

3. urejanje kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljišč ter vodnogospodarske ureditve;
4. gradnja, razširitve (dograditve), rekonstrukcije, vzdrževalna dela in odstranitve gospodarske javne infrastrukture.

(2) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, je na stavbnih zemljiščih, opredeljenih za gradnjo, dopustna naslednja vrsta gradenj:

1. gradnja novih objektov, rekonstrukcija, vzdrževanje,;
2. dozidava in nadzidava zakonito zgrajenih obstoječih objektov;
3. postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov;
4. sprememba namembnosti z možnostjo prepletanja dejavnosti;
5. rušitev objektov in
6. dela za ureditev okolice objektov znotraj parcele, namenjene gradnji.

(3) Gradnje in drugi posegi ter ureditve so dopustni, v kolikor niso v nasprotju s predpisi s področja varovanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambe in varovanja zdravja. Za gradnjo oz. poseganje v območja varstvenih režimov, vzpostavljenih na podlagi predpisov, je potrebno pridobiti soglasje službe, ki je na podlagi predpisa pristojna za izdajo soglasja.

(4) Rekonstrukcije kot prenove objektov imajo v primeru kakovostnih arhitekturnih in dediščinskih objektov ter območij prednost pred novogradnjami, pri čemer se pri namembnosti in oblikovanju upošteva prostorski kontekst.

(5) Na obstoječih objektih, zgrajenih na podlagi dovoljenj s področja graditve objektov, ki so v grafičnem delu prikazani le kot fundus objekta skladno z evidenco katastra stavb, je dopustna izvedba vzdrževalnih del, rekonstrukcija, dozidava in nadzidava, rušitev objekta ali dela objekta ter ponovna gradnja na istem mestu, vendar le v območju gradbene parcele (funkcionalno zemljišče) opredeljene v izdanih dovoljenjih oziroma v 1,5 kratniku obstoječega fundusa objekta. Na funkcionalnem zemljišču je dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z določili v splošnih PIP za enostavne in nezahtevne objekte.

(6) Določbe iz prejšnjega odstavka tega člena veljajo tudi za vse objekte zgrajene pred letom 1967 in druge zakonito zgrajene objekte, ki niso zajeti v katastru stavb.

(7) Na nezakonito zgrajenih objektih so do odstranitve ali legalizacije objektov (na stavbnih zemljiščih) dopustna samo redna vzdrževalna dela na objektu, ki omogočajo gospodarno uporabo objektov oz. preprečujejo propadanje objektov, dokler pristojni upravni organ za prostor v postopku ne odloči drugače.

45. člen

(PIP o vrstah objektov po namenu)

Dopustne vrste objektov po namenu so določene v Prilogi 1 k temu odloku skladno s predpisi o klasifikaciji objektov in podrobno namensko rabo prostora, razen v primerih, ko veljavni predpisi s področja varovanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva voda, varstva pred naravnimi nesrečami, obrambe in varovanja zdravja, to prepovedujejo.

PIP za nezahtevne in enostavne objekte ter ostale ureditve, ki niso gradnja

46. člen

(PIP za nezahtevne in enostavne objekte)

(1) Dopustni nezahtevni in enostavni objekti so določeni v Prilogi 2 k temu odloku skladno s podrobno namensko rabo prostora, razen v primerih, ko veljavni predpisi s področja varovanja kulturne dediščine,

ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva voda, varstva pred naravnimi nesrečami, obrambe in varovanja zdravja, to prepovedujejo.

(2) Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisi za gradnjo oziroma postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov. Postavitvev nezahtevnega ali enostavnega objekta ne sme ovirati manipulacije na gradbeni parceli ali zmanjšati minimalnih površin potrebnih za parkiranje. Ravno tako s postavitvijo ne sme biti presežen faktor zazidanosti.

(3) Sprememba namembnosti enostavnega ali nezahtevnega objekta za lastne potrebe in kmetijski namen, ki je bil postavljen oz. zgrajen na osnovi prigrasitve del ali lokacijske informacije oz. na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt, v objekt za stanovanjski ali poslovni namen, ni dopustna.

(4) Oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov mora izhajati iz tradicionalnega stavbarstva arhitekturne krajine. Objekti naj bodo praviloma pokriti z dvokapno streho v naklonu 30-45° ter pokriti s kritino, ki je glede videza usklajena s kritino objektov katerim pripadajo oz. bližnjim objektom. Strehe drugih oblik ali nižjega naklona (enokapne, ravne, polkrožne) ter druge kritine se lahko uredijo v primeru steklenjakov, garaž, nadstreškov ali če je zaradi funkcionalnosti objekta taka streha bolj primerna oz. če je tako oblikovanje skladno z osnovnim objektom. Prepovedani so nesprejemljivi dodatki (neznačilni arhitekturni elementi in detajli) in »preneseni« arhitekturni elementi iz drugih okolij.

(5) Postavitvev čebelnjakov je dopustna na obrobju naselja oziroma razpršene poselitve. Postavitvev znotraj naselij in površin razpršene poselitve, ali na lokacijah, na katerih bi čebele ogrožale prebivalce, pešce ali ostali promet ob čebelnjaku, je dopustna ob izvedbi predhodnih omilitvenih ukrepov, kot so zasaditve gostih dreves ali visoke žive meje pred čebelnjak, ali postavitvev drugačnih visokih ovir, ki jih morajo čebele nadletavati na izletu iz čebelnjaka in vračanju v čebelnjak.

(6) Začasni objekti za sezonske prireditve in druge vrste turistične ponudbe morajo biti locirani tako, da ne ovirajo drugih dejavnosti v prostoru in da niso postavljeni v nasprotju s posebnimi varstvenimi režimi. Po prenehanju dovoljenja je potrebno začasni objekt odstraniti, na zemljišču pa vzpostaviti prvotno stanje.

(7) Signalizacija, reklamne, obvestilne in usmerjevalne table za lastne potrebe, ki niso v javnem interesu, so lahko postavljene znotraj označenega naselja, izven naselij pa samo kot obvestilna tabla ali dopolnilna tabla prometnemu znaku. Postavitvev in trženje reklamnih panojev (jumbo plakatov), svetlobnih napisov ali drugih oblik vizualnega oglaševanja vseh velikosti in oblik mora biti v skladu z veljavnimi predpisi.

(8) Nezahtevni in enostavni objekti, ki ne presegajo 30 m² tlorisne površine in so nižji od 3 m zaključene višine, morajo biti od parcelne meje zemljišča v drugem lastništvu odmaknjeni najmanj 2 m. Za nezahtevne in enostavne objekte, ki so večji od navedenih velikosti, veljajo enaki odmiki od parcelne meje zemljišča v drugem lastništvu, kot za druge objekte. Manjši odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od navedenega odmika so dopustni ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča (overjena pisna izjava).

(9) Oblikovanje urbane opreme mora upoštevati izhodišča, ki jih v skladu s pridobljenimi enovitimi oblikovalskimi rešitvami predpiše občina.

47. člen

(PIP za ostale ureditve, ki niso gradnja)

(1) Pri vseh ostalih ureditvah, ki niso gradnja, ampak v skladu z veljavnimi predpisi pomenijo drug poseg v fizične strukture na zemeljskem površju ter pod njim, kot so npr. agrooperacije, krčitve gozda, poljske poti, ureditev sezonskih parkirišč, prostori za skladiščenje lesa, izkoriščanje mineralnih surovin, je potrebno upoštevati predpise o vrstah posegov v okolje, za katere je potrebno izvesti presojo vplivov na

okolje, v kolikor so na zavarovanih, varstvenih in ogroženih območjih, pa je potrebno pridobiti soglasje službe, ki je na podlagi predpisa pristojna za izdajo soglasja.

(2) V primeru izkazanega interesa za izkoriščanje mineralnih surovin bo občina pretehtala ali je smotno določeno območje z osnovno namensko rabo prostora opredeliti kot območje mineralnih surovin (s podrobnejšo namensko rabo pa kot površino nadzemnega pridobivalnega prostora ali kot površino podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki onemogoča drugo rabo). Za namen spremembe namenske rabe je potrebno najprej izvesti postopek spremembe OPN, nato pa je za namen izkoriščanja mineralnih surovin potrebno sprejeti občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

(3) Raziskovanje in izkoriščanje mineralnih surovin se izvaja v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi za področje rudarstva.

(4) Ureditev rekreacijskih površin, ki niso gradnja po predpisih o gradnji objektov, je dopustna s soglasjem službe, ki je na podlagi predpisa pristojna za izdajo soglasja (v primeru varstvenih režimov), uskladi tvijo interesov v prostoru, lastnikom zemljišč in Občino Cerkevjak.

(5) Ob upoštevanju varstvenih režimov so dopustna raziskovalna vrtanja za raziskavo zalog nafte, plina, geotermalne vode in rudnih bogastev, pod pogojem, da trajno ne spreminjajo ali poškodujejo naravnega stanja na površini in podtalju in da se po raziskavah vrnejo v prvotno stanje. Na celotnem območju občine, razen na ožjem varstvenem območju zajetij pitne vode, so dopustna tudi geološka vrtanja pod pogojem, da vrtanja trajno ne spremenijo obstoječega stanja na površini in podtalju.

PIP glede lege objektov

48. člen (PIP glede lege objektov)

(1) Pri umeščanju novih objektov je potrebno upoštevati odmike obstoječih objektov oz. slediti vzorcu postavitve obstoječih stavb v območju, pri čemer morebitne neustrezne lokacije obstoječih okoliških objektov ne smejo biti generator nadaljnjih neustreznih postavitvev v prostor. V kolikor obstoječi odmiki niso jasno izraženi, je potrebno upoštevati vse tehnične, požarnovarstvene in sanitarno-tehnične predpise. Kot odmik oz. oddaljenost objekta se šteje najkrajša razdalja med točko objekta, ki se najbolj približa parcelni meji, in parcelno mejo. Pri določanju razdalje se upošteva pravokotnica med vertikalno projekcijo na parcelno mejo med zemljiščema in projekcijo najbolj izpostavljenega dela objekta na teren.

(2) Na neravnem terenu se objekte umesti v prostor tako, da je daljša stran objekta postavljena v smeri plastnic.

(3) Objekti morajo biti odmaknjeni od parcelne meje najmanj 2 m. Odmik je lahko manjši, v kolikor se strinja lastnik sosednje parcele in se s tem ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda in ne povzroča nedopustnega vpliva na sosednja zemljišča. Odmiki morajo biti načrtovani tako, da je zagotovljeno vzdrževanje objekta brez motenja sosednje posesti ter so zagotovljene varne poti, intervencijski dostop in sanitarno-tehnični pogoji obratovanja objektov.

(4) Odmik načrtovanih objektov od ceste je 4 m, manjši odmik je dopusten le ob soglasju občine. V kolikor regulacijske črte dopuščajo manjši odmik od 4 m (kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oz. v naseljih, za katera veljajo posebni pogoji varstva kulturne dediščine), je potrebno zagotoviti parkirno odstavno mesto ob stranici objekta ne glede na možnost parkiranja v garaži. Regulacijske črte se povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih stavb v območju (po geodetskem posnetku), nova postavitvev objektov mora slediti obstoječi razpoznavni regulacijski črti naselja ali dela naselja ali ulice.

(5) Stanovanjski objekti na kmetijah morajo biti ob javnem prostoru, ostali objekti pa so razporejeni v notranjost parcele, razen v pozidavah, kjer objektov zaradi konfiguracije terena ni možno graditi v notranjost parcele, zaradi česar se ostali objekti raztezajo vzdolž prometnice.

(6) Posege in ureditve na stavbnih in ostalih zemljiščih, ki mejijo na območje gozdov je treba načrtovati tako, da se ne posega v obstoječi gozdni rob. Za posamezne vrste objektov je potrebno zagotoviti naslednje minimalne odmike:

1. stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 20 m od gozdnega roba;
2. ostali objekti, posegi in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozdnega roba vsaj 1 m;
3. če ureditve na kmetijskih zemljiščih, ki mejijo na območja gozdov, zahtevajo objekte, morajo biti le-ti odmaknjeni najmanj 4 m od gozdnega roba.

V projektni dokumentaciji je dopustno opredeliti tudi manjši odmik, če je v projektnih pogojih ali predhodnem soglasju k posegu, ki ga je izdal pristojni strokovni organ za upravljanje z gozdovi, ugotovljeno, da manjši odmik ne bo povzročil negativnega vpliva na gozdni rob oziroma na funkcije gozdov in gozdnega prostora.

(7) Objekte gospodarske javne infrastrukture je dopustno graditi do meje parcele, namenjene gradnji.

(8) Upoštevati je potrebno tudi odmike od priobalnih zemljišč, ki so določeni v 72. členu tega odloka.

PIP glede velikosti objektov

49. člen (PIP glede velikosti objektov)

(1) Velikost objektov na posamezni parceli se določa glede na funkcijo objekta, velikost parcele, pogoje glede lege objektov in zahtevane odmike.

(2) Kadar je obstoječa zazidanost ali izraba parcele večja od dovoljene zazidanosti ali izrabe parcele določene s tem odlokom, so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije brez povečanja površine objektov, vzdrževanje objektov, odstranitev objektov ter spremembe namembnosti, ki ne zahtevajo novih parkirnih površin. Dopustna je gradnja garažnih objektov pod nivojem terena. Pri rušitvi objekta ali dela objekta na parceli je dovoljena ponovna pozidava površine v isti ali manjši površini.

(3) Vse novogradnje se morajo prilagoditi gabaritom obstoječe zazidave v EUP, prav tako ne smejo presegati tega gabarita dozidave in nadzidave objektov. Etažnost objektov mora biti podrejena dominantam naselja.

(4) Skladno s krajevno tradicionalnimi značilnostmi sme etažnost objektov znašati največ (K)+P+M (klet, pritličje in mansarda) ali (K)+P+1 (klet, pritličje in nadstropje). Pri večstanovanjski gradnji v EUP CE03 je dovoljena etažnost objektov do (K)+P+1+M ali do (K)+P+2, vendar je pri tem potrebno zaščititi poglede na cerkveni zvonik tako, da jih višine novih objektov ne presegajo in se ne poruši silhueta naselja. V EUP CE03 je dovoljeno odstopanje v višini objektov kadar to zahtevajo funkcije objektov ali pa prilagajanje istovrstnim obstoječim objektom.

(5) Kleti se dopuščajo le v povsem ali do 2/3 vkopani izvedbi. Pri gradnji v terenu z naklonom je klet lahko nad terenom v najnižji točki objekta, vkopani pa morata biti vsaj 2/3 višine kleti na ostalih straneh objekta. Če podkletitev ni mogoča (na primer zaradi nivoja podtalnice ali sestave tal), se zvišanje objektov ne dovoljuje. Možna je izgradnja ene ali več kletnih etaž, kjer to geomehanske lastnosti tal dopuščajo.

Objekti na izpostavljenih legah in grebenih morajo imeti klet v celoti vkopano, da se zagotovi pritličen gabarit.

(6) Pri dopustnih dodatnih dejavnostih v stanovanjskih objektih je površina prostorov za te dejavnosti omejena na največ eno tretjino skupne neto površine posamezne etaže.

(7) Pri dopustnih dejavnostih v ločenih objektih ob stanovanjski hiši, razen pri kmetijski dejavnosti in širitvi obstoječih spremljajočih dejavnosti, je največja dovoljena neto zazidana površina objekta, namenjenega za izvajanje teh dejavnosti, do 150 m².

(8) Najvišja etažnost vinogradniških objektov je K+P, pri čemer mora biti klet v celoti vkopana na višjem delu zemljišča. Višina kolenčnega zidu vinogradniškega objekta je največ 40 cm. Kadar je višinska razlika terena, kjer stoji objekt, po dolžini ali širini objekta enaka ali večja višini kletne etaže, je nad kletno etažo dopustna samo gradnja pritličja, ni pa dopustna izvedba kolenčnega zidu, ki je v drugih primerih dopusten do višine 40 cm. V ostalih pogojih mora oblikovanje vinogradniških objektov upoštevati določbe za oblikovanje objektov, določene v 50. členu odloka.

(9) Dopustna tlorisna površina vinogradniških objektov je največ 80 m², od tega bruto tlorisna površina za občasno bivanje največ 50 m², kletni del vinogradniškega objekta pa je za vsakih 0,5 ara dodatnega trajnega nasada (vinograda, sadovnjaka ipd.) nad 30 arov, dopustno povečati za 1 m², in sicer do največ 100 m² kleti, če je klet namenjena lastni pridelavi oz. do največ 200 m², če je klet namenjena tržni pridelavi s spremljajočo pokušnjo in prodajo, pogoj pri povečanju kleti pa je, da je povečanje kleti vkopano v teren – viden je lahko le morebitni dodatni vstop v povečano klet.

PIP glede oblikovanja objektov

50. člen

(PIP glede oblikovanja objektov)

(1) Oblikovanje stavb in drugih objektov ter prilagoditve objektov sodobnemu načinu bivanja in sodobnim tehnološkim procesom mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti arhitekturne krajine in jih kakovostno nadgrajevati. Vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oz. kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremljeni in drugih oblikovanih značilnostih prostora.

(2) Vsi objekti in posamezni gabariti objektov na parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni. Gospodarski, dopolnilni in bivanjski objekti morajo biti prostorsko ločeni ali ločeni s požarnim zidom.

(3) Tlorisna razmerja naj ohranjajo razmerja značilna za arhitekturno krajino:

1. podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1,2 do 1:5,
2. na osnovni podolgovati tloris je dopustno dodajanje in odzemanje volumnov (tloris objekta je lahko na L),
3. tlorisno razmerje se lahko zagotovi tudi z dodajanjem pomožnih objektov k osnovnemu tlorisu,
4. lega vhoda: obvezno na daljši stranici.

(4) V okviru strnjjenih naselij se tlorisni gabariti podreja obstoječi pozidavi v EUP, na območjih naselbinske dediščine pa določbam pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

(5) Površina dozidave objekta ne sme presegati zazidane površine obstoječega objekta, pri čemer naj se ohrani razmerje tlorisnih stranic objekta, kot je opredeljeno v tretjem odstavku tega člena. Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je potrebno zagotoviti oblikovno skladnost dozidanega ali nadzidanega objekta z obstoječim objektom.

- (6) Obliko, naklon, kritino in smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni oz. kakovostni podobi v EUP. Kritine naj bodo temnih barv od rjave do opečno rdeče v skladu z obstoječim vzorcem. Svetli in trajno sijoči barvni odtenki kritin niso dovoljeni.
- (7) Naklon streh objektov mora biti med 30-45°, strehe pa dvokapne s čopi ali brez. Dovoljena je tudi drugačna izvedba strehe, v kolikor to ustreza oblikovnim in drugim pogojem gradnje, kar je treba ustrezno izkazati v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in kar mora projektant v PGD opisno tudi utemeljiti. Enokapne ali ravne strehe so dopustne v primeru gradnje stavb grajenih po načelu nizko energetske ali pasivnih hiš ali v primeru, da gre za nov niz objektov z istim tipom strehe v liniji (več novih objektov).
- (8) Smer slemena mora biti vzporedna s plastnicami terena oz. mora biti usklajena z obstoječo zasnovo naselja, zaselka ali gruče hiš. Sleme mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta.
- (9) Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi odprtinami, ki so lahko v nivoju strehe (strešno okno) ali pa so strešne odprtine izvedene v dvignjenem delu strehe, pri čemer je strešne odprtine dopustno izvesti le tako, da pod njimi poteka zvezni napušč (nižje od strešne odprtine je strešna kritina, ki nižje od strešnih odprtin ne sme biti prekinjena), dvignjen del strehe za izvedbo strešnih odprtin pa ne sme biti višji od slemena osnovne strehe; strešne odprtine na posamezni strehi morajo biti enotno oblikovane, pri strešni okenski hišici s simetrično dvokapnico mora biti nagib strešin okenske hišice enak nagibu osnovne strehe.
- (10) Za izkoriščanje energije sonca je na strehah objektov dopustna namestitve sončnih zbiralnikov in sončnih celic, ki morajo biti nameščeni tako, da ne presegajo višine slemena strehe. V primeru, da se objekt nahaja v območju kulturne dediščine ali je zavarovan kot kulturna dediščina, je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje (iz katerih bo razvidno ali je poseg sprejemljiv) in soglasje pristojne enote ZVKDS.
- (11) Pri oblikovanju fasad je potrebno upoštevati kakovostne oz. prevladujoče okoliške objekte v EUP glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi: členitev, okna, portali, stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija ter barve.
- (12) Barve fasad naj bodo v beli ali svetlih pastelnih tonih, ki mora biti usklajena z barvo stavbnega pohištva in barvo strehe oz. kritine.
- (13) Pri prenovi večstanovanjskih objektov je potrebno stavbno pohištvo, balkonske ograje, morebitne zasteklitve balkonov barvno in oblikovno poenotiti. Klimatske naprave naj se praviloma namestijo na vidno neizpostavljene dele objektov.
- (14) Ob javnih površinah se glavna fasada stavbe oblikuje glede na pomen in značaj javnega prostora. Servisne manipulacijske površine se praviloma ne urejajo ob javnih površinah, kot so trgi, igrišča, pomembnejše ulice.
- (15) Pri oblikovanju objektov v EUP je dopustno odstopanje od določb tega člena, če je v določeni enoti drugačen oblikovalski vzorec legalno zgrajenih objektov, ki so skladni s prostorskimi predpisi, in bo nov objekt oblikovalsko usklajen z obstoječimi kakovostno oblikovanimi objekti v neposredni okolici, kar mora biti strokovno utemeljeno v projektni dokumentaciji.
- (16) Dopustno je odstopanje od določb tega odloka pri oblikovanju zahtevnejših objektov, namenjenih trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim, socialnim, zdravstvenim, vzgojnim, izobraževalnim, kulturnim, verskim in podobnim dejavnostim, tako da oblika teh objektov poudarja ali kakovostno nadgrajuje obstoječe arhitekturne in urbanistične značilnosti naselja ali dela naselja ter upošteva tehnične zahteve pri izvajanju posameznih dejavnosti.

51. člen

(PIP glede urejanja okolice, odprtih površin in zasaditev)

(1) Urejanje okolice objektov na posamezni parceli se določa po namenu stavbe oziroma drugega objekta, velikosti parcele, pogojih lege, zahtevanih odmikih ter mora upoštevati naslednje določbe:

1. ureditev okolice objektov mora biti usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice objektov v posamezni EUP, usklajenim z naravnimi danostmi terena (brez pretiranih izravnavanj terena – brez pretiranih nasipavanj terena ali brez pretiranih usekov v nagnjen teren),
2. da bo pri gradnji objektov ob robu pozidave vzpostavljen kakovosten naselbinski rob in bo tudi pri gradnji objektov v odprtem prostoru (razpršena poselitve) vzpostavljen usklajen stik z odprtim prostorom, mora ureditev okolice objektov zagotavljati funkcionalno in oblikovno povezavo objektov z odprtim prostorom, pri čemer se proti robu pozidave uporabi nižanje ali višanje zasaditev, nižanje ali višanje drugih ureditev,
3. pri zasaditvi javnih odprtih površin in prostorov ob javnih objektih je potrebno izdelati načrt krajinske arhitekture, ki ga izdelata pooblaščen krajinski arhitekt.

(2) Izenačevanje višinskih razlik (izravnava) na parceli z nagibom ni dopustno. Dopustna je izravnava dela parcele, ki je potreben za gradnjo objekta s funkcionalnim zemljiščem, ki mora biti izravnano (parkirna mesta, površine za nezahtevne in enostavne objekte, dostopi, preostali del površine pa mora v nagibu (tudi različnih nagibih) zvezno prehajati na teren sosednjega zemljišča. Z ureditvijo poševnin ni dopustno posegati ali motiti lastnine sosednjih parcel - upoštevati je potrebno odmik, ki omogoča zajem in odvodnjavanje padavinske vode ter obdelavo in vzdrževanje parcele po lastnem zemljišču.

(3) Višja višina podpornih zidov in škarp, kot je višina podpornih zidov in škarp kot nezahtevnih objektov (višje od 1,5 m), je dopustna le ob stiku parcele z javnimi površinami zaradi zagotavljanja varnosti odvijanja dejavnosti na javnih površinah ali zaradi ukrepov za preprečevanje naravnih in drugih nesreč. Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in praviloma obsajeni s plezalkami, škarpe pa zasajene z ustreznimi rastlinami z globokim koreninskim sistemom, ki izboljšujejo stabilnost brežine.

(4) Za tlakovanje javnih površin in površin ob javnih objektih naj se uporabljajo kakovostni materiali, ki morajo biti usklajeni z arhitekturo objektov, urbano upremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Uporaba barvo agresivnih ali drsečih materialov ni dopustna.

(5) Območje tlakovanega dela gradbene parcele je potrebno v čim večji meri tlakovati s prepustnimi materiali. V primeru večje površine je potrebno načrtovati prostorske ureditve za zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike.

(6) Ograjevanje parcel v naseljih naj bo praviloma urejeno z zasaditvijo grmovnic, na območju razpršene poselitve v okviru domačij pa je ograjevanje dovoljeno le v primerih, ko je zemljišče potrebno zavarovati pred nezaželenimi vplivi okolice za ljudi in živali. Ograje ne smejo biti višje od 1,2 m, razen pri ograjevanju objektov in kompleksov, ki zahtevajo posebno varnost, pri katerih je potrebno upoštevati višino in izvedbo ograje določeno z drugimi predpisi.

(7) Ograje in oporni zidovi morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 0,5 m. Pri živi meji, ki sicer ni objekt, ima pa funkcijo ograje, je pri zasaditvi potrebno upoštevati predvideno razrast in odmik, ki bo omogočal vzdrževanje žive meje v polni razrasti po lastni parceli. Dopustna je postavitev, zgraditev ali zasaditev ograj v manjšem odmiku od meje sosednjih zemljišč ali po meji, če se lastniki sosednjih zemljišč o tem pisno sporazumejo. Ob javni cesti višina in/ali lega ograje ne sme zmanjševati preglednosti oziroma cestne varnosti. Pred postavitvijo oziroma gradnjo ograje ob javni cesti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca javne ceste.

(8) Postavljanje obor in ograjevanje parcel v odprti krajini na območjih ohranjanja narave naj se izvaja na način, da je mogoč prehod prostoživečih vrst.

(9) Površine v javni rabi, dostope do javnih objektov ter parkirne površine je potrebno načrtovati tako, da bo omogočen neoviran dostop gibalno oviranim osebam.

(10) V območjih večstanovanjskih stavb je potrebno zagotoviti otroško igrišče za skupino otrok do 6 let starosti.

PIP glede parcelacije

52. člen

(PIP glede velikosti in oblike parcele)

(1) Velikost parcele, namenjene gradnji mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, razen na območjih, kjer zaradi posebne tipologije strnjene gradnje temu ni mogoče povsem zadostiti in je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču.

(2) Parcelacija stavbnih zemljišč za parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati:

1. tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FI, odmike od parcelnih ali posestnih mej, varovalne koridorje infrastrukture, odmike od regulacijskih črt in podobno),
2. velikost, zmogljivost, tlorisno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov,
3. krajevno značilen vzorec parcelacije, izhajajoč iz zasnove naselja, če je to osnova za kakovostno oblikovanje naselja ali njegovega dela,
4. naravne razmere in značilnosti grajene strukture,
5. omejitve uporabe zemljišča,
6. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,
7. možnost zagotavljanja dostopa do parcele,
8. omogočena mora biti načrtovana raba sosednjih zemljišč.

(3) Velikost in oblika stavbne parcele morata zagotavljati:

1. možnost gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov, če so dopustni v EUP,
2. kadar investitor ob osnovnem objektu načrtuje dodatne dejavnosti, morata velikost in oblika parcele zagotavljati izvajanje dodatnih dejavnosti, dopustnih v EUP,
3. ureditve manipulativnih, parkirnih in zelenih površin, ki so potrebne za nemoteno obratovanje dopustne dejavnosti,
4. predpisane intervencijske dostope in površine za postavitve in posredovanje intervencijskih vozil,
5. potrebne odmike za preprečitev širjenja požara ali porušitve objektov na sosednje objekte.

(4) Minimalne in maksimalne velikosti parcel za posamezno vrsto gradnje so določene v spodnji tabeli. Gradbena parcela je lahko večja v primeru, ko je preostanek zemljišča premajhen za oblikovanje nove gradbene parcele.

vrsta gradnje	velikost parcele
stanovanjska prostostoječa enodružinska stavba	500 – 1.200 m ²
vrstne in atrijske stavbe	250 – 800 m ²
samosvojno stoječe stavbe, grajene za dejavnosti na površinah za stanovanja	največ 1.500 m ²
počitniška hiša	200 – 400 m ²
vinogradniški objekt	100 – 400 m ²

(5) Velikost parcel na kmetijah in velikost parcel stanovanjskih hiš z dodatno dejavnostjo je dopustno povečati do površine, ki zagotavlja nemoteno delovanje dodatne dejavnosti ob upoštevanju ostalih določb tega člena. Dopustna je postavitve tistih objektov za dodatne dejavnosti, ki so za posamezno EUP določeni v prilogi 1 in prilogi 2 in izpolnjujejo prostorske izvedbene pogoje, določene za posamezne EUP.

- (6) Za prepletanje dopustnih dejavnosti je potrebno s parcelacijo zagotoviti naslednje pogoje:
1. ustrezno velikost parcele, namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za nemoteno obratovanje dejavnosti, vključno z zadostnimi površinami za potrebe mirujočega prometa stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev objekta,
 2. neposredno navezanost na prometno infrastrukturo,
 3. vsi vplivi dejavnosti na okolje morajo biti v okviru dopustnih vrednosti posameznih vplivov in s tem nemoteči za bivanje in bivalno okolje.

(7) Delitev zemljišča za oblikovanje novih parcel, namenjenih gradnji, je dopustna pod pogojem, da je zemljišče po namenski rabi opredeljeno za namen, ki ga predvideva parcelacija, in so nove parcele odmerjene v skladu s pogoji, določenimi v tem členu odloka.

(8) Parcelacija mora upoštevati izdane upravne akte in ostale predpise, ki določajo velikost in obliko funkcionalnega zemljišča k obstoječim objektom.

(9) Stavbam zgrajenim na podlagi veljavnega dovoljenja za graditev objektov, ki nimajo prostorsko opredeljenega funkcionalnega zemljišča, in stavbam, zgrajenim pred letom 1967, ki nimajo določene gradbene parcele, se gradbena parcela določi tako, da poleg stavbišča obsega zemljišča, ki so nujna za uporabo stavbe, skladno s prvim in drugim odstavkom tega člena v okviru gradbene parcele (določene v gradbenem dovoljenju) oziroma v 1,5 kratniku obstoječega fundusa objekta.

PIP za GJI in grajeno javno dobro

53. člen (splošni PIP za gradnjo in vzdrževanje GJI)

- (1) GJI je potrebno načrtovati, graditi, obratovati in vzdrževati v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi.
- (2) Posegi na GJI ter posegi, ki se nahajajo v varovalnem pasu GJI, se lahko izvajajo le v skladu s projektnimi pogoji in s soglasjem upravljavca posamezne GJI.
- (3) Vodi GJI morajo praviloma potekati po javnih površinah, razen na odsekih, na katerih zaradi terenskih ali drugih razlogov potek po javnih površinah ni možen in se potek uredi z drugim pravnim poslom, ki pomeni pravico gradnje na zemljišču.
- (4) Ob upoštevanju zadostnih medsebojnih odmikov morajo vodi GJI potekati v skupnih koridorjih, pri čemer je potrebno upoštevati osnovne zahteve kota križanja in varnostnih odmikov med vodi GJI, kot to določajo veljavni predpisi, razen v primerih, ko obstoječi vodi niso združeni v skupnem koridorju in jih pri rekonstrukciji posameznih omrežij zaradi terenskih ali drugih razlogov ni mogoče združevati.
- (5) Vodi in objekti GJI morajo potekati oz. biti umeščeni v prostor tako, da je možno priključevanje objektov znotraj posamezne EUP ter omogočeno njihovo nemoteno delovanje in vzdrževanje.
- (6) Gradnja prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno.
- (7) Ob gradnji novih ali rekonstrukciji obstoječih vodov GJI je potrebno v okviru območja predvidenega posega načrtovati tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav, ki so zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti ali drugih razlogov, neustrezni.

(8) Vode GJI v naseljih ter v območjih varstva kulturne dediščine, je potrebno praviloma izvesti podzemno, če to ni v nasprotju z varstvenimi režimi oz. varstvenimi usmeritvami za ohranjanje varovanih območij narave in kulturne dediščine.

(9) Linijsko GJI je potrebno načrtovati čim bolj racionalno, v skupnih infrastrukturnih koridorjih, ki v najmanjši meri prizadenejo enotnost večjih homogenih površin, rabo in površinski pokrov ter ne povzročajo večjih motenj v vidnem dojetanju prostora, hkrati se morajo v največji možni meri izogibati območjem kulturne dediščine in drugim območjem ter prvinam, pomembnim za prepoznavnost kulturne krajine, naravnim vrednotam in pomembnejšim delom ekološko pomembnih območij oz. posebnih varstvenih območij.

(10) Omrežja in jaške komunalne opreme je potrebno na javnih cestah praviloma umeščati zunaj vozišča. Če to ni mogoče, se jaški umestijo tako, da so pokrovi zunaj kolesnic vozil, po izvedeni gradnji komunalnih vodov pa je potrebno cestišče vzpostaviti v prvotno stanje.

(11) Globina podzemnih komunalnih vodov in objektov na kmetijskih zemljiščih mora biti tolikšna, da zagotavlja normalno kmetijsko obdelavo. Po izvedeni gradnji komunalnih vodov je potrebno kmetijsko zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje. Prečkanja komunalne opreme pod strugo vodotoka je potrebno načrtovati tako, da ni zmanjšana prevodna sposobnost struge vodotoka v skladu z zakonom, ki ureja vode.

54. člen

(PIP za gradnjo in urejanje prometne infrastrukture)

(1) Načrtovanje in gradnja novega ter vzdrževanje obstoječega prometnega omrežja mora potekati skladno s predpisi, ki urejajo področje prometa.

(2) Ceste s pripadajočimi objekti in napravami je dovoljeno graditi in prenavljati na celotnem območju občine v skladu z veljavnimi predpisi in določili tega odloka.

(3) Gradnja cestnih priključkov, parkirišč, površin za pešce in kolesarje, zasaditev in ureditev obcestnega prostora ter gradnja bencinskih servisov je dopustna v skladu z določili tega odloka tudi izven območij, ki so po podrobni namenski rabi prostora opredeljene kot površine cest (PC). V stavbah bencinskih servisov je dopustna spremljajoča trgovska in gostinska dejavnost ter dejavnost avtopralnic.

(4) Dovozi in priključki na cestno mrežo morajo biti urejeni v skladu s pogoji pristojnega upravljavca ceste in veljavnimi predpisi. V novih ureditvah je potrebno težiti k skupnim priključkom za več objektov. Priključevanje dovozov, nekategoriziranih cest, poljskih poti in gozdnih cest na cestno GJI ne sme ogroziti prometne varnosti.

(5) Nove prometnice morajo biti načrtovane povezovalno s priključevanjem na obstoječe omrežje. V primeru nove slepo zaključene ceste je potrebno na zaključku zgraditi obračališče.

(6) V varovalnih pasovih obstoječih cest je gradnja novih objektov dopustna v skladu z določili tega odloka in ob soglasju upravljavca ceste. Na obstoječih objektih so dopustna redna in investicijska vzdrževalna dela ter vzdrževalna dela v javno korist.

(7) V naseljih je potrebno ob cestah in ulicah, kjer to dovoljujejo prostorske možnosti, predvideti ločen hodnik za pešce.

(8) Javnim cestam na območju občine se določijo minimalni prečni profili v skladu s predpisi o gradnji in projektiranju cest. Pri določanju minimalnih profilov javnih cest je potrebno v odvisnosti od prometnih obremenitev v naseljih določiti tudi minimalne prečne profile za kolesarske steze in hodnike za pešce.