Naravovarstvenih smernicah (Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto, januar 2001 in ZRSVN, OE Novo mesto, avgust 2002);

- ostale naravne vrednote (naravni dediščini): upošteva se razvojne in varstvene usmeritve ter pogoje za posamezne zvrsti naravnih vrednot (naravne dediščine) in splošne varstvene usmeritve za posamezne dejavnosti v prostoru, podane v Naravovarstvenih smernicah (Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto, januar 2001 in ZRSVN, OE Novo mesto, avgust 2002);

3. Z namenom odkrivanja, dokumentiranja in ohranjanja novo evidentiranih geoloških in geomorfoloških naravnih vrednot (naravne dediščine) ter nadzora in opredelitve ustreznega načina varstva le-teh ob odkritju, je na območjih kjer so predvidena večja zemeljska dela potreben občasen geološko naravovarstveni nadzor. V primeru ugotovitve naravne vrednote (naravne dediščine), je potrebno upoštevati varstvene in razvojne usmeritve za geološke in geomorfološke naravne vrednote (naravno dediščino), podane v Naravovarstvenih smernicah (Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto, januar 2001).

4. Za vse posege v prostor, ki bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost, naravne vrednote (naravno dediščino) ali zavarovana območja, podana v Naravovarstvenih smernicah (Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto, januar 2001 in ZRSVN, OE Novo mesto, avgust 2002), je po 105. členu Zakona o ohranjanju narave (Ur.l. RS, št. 56/99, 31/00 in 119/02) potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje, ki ju izda Ministrstvo za okolje prostor in energijo, za posege v naravo, pa po 104. členu pozitivno mnenje Zavoda RS za varstvo narave.

5. Naravovarstvene smernice in kartografske priloge Naravovarstvenih smernic (TTN M 1:5000), kjer so prikazani objekti in območja naravnih vrednot (naravne dediščine) ter širša zavarovana območja, so sestavni del tega odloka.

Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot, zavarovanih območij ter ohranjanje biotske raznovrstnosti, navedeni v strokovnem gradivu Naravovarstvene smernice za spremembe in dopolnitve prostorsko ureditvenih pogojev (izven mestnega jedra) in primestna središča 2001/1 (ZRSVN, OE Novo mesto, september 2002) in varstvene usmeritve na ekološko pomembnih območjih in posebnih varstvenih območjih, navedene v Naravovarstvenih smernicah za spremembe in dopolnitve prostorsko ureditvenih pogojev za Novo mesto (izven mestnega jedra) in primestna središča in zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto (ZRSVN, OE Novo mesto, september 2004), ki so priloga temu odloku in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

18.a člen

Na registriranih vodotokih državnega in/ali lokalnega pomena so dovoljeni vsi posegi v skladu z materialnimi zakonskimi in podzakonskimi akti, če so namenjeni vzpostavljanju kvalitetnejše gospodarske ter komunalne infrastrukture in/ali družbeno sprejemljivih rekreacijskih površin v obliki novogradenj, rekonstrukcij ali vzdrževalnih del na obstoječih vodnih objektih.

V skladu z materialnimi zakonskimi in podzakonskimi akti so v priobalnem pasu vodotokov možni posegi v prostor na območjih historične priobalne poselitve; npr. v območju Vavte vasi, v območju Brusnic ter v območjih razpršenih objektov mlinov, žag in podobno.

Predhodne smernice, mnenja in soglasja za vse posege na vodotokih in v priobalnih zemljiščih, naštetih v prejšnjih dveh odstavkih, izda pristojna agencija v sklopu Ministrstva za okolje in prostor RS.

V. SPLOŠNA MERILA IN POGOJI UREJANJA UREDITVENIH ENOT

19. člen

A – GE domačija na robu naselja

Ao – GE domačija na robu naselja – okoli notranjega dvorišča

Av – GE domačija na robu naselja – vzdolžna

Značaj, namembnost

Tip te GE je paleta razvitih oblik avtohtonih domačij na robovih vasi, ki so bile izvorno namenjene predvsem kmetijski dejavnosti. GE so lahko namenjene le bivanju s spodaj navedenimi dodatnimi dejavnostmi, ki so po obsegu ter značaju in vplivih na okolje po veljavni zakonodaji združljive in prilagojene bivalnemu okolju na vasi in oblikam stavb, ki jih prostor prenese po merilih tega odloka:

kmetijski dejavnosti, gradbeniški dejavnosti in proizvodnji, organizirani le v pomožnih ali gospodarskih stavbah;

terciarnim dejavnostim, ki so lahko poleg bivanja organizirane le v glavni stavbi.

GE ni dovoljeno deliti na nove ali jih združevati.

Notranja organizacija, tipi stavb

Na GE so lahko nameščeni le naslednji tipi stavb:

- praviloma, vendar neobvezno, le ena glavna stavba tipa hiša na podeželju,

- gospodarske stavbe ter

- pomožni objekti na grajenem območju kmetije in na pogojno zazidljivem območju kmetije v skladu s Pravilnikom.

Oblika, velikost in število stavb morajo biti med drugim usklajeni z merili oblikovanja notranjega dvorišča GE. Velikostni red GE je 1000 do 3000 m². Pri družinskih kmetijah je lahko takšna GE oziroma grajeno območje kmetije tudi večje. Glavna stavba je lahko postavljena le v primarni del GE ob najpomembnejši javni prostor tako, da ga sooblikuje.

Odmik od parcelne meje s sosednjo GE naj bo minimalen. Stavbe so lahko locirane tik ob parcelni meji (z minimalnim odmikom širine napušča), če se izvede stik sosednjih stavb na meji ali pa so od nje odmaknjene 3,0 m ali več. V zadnjem primeru se šteje, da v danem prostorskem kontekstu strnjenih naselij ne gre za motenje posesti sosednje GE.

Odmiki pomožnih stavb oziroma enostavnih objektov naj bodo povzeti po Pravilniku.

Višine stavb

Slemena vseh stavb GE so praviloma le na nižji ali enaki absolutni višinski koti od slemena glavne stavbe na strani glavnega dvorišča. Ob tem so vse stavbe po globini GE, v smeri iz primarnega v sekundarni del GE lahko le nižje od sosednjih. Stavbe v sekundarnem delu GE so lahko le pritlične.

V sekundarnem delu GE, kjer je nagib zemljišča več kot 1:4 so lahko umetno ustvarjene ravne, odprte, utrjene površine, široke do 8,0 m, v izjemnih primerih pa do 10,0 m. Oporni zidovi se lahko predvidijo zgolj v izjemnih primerih premoščanja terenskih razlik raznih odprtih površin, vendar le do višine največ 1,20 m.

V sekundarnem delu GE je lahko v kontekstu umeščanja novih stavb v prostor ali razširitev obstoječih razmerje med pozidanimi in nepozidanimi površinami največ 1:3. Skupna površina pozidanih in utrjenih (nezatravljenih) površin proti zatravljenim v tem delu GE ne sme presegati razmerje 2:3.

Silosi in vertikalne cisterne

Koritasti silosi za krmo so lahko kot samostojni objekti le:

- koritastega tipa,

- locirani praviloma v sekundarnem delu GE,

- organizirani vzdolžno glede na raščeno zemljišče, praviloma v sklopu spodaj opredeljenih zelenih površin, v kolikor so le te zadosti velike,
- z vidno horizontalno konstrukcijo do 1.0 m višine.

Stolpni silosi in vertikalne cisterne so praviloma locirani v sklopu dvorišča v sekundarnem delu GE in lahko praviloma segajo maksimalno do višin slemena najvišjega objekta v dotični ali sosednji GE.

Zelene površine, vegetacija

Nepozidane zelene površine se načeloma opredelijo kot dvonamenske zelene funkcionalne površine, zasajene z avtohtonim sadnim drevjem – sadovnjaki. Samostojna visoka vegetacija – drevesa na dvoriščih, še posebej avtohtone vrste dreves (lipe, orehi, hruške ipd.) – naj ima prednost pred grmičevjem. Drevesne vrste iz skupine iglavcev niso dovoljene.

V sekundarnem delu GE ni dovoljeno ograjevati z ograjami. Izjema so le leseni plotovi do višine 1,20 m za ogrado staj za živino.

20. člen

B. – GE domačija znotraj naselja

B.o – GE domačija znotraj naselja – okoli notranjega dvorišča

B.v – GE domačija znotraj naselja – vzdolžna

Značaj, namembnost

Tip te GE je paleta razvitih oblik avtohtonih domačij v notranjosti vasi, ki večinoma mejijo na javni prostor in so bile izvorno namenjene predvsem kmetijski dejavnosti. GE so lahko namenjene le bivanju s spodaj navedenimi dodatnimi dejavnostmi, ki so po obsegu ter značaju in vplivih na okolje po veljavni zakonodaji združljive in prilagojene bivalnemu okolju na vasi in oblikam stavb, ki jih prostor prenese po merilih tega odloka:

kmetijski dejavnosti, gradbeniški dejavnosti in proizvodnji, organizirani le v pomožnih ali gospodarskih stavbah;

terciarnim dejavnostim, ki so lahko poleg bivanja organizirane le v glavni stavbi.

GE domačija znotraj naselja ni dovoljeno združevati, razen v primerih GE javne stavbe ali posebne javne zgradbe.

Notranja organizacija, tipi stavb

Na GE se lahko umeščajo le naslednji tipi stavb:

- praviloma, vendar neobvezno, le ena glavna stavba tipa hiša na podeželju ali trška hiša
- gospodarske stavbe ter
- pomožni objekti na grajenem območju kmetije in na pogojno zazidljivem območju kmetije v skladu s Pravilnikom.

Oblika, velikost in število stavb na GE mora biti med drugim usklajeno z merili oblikovanja notranjega dvorišča GE. Stavbe so lahko locirane le okoli (v primeru UO s podoznako »o«) oziroma vzdolž (v primeru UO s podoznako »v«) notranjega dvorišča. Velikostni red GE je med 1000 in 3000 m². Pri družinskih kmetijah je lahko takšna GE oziroma grajeno območje kmetije tudi večje. Pri tem je lahko glavna stavba locirana le ob najpomembnejši javni prostor tako, da ga sooblikuje.

Stavbe na GE vzdolžne domačije na robu naselja (prva podoznaka »v«), razen glavne stavbe, so lahko orientirane le vzdolž plastnic v eni ali dveh vrstah vzdolž zgoraj opredeljenega notranjega dvorišča.

Višine

Slemena vseh stavb GE so lahko le na nižji ali enaki absolutni višinski koti od slemena glavne stavbe.

Silosi

Nepokriti koritasti silosi, stolpni silosi kot samostojni objekti izven dvorišča, načeloma tudi izven gospodarske stavbe ali stolpni silosi višji od gospodarskih stavb, niso dovoljeni. Koritasti silos je lahko le s celotno površino v sklopu gospodarske stavbe, pri čemer mora biti vsaj v smeri proti najpomembnejšemu javnemu prostoru postavljena polna stena.

Zelene površine, vegetacija

Zelene površine na GE naj bodo praviloma ambientalni sadovnjaki z dvonamensko opredelitvijo. Samostojna visoka vegetacija – drevesa na dvoriščih, še posebej avtohtone vrste dreves (lipe, orehi, hruške ipd.) – naj ima prednost pred grmičevjem. Drevesne vrste iz skupine iglavcev niso dovoljene.

21. člen

C – GE osamela domačija

Cv – GE osamela domačija – vzdolžna

Co – GE osamela domačija – okrog notranjega dvorišča

Značaj, namembnost

Tip GE je paleta razvitih oblik avtohtonih osamelih domačij v krajini, ki so bile izvorno namenjene predvsem kmetijski dejavnosti. GE so lahko namenjene le bivanju s spodaj navedenimi dodatnimi dejavnostmi:

kmetijski dejavnosti in proizvodnim dejavnostim obrtnega značaja;

gostinski in turistični dejavnosti oziroma bivanju javno organiziranih skupnosti.

GE ni dovoljeno deliti na nove ali jih več združevati.

Notranja organizacija, tipi stavb

Na GE so lahko nameščeni le naslednji tipi stavb:

- praviloma, vendar neobvezno, le ena glavna stavba tipa hiša na podeželju,

- gospodarske stavbe ter

- pomožni objekti na grajenem območju kmetije in na pogojno zazidljivem območju kmetije v skladu s Pravilnikom.

Stavbe so lahko locirane le okoli (podoznaka »o«) oziroma vzdolž (podoznaka »v«) notranjega dvorišča. Pri tem je lahko glavna stavba načeloma locirana ob najpomembnejši javni prostor tako, da ga sooblikuje. Izven zunanjih gradbenih linij obodnih stavb GE naj bodo opredeljene funkcionalne zelene površine.

Na zemljiščih GE z nagibom več kot 1:4 se lahko zgradijo ravne, zunanje utrjene površine, široke praviloma do 6 m, vendar največ do 8,0 m.

Višine stavb

Slemena vseh stavb GE so lahko le na nižji ali enaki absolutni višinski koti od slemena glavne stavbe ali najvišjega ležeče gospodarske stavbe. Ob tem so vse stavbe po globini GE, v smeri od javnega prostora v sekundarni del GE, lahko le nižje od sosednjih. Stavbe na zunanjih robovih GE so lahko le pritlične.

V sekundarnem delu GE je lahko po zgraditvi novih, razširitvah obstoječih ali gradnji nadomestnih stavb razmerje med pozidanimi in nepozidanimi površinami največ 1:3, skupna površina stavb in utrjenih (nezatravljenih) površin do zelenih površin pa ne sme presegati razmerja 2:3.

Silosi in vertikalne cisterne

Koritasti silosi za krmo so lahko kot samostojni objekti le:

- koritastega tipa,

- locirani praviloma v sekundarnem delu GE,

- lahko organizirani le vzdolžno glede na raščeno zemljišče,

- praviloma v sklopu spodaj opredeljenih zelenih površin, v kolikor so le te zadosti velike,

- z vidno horizontalno konstrukcijo do 1.0 m višine, v izjemnih primerih pa lahko le del konstrukcije sega 1.50 m iz terena.

Stolpni silosi in vertikalne cisterne so praviloma locirani v sklopu dvorišča v sekundarnem delu GE in lahko praviloma segajo maksimalno do višin slemena najvišjega objekta v dotični ali sosednji GE.

Zelene površine, vegetacija, ograje

Nepozidane zelene površine se načeloma opredelijo kot zelene funkcionalne površine, zasajene z avtohtonim sadnim drevjem – sadovnjaki. Samostojna visoka vegetacija – drevesa na dvoriščih, še posebej avtohtone vrste dreves (lipe, orehi, hruške ipd.) – naj ima prednost pred grmičevjem. Drevesne vrste iz skupine iglavcev niso dovoljene.

GE ni dovoljeno ograjevati z ograjami. Izjema so le leseni plotovi do višine 1,20 m za ogrado staj za živino.

Oporni zidovi se lahko predvidijo zgolj v izjemnih primerih premeščanja terenskih razlik, raznih odprtih površin, vendar le do višine največ 1,20m.

22. člen

D – GE javne stavbe

Dk – GE klasične javne stavbe

Dm – GE modernistične javne stavbe

Dgd.- GE gasilnega doma

Džp- GE železniške postaje

Glavna fasada z glavnim vhodom se lahko organizira le ob najpomembnejšem javnem prostoru. Nove glavne stavbe GE so lahko se lahko locirajo le z glavno fasado na gradbeno linijo ali na območje gradbene linije. Arhitekturna artikulacija mora zagotoviti integracijo stavbe v dan prostorski kontekst in po višini ne sme izstopati iz naselbinskega telesa. Kubusi na mejah proti naravnemu prostoru so praviloma lahko le pritlični in oblikovani proti meji naselja- iztekajoče v ravnini in zapirajoče na nagnjenih zemljiščih.

Namembnost

Prostor GE je lahko namenjen kvartarnim dejavnostim, pri katerih imajo prednost tiste s področja šolstva in varstva otrok, kulturnih vsebin ter javni in verski upravi, upravi verskih skupnosti in društev ter dopolnilno tudi bivanju oseb, upravno povezanih z osnovnim programom. Izjemoma, če ni interesa za navedene programe, je lahko takšna GE namenjena tudi trgovini za oskrbo lokalnega prebivalstva ali bivanju. V glavnih stavbah teh GE niso dovoljene: proizvodnja, skladiščenje in trgovina z zunanjimi skladiščnimi prostori.

Na GE s šifro Dk se obstoječe glavne – javne stavbe izpred 1.polovice 20. stoletja lahko le prenovijo v skladu s prvimi predmetne, izvirne arhitekture. Tako je treba v celoti, brez oblikovnih sprememb, prenoviti najmanj naslednje elemente: glavno in čelne fasade z vsemi izvornimi arhitekturnimi prvimi in detajli, streho in osnovni notranji ustroj stavbe s stopniščem. Ohrani se tudi glavni vhod iz najpomembnejšega javnega prostora. Pri tem mora biti eventualni novi program usklajen z izvirno arhitekturo. Na ostalih GE tega tipa se lahko glavna stavba preoblikuje le tako, da le ta integralno ohranja glavne prvine klasičnih javnih stavb- enovit kubus, pravilnih oblik, z glavno fasado po merilih tega dokumenta ter streho tipa klasična (dvokapna ali štirikapna) streha.

GE gasilnega doma

Stavbe na GE gasilnega doma (Dgd) se oblikujejo v skladu z merili stavbe tipa trška hiša ali javna zgradba, s tem, da imajo lahko na eni od bočnih strani poseben (sušilni) stolp (sušilni silos) Ta lahko sega največ za eno višino strehe nad sleme strehe. Stavba je lahko visoka največ P+1, če ni opredeljeno drugače.

GE železniške postaje

Stavbe na GE železniške postaje (Džp) se varujejo kot kvaliteta in posebnost, ki ji gabaritov in arhitekture osnovnega kubusa ni dovoljeno spreminjati. Namenjena je lahko tudi terciarnim ali kvartarnim programom.

23. člen

E– GE posebne javne zgradbe

Ec– GE cerkve

Eg– GE graščine, dvorca

Ek– GE obeležij, spomenikov in kapelic

Eu- GE drugih posebnih stavb javnih zgradb (za potrebe kulture ipd.)

Prostor GE je lahko namenjen le najpomembnejšim javnim vsebinam, lokacijam posebne arhitekture in trajnim instalacijam posebnega javnega značaja, s posebno simbolno konotacijo, ki je pomembna za kraj kot celoto in širše. Namen prostora posamezne GE naj bo usklajen s programi, ki izhajajo iz naziva tipa GE, pri čemer se obstoječe vsebine ne smejo zamenjevati. Izjema je GE graščine, dvorca z oznako Eg, ki je lahko namenjen bivanju, terciarnim in kvartarnim dejavnostim.

GE tipa Ek- obeležij, spomenikov in kapelic, ki je v grafičnem delu prikazan zgolj simbolno, je spominski sklop, s stavbo v prostoru oziroma ureditvijo, h kateri spadajo vse sestavine v konkretni lokaciji- vključno z visoko drevesno vegetacijo in drugimi ureditvami. Varujejo se kot prostorska in ambientalna celota. Obstoječih GE tega tipa ni dovoljeno ukinjati.

Posegi v GE morajo zagotavljati, da bo prostorska struktura GE organizirana in oblikovana kot posebna, pomembna javna ureditev/ arhitektura v merilu naselja. Možni so le posegi, ki:

so usklajeni z merili pristojne službe za varstvo kulturne dediščine, v kolikor gre za spomenik, oziroma strokovnimi merili varovanja in razvijanja ambientalnih kvalitiet javnega prostora, ohranjajo kvalitete umestitve v prostor, hortikulturene elemente in ureditve, strokovno sanirajo vse identificirane probleme na GE ali stavbi, ki jih poseg vsaj posredno zadeva.

V naseljih je lahko prostor med OJP in glavno ter drugimi stavbami GE lahko organiziran le kot javni prostor, v katerem je omogočen prost, prostorsko artikuliran širok dostop ali vsaj širok prehod v merilu pešca, v katerem ni prometnih površin za motorni promet ali parkirišča. Na glavni fasadi glavnega objekta GE mora biti glavni vhod in nosilno simbolno sporočilo arhitekture.

V primerih novih GE naj se glavna stavba pri GE z oznako Ek oblikuje v skladu z merili paviljonske zgradbe ali arhitekturnih intepretacij tradicionalnih tipov tovrstnih stavb. V primerih GE v UO z oznako Eu pa naj se oblikuje v skladu z merili oblikovanja klasične oziroma modernistične javne stavbe.

24. člen

F – Gospodarska GE

Namembnost

GE je lahko namenjena le dejavnosti sekundarnega sektorja ter z njo povezanim dopolnilnim dejavnostim- ter upravi in poslovnim programom ter programom, ki so dopustni za posebej opredeljene tipe glavnih stavb.

Organizacija prostora

Stavbe GE se lahko locirajo na najmanjši možni odmik glede na pravice sosedstva (načeloma 3,0 m) ali pa so od njega odmaknjene najmanj 8,0 m. GE je načeloma velika med 2000 in 5000 m².

Glavna stavba, če ni določeno drugače, je tipa proizvodna stavba, organizirana v enem ali več osnovnih kubusov, in se oblikuje le v skladu z naslednjimi merili:

- v prvi fazi naj se zgradi glavni kubus ob najpomembnejšem javnem prostoru, njegova fasada pa naj se oblikuje kot glavna fasada;
- v osnovnem kubusu ob najpomembnejšem javnem prostoru naj bodo organizirane vse najpomembnejše dejavnosti GE z javnim značajem (uprava ipd.);
- GE naj se organizira v skladu z merili organizacije notranjega dvorišča;
- osnovni kubus stavbe je praviloma volumen pravilnih, ravnih geometrijskih oblik, širok najmanj 8,0 m in največ 15,0 m, njegova dolžina pa je načeloma v razmerju s širino od 1:1 do 3:1; z umestitvijo pomožnih kubusov, katerih krajša dimenzija je lahko najmanj 1/4 širine osnovnega kubusa, je dovoljeno proizvodne stavbe nizati po globini GE ali okoli notranjega dvorišča; osnovni kubusi ob meji naselja naj bodo oblikovani v skladu z načeli harmoničnega sooblikovanja meje naselja po avtohtonih principih- orientirani naj bodo v skladu z geometrijo širšega prostora in obstoječih sosednjih merodajnih stavb, stavbni volumni na robu naselja pa naj bodo zniževani v skladu z merili prostorskega konteksta;
- med vsemi osnovnimi kubusi naj se v skladu z merili oblikovanja pomožnih kubusov oblikujejo cezure v dolžini z najmanj 1/4 širine najširšega osnovnega kubusa, ki ga pomožni kubus zaključuje; pri tem naj imajo pomožni kubusi- cezure najvišjo točko strehe vsaj 1,0 m pod ravnino najnižjega sosednjega kubusa;
- višine naj se določijo tako, da je zagotovljena integracija kubusov v dan prostorski kontekst; pri tem je lahko najvišja točka stavbe visoka največ 7,0 m (v notranjosti tematske strukture) oziroma največ 5,0 m (na robu naselbinskega sklopa), merjeno od najnižje kote javnega prostora ob mejah GE oziroma raščenege terena; v kolikor meji na ustrezno visoke stavbe v okolici, lahko najvišja točka stavbe sega tudi do višine kapi obstoječe stavbe v stavbnem nizu;
- v kolikor se posamezne stavbe GE ne stikajo, potem je najmanjši razmak med njimi 4,0 m;
- streha je lahko le tipa ravna streha.

V primeru, da je za GE v posebnih merilih opredeljen drug tip glavne stavbe, se proizvodna stavba organizira v sekundarnem delu GE po merilih oblikovanja notranjega dvorišča.

V prostoru med osnovnim kubusom in najpomembnejšim javnim prostorom konstrukcije fizičnega varovanja (ograje, zidovi ipd...) niso dovoljene.

25. člen

G – Gozd

Gp – Gozd posebne pomena

Prostor se ureja po veljavnih zakonih o gozdovih, graditvi objektov in urejanju prostora in Pravilniku ter Odloku o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 74/00, 6/05). Objekti, ki se v gozdu lahko gradijo na podlagi omenjenih zakonov in v tem odloku niso posebej opredeljeni, se urejajo v skladu s splošnimi merili urejanja tipa J- GE tipa paviljonske zgradbe in se šteje, da gre za gradnjo v odprtem naravnem okolju.

26. člen

H – GE individualna stanovanjska hiša

Hp, Hv- GE ISH- prečna, vzdolžna

Hb- GE ISH- bivalna

Hr- GE ISH- raščena

Namembnost, značaj

GE je namenjena le bivanju le enega gospodinjstva, ene ali več generacij.

GE ima lahko le eno glavno stavbo z osnovnim kubusom, ki so ji ostale, pomožne, podrejene v višini, namembnosti in odnosu do javnega prostora. Drugi tipi stavb niso dovoljeni.

Osnovni kubus glavne stavbe ne sme višinsko in oblikovno izstopati iz zastavljenega višinskega gabarita oziroma krajine streh UO. Pri tem so poleg višine še pomembni:

prilagojena oblika in orientacija strehe,

barvna in teksturna prilagoditev strehe (brez odbojnih učinkov ipd.) ter usklajenost posebnih elementov strehe.

Stavbe morajo biti najmanj 3,0 m odmaknjene od parcelnih meja s sosednjimi GE. Oblikovanje gabaritov pomožnih stavb med glavno fasado in OJP so določena v merilih oblikovanja nadstrešnice v tretjem odstavku podsklopa arhitekturni elementi sklopa stavbe v 12. členu.

Pomožna stavba

Na GE se lahko gradijo pomožni objekti v skladu s Pravilnikom. Če v osnovnem kubusu glavne stavbe ni aktivno, stalno bivanje, potem pomožna stavba ni dovoljena. Pomožnih stavb ni dovoljeno uporabljati za javne programe.

Poleg navedenih veljajo za podtipe (Hp, Hv, Hr, Hb) tudi naslednje posebnosti.

Hp, Hv- GE ISH vzdolžna, prečna

Posegi v zaključenih sklopih individualnih stanovanjskih hiš naj zagotavljajo ohranitev in razvoj kvalitetnih bivalnih kvalitet celotne stanovanjske soseske – odsotnost hrupa, enovitost naselbinskega sklopa v kulturni krajini in urejenost ter varnost javnega prostora.

V GE s podoznako »p« na čelni fasadi hiše, orientirani proti najpomembnejšemu javnemu prostoru ni dovoljeno organizirati uvozov (npr. v garaže).

Streha nad osnovnim kubusom, naj bo pri novogradnjah in razširitvah/ adaptacijah obstoječih stavb optimalno široka 8,0 m, praviloma 10,0 m, izjemoma je lahko pri preureditvah obstoječih stavb ter pri umestitvah novih v sredino obstoječih tudi do 12,0 m tlorisne projekcije.

Hr- GE ISH- raščena

Tloris stavbe je lahko poljubnih oblik, streha pa tipa klasična streha z več strešnih površin, vendar pa morajo biti nakloni streh enotni, kapi streh na isti koti ali pa se razlikujejo za več kot 1 m.

Hb – GE ISH- hiše na podeželju

Za podtip Hb veljajo naslednje posebnosti. Urejanje posamičnih GE tipa »Hb« naj zagotovi njihovo (re)integracijo v dan prostorski kontekst pretežno vaškega in podeželskega okolja.

GE ima lahko le eno, glavno stavbo tipa hiša na podeželju in pomožne objekte v skladu s Pravilnikom, če pa gre za obstoječo kmetijo tudi eno gospodarsko stavbo ter pomožne stavbe v skladu s Pravilnikom. Prostor GE je sicer namenjen bivanju v vaškem okolju. Stavba naj bo pokrita s klasično streho, osnovni stavbni kubus pa kot klasična dvokapna streha.

27. člen

I- Industrijska GE

Namembnost

GE je lahko namenjena le dejavnosti sekundarnega sektorja ter z njo povezanim dopolnilnim dejavnostim- upravi in poslovnim programom.

Organizacija prostora

Stavbe GE naj se organizirajo po merilih urbanističnega oblikovanja okoli notranjega dvorišča, pri čemer velja, da je le to široko najmanj 8,0 m. Pri tem se lahko locirajo na najmanjši možni odmik glede na pravice sosedstva (načeloma 3,0 m) ali pa so od njega odmaknjene najmanj 8,0 m. Obsega naj najmanj 5000 m² površine.

V glavni stavbi naj bodo organizirane vse najpomembnejše dejavnosti GE z javnim značajem (uprava ipd.). Glavna stavba naj bo tipa klasična javna stavba, modernistična javna stavba ali trška stavba- tip in merilo glavne stavbe se določita na podlagi meril harmonične integracije te stavbe v dan prostorski kontekst, še posebej v obulični niz.

Osnovni kubusi stavb ob mejah naselja naj bodo oblikovani v skladu z načeli harmoničnega sooblikovanja meje naselja po avtohtonih principih- orientirani naj bodo v skladu geometrijo širšega prostora in obstoječih sosednjih merodajnih stavb. Stavbni volumni na robovih naselij pa naj bodo zniževani v skladu z merili prostorskega konteksta do zgolj pritličnih stavb na zunanjem robu.

V prostoru med glavno stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom konstrukcije fizičnega varovanja (ograje, zidovi ipd...) niso dovoljene.

28. člen

J- GE paviljonske zgradbe

Namenjene so lahko le posebnim javnim programom oziroma programom posebnega javnega značaja terciarnega in kvartarnega sektorja. Glavna stavba je lahko le tipa paviljonska zgradba.

Kota pritličja je lahko le v ravnini z osnovnim nivojem javnega mestnega prostora, v naravnih okoljih pa je lahko od najpomembnejšega odprtega prostora dvignjena do največ tri stopnice.

29. člen

K – območja kmetijskih zemljišč

Površine so namenjene pridelovalnim dejavnostim v kmetijstvu. Ob tem imajo prednost oblike sonaravnega, trajnostno naravnega kmetijstva, ki ohranja in razvija identiteto krajine. Površine se urejajo v skladu z veljavno zakonodajo s tega področja in v skladu s pogoji Pravilnika.

Poleg navedenega je na območje kmetijskih zemljišč dopustna še nadomestna gradnja, rekonstrukcije in novogradnje obstoječih objektov in naprav:

- objektov in naprav gospodarske infrastrukture, kmetijsko-gozdarskih objektov, začasnih objektov, vadbenih objektov ter urbane opreme v skladu s pogoji Pravilnika ter
- izkop in odvažanje raščene zemljine ob pogoju humusiranja novonastale zgornje plasti ter nasipavanje rodovitne zemljine v skladu s Pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Uradni list RS, št. 3/03) ter s Pravilnikom.

30. člen

L- GE stanovanj v bloku ali vrsti

Lb – GE stanovanj v bloku

Lv – GE vrstnih hiš

Lb- GE stanovanj v bloku

Merila (pre)oblikovanja

Vsak poseg na zunanosti arhitekture, razen vzdrževalnih del po prvotnem načrtu, se lahko izvaja v okviru sistematične preobrazbe celotne GE. Tako ni dovoljeno posamično spreminjanje obstoječih stavb – zunanjih gabaritov, teksture in barve posameznih fasad, posamično spreminjanje streh, lokalno spreminjanje prometnega režima ter spreminjanje namembnosti in značaja javnih poti pešca (poti, sprehajališč).

Prepovedana je gradnja vseh samostojnih objektov ter tistih prizidkov, ki posegajo v javne ali poljavne mestne (tlakovane) površine ali zahtevajo odstranitev zdrave visoke vegetacije.

Zelene površine se lahko krčijo le v skladu z naslednjimi merili:

- da se spremenijo v javni mestni prostor za pešce, vključno z otroškimi igrišči, hkrati pa vključujejo tudi prostor za organizacijo osnovne ponudbe za potrebe stanovalcev UO;
- da nova ureditev vključuje nadomestilo eventualno odstranjenih dreves;
- da gre za prostorske ureditve, pomembne za celotno naselje – nadstreški parkirišč –, vendar pod pogojem, da se ne zmanjša število dreves; nadstreški parkirišč so lahko le lahke konstrukcije, brez sten, visoki do 3,0 m, z oblikovano ravno streho; nadstreški v posamezni GE so lahko le enega tipa, iz načeloma enakih ali skladnih materialov površinskih obdelav in za skupno najmanj 8 enot v posameznem nizu.

Namen

Prostor GE je namenjen le bivanju ali osnovni hotelski dejavnosti, v kolikor je bil obstoječi sklop zato že opredeljen.

Lv – GE vrstnih hiš

Gradbeni posegi v zunanosti stavb GE in zunanje ureditve se lahko izvajajo le pod pogoji ohranjanja likovno prostorske celovitosti celotnega niza vrstnih stavb. Tako med drugim ni dovoljeno:

- spreminjanje elementov strehe (nakloni, vgradnja naknadnih fičar, strešnih oken in kritine obstoječih streh);
- povišanje (nadzidava) posameznih stavb;
- dozidave v smeri najpomembnejšega javnega prostora GE (na strani vhodov);
- dozidave v prostoru internega vrta/atrija nad koto najnižje strešne kapi osrednje stavbe, ne glede na gradbeni ali funkcionalni poseg, brez soglasja lastnikov sosednjih GE.

Namembnost

GE so namenjene bivanju. Izjemoma, v kolikor v istem naselju ni drugih tovrstnih dejavnosti, so lahko poleg najmanj enega stanovanja dovoljene le terciarne dejavnosti in dejavnosti drobne obrti, ki:

- v okolici (zunaj prostora GE) ne presegajo hrupa, predpisanega za stanovanjska okolja;
- ne vežejo nase večjega dodatnega prometa – z osebnimi vozili ter nikakršnega tovornega prometa, razen minimalne dostave z vozili do 5 t;
- za katere je mogoče v prostoru GE zagotoviti zadostno število parkirnih mest.

31. člen

M – Območje vodnih površin in drugih mokrišč

Urejajo se v skladu z merili varovanja narave. Vsak poseg je potrebno utemeljiti iz celovite analize obstoječih habitatov v predmetnem prostoru z valorizacijo ter oceno pomena, ranljivosti, degradiranosti in vpliva posega na takšno okolje. Takšno analizo lahko izdela le za to posebej usposobljena in pooblaščenca institucija. V primerih izrazito degradiranih območij in območij intenzivno urbaniziranih sredinah se, v soglasju s pristojno službo za varovanje vodotokov, lahko takšno območje z vodotokom vključi v urbano okolje. Pri tem naj bodo te površine načeloma dostopne javnosti v skladu z merili varnosti na eni strani in sooblikovanja vodnih in obvodnih površin ter drugih javnih površin na drugi strani.

V varstvenem pasu, ki ob Krki znaša 15,0 m širine, pri ostalih vodotokih pa 5,0 m od roba vodotoka, stavb ni dovoljeno graditi.

32. člen

N- območje površinskega pridobivanja rudnin

Ne- območje za eksploatacijo

Ns- območje za sanacijo

Območje za eksploatacijo (Ne) naj se ureja v skladu z merili, ki jih določa pristojna služba v projektu eksploatacije in sanacije območja. Brez takšnega projekta eksploatacija ni dovoljena.

V območju za sanacijo (Ns) površinski odkop in dejavnosti v zvezi z njim niso dovoljeni brez projekta sanacije območja. Dovoljena so le dela na sanaciji sekundarne degradacije in zavarovanju nevarnih območij- čiščenja odpadkov, izdelavi ograj za zaščito dostopa nevarnih mest, urejanje brežin in ureditev peš ter kolesarskih poti in razglednih točk v makadamski izvedbi.

33. člen

O- GE gospodarske stavbe

Prostor je namenjen le umestitvi stavbe tipa gospodarska stavba s pripadajočimi funkcionalnimi površinami ali enostavnega objekta vrste pomožni kmetijsko-gospodarski objekti po Pravilniku. Stavba v tem primeru ne sme imeti izzidkov, je lahko široka največ 8,0 m in ima streho oblikovano kot klasična dvokapna streha. Namenjena je lahko le primarni dejavnosti. Na GE z oznako Ok je dovoljena le gradnja gospodarske stavbe- kozolca, ki je opredeljen v 5. odstavku sklopa gospodarska stavba 12. člena tega odloka. Če ustreza merilom kmetijsko-gospodarskega objekta, se lahko gradi kot enostavni objekt v skladu s Pravilnikom.

34. člen

P – GE pokopališča

Prostor je namenjen izključno dejavnostim, povezanim z različnimi oblikami pokopavanja in s simbolnimi ureditvami pietete do preminulih. Posegi morajo zagotavljati:

- javne dostope do pokopališča, v poslovilne objekte in zunanje ureditve pokopališča;
- pešpoti ter prostorsko, funkcionalno in simbolno avtonomnost posameznih grobnih polj;
- sistem fizične/simbolne označitve pokopališča in poslovilnih stavb s prepoznavnimi elementi avtohtonih oblik označitve na Dolenjskem;
- na pokopališčih, ki vključujejo tudi obstoječe cerkve, naj bo obodno kamnito obzidje iz lokalnega sivega lomljenca s poglobljenimi fugami, ohranjeno kot eden osnovnih simbolov označitve pokopališča; hkrati morajo vsi novi objekti (poslovilne vežice) biti vzpostavljeni v relativni podrejenosti v višini in arhitekturnem izrazu glede na cerkev- tako, da le ta ohranja vlogo dominante v prostoru in vlogo nosilca prostorske identitete na pokopališču in širše,
- poslovilne stavbe naj se oblikujejo v skladu z merili paviljonske zgradbe,
- v sklopu pokopališčne ureditve je potrebno zagotoviti izgradnjo oziroma vzdrževanje in javni dostop do tekoče vode in dostop do zbiralnikov odpadkov, pri čemer nosilec pokopališke dejavnosti skrbi tudi za ustrezen odvoz le teh; zbiralniki naj bodo organizirani na posebej za to opredeljenem in urejenem mestu.

V kolikor je v GE tudi cerkev, se le ta ureja v skladu z merili, ki veljajo za Ec- GE posebne javne zgradbe- cerkve.

35. člen

R – GE posebne prostorske ureditve

V UO z oznako Rr so do sprejetja LN dovoljeni posegi, ki so usklajeni z obstoječo rabo prostora in izboljšanjem pogojev funkcioniranja obstoječih GE (kmetijska dejavnost, urejanje obstoječega gozda, ureditve parkirnih površin, infrastrukturni objekti in naprave v skladu s programsko zasnovo, postavitve začasnih objektov v skladu s Pravilnikom in podobno). Novih stavb ni dovoljeno graditi. Dovoljene so le adaptacije in vzdrževalna dela obstoječe stavbne strukture in visoke drevesne vegetacije.

Vsi posegi, ki dvigujejo ekonomsko vrednost zemljišč, gredo v primeru eventualnih odstranitvev po izvedbenem načrtu na račun investitorja.

36. člen

S – GE športno-rekreativnih površin

Sp- GE ŠRP- v parku

Sv- GE ŠRP- v urbanem okolju

Sn- GE ŠRP- v naravnem okolju

Sn- GE ŠRP- v naravnem okolju

Prostor je namenjen izključno razvoju športnih in rekreativnih programov v naravnem okolju. Ureditev in funkcioniranje morajo zagotavljati značaj vzdrževanih zelenih površin v konkretnem naravnem okolju na način, da je zagotovljena integriranost GE v širši prostor predmetne kulturne krajine. Tako se prostor ureja v skladu z naslednjimi merili:

- zatravljene naj bodo vse površine z izjemo površin dovoznih oziroma intervencijskih poti ali manjše funkcionalne površine (npr. balinišče),
- useki v zemljišče z razmerjem profila višina: širina nad 1:2 v višini več kot 0,50 m niso dovoljeni;
- žične, betonske ali druge ograje niso dovoljene; izjema so možne le plotne ograde iz lesa s polnili iz horizontalnih lat z najmanj 30 cm velikimi režami in visoke največ 1,50 m.
- Prepovedani so vsi drugi grajeni objekti v nivoju ali nad nivojem raščenege zemljišča razen:
- namestitvev športnih naprav (golon, tarč v lokostrelstvu, mrež za odbojko ipd.), ozelenjenih tribun v parkovni ureditvi v skladu z zmogljivostmi prostora oziroma značajem objekta;
- izgradnja stavb, ki so potrebni za odvijanje osnovnega programa (spravilo rekvizitov, minimalnih garderob ipd.) in manjšega pokritega družabnega prostora;
- ter izgradnja najmanjšega možnega števila in najmanjše tehnično možne velikosti oblikovanih konstrukcij- izrazito linijskih skulptur, za zagotavljanje osnovne tehnične opreme in varnosti-osvetlitve objektov, video nadzora ipd.

Na GE se lahko gradijo le stavbe tipa paviljonska zgradba.

Sv- GE ŠRP- v urbanem okolju

Prostor je namenjen predvsem izvajanju športnih in rekreativnih programov. Poleg športnih ureditev in opreme so dovoljene le:

- žične ograje do višine 4,0 m,
- prostori dejavnosti, organizirani v stavbi tipa trška hiša ali paviljonska zgradba.

Izrecno so prepovedane le športne dejavnosti, ki povzročajo hrup (npr. z motornimi vozili) ali drugače pomembno ogrožajo zdravje in bivalne pogoje ljudi.

Sn-GE ŠRP- v parku

Če objekti po namenu, konstrukcijskih in drugih značilnostih odgovarjajo merilom enostavnega objekta, se lahko gradijo v skladu s Pravilnikom.

37. člen

T – Trška GE

Namen, značaj

Tip te GE je paleta razvitih oblik avtohtonih domačij v središčnih vaseh in trgih. Namenjena je lahko le terciarnim in kvartarnim dejavnostim ter bivanju.

GE so praviloma velike od okoli 600 m² v strnjenih naseljih, v nizih pa do 3000 m² v novo- oblikovanih središčih. GE ni dovoljeno združevati ali deliti, razen v primerih GE javne stavbe ali posebne javne stavbe.

GE trške hiše (h)

Notranja organizacija prostora

Na GE trške hiše se ob najpomembnejšem javnem prostoru, na katerega meji GE, oblikuje stavba tipa trška hiša– tako, da je z vzdolžno glavno fasado postavljena na obstoječo gradbeno linijo. Hkrati se glavna stavba lahko umesti v prostor le po principu strnjene gradnje. Tega kriterija ni potrebno upoštevati le v primerih, ko je obstoječi izvorni urbani vzorec organiziran drugače, vendar pa mora biti tudi druga stavbna struktura GE postavljena na gradbeno linijo. Stavbna struktura na GE se organizira in tudi oblikuje okoli notranjega dvorišča. Poleg trških hiš so dovoljene največ ena gospodarska stavba in pomožne stavbe v skladu s Pravilnikom. Kapi ali slemena drugih stavb na GE ne smejo presegati višinske kote kapi in slemena najnižje trške stavbe.

Prostor med gradbeno linijo in javnimi prometnimi površinami je lahko oblikovan le kot pretežno oblikovan javni ali poljavni prostor brez fizičnih ovir, prilagojen merilu pešcev. Ostale stavbe GE imajo lahko le streho z istim naklonom in kritino kot trška hiša, do največ 30% teh streh pa je lahko oblikovanih tudi kot ravne strehe.

Silosi

Nepokriti koritasti silosi, stolpni silosi kot samostojni objekti izven dvorišča, načeloma tudi izven gospodarske stavbe ali stolpni silosi višji od gospodarskih stavb, niso dovoljeni. Koritasti silos je lahko le s celotno površino v sklopu gospodarske stavbe, pri čemer mora biti vsaj v smeri proti najpomembnejšemu javnemu prostoru postavljena polna stena.

38. člen

U – GE infrastrukturnih naprav in ureditev
Ucn- GE čistilnih naprav
Ujp- GE središčni javni prostor
Up- GE tovornih parkirišč
Uv- GE vodnih črpališč in vodohramov

Namenjene so izključno nemotenemu obratovanju javnih infrastrukturnih naprav in javnih ureditev v skladu z oblikovnimi in funkcionalnimi merili kvalitete predmetne lokacije.

Ucn, Uv- GE čistilnih naprav in GE vodnih črpališč in vodohramov

Prostorske ureditve in stavbe oziroma tehnični objekti naj bodo organizirani in oblikovani tehnično racionalno in minimalistično, z najmanjšim tehnično izvedljivim volumnom nad raščeno površino zemlje, predvsem pa izključno v skladu z osnovnim namenom: za organizacijo čistilne naprave (oznaka GE Ucn), za vodohram oziroma vodno zajetje (oznaka Uv) ali drugimi javnimi infrastrukturnimi potrebami, za katere so zgrajeni. Drugih vsebin ali stavb za druge namene, razen opredeljenih, ni dovoljeno graditi.

GE naj bodo, glede na tehnične pogoje funkcioniranja, v največji možni meri integrirane v krajino z oblikovanjem zatravljenih brežin in zasaditvijo visoke vegetacije v gručah v primerni oddaljenosti. Z zemeljskimi ureditvami naj se v največji meri zagotavlja tudi pogoje fizičnega varovanja. Dopolnilno se za ta namen, v kolikor druge oblike varovanja ne zadoščajo (alarmiranje, video...), lahko uporablja le žična ograja v naravni barvi kovine. Stavbna struktura, v kolikor je nujna, naj se oblikuje v skladu z merili oblikovanja paviljonske zgradbe. V vinorodnih okoljih naj se deli tovrstnih stavb izvajajo z integracijo v škarpe- oporne zidove iz lokalnega lomljenca s poglobljenimi fugami, pri čemer so lahko takšni posamični kratki zidovi visoki do 2 m, v izjemnih primerih pa do 2,50 m.

Ujp- GE središčni javni prostor

Površina središčnega javnega prostora naj bo namenjena predvsem ureditvam v merilu pešca in odvijanju prometa. V območju GE je dovoljena organizacija javnih prireditvev s postavitvijo začasnih objektov (pokriti odri, stojnice, sanitarije...), osnovne in mobilne urbane opreme (klopi, mize...) ter druge tehnične naprave in ureditve, potrebne za takšne prireditve (osvetlitev, ozvočenje, varnostni sistemi itd.). Odvijanje občasnih javnih prireditvev naj bo opredeljeno v režimu omejenega ali zaprtega motornega prometa. Stojnice so lahko tudi za daljše obdobje, vendar pa morajo biti locirane v skladu z merili in pogoji začasnih objektov v javnem in poljavnem mestnem prostoru v 24. členu Odloka o PUP za Novo mesto (izven mestnega jedra) in primestna središča (Ur.l. RS št. 7/92).

Javne prireditve se lahko v tem smislu organizirajo tudi v vseh UO z oznakami D, E, J S in Zs.

Up- GE tovornih parkirišč

GE tovornih parkirišč je namenjena organizaciji parkirnih mest za tovorna vozila. Druge dejavnosti, razen tistih, ki so tesno povezane z osnovno dejavnostjo, niso dovoljene. Med dejavnosti, ki so povezane z osnovno dejavnostjo, spadajo: upravni prostori, avtomehanične in druge servisne delavnice za popravilo, gostinski lokali ipd. Površina za organizacijo navedenih povezanih dejavnosti naj ne presega 25 % površine, namenjene osnovni dejavnosti. Stavbna struktura v predmetni GE se lahko oblikuje le v skladu z merili za oblikovanje paviljonske zgradbe.

Ureditve teh GE morajo upoštevati, poleg regulacije ekoloških vplivov v skladu s predpisi, tudi ustrezne ukrepe vizualno prostorske integracije v okolje (ozelenitve z visoko avtohtono vegetacijo).

39. člen

V – vinogradniška GE
Vg – Vinogradniška enota z dopolnilno gostinsko ponudbo – vinotoč;
Vv – Vinogradniška enota posebnega merila in

Vz – GE Zidanice na stavbnem zemljišču.

Vinogradniška gradbena enota je sklop kmetijskih površin in morebitnih stavbnih zemljišč v skupnem lastništvu z zasajenim vinogradom in/ali sadovnjakom v območju, ki je v grafičnem delu tega odloka opredeljeno kot vinogradniško območje. Vinogradniško območje je posebna avtohtona oblika kmetijske rabe in poselitve, kjer je po tem odloku dovoljena gradnja gospodarskih objektov – zidanic, drugih objektov na gradbenih parcelah po splošnih določilih tega odloka in vseh vrst objektov in naprav komunalne infrastrukture po splošnih določilih tega odloka. Vinogradništvo ima na vinogradniški GE prednost pred sadjarstvom in gradnjo objektov tako, da zasaditev sadnega drevja in gradnja objektov bistveno ne vpliva na poslabšanje dolgoročnih kvalitetnih pogojev vinogradniške pridelave na GE in na sosednjih zemljiščih. Vinogradništvo, sadjarstvo in gradnja objektov in naprav naj se v vinogradniškem območju sinergijsko dopolnjujejo.

Investitor in/ali investitorji zidanice morajo izkazati minimalne zasajene površine z vinsko trto in/ali sadnim drevjem, in sicer:

a) na območju najboljših kmetijskih zemljišč:

20 arov za vinograd z žlahtno vinsko trto ali

50 arov za intenzivni ali travniški sadovnjak;

(v primeru matematičnih interpolacij je potrebno zagotoviti najmanj 50% površin, zasajenih z vinogradom; primer 1: pogoji za gradnjo zidanice so zadovoljeni, če je z vinogradom zasajenih minimalno 10 arov vinograda (50%) in 25 arov intenzivnega ali travniškega sadovnjaka (50%); primer 2: pogoji za gradnjo zidanice so zadovoljeni, če je z vinogradom zasajenih 15 arov (75%) in 12,5 arov zasajenih z intenzivnim ali travniškim sadovnjakom (25%);

b) na območju drugih kmetijskih zemljišč:

10 arov za vinograd z žlahtno vinsko trto ali

50 arov za intenzivni ali travniški sadovnjak

(v primeru matematičnih interpolacij je potrebno zagotoviti najmanj 50% površin, zasajenih z vinogradom; primer 1: pogoji za gradnjo zidanice so zadovoljeni, če je z vinogradom zasajeno minimalno 5 arov vinograda (50%) in 25 arov intenzivnega ali travniškega sadovnjaka (50%); primer 2: pogoji za gradnjo zidanice so zadovoljeni, če je z vinogradom zasajenih 6 arov (60%) in 20 arov zasajenih z intenzivnim ali travniškim sadovnjakom (40%).

Za opredelitev posamezne GE se lahko štejejo le površine, ki so v enem obdelovalnem kosu (lahko z več parcelnimi številkami). Izjemoma se lahko štejejo tudi druge primerne površine, ki ležijo na območju istega vinorodno geografskega predela (vinorodne gorice).

V vinogradniških območjih je mogoče z novo parcelacijo deliti večje parcele, na katerih stojijo zidanice, v manjše le pod pogojem, da nova parcela, na kateri stoji zidanica, ni manjša od 20 arov na najboljših kmetijskih zemljiščih in 10 arov na drugih kmetijskih zemljiščih. Izjema je lahko le opredelitev javnih površin in stavbišč. Parcelacija (oblika parcele in dostop do javnih poti) mora slediti uveljavljenemu vzorcu parcelacije v okoliškem prostoru. Vpis nove parcele brez lastnega ali pogodbenega dostopa do javne poti ni dovoljena.

Na vinogradniških GE so dovoljene gradnje nadomestnih zidanic, rekonstrukcije in razširitve obstoječe zidanice v skladu s tem členom odloka tudi na zemljiščih, ki ne izkazujejo zgoraj navedenih minimalnih zasajenih površin z vinsko trto in/ali sadnim drevjem.

Lokacija zidanice na GE, organizacija prostora

Na vinogradniški GE, ki je v prostorskih planih opredeljeno kot območje kmetijskih zemljišč, je mogoče graditi (ali spremeniti) stavbo tipa zidanica v skladu s spodaj navedenimi merili in naslednje objekte in naprave:

- v celoti vkopan vodnjak s čistilnim sistemom in greznica;

- rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto po 8. členu Pravilnika. Slednji se lahko gradijo le v funkcionalnem prostoru zidanice v skladu z merili v poglavju Plinski rezervoarji v 12. členu.

Zidanico je mogoče graditi le v območju javne dostopne poti - v gradbeni liniji zidanice na sosednji GE oziroma z največjim odmikom osnovnega volumna zidanice od osi javne poti do 10 m. Pri tem je potrebno zagotoviti minimalni razmik trikratne širine zidanice med sosednjimi zidanicami, pri čemer so odmiki lahko tudi manjši, če to pogojuje oblika parcelacije ali neugoden relief terena. Projektant mora zmanjšanje zgoraj opisanih odmikov v projektni dokumentaciji posebej obrazložiti. Minimalen odmik kapi zidanice od sosednje parcele je lahko 1,5 m; v primeru soglasja mejaša je odmik lahko tudi manjši.

GE se ureja tudi v skladu z naslednjimi merili:

- zagotovljeno mora imeti vsaj eno parkirno mesto za gospodarsko vozilo (traktor s prikolico, kamionet ipd.);
- odprti useki in nasipi ne smejo biti višji od 3 m, novi in povečani oporni zidovi pa so lahko obdelani le kot škarpe iz lokalnega apnenca s poglobljenimi fugami z dovoljenimi kombinacijami z betonom, opeko in lesom, visoke do 2,5 m, pri čemer se lahko oporni zidovi na kmetijskih površinah na osnovi ZGO izvajajo le na osnovi gradbenega dovoljenja;
- namestitve kašipotov in panojev za informativne in promocijske vsebine so dovoljeni v skladu s celostno podobo vinske ceste ali vinske gorice; svetlobni panoji na zidanicah niso dovoljeni, razen na zidanicah z javnim značajem (vinotoči), kjer so dovoljeni v maksimalni površini 0,5 m² v višini do 3,0 m od kote terena ob zidanici v smeri javne poti.

Urbanistično stavbarsko oblikovanje:

Zidanica je gospodarski objekt za pridelavo in shranjevanje vina in na osnovi grozdja izdelanih produktov ter drugih kmetijskih pridelkov, predvsem sadja. V zidanici se shranjuje tudi kmetijsko orodje in mehanizacijo ter zagotavlja sodobne delovne pogoje za vinogradništvo, ki vključujejo organizacijo prostorov za umik pred neugodnimi vremenskimi pogoji ter za higieno in počitek. Sodobna zidanica se po potrebi investitorja priključi na vse vrste energetskih, komunalnih in telekomunikacijskih objektov in naprav, pri čemer se upošteva tudi obvezno priključevanje na komunalne objekte in naprave, če tako določajo drugi občinski predpisi (npr. priključevanje na vodovod, kanalizacijsko omrežje ipd.).

Nad kletno etažo zidanice je dovoljeno urediti prostore za občasno bivanje z za ta namen potrebnimi prostori. V zidanici kot gospodarskem objektu z možnostjo ureditve prostorov za občasno bivanje ni dovoljeno uveljavljati stalnega bivanja.

Zidanica je praviloma delno vkopana stavba, ki se oblikuje po naslednjih načelih oziroma določilih:

- v tlorisu je dimenzij od 3,5 x 5,0 do 6,0 x 8,0 m (zunanje dimenzije podstrešnega dela stavbe);
- z vertikalnim gabaritom klet in podstrešje, z največjo višino kolenčnega zidu podstrešja 1,2 m (izjemoma je lahko v strmih in izpostavljenih legah, če je osnovni naklon terena nad 30%, kolenčni zid visok tudi največ 2,4 m ter izvedena druga medetažna konstrukcija, pri čemer mora biti kap strehe v višini medetažne konstrukcije ali nižje);
- s streho tipa klasična streha – simetrična dvokapnica naklona 35 do 45 stopinj; praviloma vendar neobvezno naj bo orientirana pravokotno na potek plastnic; na strehi zidanic so dovoljene fičare na 20% horizontalne projekcije strehe; fičare v obliki trapeza niso dovoljene;
- v kletnem, v večjem delu obvezno zidanem delu zidanice se opredeli prostore za predelavo grozdja, vinska klet in shramba sadja ter ostali prostori, kot so: shramba orodja, mehanizacije in bio-kemijskih sredstev, enološki laboratorij in degustacijski prostor, sanitarije in podobno; del kletne etaže in celotni podstrešni del zidanice je lahko v celoti lesen.

Fasada naj bo načeloma horizontalno členjena na kletni in podstrešni del, lahko posebej tudi strešni venec. V strmih in izpostavljenih legah (naklon terena nad 30%) je horizontalna členitev obvezna tudi z gankom ali balkonom po celi širini in/ali 50% dolžine najbolj izpostavljene fasade. Fasada podstrešnega dela in predvsem zatrepaja naj bo praviloma lesena, s širokimi deskami, z vertikalno členitvijo površinske strukture. Kletni del naj ima praviloma grobi omet ali obrizg v pastelnih barvah zemlje ali avtohtonega apnenca. Balkoni so na čelni fasadi dovoljeni do globine 1,5 m le preko celotne širine zidanice in/ali na vzdolžni najmanj 50% dolžine zidanice. Polnila varovalnih ograj balkonov in gankov in opornih zidov so lahko le lesene v naravni teksturi lesa. Varovalne ograje nad opornimi zidovi so lahko izdelane tudi v obliki plotov ali brajd.

Izključno kletni del zidanice je lahko v primeru večjih izkazanih obdelovalnih površin večji, in sicer za 1% za nadaljnjih 100% izkazanih obdelovalnih površin, pri čemer veljajo kriteriji za najboljše vinogradniške površine tudi za druge vinogradniške površine; (primer 1: zidanica, ki leži na prvem vinogradniškem območju in je izkazana obdelovalna površina 30 arov, je lahko izključno v kletni etaži razširjena za 10 m²; primer 2: zidanica, ki leži na drugem vinogradniškem območju in je izkazana obdelovalna površina 25 arov, je lahko izključno v kletni etaži razširjena za 5 m²; prej opisani povečani del kleti zidanice je lahko le v celoti vkopan ali prizidan tako, da sta vsaj dve stranici prizidka v celoti vkopani s samo eno glavno fasado. Gradnja prizidkov na vedutno izpostavljeni čelni del zidanic ni dovoljena.

V primeru, da znašajo obdelovalne površine v strnjenem kompleksu več kot 40 arov, je dovoljena izvedba dodatnega objekta po kriterijih za gradnjo zidanice, pri čemer ni potrebno zagotoviti samostojnih priključkov na objekte in naprave energetske in komunalne infrastrukture. Dodatni objekt po zgoraj opisanih kriterijih se lahko gradi v skladu z merili gospodarske stavbe ali kozolca po splošnih

določili tega odloka, če ne presegajo horizontalnih in vertikalnih gabaritov za gradnjo zidanice po tem odloku. Za gradnjo dodatnega objekta na drugih vinogradniških območjih veljajo kriteriji za gradnje na najboljših kmetijskih zemljiščih.

Zidanica ima lahko razširitve odprtih ali zaprtih pomožnih kubusov.

Odprti kubusi, ki so vsaj z ene strani navezani na osnovni objekt zidanice, so lahko izvedeni v dolžini ali širini do največ 3 m z maksimalno površino 24 m² (odprti kubusi ob zidanicah so namenjeni umiku pred neugodnimi vremenskimi vplivi, kot so dež, sneg ali prekomerna insolacija, opravljanju pomožnih kletarskih del in prostočasnih dejavnosti, vezanih na občasno bivanje v zidnici in podobno).

Zaprti pomožni kubus (razširitev zidanice po kriterijih preseganja osnovnih pogojev za gradnjo zidanic na obdelovalnih površinah nad 20 arov vinograda) mora biti vsaj z dveh strani delno ali v celoti vkopan v zemljo. Na vidnih fasadah naj bo po teksturi oblikovan kot glavni objekt ali brunarica, njegova streha pa je lahko ravna streha ali pokrita z zemljo ali v obliki podaljška k osnovni strešni ploskvi po celotni dolžini objekta v istem naklonu. V strmih in izpostavljenih legah (naklon terena nad 30 stopinj) dodatni kubusi, ki posegajo do ¼ dolžine proti najbolj izpostavljeni fasadi, niso dovoljeni. V slednjem primeru je lahko sleme (lahko asimetrične) strehe orientirano tudi pravokotno na sleme osnovnega objekta pod pogojem, da je sleme dodatnega kubusa vsaj 1 m pod nivojem slemena osnovnega objekta.

Vinotoč

Na vinogradniških GE je mogoče organizirati dodatno kmetijsko-turistično ponudbo vinotoč, in sicer ob izpolnjevanju naslednjih pogojev:

- da se dejavnost opravlja v skladu z 72. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih, ki se nanašajo na poslovne prostore, opremo in naprave ter o pogojih glede minimalnih storitev v posameznih vrstah gostinskih obratov, pri sobodajalcih in na kmetijah (Uradni list RS, št.23/96);
- da ima stavba opredeljeno stavbno zemljišče, če se ne gradi po merilih oblikovanja zidanic po tem odloku;
- je nosilec lastnik najmanj 20 arov vinograda na lokaciji vinotoča, zasajenega z žlahtno vinsko trto ali proporcionalnih površin sadovnjaka;
- da predelava grozdja predstavlja osnovno ali dopolnilno dejavnost nosilca/investitorja,
- da se lokacija nahaja na območju vinsko-turistične ceste ali v ugodni oddaljenosti od kategorizirane občinske ceste.

Stavbe se oblikuje le v skladu z merili oblikovanja zidanice, če nimajo opredeljenega stavbnega zemljišča, na stavbnem zemljišču pa le v skladu z merili oblikovanja zidanic ali hiše na podeželju. V slednjem primeru ima lahko GE tudi stavbo tipa gospodarska stavba in pomožne stavbe v skladu s Pravilnikom. Praviloma te stavbe na izpostavljenih legah in zemljiščih, katerih največji nagib meri več kot 10% (merjeno med nasprotnima mejama GE), ne smejo biti širše od 7,0 m. Kjer to omogoča prostorski kontekst (manj izpostavljene naravne terase ali kotanje v bregu), se lahko sklopi posebnega merila oblikujejo v skladu z merili UO C- Osamela domačija.

40. člen

Z- UO urbanih zelenih površin

Urbane zelene površine se varujejo kot javne parkovne površine v merilu pešca. Njihovo krčenje, gradnja stavb in drugi gradbeni posegi razen spodaj navedenih niso dovoljeni. Dovoljene so le:

- hortikulturene ureditve (urejanje zelenic, saditev ter vzdrževanje dreves in grmovnic),
- urejanje pešpoti ter
- obnova in rekonstrukcija zemeljskih vodov infrastrukture,
- gradnje stavb splošnega javnega pomena tipa paviljonska zgradba, ki naj bodo, glede na namen, izrazito odprte.

Središčne urbane zelene površine (UO z oznako »Zs«) so središčni javni prostori vasi. Na njih je dovoljeno le:

- urejanje in vzdrževanje travnih površin in visoke drevesne vegetacije,
- urejanje- izgradnjo roba z minimalnim dvigom nad nivo cestišča (do 20 cm),
- ureditve s tlakovanjem na manjšem delu prostora za druženje, v kolikor je takšna lokalna navada in je prostor za to dovolj velik,
- urbana oprema za opredeljeni namen (klopi, koši za odpadke...).

Na takšnem prostoru ni dovoljeno umeščati avtobusnih postajališč zabojnikov za odpadke, hidrantnih omaric in vseh nadzemnih objektov javne infrastrukture, prometnih znakov ter pokrovov jaškov izven utrjenih površin.

VI. POSEBNA MERILA IN POGOJI UREJANJA UREDITVENIH ENOT

41. člen

Posebna merila in pogoji ureditvenih enot posebej opredeljujejo možnosti posegov na posamezni ureditveni enoti.

1 BELA CERKEV

1-(Rr)-4: Novih stavb in drugih objektov visoke gradnje ni dovoljeno postavljati. Dovoljene so le funkcionalne ureditve za potrebe stavb v S delu gradbene enote.

1-(Ao)-12;;1-(Dgd)-15;1-(Hb,v)-18;1-(Tv)-16: Strešni izzidki (fičare) niso dovoljeni.

Strešni izzidki (fičare) niso dovoljeni.

1-(Hb,p)-20: Na zadnji , čelni fasadi so v nivoju spodnje etaže posameznih osnovnih kubusov stavb dovoljeni tudi pomožni kubusi v širini največ 3,0 m, v kolikor so oblikovani tako, da vizualno sanirajo izpostavljenost teh fasad. Naklon strehe nad temi kubusi je lahko le isti kot na osnovnih kubusih ali pa ravna streha.

1-(Rr)-13: Dovoljena je kmetijska dejavnost in vrtničkarstvo ter drugi posegi, ki ne spreminjajo pogojev predvidene realizacije URN. Stavb ni dovoljeno graditi. Obstoječe stavbe se lahko zgolj prenavljajo v obstoječih gabaritih in v osnovni namembnosti.

1-(R)-14: Do sprejetja URN so dovoljene le:

preнове stavb, brez širitev, v skladu s spomeniško – varstvenimi načeli, v soglasju s pooblaščen organizacijo za varstvo kulturne dediščine in narave;

obnova obstoječih infrastrukturnih vodov pod zemljo;

kmetijska dejavnost, vzdrževalna dela na visoki in grmičasti vegetaciji, posegi na podzemni infrastrukturi.

Posegi v zunanje ureditve GE ali v javni prostor niso dovoljeni, razen nujna, tekoča vzdrževalna dela.

1-(R)-21: Do sprejetja URN je dovoljena le kmetijska dejavnost, vrtničkarstvo, vzdrževalna dela na visoki in grmičasti vegetaciji, posegi na podzemni infrastrukturi (gradnja nove infrastrukture) in ukrepi v zvezi z varstvom in prezentacijo kulturne dediščine.

1-(Tv)-19: Kubusi vseh stavb so lahko orientirani zgolj vzporedno z glavno strukturno osjo, v sekundarnem delu pa lahko tudi s plastnicami. Posegi v trimetrskem pasu od obstoječega roba cestišča niso dovoljeni. Izjema je rekonstrukcija ali prenova edine trške hiše v nizu v skladu z merili urejanjaGE trška hiša.

2 BIRČNA VAS

2-(Av)-3: Osnovni kubusi glavnih stavb naj bodo orientirani v smeri severozahod-jugovzhod.

13 ČELEVEC

13-(Cv)-1: Stavba, ki je na eni strani v celoti vkopana, je lahko visoka P+1 z JZ fasado.

13-(Co)-2: Novih stavb ni mogoče graditi.

13-(Cv, Vz)-3: Novih gradbenih enot ni dovoljeno vzpostavljati. Obstoječe vinogradniške enote se lahko urejajo zgolj po merilih, ki veljajo za tip vinogradniških enot.

13-(Cv)-4: Novih gradbenih enot ni dovoljeno vzpostavljati.

13-(Cv, v)-11: Stavbe so lahko široke največ 7,0 m.

16 ČREŠNJICE

16-(Hb,v)-5: Stavba naj bo orientirana vzdolž dostopne javne poti.

16-(Ao)-7: Gradbena enota ima lahko poleg obstoječe, po globini , še eno stanovanjsko hišo.

17 ČRMOŠNJICE

17-(T)-4: Osnovni kubusi stavb naj bodo orientirani v smeri SZ-JV vzdolž glavne strukturne osi. Stavbe, ki imajo vhode v nivoju regionalne ceste, imajo višino P+1.

17-(Bo)-19: V primeru ohranitve in prenove stare stanovanjske hiše v nespremenjenih dimenzijah in arhitekturi, sta na gradbeni enoti dovoljeni dve bivalni enoti.

17-(Hp)-22: V kolikor ostane stanovanjska hiša na isti lokaciji in velikosti, razen če se širi po dolžini v breg, je lahko orientirana po obstoječi, v nasprotnem se hiša orientira vzdolž plastnic.

18 DALJNI VRH

18-(Ao)-12: Vse stavbe naj bodo orientirane vzdolž plastnic.

22-DOL PRI ŠMARJETI

22-(Av,p)-1: Širina osnovne mase glavne stavbe je lahko največ 7,0 m.

22-(Hb+1)-2: Vse stavbe GE morajo biti orientirane vzdolž plastnic, v smeri S - J.

23 DOLENJA VAS

23-(Hb)-2: Stavbe so lahko orientirane le vzdolž plastnic.

27 DOLENJE KAMENJE

27-(Hb)-1: Potrebno je sanirati orientacijo strehe.

27-(Hb)-3: Stavbe ob glavni strukturni osi se orientirajo vzdolž glavne ceste.

28 DOLENJE KARTELJEVO

28-(Hb)-3; 28-(Hb)-4: V sklopu posega je potrebno sanirati obliko in orientacijo strehe- streha tipa klasična streha je lahko orientirana le vzdolž plastnic.

28-(Ao)-19; 28-(Ao)-11: Hiša naj bo orientirana vzdolž glavne ceste po principu nadomeščanja izvirne hiše.

28-(Ao)-13: V primeru ohranitve stare izpraznjene stanovanjske hiše in volumna gospodarskega poslopja sta dovoljeni dve bivalni enoti hiš na GE.

29 DOLENJE KRONOVO

29-(Av)-17: Silosov in vertikalnih cistern ni dovoljeno graditi. Stavbna struktura je lahko orientirana le v smeri slemena obstoječe stanovanjske hiše.

30 DOLENJE LAKOVNICE

30-(Hb)-1: Stavbe naj bodo orientirane v smeri SZ - JV.

35 DOLENJI SUHADOL

35-(Hb)-4: Novih gradbenih enot ni dovoljeno vzpostavljati.

35-(Cv)-8: Stavbe so lahko široke največ 7,0 m.

35-(Cv)-12: Stavbe so lahko orientirane le v smeri SZ-JV.

37 DOLJNA TEŽKA VODA

37-(Dm)-1: Volumen obstoječe stavbe se ne sme povečati po višini. Streha se v naklonu oblikuje kot klasična streha. Na robu GE proti javnemu prostoru so lahko le pritlične stavbe locirane vzdolž plastnic lokalnega grička/terase.

38 DOLNJE MRAŠEVO

38-(Ao,p)-2: Osnovni kubusi stavb so lahko široki največ 7,0 m.

42 DOLŽ

42-(Dk)-2: V primeru prenove je potrebno novejši stavbni kubus znižati za eno etažo. Streha naj bo oblikovana kot »klasična streha«.

42-(Av)-3: Orientacija stavbnega volumna v smeri SV-JZ, največja širina 7,0 m.

42-(Hv, T)-45: Trška GE se lahko oblikuje izključno kot del trške GE na SV delu preko SV meje UO, kot del GE v UO 42-T+1-45.

47 DRUŽINSKA VAS

47-(Av)-3; 47-(Ao+1)-4; 47-(Bv+1)-6; 47-(Bo)-8; 47-(Bo)-9; 47-(Hb)-10: Osnovni kubusi glavnih stavb so orientirani pravokotno na plastnice v smeri S-J.

47-(Hb)-24: Novih gradbenih enot ni dovoljeno vzpostavljati.

47-(Av)-37: Dispozicije osnovnih dveh objektov – mlina in stare stanovanjske hiše naj ostanejo na obstoječih lokacijah.

47-(Tv+1+M)-38: "Status notranjega dvorišča ima lahko tudi (pol) javni prostor med gradbenimi linijami ob Šmarješki cesti. Ureditve UE so lahko namenjene, poleg bivanju le dejavnostim kmetijstva in gostinstva, turizma, dopolnilno pa tudi z drugimi dejavnostmi terciarnega in kvartarnega sektorja." Na zahodni strani potoka se lahko oblikuje tudi več vrst gospodarskih in bivalnih stavb in ureditev, razvitih iz specifičnih lokalnih ali avtohtonih oblik.

47-(R)-39: Nove stavbe visokih gradenj in razširitve obstoječih niso dovoljene. Prostor se ureja kot celota in je namenjen terciarnim ali kvartarnim dejavnostim.

49 GABRJE

49-(Z,Co)-50: V območju med obcestnimi fasadami in javnim prostorom gradnje stavb, škarp in drugih nadzemnih objektov ter posegi, ki bi prejudicirali ureditve do sprejema PIN niso dovoljeni. V notranjosti GE so dovoljene prenove in nadomestne gradnje stavb tipa hiša na podeželju, višine do P+1 ter tipa gospodarska stavba v gabaritih do največ optimalne širine posameznega tipa stavbe oziroma v širinah obstoječih stavb. V skladu z opredeljenim tipom stavb se lahko spreminja tudi namembnost. Znotraj opredeljenih meril ustreznost vsakega posega posebej vrednoti v kontekstu izvedbe PIN tudi pristojna občinska služba.

53 GOLUŠNIK

53-(Co)-1: Glavna stavba naj bo orientirana vzdolž plastnic.

54 GORENJA VAS PRI ŠMARJETI

54-(Hb)-1: Na GE je lahko le ena stanovanjska enota. Osnovni stavbni kubus naj bo orientiran v smeri S - J.

54-(Hb)-2: Bivalne gradbene enote so lahko orientirane le vzdolž glavne poti. Novih GE ni dovoljeno vzpostavljati.

54-(Hb)-3: Novih bivalnih GE ni dovoljeno vzpostavljati. Osnovne stavbne mase glavnih stavb so orientirane vzdolž plastnic, poševno na javno pot. Obstoječe zidanice se urejajo v sklopu GE - zidanic.

54-(Cv)-4: Dovoljena je le prenova obstoječega stavbnega fonda in rekonstrukcija obstoječe vaške poti. Novih stavb ni dovoljeno graditi.

57 DOBRAVA

57-(Ao,Vz)-21: V skladu s splošnimi merili pod oznako Ao se urejajo zgolj obstoječe domačije.

58 GORENJE KAMENJE

58-(Hb)-3: Širitve osnovnega kubusa v smeri proti V niso dovoljene.

58-(Hb)-6: Streha osnovnega kubusa je lahko orientirana le vzdolž plastnic. Hišo je potrebno vizualno sanirati.

58-(Ao,Hb)-7: Strehe osnovnih kubusov stavb so lahko le vzdolž plastnic. Obstoječe stavbe se v tem smislu sanirajo.

59 GORENJE KARTELJEVO

59-(Hb)-19: Orientacijo strehe je potrebno sanirati v smeri vzdolž strukture osi – ceste.

59-(Hb)-28: Kota pritličja se šteje na koti obstoječe interne dovozne poti.

59-(Co)- 24: V primeru ohranitve stare izpraznjene hiše na V delu sta na GE dovoljeni dve stanovanjski enoti. Staro hišo je mogoče:

prenoviti ali nadomestiti s stavbo zgolj v istih gabaritih, z možnostjo podaljšanja celotnega kubusa proti SZ (v breg), sicer pa z elementi upoštevanja tipa "hiša na podeželju";

nadomestiti s pritlično stavbo tipa "hiša na podeželju", pri čemer morajo biti vsaj SZ in SV stranici na temeljih obstoječe hiše.

59-(Av)-23: Stavbe so lahko široke največ 7,0 m, v celoti vkopan del na V strani pa je lahko širši. Izhodiščna kota GE in vseh stavb je lahko le na koti obstoječe poti na Z strani. Glavna stavba je lahko le na S polovici GE.

59-(Ao)-15: Vse stavbe morajo biti orientirane vzdolž plastnic. V sklopu posegov na predmetnih stavbah je nujno izvesti tudi sanacijo napačne orientacije obstoječe stavbe.

59-(Av)-11: Gospodarsko poslopje lahko ostane v obstoječi gradbeni liniji in širini ter višini.

59-(Av)-21: V primeru prenove obstoječe stare hiše (v isti arhitekturi z gabariti, materiali...) sta na GE dovoljeni dve bivalni enoti.

60 GORENJE KRONOVO

60-(F)-1: Glavna stavba naj bo tipa hiša na podeželju.

60-(R)-3: Dovoljena je gradnja zgolj nizkih stavb tipa "paviljonska stavba" za potrebe pomožnih prostorov sosednjih GE (garaže ipd.) ali organizirano skladiščenje.

60-(Ao)-4: Vsi mejni objekti na S strani morajo biti orientirani vzdolžno.

60-(Hb)-8: Vse stavbe so lahko orientirane le v smeri obstoječe stanovanjske hiše.

61 GORENJE LAKOVNICE

61-(Sn,Dm)-13: UO je namenjeno razvoju dejavnosti lovske družine z naslednjimi dopolnilnimi dejavnostmi:

občasni organizaciji javnih prireditev (tekmovanj, veselic) in drugih oblik javnih srečanj, organizaciji streljanj s lovskim in športnim orožjem- na glinaste golobe in MK.

Za navedene programe se v območju stavbnih zemljišč znotraj UO urejajo stavbe v skladu s splošnimi merili urejanja Dm- modernistične javne stavbe, visoke do največ P+1+M in pomožnih stavb, oblikovanih po merilih paviljonske zgradbe in enostavnega objekta po ZGO. V UO naj se uredijo strelna mesta s sistemi zavarovanja strelskih, sodniških mest in gledalcev ter celotnega vplivnega območja strelišča v skladu z veljavno zakonodajo in tehničnimi normami. Pri tem morajo biti tudi varovalni pasovi opredeljeni znotraj UO.«

76 GRIČ PRI KLEVEVŽU

76-(Eg, F)-1: Vse gospodarske stavbe izven najožjega območja starega gradu, ki datirajo izpred prve polovice 20. stoletja, se varujejo kot stavbni kubusi v zunanjih gabaritih, obliko streh (brez fičar) in s kvalitetnimi fasadnimi detajli. Nove stavbe se lahko gradijo le izven omenjenega območja, so lahko le v V delu, le pritlične, široke največ 12,0 m in z razmerjem širina : dolžina najmanj 1:2 in oblikovane v skladu z merili organizacije notranjega dvorišča.

77 GUMBERK

77-(Up,F)-6:: Stavbna struktura naj bo le severno od javne ceste, organizirana v skladu z naslednjimi merili:

z navezavo na obstoječo poslovno stavbo na zahodni strani- v gradbeni liniji je v smeri proti javnemu prostoru in višini (kapi) ne sme presegati,

z interpretacijo nadaljevanja in izteka obcestnega stavbnega niza- od arhitekturnih (re) interpretacij avtohtone arhitekture in najvišjih volumnov na zahodni strani, z delitvijo volumnov in z njihovim zniževanjem ter naraščanjem stopnje njihove transparentnosti v navedeni smeri, stavbna struktura je lahko le tipov trška stavba P+1, paviljon ali gospodarska stavba, reinterpretirani v skladu z zgoraj navedenimi merili.

Interno skladišče goriva s črpalnim avtomatom naj bo v območju vzhodne meje naselja. Osrednja parkirna mesta za tovorna vozila naj bodo po globini parcele, ob gozdu. Prehod iz naselja v naravno zaledje- gozd naj bo artikuliran z gručami dreves, ki se intenzivirajo ob mejah naselja.

77-(J)-8: Stavbna struktura naj se ureja v skladu z merili GE paviljonske zgradbe le v kontekstu ureditve rekreativnega kompleksa Struga za namen terciarnih dejavnosti.

78 HERINJA VAS

78-(Vz, Hb,v)-2: Obstoječe vinogradniške enote z zidanicami se urejajo v skladu z merili urejanja tipa "vinograniška GE". GE z obstoječimi hišami naj se urejajo v skladu z merili GE Hb- bivalna GE, z glavno stavbo tipa »hiša na podeželju, ki je lahko široka največ 7,0 m. Novih bivalnih GE ni dovoljeno organizirati.

78-(Vz)-3: Novih GE in novih stavb ni dovoljeno organizirati.

78-(Hb)-19: Stavbe so lahko široke največ 7 m in visoke največ P+M. Pomožni kubusi niso dovoljeni.

82 HRIB

82-(Hb)-5: Stavbe so lahko široke največ 7 m in visoke največ P+M. Pomožni kubusi niso dovoljeni.

85 HRUŠICA

85-(Vz,Hb,v)-3: Novih GE, ki vključujejo bivanje, ni dovoljeno vzpostavljati. Obstoječe bivalne enote se oblikujejo v skladu s splošnimi merili urejanja GE, z eno glavno stavbo tipa hiša na podeželju. Lahko je orientirana le vzdolž najpomembnejšega javnega prostora, visoka do P+1, osnovni kubus pa je

lahko širok največ 3,0 m. Obstoječe vinogradniške enote se oblikujejo v skladu z merili oblikovanja Vinogradniška GE.

85-(Hb,p)-20: Novih gradbenih enot ni dovoljeno vzpostavljati.

86 HUDO

86-(Hb+1)-3: V stavbi je lahko organiziranih več bivalnih enot.

89 JAMA

89-(Hb,v)-6: Stavbe so lahko široke največ 7,0 m.

95 JURKA VAS

95-(F)-14: Novih stavb ni dovoljeno graditi, zunanjih gabaritov obstoječih stavb ni dovoljeno povečevati.

96 JURNA VAS

96-(U,Zs)-1: Javni prostor lokalne vaške poti, varovan v širini 4,0 m.

96-(F+1)-12: Stavba ob najpomembnejšem javnem prostoru naj se skozi sanacijo orientira vzdolž javne poti in naj bo tipa Hiša na podeželju, visoka do P+1. Ostale stavbe so lahko le tipa gospodarske stavbe, organizirane okoli notranjega dvorišča.

101 KOROŠKA VAS

101-(Ao)-5: Širina stavb, ki niso povsem vzporedne s plastnicami je lahko največ 7,0 m.

101-(Ao)-7: Širina osnovnih stavb ne sme biti večja od 7,0 m.

106 LAZE

106-(Dk+1)-2: Arhitekture glavne fasade ni dovoljeno spreminjati, izvede pa se pre-orientacija strehe vzdolž strukturne osi. Zgradba lahko raste le proti severu.

106-(F)-2: Stavb ni dovoljeno graditi. Zemljišče obstoječe parc. št. 295 je mogoče uporabljati zgolj kot transportne, manipulativne površine in površine za skladiščenje lesa. Pri tem pa je potrebno ohraniti celovitost gozdne mase v merilu kulturne krajine pri vedutah iz območij Uršnih sel in Travnega Dola. Tako je dovoljeno izsekati zgolj manjše posamezne dele predmetnih površin in jih utrditi.

108 LESKOVEC

108-(Av)-1 in 108-(Av,p+1)-2: Urejajo se v skladu z usmeritvami in pogoji za varstvo naselbinske dediščine.

109 LEŠNICA

109-(C)-6: Nove stavbe/nadomestne stavbe naj bodo locirane na lokaciji obstoječih starejših. Tlorisni volumni ne smejo presegati obstoječih.

Na lokaciji kozolca ni dovoljeno graditi drugih stavb razen gospodarske stavbe, široke do 5,0 m.

110 LOKE

110-(Hb)-4: Osnovni kubusi glavnih stavb so lahko orientirani le v smeri V-Z.

113 LUTRŠKO SELO

113-(Hr)-4: Dozidave v smeri glavne ceste niso dovoljene. Stavbe ni dovoljeno dvigovati (kapi in sleme). Eventualne razširitve imajo lahko streho z istim naklonom in isto višino kapi kot obstoječa.

113- (Sn)-23 : Objekti se lahko gradijo le v območju gozdnega roba, v območju današnje stavbe.

113- (Co)-29: Vse stavbe GE znotraj območja so lahko orientirane le v smeri obstoječe stanovanjske hiše, oziroma le v smeri obstoječega gospodarskega poslopja. Na skrajnem S robu, ob gozdu, so lahko stavbe orientirane prečno.

116 MALA STRMICA

116-(Vz,Hb,p)-1;116-(Vz,Hb,p)-2: Novih GE ni dovoljeno vzpostavljati vinogradniške enote se urejajo po splošnih merilih tipa vinogradniška GE, ostale pa v skladu s splošnimi merili pod oznako Hb. Pri slednjih je največja dovoljena širina stavb 7,0 m.

122 MALI OREHEK

122-(Co,Vz)-1;122-(Hb,Vz)-2: Novih GE, razen tipa V- Vinogradniška GE ni dovoljeno vzpostavljati. Obstoječe vinogradniške GE in njihove zidanice se lahko urejajo le v skladu s splošnimi merili tipa pod oznako V- vinogradniška GE.

123 MALI PODLJUBEN

123-(Hb)-3: Glavna stavba naj bo orientirana vzporedno z glavno strukturno osjo naselja.

123-(Av)-7: Osnovni volumni glavnih stavb so lahko široki največ 7,0 m.

132 NOVO MESTO

132- (R)-4: Dovoljena je zgolj namestitvev začasnih objektov na obstoječi ploščadi, ki vizualno ne segajo preko roba gozda in so tudi barvno /strukturno integrirani v prostor.

132-(R)-31: Novih stavb, razen legalizacije obstoječih, na delu veljavnosti tega odloka ni dovoljeno graditi. Obsega površin obstoječega gozda in gozdne mase ni dovoljeno zmanjševati.

135 OREŠJE

135-(Hb,Vz)-1;135-(Hb,Vz)-2: Novih GE, razen tipa V- Vinogradniška GE, ni dovoljeno vzpostavljati. Obstoječe vinogradniške GE in njihove zidanice se lahko urejajo le v skladu s splošnimi merili tipa pod oznako V- vinogradniška GE. Stavbe v nizu ob javni poti naj ohranijo vzdolžno orientacijo, vendar se jim širina ne sme povečati preko 6,0 m.

135-(Cv)-3;135-(Cv)-4: Stavbe ne smejo biti širše od 5,0 m.

135-(Co)-5: Stavbe ne smejo biti širše od 7,0 m.

135-(Hb)-6: Obstoječi stavbi ni dovoljeno spreminjati širine, višine ter odmika od javnega prostora.

135-(Hb)-34: UO je lahko le del GE ob glavni cesti, severno od UE.

135-(Hb)-35: Stavbe so lahko široke največ 7 m in visoke največ P+M. Pomožni kubusi niso dovoljeni.

138 OTOČEC

138-(R)-7: Namen: Terciarni, kvartarni dejavnosti, dopolnilno bivanje. Posegi na obstoječi stavbi, ki bi na kakršen koli način povečevali njeno velikost ali vizualno izrazitost v širši kulturni krajini. niso dovoljeni. Priporočljivi so vsi posegi, ki to zmanjšujejo. Pomožne stavbe je dovoljeno graditi le kot paviljonske zgradbe za opredeljeno namembnost.

138-(Lb)-25;138-(Bo)-24;138-(T+1)-22;138-(Bo)-20;138-(T)-18;138-(Bo)-17;138-(Av)-16;138-(Bv)-19;138-(Hv)-21;138-(H)-15;138-(Hb)-14: Strešne površine, ki sooblikujejo ambient Krke (pri vedutah na Otočec od vzhodne preko južne do zahodne strani) imajo lahko le enovite strešne površine - brez strešnih izzidkov, strešnih oken ali sončnih kolektorjev in podobnih elementov.

138-(T+1)-29: Do preategorizacije hitre ceste Ljubljana-Zagreb v nižjo kategorijo in veljavnosti LN Otočec je dovoljena le gradnja pomožnih stavb- garaž in parkirnih mest- pod pogojem, da investitor prevzame tudi vse eventualne stroške odstranitve teh objektov po sprejetju LN in druge stroške, ki bi s takšnim posegom poslabšali pogoje realizacije končne rešitve LN. Garaže se lahko oblikujejo le kot stavbe tipa paviljonska stavba.

138-(R)-37: Dovoljene so tudi dejavnosti v skladu z merili bivanja v vaškem okolju (12. člen odloka), ki hkrati ne zahtevajo sprememb zunanosti stavb ali konstrukcijskih posegov izven splošnih meril in pogojev urejanja stavbne strukture.

139 PAHA

139-(Hb,v,Vz)-1: Novih enot, razen tipa "vinogradniška GE", v južni polovici UO ni dovoljeno vzpostavljati.

140 PANGRČ GRM

140-(Av)-5: Največja dovoljena širina osnovnih kubusov stavb je 7,0 m.

140-(Vz)-13: Zidanice naj bodo orientirane vzdolž plastnic, novih GE ni dovoljeno vzpostavljati.

142- PETELINJEK

142-(Tv, H)-6: Najpomembnejši javni prostor je cesta Petelinjek- Potov vrh. Ureditev območja naj sooblikuje lokalne del meje na prehodu v širši ambient Novega mesta v skladu z naslednjimi merili: izrazito vzdolžno stavbno strukturo, gradirano po brežini- z absolutnim zniževanjem od zgoraj navzdol, introvertirano, prostorsko homogeno strukturo stavb, ki naj kar najmanj obremenjujejo vztopni ambient iz smeri Rateža;

ob omenjeni cesti naj se locirajo trške hiše, katerih manjši del je lahko namenjen tudi manjšim enotam sekundarnega sektorja v bivalnem okolju; po brežini pa naj prevladujejo stanovanjske, s možno dopolnilno ponudbo terciarnega sektorja ali manjšimi enotami sekundarnega sektorja.

146 PODGORA

146-(Dm)-17: UO je namenjeno razvoju športnega letalstva in drugih kompatibilnih programov, večjim javnim prireditvam in z njimi povezanim spremljajočim programom (servisnim, gostinskim ipd.). Poleg javnih stavb tipa modernistična javna stavba, se lahko razvijajo le še stavbe tipa paviljon ali trška hiša. Vse stavbe so lahko le pritlične.

146-(Sp)-18: UO je namenjeno razvoju športnega letalstva in drugih kompatibilnih programov, večjim javnim prireditvam v parkovni ureditvi in z njimi povezanim spremljajočim programom (servisnim, gostinskim, občasnim kampiranjem, povezanim s posameznimi prireditvami, ipd.). V ureditvi naj prevladujejo zatravljene površine in visoka drevesna vegetacija (slednja vsaj v današnjem obsegu) z naslednjimi elementi:

minimalno stavbno strukturo tipa paviljonske zgradbe za organizacijo pokritih točilnih mest, sanitarij, odra in zaodrja ipd.,

sistemov fizičnega in video-elektronskega varovanja,

utrjenimi peš potmi in urejenimi intervencijskimi potmi.

146-(Up)-20: Namen, oblikovanje: prometne in parkirne površine za osebna vozila in letala ter graditev stavb tipa paviljonska zgradba za shranjevanje lahkih letal in helikopterjev v obstoječih zemeljskih zaklonilnikih za letala. Paviljoni naj imajo enotno arhitekturno oblikovanje v načeloma enem, največ pa v treh velikostnih merilih, integrirano v krajino tako, da v njej ne izstopajo- višina zgradbe ne sme presegati sedanji zgornji rob zemeljskih nasipov za več kot 1,5 m.

146-(Up)-21: Namen, oblikovanje: prometne parkirne površine za osebna vozila in letala ter interna črpalka za letalsko gorivo, z vkopanimi rezervoarji in potrebnimi varnostnimi ureditvami.

146-(Up)-22: Namen: prometna površina, namenjena zgolj letalskemu prometu- prostor izključne rabe po zakonu o letalstvu.

148 PODGRAD

148-(R)-24: V območju je dovoljena le celovita krajinska, ekološka in tehnično-rudarska sanacija kamnoloma. V sklopu tega je dovoljena ureditev športno-rekreacijskega parka vključno s potrebnim manjšim odkopom rudnine. Dovoljena je tudi gradnja minimalnih pomožnih objektov za spremljevalne programe (garderoba, bife itd.), in sicer v tipu GE paviljonska zgradba. Poleg ureditve osnovne infrastrukturne opreme (dostopa, parkirnih mest, požarne zaščite, intervencijskih poti) je dovoljena le še vzpostavitev manjšega arhitekturnega muzeja na prostem tipa "Skansen". V sklopu tega je dovoljeno postavljanje le avtohtone stavbe iz območja Gorjancev in bližnje okolice, ki so stare vsaj 100 let.

155 POTOK

155-(Hr)-1: Novih GE po globini (izven območja osnovne strukturne osi) ni dovoljeno vzpostavljati.

155-(Tv)-4: Osnovni stavbni kubusi naj bodo orientirani v smeri SV-JZ in široki največ 7,0 m. Lahko se vzpostavi le ena glavna stavba.

159 PREČNA

159-(Dg)-7: Zunanjih gabaritov in arhitekture stavbe, vključno z odprtim notranjim dvoriščem, ni dovoljeno spreminjati. Namenjen je lahko le terciarnim ali kvartarnim dejavnostim.

159-(R)- 8: Prostor je namenjen zgolj dejavnostim, ki so povezane z ribogojništvom, prezentacijo dediščine in so usklajene z merili varovanja narave in kulturne dediščine. Stavbe so lahko tipa trška stavba P+1, in poljavna stavba.

161 PRISTAVA

161-(Vz)-10 ,161-(Vz)-11;161-(Vz)- 12: Nove zgradbe so lahko v mansardnem delu le lesene.

162 RADOVLJA

162-(Hb,p)-2: Čela streh in celoten mansardni del morajo imeti leseno fasado v naravni barvi in teksturi lesa. Strešni izzidki (fičare) niso dovoljeni.

162-(Ao)-5: Vsi osnovni kubusi glavnih stavb morajo biti orientirani v smeri terena/ambienta S - J.

162-(R)-6: Novih stavb in talnih ureditev, razen rekonstrukcije obstoječe ceste, ni dovoljeno izvesti. Obstoječe stavbe se lahko zgolj prenavljajo v obstoječi arhitekturi in namembnosti.

162-(Av)-7: V primeru prenove obstoječih stavb v obstoječih gabaritih celotne domačije, se le-ta ohrani v izvorni dispoziciji. V primeru povečevanja volumnov katere koli stavbe na GE (pri "nadomestnih gradnjah" ali "prizidkih" za več kot 30% posameznega kubusa po širini ali višini glede na izhodiščne kote stavb) se celotna domačija preorientira v smeri osnovne mase hriba - v smeri S - J.

162-(Cv)-8: Stavbna zemljišča izven meja domačije se urejajo v skladu s splošnimi merili tipa vinogradniške GE.

162-(Co)-29: Stavbe so lahko široke največ 5,0 m.

164 RAKOVNIK PRI BIRČNI VASI

164-(R)-1: Novih stavb ni dovoljeno graditi, dovoljena je le obnova obstoječih kozolcev v izvorni obliki in druge vrste rabe zemljišča za kmetijske namene.

165 RATEŽ

165-(Hb)-1: Osnovni volumni stavbe so lahko orientirani le v smeri SZ – JV.

165-(F/T/Hv)-16: Ob glavni cesti naj bodo GE tipa T+1 ali paviljonske zgradbe, poravnane izključno na glavno obcestno gradbeno linijo.

168 RUMANJA VAS

168-(T,Hb)-6: GE, ki so v sekundarnem delu stavbne strukture (ob ambientu Krke), se urejajo kot bivalne Hb, vse ostale pa v skladu s splošnimi merili urejanja tipa trške GE.

168-(Av,p;Hb)-11: V sekundarnem delu se GE urejajo zgolj po merilih urejanja Hb- GE ISH- bivalna. Novih GE ni dovoljeno vzpostavljati.

168-(F,Hb)-16: Glavna stavba naj bo tipa hiša na podeželju P+1.

175 SELA PRI ŠTRAVBERKU

175-(Co)-2;175-(Co)-3: Osnovni kubusi stavb so lahko široki največ 5 m in orientirani izključno vzdolžno; glavne stavbe so lahko z glavno fasado locirane le na gradbeno linijo obstoječih obcestnih stavb.

180 SEVNO

180-(F)-1: Vstopni ambient lahko oblikuje le stavbni kubus na lokaciji obstoječega, z višino P+1, s tipom strehe "klasična streha" brez fičar. Vse ostale stavbe so lahko locirane le okoli notranjega dvorišča, oblikovane kot gospodarske stavbe, z maksimalno širino 15,0 m.

189 STOPIČE

189-(H)-7: Vse stavbe naj bodo orientirane v smeri SZ-JV.

189-(Dk, Ec)-22: Novih stavb, razen tipa paviljonska zgradba, dostopnih neposredno iz glavne ulice, ni dovoljeni graditi. Osnovnega kubusa stavbe župnišča, za katero veljajo merila pod oznako Dk, ni dovoljeno razširiti.

189-(Cv)-27: Stavbo na lokaciji obstoječe stanovanjske hiše je mogoče le prenoviti v isti arhitekturi in volumnu kot je obstoječa.

189-(Tv)-30: Osnovni volumni stavb so lahko v sekundarnem delu široki največ 7,0 m.

189-(Hb)-31: Osnovni kubus glavne stavbe je lahko orientiran le v smeri JZ-SV.

189-(H)-38: Vse stavbe so lahko orientirane le v smeri V-Z.

189 (T+2+M)-54: Prostor UE se lahko ureja le s projektno dokumentacijo, ki opredeljuje končno rešitev celotne UE- v enem samem projektu.

190 STRANSKA VAS

190-(Hb)-1: Stavbe so lahko orientirane le v smeri S - J. GE, ki so ob cesti Šmihel- Birčna vas, naj imajo izhodiščno koto GE na nivoju omenjene ceste. Glavne stavbe na njih so lahko visoke do P+1.

190- (R) -7: Novih stavb ni dovoljeno graditi. Dovoljena je le ureditev manipulativnih prometnih in zunanjih skladiščnih prostorov za obstoječi program ali pa spremembe v hortikulturene ureditve ali ureditve za potrebe kmetijske proizvodnje- vse ob ohranitvi izvorne/obstoječe geometrije zemljišča.

190-(Hb,p)-9: Stavbe se lahko spreminjajo le v skladu z opredelitvami v tipskem načrtu, po katerem so izvedene. Pomožne stavbe se lahko oblikujejo le v sekundarnem delu GE, v kolikor so zemljišča dovolj velika.

191 STRAŽA

191-(Ao)-29: Do sprejetja PRO je lahko razmerje med pozidanimi in nepozidanimi površinami na GE 60:40 procentov. Do sprejetja PRO se lahko notranje dvorišče in druge zunanje površine zasedejo s pomožnimi kubusi stavb ne glede na razmerje njihovih površin do glavnih kubusov.

191-(Hv+1)-77: V prostoru med obstoječimi stavbami in cesto Prečna-Straža gradnja stavb in prizidkov do sprejetja PIN ni dovoljena.

191-(Up)-40: Namen: centralno parkirišče za kamione odprtega tipa. Dovoljena je gradnja stavb za potrebe pomožnih- servisnih dejavnosti in drugih uslug terciarnega sektorja, ki so povezana z dejavnostjo za parkirišča ter sortiranje in promet z rezervnimi deli motornih vozil. Gradijo se lahko le zgradbe tipa paviljonska zgradba, pri čemer stavbe, oblikovane v zaklonilnikih, lahko z najvišjo točko segajo največ 1,50 m nad obstoječi zgornji zemeljski rob le teh.

191-(Hb)-57: V primeru legalizacije obstoječega objekta, ki stoji ob nastopu veljavnosti odloka, so lahko odmiki od parcelnih meja tudi manjši, če s tem soglašajo prizadeti mejaši.

191-(R)-81: Prostor UE se lahko ureja le z eno projektno dokumentacijo, ki hkrati opredeljuje končno rešitev celotne UE- v enem samem projektu po ZGO-1. Prostor naj bo namenjen predvsem stanovanjski gradnji z eventualnimi dopolnilnimi terciarnimi programi javnega značaja. Ustroj morfološke strukture naj upošteva izrazito usmerjenost prostora S-J. V območju obstoječega stika UO s kompleksom Novoles naj se artikulira izrazita zelena cezura z drevjem avtohtonih vrst listavcev v gručah. Stavbe so lahko visoke največ P+1+M. Ob stiku z obstoječo vaško naselbinsko strukturo in obvodnim ambientom Krke največ P+M. V območju, ki meji proti kompleksu Novoles, pa je lahko visoka P+2+M. V tem območju so dovoljene tudi manjše proizvodne enote, ki so združljive z bivalnim okoljem na podeželju. Razmerje zelenih površin mora biti vsaj 30% GE, na robovih proti obstoječi vaški strukturi pa vsaj 60% ter proti ambientu Krke 50%. Posegi se opredelijo in izvedejo tudi v sklopu LN.

192 STRELAC

192-(Ao)-2; 192-(Av)-3;192-(Hb)-4: Obstoječe stavbe na skrajnem vzhodnem robu GE ni dovoljeno širiti, povečevati po višini in podaljševati v smeri proti vzhodu. V prostoru med omenjenimi obstoječimi stavbami in vzhodno mejo GE ni dovoljeno graditi stavb ali urejati odprtih deponij.

192-(Co)-5: V južni polovici GE je dovoljeno graditi zgolj stavbe tipa gospodarske stavbe. Obstoječe gospodarsko poslopje na zahodnem robu parcele se lahko le prenavlja oziroma rekonstruira v izvorni arhitekturi.

192-(Hb,p)-9:Na severni strani proti Šmarjeti naj se ohrani /vzpostavi polno vizualno cezuro z visoko drevesno vegetacijo v pasu, širokem najmanj 10,0 m. Na zemljišču s parcelno št. 1324/4 se lahko gradijo le pomožne stavbe v sklopu GE na sosednjih zemljiščih.

193 SUHOR

193-(Hb,Vz)-1: Novih gradbenih enot tipa »GE ISH- bivalna (Hb) na UE ni dovoljeno vzpostaviti. Gradijo se lahko le stavbe tipa "zidanica" (Vz). Obstoječi GE naj se urejata po merilih in pogojih, opredeljenih za tip GE Hb.

193-(Vz)-2: Stavba tipa "zidanica" je lahko izključno z ravno, praviloma zatravljeno streho, z izhodiščno koto GE v nivoju obstoječe javne poti.

195 ŠENTJOŠT

195-(Av)-1: V južni polovici GE (območju obstoječega kozolca) je dovoljeno graditi le gospodarske stavbe predmetne UE.

195-(Ao)-14; 195-(Av)-13: Novih GE ni dovoljeno vzpostavljati.

198 ŠMARJEŠKE TOPLICE

198-(Co)-35;198-(Hv+1)-36;198-(Av)-37;198-(Hv+1)-39;198-(Av+1)-40;198-(Hv)-38;198-(Hv)-43: Osnovni kubusi vseh stavb in vse strehe so lahko orientirani le vzdolž terena. Obstoječe stavbe vzdolž glavne ceste proti Žalovičam lahko ohranijo obstoječ zamik glede na teren. Na površinah vseh streh, ki so obrnjene proti dolini, strešni izzidki in drugi površinski elementi streh niso dovoljeni.

198-(Dm,Sn,Z)-64: Splošna merila in pogoji veljajo za dotične obstoječe prostorske sklope - Dm sklop obstoječih stavb, Zn,S za zelene površine. Pred sprejetjem URN so dovoljena le vzdrževalna dela,

eventuelne rušitve in dela, ki jih po ZGO štejejo med enostavne objekte, ni pa dovoljeno krčenje zelenih površin in odstranjevanje funkcionalnih dreves, razen na vzhodnem delu UO (vzhodno od potoka Prinovec) kjer je dovoljena nadomestna poslovno-stanovanjska gradnja, GE tipa Dm, namenjena terciarnim dejavnostim in stanovanjem, ter visoka do K + P +2 z možnostjo ureditve izkoriščenega podstrešja.

204 TRŠKA GORA

204-(Cv)-1: Osnovni kubus glavne stavbe je lahko širok največ 7 m.

204-(Hb,v,Vz)-2: Osnovni kubusi stavb pri UO z oznako Hb,v so lahko široki največ 7,0 m.

204-(Hb,Vz)-6: Obstoječe vinogradniške enote se urejajo po splošnih merilih za UO "vinogradništvo". GE s stalnimi bivališči oziroma hišami se urejajo po merilih GE HbV. Vinogradniških enot v bivalne enote ni dovoljeno spreminjati.

205 URŠNA SELA

205-(F)-1: Glavna stavba naj bo trška hiša, visoka do P+1, orientirana vzdolž glavnega javnega prostora.

205-(Hb,v)-3: Novih GE ni dovoljeno vzpostavljati.

205-(Hb)-5: Kapi osnovnega kubusa obstoječe hiše ni dovoljeno dvigovati. V UO je lahko le ena GE.

205-(Hb)-13: Stavbe ni dovoljeno nadzidati - kota slemena je fiksna. Osnovni kubus glavne stavbe mora ohraniti orientacijo vzdolž plastnic, pomožne stavbe imajo lahko le enako orientacijo.

205-(Lb)-14: Razširitev stavbnih kubusov v prečnih smereh (proti V oziroma Z) in po višini ni dovoljena. V primeru ukinitve stanovanj je mogoče organizirati le terciarne ali kvartarne dejavnosti. Na Z strani GE (zahodno od ceste) je dovoljena gradnja le ene pritlične pomožne stavbe za potrebe garaž in pomožnih prostorov.

205-(Džp)-15: Sprememba arhitekture stavb železniške postaje ni dovoljena. Stavba je lahko namenjena le obstoječi dejavnosti (železniškega postajališča) ali kvartarnim dejavnostim.

205-(R)-16: Stavb visokih gradenj ni dovoljeno graditi, razen pomožnih stavb.

205-(Dk)-17: Glavna in vse ostale fasade se lahko le prenavljajo in sicer le v smislu zamenjave stavbnega pohištva v istih odprtinah, s tem, da so na glavni fasadi lahko te odprtine do tal. Obstoječa vrba in prireditveni plato ob križišču se ohranjata.

205-(Vz, Hb)-19,205-(Vz,Hb+1)-27: Obstoječe GE, ki so bile pred veljavnostjo odloka stalno naseljene ali imajo legalno stanovanjsko stavbo, se urejajo v skladu s splošnimi merili pod oznako Hb, z osnovnim volumnom, orientiranim vzdolž plastnic. Vinogradniške GE z zidanicami se urejajo v skladu z merili V- Vinogradniška GE. Pri slednjem UO se širina negospodarskih stavb ne sme povečevati.

205-(Av,p)-20: Gradbenih linij in širin osnovnih stavbnih kubusov ni dovoljeno spreminjati.

206 VAVTA VAS

206-(F)-3: Glavna stavba je lahko le tipa trška hiša, visoka do P+2, ostale stavbe se oblikujejo okoli notranjega dvorišča.

207 VELIKE BRUSNICE

207-(Hb+1)-1: Vsi osnovni stavbni volumni in vse strehe naj bodo orientirane le vzdolž plastnic. Stavbe na brežini, ki v prečni smeri dosega raščen teren ali javni prostor v dveh etažah in imajo hkrati izhodiščno koto GE na višjeležeči strani, so lahko visoke največ P+M.

216 VERDUN

216-(Hb)-1: Osnovni volumni so lahko široki največ 7,0 m, kote kapi so lahko enake ali nižje od kote pritličja/kapi obstoječe hiše na S delu.

216-(Av)-2;216-(Ao)-3: Osnovni kubus glavne stavbe je lahko širok največ 7,0 m, gospodarske pa 10,0 m.

218 VINICA PRI ŠMARJETI

218-(Av,p)-1: Obstoječe starejše stanovanjske hiše, ki ležijo ob glavni strukturni osi, lahko ohranijo obstoječo orientacijo, v kolikor se jim ne povečuje višina in širina.

218-(Hb)-2: Obstoječi stanovanjski hiši ni dovoljeno spreminjati širine in višine ter oblike streh. Tudi elementi na strešni površini proti zahodu niso dovoljeni.

218-(Zs,Av)-3: V primeru, da ostane bivalno gospodarska enota, ni dovoljeno spreminjati velikosti, števila in oblike stavb ter streh. V primeru, da se jih vključi v sklop terciarnih dejavnosti (šport, rekreacija, kontekst cerkve), je dovoljena gradnja pritlične stavbe tipa paviljon ali hiša na podeželju.

218-(Av,p, i)-4: V JV delu GE volumnov in oblike objektov ni dovoljeno spreminjati. V zahodnem delu je možna rekonstrukcija obstoječe GE tipa GE "domačija na robu naselja - vzdolžna". V severnem delu GE je dovoljena vzpostavitev gospodarskih poslopij za intenzivno kmetijsko proizvodnjo (splošna merila, označena s podoznako »i«).

218-(Sp)-20: Visoko drevesno vegetacijo je potrebno ohraniti v obsegu površine in gostote drevesne mase.

219 VINJA VAS

219-(Hb)-3: Osnovni kubusi stavb so lahko široki največ 7,0 m.

220 VINJI VRH

220-(Av)-1: Stavba je lahko visoka največ K+P in široka največ 5,0 m.

220-(Hb,Vz)-2;220-(Hv,Vz)-9: Novih GE, razen vinogradniških po splošnih merilih vinogradniških GE, ni dovoljeno vzpostavljati. Obstoječe GE s stalnim bivanjem in legalno hišo se oblikujejo po merilih GE ISH- bivalna.

220-(Ao)-3: Glavna stavba je lahko široka največ 7,0 m, z južno in zahodno GL pa naj bo eventualna razširjena ali nadomestna stavba locirana na temeljih obstoječe hiše.

220-(Hb)-4: Novih GE ni dovoljeno vzpostavljati.

220-(Cv)-28: Stavbe so lahko široke največ 5 m.

220-(Co)-31;220-(Co)-33: Osnovni kubusi stavb so lahko široki največ 5,0 m.

225 VRH PRI LJUBNU

225-(Av)-12: Vse stavbe in strehe so lahko orientirane le v smeri SZ-JV.

226 VRH PRI PAHI

226-(Ao)-1: Novih GE ni dovoljeno vzpostavljati.

227 VRHE

227-(Av)-1: V kolikor je širina osnovne stavbe manj kot 7,0 m, je le ta lahko orientirana prečno na cesto, sicer pa vzdolžno.

235 ZALOG

235-(F)-1; 235-(F)-6: Glavna stavba je lahko tudi tipa trška hiša. Bivanje ni dovoljeno.

235-(O/F)-2: Prostor je namenjen le dejavnostim v zvezi s kmetijstvom in v celotnem območju veljajo določila enega od opredeljenih tipov splošnih meril. Stavbe so lahko široke do 12,0 m in visoke največ 4,0 m nad nivojem zemljišča.

235-(F)-13: Namen UO: Sortiranje in promet z rezervnimi deli motornih vozil.

236 ZBURE

236-(Vz)-1: Stavba naj bo orientirana vzdolž plastnic. Novih GE ni dovoljeno vzpostavljati.

236-(Hb)-3: Novih GE ni dovoljeno vzpostavljati.

236-(Z)-4: Obstoječa trafo postaja se lahko le prenavlja z ohranitvijo vseh arhitekturnih elementov. Drugih stavb, razen z javnim značajem tipa paviljonska zgradba, široke do 5 m, ki je vsaj delno vkopana, ni dovoljeno graditi.

236-(Bo)-5: V primeru obnove obstoječe stare, danes izpraznjene hiše v skladu z merili njene izvirne arhitekture in brez povečav ali prezidav, je dovoljena vzpostavitev dveh bivalnih enot.

238 ŽDINJA VAS

238-(Co)-1: Nadomestna stanovanjska stavba lahko stoji le na temeljnih obstoječe hiše na JV in JZ, in je lahko orientirana le pravokotno na plastnice- kot obstoječa. Široka je lahko največ 7,0 m.

238-(Av,p)-3: Osnovni kubus glavne stavbe je lahko lociran le na severni del UO, v bregu. Maksimalna širina stavb je lahko do 7,0 m. Pomožne gospodarske stavbe so lahko orientirane le vzdolž plastnic.

238-(Hb)-8: Širina osnovnega kubusa glavne stavbe je lahko največ 7 m. Na posameznih GE se lahko vzpostavi oziroma podaljša GE "Bv - domačije znotraj naselja".

238-(Av)-10: V primeru obstoječih zidanic veljajo določila za oblikovanje Vinogradniške GE.

238-(Vz,Rr)-40: Novih GE ni dovoljeno vzpostavljati. Obstoječe vinogradniške enote se urejajo v skladu zmerili GE vinogradniška GE.

238-(Ao+1)-31: Osnovni stavbni kubusi naj bodo orientirani v smeri S - J.

238-(Bo,p)-27: Pomožni kubusi glavne stavbe se lahko oblikujejo v skladu z merili oblikovanja paviljonske zgradbe

239 ŽIHOVO SELO

239-(Av)-3: Stavbe ob osrednjem vaškem križišču naj bodo orientirane obodno - okoli križišča - tako, da ga sooblikujejo. Kota pritličja teh stavb je lahko le v nivoju kote osrednjega križišča.

242 KOGLO

242-(Av)-3: Stavbe so lahko orientirane le v smeri S -J, največja širina stavbnih kubusov je 7,0 m. Mansarde niso dovoljene.

242-(Hb,v,Vz)-6, 242-(Hb,v,Vz)-7; 242-(Hb,v,Vz)-8; 242-(Hb,v,Vz)-9: Novih GE, razen vinogradniških po splošnih merilih vinogradniških GE, ni dovoljeno vzpostavljati. Obstoječe GE s stalnim bivanjem in legalno hišo se oblikujejo po merilih GE ISH- bivalna, z največjo širino stavb 7,0 m.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

Legalizacije obstoječih objektov:

Za legalizacije veljajo v tem odloku ista merila in pogoji kot za novogradnje in druge posege v prostor. Izjeme so:

- posebna določila, če so za določene primere opredeljene,
- odmiki stavb od parcelnih meja - ti so lahko manjši od splošno predpisanih, vendar ne v nasprotju z ZGO-1 oziroma Pravilnikom,
- razmerje tlorisnih dimenzij stavb, ki so opredeljene v splošnih merilih in pogojih - ta so lahko manjša, če je omogočeno, da bo s prostorsko rastjo predmetne stavbe v naslednji razvojni fazi zagotovljena integriranost stavbe v GE in širši prostor v skladu z merili odloka; prikaz izpolnjevanja tega pogoja z utemeljitvijo mora vsebovati lokacijski del projekta;
- širine stavb,
- zazidana tlorisna površina pomožnih kubusov je lahko le manjša ali enaka kot zazidana tlorisna površina glavne stavbe.

Pri legalizaciji po tem odloku se šteje izhodiščno stanje v naravi na dan uveljavitve tega odloka. V primeru, da PGD oziroma lokacijska informacija predvideva spremembo katerega od parametrov v drugi, tretji ali četrti alineji, mora biti rešitev usklajena z ostalimi določili odloka in zgoraj navedene izjeme ne veljajo."

Obstoječe zidanice:

Obstoječe zidanice, ki so bile zgrajene pred veljavnostjo odloka vsaj do medetažne konstrukcije nad kletjo in presegajo horizontalne in vertikalne gabarite, določene v tem odloku, se lahko legalizirajo, če je s sanacijskimi ukrepi zagotovljena integracija stavbe v dani kulturno krajinski in stavbarski kontekst. Pri tem naj višina stavbe od stropa kleti do kapi glavne strehe ne presega višine 3,0 m. Projektna dokumentacija mora vključevati posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje, vključno s podrobnimi strokovnimi utemeljitvami - tako iz meril prostorskega konteksta kot avtohtonega stavbarstva zidanic v danem vinogradniškem območju. Posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje naj obsega vsaj eventualne prilagoditve volumnov in odstranitve v krajini izstopajočih posebnih stavbarskih elementov ter ukrepe sanacije obstoječega stanja v skladu z določbami 39.člena odloka, ki določa pogoje za gradnjo objektov in naprav na vinogradniških območjih. Najmanjša površina vinograda ali sadovnjaka je praviloma 6 arov.

43. člen (črtan)

44. člen

Dokument je na vpogled v prostorih Mestne občine Novo mesto in pristojne Upravne enote.

45. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto (PUP MONM ZMP-1) (Uradni list RS, št. 98/03) vsebuje naslednjo končno določbo:

46. člen

Odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto (PUP MONM ZMP-2) (Uradni list RS, št. 49/05) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:

24. člen

Kartografski del odloka se spremeni v skladu s tekstualnim delom odloka.

25. člen

Odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Šifra: 350-7/2006

Novo mesto, dne 29. junij 2006

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Boštjan Kovačič l.r.