

B\_2 priloga k nalogi

# **IZVLEČKI DOLOČIL PROSTORSKIH AKTOV**

januar 2025

Po pogojih 282. člena *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in nadaljnji; nadalje ZureP-3)* je treba posege v prostor snovati tako, da so skladni:

- z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora,
- s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena *ZureP-3* in
- s prostorskimi izvedbenimi akti in
- s sorodnimi predpisi.

Na območju natečaja veljata:

1 - OPN je dostopen na povezavi: <https://novomesto.si/prostorski-portal/8350/>

2 - OPPN je dostopen na povezavi: <https://novomesto.si/prostorski-portal/7861/>

- 1 *Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto - uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - UPB1), v nadaljevanju: OPN in*
- 2 *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Gospodarska cona Na Brezovici (Uradni list RS, št. 86/11 in Dolenjski uradni list, št. 13/18), v nadaljevanju: veljavni OPPN.*

Po pogojih OPN je gradnja predvidena na stavbnem zemljišču z namensko rabo IG – gospodarske cone v enoti urejanja prostora z oznako NGB\_01\_ OPPN, za katero OPN v tretjem odstavku 129. člena določa, da se območje ureja z OPPN. Ureditve se načrtujejo z veljavnim OPPN.

Na območju anketnega dela natečaja - UE3 (2. faza izvedbe OPPN) velja *Uredba o Lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Hrastje – Lešnica (Uradni list RS, št. 16/03, 22/05 in 102/12)*. Na podlagi *Sklepa Vlade RS št. 35000-18/2017/6 z dne 30. 5. 2018* se za prostorske ureditve lokalnega pomena upoštevajo določila veljavnega OPPN.

Natečajne rešitve morajo biti utemeljene z vidika skladnosti s prostorsko izvedbenimi pogoji (PIP) OPN. Hkrati se predvideva, da bodo prostorsko izvedbeni pogoji v OPPN-PUSP, ki se bodo določili na podlagi izbrane natečajne rešitve, predvidoma drugačni od PIP, ki so določeni v veljavnem OPPN.

## **BISTVENI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI OPPN SO:**

Veljavni OPPN na natečajnem območju še ne predvideva načrtovane rabe polnilnega parka, zato je v pripravi nov občinski podrobni prostorski načrt za prostorske ureditve skupnega državnega in lokalnega pomena za Polnilni park velikih moči v Novem mestu, v nadaljevanju OPPN-PUSP), ki bo na natečajnem območju projektne in anketnega dela (v nadaljevanju UE2 in UE 3) nadomestil veljavni OPPN.

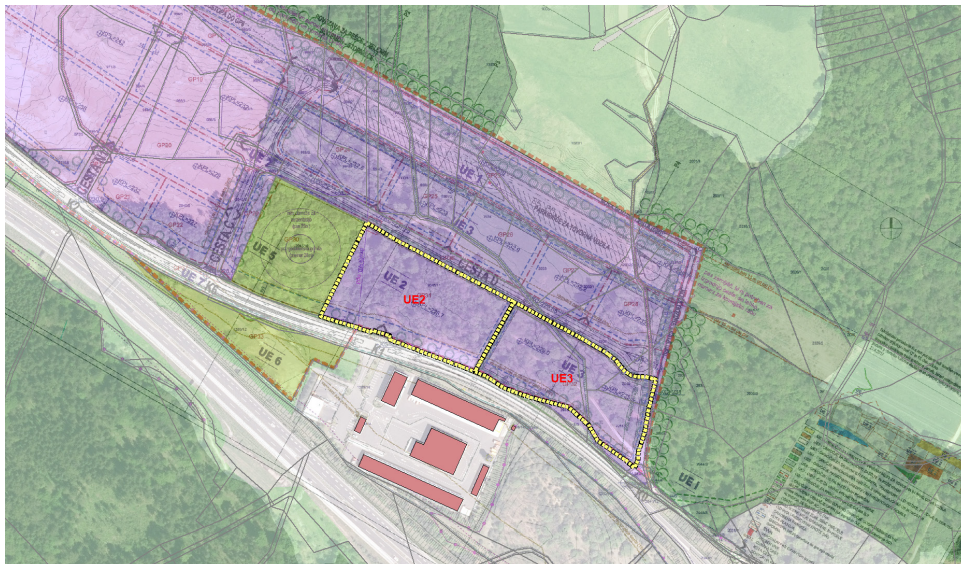
Izbrane natečajne rešitve bodo uporabljene kot strokovne podlage, ki bodo osnova za pripravo OPPN-PUSP. Načrtovane prostorske ureditve skupnega državnega in lokalnega pomena obsegajo oskrbno postajo z alternativnim virom energije za potrebe sodobne nizkoogljične mobilnosti, stikališče RTP 110/20 kV in 2 x 110 priključni kablovod do obstoječega daljnovoda DV 2 x 110 kV Brestanica – Hudo.

Predmet natečaja je ureditev oskrbne postaje z alternativnim virom energije, medtem ko so ostale ureditve predmet ločenih projektov (glej poglavje 2.5.1 Električno omrežje). Objekt bo namenjen izvajanju gospodarske javne službe, zato ga je po pogojih 70. člena OPN dopustno načrtovati v natečajnem območju, enako velja za načrtovanje ureditev za potrebe zaščite in reševanja.

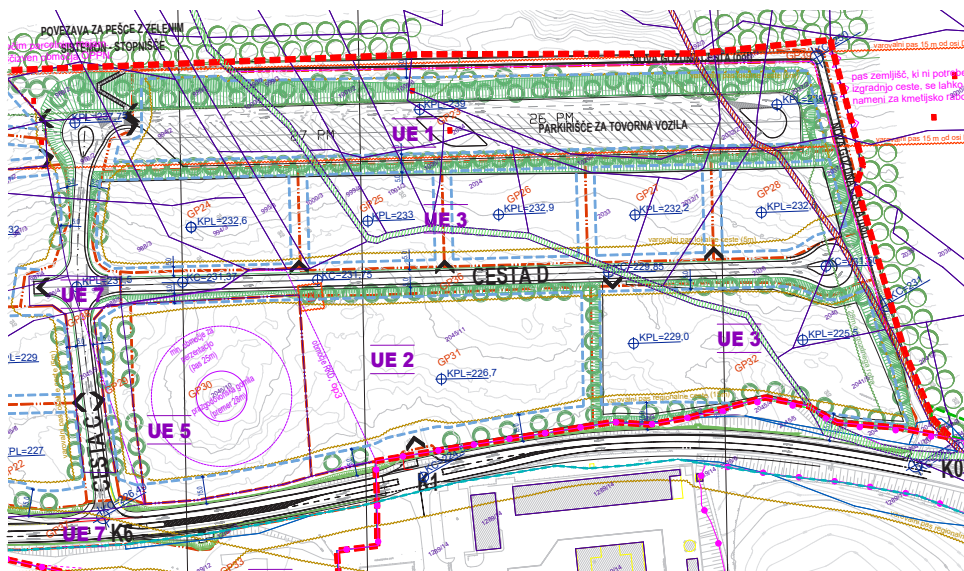
Z veljavnim OPPN sta določeni območji ureditvenih enot z oznakama UE2 in UE3, ki sta kot območji urejanja za natečajnike obvezujoči. Projektni del natečaja se umešča na območje UE2, kjer se v 1. fazi izvedbe OPPN predvidijo celovite in funkcionalne rešitve polnilnega parka (z izvajanjem po etapah), v 2. fazi pa se predvidi postopna širitev polnilnih mest in pripadajočih ureditev na območje ureditvene enote UE3.

**Obvezno je upoštevanje predvidenega priključka na državno cesto, okvirnih višinskih kot terena in ključne infrastrukturne ureditve. Omejitve glede meja površin za gradnjo stavb in regulacijsko linijo objektov je dovoljeno presegati proti regionalni cesti R2 - 448, naj pa bo jasno predstavljena in predložena ustrezna razlaga za to odločitev.**

**Slika 1**  
Veljavni OPPN: Prikaz  
namenske rabe in ureditvenih  
enot



**Slika 2**  
Veljavni OPPN: Prikaz  
ureditvenih enot



- gradbena meja
- - - meja ureditvene enote
- meja veljavnega OPPN



**Slika 3**  
OPN: Namenska raba



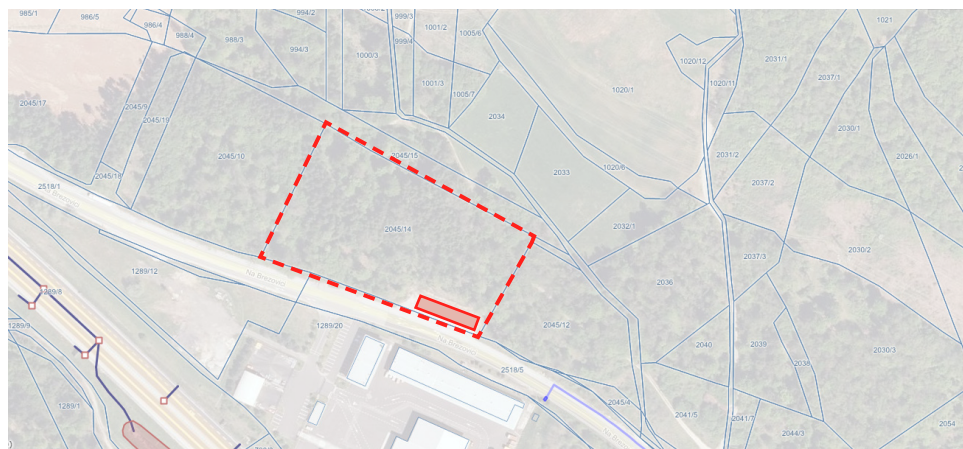
- Gozdna zemljišča
- Z - območje zelenih površin (ZS, ZP; ZV, ZD, ZK)
- I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
- P - območja prometne inf. (PC, PŽ, PL, PO, PH, PP, PR)

**Slika 4**  
OPN: Cestno omrežje



- avtocesta
- regionalna cesta
- gozdna cesta
- planinska pot

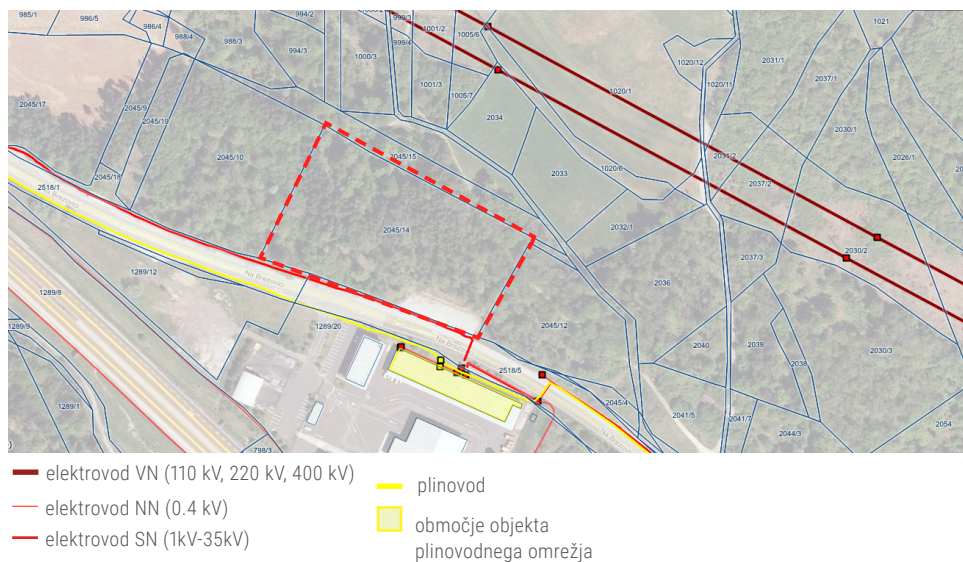
**Slika 5**  
OPN: Komunalna infrastruktura



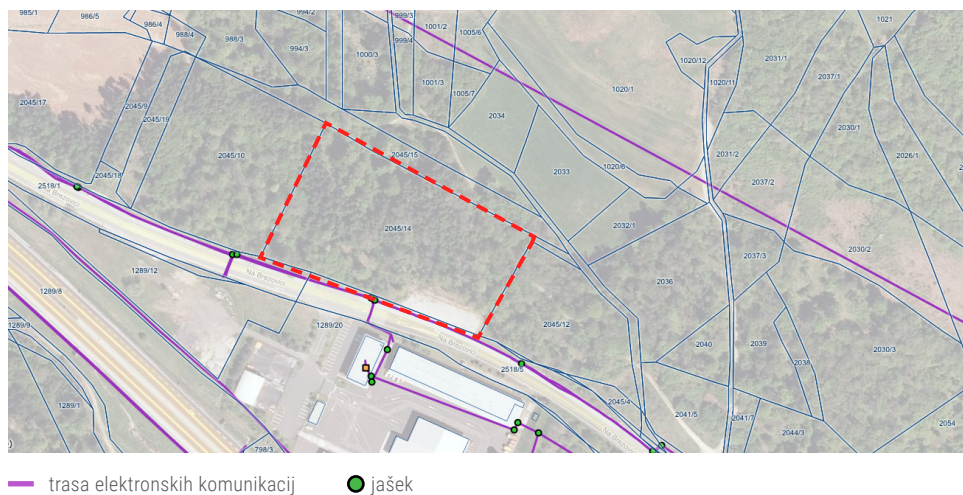
- kanalizacija
- vodovod
- zadrževalnik



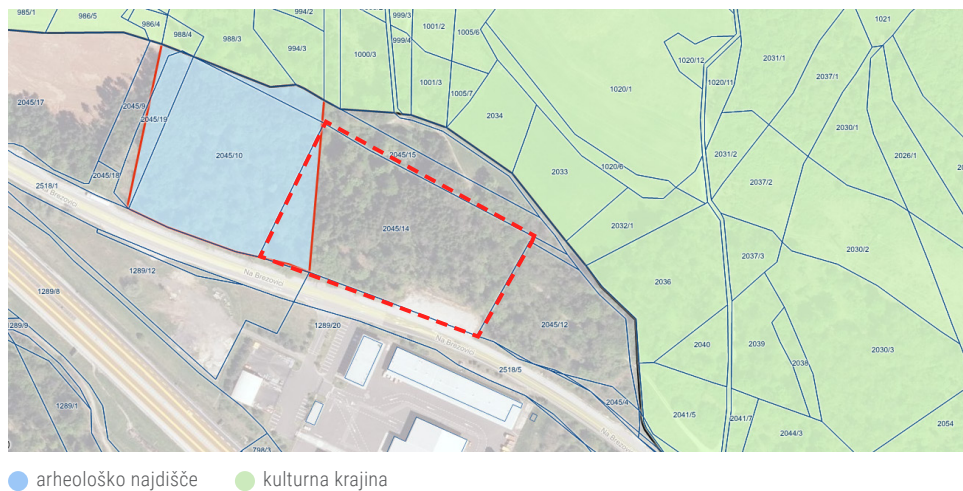
**Slika 6**  
OPN: Energetska  
infrastruktura



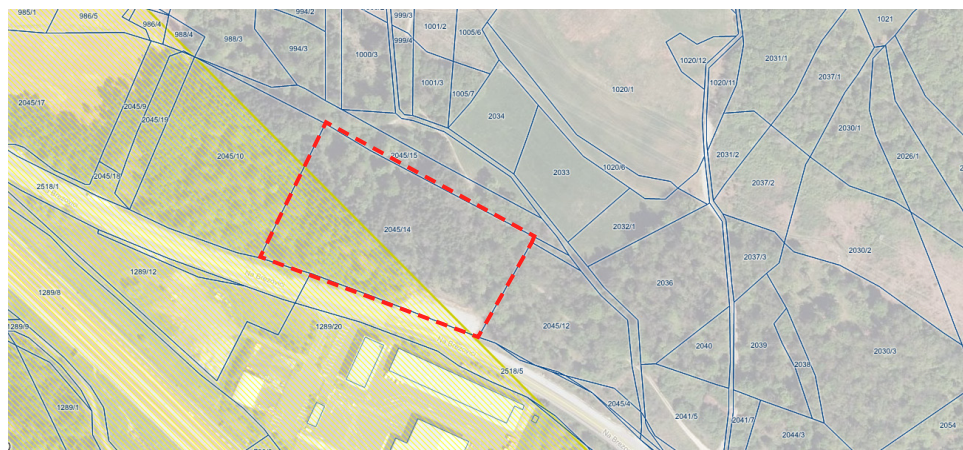
**Slika 7**  
OPN: Elektronske  
komunikacije



**Slika 8**  
OPN: Varstveni režimi  
kulturne dediščine



**Slika 9**  
OPN: Erozijska ogroženost



- običajni zaščitni ukrepi

## **BISTVENI PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI (PIP) OPN SO:**

Na podlagi 65. člena OPN je za vse ureditve na natečajnem območju treba upoštevati:

- splošne PIP za urejanje prostora v 67. do 115. členu OPN,
- podrobnejše PIP, ki so opredeljeni za površine gospodarskih con (IG) v tretjem odstavku 118. člena OPN in
- posebne PIP, ki so opredeljeni enoto urejanja prostora z oznako NGB\_01\_OPPN določeni v tabeli tretjega odstavka 129. člena OPN.

### 4. člen (Pomen izrazov):

- **9. Faktor izrabe gradbene parcele (FI)** je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina stavbe skupna površina vseh polnih etaž stavbe. V izračunu FI se upošteva skupna bruto površina vseh stavb na gradbeni parceli.
- **10. Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ)** je razmerje med površino fundusa stavbe in celotno površino gradbene parcele. V izračunu FZ se upošteva skupna površina fundusov vseh stavb na gradbeni parceli.
- **16. Fundus stavbe** je navpična projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih delov stavbe. Za obstoječe stavbe se fundus povzame po geodetskem načrtu. Kadar geodetski načrt ni izdelan, se fundus stavb povzame iz katastra stavb (površina: obris) ali oceni na podlagi razpoložljivih ortofoto ali satelitskih posnetkov.
- **18. Glavni objekt** je objekt, ki je glavni namen graditve na gradbeni parceli in se po predpisih o urejanju prostora klasificira kot osnovni objekt na gradbeni parceli.
- **20. Gradbena meja** je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, ki je na novo zgrajene stavbe ne smejo preseči; lahko se je dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele. Pri določanju gradbene meje se upoštevajo podrobnejši pogoji iz priročnika Regulacijski elementi, MOP, januar 2020.
- **54. Pripadajoči objekt** se kot pomožni ali spremljajoči objekt lahko gradi poleg glavnega objekta na gradbeni parceli.
- **58. Raščene površine** so odprte površine v prvotnem, naravno nastalem stanju, ki imajo stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode, iz prvotnega, naravnega stanja so lahko spremenjene z minimalnimi posegi, ki se nanašajo na rekultivacijo tal, nasipavanje ali odkopavanje, če se s tem ne zmanjša njihova sposobnost zadrževanja in ponikanja vode, se ohranja stik z geološko podlago ter dopušča rast rastlin z globokimi koreninami in življenje organizmov v tleh in nad njimi.



- **60. Regulacijske črte** ločujejo javni prostor od zasebnega (regulacijska linija) ali določajo meje v prostoru, do katerih se lahko gradijo objekti (gradbena linija, gradbena meja). Kadar regulacijske črte niso določene v grafičnem delu prostorskega izvedbenega akta, se le-te povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih stavb na območju. Postavitve stavb mora slediti obstoječim prepoznavnim regulacijskim črtam naselja, dela naselja ali ulice.
- **80. Vplivno območje drevesa** je talna površina pod obodom krošnje, razširjena še za 1,5 m na vse strani.
- **82. Zelena streha** je navadno ravna streha stavbe ali drugega grajenega objekta, prekrita z vegetacijo na posebej prilagojeni podkonstrukciji za zagotavljanje varnosti stavbe in rastnih pogojev.
- **83. Zelene površine** so naravne in urejene z vegetacijo porasle površine, kot so zelenice, drevoredi, otroška igrišča, športna igrišča v stanovanjskih soseskah in druge zelene površine in ureditve za potrebe prebivalcev. Namenjene so sooblikovanju podobne naselij, ureditvi okolice objektov, in različnim dejavnostim v odprtem prostoru ter prispevajo k splošni kakovosti bivanja v naseljih.

Splošne PIP **o vrstah dopustnih objektov** glede na namen uporabe določa:

70. člen (Splošni PIP za gospodarske cone o vrstah dopustnih objektov glede na namen uporabe)

(1) V EUP so na površinah PNR dopustne gradnje po namenu glavnih objektov, ki so navedeni v podrobnejših PIP za PNR ali EUP, če so namenjeni dopustnim osnovnim dejavnostim. Glavni objekt na gradbeni parceli je lahko glavna stavba ali glavni gradbeno inženirski objekt.

(2) Deli glavnega objekta iz prvega odstavka tega člena se lahko namenijo spremljajočim dejavnostim, če je uporabna površina za te dejavnosti manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti in ne presega dopustnih površin za spremljajoče dejavnosti, določene v podrobnejših PIP za PNR ali EUP.

(3) Gradnja pripadajočih objektov, ki so pomožni objekti, je dopustna na:

- zemljiščih, na katerih so zgrajeni glavni objekti;
- zemljiščih v javni rabi, na katerih ni glavnega objekta, kadar je njihov namen skladen z namenom, določenim s tem odlokom ali drugim izvedbenim prostorskim aktom;

nestavbnih zemljiščih in stavbnih zelenih površinah, skladno s pogoji za posamično PNR ali EUP.

(4) Gradnja pomožnih objektov je dopustna na zemljiščih iz prejšnjega odstavka, če:

- skupna površina fundusa pomožnih stavb na gradbeni parceli ne presega fundusa glavne stavbe,
- zaradi njih ne pride do potrebe po dodatni komunalni opreми.

(5) Gradnja pripadajočih objektov, ki so spremljajoči objekti in se uporabljajo za namen dopustnih spremljajočih dejavnosti, določenih v PIP za PNR ali EUP, je dopustna na zemljiščih iz prve alineje tretjega odstavka tega člena, če njihova uporaba ni moteča za uporabo glavnega objekta in osnovnih dejavnosti v EUP.

(6) Na površinah vseh PNR je dopustna gradnja objektov GJI, vključno s priključki nanje, in objektov, namenjenih komunalnemu opremljanju stavbnih zemljišč, varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvu okolja, voda in narave, varstvu kulturne dediščine, izkoriščanju obnovljivih virov energije za samooskrbo oziroma oskrbo prostorskih ureditev gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture ter obrambi, če njihova gradnja ni v nasprotju z določbami tega odloka ali pravnim režimom javnopravne omejitve.

(7) Gradnja enostavnih in nezahtevnih stavb, ki so po namenu glavni objekti, na zemljiščih iz tretjega odstavka tega člena ni dopustna.

(8) Drugi posegi so dopustni, če so sestavina dopustnih gradenj po tem odloku.

Splošni PIP o **legi objektov** določa minimalne odmike od parcelnih meja in drugih površin. Natečajniki morajo upoštevati gradbeno mejo, ki je predvidena z veljavnim OPPN. Proti UE5, območju prazgodovinske gomile gradbene meje ni, zato naj upoštevajo minimalne odmike do parcelnih mej po OPN.

#### 72. člen (Splošni PIP o legi objektov):

(1) Pri določanju lege objektov se upoštevajo regulacijske črte, najmanjši dopustni odmiki objektov od javnih površin, od mej gradbenih parcel in medsebojni odmiki objektov.

...

(2) Regulacijske črte se uporabljajo, kadar so določene v grafičnem delu prostorskega izvedbenega akta ali kadar jih je mogoče povzeti iz vzorca postavitve obstoječih objektov na območju. Postavitev objektov mora slediti obstoječim prepoznavnim regulacijskim črtam naselja, dela naselja ali ulice.

(3) Pri umeščanju stavb ob javne površine se poleg regulacijskih črt upoštevajo tudi splošni PIP za gradnjo in urejanje cestnega omrežja.

...

(5) Kjer se za določitev lege objektov ne uporabljajo regulacijske črte, se uporabljajo najmanjši dopustni odmiki, in sicer:

!  
Če bo objekt postajališča presegal višino 14,00 m, je potrebno upoštevati večje odmike od parcelnih mej, kot so zapisani v točki b).

**a) za glavne ali spremljajoče stavbe do višine 14,00 m:**

- **5,0 m od javne površine;**
- **4,0 m od meje gradbene parcele;**
- **3,0 m od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.**

**b) za glavne ali spremljajoče stavbe višine 14,00 m in več:**

- 5,0 m od javne površine;
- 5,0 m od meje gradbene parcele,
- polovica višine višje stavbe na strani, na katero niso orientirani prostori, namenjeni bivanju, višina
- višje stavbe na strani, na katero so orientirani prostori, namenjeni bivanju in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.

**c) za pomožne stavbe:**

- najmanj toliko, kot je od javne površine odmaknjena glavna stavba;
- 1,0 m od meje gradbene parcele pri pomožnih stavbah z eno polno etažo in 2,0 m pri višjih pomožnih stavbah;
- 1,0 m od drugih stavb na gradbeni parceli ter njihovih najbolj izpostavljenih delov pri pomožnih
- stavbah z eno polno etažo in 2,0 m pri višjih pomožnih stavbah;
- brez odmika od drugih pomožnih stavb na gradbeni parceli, ob upoštevanju splošnih PIP za gradnjo pomožnih objektov pri stanovanjski stavbi.

**d) za pritlične nadstreške, ki so z vseh strani odprti:**

- 3,0 m od javne površine, ob upoštevanju splošnih PIP za gradnjo pomožnih objektov pri
- stanovanjski stavbi;
- 1,0 m od meje gradbene parcele;
- lahko na stik ali z glavno stavbo ali s spremljajočo stavbo ali z drugo pomožno stavbo.

...

**f) Pri določanju odmika popolnoma vkopanih etaž od meje gradbene parcele je potrebno upoštevati**

- geomehanske in hidrološke razmere, potek komunalnih vodov in stabilnost sosednjih objektov in zemljišč. Pri gradnji objektov in drugih ureditvah, s katerimi se preoblikuje obstoječ teren, morajo biti upoštevani zadostni odmiki, da sosednje nepremičnine ne izgubijo trdnosti, stabilnosti ali opore.



(6) Pri določanju odmikov stavb se upoštevajo najkrajše razdalje od njihovih najbolj izpostavljenih delov nad terenom, pri tem se ne upoštevajo naslednji stavbni členi:

- napušči, venci in deli stavbnega pohištva vključno s senčili, ki ne segajo več kot 1,0 m izven fasadne ravnine,
- balkoni, nadstreški, podesti in zunanja stopnišča pred vhodi v stavbe, ki ne segajo več kot 2,0 m izven fasadne ravnine in niso daljši od 5,0 m ter njihova skupna dolžina v posamezni etaži ne presega tretjine dolžine fasade,
- lože, pomoli in drugi izstopajoči stavbni členi, če ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine, niso daljši od 3 m, niso višji od dveh etažnih višin ter njihova skupna dolžina v posamezni etaži ne presega tretjine dolžine fasade;
- za potrebe energetske ali statične sanacije na obstoječo fasado dodane nove fasadne plasti, če ne segajo več kot 0,30 m izven obstoječe fasadne ravnine in ne ovirajo uporabe javnega prostora.

(7) Zmanjšani odmiki stavbnih členov iz prejšnjega odstavka niso dopustni pri določanju najmanjših odmikov pomožnih stavb od meje gradbene parcele.

(8) Pri določanju odmikov gradbenih inženirskih objektov se upoštevajo najkrajše razdalje najbolj izpostavljenih delov objektov nad terenom in znašajo:

- najmanj 0,5 m od javne površine oziroma toliko, kot znaša njihova višina nad urejenim terenom na strani javnega prostora, če je ta večja od 0,5 m;
- najmanj 0,5 m od meje gradbene parcele, razen opornih in podpornih zidov ter ograj.

Splošne PIP **o velikosti in oblikovanju objektov** določa:

74. člen (Splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov):

(1) Posege v prostor je treba oblikovati tako, da ustvarjajo, ohranjajo in krepijo kakovostne prepoznavne značilnosti prostora in njegove identitete.

(2) Posegi v prostor morajo biti oblikovani skladno in celovito glede na namen uporabe.

(3) Objekti in prostorske ureditve se ob upoštevanju PIP tega odloka prilagodijo prepoznanim kakovostnim objektom in ureditvam iste vrste v okolici po legi (regulacijske črte, silhete, robovi), stavbnih volumnih, višini, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, uporabi materialov ter načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremi in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora, tako

da z oblikovno zasnovo prispevajo k skladni in celoviti podobi širšega območja.

(4) Fasade stavb, ki mejijo na javni prostor in ga sooblikujejo, se ob upoštevanju regulacijskih črt oblikujejo kot glavne fasade (z glavnim vhodom v stavbo) glede na pomen in značaj javnega prostora, v smislu njegove celovite obravnave (trg, ulica). Zadnje fasade stavb in servisne manipulacijske površine ter pomožni objekti se ne urejajo ob javnih površinah, kot so javne ceste in ulice ter parki, trgi in igrišča.

(5) Objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno skladni, tako da tvorijo povezano prostorsko celoto z ustreznim umeščanjem v teren ter oblikovanjem gabaritov, fasad in streh.

(6) Tlorisni gabarit osnovnega volumna (osnovni tloris) eno ali dvostanovanjske stavbe je v osnovi pravokotnik, kateremu je lahko dodana ali odvzeta površina, ki ne presega  $\frac{1}{3}$  njegove dolžine in  $\frac{1}{6}$  njegove širine. Kadar se osnovni tloris z lego prilagaja poteku meje gradbene parcele, je lahko stranica tlorisa v okviru dopustne dodane ali odvzete površine vzporedna z mejo gradbene parcele. Kadar odvzeta ali dodana površina presega  $\frac{1}{3}$  dolžine in  $\frac{1}{6}$  širine osnovnega tlorisa, se šteje, da je na tlorisni gabarit objekta dodan volumen. Tlorisni gabarit osnovnega volumna stavbe je določen z razmerjem stranic in največjo dopustno širino v PIP za PNR ali EUP.

(7) Višinski gabarit osnovnega volumna stavbe je določen z dopustno etažnostjo in koto pritličja.

(8) Dopustna etažnost je za posamezne vrste stavb določena v določilih za oblikovanje pri posameznih PNR. Poleg dopustne etažnosti se pri določanju višine stavb upošteva tudi višinski gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih stavb v EUP oziroma v neposredni okolici, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhete naselja in da bodo ustrezno izkoriščene terenske danosti. Prav tako se pri določanju etažnosti stavb upošteva računska višina polne etaže, kadar je ta za posamezno vrsto stavb določena v PIP za PNR. Pri sestavljenih stavbah in stavbah, ki so razporejene po višini ali z zamikom, se število etaž določi posebej za vsak del stavbe ali posebej za vsako stavbo. Popolnoma vkopana klet ali polklet se pri dopustni etažnosti ne navažata, ker sta v skladu s pogoji odloka dopustni pri vseh stavbah, razen v primerih, kjer je to izrecno prepovedano. Odstopanja od predpisanih gabaritov so dopustna v tistih EUP ali PEUP, kjer je to s posebnimi PIP posebej določeno.

(9) Kota pritličja glavne stavbe se določi glede na javni prostor, tako da je višinska razlika med koto točke dostopa na gradbeno parcelo (praviloma je to kota ulice ali dostopne poti) in pritličjem objekta čim manjša.

(10) Dodajanje volumnov na osnovni tlorisni in višinski gabarit mora biti podrejeno gabaritom osnovnega volumna. Za oblikovanje tlorisnega gabarita in razmerja njegovih stranic se uporabljajo enaki pogoji, kot so

določeni za oblikovanje tlorisnega gabarita osnovnega volumna. Dodani volumen ne sme presegati površine osnovnega tlorisa in višinskega gabarita osnovnega volumna. Neznačilne oblike dodanih volumnov (stolpiči, večkotniki,...) niso dopustne.

(11) Streha: Oblika, naklon, kritina, smer slemena, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu, dolžina napušča in oblikovanje frčad se prilagodi splošni oz. kakovostni podobi v EUP oziroma v neposredni okolici. Pri posamezni stavbi morajo biti strehe enakih oblik poenotene v naklonu. Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta in praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec slemen prečno na plastnice. Čopi so dopustni na območjih, kjer so značilni ali prevladujoči. Kritine so temnih barv oziroma naravne opečne (glede na prevladujoče materiale na območju), drugje lahko tudi sive ali rjave barve, ne bleščeče. V območjih brez javnega vodovoda morajo biti le opečne ali nebarvane betonske, odvisno od tipologije gradnje v območju. Dopustne so zelene strehe in strehe, pokrite z gramozom ali drugimi ustreznimi materiali za izvedbo ravne strehe.

(12) Odpiranje strešin je dopustno s strešnimi okni, frčadami in izzidki, ki morajo biti vsaj 1,0 m nižji od slemena osnovne strehe in se na posamezni strehi poenoteno oblikujejo. Strehe frčad so lahko dvokapne, trikotne, enokapne (na fertah) ali ravne. Strešine dvokapnih in trikotnih frčad morajo imeti enak naklon kot osnovna streha (toleranca 10°). Celotna dolžina frčad na strehi ne sme presegati tretjine dolžine stranice objekta (dolžina frčad se meri v horizontalni osi okna frčade). Odpiranje strešin podstrešja je dopustno le s strešnimi okni. Širina izzidkov, ki prekinjajo kap strehe pri objektih z doseženo največjo dopustno etažnostjo, ne sme presegati tretjine dolžine stranice objekta. Strehe iz zidkov so lahko dvokapne, enokapne in ravne. Odpiranje strešin gospodarskih poslopij kmetij in objektov gospodarskih dejavnosti za potrebe prezračevanja, osvetlitve in drugih funkcionalnih potreb, je dopustno s strešnimi okni in enokapnimi frčadami (na fertah), katerih naklon je do 10° manjši od naklona osnovne strehe, skupna dolžina frčad ne sme presegati polovice dolžine strešine gospodarskega poslopja. Dopustne so tudi prezračevalne odprtine v slemenu strehe.

(13) Na strešinah se dopusti namestitev sončnih sprejemnikov, ki ne smejo presegati slemena in kapa streh, njihov naklon pa mora biti pri strehah z naklonom nad 10° enak naklonu strešine.

(14) Fasade: pri oblikovanju arhitekturnih elementov na fasadah se glede členitve, fasadnih odprtin, slopov oz. stebrov, izzidkov, nadstreškov, balkonov, ograj, fasadne dekoracije, barve in podobno (struktura, materiali) upoštevajo kakovostni oz. prevladujoči okoliški objekti v EUP.

(15) Barve fasad: ni dopustna uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo



oz. travniško zelena, živo oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva.

(16) Pri posegih v prostor se zagotavlja izpolnjevanje zahtev glede neoviranega dostopa funkcionalno oviranim osebam.

(17) Določila tega odloka glede velikosti objektov (tlorisni in višinski gabariti ter nakloni in oblike streh) veljajo za novogradnje; v primeru rekonstrukcije obstoječih legalno zgrajenih objektov se lahko ohranjajo obstoječe dimenzije in oblike.

(18) Pri določanju velikosti objektov je potrebno upoštevati tudi splošna določila glede dopustne izrabe prostora.

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

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

**Splošne PIP o oblikovanju okolice objektov, zasaditvah in urejanju odprtih površin določa:**

75. člen (Splošni PIP o oblikovanju okolice objektov, zasaditvah in urejanju odprtih površin):

(1) Pri umeščanju objektov in urejanju njihove okolice se upošteva in v največji možni meri ohranja naravni potek obstoječega terena. Zviševanje in preoblikovanje reliefa terena, s katerim se zagotavlja neznatna kota pritličja glede na sosednje objekte na območju urejanja, nista dopustni.

(2) Obstoječi teren se preoblikuje ob upoštevanju načela čim bolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu terenu. Preoblikovanje se lahko izvede največ do 0,50 m od meje gradbene parcele, razen pri gradnjah v nizu, dvojčkih. Pri urejanju okolice objektov se upošteva obstoječa konfiguracija terena. Na posamezni parceli so dopustni nasipi in vkopi do največ 3,0 m, razen v primeru prilagajanja sosednjim ureditvam GJI.

(3) Višinske razlike na zemljišču se praviloma urejajo s travnatimi brežinami. Oporni in podporni zidovi, armirane brežine in kamnite zložbe so dopustni le do višine 1,5 m, in sicer le v primerih, ko niso možna drugačnja zavarovanja brežin. Gabioni niso dopustni.

(4) Premoščanje višinskih razlik z zidovi, višjimi od 1,5 m, je dopustno v primerih:

- ko gre za gradnjo javnih objektov in naprav,
- v območjih, pretežno namenjenih gospodarskim dejavnostim, - kadar gre za ukrep varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- kadar inženirski geolog oziroma geomehanik ugotovi nevarnost rušenja terena in ni možnosti za izvedbo brežin, biološko-inženirskih ali drugih ukrepov,
- ko se oporni zid izvede za zavarovanje terena ob objektu kot nadaljevanje zunanje stene objekta, ki pa ne sme biti daljša od najdaljše stranice stavbe,
- kadar gre za legalizacijo objektov, zgrajenih pred uveljavitvijo tega odloka.

(5) Oporne zidove, višje od 1,5 m, je treba krajinsko in arhitekturno oblikovati, tako da ne povečujejo toplotnega pregrevanja okolice, da so vizualno čim manj izpostavljeni in skladni z značilnostmi javnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

(6) Utrjene površine: Za tlakovanje javnih površin in površin ob javnih objektih se uporabljajo kakovostni, trajni materiali in se zagotovi kakovostno oblikovanje, ki mora biti usklajeno z arhitekturnimi in urbanističnimi elementi objektov in ureditev. Materiali in oblikovanje tlakovanih površin morajo biti usklajeni z arhitekturo objektov, urbano opremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Ni dopustna uporaba barvno agresivnih in drsečih materialov.

(7) Območje tlakovanega dela gradbene parcele je treba, ob upoštevanju zahtev za varstvo voda pred onesnaženji, v čim večji meri tlakovati s propustnimi materiali. Načrtovati je treba prostorske ureditve za zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike.

(8) Pri urejanju tlakovanih površin je treba upoštevati predpise o varstvu voda.

(9) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa sanirati poškodbe, odstraniti začasne objekte, naprave in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

(10) Zasaditve: Na vseh območjih se ohranja kakovostna avtohtona vegetacija, pri novih zasaditvah pa se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev, eksotične vrste (npr. zlatolistne, srebrnolistne) zunaj parkov in drugih površin v javni rabi niso dopustne.

Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. V okolici objektov v javni rabi in na območjih stanovanj je prepovedano uporabljati visokoalergene vrste in vrste rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge dele.

(11) Pri urejanju zelenih površin je treba:

- upoštevati značilnosti terena, predvsem topologijo, mikroklimo, osončenost in rastiščne pogoje za obstoječo in načrtovano vegetacijo,
- zagotoviti oblikovno skladnost in povezanost z okolico,
- zagotoviti programsko ustreznost glede na namensko rabo in dejavnost ter vse uporabniške skupine, vključno z otroki, mladostniki, starejšimi prebivalci ter ljudmi s posebnimi potrebami,
- upoštevati trajnostne zahteve, predvsem glede izbora rastlin in gradbenih materialov ter ukrepov za zadrževanje voda in
- zagotoviti, da zasaditve ne ovirajo prometne varnosti oziroma preglednosti.

(12) Na javnih odprtih površinah se ohranjajo posamična obstoječa drevesa in živice. Za izvajanje gradbenih del v vplivnem območju dreves s premerom debla nad 20 cm je treba izdelati načrt zavarovanja, v primeru poškodovanja pa izvesti ustrezne sanacijske ukrepe. Če obstoječih dreves in živic ter obrežne drevnine zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno ohranjati, jih je treba nadomestiti ob upoštevanju vrstne sestave in razmestitve vegetacije pred odstranitvijo ter zasaditev izvajati skladno z zasaditvenim načrtom v okviru posameznih prostorskih ureditev.

(13) Na območju naselij se drevesna vegetacija v čim večji meri ohranja. Odstranitev dreves z javnih površin in pomembnih dreves, ki sooblikujejo javni prostor in podobo naselja, je dopustna le ob pogoju, da se zagotovijo nadomestne in druge zasaditve.

(14) Minimalni pogoji za gradnjo v vplivnem območju obstoječe in načrtovane vegetacije: v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Minimalna netlakovana odprtina za prehajanje zraka in vode je 3,0 m<sup>2</sup> na drevo. Ta površina ne sme biti povozna. Kadar to tehnično ni izvedljivo, je dopustna drugačna oblika ureditev za zračenje in vlaženje tal.

(15) Obvezni osni odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je najmanj 2,0 m, če ni s posebnim predpisom drugače določeno.

(16) Gradbišča ni dopustno organizirati na vplivnem območju obstoječih dreves. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni izvedljivo, je treba z načrtom zavarovanja predvideti ustrezne varnostne ukrepe in zagotoviti sanacijo poškodovanih dreves oziroma nadomestitev uničenih dreves s primerljivo vrsto, in sicer z vsaj 10-letno in petkrat presajeno sadiko.



(17) Obstoječe drevorede je treba ohranjati in obnavljati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti z enako vrsto in z uporabo najmanj 10-letnih, petkrat presajenih, drevo-redno vzgojenih sadik z višino debla, primerljivo z drugimi drevesi v drevoredu.

(18) Živa meja ob cestišču je lahko visoka največ 100 cm, merjeno od nivoja cestišča do vrha žive meje. Če je med voziščem in živo mejo pločnik, mora biti zasajena najmanj 50 cm od zunanjega roba pločnika. Če je živa meja ali drevo ob vozišču, morata biti zasajena najmanj 100 cm od roba vozišča, tako da v polni rastni dobi ne sega v profil vozišča. Žive meje, grmovnice in drevesa ne smejo ovirati preglednosti v prometu. Drevesa ne smejo segati nad vozišče tako, da bi ovirala promet.

(19) Zasaditve površin v javni rabi morajo vključevati drevesno in grmovno vegetacijo, pri čemer so minimalni pogoji naslednji:

- parkirišča na nivoju terena: 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest, če parkirišče leži tik ob drevoredu ali drugi javni odprti površini, porasli z drevesi, je število dreves na parkirišču lahko smiselno manjše; drevesa morajo biti po parkirišču enakomerno razporejena,
- ob mestnih vpadnicah in drugih cestah se lahko zasadijo drevoredi; praviloma se zasajajo obojestranski drevoredi, enostranski pa le v primerih, ko je profil ceste tako določen s tem odlokom in v primerih, kadar zaradi prostorske utesnjenosti to ni mogoče,
- zasaditve površin v javni rabi se izvajajo s funkcionalnimi drevesi ali soliterji.

(20) Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve, zato je priporočena uporaba vrst, ki dobro prenašajo mestno klimo, zmrzal, sušo in sol. Minimalni pogoji so:

- na javnih površinah, zlasti v parkih in na otroških igriščih, ni dopustna uporaba strupenih in poudarjeno alergenih rastlin
- pri drevesnih vrstah je prepovedana uporaba krhkih, lomljivih vrst (topol in vrba z izjemo obvodnega prostora in jesenolistni javor) in vrst, ki so poudarjeno občutljive za rastlinske bolezni ali škodljivce skladno z določili pristojnih služb za varstvo rastlin,
- na ekološko pomembnih območjih in v območjih naravnih vrednot je dopustna le avtohtona vegetacija,
- uporaba eksotičnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih, in sicer na parkovnih površinah ter v okviru zelenic ob objektih, namenjenih javni rabi,
- spodbujajo se ureditve in zasaditve z medovitimi rastlinami.

(21) Za pridobitev dovoljenja s področja graditve objektov oziroma izvedbo posegov je treba izdelati krajinsko-arhitekturne rešitve, ki so sestavni del projektne dokumentacije za urejanje:

- površin v sklopu novogradenj in celovitih prenov uličnega prostora,
- javnih zelenih površin, drugih (neprometnih) površin v javni rabi oziroma površin ob objektih v javni rabi,
- zelenih in drugih površin v skupni rabi na območjih, za katera se pripravi OPPN.

#### Splošne PIP o urejanju odprtih, zelenih in drugih površin določa:

76. člen (Splošni PIP o urejanju odprtih, zelenih in drugih površin):

...

(4) Ob stavbah v javni rabi in stavbah, v katerih je zaposlenih več kot 10 oseb, se ne glede na druga določila tega odloka izvede odprta zelena površina z urbano opremo in z drevesi za senčenje, površine najmanj 50 m<sup>2</sup>. Odstopanje je dopustno v primeru, ko se stavbe v javni rabi in stavbe, v katerih je zaposlenih več kot 10 oseb, nahajajo na območju, kjer so urejene javne zelene površine oziroma v območjih z namensko rabo CUh.

...

(8) Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevane ozelenitve gradbene parcele objekta.

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

#### Splošne PIP za gradnjo preostalih pomožnih objektov določa:

80. člen (Splošni PIP za gradnjo preostalih pomožnih objektov):

(1) Varovalna ograja, namenjena fizičnemu varovanju industrijskih in poslovnih objektov, avtocest oziroma drugih javnih cest, železnice, letališč, vzletišč in objektov navigacijskih služb zračnega prometa, pristanišč, žičnic, smučišč, nestanovanjskih stavb, vojaških objektov in drugih površin, na katerih se opravlja dejavnost, če je v primeru, ko je zidana, njena višina do 2,2 m, oziroma je v primeru, ko je žična oziroma s kovinskimi stebrički in plastično mrežo ter elastičnim vpetjem, njena višina do 4,5 m.

(2) Igriščna ograja, namenjena razmejitvi športnega ali otroškega igrišča od javne ali druge površine, če je v primeru, ko je zidana, njena višina do 2,2 m, oziroma je v primeru, ko je žična, njena višina do 4,5 m.

(3) Protihrupne ograje se na območjih naselij lahko gradijo le do višine 2,20 m od nivelete ceste, če ni s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno drugače. Gradnja protihrupnih ograj je dopustna le na podlagi dokazanega preseganja dopustnih ravni hrupa in arhitekturnih ali krajinsko-arhitekturnih rešitev, pri čemer se zagotovi oblikovno skladnost s preostalimi elementi obcestnega prostora in okoliške pozidave ter ustrezno oblikovanje in zasaditve za zakrivanje ograj v pogledih iz okoliških objektov prostora ter okoliške pozidave. Palisade, lovilne mreže in prosto viseče mreže ter drugi ukrepi za preprečevanje erozije na strminah se izvajajo tako, da niso vidno moteče.

(4) Oporni in podporni zidovi se arhitekturno oblikujejo, izvedejo v vidnem betonu ali kamnu ter oblikovno uskladijo s kakovostno oblikovanimi objekti na gradbeni parceli in v soseščini ter z elementi urbane opreme naselja. Kadar se zaradi večje višinske razlike terena izvede več vzporednih zidov, mora biti razdalja med njimi najmanj enaka višini najvišjega izmed izvedenih zidov. Zidovi, ki so višji od 1,0 m, se ozelenijo.

(5) Rezervoarji: Če so vidno izpostavljeni, morajo biti rezervoarji za gorivo in rezervoarji za vodo (kapnice) vkopani. Na vinogradniških območjih zbiralniki za kapnico ali greznice na smejo biti posebej nadkriti, razen če gre za brajde.

(6) Pomožni infrastrukturni objekti: dopustna je gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov, ki so namenjeni infrastrukturnemu opremljanju in zagotavljanju dostopnosti prostorskih ureditev, ob upoštevanju drugih določil tega odloka.

...

(8) Urbana oprema: za izbor in oblikovanje urbane opreme ter urejanje javnega prostora se upoštevajo pogoji iz kataloga urbane opreme, kjer je ta uveljavljen. Objekte in naprave za oglaševanje na javnih površinah je dopustno postavljati v skladu z določili občinskega predpisa o oglaševanju. Za navedena območja se praviloma uporablja urbana oprema, izdelana v kombinaciji z lesom. V območju avtoceste postavljanje objektov za obveščanje in oglaševanje ni dopustno.

(9) Spominsko obeležje v obliki kapelice se oblikuje sodobno, a po vzoru tradicionalnih v bližnjem prostoru; strehe so lahko simetrične dvokapnice, dopustne so tudi trikapne strehe, naklon je od 40° do 50°, kritina je opečni zareznik, bobrovec, lesene skodle, baker ali rjava pločevina.

(10) Ekološki otoki - zbiralnice ločenih frakcij se umeščajo na vidno neizpostavljene lokacije, zunaj ožjih središč naselij, oblikovno so poenoteni, zastrti ali prislonjeni k zidu, brežini, ograji; lahko se ogradijo in nadkrijejo; pri umestitvi in oblikovanju objekta in urbane opreme se upošteva lokalni kontekst.



(11) Gostinski vrt je odprt grajen objekt, sestavljen iz utrjene ali tlakovane površine, z ograjami in opremo za zaščito pred vremenskimi vplivi, hkrati je to odprta površina in je na stalnem mestu.

**Splošne PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž določa:**

(1) Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti se na gradbeni parceli zagotovi zadostno število parkirnih mest (PM), kot jih določa Preglednica 3. 85. členu OPN. Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah. Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje v mestnem jedru, pomanjkljivo kolesarsko omrežje) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se manjkajoča PM zagotavljajo na javnih ali zasebnih površinah, zagotovljenih za ta namen. Število zahtevanih parkirnih mest, navedeno v spodnji preglednici, je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno glede na druge ukrepe, v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti ter glede na predpise in priporočila za urejanje mirujočega prometa.

(2) Na parkiriščih so dopustne ureditve za polnjenje električnih avtomobilov.

...

(5) PM morajo biti razporejena in izvedena tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka ljudi v okolici. Parkirne ploščadi z več kot 5 PM se ozelenijo z zasaditvijo dreves po splošnih PIP tega odloka o zasaditvah in urejanju javnih odprtih površin.

(6) Površine PM, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene, tako da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Ogradijo se z betonskimi robniki in nagnejo proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilci olj, kjer so ti zahtevani skladno s predpisi.

(7) PM, garaže in njihovi pomožni objekti morajo zadostiti zahtevam protipožarne zaščite. Goriva in maziva, ki odtekaajo, se odstranijo na neškodljiv način. Garaže in njihovi pomožni objekti morajo imeti možnost prezračevanja.

...

(9) Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti nad seboj dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije ali pa morajo imeti na terenu streho garaže urejeno kot pohodno površino, odprto športno igrišče, nadzemno parkirišče in podobno.

(10) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo se uredijo tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

(11) Na vseh javnih parkiriščih se skladno s predpisi zagotovi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.

(12) Pri določanju PM za stavbe, namenjene javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, se zagotoviti 5 % PM za funkcionalno ovirane osebe. V primeru, da je PM v objektu manj kot 20, se zagotovi 1 PM za funkcionalno ovirane osebe.

(13) Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju PM večstanovanjskih stavb zagotavlja na vsako deseto stanovanje eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

**Podrobnejši PIP**, ki so opredeljeni v tretjem odstavku 118. člena, za površine namenske rabe določajo:

*IG - gospodarske cone*

**1 Tipologija zazidave:** ni opredeljena

**2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:** FZ do 0,70, FI do 1,50

**3 Dopustne dejavnosti:**

- Osnovna dejavnost: sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti
- Dopustne spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti

**4 Dopustni objekti:**

a) Glavni objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12510 Industrijske stavbe
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča
- 22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
- 22223 Vodni stolpi in vodnjaki
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo
- 22232 Čistilne naprave
- 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti
- 23030 Objekti kemične industrije
- 23040 Objekti težke industrije, ki niso uvrščeni drugje
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki

b) Spremljajoči objekti:

- 12112 *Gostilne, restavracije in točilnice*
- 12301 *Trgovske stavbe*
- 12302 *Sejemske dvorane, razstavišča*
- 12303 *Oskrbne postaje (bencinski servis): za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti*
- 12304 *Stavbe za storitvene dejavnosti*
- 12420 *Garažne stavbe*
- 12620 *Muzeji, arhivi in knjižnice*
- 12630 *Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: za potrebe zaposlenih v območju*
- 12640 *Stavbe za zdravstveno oskrbo*
- 12740 *Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče, gasilski dom*
- 24110 *Športna igrišča: igrišča za šport na prostem*
- 24122 *Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.*

*c) Pomožni objekti:*

- 12420 *Garažne stavbe: čolnarna, garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče,*
- 12520 *Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica*
- 12740 *Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica*
- 24205 *Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: varovalna ograja, oporni in podporni zid*

**5 Dopustne gradnje:** skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del

**6 Merila in pogoji za oblikovanje:**

*a) in b) Glavni in spremljajoči objekti:*

*Tlorisni gabarit:*

- *tlorisni gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se tlorisni gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado*

- poslovno-upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti se praviloma organizirajo ob javnem prostoru, proizvodne in druge stavbe pa v notranjosti kompleksov in so praviloma nižje od stavb ob javnem prostoru

*Višinski gabarit:*

- višinski gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se višinski gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste ali druge javne površine ne presegajo  $3E + M$  z višino strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 160 cm ali  $3E + T$
- nove stavbe ne smejo izstopati iz silhete območja, kar ne velja za dele stavb ali objekte, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višji (tovarniški dimniki, silosi ipd.), ti objekti se oblikujejo kot kakovostno in prepoznavno oblikovani prostorski poudarki

*Streha:*

- strehe niso enotno predpisane, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se strehe oblikujejo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado
- strehe v kompleksu se poenotijo, izjema so stavbe, v katerih so poslovno-upravne in trgovske dejavnosti gospodarske družbe ter objekti s posebnimi tehnološkimi zahtevami

*Fasade:*

- na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, se fasade oblikujejo tako, da vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado

c) *Pomožni objekti:*

- skladno s splošnimi določili za pomožne in začasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor

## **7 Druga merila in pogoji:**

- spodbuja se vzdržna (trajnostna) raba naravnih virov, energetska varčna gradnja ter izvedba in namestitve naprav za rabo obnovljivih virov energije, za zbiranje in uporabo padavinske vode ter za kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov
- omrežje javnih komunikacij (cest s pločniki, kolesarskimi stezami, lahko z drevoredi) naj bo enostavno, opremljeno z javnimi odprtimi prostori in dobro označeno



- *parcelna mreža in shema pozidave se zasnujejo v obliki razmeroma pravilne, po možnosti ortogonalne mreže, prilagojene obstoječemu reliefu in omrežju cest*
- **zagotovi se parkovne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 10 % gradbene parcele**