

strehe je do 30°, naklon enokapne strehe pa do 15°. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico stavbe in se prilagodi pretežni legi slemen ob ulici v enoti urejanja. Kritina je poljubna, vendar ne sme biti trajno bleščeča. Strehe je dopustno zaključiti s čopi, zatrepi in napušči. Čopi lahko prekrivajo največ 1/3 višine osnovne strehe. Odpiranje strešin je dopustno s strešnimi okni in frčadami. Vse frčade na isti strehi morajo biti enotno oblikovane. Frčade ne smejo biti višje od 2/3 višine osnovne strehe in ne daljše od 2/3 dolžine osnovne strehe. Oblika strehe na frčadah je poljubna. Fasade se opleska v barvah ali obdela z različnimi materiali tako, da v prostoru niso izrazito moteče. Na fasadah so dopustni balkoni, nadstreški nad vhodi ipd. Na stavbe se lahko namesti sončne kolektorje in fotovoltaične sisteme, vendar naj bodo nameščeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja. Vzdrževanje objekta se mora izvajati oblikovno enotno za celotno stavbo glede obdelave in barve fasad, velikosti, oblike in barve stavbnega pohištva, zasteklitve balkonov, namestitve klimatskih naprav ipd.

(2) Okolica se uredi glede na funkcijo stavb. Del parcele mora biti ozelenjen. Gradbene inženirske objekte se oblikovno prilagodi svojemu namenu. Utrjene površine se izvede s tlakovci, parkirišča s travnimi ploščami, v asfaltu ali z drugim naravnim materialom.

(3) Posamezna parcela je lahko ograjena. Ograja mora biti postavljena znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedata. Višina ograje ob cesti ne sme presegati višine 1,20 m, ob notranjih parcelnih mejah je lahko višine do 1,60 m. Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa po javni cesti.

e) Pogoji in merila za parcelacijo

(1) Dopustna je združitev parcel in delitev parcele. Delitev se lahko izvede, če z delitvijo nastaneta dve ali več parcel, na katerih stojijo objekti ali je gradnja objektov predvidena in če nove parcele zagotavljajo tudi površine, ki služijo tem objektom.

(2) Velikost in oblika novih parcel je odvisna od namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih stavb in tlorisne zasnove ter tipologije zazidave. Zagotovljene morajo biti površine, ki služijo tem stavbam (odprte bivalne površine, parkirišča, manipulativne in intervencijske površine). Pri določanju velikosti se upošteva tudi faktor zazidanosti. Širina parcel mora zagotavljati sanitarne in požarne odmike med stavbami.

(3) Vsaka parcela mora imeti zagotovljeno predpisano število parkirnih mest glede na vrsto in kapaciteto stavbe ali objekta v skladu s Prilogo 2 tega odloka.

(4) Najmanj 1 parkirno mesto oziroma 5 % vseh parkirnih mest pri posameznem javnem objektu ali objektu, ki je namenjen javnosti, se namenijo za parkiranje vozil invalidnih oseb.

(5) Kadar ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, investitor manjkajoča parkirna mesta zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe ali objekta oddaljene največ 200 metrov in je omogočena njihova trajna uporaba.

(6) Ob javnih stavbah in lokalih, ki mejijo na javne površine se lahko uredijo gostinske terase ob uličnih fasadah stavb. Pri tem se zagotovi nemoten prehod po javni površini, širina pločnika mora znašati najmanj 1,20 m. Terasa se lahko nadkrije s platneno ali drugo začasno streho, ki se izven sezone odstrani.

(7) Nad parkirnimi površinami se lahko uredijo nadstrešnice, na strehe se lahko namestijo sončni kolektorji, fotovoltaični sistemi ipd.

f) Pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Za enote urejanja veljajo splošni pogoji iz 91. in 92. člena tega odloka.

g) Pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb

(1) V enoto urejanja RA 7 sega manjši del izvedenih hidromelioracij, zato se pri posegih varuje drenažni sistem in se po potrebi nadomesti.

(2) Za enote urejanja veljajo splošni pogoji iz 93. in 96. člena tega odloka.

h) Pogoji glede varovanja zdravja ljudi

Za enote urejanja veljajo splošni pogoji iz 98., 99. in 100. člena tega odloka.

i) Ostali pogoji

Za enote urejanja veljajo še splošni pogoji iz 101., 102. in 103. člena tega odloka.

67. člen

(kompleks bolnišnice Rakičan)

a) Pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

(1) V enoti urejanja RA 10 je na območjih stavbnih zemljišč, ki so območja centralnih dejavnosti (bolnišnica s pripadajočimi servisnimi objekti in srednja medicinska šola), z oznako podrobnejše namenske rabe CD, dopustna izvedba gradbenih in drugih del, ki obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo, odstranitev, spremembo namembnosti in vzdrževanje naslednjih vrst objektov:

1. Nestanovanjske stavbe:

- gostinske stavbe,
- poslovne in upravne stavbe,
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (benzinski servisi niso dopustni),

- stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij,
- stavbe splošnega družbenega pomena,
- druge nestanovanjske stavbe (druge stavbe, ki niso uvrščene drugje).

2. Gradbeni inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- drugi gradbeni inženirski objekti.

3. Nezahtevni in enostavni objekti:

- objekti iz Priloge 1 tega odloka, ki so dopustni na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe CD.

(2) Na območju stavbnih zemljišč, ki so stanovanjske površine za posebne namene z oznako podrobnejše namenske rabe SB (dom starejših), namenjene občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva, dopustna izvedba gradbenih in drugih del, ki obsega rekonstrukcijo, odstranitev, spremembo namembnosti in vzdrževanje objektov in gradnjo novih naslednjih vrst objektov:

1. Stanovanjske stavbe:

- stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,
- druge nestanovanjske stavbe (druge stavbe, ki niso uvrščene drugje).

2. Nestanovanjske stavbe:

- gostinske stavbe,
- poslovne in upravne stavbe,
- stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij,
- stavbe splošnega družbenega pomena.

3. Gradbeni inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- drugi gradbeni inženirski objekti.

4. Nezahtevni in enostavni objekti:

- objekti iz Priloge 1 tega odloka, ki so dopustni na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe CD.

b) Pogoji glede lege objektov

(1) Pri umeščanju stavb se upošteva regulacijske črte ter lego in velikost obstoječih stavb. Nove stavbe se locira vzporedno z obstoječimi stavbami in obstoječimi dovoznimi potmi.

(2) Najmanjši odmik stavb od zunanjih parcelnih mej je 4,0 m in se prilagodi značilnim odkikom v enoti urejanja. Odmiki med stavbami so praviloma tolikšni, kolikor znaša višina najvišjega sosednje stavbe oziroma manj, če se zagotovi ustrezno osončenost, zasebnost, varnost in dostopnost bolnišničnih, šolskih in bivalnih prostorov in prostorov, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje ter druge tehnične pogoje. Odmiki od meja

in sosednjih stavb morajo zagotavljati tudi možnost umestitve priključkov gospodarske javne infrastrukture na predmetnem zemljišču ter zagotavljati ustrezno požarno varnost. Odmik od javne ceste je najmanj 4,0 m.

(3) Ograje na zunanjem robu enote urejanja se postavijo znotraj parcelne meje z odmikom 2,0 m, kar omogoča obdelavo sosednjih kmetijskih zemljišč.

(4) Spominska obeležja in urbano opremo se postavi tako, da ne ovira prometa in da ne zastira značilnih pogledov na stavbe ali območja. Reklamne objekte se postavlja v skladu z občinskim predpisom o oglaševanju. Namestitve velikih reklamnih panojev v območju enote urejanja ni dopustna.

(5) Infrastrukturne objekte se izvede zemeljsko.

c) Pogoji glede velikosti

(1) Tlorisna velikost stavb na posamezni parceli se določa glede na velikost parcele in glede na odmike od javnih cest in od obstoječih stavb.

(2) Višina stavb je do P+6+M (višina kolenčnega zidu je do 1,20 m). Višina etaž se prilagodi namenu. Stavbe so lahko pokletene, pri določanju kote kleti se upošteva višina talne vode.

(3) Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov se določa v skladu z veljavnimi predpisi s področja graditve.

(4) Faktor zazidanosti parcele je do 0,4 na območjih stanovanj in do 0,6 na območjih centralnih dejavnosti.

d) Pogoji glede oblikovanja

(1) Tlorisna oblika stavb je pravokotna ali kvadratna ali sestavljena. Strehe na vseh stavbah se izvede poljubno, lahko so v naklonu ali ravne kot pohodne ali nepohodne terase. Strehe je dopustno zaključiti s čopi, zatrepji in napušči. Čopi lahko prekrivajo največ 1/3 višine osnovne strehe. Odpiranje strešin je dopustno s strešnimi okni in frčadami. Vse frčade na isti strehi morajo biti enotno oblikovane. Frčade ne smejo biti višje od 2/3 višine osnovne strehe in ne daljše od 2/3 dolžine osnovne strehe. Oblika strehe na frčadah je poljubna. Fasade se opleska v barvah ali obdela z različnimi materiali tako, da v prostoru niso izrazito moteče. Na fasadah so dopustni balkoni, nadstreški nad vhodi ipd. Na stavbe se lahko namesti sončne kolektorje in fotovoltaične sisteme, vendar naj bodo nameščeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja. Okolica se uredi glede na funkcijo stavb. Del območja ob stavbah mora biti ozelenjen, ob vsakem ločenem kompleksu (bolnišnica, šola, dom starejših) mora biti vsaj 25 % pripadajoče površine ozelenjene. Gradbene inženirske objekte se oblikovno prilagodi svojemu namenu. Utrjene površine se izvede s tlakovci, parkirišča s travnimi ploščami, v asfaltu ali z drugim naravnim materialom. Vzdrževanje objekta se mora izvajati oblikovno enotno za celotno stavbo glede obdelave in barve fasad, velikosti, oblike in barve stavbnega pohištva, zasteklitve balkonov, namestitve klimatskih naprav ipd.

(2) Posamezen kompleks je lahko ograjen. Ograja mora biti postavljena znotraj parcele, ob kmetijskih zemljiščih z odmikom 2,0 m ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedja. Višina ograje ne sme presegati višine 2,0 m, ob športnih igriščih pa se višina prilagodi namenu. Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa po javni cesti. Ograje so lahko ozelenjene.

e) Pogoji in merila za parcelacijo in ureditev parcele

(1) Dopustna je združitev parcel in delitev parcele. Delitev se lahko izvede, če z delitvijo nastaneta dve ali več parcel, na katerih stojijo objekti ali je gradnja objektov predvidena in če nove parcele zagotavljajo tudi površine, ki služijo tem objektom.

(2) Velikost in oblika novih parcel je odvisna od namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih stavb in tlorisne zasnove ter tipologije zazidave. Zagotovljene morajo biti površine, ki služijo tem stavbam (odprte bivalne površine, parkirišča, manipulativne in intervencijske površine). Pri določanju velikosti se upošteva tudi faktor zazidanosti. Širina parcel mora zagotavljati sanitarne in požarne odmike med stavbami.

(3) Vsaka parcela mora imeti zagotovljeno predpisano število parkirnih mest glede na vrsto in kapaciteto stavbe ali objekta v skladu s Prilogo 2 tega odloka.

(4) Najmanj 1 parkirno mesto oziroma 5 % vseh parkirnih mest pri posameznem javnem objektu ali objektu, ki je namenjen javnosti, se nameni za parkiranje vozil invalidnih oseb.

(5) Ob javnih stavbah in lokalih, ki mejijo na javne površine se lahko uredijo gostinske terase ob uličnih fasadah stavb. Pri tem se zagotovi nemoten prehod po javni površini, širina pločnika mora znašati najmanj 1,20 m. Terasa se lahko nadkrije s platneno ali drugo začasno streho, ki se izven sezone odstrani.

(6) Nad parkirnimi površinami se lahko uredijo nadstrešnice, na strehe se lahko namestijo sončni kolektorji, fotovoltaični sistemi ipd.

f) Pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Za enoto urejanja veljajo splošni pogoji iz 91. in 92. člena tega odloka.

g) Pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb

(1) V enoti urejanja RA 10 je EŠD 30072 – arheološko najdišče Pri veliki cesti.

(2) V enoto urejanja RA 10 sega manjši del izvedenih hidromelioracij, zato se pri posegih varuje drenažni sistem in se po potrebi nadomesti.

(3) Za enoto urejanja veljajo splošni pogoji iz 93. in 96. člena tega odloka.

h) Pogoji glede varovanja zdravja ljudi

Za enoto urejanja veljajo splošni pogoji iz 98., 99. in 100. člena tega odloka.

i) Ostali pogoji

Za enoto urejanja veljajo še splošni pogoji iz 101., 102. in 103. člena tega odloka

68. člen

(območje motela Čarda)

a) Pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

V enoti urejanja NE 5 je na območju stavbnih zemljišč, ki so površine za turizem, z oznako podrobnejše namenske rabe BT, dopustna izvedba gradbenih in drugih del, ki obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo, odstranitev, spremembo namembnosti in vzdrževanje naslednjih vrst objektov:

1. Nestanovanjske stavbe:

- gostinske stavbe,
- poslovne in upravne stavbe,
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij,
- industrijske stavbe in skladišča (dopustne so samo avtomehanične delavnice pod pogojem, da gre za dopolnilno dejavnost in da se sočasno gradi tudi avtosalon),
- stavbe splošnega družbenega pomena,
- druge nestanovanjske stavbe (druge stavbe, ki niso uvrščene drugje).

2. Gradbeni inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- drugi gradbeni inženirski objekti.

3. Nezahtevni in enostavni objekti:

- objekti iz Priloge 1 tega odloka, ki so dopustni na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe BT.

b) Pogoji glede lege objektov

(1) Pri umeščanju stavb se upošteva regulacijske črte in odmike od javnih cest. Nove stavbe se locira vzporedno z obstoječo stavbo.

(2) Najmanjši odmik stavb od sosednje parcelne meje je 1,0 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj. Odmiki med stavbami so tolikšni, kolikor znaša višina najvišje stavbe v območju oziroma manj, če se zagotovi ustrezno osončenost, zasebnost, varnost in dostopnost prostorov v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje ter druge tehnične pogoje. Odmiki od meja in sosednjih stavb morajo zagotavljati tudi možnost