



**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE  
UREDITVENEGA NAČRTA  
MESTNO JEDRO KOSTANJEVICA  
(LOKACIJA CVITKO)**

FAZA: **Usklajen predlog**

---

DATUM SPREJEMA PROSTORSKEGA  
AKTA NA OBČINSKEM SVETU: *V končnem dokumentu*

---

PODATKI O OBJAVI PROSTORSKEGA AKTA: *v končnem dokumentu*

---

ŽIG OBČINE IN PODPIS ŽUPANA: *v končnem dokumentu*

---



PRIPRAVLJAVEC:

**Občina Kostanjevica na Krki,  
Ljubljanska cesta 7,  
8311 Kostanjevica na Krki**

NAROČNIK:

**Petra Cvitko,  
Ulica talcev 12a,  
8311 Kostanjevica na Krki**

IZDELOVALEC:



**Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško  
Glavni direktor: Peter Žigante, univ.dipl.biol.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: **Damjana Pirc, univ.dipl.inž.kraj.arh., 1562 - KA**

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

**Silvija Umek, dipl.inž.gr.  
Petra Žarn, univ.dipl.inž.grad.  
Dušan Blatnik, univ.dipl.inž.arh.  
Andrej Trošt, univ.dipl.geog.  
Andreja Grahek, inž.kom.  
Tamara Tepavčević, univ.dipl.geog. in soc.  
Nuša Vanič, univ.dipl.ekol.  
Manuel Kos, univ.dipl.inž.arh.**

ŠTEVILKA PROJEKTA:

**16249-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

**Krško, november 2018**

## Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

V skladu s 16. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07) in v skladu s 55. in 56. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13-odl.US) izjavljam, da je **Sprememba in dopolnitev Ureditvenega načrta mestno jedro Kostanjevica, št. naloge: 16249-00**, izdelana v skladu z občinskim prostorskim načrtom in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Glavni direktor:

Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
identifikacijska št. 1562 KA

Peter Žigante, univ. dipl. biol.

Podpis:

Osebni žig:

Krško, november 2018

## KAZALO

### A) TEKSTUALNI DEL (odlok)

- A1 Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu mestno jedro Kostanjevica
- A2 Odlok o ureditvenem načrtu mestno jedro Kostanjevica - neuradno prečiščeno besedilo (NPB)

### B) GRAFIČNI DEL

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| B1 | Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju | M 1: 5 000 |
| B2 | Območje načrta z obstoječim parcelnim stanjem  | M 1: 500   |
| B3 | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji   | M 1: 2 500 |
| B4 | Ureditvena situacija s prerezom območja  | M 1: 500   |
| B5 | Potek omrežij in priključevanje objektov na GJI ter grajeno javno dobro                                  | M 1: 500   |
| B6 | Karta razredov poplavne nevarnosti   | M 1: 500   |
| B7 | Načrt parcelacije  | M 1: 500   |

### C) POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI Z OBRAZLOŽITVIJO IN UTEMELJITVIJO

### D) PRILOGE

- D1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- D2 Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju
- D3 Strokovne podlage
- D4 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- D5 Povzetek za javnost

## A) TEKSTUALNI DEL (odlok)

### A1 Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu mestno jedro Kostanjevica

» Dopolnjen predlog«

Na podlagi 61.b. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 76/14 – odl. US) ter 16. in 28. člena Statuta Občine Kostanjevica na Krki (Ur. l. RS, št. 49/14) je Občinski svet Občine Kostanjevica na Krki na 2rd . redni seji dne 5. 2. 2019 sprejel

## ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu mestno jedro Kostanjevica

### I. SPLOŠNE DOLOČBE

#### 1. člen

(pravna podlaga sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta)

S tem odlokom se v skladu s prvim odstavkom 55. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kostanjevica na Krki (Ur. l. RS, št. 51/13), sprejmejo spremembe in dopolnitve odloka o ureditvenem načrtu mestno jedro Kostanjevica (Ur. l. RS, št. 12/95, 97/01, 34/10, 30/11 in 84/15) – v nadaljevanju SDUN.

SDUN je pod številko 16249-00 izdelalo podjetje Savaprojekt Krško d.d..

#### 2. člen

(namen SDUN)

S temi spremembami UN se na lokaciji stanovanjske hiše Ulica talcev 12 in Ulica talcev 12a omogoči dozidava obstoječe stanovanjske hiše Ulica talcev 12a v velikosti do 9,20 x 8,30 m (tlorisna dimenzija na stiku z zemljiščem).

### II. VSEBINA SDUN

#### 3. člen

(sestavni deli SDUN)

Za 2.a člen se doda 2.b člen, ki se glasi:

»2. b člen

Sestavni deli SDUN so:

A) ODLOK

B) GRAFIČNI DEL

- B1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju; M 1:5000
- B2 Območje načrta z obstoječim parcelnim stanjem; M 1:500
- B3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji; M 1:2500
- B4 Ureditvena situacija s prerezom območja; M 1:500
- B5 Potek omrežij in priključevanje objektov na GJI ter grajeno javno dobro; M 1:500

B6 Karta razredov poplavne nevarnosti; M 1:500

B7 Načrt parcelacije; M 1:500

C) POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI Z OBRAZLOŽITVIJO IN UTEMELJITVIJO

D) PRILOGE

D1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

D2 Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju

D3 Strokovne podlage

D4 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

D5 Povzetek za javnost«

#### **4. člen (območje SDUN)**

V 3. členu se doda četrti odstavek, ki glasi:

»Območje SDUN v celoti obsega zemljišča s parcelnimi števkami: 7649, 7650, 7651 in 60; vse k.o. Kostanjevica. Velikost območja znaša ca. 1699 m<sup>2</sup>.«

#### **5. člen (namembnost objektov in površin)**

V 6. členu se doda šesti in sedmi odstavek, ki glasita:

»Na območju SDUN je zaradi pridobitve dodatnih bivalnih prostorov v stanovanjski hiši Ulica talcev 12a, načrtovana dozidava objekta v tlorisni velikosti do 8,30 x 9,20m + strešni napušči. Dozidava se izvede v podaljšku obstoječe stavbe. Da se razbije monotonost oziroma velika dolžina objekta se lahko na vhodni fasadi v podstrešju izvede gank/balkon z leseno ograjo, ki posnema tipiko obstoječega ganka na stanovanjski hiši Ulica talcev 12. Pritlični del dozidave se pomakne v notranjost tako, da je gank/balkon v podstrešju poenoten z daljšo linijo stanovanjske hiše Ulica talcev 12a. Naklon in kritina strehe dozidave mora biti poenotena z obstoječo hišo. Del strešine, kjer je načrtovan gank/balkon se skrajša. Dodatna osvetlitev podstrešnega dela celotne stavbe Ulica talcev 12a se izvede s strešnimi okni v ravnini strešine. Dostop do objekta je obstoječ. Dvorišče se tlakuje ali ostane v makadamski izvedbi, ostale površine se ohranijo zatravljene.

V sklopu dvorišča stanovanjske hiše Ulica talcev 12 in 12a se lahko postavijo dopolnilni objekti v skladu s tem odlokom.«

#### **6. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

V 10. a členu se za prvim odstavkom doda dva odstavka, ki glasita:

»Na območju SDUN ter v območju vplivov novih posegov na okolje se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- EŠD 262 Kostanjevica na Krki – Mestno jedro (spomenik);

- EŠD 263 Kostanjevica na krki – Arheološko najdišče Kostanjevica (spomenik).

Pri posegih na območju SDUN je potrebno upoštevati naslednje kulturnovarstvene pogoje:

- dozidava k stanovanjski hiši Ulica talcev 12a se izvede v skladu z idejno zasnovo št. 16249-00, november 2016, ki jo je izdelal Savaprojekt Krško d.d.. Morebitna manjša odstopanja pri zunanjem oblikovanju stavbe mora potrditi pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine z izdajo kulturnovarstvenega soglasja;

- zaradi varstva arheoloških ostalin je treba ob gradnji (rušitvi in novi gradnji) zagotoviti arheološke raziskave.«

#### **7. člen (splošni pogoji za prenovo grajene strukture)**

Za 13.a členom se doda 13. b člen, ki glasi:

### »13.b člen

Načrtovana dozidava stanovanjske hiše Ulica talcev 12a mora biti oblikovno poenotena z osnovno stavbo in mora upoštevati posebne prostorsko izvedbene pogoje glede velikosti in oblikovanja navedene v nadaljevanju. Če posebni prostorsko izvedbeni pogoji niso določeni, se upoštevajo določila 13. člena tega odloka.

Posebni prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov v območju SDUN:

- obstoječa stavba Ulica talcev 12 se ohrani v obstoječih vertikalnih in horizontalnih gabaritih. Možno je le vzdrževanje ali nadomestna gradnja (rušitev in nova gradnja) obstoječe stavbe v okviru obstoječih gabaritov in na isti lokaciji.
- Gradbena linija: v nadaljevanju daljše stranice stanovanjske hiše Ulica talcev 12a;
- Glavni vhod: z dvorišče strani;
- Horizontalni gabarit dozidave: v skladu z grafičnim načrtom je prikazan maksimalni gabarit, ki znaša 9,20 x 8,30 m (tlorisna dimenzija na stiku z zemljiščem);
- Kota pritličja obstoječih stavb: se ohranijo obstoječe;
- Kota pritličja dozidave: 151,40 m n.v.. Določeno koto pritličja dozidave je dopustno nadvišati za 30 cm;
- Vertikalni gabarit dozidave: pritličje + izkoriščeno podstrešje (mansarda) s kolenčnim zidom 1,52m. Slemena ne sme presegati slemena stanovanjske hiše Ulica talcev 12a;
- Napušč dozidave: maksimalno 0,5m oz. poenoten z napuščem obstoječe stanovanjske hiše Ulica talcev 12a;
- Streha dozidave ter njen naklon: enaka kot na stanovanjski hiši Ulica talcev 12a (simetrična dvokapnica v naklonu 33°). V delu ganka/balkona se strešina skrajša;
- Kritina: kot na območju UN in poenotena s streho stanovanjske hiše Ulica talcev 12a (opečni zareznik, temno rdeče barve);
- Osvetlitev podstrešja: strešna okna v ravnini strešine, po celotni dolžini dozidave se lahko izvede gank/balkon pri čemer se strešino ustrezno skrajša;
- Fasade: svetli odtenki – po usmeritvah zavoda za varstvo kulturne dediščine;
- Objektov ni možno podkletiti.«

### 8. člen

V 14. členu se doda tretji odstavek, ki glasi:

»Odprtine za okna in vrata na stanovanjski hiši Ulica talcev 12a in njeni dozidavi so lahko tudi moderno oblikovane (razmerje stranic poljubno). V mansardi dozidave se po daljši stranici dozidave na dvoriščni strani lahko izvede gank/balkon. Streha nad gankom se lahko zalomi v notranjost mansarde tako, da se lahko vgradi balkonska vrata v standardni višini.«

### 9. člen

V 21. členu se na koncu prvega odstavka izbriše pika in doda besedilo:

», 7649 in 7650.«

V 21. členu se doda šesti odstavek, ki glasi:

»Obstoječa stavba Ulica talcev 12 in 12a se ohranita v obstoječih vertikalnih in horizontalnih gabaritih.«

### 10. člen

V 22. členu se doda peti odstavek, ki glasi:

»Na območju SDUN se poleg dozidave k stanovanjski hiši Ulica talcev 12a, dovoli tudi gradnja ostalih objektov kot dopolnilnih k osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti). Ti dopolnilni objekti se postavijo v skladu s predpisom, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost ter pod pogoji tega odloka. Dopolnilne stavbe se gradijo na parcelah namenjenih gradnji osnovnih stavb na določenem dvorišču. Dovolj se gradnja garaže, drvarnice, lope, ute, nadstreška za motorna vozila, senčnice, letne kuhinje, vetrolova nad glavnim vhodom v stavbo, ograje, podpornega zidu, rezervoarja za gorivo ali deževnico ter priključke na objekte GJI. Dovoljena je postavitev samo ene dopolnilne stavbe iste vrste. Velikost dopolnilnih stavb je do 50 m<sup>2</sup> in morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi lesene. Strehe dopolnilnih stavb so lahko ravne oziroma so enake (naklon in kritina) kot na

osnovni stavbi. Ograje so lahko višine do 2 m in morajo biti transparentne kovinske ali lesene. Lahko so izvedene na parapetnem zidu višine do 0,5 m pri čemer skupna višina ograje ne sme presežati 2 m. Oporni zidovi morajo biti kamniti, obloženi z kamnito oblogo ali ozelenjeni s plezalkami. Minimalni odmik stavbe od sosednje parcelne meje (tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta) je 1,5 m. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je ta odmik lahko manjši. Rezervoarji so lahko od sosednje parcelne meje odmaknjeni minimalno 0,5 m. Ograje in podporni zidovi se gradijo s takšnim odkom od sosednje parcele, da z gradnjo in vzdrževanjem ne posegamo na sosednjo parcelo. Če je sklenjen medsebojni sporazum z lastnikom sosednjega zemljišča o medsebojni uporabi in vzdrževanju predmetnega objekta, se le ta lahko gradi na parcelni meji.«

### **11. člen**

V 52. členu se tretja in četrta alineja prvega odstavka nadomestita z novima tako, da glasita:  
»– parkirišče pri severnem mostu na parcelni št. 814/2, 814/3, 1740/12, 1782/34, 817/7 za osebne avtomobile, avtodome in avtobuse;  
– parkirišče pri športno rekreacijskem centru na parcelni št. 804, 811/1, .237/3, 237/1, 808/1 za osebne avtomobile in avtodome.«

### **12. člen (rušitve)**

V 63. členu se doda tretji odstavek, ki glasi:

»Na območju SDUN se odstrani lesena lopa na dvoriščni strani stanovanjske stavbe Ulica talcev 12a.«

### **13. člen (požarno varstvo)**

V 65.a členu se šesti odstavek črta.

### **14. člen**

Za 67. členom se doda nov 67. a člen, ki glasi:

»67.a člen  
(varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena)

Za območje Kostanjevica na Krki z širšo okolico so bile na podlagi hidrološko hidravličnega elaborata št. 7-S/17, izdelal ISprojekt d.o.o., januar 2018, izdelane karte razredov poplavne ogroženosti.

Območje SDUN, kjer je predvidena pozidava, se nahaja na območju razreda majhne poplavne nevarnosti, kjer je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena gradnja enostanovanjskih stavb. Severni del območja SDUN se sicer nahaja na območju razreda srednje poplavne nevarnosti, vendar na tem območju pozidava ni predvidena, hkrati pa se predvidena dozidava nahaja na območju strnjeno grajenih stavb enakovrstne namembnosti v obstoječem naselju, zato vpliv načrtovanega posega v prostoru ne bo bistven. Posegi na območju SDUN se lahko izvajajo le na podlagi vodnega soglasja pristojnega ministrstva.

Omilitveni ukrep: Volumen stavbe, ki bo posegal na območje razredov poplavne nevarnosti, je potrebno nadomestiti na način, da se v sklopu območja SDUN obstoječ teren zniža za enak volumen. Znižanje terena se izvede na območju obstoječih zelenih površin (glej grafične priloge).

Skladno s prikazom stanja prostora območje ni erozijsko ogroženo in ni plazljivo.«

## **III. KONČNE DOLOČBE**

### **15. člen (vpogled v SDUN)**

SDUN je stalno na vpogled na Občini Kostanjevica na Krki in na Upravni enoti Krško.



**16. člen**  
**(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

**17. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:3500-4/2016

Datum:5.2.2019

**ŽUPAN**  
**OBČINE KOSTANJEVICA NA KRKI**  
Ladko Petretič l.r.

## A2 Odlok o ureditvenem načrtu mestno jedro Kostanjevica - neuradno prečiščeno besedilo (NPB)

Osnovni odlok: Uradni list RS, št. 12/95

Sprejete spremembe 1: Uradni list RS, št. 97/01

Sprejete spremembe 2: Uradni list RS, št. 34/10

Sprejete spremembe 3: Uradni list RS, št. 30/11

Sprejete spremembe 4: Uradni list RS, št. 84/15

### Predlog SDUN

## Odlok o ureditvenem načrtu Mestno jedro Kostanjevica

### I. SPLOŠNE DOLOČBE

#### 1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt za območje mestnega jedra Kostanjevice, ki ga je izdelal Savaprojekt Krško pod številko projekta UN 59/92 v juliju 1994.

#### 2. člen

Ureditveni načrt vsebuje:

1. Tekstualni del
2. Soglasja pristojnih organov in organizacij
3. Odlok
4. Grafični del:
 

U1 Izsek iz grafičnih prilog spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega plana	
U2 Katastrski načrt	1 : 2880
U3 Topografski načrt	1 : 1000
U4 Lastništvo in pravica uporabe zemljišč	1 : 1000
U5 Arhitektonsko ureditvena situacija	1 : 1000
U6 Prereza A-A in B-B	
U7 Načrt gradbenih parcel	1 : 1000
U8 Zakoličbena situacija objektov	1 : 1000
U9 Prometna situacija	1 : 1000
U10 Komunalna infrastruktura	1 : 1000
U11 Energetska in TK infrastruktura	1 : 1000
U12 Ureditev za obrambo in zaščito	1 : 1000

#### 2.a člen

Sestavni deli sprememb UN na lokaciji A (ob Ulici talcev in v nadaljevanju ob predvideni sprehajalni poti proti reki Krki) in lokaciji B (območje gostilne Kmečki hram ob Oražnovi ulici št. 9 in 11) so:

- A. Odlok
- B. Tekstualni del:
  1. Opis prostorske ureditve
    - 1.1 Namen OPPN

- 1.2 Območje OPPN
2. Umestitev načrtovane ureditve v prostor
    - 2.1 Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji
    - 2.2 Rešitve načrtovanih objektov in površin
    - 2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
  3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
  4. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
  5. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanja narave
  6. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
  7. Etapnost izvedbe prostorske ureditve in drugi pogoji za izvajanje OPPN
  8. Prehodne in končne določbe
- C. Kartografski del:
- C 1.1: Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju; M 1:5 000
  - C 1.2: Izsek iz grafičnega dela Urbanistične zasnove Kostanjevica na Krki; M 1:5 000
  - C 1.3: Izsek iz grafičnega dela UN mestno jedro Kostanjevica - Arhitektonsko ureditvena situacija; M 1:1000
- Lokacija A:
- C A. 1 Pregledna situacija – Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji; M 1: 5 000
  - C A. 2 Situacija obstoječega stanja s prikazom odstranitve objektov; M 1: 500
  - C A. 3 Ureditvena situacija; M 1: 500
  - C A. 4 Shematski prerezi; M 1: 250
  - C A. 5 Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro; M 1: 500
  - C A. 6 Načrt parcelacije; M 1: 500
- Lokacija B:
- C B.1 Pregledna situacija – Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji; M 1: 5 000
  - C B.2 Situacija obstoječega stanja s prikazom odstranitve objektov; M 1: 500
  - C B.3 Ureditvena situacija; M 1: 500
  - C B.4 Fasade stavb; M 1: 250
  - C B.5 Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro; M 1: 500
  - C B.6 Načrt parcelacije; M 1: 500
- D. Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi
- E. PRILOGE OPPN:
- E1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
  - E2 Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju
  - E3 Strokovne podlage
  - E4 Smernice in mnenja
  - E5 Obrazložitev in utemeljitev
  - E6 Povzetek za javnost
  - E7 Okoljsko poročilo

Za območje, ki ni predmet sprememb UN, veljajo še naprej določila osnovnega UN. Tudi za območji predmetnih sprememb se smiselno uporabljajo določila osnovnega UN, če ni s spremembami drugače določeno.

## 2.b člen

### Sestavni deli SDUN so:

#### A) ODLOK

#### B) GRAFIČNI DEL

- B1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju; M 1:5000**
- B2 Območje načrta z obstoječim parcelnim stanjem; M 1:500**
- B3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji; M 1:2500**

- B4 Ureditvena situacija s prerezom območja; M 1:500**
- B5 Potek omrežij in priključevanje objektov na GJI ter grajeno javno dobro; M 1:500**
- B6 Karta razredov poplavne nevarnosti; M 1:500**
- B7 Načrt parcelacije; M 1:500**

**C) POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI Z OBRAZLOŽITVIJO IN UTEMELJITVIJO**

**D) PRILOGE**

- D1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta**
- D2 Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju**
- D3 Strokovne podlage**
- D4 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora**
- D5 Povzetek za javnost**

## II. MEJA OBMOČJA UREDITVENEGA NAČRTA

### 3. člen

Meja območja poteka po naslednjih obodnih parcelah: k. o. Kostanjevica: 1735-d, 805/2, 804-d, 1740/1-d, 802/12-d, 911/622, 823/2, 817/5, 1782-d, 842-d, 843-d, 844/2-d, 844/1, 832-d, 846/1-d, 1706-d, 1788, 1740/3-d, 1764/1-d, 1764/2-d, 1418/1, 1736, 88, 1787-d, 209/2, 214/1-d, 211-d, 1747/3-d, 431/2, 431/9, 1744/1-d, 437-d, 438-d, 441-d, 443-d, 445-d, 451-d, 454/1-d, 454/2-d, 454/3-d, 460-d (-d pomeni delno), 813/1, 814/1, 817/3, 808/8, 811/2, 236/1, 811/3, 811/1, 802/18, 196/2, 196/1, 802/3, 823/3, 817/4 in 817/1.

Ureditveno območje lokacije A v celoti obsega zemljišča s parcelnimi številkami: \*61, 63, 70/3 in 68; vse k.o. Kostanjevica. Za funkcioniranje predvidenih objektov se izvede vodovod, kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode in kabelska kanalizacija z nizkonapetostnim vodom po zemljišču s parc. št. 1754, k.o. Kostanjevica (javna pot) in zemljišču s parc. št. 1740/2, k.o. Kostanjevica (Ulica talcev). Velikost območja lokacije A znaša ca. 2.184 m<sup>2</sup>.

Ureditveno območje lokacije B sprememb in dopolnitev UN v celoti obsega zemljišča s parcelnimi številkami \*42, 10/2 in 11 ter del zemljišč s parc. št. \*43 in 10/1; vse k.o. Kostanjevica. Velikost območja lokacije B znaša ca. 2.313 m<sup>2</sup>.

**Območje SDUN v celoti obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 7649, 7650, 7651 in 60; vse k.o. Kostanjevica. Velikost območja znaša ca. 1699 m<sup>2</sup>.**

### 4. člen

Območje je razdeljeno na tri ureditvena območja, ki so razvidna iz grafičnih prilog:

- otok
- severno območje ureditvenega načrta
- južno območje ureditvenega načrta.

## III. FUNKCIJE OBMOČJA UREJANJA S POGOJI ZA IZRABO PROSTORA, KVALITETO GRADITVE IN DRUGE POSEGE V PROSTOR

### Namembnost objektov in površin

### 5. člen

Območje ureditvenega načrta obravnava mestno jedro Kostanjevice, ki je po dolgoročnem družbenem planu občine Krško območje urbanističnega spomenika in kulturne krajine. Temu primerno se predvidi izraba prostora oziroma izbira dejavnosti, ki sodijo na to območje.

Prostor in objekti v mestnem jedru so predvideni za naslednjo rabo oziroma dejavnosti: stanovanjski prostori, poslovni prostori, trgovine, gostinstvo, nehrupna drobna obrt, šolstvo, kulturne dejavnosti, verske dejavnosti, športne in rekreacijske ter ostale mestotvorne dejavnosti, ki ne motijo obstoječih arhitektonsko-urbanističnih kvalitet mestnega jedra.

### 6. člen

- V vseh ureditvenih območjih so pod predpisanimi pogoji dopustni naslednji posegi v prostor:
- gradnja stanovanjskih, poslovnih, pomožnih in začasnih objektov;
  - gradnja dozidav, nadzidav, dopolnilna in nadomestna gradnja;
  - gradnja prometnih, komunalno-energetskih (vodovod, kanalizacija, odpadki, električno omrežje, plinovod in podobno) in telekomunikacijskih objektov in naprav;
  - rekonstrukcije, adaptacije, sanacije;
  - urejanje zelenih površin in odprtih prostorov;
  - rušitve;
  - spremembe namembnosti nekaterih objektov;
  - tekoča vzdrževalna dela;
  - posegi za izboljšanje bivalnega in delovnega okolja;
  - posegi za obrambo in zaščito v primeru naravnih nesreč ali vojne.

V ureditvenem območju lokacije A sprememb in dopolnitev UN so predvidene ureditve in določeni pogoji umeščanja objektov v prostor za dve obstoječi stanovanjski stavbi (objekt 1 in 2 skladno z grafičnimi načrti), obstoječo nestanovanjsko stavbo (objekt 1a) in dve predvideni stanovanjski stavbi, za dozidave in dopolnilne objekte k tem osnovnim objektom ter za ureditev gospodarske javne infrastrukture s pogoji za priključitev objektov nanjo.

V ureditvenem območju lokacije B sprememb in dopolnitev UN so predvidene ureditve in določeni pogoji umeščanja objektov v prostor za tri obstoječe nestanovanjske stavbe (objekt 1; Oražnova ulica 9, objekt 2; Oražnova ulica 11 ter obstoječi objekt v njunem zalednem delu), za dozidave in dopolnilne objekte k tem osnovnim objektom, določeni so pogoji za priključitev teh objektov na obstoječo gospodarsko infrastrukturo.

V vseh stanovanjskih stavbah v območju urejanja sprememb in dopolnitev UN se lahko manj kot polovica uporabne površine uporablja za opravljanje dejavnosti, v vseh nestanovanjskih stavbah pa se lahko manj kot polovica uporabne površine uporablja za prebivanje. Nestanovanjska stavba na lokaciji A se lahko uporablja za poslovne namene ali kot gospodarski objekt.

Objekti morajo skladno z veljavnimi predpisi izpolnjevati tehnične zahteve na področju toplotne zaščite, gretja, prezračevanja, hlajenja, klimatizacije, priprave tople pitne vode in razsvetljave v stavbah ter ostale pogoje v zvezi z učinkovito rabo energije v stavbah, po katerih se zagotovi predpisano količino moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo z obnovljivimi viri energije, in sicer z aktivno uporabo enega ali več virov v lastnih napravah, ali predvidim priključkom na naprave za pridobivanje toplote ali hlada iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe. Pogoji glede dopustnih, oziroma s kulturnovarstvenega stališča sprejemljivih lastnih naprav in posledično obnovljivih virov energije, ki se v ureditvenem območju lahko uporabijo, so podani z mnenjem k tem spremembam UN s strani Ministrstva za kulturo.

**Na območju SDUN je zaradi pridobitve dodatnih bivalnih prostorov v stanovanjski hiši Ulica talcev 12a, načrtovana dozidava objekta v tlorisni velikosti do 8,30 x 9,20m + strešni napušči. Dozidava se izvede v podaljšku obstoječe stavbe. Da se razbije monotonost oziroma velika dolžina objekta se lahko na vhodni fasadi v podstrešju izvede gank/balkon z leseno ograjo, ki posnema tipiko obstoječega ganka na stanovanjski hiši Ulica talcev 12. Pritlični del dozidave se pomakne v notranjost tako, da je gank/balkon v podstrešju poenoten z daljšo linijo stanovanjske hiše Ulica talcev 12a. Naklon in kritina strehe dozidave mora biti poenotena z obstoječo hišo. Del strešine, kjer je načrtovan gank/balkon se skrajša. Dodatna osvetlitev podstrešnega dela celotne stavbe Ulica talcev 12a se izvede s strešnimi okni v ravnini strešine. Dostop do objekta je obstoječ. Dvorišče se tlakuje ali ostane v makadamski izvedbi, ostale površine se ohranijo zatravljene.**

**V sklopu dvorišča stanovanjske hiše Ulica talcev 12 in 12a se lahko postavijo dopolnilni objekti v skladu s tem odlokom.**

## 7. člen

Razporeditev namembnosti znotraj stanovanjsko-poslovnih objektov je sledeča:

- klet (če jo objekt ima) – shramba, lokal;
- pritličje - lokali, poslovni prostori z nemotečo dejavnostjo, stanovanje;
- nadstropje - stanovanje, poslovni prostori;
- podstrešje – stanovanje

Pritličja dvoriščnih dozidav ali objektov so namenjena tudi za pomožne prostore (garaže, drvarnice, shrambe, kotlovnice).

## 8. člen

Neprimerne objekte in provizorije je potrebno porušiti, oziroma jih nadomestiti v konceptu urejanja celotne parcele.

Iz obstoječe vsebine mestnega jedra je potrebno izseliti neustrezne dejavnosti, kot so trgovine, ki potrebujejo velika skladišča in manipulativne prostore oziroma povzročajo dodatne prometne obremenitve. Potrebno je izseliti klavnico, ki, se začasno rekonstruira za dobo desetih let, nato pa se preseli v industrijsko cono. Podobne dejavnosti je prepovedano ponovno locirati v jedro.

Nestanovanjska vsebina ne sme nameniti skladiščenju za svojo dejavnost preko 30 % površin od skupne površine lokala ali trgovine.

## 9. člen

Za vse posege v prostor, ki odstopajo od določil ureditvenega načrta, je potrebno izdelati strokovno lokacijsko preverbo, katere sestavni del mora biti prikaz oblikovanja in na to pridobljeno soglasje ustrezne institucije za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Začasni objekti (stojnice, kioski, prikolice, montažni in mobilni objekti, ograjene terase za gostinstvo, nadstrešnice in podobno...) se lahko postavljajo v območju ureditvenega načrta z upoštevanjem urbanistično arhitektonskih pogojev pristojne urbanistične službe, po predhodno izdelanem katalogu opreme, potrjene s strani spomeniškovarstvene službe.

## 10. člen

Za naravno in kulturno dediščino veljajo naslednji splošni pogoji:

- varovanje kulturnih, estetskih, zgodovinskih in naravnih vrednot z namenom njihove ohranitve, posegi v skladu z značilnimi lastnostmi prostora in arhitekture;
- usklajenost rabe pozidanega in nepozidanega prostora in arhitekture;
- možnost pozidav, dozidav ali rušenj z nadomestitvami tistih objektov, ki niso kulturna dediščina oziroma tistih za katere se pridobi predhodno soglasje ustrezne strokovne službe;
- na otoku je potrebno ohranjati značilnosti parcelacijske mreže z dolgimi, ozkimi parcelami, ki ima stavbišče ob ulici, v nadaljevanju pa dvorišče z adaptiranim nekdanjim gospodarskim poslopjem, naprej pa vrt in stik z vodo značilen za zahodne in vzhodne parcele na otoku;
- v območju urbanističnega spomenika so posegi podrejeni morfološkim značilnostim ureditvenega območja, predvsem po tlorisni zasnovi ter tipologiji objektov z upoštevanjem lege objekta na parceli;
- na območju značilnih pogledov na krajinske elemente ali elemente grajene strukture posebne vrednosti, niso dopustni posegi, ki bi motili ali zmanjševali njihovo vrednost v prostoru.

### 10.a člen

(rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Za ureditveno območje lokacije A veljajo glede na predpisan varstveni režim za arheološki spomenik naslednji pogoji:

- zemljišča predvidenega posega v prostor mora biti predhodno arheološko raziskano: najprej je treba opraviti intenzivni površinski in podpovršinski terenski pregled s testnimi sondami;
- na podlagi rezultatov terenskih pregledov sta nato določena obseg in način arheoloških raziskav, ki morajo potekati po določilih 31, 33., 34. in 85. člena ZVKD-1;
- po določilu 34. člena mora arheološke raziskave zagotoviti investitor posega v prostor;
- v primeru najdb arheoloških ostalin lahko pristojno Ministrstvo zahteva spremembo izvedbenega akta in prezentiranje odkritih arheoloških ostalin »in situ«, s čimer se onemogoči izgradnja novih objektov na lokaciji.

**Na območju SDUN ter v območju vplivov novih posegov na okolje se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:**

- EŠD 262 Kostanjevica na Krki – Mestno jedro (spomenik);
- EŠD 263 Kostanjevica na krki – Arheološko najdišče Kostanjevica (spomenik).

**Pri posegih na območju SDUN je potrebno upoštevati naslednje kulturnovarstvene pogoje:**

- dozidava k stanovanjski hiši Ulica talcev 12a se izvede v skladu z idejno zasnovo št. 16249-00, november 2016, ki jo je izdelal Savaprojekt Krško d.d.. Morebitna manjša odstopanja pri zunanem

**oblikovanju stavbe mora potrditi pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine z izdajo kulturnovarstvenega soglasja;**

**- zaradi varstva arheoloških ostalin je treba ob gradnji (rušitvi in novi gradnji) zagotoviti arheološke raziskave.**

Na podlagi 28. in 30. člena ZVKD-1 je za izdajo kulturnovarstvenega soglasja investitor dolžan ZVKDS, OE Ljubljana predložiti projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja na vpogled in v potrditev.

10.b člen

(rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave)

**Ohranjanje narave**

Brežina reke Krke naj se v največji možni meri ohrani v naravnem stanju, utrjevanje in odstranjevanje vegetacije je nesprejemljivo. V času urejanja sprehajalne steze je potrebno paziti, da ureditve ne bodo ogrozile stabilnosti brežine, preprečiti je potrebno kaljenje struge zaradi zemeljskih del.

V času gradnje in po njej naj se zagotovi vse tehnične in druge ukrepe za preprečitev odtekanja odpadnih voda in drugih nečistoč (razna olja, gorivo ...) v reko Krko.

**Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem**

**Omilitveni ukrepi v času gradnje:**

– skladno z veljavno zakonodajo je potrebno omejiti čas gradnje na dnevni čas, ko za delo ni potrebna umetna osvetlitev.

**Omilitveni ukrepi v času obratovanja:**

– osvetljevanje območja ob reki Krki naj se omeji na obratovalni čas lokala. Načini osvetljevanja morajo upoštevati predpisane vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja. Za osvetljevanje naj se uporabijo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom in s čim manjšo emisijo UV svetlobe (npr. halogenska svetila), reklamna in okrasna osvetlitev je na tem območju prepovedana, – spremljanje stanja okolja (načrt razsvetljave) je v skladu z zakonodajo potrebno, če celotna moč svetil presega z uredbo predpisano moč.

**Površinske vode**

**Omilitveni ukrepi v času gradnje:**

– če bi ob zemeljskih delih prišlo do izlivanja olja ali goriva iz gradbenega stroja, naj tako kontaminirano zemljino takoj odstranijo, da se onesnaženje ne bi razširilo do vodotokov in jo ustrezno embalirano (v zaprte sode) predajo pooblaščenim organizacijam za ravnanje s takimi odpadki (velja tudi za varstvo podtalnice in varstvo tal).

**Varstvo podtalnice in vodnih virov**

**Omilitveni ukrepi v času gradnje:**

– med gradnjo se uporabljajo standardni brezhbitni in s predpisi ustrezni delovni stroji in naprave,

**Varstvo tal**

**Omilitveni ukrepi v času gradnje:**

– morebitni odpadni gradbeni material ali zemeljski višek ter ostale odpadke je potrebno odlagati na za to urejeno deponijo, odlaganje na brežino ali v strugo Krke ni dovoljeno, – v času gradnje in po njej naj se zagotovi vse tehnične in druge ukrepe za preprečitev odtekanja odpadnih voda in drugih nečistoč (razna olja, gorivo ...) v tla.

**Varstvo zraka**

Med gradnjo objekta in urejanjem območja je treba predvsem zagotoviti čim manjše emisije v zrak iz delovnih strojev in emisije zaradi prašenja, uporabljati tehnično brezhbitno mehanizacijo in transportnih sredstev, izvajati redno vzdrževanje in čiščenje cest, preprečevati emisije prahu iz začasnih deponij gradbenih odpadkov.

Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami, redno se vzdržujejo ogrevalne naprave.

Za zmanjšanje emisij toplogrednih plinov se predvidi vzpostavitev inovativnega sistema za energetske oskrbo stavb z upoštevanjem predpisa o uporabi obnovljivih virov za proizvodnjo toplote in električne energije.

**Varstvo pred hrupom**

V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, območje spada v III. stopnjo varstva pred hrupom, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa. Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji skladno z veljavnimi zakonskimi predpisi upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za to območje.

Pri projektiranju se upošteva predpis, ki predpisuje pogoje glede zvočne zaščite stavb.  
V skladu z veljavno zakonodajo je treba izvesti prve meritve za vir hrupa za dejavnost gostinskega lokala.

#### IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE PROSTORA IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

##### Splošni pogoji za prenovu grajene strukture

###### 11. člen

Pri urbanističnem in arhitektonskem oblikovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati morfološke značilnosti, razmerja, merila in kvalitete posameznih ureditvenih območij.  
Posegi v prostor morajo obdržati vzpostavljeno oblikovno celoto v posameznem ureditvenem območju in se prilagajati okoliškemu objektu in ureditvam.

###### 12. člen

Pri prenovi stavbnega fonda je potrebno upoštevati značilnosti kostanjeviške arhitekture predvsem glede:

- parcelacije in lege objekta na parceli;
- odmika od sosednjega objekta;
- orientacija objekta;
- organizacija zunanje ureditve;
- sestave in razmerja osnovnih stavbnih mas;
- oblikovanja fasad (osnost, členitev, strukture, barve, materiali);
- stavbnih zasnov (veže, hodniki, stopnišča, bivalni prostori);
- oblikovanja in opremljenosti stavb (stavbno pohištvo, tlaki, poslikave, kamnoseška oprema ipd.);
- oblikovanje, naklon strešin in raster kritine.

###### 13. člen

Novi objekti, ki so predvideni ob ulicah, imajo gradbeno linijo isto, kot obstoječi objekti.  
Objekta na sosednjih parcelah je možno graditi skupaj kot dvojčka.  
Glavni vhodi v objekte so z ulice ali trga.  
Horizontalni gabarit objektov je pravokotne oblike z daljšo stranico vzporedno z ulico.  
Vsem objektom, katere je možno porušiti in zgraditi na novo, se definira kota pritličja na koto 20-letne visoke vode (151,40 m.n.m.), vendar dvig kote pritličja ne sme biti višji od 50 cm **na otoku, na ostalem delu ureditvenega načrta pa se kota pritličja za vse vrste gradenj prilagodi obstoječemu terenu.**  
Višinski gabarit se določi na osnovi idejnih zasnov in izmer sosednjih objektov.  
Višina venca novih objektov lahko variira do 50 cm.  
Pri vseh novo predvidenih objektih je prepovedana graditev kolenčnega zidu. Maksimalno možna nadzidava je do 60 cm.  
Strehe za nove objekte, dozidave in pomožne objekte se oblikujejo kot simetrične dvokapnice.  
Naklon strehe je 35–45 stopinj.  
Za obstoječe objekte, ki nimajo primerne naklona, se predpiše popravek ob rekonstrukciji ali prenovi.  
Smer slemena objekta ob ulici mora biti vzporedna z ulico. Višina slemena dozidave lahko variira do 50 cm od višine slemena obstoječega objekta.  
Na območju ureditvenega načrta je dovoljena uporaba rdeče opečne kritine (bobrovec, opečni zareznik), lesene skodle in bakrene pločevine za izvedbo detajlov.  
Prepovedana je uporaba cementnega, plastičnega in salonitnega strešnika ter vseh pločevin razen bakrene.  
Kritina dozidave mora biti enaka kritini obstoječega objekta.  
Osvetlitev podstrešij se izvede s frčadami na strehah. Razmestitev frčad mora biti v ustreznem razmerju do površine strehe in v ustreznem razmestitvi glede na odprtine na fasadi objekta.

###### 13.a člen



Posebni prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov v ureditvenem območju lokacije A sprememb in dopolnitev UN:

- Horizontalni gabarit stavb: prikazan je maksimalni gabarit v skladu s prikazano gradbeno mejo na grafičnem načrtu;
- Kota pritličja: kote pritličij obstoječih stavb se ohranijo, kota pritličja novih stavb je 151,90 m n.v.. **Določeno koto pritličja novih stavb je dopustno nadvišati za 30 cm, torej na koto 152,20 m.n.v.;**
- Vertikalni gabariti: maksimalni gabariti v skladu z grafičnimi načrti;
- Napušč: tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih delov objekta na zemljišče maksimalno 1 m od gradbene meje;
- Streha, naklon strehe: kot na območju UN simetrične dvokapnice v naklonu 35–45°, razen objekta 4 (42–45°) ter obstoječe dozidave k objektu 1a (enokapnica);
- Kritina: kot na območju UN;
- Osvetlitev mansard: kot na območju UN;
- Fasade obstoječih objektov: kot na območju UN;
- Fasade novih objektov: zaglajen zidarski omet in toniran v svetlem nevpadljivem tonu;
- Objektov ni možno podkletiti;
- Objekt 4:
  - dimenzije ne smejo presegati prikazanih;
  - višina: pritličje in izkoriščeno podstrešje. Kolenčni zid mora biti skrit v napušču;
  - streha novega objekta mora biti simetrična dvokapnica z naklonom ca. 42–45°;
  - kritina objekta mora biti opečna, priporočan je bobrovec;
  - gradnja izzidkov ali balkonov (na stranskih, zatrepnih fasadah) ni dovoljena;
  - odprtine morajo biti pokončne in simetrično razporejene;
  - stavbo pohištvo v leseni izvedbi;
- Objekt 3:
  - gradnja balkonov ni dovoljena;
  - frčada v srednji osi južne, vzdolžne fasade mora biti izvedena kot podaljšek osnovne fasade;
  - okenske odprtine morajo ostati pokončne in simetrično razporejene;
  - stavbno pohištvo naj bo v leseni izvedbi;
- Objekt 2:
  - popraviti je treba odprtine v frčadah ter jih izvesti kot pokončne in deljene.

Posebni prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov v ureditvenem območju lokacije B sprememb in dopolnitev UN:

- Horizontalni gabarit novih stavb: prikazan maksimalni gabarit v skladu s prikazano gradbeno mejo na grafičnem načrtu;
- Kote pritličja: kote pritličij obstoječih stavb se ohranijo (ca. 151,80 m n.v.);
- Vertikalni gabariti: vertikalni gabariti obstoječih stavb se ohranijo, novi skladno z grafičnimi načrti;
- Napušč: Tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih delov objekta na zemljišče maksimalno 1 m od gradbene meje;
- Streha, naklon strehe:
  - Objekt 1, 1a in 2: kot na območju UN – simetrične dvokapnice 35–45°;
  - Dozidava 3 in 4: pokriti terasi z ravno streho oziroma v minimalnem naklonu;
  - Dozidava 5: enokapnica v naklonu kot objekt 2;
  - Kritina: kot na območju UN, izjema sta kritini centralne dozidave oziroma nadstrešnice in južne nadstrešnice;
  - Osvetlitev mansard: kot na območju UN;
  - Fasadi obstoječih objektov je treba prebarvati po barvni lestvici JUB silikonska barva:
  - Oražnova 11, gostilna: fasadne ploskve 1164, fasadni podstavek 1492, fasadna plastika (okenske obrobe, ornamenti nad okni, podkapni venci) bela;
  - Oražnova 9: fasadne ploskve bele, fasadni podstavek 1492, fasadna plastika 1494;
  - Fasada dozidave: v skladu z uličnima objektoma v območju;
  - Oblikovanje odprtin: kot na območju UN;
  - Objektov ni možno podkletiti.
  - Na JV vogalu severnega objekta se odstrani izzidek. Posledično se popravi strešina in zravnava v osnovnem naklonu. Izvede se polkrožni odkapni venec.
  - Vrata elektro omarice se prekrijejo, izvedba in barva bo enaka kot pri izvedbi fasade.

- Izvede se ornament med oknoma v zatrepu čelne fasade. Delilni venec na čelni fasadi se prekrije z bobrovcem.
- Pri ureditvi mansarde na objektih Oražnova št. 11 in 9 se upošteva:
  - višinski gabarit objektov se ne sme spremeniti;
  - polkrožni podkapni venec se ohrani v obliki in materialu;
  - med strešinama je potrebno obdržati požarni zidec;
  - za urbanistični spomenik so značilne fasade, ki so grajene po načelu simetrije okrog osrednje osi: frčada je podaljšek fasade nad vhodom. Možno je predvideti frčade na dvoriščni strani objektov. Idejno zasnovano (skico) je potrebno predložiti ZVKDS, OE Ljubljana pred izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja na vpogled zaradi možnih korektur;
  - frčade za osvetlitev podstrešij objektov se izvedejo po vzoru obstoječih na veznem traktu: okenske odprtine morajo biti pravokotne, pokončne in deljene, stene frčad tanjše od obstoječih;
  - zunanja ureditev mora biti prikazana v načrtu krajinske arhitekture z vsemi detajli.

### 13.b člen

**Načrtovana dozidava stanovanjske hiše Ulica talcev 12a mora biti oblikovno poenotena z osnovno stavbo in mora upoštevati posebne prostorsko izvedbene pogoje glede velikosti in oblikovanja navedene v nadaljevanju. Če posebni prostorsko izvedbeni pogoji niso določeni, se upoštevajo določila 13. člena tega odloka.**

**Posebni prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov v območju SDUN:**

- **obstoječa stavba Ulica talcev 12 se ohrani v obstoječih vertikalnih in horizontalnih gabaritih. Možno je le vzdrževanje ali nadomestna gradnja (rušitev in nova gradnja) obstoječe stavbe v okviru obstoječih gabaritov in na isti lokaciji.**

- **Gradbena linija: v nadaljevanju daljše stranice stanovanjske hiše Ulica talcev 12a;**
- **Glavni vhod: z dvorišče strani;**
- **Horizontalni gabarit dozidave: v skladu z grafičnim načrtom je prikazan maksimalni gabarit, ki znaša 9,20 x 8,30 m (tlorisna dimenzija na stiku z zemljiščem);**
- **Kota pritličja obstoječih stavb: se ohranijo obstoječe;**
- **Kota pritličja dozidave: 151,40 m n.v.. Določeno koto pritličja dozidave je dopustno nadvišati za 30 cm;**
- **Vertikalni gabarit dozidave: pritličje + izkoriščeno podstrešje (mansarda) s kolenčnim zidom 1,52m. Sleme ne sme presegati slemena stanovanjske hiše Ulica talcev 12a;**
- **Napušč dozidave: maksimalno 0,5m oz. poenoten z napuščem obstoječe stanovanjske hiše Ulica talcev 12a;**
- **Streha dozidave ter njen naklon: enaka kot na stanovanjski hiši Ulica talcev 12a (simetrična dvokapnica v naklonu 33°). V delu ganka/balkona se strešina skrajša;**
- **Kritina: kot na območju UN in poenotena s streho stanovanjske hiše Ulica talcev 12a (opečni zareznik, temno rdeče barve);**
- **Osvetlitev podstrešja: strešna okna v ravnini strešine, po celotni dolžini dozidave se lahko izvede gank/balkon pri čemer se strešino ustrezno skrajša;**
- **Fasade: svetli odtenki – po usmeritvah zavoda za varstvo kulturne dediščine;**
- **Objektov ni možno podkletiti.**

### 14. člen

Vse odprtine za okna vrata ali izložbe morajo biti pravokotne oblike z daljšo stranico v smeri od tal proti strehi in v proporcionalnem razmerju do površine fasade.

Steklene površine (okna, vrata, izložbe) morajo biti deljene na manjše površine.

Vrata morajo biti pretežno lesena, možna je kombinacija s steklenimi in metalnimi detajli.

Izložbe morajo biti v proporcionalnem razmerju do okenskih odprtin, frčad in do ostale površine fasade.

Pri obnovi fasad se upošteva projekt fasad mesta Kostanjevica na Krki, ki ga je izdelal Elite d.o.o. Krško, št. projekta E-056, april 2001.

**Odprtine za okna in vrata na stanovanjski hiši Ulica talcev 12a in njeni dozidavi so lahko tudi moderno oblikovane (razmerje stranic poljubno). V mansardi dozidave se po daljši stranici dozidave na dvoriščni strani lahko izvede gank/balkon. Streha nad gankom se lahko zalomi v notranjost mansarde tako, da se lahko vgradi balkonska vrata v standardni višini.**

## 15. člen

Na območju ureditvenega načrta je na glavni fasadi in čelnih strešinah, ki so orientirane na ulico ali trg, prepovedano postavljati TV satelitske antene, kolektorje, vgrajevati elektro in PTT omarice, graditi balkone in podobno.

## Splošni pogoji za prenovu odprtega prostora

## 16. člen

Na območju ureditvenega načrta je prenova odprtega prostora poenotena. Za ureditev trgov, ulic, površin za pešce in oblikovanje urbane opreme (svetilke, koši za smeti, reklamne table, nadstrešnice, ograje, klopi, oblika in barva tlakovcev...) je potrebno izdelati poseben projekt oziroma katalog, ki bo enoten za celotno staro mestno jedro.

## 17. člen

Dvorišča imajo lahko zasebno, poljavno ali javno funkcijo. Dvorišča so tlakovana, pri večjih pa je zaželeno ureditev zelenice, cvetličnjaka ali vrta s postavitvijo ute, senčnice ali pergole. Dvorišča se lahko uporabljajo tudi za parkiranje osebnih vozil.

## 18. člen

Dovoljena je postavitvev ustrezno oblikovanih lesenih ograj na parcelnih mejah, vendar ne v obvodnem pasu. Ograje ne smejo biti zidane, betonske ali žičnate. Nivojske razlike je potrebno premoščati s travnatimi brežinami brez opornih zidov. Izrecno je prepovedano saniranje obale z betonskimi opornimi zidovi. Ob vodni površini so dopustni naslednji posegi:

- ureditev brodišč v leseni izvedbi;
- postavitvev montažnih, fleksibilnih elementov, ki dopolnjujejo posamezne dejavnosti (kopanje, tekmovalne, čolnarjenje...).

### 18.a člen

V ureditvenem območju lokacije A sprememb in dopolnitev UN se obstoječi oporni zidovi obzidajo z naravnim kamnom ali gosto zazelenijo s plezalkami. Gradnja novih opornih zidov ni dopustna.

V ureditvenem območju lokacije B sprememb in dopolnitev UN se manjši obstoječi kamniti oporni zid višine do 50 cm lahko ohrani, vendar gosto zazeleni s plezalkami. Gradnja novih opornih zidov ni dopustna. Ob dostopu do dvorišča, med obstoječim objektom ob Oražnovi ulici in kamnito ograjo na vzhodni meji parcele, se izvede kovana ograja z vrati.

## Posebna merila in pogoji za posege v prostor

### Območje otoka – grajena struktura

## 19. člen

Na otoku so vsi objekti stanovanjsko-poslovnega značaja, razen dveh cerkva in objekta Oražnova ulica št. 5, ki je kulturno-poslovnega značaja.

## 20. člen

Novi stanovanjsko-poslovni objekti ob ulici so predvideni na parcelnih št. 49, 50, 51/1, 51/2, .61, 24/1, 14/1, 18 in 1792.

Gradbena linija objektov poteka vzporedno z ulico. Objekt na eni strani meji na sosednjo parcelno mejo, na drugi pa je od nje odmaknjen minimalno 5 m zaradi možnosti dostopa na dvorišče. Objekte je možno graditi po dva skupaj (dvojčki).

## 21. člen

Predvidene so dozidave že obstoječih objektov na parcelnih št. 63, .8, 40/6, 24/2, 504, 19, 29 in 58/3, **7649 in 7650**.

Ohranijo se obstoječe dvoriščne dozidave k objektoma 1 in 1a v ureditvenem območju lokacije A sprememb in dopolnitev UN. Druge dozidave v ureditvenem območju niso dopustne

Na območju lokacije B so predvidene dozidave na območju dvorišča v centralnem delu, južnem delu in vzdolž severozahodne strani objekta 2. Dvoriščni dozidavi v centralnem delu (objekt 3) in južnem delu (objekt 4) se izvedeta kot pokriti terasi v pritlični etaži z minimalnim strešnim naklonom. Nadkriti povezovalni del ima ravno streho zaključeno s pvc strešnimi trakovi. Na streho se položi plast strešnega prodca, da zakrije neprijeten pogled na streho.

Na južnem objektu se postavi nadstrešek pravokotne oblike v linijah poravnanih z objektom. Nadstrešek se izvede kot lesena pergola z nevpadljivo transparentno kritino (npr. kaljeno steklo).

Nadstrešnica v centralnem delu se lahko v celoti zapre, medtem ko se nadstrešnica na južnem delu izvede kot odprta. Dozidava vzdolž severozahodne fasade objekta 2 se izvede kot pritlična, zaprta, na delu lahko tudi odprta, v maksimalni širini 2,60 m z enokapnico v naklonu, ki je enak naklonu strehe osnovnega objekta 2.

**Obstoječa stavba Ulica talcev 12 in 12a se ohranita v obstoječih vertikalnih in horizontalnih gabaritih.**

## 22. člen

Predvideni pomožni objekti na dvoriščih so do 8 m oddaljeni od osnovnega objekta, max površine do 30 m, pravokotne tlorisne oblike, dvokapne strehe naklona 35–45 stopinj, prekrte z rdečo opečno kritino, zidani ali leseni. Pomožni objekti se lahko namenijo za garaže, drvarnice ali shrambe.

Pomožni objekti se lahko gradijo kot dozidave osnovnemu objektu v obliki črke "L", kadar ga ni možno zgraditi kot samostojnega iz varstvenih, estetskih ali drugih razlogov.

Novi tovrstni pomožni objekti na ureditvenem območju lokacije A sprememb in dopolnitev UN niso predvideni, razen samostojnih nadstrešnic pri stavbi 3 in 4, kjer se na območju prikazanih dvorišč lahko izvede nadstrešek za osebno vozilo v tlorisni velikosti 3 x 5 m (na stiku z zemljiščem).

Samostojni tovrstni pomožni objekti na ureditvenem območju lokacije B sprememb in dopolnitev UN niso predvideni. Kot dopolnitev gostinskih in spremljajočih dejavnosti objektov je dovoljena postavitve objekta za spravilo čolnov na območju prikazanega dvorišča v zalednem jugozahodnem delu območja (ob meji z zemljiščem parc. št. 12, k.o. Kostanjevica, skladno z grafičnim načrtom). V primeru zidanega objekta se fasada poenoti z osnovnim objektom.

**Na območju SDUN se poleg dozidave k stanovanjski hiši Ulica talcev 12a, dovoli tudi gradnja ostalih objektov kot dopolnilnih k osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti). Ti dopolnilni objekti se postavijo v skladu s predpisom, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost ter pod pogoji tega odloka. Dopolnilne stavbe se gradijo na parcelah namenjenih gradnji osnovnih stavb na določenem dvorišču. Dovolj se gradnja garaže, drvarnice, lope, ute, nadstreška za motorna vozila, senčnice, letne kuhinje, vetrolova nad glavnim vhodom v stavbo, ograje, podpornega zidu, rezervoarja za gorivo ali deževnico ter priključke na objekte GJI. Dovoljena je postavitve samo ene dopolnilne stavbe iste vrste. Velikost dopolnilnih stavb je do 50 m<sup>2</sup> in morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi lesene. Strehe dopolnilnih stavb so lahko ravne oziroma so enake (naklon in kritina) kot na osnovni stavbi. Ograje so lahko višine do 2 m in morajo biti transparentne kovinske ali lesene. Lahko so izvedene na parapetnem zidu višine do 0,5 m pri čemer skupna višina ograje ne sme presegati 2 m. Oporni zidovi morajo biti kamniti, obloženi z kamnito oblogo ali ozelenjeni s plezalkami. Minimalni odmik stavbe od sosednje parcelne meje (tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta) je 1,5 m. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je ta odmik lahko manjši. Rezervoarji so lahko od sosednje parcelne meje odmaknjeni minimalno 0,5 m. Ograje in podporni zidovi se gradijo s takšnim odkikom od sosednje parcele, da z gradnjo in vzdrževanjem ne posegamo na**

**sosejno parcelo. Če je sklenjen medsebojni sporazum z lastnikom sosejnega zemljišča o medsebojni uporabi in vzdrževanju predmetnega objekta, se le ta lahko gradi na parcelni meji.**

#### 23. člen

Na dvoriščih je dovoljena gradnja stanovanjsko-poslovnih objektov max površine od 50 m do 100 m, pravokotne tlorisne oblike, dvokapne strehe naklona 35–45 stopinj prekrte z rdečo opečno kritino.

Stanovanjsko-poslovni objekti na dvoriščih so predvideni na parcelah št. 3/1, 4, 46/2, 40/1, 13/1, 192, 43/2, 66, 64, 70/2, 61, 59, 60, 71, 25/2, 27, 28, 31, 32, 33, 35, 37, 38/1, 233, 234, in 57/1, oziroma po dodatni presoji lokacije na zahtevo investitorja.

V ureditvenem območju lokacije A sprememb in dopolnitev UN so določeni pogoji umeščanja objektov v prostor za naslednje stavbe:

- Objekt 1 in 1.a obstoječi stanovanjski objekt Ulica talcev 8 in obstoječi nestanovanjski – gospodarski objekt, ki se stika z njim, se ohranita;
- Objekt 2: objektu se spremeni namembnost v stanovanjsko stavbo;
- Objekt 3 in 4: predvidena je gradnja dveh novih stanovanjskih stavb.

V ureditvenem območju lokacije B sprememb in dopolnitev UN so določeni pogoji umeščanja objektov v prostor za naslednje stavbe:

- Objekt 1, 1a in 2: ohranitev obstoječih objektov Oražnova ulica 9 (objekt 1) in Oražnova ulica 11 (objekt 2) ter obstoječega gospodarskega objekta v njunem zalednem delu. Vse stavbe v območju so nestanovanjske.

#### 24. člen

Na otoku je potrebno porušiti objekte na parcelnih št. .55, 17, 14 in .4., ki so v slabem gradbenotehničnem stanju in jih je potrebno ponovno zgraditi v enakem slogu kot obstoječe.

### Območje otoka – proste površine

#### 25. člen

Kambičev trg se tlakuje in opremi s sodobno ulično opremo. Višina tlaka na severovzhodu trga se zniža. Pri cerkvi sv. Miklavža ostanejo v tlaku drevesa robinij.

#### 26. člen

Oražnov trg se tlakuje in opremi s sodobno ulično opremo. Pri gradu ostanejo obstoječa drevesa v tlaku. Objekt tehtnice se delno ohrani na obstoječi lokaciji, z možnostjo spremembe namembnosti. Obstoječa ograja ob Lamutovem salonu se odstrani. S tem je dana možnost širitve površine Oražnovega trga ob posebnih priložnostih.

#### 27. člen

Novi trg pri cerkvi sv. Jakoba se oblikuje glede na novo pozidavo, tlakuje in opremi s sodobno ulično opremo. Južne neprimerno oblikovane fasade se zakrijejo z zasaditvijo visokega drevja. Na trgu se ohrani stari vodnjak in zid ob cerkvi.

#### 28. člen

Prenova Ulice talcev in Oražnove ulice se izvede s tlakovanim voziščem in pločnikom, ki se razlikujeta v obliki, velikosti in barvi tlakovcev.

#### 29. člen

Na območju ureditvenega načrta je potrebno urediti zelene površine, in sicer:

- obvodni zeleni pas kot travnik s sprehajalno stezo in parkovno opremo;

- park v osrednjem delu otoka na parcelnih št. 23, 30, 24/2, in 24/1, ob Ljubljanski ulici pri združnem domu na parcelni št. 1714/1 ter med hišama št. 2 in 4 na parcelnih št. 1722/1, 1722.2 in 1722/3 z visokim zelenjem in parkovno opremo;
- drevored visokega avtohtonega zelenja ob Ljubljanski ulici;
- ostale kmetijske površine.

### 30. člen

V obvodnem zelenem pasu so dopustne naslednje vrste posegov:

- urejanje zemljišč, ki so v funkciji vrtičkarstva;
- postavljanje infrastrukturnih objektov in naprav po ali pod površino zemlje;
- ureditev sprehajalnih stez, posutih s peskom;
- ureditev lesenih brodišč;
- saniranje brežin pred erozijo;
- zasaditev manjkajočih obvodnih dreves.

### 31. člen

Sprehajalne steze so posute s peskom. Stopnice, ki jih je potrebno izvesti v terenu, so iz naravnega materiala (les, kamen).

### 32. člen

V območju ureditvenega načrta je dopustna zasaditev z domačimi avtohtonimi vrstami zelenja. V parku na otoku je dopustno vzdrževati obstoječe sadno drevje in vrtove, ki so v uporabi.

### 33. člen

Na severu ureditvenega načrta, na parcelnih št. 808/1, 808/2, 808/3, 808/3 in 808/6 se uredi mini športno rekreacijski center s športnimi igrišči.

Pri severnem mostu, na parcelnih št. 813/1 in 808/4 se uredi novo kopališče s sanitarijami, kabinami za preoblačenje in ureditvijo terena za sončenje.

Na jugu ureditvenega načrta, na polotoku med Krko in Studeno, na parcelnih št. 82 in 84 se obnovi že obstoječi zabaviščni prostor s kopališčem. Potrebno je urediti plesišče, paviljonski tip objekta in ohranjati visoko zelenje, med katerim je možna postavitev miz in stolov za veselice.

## Območje južno od otoka

### 34. člen

Ljubljanska ulica se uredi z asfaltnim voziščem, tlakovanimi pločniki, urejenimi otoki za listnata drevesa, kamnitimi robniki in ostalo ulično opremo.

### 35. člen

Vsi objekti so stanovanjsko-poslovnega značaja razen objektov Ljubljanska ulica št. 4, 5, 6, 7, 10, 16, ki imajo poslovno funkcijo.

Vsi objekti so enonadstropni z možnostjo ureditve podstrešja.

### 36. člen

Novogradnje so predvidene na parcelnih številkah 1727/1, 1727/2, 1714/1, 1714/3 in \*248.

Dozidave so predvidene na parcelnih št. 1733, .489, 1427, 248, .360 in .359.

### 37. člen

Zaradi horizontalnega in vertikalnega gabarita, se funkcije pomožnega objekta organizirajo v pritličjih osnovnih objektov, razen pri stavbi policije na parcelni št. .82/1, kjer so predvidene garaže za policijo in za sosednji stanovanjski objekt na parcelni št. 83.

#### 38. člen

Na območju Resljeve ulice so objekti stanovanjsko-poslovnega značaja. Objekti so dvonadstropni s pritličnimi povezavami. Pritlična novogradnja je predvidena na parcelni št. 1124.

#### 39. člen

Na parcelnih št. 431/1, 431/2, 431/8 in 431/9 je rezervirana površina za širitev šolske dejavnosti.

### Območje severno od otoka

#### 40. člen

Dovoljene so dozidave obstoječih objektov na parcelnih št. 817/4, 817/5, 823/2 in 237/2. Na parcelni št. 811/1 je dovoljena pritlična novogradnja poslovno-stanovanjskega objekta.

## V. POGOJI ZA INFRASTRUKTURNO UREJANJE OBMOČJA

### Pogoji za prometno urejanje

#### 41. člen

Rekonstrukcija in obnova cest se izvede tako, da se ne poslabša dostopnost do objektov, ki so neposredno ob cesti. Praviloma je višina rekonstruiranih cest enaka, kot je bila pred rekonstrukcijo.

#### 42. člen

Na območju otoka se s posebnim odlokom uredi parkiranje, časovno omeji dostava in oskrba lokalov ter uredi režim poteka prometa na otoku.

#### 43. člen

#### Prometnice

Ljubljansko cesto se uredi za dvosmerni motorni promet. Rekonstruira se cesta pri mostu čez Studeno in ovinek pri objektu št.1, odsek od objekta št. 1 do št. 13. Delno se rekonstruirajo vodi v cestnem telesu. Vozišče je v asfaltni izvedbi, široko 6 m, z vzdolžnim obojestranskim parkiriščem širine 2,5 m v asfaltni izvedbi. Parkirišče je potrebno na določenih mestih prekiniti zaradi možnosti dostopa do objektov. Obojestranska pločnika sta tlakovana in različno široka od 2 do 6 m. Pločnika sta nižja od kote pritličja objektov najmanj 3 cm.

#### 44. člen

Cesta Kostanjevica-Drnovo je namenjena kot obvoznica mesta za odvijanje dvosmernega motornega prometa, širine min. 6 m. Vozišče je asfaltirano. Obojestranska pločnika sta min. širine 1,20 m, v asfaltni izvedbi.

#### 45. člen

Cesta Kostanjevica-Podbočje je dvosmerna za ves motorni promet, v asfaltni izvedbi. Obojestranska pločnika sta tlakovana, minimalne širine 1,20 m, potekata do sprehajalne steze, ki pelje na polotok med Studeno in Krko.

## 46. člen

Govorilna cesta je namenjena dvosmernemu motornemu prometu, širine 6 m, v asfaltni izvedbi, z obojestranskim asfaltnim pločnikom, širine minimalno 1,20 m.

## 47. člen

Resljeva ulica je stanovanjska ulica, v asfaltni izvedbi minimalne širine 4 m.

## 48. člen

Ulica talcev in Oražnova ulica sta prioriteto namenjeni peš prometu. Dovoljen je omejen enosmerni motorni promet za stanovalce, oskrbo, dostavo in intervencijska vozila. Ulici sta tlakovani, vozišče je minimalne širine 3,5 m, od pločnika je ločeno z robnikom ali muldo, ki se od vozišča razlikuje v barvi in obliki tlakovcev.

## 49. člen

Promet za pešce

Pešpoti potekajo po naslednji parcelnih št.: 1714/1, 7, 1756/1, 1740/2, 1754, 68, 69, 72, 70/1, 1753, 1755, 50, 7/2, .43 in 10/1.

Peš poti so tlakovane, minimalne širine 3 m.

V ureditvenem območju lokacije A sprememb in dopolnitev UN se obstoječo dovozno cesto ali »peš pot« v skladu z UN, ki je priključena na Ulico talcev (regionalna cesta II. reda št. 419), podaljša v smeri severovzhoda v dolžini ca. 27 m. Tlakovana pešpot v širini 3,5m se uredi kot javna površina, ki hkrati služi kot dovozna cesta do novega stanovanjskega objekta.

V ureditvenem območju lokacije B se ob obstoječem varovanem zidu pri župnišču kot javna površina uredi tlakovana pešpot v širini 2 m, ki povezuje Oražnovo ulico in obrežje reke Krke.

## 50. člen

Sprehajalne steze so v makadamski izvedbi, minimalne širine 1,5 m, potekajo po naslednjih parcelnih št.:  
– sprehajalna steza ob obali reke Krke na otoku - 43/2, 43/1, 43/3, 41, 42/3, 42/2, .35, 19, 18, 17, 16, 15/2, 14/2, 1789, 13/1, 13/2, 12, 11, 10/2, 10/1, .261, .262, 7, 46/2, 4, 3/2, 2/2, 2/1, .357, 78/1, 70/1, 57/1, 56/1, .270, 55/1, 54, 51/2, 7/3, 7/2, 50, 48/1, 48/2, 49. V ureditvenem območju lokacije B sprememb in dopolnitev UN se uredi peščena sprehajalna steza ob obali reke Krke v širini 2 m kot javna površina;  
– sprehajalne steze na levem bregu reke Krke na severnem območju ureditvenega načrta - 813/1, 808/3, 808/4, 808/5, 808/7, 237/1, 808/1, 808/6;  
– sprehajalne steze na polotoku med Krko in Studeno – 84, 85/2, 740/3.

## 51. člen

Parkirišča

Vsa parkirišča so v asfaltni izvedbi in namenjena parkiranju osebnih avtomobilov ali avtobusov.

## 52. člen

Na območju ureditvenega načrta se zgradijo nova parkirišča:

- parkirišče pri združnem domu na parcelni št. 1714/1 za osebne avtomobile;
- parkirišče pri zdravstvenem domu na parcelni št. 1707, 1709/2 1710/1 za osebne avtomobile in avtobuse;
- **parkirišče pri severnem mostu na parcelni št. 814/1, 814/2, 1740/1, 817/3 za osebne avtomobile, avtodome in avtobuse;**
- **parkirišče pri športno rekreacijskem centru na parcelni št. 804, 811/1, .237/3, 237/1, 808/1 za osebne avtomobile in avtodome.**

Ostala manjša parkirišča so urejena na dvoriščih.



Izven ureditvenega območja se ob vpadnicah na otok uredijo dodatna parkirišča, ki pa so predmet druge dokumentacije.

#### 53. člen

##### Avtobusna postaja

Ob Ljubljanski ulici, na parcelni št. 1709/2 in 1710/1 se zgradi nova avtobusna postaja z obračališčem avtobusov.

#### 54. člen

Na območju ureditvenega načrta se zgradi novo avtobusno postajališče na Gorjanski cesti ob šoli na parcelni št. 95 in 96.

### Pogoji za komunalno urejanje

#### 55. člen

##### Vodovod

Na otoku se zgradi nov cevovod iz PVC  $\Phi$  160 mm, dolžine 75 m. Trasa cevovoda poteka po severni strani novoformirane ulice.

Rekonstruira se cevovod PE  $\Phi$  110 mm na prehodu preko reke Krke gorvodno od južnega mostu. Nova trasa je vzporedna z obstoječo. Novi cevovod je iz jeklenih cevi  $\Phi$  200 mm.

Za zagotavljanje požarne varnosti služijo obstoječi podzemni hidranti, ki se bodo ob rekonstrukcijah postopno zamenjevali z nadzemnimi. Na novo se postavi en hidrant na Ulici talcev ob hiši št. 22.

#### 55.a člen

Predvidena objekta na lokaciji A se priključita na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka po Ulici talcev. Iz obstoječe trase vodovoda se izvede nova veja javnega vodovoda, ki bo potekala po obstoječi in novi javni poti. Nanjo se priključi nove objekte, eventualno tudi obstoječi stanovanjski objekt 2.

Objekti lokacije B so priključeni na vodovodno omrežje, ki poteka po Oražnovi ulici. Po potrebi se obstoječi priključni vod rekonstruira.

#### 56. člen

##### Kanalizacija

Na otoku se na novo zgradi zbirni kanalizacijski vod v novi prečni ulici. Izvede se iz BC  $\Phi$  30, dolžine 35 m, ki se priključi na kanal v Ulici talcev.

Obstoječi izliv kanalizacije v Krko na severu otoka se ukine in preuredi v razbremenilnik visokih voda.

Zgradi se novo črpališče in tlačni vod dolžine 280 m in iz cevi PVC  $\Phi$  200 mm. Od gostilne Žolnir dalje se tlačni vod nadaljuje s kanalom BC  $\Phi$  40 proti predvideni čistilni napravi.

Izliv kolektorja izpod Gorjanske ceste v Studeno se opusti, zgradi se nov kanal iz BC  $\Phi$  100 dolžine 100 m do novega razbremenilnika visokih voda ob izlivu Studene v Krko.

Zgradi se nov kanal iz BC  $\Phi$  40, dolžine 20 m od razbremenilnika do črpališča.

Izliv kolektorja iz Ljubljanske ulice v Studeno se opusti, zgradi se nov kanal iz BC  $\Phi$  35, dolžine 40 m do črpališča.

V črpališču se obe veji kanalizacije združita in prečrpavata po tlačnem vodu iz PVC  $\Phi$  200 mm, dolžine 170 m do trstične čistilne naprave, ki je locirana med cesto Kostanjevica–Podbočje in obalo reke Krke.

#### 56.a člen

Na območju lokacije A je urejeno odvodnjavanje komunalnih odpadnih vod. Glavni kolektor odpadne vode poteka po Ulici talcev in Oražnovi ulici in poteka do čistilne naprave Kostanjevica na Krki. Nanj je priključen sekundarni kanal, ki poteka v območju javne poti. Za odvajanje odpadnih voda novih objektov se v območju javne poti izvede podaljšanje obstoječega kanala skladno z grafičnim načrtom.

Obstoječi objekti lokacije B so priključeni na obstoječo kanalizacijo v območju Oražnove ulice. Priključni vod se po potrebi rekonstruira.

## 57. člen

Na večjih parkiriščih in avtobusni postaji se zgradi meteorna kanalizacija iz BC  $\Phi$  20, ki se preko lovilcev olj odvede v Krko ali obstoječo kanalizacijo.

Meteorne vode iz rekonstruiranih ulic se odvedejo v obstoječo kanalizacijo.

### 57.a člen

Na otoku je zgrajena padavinska kanalizacija, ki poteka po Ulici talcev in Oražnovi ulici vzporedno s kolektorjem odpadne vode.

Neonesnažene padavinske vode novih objektov obeh območij se vodi v ponikovalnice na lastnem zemljišču ali javno padavinsko kanalizacijo, potencialno onesnažene padavinske vode s parkirišč, cest in drugih utrjenih povoznih površin, pa se pri tem predhodno prečiščuje na lovilcih olj.

## 58. člen

### Ravnanje z odpadki

Komunalni odpadki se odvažajo na občinsko deponijo komunalnih odpadkov v Spodnji Stari grad. Posode za zbiranje odpadkov so tipske. Tip in velikost posode določi upravljalec odvoza odpadkov. Dostopi do zabožnikov morajo biti vedno dostopni s specialnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

Z odpadki je treba ravnati skladno z veljavnimi predpisi in občinskim odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki.

Z gradbenimi odpadki je treba ravnati v skladu s predpisi na tem področju. Posebno pozornost je potrebno posvetiti onesnaženi zemlji v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je potrebno onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z določbami predpisa.

## Pogoji za energetska urejanje območja

## 59. člen

Na otoku se zgradi nova kabelska TP, ki se bo z visokonapetostnim kablovodom 20 kV napajala iz TP Kostanjevica. Kablovod se položi v dno korita Krke, naprej pa v skupno energetska kabelska kanalizacijo po levi strani Ulice talcev. Energetska kabelska kanalizacija je šestcevna, izvedena iz cevi PVC  $\Phi$  110 mm. Za potrebe napajanja objektov se po desni strani ulice izvede enocevna KK in trikratno prečkanje ulice s cevmi  $2 \times$  PVC  $\Phi$  110 mm.

Trasa kabelske kanalizacije se nadaljuje po levi strani Ulice talcev do zadnjega jaška na Kambičevem Trgu. Na trasi se naredijo odcepi proti Oražnovi ulici do Lamutovega likovnega salona. V kabelsko kanalizacijo se položijo tipizirani energetska kabli.

Po Oražnovi ulici se predvidi na levi strani dvocevna, na desni strani pa enocevna kabelska kanalizacija.

### 59.a člen

Lokacija A: V cestnem telesu Ulice talcev poteka javno elektroenergetska omrežje. Obstoječa objekta Ulica talcev 6 in Ulica talcev 8 imata na bočnih fasadah izvedene elektro priključne omarice s pripadajočimi elektro jaški. Napajanje teh dveh objektov je izvedeno z elektro vodi PP00-A  $4 \times 35 + 2,5$ . Napajanje novih objektov se bo izvedlo iz ene od obstoječih priključnih omaric, možna pa je izvedba priključnega voda po obstoječi prazni kabelski kanalizaciji zgrajeni v cestnem telesu ceste Ulica talcev z novim odcepom iz transformatorske postaje (TP) Kostanjevica otok. Na odsekih, kjer še ni izvedene kabelske kanalizacije, ali ta nima prostih kapacitet, se zgradi nova.

Lokacija B: Obstoječi objekti so priključeni na obstoječe javno elektroenergetska omrežje v območju Oražnove ulice. V primeru nezadostnih kapacitet se obstoječe rekonstruira.

## 60. člen

Če zaradi nedostopnosti ni mogoče napajati starih in na novo predvidenih objektov z zemeljskimi kabli, se izjemoma lahko preide iz zemeljskega na prostozračno omrežje s samonosilnimi kabli.

Delno bo potrebno kablirati omrežje od TP Kostanjevica šola po Ljubljanski cesti do meje napajanja iz TP Grajska. Od TP Kostanjevica šola do mosta se predvidi šestcevna KK, za povezavo s prevideno TP Otok in obojestranska KK 2 × PVC Φ 110 mm po Ljubljanski cesti do objekta št. 6.

Za potrebe javne razsvetljave se predvidi ločena cev v energetski kabelski kanalizaciji po levi strani Ulice talcev in Oražnove ulice.

### Telekomunikacijsko omrežje

#### 61. člen

Obstoječa KATC Kostanjevica se zamenja, sočasno z izgradnjo medkrajevne optične povezave na VATC Krško.

#### 62. člen

V starem mestnem jedru na otoku se zgradi nova PTT kabelska kanalizacija po desni strani Ulice talcev. Jaški PTT kabelske kanalizacije se izvedejo v takem razporedu, da je mogoče priti s kabli v najbližja fasadna kabelska razvodišča in iz njih nadaljevati priključevanje obstoječih in predvidenih objektov.

### VI. OSTALI POGOJI ZA UREJANJE OBMOČJA

#### 63. člen

##### Rušitve

Za potrebe urejanja otoka se morajo porušiti vsi objekti in provizoriji na parcelnih št. 45, 7/2, 7/3, 7/4, 50, 54, .270, 57/1, 59, 61, 63, .63, .64, .66, .72 delno, 45/5, 81, .73/2 delno, 46/2, 271 delno, 10/1, 12, 192, 42/2.

Za potrebe urejanja južnega dela ureditvenega načrta je potrebno porušiti objekte in provizorije na parcelnih št. 1733, .83 delno, 489 delno, 1426, 1415, .360 delno, 84.

Za potrebe urejanja severnega dela ureditvenega načrta je potrebno porušiti objekte in provizorije na parcelnih št. 171, 237/1.

V območju lokacije B sprememb UN se odstrani neustrezne pomožne objekte skladno z grafičnim načrtom C B.2.

**Na območju SDUN se odstrani lesena lopa na dvoriščni strani stanovanjske stavbe Ulica talcev 12a.**

#### 64. člen

##### Hrup

Raven hrupa mora v mestu ostati v mejah dovoljenega.

Zaščita pred hrupom se mora v območju ureditvenega načrta zagotavljati s pasivnimi protihrupnimi ukrepi.

#### 65. člen

##### Požarno varstvo

Za zagotovitev požarne vode se zgradi hidrantno omrežje.

Zaščita pred širjenjem požara med objekti, ki so v nizu ali med katerimi ni možno zagotoviti varnostnega odmika, se izvede s protipožarnimi zidovi brez odprtih ali protipožarnimi vrati ter z obdelavo prostora z negorljivimi materiali.

Preprečitev požara med samostoječimi objekti se zagotovi z medsebojnimi odmiki, ki so minimalno enaki višini višjega objekta.

Dostop za gasilska vozila se zagotovi po intervencijskih poteh, ki potekajo po cestah, peš površinah, dvoriščih in zelenicah.

V ta namen je potrebno zgraditi ustrezne radije krivin za nemoten promet intervencijskih vozil. Pri urejanju bregov reke Krke se zagotovijo dostopi za zajemanje požarne vode.

#### 65.a člen

Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi, pri načrtovanju, gradnji in vzdrževanju.

Prometna ureditev in zasnova prostora omogočata dostop do predvidenih objektov za zagotavljanje dostopa za intervencijska vozila in za razmeščanje opreme za gasilce.

Objekti morajo omogočati pogoje za varen umik ljudi in premoženja ter zagotavljati pogoje za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

Požarna varnost obstoječih objektov se zaradi izvedbe novih ureditev ne sme poslabšati.

Hidrantno omrežje mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

~~Investitorji objektov, za katere bo ob upoštevanju Priloge 1 iz Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 132/06) pri pripravi projektne dokumentacije PGD obvezna izdelava študije požarne varnosti, so pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja s strani Uprave RS za zaščito in reševanje dolžni pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.~~

## 66. člen

### Obramba in zaščita

Gradnja objektov mora biti potresno odporna, pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s tega področja oziroma področja o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo Eurocode 8 oziroma EC8 (SIST EN-1998).

V skladu s karto projektne pospeška tal območje spada v območje potresne nevarnosti, kjer je določen projektni pospešek tal 0,200 g.

Pri graditvi objektov (poslovni in stanovanjski objekti, v katerih dela ali stanuje več kot 20 ljudi) je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje objekta nanjo. Debelina plošče mora biti najmanj 16 cm. Pri obtežitvi plošče nad kletjo se poveča koristna obtežitev še z dodatnim 2.0 kN/m<sup>2</sup> in v tem primeru se lahko za vse komponente vektorja obremenitve upošteva skupni varnostni faktor 1.1.

## 67. člen

Zagotovi se nemoten dostop do zaklonišča, ki je na Resljevi cesti.

### 67.a člen

#### (varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena)

Za območje Kostanjevice na Krki z širšo okolico so bile na podlagi hidrološko hidravličnega elaborata št. 7-S/17, izdelal IS projekt d.o.o., januar 2018, izdelane karte razredov poplavne ogroženosti.

Območje SDUN, kjer je predvidena pozidava, se nahaja na območju razreda majhne poplavne nevarnosti, kjer je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena gradnja enostanovanjskih stavb. Severni del območja SDUN se sicer nahaja na območju razreda srednje poplavne nevarnosti, vendar na tem območju pozidava ni predvidena, hkrati pa se predvidena dozidava nahaja na območju strnjeno grajenih stavb enakovrstne namembnosti v obstoječem naselju, zato vpliv načrtovanega posega v prostoru ne bo bistven. Posegi na območju SDUN se lahko izvajajo le na podlagi vodnega soglasja pristojnega ministrstva.

Omilitveni ukrep: Volumen stavbe, ki bo posegal na območje razredov poplavne nevarnosti, je potrebno nadomestiti na način, da se v sklopu območja SDUN obstoječ teren zniža za enak volumen. Znižanje terena se izvede na območju obstoječih zelenih površin (glej grafične priloge).

Skladno s prikazom stanja prostora območje ni erozijsko ogroženo in ni plazljivo.

## 68. člen

### Ekološke ureditve

Za izboljšanje delovnega in bivalnega okolja je na območju ureditvenega načrta potrebno izvesti naslednje:

- zgraditi novo kanalizacijsko omrežje
- izseliti klavnico in klasične kmetije
- zgraditi novo čistilno napravo za Kostanjevico.

## 69. člen

Za posege, ki niso definirani v ureditvenem načrtu, je potrebno izdelati študijo vplivov na okolje.

## 70. člen

## Tolerance

Posegi, ki odstopajo od definiranih ureditev se definirajo s strokovno lokacijsko preverbo.

Tolerance v območju lokacij A in B v območju sprememb UN:

- dopustno je odstopanje poteka objektov gospodarske javne infrastrukture in načina priključevanja nanjo, razen cest, če gre za ustrežnejše rešitve, ki ne onemogočajo gradnje in razvoja načrtovanih objektov pod pogoji tega odloka, ob upoštevanju vseh varstvenih ukrepov in pogojev, ki so določeni za posamezne vode z veljavnimi predpisi in na podlagi pozitivnih soglasij vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora,
- dovoljena so manjša odstopanja od zakoličbenih točk gradbenih parcel in prikazanih odmikov objektov v smislu prilagoditve obstoječi parcelaciji in glede na natančnost izdelanega geodetskega načrta.

## VII. ETAPE IZVAJANJA UREDITVENEGA NAČRTA

## 71. člen

V prvi fazi se uredi infrastruktura mesta, sanira ali poruši objekte ter zgradi nove objekte. Uredijo se sprehajalne steze in brodišča.

V drugi fazi se uredijo ulice, trgi, nove prečne ulice, peš poti, dvorišča in novi objekti.

Po izgradnji severne obvoznice za mesto Kostanjevica je potrebno tranzitni promet izločiti z otoka. Ostali lokalni in mestni promet se izloči z otoka v času ko to določi visoka stopnja gospodarskega in turističnega razvoja mesta.

Etapnost izgradnje objektov je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta ter da je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

## VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU UREDITVENEGA NAČRTA

## 72. člen

Pri izvajanju posegov v prostor na območju ureditvenega načrta je izvajalec dolžan zagotoviti dostope do obstoječih objektov in zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišča in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet.

Pri projektiranju in izvajanju sprememb UN je treba upoštevati vsa določila sestavin sprememb UN ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k tem spremembam.

## 73. člen

Pri urejanju okolice in javnih površin mora investitor:

- ob izkopu gradbene jame odstraniti plodno zemljo in jo začasno deponirati
- med gradnjo zavarovati vegetacijo pred poškodbami;
- po končani gradnji odstraniti provizorije, odvečni gradbeni material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.

## IX. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

## 74. člen

Ureditveni načrt je na vpogled pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora v Občini Kostanjevica na Krki.

## 75. člen

Nadzor nad izvajanjem ureditvenega načrta opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

#### 76. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka o Ureditvenem načrtu prenehata veljati:

- zazidalni načrt Kostanjevica št. 10/68, objavljen v Skupščinskem Dolenjskem listu št. 15/68 za območje, ki ga obravnava predmetni UN,
- zazidalni načrt Grajska cesta Kostanjevica, št. 311/77, objavljen v Skupščinskem Dolenjskem listu št. 23/78 za območje, ki ga obravnava predmetni UN,
- odlok o določitvi pomožnih objektov za potrebe občanov in njihovih družin (Uradni list SRS, št. 9/87).

#### 77. člen

Ta odlok začne veljati **petnajsti** dan po objavi v Uradnem listu RS.

## B) GRAFIČNI DEL

B1	Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju	M 1: 5 000
B2	Območje načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M 1: 500
B3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 2 500
B4	Ureditvena situacija s prerezom območja	M 1: 500
B5	Potek omrežij in priključevanje objektov na GJI ter grajeno javno dobro	M 1: 500
B6	Karta razredov poplavne nevarnosti	M 1: 500
B7	Načrt parcelacije	M 1: 500

## C) POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI Z OBRAZLOŽITVIJO IN UTEMELJITVIJO

### OPIS PROSTORSKE UREDITVE

#### Namen

Območje sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta mestno jedro Kostanjevica (v nadaljevanju SDUN) je po namenski rabi opredeljeno kot druga območja centralnih dejavnosti - CD. Območje se nahaja v vzhodnem delu kostanjeviškega otoka ob Ulici talcev.

S temi spremembami in dopolnitvami prostorskega akta se podrobneje načrtuje prostorska ureditev za dozidavo stanovanjske hiše Ulica talcev 12a, ki bo reševala stanovanjsko stisko mlade družine.

Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta mestno jedro Kostanjevica bo podlaga za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

#### Območje

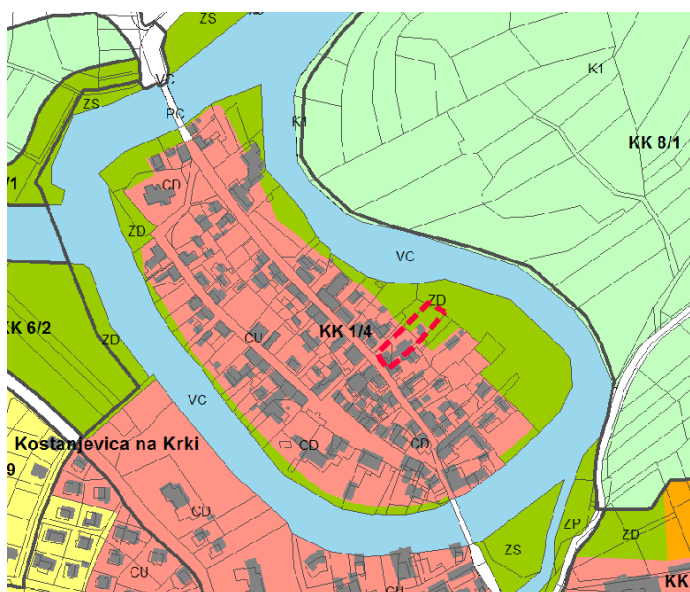
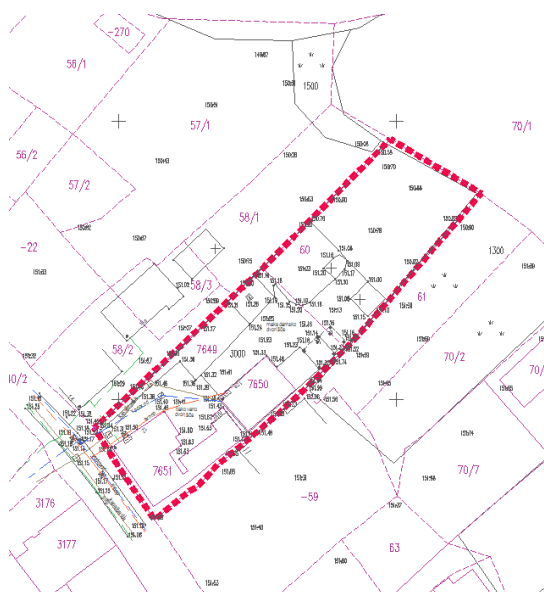
Območje sprememb in dopolnitev prostorskega akta je velikosti ca. 1699 m<sup>2</sup> in zajema zemljišča s parcelnimi številkami 60, 7649, 7650 in 7651, vse katastrska občina Kostanjevica na Krki.

Znotraj območja se nahaja stavba z evidenčno številko 850 (stanovanjska hiša Ulica talcev 12), 1798 (stanovanjska hiša Ulica talcev 12a), 1189 (gospodarsko poslopje – drvarnica) in 1344 (gospodarsko poslopje – lopa).

Območje je po dejanski rabi kmetijskih zemljišč v celoti opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (3000).

Območje na jugozahodni strani meji na lokalno cesto LC 191331 Stara državna cesta I. iz katere je urejen tudi dostop. Na severozahodni strani območje meji na stanovanjsko hišo Ulica talcev 14 in 14a, na jugovzhodni strani na stanovanjsko hišo Ulica talcev 10, na severovzhodni strani pa na zelene površine.

Območje sprememb in dopolnitev prostorskega akta je prikazano na vseh grafičnih načrtih.



Slika 1: Območje SDUN prikazano na geodetskem načrtu Slika 2: Območje SDUN prikazano na planski namenski rabi



## UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Kostanjevica na Krki je upravno središče občine Kostanjevica na Krki. Kostanjeviški otok, ki je umetno zgrajen leži na nadmorski višini ca. 150,40 m in je pogosto poplavljen. Skozi otok potekata dve enosmerni ulici in sicer Oražnova ulica in Ulica talcev, iz katerih so urejeni dostopi do posameznih stavb.

Na otoku se nahaja cerkev sv. Jakoba (v severnem delu otoka).



Slika 3: Območje otoka Kostanjevica na Krki (vir: PISO; [www.geoprostor.net](http://www.geoprostor.net))

Kostanjeviški otok je razglašen za pomembno kulturno dediščino z Odlokom o razglasitvi mesta Kostanjevice na Krki za kulturni in zgodovinski spomenik, saj se na otoku nahaja cerkev sv. Jakoba z vplivnim območjem, otok v celoti je arheološko najdišče ter naselbinska dediščina.

### Zasnova pozidave

Območje sprememb in dopolnitev izvedbenega prostorskega akta zajema domačijo Ulica talcev 12 in Ulica talcev 12a. Obstoječa stanovanjska hiša Ulica talcev 12 je locirana vzporedno z Ulico talcev. Objekt ima prizidan bivalni del tako, da stavba tvori obliko črke »L«. Prizidani del ima v podstrešnem delu izveden gank/balkon z leseno ograjo. Dostop je urejen direktno iz Ulice talcev severno od stanovanjske hiše Ulica talcev 12.



Slika 4 in 5: Fotografiji območja iz smeri Ulice talcev (levo: v ospredju stanovanjska hiša Ulica talcev 12, desno: dostop iz Ulice talcev)



Slika 6: Fotografija dozidanega dela stanovanjske hiše Ulica talcev 12 z gankom

Na dvorišču je zgrajena stanovanjska hiša Ulica talcev 12a. Etažnost objekta je pritličje ter izkoriščeno podstrešje, kjer so urejeni bivalni prostori. V pritličju so urejeni pomožni prostori, garaža, shramba. Streha je simetrična dvokapnica naklona 33 stopinj. Kolenčni zid v podstrešnem delu je višine 1,52m. Kritina je opečni zareznik rdeče barve.

Zaradi pridobitve dodatnih bivalnih prostorov v stanovanjski hiši Ulica talcev 12a, je načrtovana dozidava objekta v tlorisni velikosti do 8,30 x 9,20m + strešni napušči. Dozidava se izvede v podaljšku obstoječe stavbe. Da se razbije monotonost oziroma velika dolžina objekta se na vhodni fasadi v podstrešju lahko izvede balkon/gank z leseno ograjo, ki posnema tipiko obstoječega ganka na stanovanjski hiši Ulica talcev 12. Pritlični del dozidave se pomakne v notranjost tako, da je balkon/gank v podstrešju poenoten z daljšo linijo stanovanjske hiše Ulica talcev 12a. Naklon in kritina strehe dozidave mora biti poenotena z obstoječo hišo. Del strešine, kjer je načrtovan balkon/gank se skrajša. Dodatna osvetlitev podstrešnega dela celotne stavbe Ulica talcev 12a se izvede s strešnimi okni v ravnini strešine. Dostop do objekta je obstoječ. Dvorišče se tlakuje ali ostane v makadamski izvedbi, ostale površine se ohranijo zatravljene.



Slika 7 in 8: levo: Stanovanjska hiša Ulica talcev 12a, desno: fotografija v smeri proti reki Krki



Slika 9: Fasada obstoječe stanovanjske hiše Ulica talcev 12a z načrtovano dozidavo

## **POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

### Vrste dopustnih dejavnosti

Območje sprememb in dopolnitev prostorskega akta se nameni stanovanjski rabi - bivanju. Možno je tudi izvajanje mirnih, nemotečih dejavnosti, ki ne proizvajajo emisij v okolje (prah, hrup, smrad...) v skladu z osnovnim ureditvenim načrtom.

### Vrste dopustnih objektov glede na namen

V skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov (CC-SI), se na območju SDUN dopušča gradnja osnovnih stavb in sicer; stanovanjskih stavb (vsaj 50% bruto tlorisne površine stavbe) ter gradbeno inženirskih objektov.

Na območju SDUN se poleg dozidave k stanovanjski hiši Ulica talcev 12a, dovoli tudi gradnja ostalih objektov kot dopolnilnih k osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti). Ti dopolnilni objekti se postavijo v skladu s predpisom, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost ter pod pogoji tega odloka. Dovolj se gradnja garaže, drvarnice, lope, ute, nadstreška za motorna vozila, senčnice, letne kuhinje, vetrolova nad glavnim vhodom v stavbo, ograje, podpornega zidu, rezervoarja za gorivo ali deževnico ter priključke na objekte GJI.

Dovoljena je postavitve samo ene dopolnilne stavbe iste vrste.

### Lega objektov

- **Osnovna stavba**

Daljša stranica dozidave in glavno sleme strehe se izvede v podaljški stanovanjske hiše Ulica talcev 12a. Daljša stranica pritličja dozidave se lahko premakne iz linije obstoječe stanovanjske hiše v notranjost. Balkon/gank v podstrešju mora biti v liniji z daljšo stranico obstoječe stanovanjske hiše. Izzidki, prizidki, nadzidki, ki izstopajo iz osnovnega tlorisa stavbe niso dovoljeni.

- **Dopolnilna stavba**

Dopolnilne stavbe se gradijo na parcelah namenjenih gradnji osnovnih stavb na določenem dvorišču. Minimalni odmik stavbe od sosednje parcelne meje (tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta) je 1,5 m. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je ta odmik lahko manjši. Rezervoarji za deževnico so lahko od sosednje parcelne meje odmaknjeni minimalno 0,5m. Ograje in podporni zidovi se gradijo s takšnim odkom od sosednje parcele, da z gradnjo in vzdrževanjem ne posegamo na sosednjo parcelo. Če je sklenjen medsebojni sporazum z lastnikom sosednjega zemljišča o medsebojni uporabi in vzdrževanju predmetnega objekta, se le ta lahko gradi na parcelni meji.

### Velikost in oblikovanje objektov

#### • Osnovna stavba

Ohrani se horizontalni in vertikalni gabarit ter oblikovanje obstoječe stanovanjske stavbe Ulica talcev 12 in stanovanjske hiše Ulica talcev 12a.

Načrtovana dozidava stanovanjske hiše Ulica talcev 12a mora biti oblikovno poenotena z osnovno stavbo in mora upoštevati prostorsko izvedbene pogoje glede velikosti in oblikovanja navedene v nadaljevanju:

**Gradbena linija:** v nadaljevanju daljše stranice stanovanjske hiše Ulica talcev 12a (glej grafične priloge);

**Glavni vhod:** iz dvoriščne strani;

**Horizontalni gabarit dozidave:** v podstrešju iste širine kot stanovanjske hiša Ulica talcev 12a, v pritličju pa z zamikom v notranjost stavbe. Dolžina do max. 9,20m (glej grafične priloge) + strešni napušči;

**Kota pritličja:** kot pritličje obstoječe stanovanjske hiše Ulica talcev 12a, ki znaša min. 151,40 m n.m.. Možno je odstopanje do + 30cm.;

**Vertikalni gabariti:** pritličje + izkoriščeno podstrešje s kolenčnim zidom 1,52m;

**Streha:** dvokapnica enakega naklona. V delu ganka/balkona se strešina skrajša;

**Naklon strehe:** poenoten z naklonom strehe stanovanjske hiše Ulica talcev 12a (naklon 33°);

**Osvetlitev podstrešja:** strešna okna v ravnini strešine, po celotni dolžini dozidave se izvede gank/balkon pri čemer se ustrezno skrajša strešina;

**Kritina:** poenotena z obstoječo kritino na stanovanjski hiši Ulica talcev 12a (opečni zareznik, temno-rdeče barve);

**Fasada:** svetli odtenki - po usmeritvah zavoda za varstvo kulturne dediščine;

#### • Dopolnilni objekt

Osnovne in dopolnilne stavbe morajo upoštevati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter biti oblikovno in stilsko poenotena.

Velikost dopolnilnih stavb je do 50m<sup>2</sup> in morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi lesene. Strehe dopolnilnih stavb so lahko ravne oziroma so enake (naklon in kritina) kot na osnovni stavbi.

Ograje so lahko višine do 2m in morajo biti transparentne kovinske ali lesene. Lahko so izvedene na parapetnem zidu višine do 0,5m pri čemer skupna višina ograje ne sme presegati 2m. Možna je zasaditev žive meje iz avtohtonih grmovnic.

Višinske razlike med parcelami se premošča s travnatimi brežinami ali opornimi zidovi do višine 1m. Oporni zidovi morajo biti kamniti, obloženi z kamnito oblogo ali ozelenjeni s plezalkami.

## **ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### Splošno

Stanovanjski hiši Ulica talcev 12 in Ulica talcev 12a sta priključeni na obstoječe javno gospodarsko infrastrukturo in sicer na javno kanalizacijo za odvajanje komunalne odpadne vode ter javno padavinsko kanalizacijo, na javno vodovodno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje ter javno telekomunikacijsko omrežje. Organiziran je odvoz odpadkov. Dostop je urejen iz Ulice talcev. Vsa javna gospodarska infrastruktura je bila izvedena skupaj z rekonstrukcijo cestnega omrežja kostanjeviškega otoka. Z načrtovano dozidavo k stanovanjski hiši Ulica talcev 12a se priključki ne spreminjajo in kapacitete le teh na povečujejo.

### Prometna infrastruktura

Dostop do stanovanjske hiše Ulica talcev 12 in Ulice talcev 12a je urejen iz Ulice talcev, ki je kategorizirana kot lokalna cesta LC 191331 Stara državna cesta I.. Dostop se ohrani.

### Vodovodno omrežje

Stanovanjski hiši Ulica talcev 12 in Ulica talcev 12a sta priključeni na javno vodovodno omrežje.

### Elektroenergetsko omrežje

Stanovanjski hiši Ulica talcev 12 in Ulica talcev 12a sta priključeni na javno elektroenergetsko omrežje.

### Kanalizacijsko omrežje

Komunalne odpadne vode se spelje v obstoječo javno kanalizacijo za odvajanje komunalne odpadne vode, ki poteka vzdolž Ulice talcev, s končno dispozicijo v čistilni napravi Kostanjevica na Krki.

Čiste padavinske vode se odvaja v obstoječo javno padavinsko kanalizacijo, ki poteka vzporedno s kanalizacijo za odvajanje komunalne odpadne vode ali pa v ponikovalnico zgrajeno na lastnem zemljišču. Potencialno onesnažene padavinske vode se pred izpustom v javno padavinsko kanalizacijo, ustrezno prečisti v lovilcu olj.

### Elektronske komunikacije

Stanovanjski hiši Ulica talcev 12 in Ulica talcev 12a sta priključeni na javno telekomunikacijsko omrežje.

### Odpadki

V sklopu posamezne parcele se zagotovi prostor za postavitve posode za mešane komunalne in biološke odpadke. Ločeno zbrane frakcije odpadkov se odvažajo na bližnji ekološki otok.

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

Širše območje Kostanjevice na Krki spada v območje kompleksnega varstva kulturne dediščine – OKV (Podgorje- Gorjanci).

Kostanjevica na Krki je razglašena za kulturni in zgodovinski spomenik (Odlok o razglasitvi mesta Kostanjevice na Krki za kulturni in zgodovinski spomenik; Uradni list RS, št. 69/97).

Na območju SDUN ter v območju vplivov novih posegov na okolje se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- EŠD 262 Kostanjevica na Krki – Mestno jedro (spomenik);

- EŠD 263 Kostanjevica na krki – Arheološko najdišče Kostanjevica (spomenik).

Načrtovana dozidava k stanovanjski hiši Ulica talcev 12a se izvede v skladu z idejno zasnovo št. 16249-00, november 2016, ki jo je izdelal Savaprojekt Krško d.d.. Morebitna manjša odstopanja pri zunanjem oblikovanju stavbe mora potrditi pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine z izdajo kulturnovarstvenega soglasja.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je treba ob gradnji (rušitvi in novi gradnji) zagotoviti arheološke raziskave.

## **REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE**

### Varstvo tal

Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, vendar takšen vir onesnaženja predstavlja vsako vozilo rednega prometa, tako da je verjetnost tovrstnega onesnaženja zanemarljiva.

### Varstvo podtalnice in vodnih virov

Kostanjeviški otok se ne nahaja na območju varovanja podtalnice in vodnih virov.

### Varstvo zraka

Obremenitev zraka ne sme presežati dovoljenih emisijskih in imisijskih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.

### Varstvo pred hrupom

Skladno z uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, območje spada v III. stopnjo varstva pred hrupom. Hrup v območjih ne sme presežati z uredbo predpisanih vrednosti.

### Ohranjanje narave

Območje sprememb in dopolnitev oziroma celotni kostanjeviški otok je opredeljen kot:

- ekološko pomembno območje – reka Krka (65100) in
- območje naravne vrednote – Krka (128) osrednji dolenski vodotok, desni pritok Save (hidr, geomorf, (geomorfp, geol, zool, ekos)), državnega pomena.

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

### Obramba in zaščita

Pri gradnji načrtovanih objektov se upošteva zakone s področja obrambe in zaščite.

### Varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena

Za območje Kostanjevice na Krki z širšo okolico so bile na podlagi hidrološko hidravličnega elaborata št. 7-S/17, izdelal ISprojekt d.o.o., januar 2018, izdelane karte razredov poplavne ogroženosti.

Območje SDUN, kjer je predvidena pozidava, se nahaja na območju razreda majhne poplavne nevarnosti, kjer je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena gradnja enostanovanjskih stavb. Severni del območja SDUN se sicer nahaja na območju razreda srednje poplavne nevarnosti, vendar na tem območju pozidava ni predvidena, hkrati pa se predvidena dozidava nahaja na območju strnjeno grajenih stavb enakovrstne namembnosti v obstoječem naselju, zato vpliv načrtovanega posega v prostoru ne bo bistven. Posegi na območju SDUN se lahko izvajajo le na podlagi vodnega soglasja pristojnega ministrstva.

Na območju je potrebno izvesti omilitveni ukrep in sicer je potrebno volumen stavbe, ki bo posegal na območje razredov poplavne nevarnosti, nadomestiti na način, da se v sklopu območja SDUN obstoječ teren zniža za enak volumen. Znižanje terena se izvede na območju obstoječih zelenih površin (glej grafične priloge).

Skladno s prikazom stanja prostora območje ni erozijsko ogroženo in ni plazljivo.

#### Seizmološke zahteve

Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s tega področja oziroma področja mehanske odpornosti in stabilnosti objektov v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo Eurocode 8 - EC8.

V skladu s karto projektnega pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal 0,2 g.

#### Požarno varstvo

Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

## D) PRILOGE

### D1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

V sklopu izdelave Občinskega prostorskega načrta Kostanjevica na Krki, ki je bil sprejet leta 2013, je bil izdelan Urbanistični načrt Kostanjevica na Krki (junij 2013). Urbanistični načrt je obvezna strokovna podlaga OPN, ki določa usmeritve za določanje namenske rabe ter razvoj mesta Kostanjevica, kot občinskega središča občine.

V nadaljevanju je podan izvleček iz Urbanističnega načrta Kostanjevica na Krki, ki se nanaša na predmetno lokacijo SDUN.

#### **Koncept razvoja naselja**

Kostanjevica na Krki se prednostno usmerja v razvoj dejavnosti vezanih na turizem in rekreacijo v sožitju s stanovanjsko pozidavo in možnostmi za razvoj gospodarskih dejavnosti. Glede svoje lege je mesto Kostanjevica na Krki pri svojem razvoju zelo omejena, saj leži na območju poplav, območju naravnih vrednot in kulturne dediščine. Poleg tega jo obdajajo najboljša kmetijska zemljišča, ki tudi predstavljajo omejitve v prostoru. Kljub temu se **mesto s starim jedrom na otoku** in z območjem gradu na jugu, **razvija kot novo občinsko središče, ki je upravno, kulturno, izobraževalno in gospodarsko središče celotne občine ter kulturno središče širšega pomena.**

**V starem mestnem jedru se nadaljuje celovita prenova v skladu z veljavnim ureditvenim načrtom.** Za učinkovit razvoj turistične dejavnosti je treba umestiti nove nastanitvene kapacitete različnih kategorij in dodatno ponudbo. Razvoj turizma dopolnjujejo tudi ostale zanimivosti, kot npr. lokacije športno-rekreacijskih in turističnih dejavnosti. Te lokacije se nahajajo ob robu naselja ter hkrati dovolj blizu, da se gosti lahko usmerjajo v prenočitvene in gostinske kapacitete znotraj obstoječega naselja.

**Glede na obstoječe značilnosti prostora se razvoj Kostanjevice na Krki usmerja v osrednji centralni del naselja. Tukaj je predviden razvoj centralnih dejavnosti s stanovanji (razvoj upravnih in storitvenih dejavnosti v povezavi z bivanjem in turizmom). Ohranjanje obstoječe stanovanjske poselitve** in zapolnitev naselja s širitvijo je predviden proti Globočicam v jugovzhodnem delu naselja. Ostala pretežna stanovanjska območja se ohranjajo in razvijajo med Ljubljansko in Grajsko cesto. Ohranja se tudi stanovanjska poselitev proti jugozahodu v smeri Kočarije in Prekope. Na severu se ohranjata obrtna cona in obstoječe proizvodno območje.

Dolgoročna lokacija za širitev naselja je zahodno od Kostanjevice na lokaciji ob obstoječih sadovnjakih. **Pri širitvi površin za novo poselitev je treba upoštevati zelene bariere kot cenzure med naselji, varstvene pasove ter druge naravovarstvene, okoljske in kulturno varstvene usmeritve.**

#### **Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja**

Mesto Kostanjevica na Krki je zvezdasto zasnovano. **Središče predstavlja otok, ki je obdan z reko Krko.** Mesto se širi krakasto ob prometnih vpadnicah, ki se združujejo na otoku. Severno od otoka se je razvila poslovno-obrtna dejavnost, južno od otoka pa upravno-servisni center. **Zvezdasta zasnova omogoča dobro prehajanje urbanega in zelenega sistema, ki se v mestno tkivo krakasto zajeda vse do strnjene naselja na otoku.**

**Objekti na otoku Kostanjevica na Krki se enotno oblikujejo v skladu s kulturno-varstvenimi usmeritvami za ohranjanje kulturne dediščine.** Prevladujejo pritlični objekti z značilno obcestno pozidavo. Skladno z veljavnim odlokom o Ureditvenim načrtu je možno obstoječe gospodarske objekte spremeniti v stanovanjske objekte oziroma v nastanitvene kapacitete za potrebe turizma. **Poleg tega se izvajajo tudi manjše zapolnitve obstoječe pozidave.** Na severnem delu otoka se nahaja cerkev, ki predstavlja pomembno dominantno v prostoru. V stanovanjskih objektih ob glavni ulici na otoku se spodbuja razvoj manjših turističnih dejavnosti s pestro gostinsko in slaščičarsko ponudbo. Na območju obstoječega združnega doma, vzhodno od zdravstvenega doma, je smiselna ponovna vzpostavitev dejavnosti za kulturo ali preureditev objekta za potrebe turizma (hotel, kongresni center, zdraviliški turizem).



**Pri poselitvi je treba na otoku prvenstveno spodbujati obnovo objektov in prenovo gospodarskih objektov v stanovanjske, ki so bile predvidene že v Ureditvenem načrtu za mestno jedro Kostanjevica na Krki.**

### **Koncept zelenega sistema naselja**

Ohranja se klinasto zajedanje zelenega sistema v strukturo naselja.

Izpostavijo in uredijo se zelene površine ob reki Krki, ki se namenijo za preživljanje prostega časa in rekreacijo v naravnem okolju. Prostor se uredi s parkovnimi elementi, ki ohranjajo vedute na otok in odpirajo prostor. Ohranja se zeleni pas okrog otoka z vzpostavitvijo krožne pešpoti.

### **Koncept opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo**

#### **Kanalizacija in odpadki**

Ožje območje naselja Kostanjevica na Krki ima urejen kanalizacijski sistem s priključitvijo na čistilno napravo, ki deluje od leta 2003.

Vsi novi objekti se priključijo na kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi v čistilni napravi.

#### **Vodovod**

Za ustrezno oskrbo s pitno vodo se spodbuja obnova in posodobitev vodooskrbnih sistemov.

Oskrba s pitno vodo se zagotavlja iz obstoječega vodovodnega omrežja.

Za večje širitve poselitve se zagotovijo dodatne kapacitete pitne vode in rekonstruira ter zgradi nove vodovodne sisteme. Ohranjajo se obstoječi vodni viri in zajetja ter izvaja aktivna zaščita zajetij pitne vode pred onesnaževanjem.

#### **Električno omrežje**

Oskrba novih objektov z električno energijo se zagotavlja iz obstoječih transformatorskih postaj.

Srednje in nizkonapetostno omrežje na območju UN Kostanjevica na Krki se praviloma izvaja v kabelski izvedbi. Prav tako se v kabelski izvedbi izvedejo obstoječi vodi na celotnem območju UN.

### **Koncept podrobnejše namenske rabe na območju stavbnih zemljišč v naselju**

**Območja centralnih dejavnosti s stanovanji so predvidena v mestnem jedru (otok)**, na območju južno od otoka, na območju ob šoli ter ob bencinskem servisu na severovzhodnem vstopu v mesto. Novo območje centralnih dejavnosti se predvidi ob starem zdravstvenem domu ob cesti proti kostanjeviškemu gradu.

**Območja zelenih površin se ohranja kot zeleni pas okrog otoka, z vzpostavitvijo krožne pešpoti.** Ohranja se večja zelena površina v okolici grajskega kompleksa z ohranjanjem naravnih vrednot in ureditvijo samostanskega parka.

## **D2 Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju**

### **Splošno**

Prikaz stanja prostora je izdelan na podlagi javno dostopnih evidenc in sicer na spletnih portalih PISO in Situla ter na podlagi izdelanega Hidrološko hidravličnega elaborat 7-S/17.

### **Planska namenska raba prostora**

Območje lokacije Cvitko je po namenski rabi opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU) ter v manjšem delu kot druge urejene zelene površine (ZD).



Planska namenska raba (vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA\\_NA\\_KRKI](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA_NA_KRKI), nov. 2018)

### **Dejanska raba prostora**

V skladu z dejansko rabo kmetijskih zemljišč so znotraj območja SDUN opredeljena:

- pozidana in sorodna zemljišča (id. št. 3000) in
- trajni travnik (id. št. 1300).



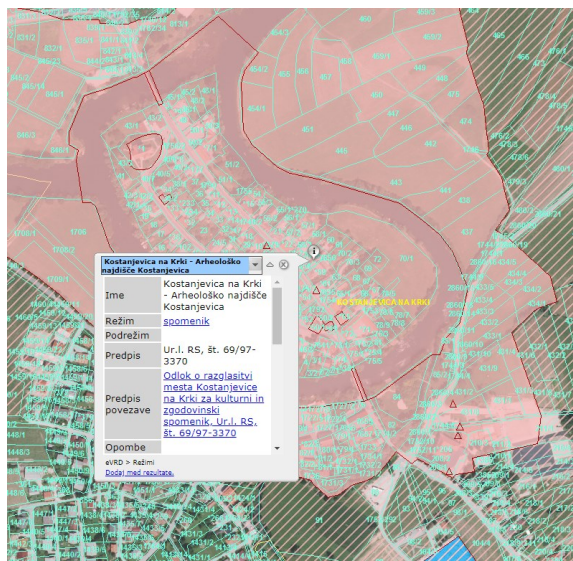
Dejanska raba kmetijskih zemljišč (vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA\\_NA\\_KRKI](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA_NA_KRKI), nov. 2018)

## Kulturna dediščina

Območje kostanjeviškega otoka spada v:

- območje kompleksnega varstva kulturne dediščine – OKV (Podgorje- Gorjanci);
- naselbinski spomenik – UR 262 (Kostanjevica na Krki – mestno jedro);
- arheološko najdišče – A2 263, ki se varuje z II. varstvenim režimom.

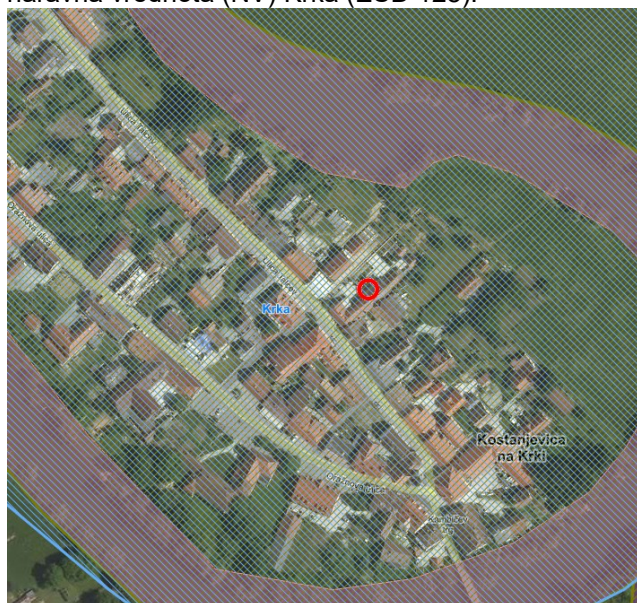
Kostanjevica na Krki je razglašena za kulturni in zgodovinski spomenik (Odlok o razglasitvi mesta Kostanjevice na Krki za kulturni in zgodovinski spomenik; Ur. l. RS, št. 69/97).



Kulturna dediščina (vir: <http://giskd6s.situla.org/evrd/>, nov. 2018)

## Ohranjanje narave

Območje kostanjeviškega otoka spada v ekološko pomembno območje (EPO) Krka – reka (EŠD 65100) in naravna vrednota (NV) Krka (EŠD 128).



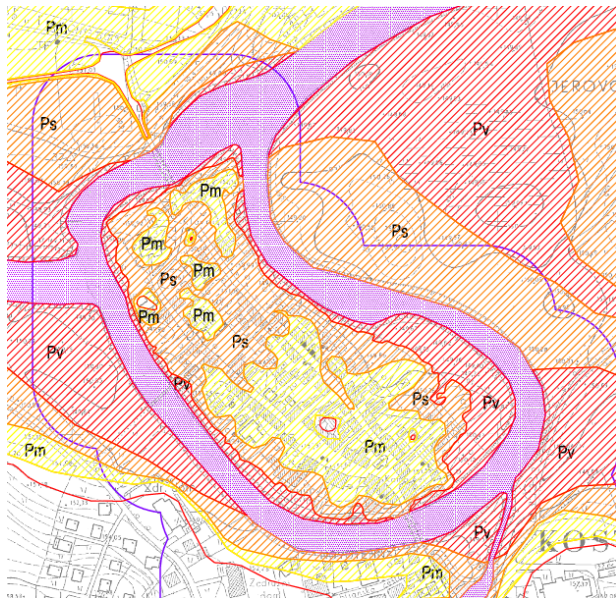
Ekološko pomembno območje (EPO) Krka – reka (EŠD 65100) in naravna vrednota (NV) Krka (EŠD 128)

(vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA\\_NA\\_KRKIŽ](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA_NA_KRKIŽ), maj 2018)



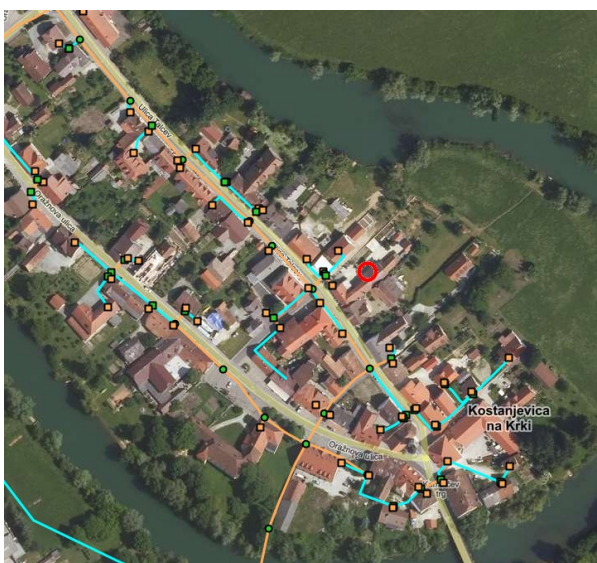
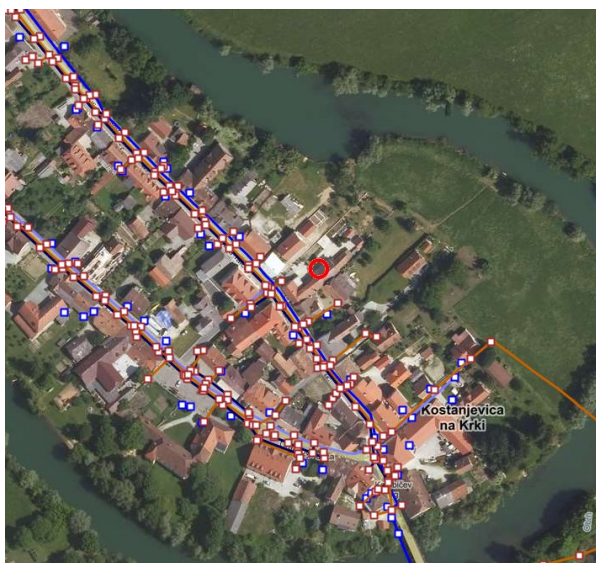
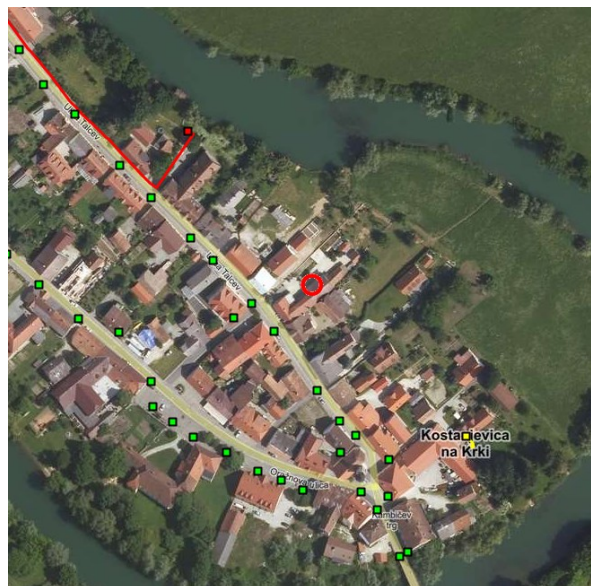
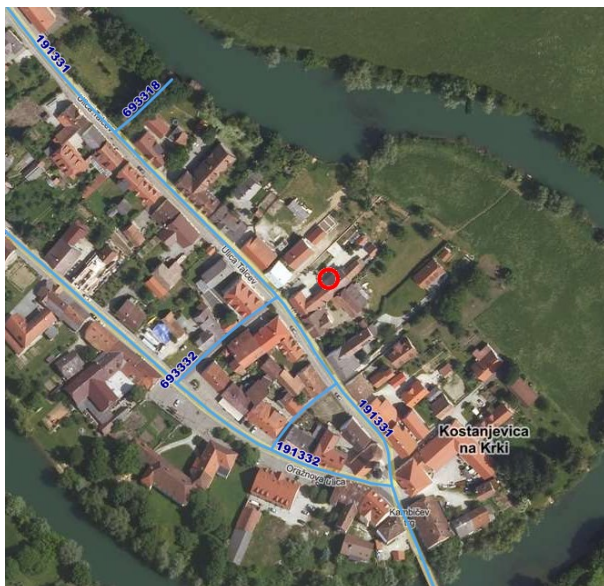
## Poplavna območja

Za območje Kostanjevice na Krki so izdelane karte razredov poplavne nevarnosti. Območje predmetne lokacije se nahaja na območju majhne poplavne nevarnosti ter v manjšem delu na območju srednje poplavne nevarnosti.



Razredi poplavne nevarnosti (vir: HH elaborat 7-S/17, januar 2018)

## Gospodarska javna infrastruktura



Levo goraj: Promet (vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA\\_NA\\_KRKI](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA_NA_KRKI), nov. 2018)

Desno zgoraj: Energetika (vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA\\_NA\\_KRKI](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA_NA_KRKI), nov. 2018)

Levo spodaj: Komunala (vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA\\_NA\\_KRKI](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA_NA_KRKI), nov. 2018)

Desno spodaj: Elektronske komunikacije (vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA\\_NA\\_KRKI](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA_NA_KRKI), nov. 2018)

### **D3 Strokovne podlage**

Pri izdelavi SDUN so bili upoštevani naslednji projekti, strokovne podlage in študije:

1. Geodetski načrt št. 99/2016, izdelal Geodetske meritve Miha Ban d.o.o., Pod Trško Goro 10, 8000 Novo mesto, september 2016;
2. Idejna zasnova št. 16249-00, november 2016, izdelal Savaprojekt Krško d.d.;
3. Strokovne podlage za obvladovanje poplavne ogroženosti v skladu z direktivo 2007/60/es Evropskega parlamenta in sveta z dne 23.10.2007 o oceni in obvladovanju poplavne ogroženosti (Ur. l. RS, št. 288/07) – OPVP Kostanjevica na Krki, št. HH elaborat 7-S/17, izdelal ISprojekt d.o.o., Pot za brdom 102, 1000 Ljubljana, januar 2018.

## **D4 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora**

S Sklepom o začetku priprave Sprememb in dopolnitev Odloka o ureditvenem načrtu mestno jedro Kostanjevica (Ur. l. RS, št. 71/16) z dne 15.11.2016, so bili za pripravo prostorskega akta določeni pristojni nosilci urejanja prostora, ki se pozovejo k izdaji smernic in mnenj za načrtovanje prostorskih ureditev, ki so predmet SDUN.

Vloge za izdajo smernic so bile posredovane dne 6.1.2017. Smernice so izdali vsi pozvani nosilci urejanja prostora razen Elektro Celje (molk organa) ter Občina Kostanjevica na Krki, ki pa, kot pripravljavka SDUN, vse svoje pripombe in predloge usklajuje v samem postopku priprave SDUN.

S strani Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje, Sektorja za strateško presojo vplivov na okolje, je bila pridobljena Odločba o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje v okviru priprave SDUN – Odločba št. 35409-7/2017/3 z dne 6.2.2017, na podlagi katere, v postopku priprave SDUN mestno jedro Kostanjevica, ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

**Tabela 1 – odločba MOP o potrebnosti izvedbe CPVO postopka**

ŠT.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	Datum pošiljanja	Številka odločbe	Datum odločbe	Datum prejetja odločbe	Opomba
1.	Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	6.1.2017	35409-7/2017/3	6.2.2017	15.2.2017	

**Tabela 2 – seznam nosilcev urejanja prostora, pozvanih k izdaji smernic na osnutek in seznam prejetih smernic**

ŠT.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	Datum pošiljanja	Številka smernice	Datum smernice	Datum prejetja smernice	Opomba
1.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	6.1.2017	350-6/2017-2-DGZR	16.1.2017	17.1.2017	
2.	Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	6.1.2017	35012-3/2017/6	6.2.2017	7.2.2017	
3.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto	6.1.2017	35020-4/2017-2	11.4.2017	14.4.2017	
4.	Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Novo mesto, Adamičeva ulica 2. 8000 Novo mesto	6.1.2017	6-III-19/2-O-17/AŠP	7.1.2017	20.1.2017	Izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja ni potrebna.
5.	Kostak Krško d.d., Leskovška cesta 2a, 8270 Krško	6.1.2017	554-0001/2017-2-KOM	12.1.2017	16.1.2017	Hkrati s smernicami je podano tudi pozitivno mnenje.
6.	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto	6.1.2017	76/04-00171201701090005	1.2.2017	6.2.2017	Hkrati s smernicami je podano tudi pozitivno mnenje.
7.	Elektro Celje d.d., Poslovna enota Krško, Cesta 4. julija 32, 8270 Krško	6.1.2017	/	/	/	molk organa
8.	Občina Kostanjevica na Krki, Ljubljanska cesta 7, 8311 Kostanjevica na Krki	6.1.2017	/	/	/	usklajevano v postopku priprave SDUN

### **Priloga:**

- Odločba o potrebnosti izvedbe celovite presoje na okolje v okviru priprave SDUN – Odločba št. 35409-7/2017/3 z dne 6.2.2017
- smernice nosilcev urejanja prostora





V času od 8. junija do 8. julija je potekala javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SDUN. 19. junija 2018 je v sejni sobi Občine Kostanjevica na Krki, potekala javna obravnavo. V času javne razgrnitve dokumenta je bil podan en pisni predlog. Predlog se nanaša na dopolnitev 52. člen odloka na način, da bi se na parkirišču pri severnem mostu ter parkirišču pri športno rekreacijskem centru omogočalo parkiranje tudi avtomodom. S podanim predlogom se strinja župan občine Kostanjevica na Krki, kar je razvidno z dopisa št. 3500-4/2016- z dne 10.7.2018. Na podlagi prejete pripombe, je bil 52. člen odloka ustrezno dopolnjen.

V juliju 2018 je bil izdelan predlog SDUN in poslan nosilcem urejanja prostora, da podajo svoja pozitivna mnenja.

**Tabela 3 – seznam nosilcev urejanja prostora, pozvanih k izdaji mnenj na usklajen predlog in seznam prejetih mnenj**

ŠT.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	Datum pošiljanja	Številka mnenja	Datum mnenja	Datum prejetja mnenja	Opomba
1.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	11.7.2018	350-6/2017-6-DGZR	20.7.2018	20.7.2018	Mnenje podano preko e-pošte z elektronskim podpisom.
2.	Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	11.7.2018	35012-3/2017/11	20.8.2018	20.8.2018	Mnenje podano preko e-pošte z elektronskim podpisom.
3.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto	11.7.2018	35024-118/2018-2	25.9.2018	26.9.2018	
4.	Elektro Celje d.d., Poslovna enota Krško, Cesta 4. julija 32, 8270 Krško	11.7.2018	2199	2.11.2018	7.11.2018	
5.	Občina Kostanjevica na Krki, Ljubljanska cesta 7, 8311 Kostanjevica na Krki	11.7.2018	3500-4/2016-	26.11.2018	27.11.2018	

**Priloga:**

- mnenja nosilcev urejanja prostora

## **D5 Povzetek za javnost**