

Na podlagi 124. in v povezavi z 129. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE in 95/23-ZIUOPZP) ter 16. člena Statuta Občine Metlika (Uradni list RS, št. 79/16) je Občinski svet Občine Metlika na svoji .....seji ..... sprejel

## ODLOK

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Poslovno – stanovanjsko območje Ciglenca« v enoti urejanja prostora MET-41-OPPN v Metliki**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen (predmet odloka)**

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt »Poslovno-stanovanjsko območje Ciglenca« v enoti urejanja prostora MET-41-OPPN v Metliki (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) OPPN je izdelan na podlagi tretjega odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07, 199/21-ZUrep-3).
- (3) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 4854. Prostorski akt je izdelalo podjetje SAPO, d.o.o., pod št. 2/2024 v januarju 2025.

##### **2. člen (vsebina in oblika OPPN)**

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del (besedilo odloka) je sestavljen iz naslednjih poglavij:
- opis prostorske ureditve,
  - umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
  - splošna določila,
  - podrobna določila,
  - zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
  - rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
  - rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
  - rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
  - načrt parcelacije,
  - faznost izvedbe prostorske ureditve,
  - drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN,
  - odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
  - usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

(3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

1. Izsek iz občinskega prostorskega načrta občine Metlika
2. Pregledna situacija
3. Situacija s prikazom prostorske ureditve v širšem prostoru (DOF)
4. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
5. Ureditvena situacija OPPN,
6. Ureditvene enote OPPN,
7. Prikaz prerezov terena

8. Prometna situacija,
9. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
10. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
11. Načrt parcelacije
12. Prikaz elementov za zakoličenje

### 3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Usmeritve nosilcev urejanja prostora
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Elaborat ekonomike
7. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja
8. Obrazložitev in utemeljitev akta
9. Povzetek za javnost.

### 4. člen (pomen kratic)

Kratice uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- EKK: elektro kabelska kanalizacija
- EO: enostavni objekt,
- FI: faktor izrabe gradbene parcele,
- FZ: faktor zazidanosti gradbene parcele,
- GJI: gospodarska javna infrastruktura,
- NO: nezahtevni objekt,
- OPN Metlika: Občinski prostorski načrt občine Metlika,
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt.

### 5. člen (pomen izrazov)

(1) V tem OPPN so uporabljeni izrazi, kot jih določa Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Metlika (Uradni list RS, št. 22/21).

(2) V tem OPPN so uporabljeni še drugi izrazi in sicer:

**ureditvena enota:**

je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi, predvsem glede dopustnih dejavnosti in urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev,

**območje za razvoj objekta(ov):**

predstavlja zemljišče, ki je omejeno s parcelnimi mejami, gradbeno mejo, gradbeno linijo ipd., na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Na površini za razvoj objekta(ov) je dopustno postavitve vseh vrst objektov ter vseh zunanjih ureditev,

**pravokotna frčada:**

je funkcionalna strešna odprtina, namenjena osvetlitvi mansardnih ali podstrešnih prostorov, ki ne sega preko slemena strehe in ne prekinja kapne lege objekta; oblikovana je kot pravokoten kubus z ravno oziroma enokapno streho; frčada(e) se postavljajo skladno s kompozicijo fasade, praviloma so osno prilagojene okenskim odprtinam,

**osnovni objekt/kubus:**

osnovni element objekta, stavbe (kvader, kocka), ki s svojim položajem in volumnom opredeljuje oziroma omejuje prostor; objekt je enotnega kubusa, če stranice niso zalomljene ipd.,

**pomožni kubus:**

je prizidek k obstoječemu objektu ali posamezen del objekta, ki s svojo postavitvijo in obliko dopolnjuje tako funkcijo kot tudi podobo osnovnega kubusa; kot pomožni kubus se ne štejejo objekti, kot so nadstrešek in pergola, kot pomožni kubus se šteje garaža, zgrajena kot prizidek oziroma kot del objekta in podobno,

**pomožni objekt:**

je objekt, ki je razvrščen med enostavne in nezahtevne objekte v skladu s klasifikacijo objektov,

**gradbena linija osnovnega objekta:**

je gradbena linija, ki jo določa stranica osnovnega objekta, v primeru, da je postavljena ob javni prostor naselja, ki ga opredeljuje dostopna cesta.

## II. TEKSTUALNI DEL OPPN

### 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

#### 6. člen (prostorske ureditve)

S tem OPPN se na območju dela mesta Metlika načrtuje ureditev:

- območja za centralne dejavnosti,
- območja za stanovanjsko gradnjo,
- območja zelenih površin,
- pripadajočih zunanjih površin in
- gospodarske javne infrastrukture.

### 2. UMEŠTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

#### 7. člen (območje urejanja)

(1) Območje OPPN leži na zahodnem delu mesta Metlika, v bližini poslovne cone Pri Pildu, ob glavni cesti II. reda, Novo mesto (Revoz) – Metilka (v nadaljevanju: glavna cesta).

(2) Območje urejanja OPPN na dan priprave osnutka akta obsega naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel, na katerih se izvedejo načrtovane prostorske ureditve: 234/1, 234/2, 400/4, 400/5, 400/6, 402/5, 402/6, 4053/1, 4052/2, 224/2, 223/2, 224/3, 212/1, 220/1, 224/1, 225, 226/2, 226/5, 222/1, 223/1, 4052/1, 222/2, 226/6, 220/2, 4186/13, 403/15, 227/1, 227/2, 228, 229/1, 229/9, 229/10, 229/11, 229/12, 196/49, vse k.o. Metlika. Celotni OPPN obsega površino cca 10 ha in je prikazan v grafičnem delu OPPN.

(3) Ureditve javne gospodarske in okoljske infrastrukture s priključitvami lahko segajo tudi izven v tem členu navedenega območja.

#### 8. člen (ureditvene enote)

Območje urejanja je razdeljeno na devet ureditvenih enot (UE) in sicer:

- UE A - območje na zahodu ob glavni cesti, namenjeno gradnji večnamenskega kulturno turističnega centra oz. centralnim dejavnostim povezanih s kulturo in izobraževanjem ter športom, s površino cca 13.750 m<sup>2</sup>,

- UE B1- območje J dela OPPN ob glavni cesti, namenjeno poslovnim dejavnostim s površino cca 19.470 m<sup>2</sup>
- UE B2 - območje JV dela OPPN, ob krožišču Sv. Rok, [namenjeno stanovanjski gradnji ali poslovnim in športnim objektom](#), s površino cca 2.040 m<sup>2</sup>,
- [UE B3- območje ob Cesti Bratstva in enotnosti, namenjeno poslovnim dejavnostim, s površino 1.537 m<sup>2</sup>](#),
- UE C - območje severnega dela OPPN, namenjeno individualni stanovanjski gradnji, s površino cca 38.060 m<sup>2</sup>,
- UE D- območje na severnem robu, zaledne površine parcel ob Cesti Bratstva in enotnosti, s površino 2.270 m<sup>2</sup>,
- UE E1- območje cest in ostalih površin za GJI v OPPN, s površino 13.290 m<sup>2</sup>,
- UE E2- območje glavne ceste in krožišča Sv. Rok v OPPN, s površino 8.240 m<sup>2</sup> in
- UE E3 – območje glavne ceste ob vstopu v mesto v OPPN, s površino 1.380 m<sup>2</sup>.

## 9. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Vplivi ureditve v OPPN bodo v času gradnje segali na zemljišča znotraj in v neposredni okolici OPPN ter zemljišča potrebna za gradnjo GJI. Po izgradnji predvidenih ureditev bo soseska sicer predstavljala dodatne obremenitve glede prometa v območju urejanja, vendar pa bodo nove ureditve pozitivno vplivale na prometni režim v sosednjih območjih.

(2) Del obravnavanega območja OPPN, ki je namenjen gradnji novih objektov se nahaja v varovalnem pasu glavne ceste. Posegi v varovalni pas glavne ceste se izvajajo v soglasju z upravljavcem.

(3) Južni rob OPPN sega na območje glavne ceste, in sicer od navezave na krožišče pri Razstavno-prodajnem salonu Kolpa, s prekinitvijo ob bencinskem servisu Petrol, do priključka Ceste 9. maja, kjer je za potrebe dostopa v območje OPPN načrtovano petkrako krožišče.

(4) Ob stiku OPPN z obstoječimi soseskami ob Marentičevi in Cesti Bratstva in Enotnosti, se parcele namenijo razvoju obstoječih parcel v tem delu mesta ali novi soseski Ciglenca. Območje za razvoj objekta se ne določa, veljajo pa splošni členi tega odloka [oz. podrobna določila za ureditveno enoto ob kateri se nahajajo](#).

(5) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

(6) Objekti v OPPN morajo biti projektirani, grajeni, vzdrževani in odstranjeni tako, da je raba naravnih virov trajnostna in da se omogoča predvsem ponovna uporaba in možnost recikliranja objektov in njihovih delov ter gradbenega materiala po odstranitvi, dolga življenjska doba objektov in uporaba okoljsko sprejemljivih surovin.

## 10. člen

(koncept prostorske ureditve)

(1) Območje OPPN se ureja ob mestni vpadnici in glavni cesti, nasproti poslovne cone Pri Pildu, kot območje za mestotvorne, centralne dejavnosti ob glavni cesti (storitvene, trgovske, poslovne) ter stanovanjsko gradnjo v ozadju. Predvidi se 34 novih gradbenih parcel za stanovanjsko prostostoječo gradnjo in pripadajoče zelene površine ter park, 2 parceli za centralne dejavnosti in 5 parcel za poslovne in centralne dejavnosti v povezavi z bivanjem v višjih nadstropjih objektov.

(2) Na območju ob glavni cesti [in Cesti Bratstva in enotnosti](#) se zasnujejo višji objekti (do P+3) tako, da oblikujejo skladen obulični niz objektov, parkirni in servisni prostori se organizirajo v zaledjih parcel. Območje se ureja kot pomembna vstopna točka v mesto. Dostopna cesta se ureja z nove ceste proti pokopališču in povezuje območje s Cesto Bratstva in Enotnosti, ter preko sekundarnih cest z Marentičevo ulico.

(3) V zalednem prostoru, ki se nameni bivanju, se uredi zelene površine in otroško igrišče namenjeno soseski, ob glavni dostopni cesti se predvidita dve parkovni površini.

### 3. SPLOŠNA DOLOČILA

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

(1) Na območju OPPN so v UE A in UE B3 so dopustne dejavnosti:

- I Gostinstvo,
- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L Poslovanje z nepremičninami,
- M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- P Izobraževanje,
- O Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnosti obvezne socialne varnosti,
- Q Zdravstvo in socialno varstvo,
- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
- S Druge dejavnosti,
- U dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles

(2) Na območju OPPN so v UE B1 dopustne dejavnosti:

- F Gradbeništvo,
- H Promet in skladiščenje,
- G Trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil,
- I Gostinstvo,
- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L Poslovanje z nepremičninami,
- M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- P Izobraževanje,
- O Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnosti obvezne socialne varnosti,
- Q Zdravstvo in socialno varstvo,
- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
- S Druge dejavnosti,
- T - dejavnosti gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo
- U dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles.

Bivanje je dopustno v višjih nadstropjih objektov ([nad pritličjem](#)).

(3) Na območju OPPN so v UE B2 dopustne dejavnosti:

- [G Trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil,](#)
- [I Gostinstvo,](#)
- [J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,](#)
- [K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,](#)
- [L Poslovanje z nepremičninami,](#)

- M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- P Izobraževanje,
- O Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnosti obvezne socialne varnosti,
- Q Zdravstvo in socialno varstvo,
- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
- S Druge dejavnosti,
- T - dejavnosti gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo
- U dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles.

Bivanje je v UE B2 dopustno v celotnem objektu, v primeru, da se izkaže potreba po gradnji stanovanjskih objektov na območju brez spremljajočih dejavnosti, oz. so te organizirane le na največ 80 m<sup>2</sup> površine objekta.

(4) Na območju OPPN so v UE C in UE D poleg bivanja dopustne še dejavnosti, ki ne motijo bivanja in ne generirajo tovrstnega prometa ter z njim povezanih potreb po parkirnih mestih. Površina prostorov za dejavnost je do 80 m<sup>2</sup>, razen za sobodajalstvo in oddajanje turističnih nastanitvenih prostorov, pri čemer površina prostorov za dejavnost ni omejena. Dopustne so:

- I Gostinstvo,
- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L Poslovanje z nepremičninami,
- M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- Q Zdravstvo in socialno varstvo,
- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
- S Druge dejavnosti,
- T - dejavnosti gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo
- U dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles.

## 12. člen (vrste dopustnih objektov)

(1) Na območju OPPN so skladno s predpisi o razvrščanju objektov in glede na dopustne dejavnosti iz tega odloka, dopustne gradnje naslednjih vrst objektov:

- stanovanjske stavbe, izjemoma dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe,
- gradbeni inženirski objekti
- pomožni objekti

(2) Na celotnem območju OPPN so dopustni gradbeni inženirski objekti (gospodarske javne infrastrukture), zelene površine, podporni in oporni zidovi, armirane brežine, ograje, stabilizacijski objekti za zadržanje plazov, ipd.

(3) Ne glede na določila prvega odstavka, na parceli 37 gradnje, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, parkov in otroških igrišč s pripadajočo urbano opremo in sorodnimi elementi zunanjih parkovnih in športnih površin, niso dopustne.

(4) Na območju OPPN je skladno s predpisi, do izgradnje javne gospodarske infrastrukture, dopustna začasna samooskrba objektov (gradnja male komunalne čistilne naprave ipd.), če s tem soglašajo pristojni upravljavci GJI .

## 13. člen

(vrste dopustnih gradenj in del)

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj in del:

- gradnje novih objektov,
- dozidave in nadzidave, rekonstrukcije,
- sprememba namembnosti delov ali celotnih objektov v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitve objektov in delov objektov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

#### 14. člen

(dopustna izraba prostora)

(1) Na območju ureditvenih enot UE A, UE B1, UE B2 in UE B3 je dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele največ 0,6 in faktor izrabe največ 2,0. Zagotavljajo se parkovne, športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 15% območja parcele (tudi izven območja za razvoj objektov).

(2) Na območju ureditvene enote UE C in UE D je dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele največ 0,5 in faktor izrabe največ 0,75.

#### 15. člen

(odmiki od mej sosednjih zemljišč)

(1) Zahtevni in manj zahtevni objekti se gradijo znotraj območja za razvoj objektov. Odmiki ostalih objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč na robu oziroma znotraj območja OPPN so:

- najmanj 1,5 m - pomožni objekti,
- minimalno 0,5 m za ograje, podporne in oporne zidove, urbano opremo ter parterne ureditve ter parkirišča.

(2) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena so manjši odmiki objektov od mej sosednjega zemljišča dopustni s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča ter v primeru prenove legalno zgrajenih objektov.

(3) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena se lahko brez odmikov od mej sosednjih zemljišč postavijo naslednji pomožni objekti:

- utrjene dovozne poti in dvorišča,
- infrastrukturni objekti, razen male komunalne čistilne naprave,
- poljska pot in kolesarska steza,
- podzemni pomožni objekti.

(4) Odmiki novih objektov od cestnega telesa javnih cest morajo biti v skladu s cestno-prometnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste, upoštevajo določila tega odloka v zvezi z gradbenimi linijami oz. območjem za razvoj objektov ter zahteve za zagotavljanje preglednosti in prometne varnosti v soglasju z upravljavci cest.

## 4. PODROBNA DOLOČILA

#### 16. člen

(urbanistično – arhitekturni pogoji v ureditveni enoti UE A in UE B3)

(1) Objekti se gradijo vzporedno/pravokotno na dostopne poti ali vzporedno/pravokotno z pomembnimi večjimi stavbnimi masami v prostoru (Razstavno prodajni salon Kolpa Metlika). Objekti se postavljajo tako, da zagotavljajo

enotno podobo vstopa v mesto, pri čemer je treba upoštevati urbanistično zasnovo prikazano v grafičnem delu OPPN in predlagan višinski gabarit objektov s koto terena (5 Ureditvena situacija). Parceli predvideni v ureditveni enoti [UE A](#) se lahko združita, pri čemer objekti skupaj tvorijo zaključeno celoto.

(2) Objekti ob gradbeni liniji [oz. ob ulici](#) se oblikujejo kvalitetno, kot reprezentančni objekti, servisni objekti in parkirni prostori se postavljajo v zaledje oz. s svojo podobo ne smejo dominirati, pač pa le dopolnjujejo grajeno strukturo mestotvornih objektov. V delu parcele ob krožišču, se zasnuje javni odprti prostor. Lega stavb je določena z gradbeno linijo in mejo območja za razvoj objektov.

- Gabarit: max. K+P+3, v primeru podzemne garaže, se dopušča več kletnih etaž.
- Streha: ravna (tudi pohodna ali zelena) streha ali blaga enokapnica
- Fasada: sodobna, v skladu s potrebami dejavnosti, jasno mora biti nakazan dostop v prostore namenjene javnosti. Oblikovanje fasade proti javnemu prostoru mora biti poudarjeno, mestotvorno (okna, večje steklene površine, ipd.).

#### 17. člen

(urbanistično – arhitekturni pogoji v ureditvenih enotah UE B1 in B2)

(1) Objekti se gradijo v okviru območja za razvoj objektov, vzporedno/pravokotno na gradbeno linijo. Objekti se postavljajo tako, da zagotavljajo enotno podobo ulice, pri čemer je treba upoštevati urbanistično zasnovo prikazano v grafičnem delu OPPN (5 Ureditvena situacija).

(2) Objekte se oblikuje mestotvorno, in sicer tako, da se južna fasada oblikuje kot javna fasada, tudi v primeru, ko objekt nima vhodov z južne strani. V delu ob glavni cesti se pred gradbeno linijo osnovnega objekta ne dopušča servisnih in pomožnih objektov, razen pergol in senčnic ter zimskih/ gostinskih vrtov in vrtnih ut.

[\(3\) Na območju B2 se v primeru interesa zagotoviti parcele za gradnjo stanovanjskih hiš, pri čemer se upoštevajo urbanistično – arhitekturni pogoji ter splošna določila tega odloka, ki veljajo za enoto UE C.](#)

(4) Na območju parcele 5, se predvidi ureditve za potrebe GJI (ekološki otok ipd.) Prostor se zazeleni z visokoraslo avtohtono vegetacijo.

(4) Merila za oblikovanje objektov:

Gabarit:

- tlorsni gabarit ni predpisan in se prilagaja zahtevam dejavnosti v objektu. Višinski gabarit je največ (K) + P + 3, [na območju UE B2, \(K\) + P + 2](#), v primeru podzemnih garaž, so dopustne dodatne kletne etaže.

Streha:

- dopustna je ravna streha in enokapnica,
- na strehah objektov se dopušča postavitve sončnih sprejemnikov in fotovoltaičnih modulov oziroma podobnih elementov za funkcioniranje objekta, ki ne smejo segati nad ravnino strehe objekta.
- dopustna je nebleščeča kritina.

Fasade:

- fasada objekta se oblikuje sodobno, uporabi se arhitekturne elemente pravilnih pravokotnih geometrijskih oblik.
- dopustna je horizontalna in vertikalna členitev fasad in odprtin, ki naj bo enostavna in poenotena na fasadi osnovnega objekta in pomožnih kubusov.
- dopustna je uporaba ometa, vidnega betona, lesa, kovine in stekla. Barve fasad naj bodo v pastelnih odtenkih od rumene do rjave ter bele in sive barve.

#### 18. člen

(urbanistično – arhitekturni pogoji za objekte v ureditveni enoti C in D)



(1) Objekti se gradijo v okviru območja za razvoj objektov, vzporedno/pravokotno na dostopne poti ali vzporedno/pravokotno s plastnicami, glede na morfologijo terena in gradbeno mejo, če je ta določena. Objekti se postavljajo tako, da zagotavljajo enotno podobo soseske, pri čemer je treba upoštevati urbanistično zasnovo prikazano v grafičnem delu OPPN in predlagano koto terena (5 Ureditvena situacija).

(2) Objekti vzhodno od ceste C se po umestitvi v prostor, smiselno pa tudi oblikovno, zgledujejo po objektih ob Marentičevi ulici.

(3) Merila za oblikovanje objektov:

Gabarit:

- osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je od 1:1,2 do 1:2,0; dovoljeno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni kubus (L, T ipd. oblike), pri čemer višina sekundarnega kubusa ne sme presegati slemenena osnovnega objekta in njegova površina ne sme presegati 50 % zazidane površine osnovnega objekta. V primeru pomožnega kubusa z ravno streho, višina kubusa ne sme presegati pritličja oz. mansarde osnovnega objekta. Stolpiči, zaobljeni ali večkotni izsidki niso dopustni;
- višinski gabarit: na ravnem terenu je dovoljena popolnoma ali delno vkopana klet. Na ravnem terenu je v primeru popolnoma vkopane kleti etažnost objektov do K+P+1, v primeru delno vkopane kleti pa do K+P+M. Na nagnjenem terenu mora biti klet vsaj delno vkopana, dovoljena etažnost je do K+P+M;
- kolenčni zid objekta z dvokapno streho je največ največ 1,2 m vendar je v tem primeru fasada poudarjeno horizontalno členjena.

Streha:

- Streha osnovnega objekta in sekundarnega kubusa je simetrična dvokapnica s slemenom vzporednim z daljšo stranico objekta, naklona 35 - 45 stopinj ali ravna streha (tudi blaga enokapnica skrita za vencem). Dopustna je kombinacija obeh oblik strehe.
- Na strehah objektov se dopušča postavitve sončnih sprejemnikov in fotovoltaičnih modulov oziroma podobnih elementov za funkcioniranje objekta, ki ne smejo segati nad sleme strehe objekta. Dopustna so strešna okna in frčade, ki se na posameznem objektu oblikujejo enotno. Frčade so pravokotnih oblik, trapezne, trikotne in polkrožne niso dopustne. Dopustno je tudi odzemanje volumna strehe zaradi osvetljevanja prostorov v mansardi.
- Dopustna je kritina opečno rdeče, sive in temno sive nebleščeče barve (opečna, betonska, kovinska, itd.).

Fasade:

- Fasada objekta se oblikuje sodobno, uporabi se arhitekturne elemente pravilnih pravokotnih geometrijskih oblik.
- Dopustna je horizontalna in vertikalna členitev fasad in odprtín, ki naj bo enostavna in poenotena na fasadi osnovnega objekta in pomožnih kubusov.
- Dopustna je uporaba ometa, vidnega betona, lesa (rezan les, brune se ne dopuščajo), kovine in stekla. Barve fasad naj bodo v pastelnih odtenkih od rumene do rjave ter bele in sive barve.

(4) Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju stanovanjskega objekta, pomožni objekti imajo lahko poleg ravne strehe tudi blago enokapnico skrito za vencem.

## 19. člen (zunanje in parkovne ureditve)

(1) Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo sosesko. Dopustna je zasaditev z avtohtonimi drevesnimi vrstami kot so lipa, javor in druge. Na javnih površinah se ne dopušča uporaba strupenih in alergenih rastlin. Žive meje se na območjih ob dostopnih cestah dopustijo do višine 1 m, drugod lahko tudi višje. Odmik žive meje od cestišča je najmanj 1 m, od pločnika 0,5 m, zasajena je lahko le tako, da ne ovira preglednosti v prometu. Površine se lahko delno tlakujejo, uredijo z urbano opremo in podobnimi ureditvami. Uporaba barvno agresivnih ali drsečih materialov ni dopustna.

(2) Zasaditve površin v javni rabi vključujejo drevesno in grmovno vegetacijo, pri čemer so minimalni pogoji:

- parkirišča na nivoju terena: 1 funkcionalno drevo z višino krošnje na najmanj 2,5 m na 7 parkirnih mest; drevesa so po parkirišču enakomerno razporejena. Če parkirišče leži tik ob drevoredu ali drugi javni odprti površini, porasli z drevesi, je število dreves na parkirišču lahko smiselno manjše;
- ob mestnih vpadnicah in drugih cestah se lahko zasadijo obojestranski drevoredi, enostranski pa v primerih, v katerih zaradi prostorske utesnjenosti to ni mogoče;
- zasaditve površin v javni rabi se izvaja s funkcionalnimi drevesi ali soliterji.

(2) Urbana oprema javnega prostora mora biti poenotena (svetilke, ograje, klopi, koši za smeti in podobno) in se izbere skladno s katalogom mestne opreme za mesto Metlika.

(3) Pri urejanju okolice objektov se upošteva obstoječa konfiguracija terena, oziroma se pri preoblikovanju terena upošteva načelo čim bolj smotne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja. Dopustni so nasipi in vkopi do največ 3,0 m glede na obstoječi teren.

(4) Višinske razlike na zemljišču se urejajo s travnatimi, tudi armiranimi brežinami. Oporni zidovi so dopustni do višine 1,5 m, in sicer v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin, možna je tudi izvedba v terasah (več zaporednih nižjih opornih zidov). Gradnja višjega opornega zidu, do višine 2,5 m je dopustna le v primerih, kadar ni mogoča druga rešitev in kadar gre za ukrep varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Oporne zidove in armirane brežine se ozeleni.

(5) Višinske razlike ob cesti morajo biti premoščene z ozelenjenimi brežinami z ustrezno protierozijsko zaščito. Kjer to zaradi konfiguracije terena ni mogoče, so dopustni oporni zidovi, armirane brežine in kamnite zložbe z višino do 2,0 m.

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

### **20. člen (splošne določbe)**

(1) Predvideno pozidavo se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva naslednje dokumente:

- OPN Občine Metlika,
- Ureditev glavne ceste G2-105/0256 Novo mesto – Metlika na odseku ob poslovni coni »Pri Pildu«, PNG Ljubljana, d.o.o., april 2013/marec 2022, odgovorni vodja projekta Damijan Govekar, u.d.i.g., ZAPS G-2277.

(2) Na mestih križanja načrtovanih ureditev z GJI se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJI. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJI obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.

(3) V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.

(4) Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti GJI zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJI.

(5) V varovalnem pasu vodovoda in kanalizacije ni dopustno dodajati ali odvzemati zemljine, kar bi imelo za posledico zviševanje ali zniževanje globine vodovoda oz. kanalizacije od predpisane. Sajenje dreves z globokimi koreninami v

varovalnih pasovih objektov GJI ni dopustno, oz. mora znašati odmik dreves od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,00 m.

21. člen  
(podrobne določbe glede prometnih ureditev)

(1) V območju oziroma v neposredni bližini OPPN so klasificirane naslednje javne ceste:

- G2 – glavna cesta II. Reda – NOVO MESTO (REVOZ) - METLIKA, št. 0256
- lokalna cesta – Metlika-G2 105, št. 255011
- mestna ali krajevna cesta – Marentičeva ulica, št. 256171

(2) V varovalnem pasu glavne ceste je raba prostora omejena, posegi v varovalni pas ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene morebitne širitve zaradi razvoja prometa ter njenega videza.

(3) Pri načrtovanju se zagotovi:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- opremljenost s cestno razsvetljavo,
- upoštevanje obstoječih in načrtovanih komunalnih vodov.

(4) Znotraj območja OPPN se predvidi cestno omrežje, in sicer:

- Cesta A: Dostop do območja OPPN se zagotovi z gradnjo nove dostopne ceste iz glavne ceste. Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 12,00 m (vozišče 1 x 5,50 m, zelenica 1 x 1,5 m, pločnik 2 x 1,50 m, bankina 2 x 0,50 m, kolesarska steza 2 x 1,00 m).
- Cesta B, C, D: Predvidi se izgradnja dostopnih cest do posameznih parcel v območju OPPN. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 7,50 m (vozišče 1 x 5,00 m, bankina 2 x 0,50 m, hodnik za pešce 1,50 m).
- Cesta E: Predvidi se izgradnja dostopne ceste do dveh parcel v območju OPPN. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 4,00 m (vozišče 1 x 4,00 m, bankina 2 x 0,50 m).

(5) Ceste in priključki se umestijo v teren z vkopi, nasipi in opornimi zidovi. Predvidene ceste se asfaltira. Imeti morajo ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje (mulde, vtoki pod robnikom). Parkirna mesta za posamezno stavbo in manipulativne površine se zagotavljajo na pripadajoči gradbeni parceli.

(6) Površine za pešce so zagotovljene na glavni dostopni cesti v območje ter ob internih cestah, razen bo cesti E. Površine za kolesarje so predvidene ob regionalni cesti in glavni dostopni cesti. Posebnih ureditev za javni promet znotraj območja ni potrebnih. Ob obstoječi cestah je predvidena cestna razsvetljava.

22. člen  
(vodovodno omrežje)

(1) Območje OPPN se opremi z vodovodnim omrežjem v skladu s pogoji nosilca urejanja prostora, ki bodo podaniv prvem mnenju. Razvod javnega vodovodnega omrežja v območju OPPN je predviden v cestnem telesu. Dimenzije cevovodov so DN 100mm za sekundarni cevovod, cevi so iz nodularne litine. Obstoječi hišni priključki se prilagodijo in navežejo na nove cevovode. Hišni vodomerji se vgradijo v zunanje jaške, ki so na vedno dostopnem mestu upravljavcu vodovoda.

(2) Območje se oskrbuje s pitno in požarno vodo. Hidrante v nadzemni izvedbi se izvede ob ulicah na vedno dostopnih mestih.

(3) Dopustno je zbiranje in uporaba deževnice.

(4) Pri projektiranju in izvedbi se upošteva odlok, ki v občini Metlika ureja oskrbo s pitno vodo in ustrezne tehnične pravilnike in razvojne programe vodooskrbe v občini Metlika.

#### 23. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu v skladu s pogoji nosilca urejanja prostora, ki bodo podani v prvem mnenju. Komunalna odpadna voda se preko vej kanalizacije vodi v predvideno javno fekalno kanalizacijo.

(2) Razvod javnega kanalizacijskega fekalnega omrežja v območju OPPN je predviden v cestnem telesu oz. v raščenem terenu gravitacijsko.

(3) Do izgradnje kanalizacijskega omrežja v območju je dopustna gradnja malih komunalnih čistilnih naprav ustrezne kapacitete. Pred načrtovanjem je potrebno izdelati hidro-geološko analizo prevodnosti meteornih in prečiščenih odpadnih vod v ponikovalnico. Za obratovanje male čistilne naprave se sklene pogodba z izvajalcem javne službe.

(4) Za odvod padavinske vode s streh objektov in površin se padavinska voda spelje v ponikovalnice ali uporabi za sanitarne in druge potrebe. Za odvod padavinske vode s prometnih površin se predvidi meteorno kanalizacijo. Večje ponikovalno polje se predvidi na območju na parceli 37. Manjše ponikovalnice se predvidijo na privatnih parcelah, pri čemer se lahko le-te združijo s ponikalnicami za objekte predvidene za gradnjo na njih.

(5) Pri projektiranju se upošteva odlok, ki v občini Metlika ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode ter ustrezne tehnične pravilnike.

#### 24. člen (ogrevanje)

(1) Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode se ureja individualno.

(2) V kolikor se pridobijo vsa soglasja in dovoljenja, je dopustno urejanje skupnega ali daljinskega ogrevanja, npr. daljinsko ogrevanje na lesno biomaso.

#### 25. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Objekti se priključujejo na elektroenergetsko omrežje na obstoječi transformatorski postaji TP, locirani na zemljišču s parc. št....., k.o.Metlika, do katere se zgradi novo EKK s PVC cevmi fi 160 mm, kabel tipa NA2XY-J2x 240 +1,5 mm<sup>2</sup>. Za potrebe informatike se po celotni trasi EKK predvidi še dvojček 2x fi 50 mm.

(2) Razvod elektro omrežja v območju OPPN je predviden v podzemni izvedbi v cestnem telesu oz. v raščenem terenu.

(3) Celotno elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(4) Javna razsvetljava je predvidena ob glavni dostopni cesti, po potrebi pa tudi ob ostalih sekundarnih cestah. Javna razsvetljava se zasnuje ob uporabi navzdol usmerjenih svetil, ki ne oddajajo svetlobe v UV-spektru.

#### 26. člen (telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN se izvede telekomunikacijsko omrežje za potrebe nove soseske.
- (2) Razvod telekomunikacijskega omrežja v območju OPPN je predviden v podzemni izvedbi v cestnem telesu.
- (3) Celotno telekomunikacijsko omrežje (eventualne prestativte vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežja) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

27. člen  
(odstranjevanje odpadkov)

- (1) Uredi se odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnih mest, ki morajo biti opremljena z zabojniki za odpad po navodilih upravljavca. Lokacije odvzemnih mest so ob dostopnih poteh na območju OPPN. Ostali odpadki (kosovni, nevarni in drugi) se zbirajo in odvažajo v skladu z določbami odloka, ki v občini Metlika ureja ravnanje s komunalnimi odpadki.
- (2) Na območju OPPN se določi ena zbiralnica ločeno zbranih in bioloških odpadkov – ekološki otok, in sicer ob glavni dostopni cesti v območje (cesti A), na parceli 5 v OPPN.
- (3) V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z uredbo, ki ureja način ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

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

28. člen  
(ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju obravnave so prisotne naslednje enote kulturne dediščine:
  - Metlika – Arheološko območje Metlika (EŠD: 9562)
  - Metlika – Cerkev sv. Roka (EŠD: 2028)
- (2) V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasja pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine. Pred gradnjo na območjih iz prvega odstavka tega člena bo potrebno opraviti arheološke raziskave za določitev vsebine in sestave najdišča, in sicer strojni in ročni izkop testnih jarkov do globine geološke osnove. Natančnejša metodologija in količine predvidenih predhodnih arheoloških raziskav bodo opredeljene v kulturnovarstvenih pogojih pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.
- (3) V primeru odkritja arheoloških plasti/ struktur, bo potrebno opraviti arheološka izkopavanja omejena na območje zemeljskih posegov.
- (4) Ob zemeljskih posegih v območje in ob arheološki raziskavi je treba omogočiti strokovni konservatorski nadzor pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine. O pričetku del je treba pristojni zavod obvestiti 14 dni prej.

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

29. člen  
(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni območij ali objektov ohranjanja narave.

30. člen  
(varstvo tal in voda)

(1) Pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, ter le materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Upoštevajo se veljavni predpisi za področje varstva voda.

(2) Komunalne odpadne vode se odvajajo v skladu z določili tega odloka. Odvajanje in ponikanje padavinske odpadne vode se uredi v skladu z določili veljavnih predpisov. Odvod vseh odpadnih in padavinskih voda na erozijskem območju prikazanem v grafičnem delu akta (6 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom) je potrebno načrtovati na tak način, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in s tem preprečena erozija terena. Odnasanje zemljine na sosednje parcele ni dopustno.

31. člen  
(varstvo zraka)

(1) Med gradnjo se na območjih v okolici gradbišča prepreči preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu itd.). Uporabljajo se tehnično brezhibna gradbena mehanizacija, delovne naprave in transportna sredstva, ki se redno vzdržujejo. V primeru ustavljanja vozil, transportnih sredstev in delovnih naprav za daljši čas se motor ugasne.

(2) Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin ali biomasa) in zagotavljanje energetske učinkovitosti novih objektov.

(3) Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka na območju OPPN, niso dopustni.

(4) Pri ureditvi ogrevanja objektov je potrebno upoštevati veljavno uredbo, ki ureja emisije snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav. Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, ki zagotavlja dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

32. člen  
(varstvo pred hrupom)

(1) Na območju OPPN se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in veljavnim OPN, v območju OPPN določi III. stopnja varstva pred hrupom.

(2) Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene. Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti. Protihrupno zaščito zagotavlja vsakokratni investitor posameznih objektov oz. ureditev v varovalnem pasu glavne ceste.

33. člen  
(ravnanje s plodnim delom tal)

Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Organizacija gradbišča mora obsehati čim manj površin in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal in za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.

34. člen  
(varstvo pred onesnaženjem z odpadki)

Pri izvajanju gradbenih del se morajo gradbeni odpadki v največji možni meri ločevati že pri samem postopku nastajanja. Na območju OPPN se v času gradnje zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot komunalne

odpadke. Komunalne odpadke se zbira ločeno v za to namenjenih zabojnikih ter se pri komunalnem podjetju uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se odpeljejo na ustrezno deponijo oz. se predajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

Odvoz komunalnih odpadkov bo na območju obravnave urejen v skladu z resorno zakonodajo in smernicami pristojnih.

35. člen  
(učinkovita raba in obnovljivi viri energije)

Pri oskrbi načrtovanih objektov z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode, se zagotovi učinkovito rabo in izrabo obnovljivih virov energije (npr. lesna biomasa, sončna energija ipd.).

**8. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

36. člen  
(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Na območju OPPN ni opredeljenih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica.
- (2) V kolikor se na delih območja OPPN zaradi načrtovanih gradenj (zasipanje terena ipd.) načrtuje preoblikovanje terena, je pri pripravi projektne dokumentacije treba zagotoviti geološko-geotehnično poročilo, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovani poseg. Na podlagi poročila se izbere ustrezno temeljenje objektov, in sicer tako, da se zaradi posega v zemljišče ne bo sproščala erozija zemljine ali kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
- (3) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

37. člen  
(varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varstvo območja OPPN se ureja v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- (2) Vse ureditve in objekti v okviru območja OPPN morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo dopustne odmike od meje parcel in med objekti oziroma predpisane protipožarne ločitve.
- (3) V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali. Zagotovi se neoviran in varen dostop z vozili za intervencijo ter delovne površine za intervencijska vozila oziroma razmeščanje opreme za gasilce.
- (4) Vode za gašenje požara se zagotavljajo iz javnega vodovodnega omrežja s hidranti.

38. člen  
(potresna varnost)

- (1) Pri dimenzioniranju načrtovanih objektov in ureditev se upošteva projektni pospešek tal 0,275 g in uvrščenost območja v območje VII. stopnje MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju v skladu z določili pravilnika, ki ureja mehansko odpornost in stabilnosti objektov.
- (2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva določila predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določila ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

**9. NAČRT PARCELACIJE**

39. člen  
(parcelacija)

- (1) Za gradnjo stavbe se določi gradbena parcela glede na namembnost in velikost ter obliko načrtovanega objekta. Načrt gradbenih parcel je prikazan v grafičnem delu akta (8 Načrt parcelacije).
- (2) Gradbene parcele se lahko po potrebi delijo ali združujejo, pri čemer parcela za gradnjo stanovanjskega objekta ne sme biti manjša od 450 m<sup>2</sup>, združijo pa se lahko največ tri parcele. Ob združevanju in deljenju parcel se površine za razvoj objektov smiselno prilagodijo novi situaciji.
- (3) Za parcele, kjer gradbene parcele niso določene, se upošteva obstoječe zemljiške parcele, ki se lahko po potrebi delijo ali združujejo.
- (4) Dopustno je odstopanje od parcelacije, določene v grafičnem delu akta (prilagajanje parcelacije), v primeru izvedbe zemeljskih del pri gradnji prometne infrastrukture (vkopi, nasipi, obstoječi objekti ipd.).

## 10. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

40. člen  
(faznost izvedbe)

- (1) Faznost izvedbe ureditev in gradenj se predvidi tako, da so posamezne faze zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.
- (2) Za gradnjo na posameznih parcelah predvidenih v OPPN, ki niso vezane na izvedbo dostopne ceste v območje in posameznih sekundarnih cest, so dopustne tudičasne rešitve priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo, in sicer tako, da ne ovirajo predvidene ureditve za komunalno urejanje celotnega območja. [Dopustni so začasni dostopi v UE B1 iz glavne ceste, ob predhodni pridobitvi mnenja pristojnega nosilca urejanja prostora,](#)

## 11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

41. člen  
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.
- (2) Promet med gradnjo se organizira tako, da na cestnem omrežju ne bo zastojev. V času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa. Med gradnjo je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da se prepreči onesnaženje okolja.
- (3) Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- (4) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo.
- (5) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi. V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.



## **12. ODSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

### **42. člen (dopustna odstopanja)**

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih in oblikovalskih rešitev, določenih z OPPN, če se poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s tehnološkega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, oblikovnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(3) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.

(4) Pri objektih in trasah prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter telekomunikacij je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, materialov, zmogljivosti in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustreznije tehnološke rešitve.

(5) Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je možno prilagoditi v primeru tehnično ustreznije rešitve in s soglasjem upravljavca infrastrukture.

(6) Pri gradnji manipulacijskih površin v območju OPPN je dopustno odstopanje od poteka cest v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi terenskih pogojev, vendar se mora dimenzioniranje izvesti na osnovi veljavne zakonodaje.

## **13. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA**

### **43. člen (prenehanje veljavnosti OPPN)**

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, o čemer s sklepom odloči Občinski svet občine Metlika, se območje ureja s prostorskim aktom, ki ureja območje mesta Metlika.

## **III. KONČNE DOLOČBE**

### **44. člen (vpogled v OPPN)**

OPPN je na vpogled v analogni in digitalni obliki na sedežu Občine Metlika. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

### **45. člen (nadzorstvo)**

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### **46. člen (začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi (8) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

ID:

Številka: .....

Metlika, dne

Županja  
Občine Metlika  
Martina Legan Janžekovič