

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV V OBČINI PIRAN (PUP) - OBRAZLOŽITEV

Namen razgrnjenega gradiva je posodobitev obstoječih izvedbenih prostorskih aktov- PUP-ov, tako da bodo usklajeni s spremembami zakonodaje ter da bodo čim bolj jasni in enoznačni.

Spremembe in dopolnitve PUP ne spreminjajo namenske rabe zemljišč, saj je to izvedljivo samo z Občinskim prostorskim načrtom (OPN). Za stavbna, kmetijska in gozdna zemljišča PUP določa prostorske ureditvene pogoje za posege v prostor. Pri tej razgrnitvi se ne obravnavajo nobene pobude za spremembo kmetijskih zemljišč v stavbna.

Razgrnjeno gradivo obsega:

- fascikel s tekstualnim delom,
- grafične priloge,
- knjigo pripomb.

UREEDITVENO OBMOČJE

Ureditveno območje, ki se ureja s tem PUP-om, je prikazano v grafičnih prilogah prostorskega akta.

Grafične priloge obsegajo pregledno karto cele občine in karto z legendo ter posamezne liste v večjem merilu, ki so na dveh različnih podlogah, in sicer enkrat na katastru in drugič na namenski rabi, povzeti iz veljavnega prostorskega plana Občine Piran.

Grafične priloge so namenjene temu, da posameznik ugotovi, v katerem PUP-u se nahaja njegova parcela (razgrnjeni so namreč trije PUP-i, ki so označeni vsak z drugo barvo - glej karto legende). To lahko stori na pregledni karti cele občine ali na posameznih listih. Ko to ugotovi, poišče v fasciklu odlok ugotovljenega PUP-a in pregleda določila, ki ga zanimajo.

V grafičnih prilogah so označena tudi območja, kjer je potrebno sprejeti IPA- izvedbene prostorske akte, tako imenovane OPPN (glej karto legende). Ta območja so označena na posameznih listih grafičnih prilog. Na teh območjih do sprejetja novih občinskih podrobnih prostorskih aktov novogradnja ni mogoča, možni pa so nekateri drugi posegi v prostor.

OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV

Obstoječi prostorski akt je že dolgo v veljavi, v tem času se je zakonodaja na področju urejanja prostora in gradnje večkrat spremenila. Prav tako so se spremenile potrebe uporabnikov prostora, zato je bilo potrebno prostorski akt temeljito prenoviti in prilagoditi novim razmeram in zakonodaji.

Spremembe, razen meje območja PUP in meje območij, v katerih je obvezna izdelava OPPN-jev, ne posegajo v grafični del prostorskega akta.

OBRAZLOŽITEV SPREMEMB POSAMEZNIH PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

V času izvajanja odloka se je pokazalo, da posamezna določila v prostoru ne kažejo zelenih rezultatov in da niso opredeljena dovolj natančno oziroma da prihaja do napačnega razumevanja teh določil. Prav tako se je zakonodaja na področju urejanja prostora, varstva okolja in gradnje ter drugih posegov v prostor tako spremenila, da je potrebno odlok posodobiti.

Odlok je zasnovan na podlagi nove zakonodaje in je razdeljen na poglavja:

1. splošne določbe,
2. območje PUPa in enote urejanja prostora,
3. prostorsko izvedbeni pogoji,

4. prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor,
5. prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov,
6. prostorsko izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo,
7. prostorsko izvedbeni pogoji glede javne komunalne infrastrukture in priključevanja objektov,
8. prostorsko izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb,
9. posebna merila in pogoji.

OPIS SPREMEMB PO POGlavJIH

Splošne določbe

V splošnih določbah so opisane sestavine prostorskega akta in opredelitev pojmov uporabljenih v prostorskem aktu.

Območje PUPa in enote urejanja prostora

V tem poglavju je opisano območje, na katerem velja prostorski akt.

Prostorsko izvedbeni pogoji

Poglavje je spremenjeno glede na novo obliko odloka in nova poglavja.

Prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

V členih tega poglavja so določeni vrste objektov glede na namen, spremembe namembnosti in vrste gradenj in drugih posegov v prostor.

Vrste objektov glede na namen morajo biti v skladu z namensko rabo prostora, kakor to določajo spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur.obj. št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04); Uredba (Ur. list št. 76/07, 76/08,73/06).

Za območja stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti) so dopustne naslednje vrste objektov:

- enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, tri- in večstanovanjske stavbe z največ tremi stanovanji, kmetije;
- stanovanjske stavbe z dopolnilno dejavnostjo,
- nestanovanjske stavbe, kot so gostinske stavbe, upravni objekti, objekti za kulturo in razvedrilo, objekti za šport, objekti za kmetijske namene, objekti za opravljanje verskih obredov;
- vsi objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, ki so namenjeni oskrbi objektov na obstoječih stavbnih zemljiščih;
- gradbeno-inženirski objekti, kot so podporni in razmejitveni zidovi, ograje.

Za območja kmetijskih in gozdnih zemljišč so dopustne naslednje vrste objektov:

- vsi objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, ki so namenjeni oskrbi objektov na obstoječih stavbnih zemljiščih,
- gradbeno-inženirski objekti, kot so podporni in razmejitveni zidovi, ograje.
- vsi pomožni objekti na kmetijskih in gozdnih zemljiščih, opredeljeni v 7. členu tega

odloka.

Če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju urejanja dopustne naslednje vrste gradenj:

- nova gradnja, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in odstranitev zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
- vzdrževanje zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
- postavitev začasnih objektov.

Če ni za posamezno enoto urejanja prostora s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju urejanja dopustni drugi posegi v prostor:

- urejanje odprtih zunanjih površin,
- ureditev športno rekreacijskih poti,
- zasaditve dreves, poljščin,
- agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
- posegi začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Na prvem območju kmetijskih zemljišč je dovoljena postavitev naslednjih pomožnih objektov:

- vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
- objekti začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- začasni posegi na kmetijska zemljišča, ki jih je mogoče postaviti le v času javne prireditve, in sicer: pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo, montažni šotor, oder z nadstreškom (sestavljeno iz montažnih elementov), začasna tribuna za gledalce na prostem;
- naslednji pomožni kmetijski objekti: rastlinjaki, poljske poti, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči, premični čebelnjaki, podporni zidovi (ki so potrebni za ohranjanje konfiguracije terena, grajeni iz lokalnega kamna ali obloženi z lokalnim kamnom, višine do 1,5 metra. Če so podporni zidovi višji od 1,5 metra, morajo biti izvedeni z medsebojnimi zamiki vsaj 1 metra, pas med zidovi mora biti zapolnjen z zemljo in zazelenjen. Lahko so tudi višji v primeru rekonstrukcije zidu ali v primerih zelo strme konfiguracije terena), ter pešpoti in kolesarske poti;

Na območju ostalih kmetijskih zemljišč je dovoljena postavitev naslednjih pomožnih objektov:

- vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
- objekti začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- začasni objekti za opravljanje registrirane osnovne in dopolnilne dejavnosti na kmetiji;
- naslednji pomožni kmetijski objekti: rastlinjaki, poljske poti, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči, premični čebelnjaki, podporni zidovi (ki so potrebni za ohranjanje konfiguracije terena, grajeni iz lokalnega kamna ali obloženi z lokalnim kamnom, višine do 1,5 metra. Če so podporni zidovi višji od 1,5 metra, morajo biti izvedeni z medsebojnimi zamiki vsaj 1 metra, pas med zidovi mora biti zapolnjen z zemljo in zazelenjen. Lahko so tudi višji v primeru rekonstrukcije zidu ali v primerih zelo strme konfiguracije terena), ter pešpoti in kolesarske poti;
- priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture;
- kmečka lopa za spravilo kmetijske mehanizacije, pridelka ter drobnice in malih živali.
- Na območju gozdnih zemljišč in gozda je dovoljena postavitev pomožnih objektov zgolj za potrebe gozdarstva, lova in rekreacije. Dopustni objekti na območju gozdnih zemljišč in gozda so sledeči: gozdne prometnice (gozdne ceste, gozdne vlake in protipožarne preseke), poljske poti, lovske preže, obore za divjad ter gozdne in druge tematske učne poti. Na območju gozdov, ki se nahajajo na zemljiščih, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča, je dopustno postavljanje drugih kmetijskih objektov skladno z določili tega odloka pod pogojem, da je bil gozd predhodno izkrčen v skladu z veljavnimi predpisi in je bila na njem vzpostavljena kmetijska raba.
- Na območjih kmetijskih in gozdnih zemljišč Občine Piran je dovoljena postavitev pomožnih

objektov in ostalih objektov, navedenih v tem členu, le za čas uporabe v predpisane namene, nakar jih je potrebno odstraniti. V upravni odločbi za dovoljenje za postavitvev oz. gradnjo objekta je potrebno opredeliti tudi obvezno odstranitev pomožnih objektov in ostalih objektov, navedenih v tem členu, po prenehanju uporabe v predpisane namene. Odstranitev pomožnih objektov in ostalih objektov, navedenih v tem členu, krije investitor, kar je potrebno opredeliti tudi v upravni odločbi za dovoljenje za postavitvev oz. gradnjo objekta.

Na območju vseh kmetijskih zemljišč je izključno za potrebe kmetijskih proizvajalcev za opravljanje kmetijske dejavnosti dovoljena postavitvev pomožnih kmetijskih objektov, namenjenih kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju, ki niso namenjeni prebivanju, kot so: rastlinjak, prostor za hrambo vina, strojna lopa, sortirnica, prostor za embalažo in hladilnica. Objekti so lahko tudi združeni.

površina kmetijskega zemljišča v Občini Piran v ha	trajni nasadi in vinogradi			vrtne in sadje			
	velikost objekta v m2			velikost objekta v m2			
	strojna lopa	zaprto	hramba vina	strojna lopa	sortirnica	embalaža	hladilnica
0,5 - 1				do 40	do 10	do 10	
1 do 3	do 50	do 10	do 16	do 80	do 20	do 20	do 20
3 do 6	do 80	do 16	do 45	do 150	do 30	do 30	do 30
nad 6	do 120	do 20	do 45	do 150	do 100	do 100	do 80
oljkarji do 3 ha	do 50	do 10					
oljkarji nad 3 ha	do 80	do 16					

Višina najvišje točke vseh objektov je 6 m, merjeno od najnižje točke objekta.

Umestitev enostavnih in nezahtevnih objektov:

Na območju urejanja je dovoljeno umeščati vse enostavne in nezahtevne objekte skladno z Uredbo, upoštevajoč ostale člene tega odloka, in izključno na površinah z namensko rabo stavbnih zemljišč s pretežno namembnostjo stanovanja ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (centralne dejavnosti).

Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege

Lega objektov je določena v tem poglavju in sicer:

Nove stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 3,0m, in v kolikor je zagotovljena požarna varnost.

Gradbeno inženirski objekti, razen kompleksni industrijski objekti iz skupine CC-SI s številko 230, za katere veljajo določila za odmike kot za stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča pa tudi na parcelni meji.

Kadar se projektira gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki bo od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljen manj kot 3,0m, mora biti grafični prikaz lege, velikosti in oblike zemljiške parcele oziroma zemljiških parcel, na katerih objekt stoji oziroma na katerih bo potekala nameravana gradnja, izdelan na geodetskem načrtu, ki ima prikazane urejene meje v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 47/2006, 65/2007).

Ne glede na določbo 1. odstavka tega člena, se v primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in pri enaki legi

stavbe, lahko odmiki tudi manjši in brez soglasja lastnikov mejnih zemljišč.

Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti

Velikost objektov je posebej določena za stanovanjske stavbe za nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirske objekte.

Velikost stanovanjskih stavb

Višinski gabarit stanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m oz. 7,50 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe. Stranska višina venca je lahko največ 0,50 m. Etažnost ni predpisana. Dovoljena je gradnja v medetažnih zamikih.

Stanovanjska stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, pri čemer mora biti vkopani del stanovanjske stavbe vkopan v celoti z vseh strani. Vidna je lahko le uvozna rampa za dostop osebnih vozil v garažo.

Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 400m². Bruto tlorisna površina kmetije ne sme presegati 500 m². Popolnoma vkopani del stanovanjske stavbe ne šteje v bruto tlorisno površino stanovanjske stavbe. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino, in sicer le v delu, kjer je višina prostorov višja od 1,6m.

Prej naštetih določil ne veljajo v primeru odstranitve obstoječe stanovanjske stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stanovanjske stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in pri enaki legi stanovanjske stavbe.

Pri dozidavah in nadzidavah je potrebno pri presoji skladnosti projekta s prostorskim aktom upoštevati celotno stanovanjsko stavbo, ki vključuje obstoječo stanovanjsko stavbo skupaj z dozidanim oziroma nadzidanim delom.

Stanovanjska stavba ima lahko največ tri stanovanjske enote. Stanovanjska stavba ima lahko več kot tri stanovanjske enote le v primeru, ko je investitor Občina Piran, pri čemer je potrebno zadostiti vsem ostalim členom tega odloka.

Ne glede na določbo šestega odstavka tega člena, je pri rekonstrukciji obstoječe večstanovanjske stavbe dovoljeno ohraniti obstoječe število stanovanjskih enot, ni pa ga dovoljeno povečati.

Prostorsko izvedbene pogoje za objekte, legalizirane s prostorskim aktom Prostorski ureditveni pogoji za sanacijo degradiranega prostora občine Piran (Ur. list RS 62/94), v nadaljevanju sanacijski PUP, se določa skladno z določbami sanacijskega PUPa. Če ima tak objekt parcelo, namenjeno gradnji, enako ali večjo od 500 m², se prostorsko izvedbene pogoje določa skladno s tem odlokom.

Velikost nestanovanjskih stavb

Višinski gabarit nestanovanjske stavbe ne sme presegati 6,0 m oz. 7,50 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe. Stranska višina venca je lahko največ 0,50 m. Etažnost ni predpisana. Dovoljena je gradnja v medetažnih zamikih.

Nestanovanjska stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, pri čemer mora biti vkopani del stavbe vkopan v celoti z vseh strani. Uvozna rampa (klančina) in stopnišče ob stavbi se ne štejeta za del objekta. Popolnoma vkopani del je lahko globok največ 3,0 m do temeljne plošče.

Bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 500m². Pri gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev bruto tlorisna površina nestanovanjske stavbe ne sme presegati 400m². Popolnoma vkopani del nestanovanjske stavbe ne šteje v bruto tlorisno površino nestanovanjske stavbe.

Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino, in sicer le v delu, kjer je višina prostorov višja od 1,6m.

Velikost pomožnih kmetijskih objektov je določena v 7. členu odloka.

Velikosti gradbeno inženirskih objektov:

V kolikor s tem odlokom ni prepisano drugače, je velikost gradbeno inženirskih objektov odvisna od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.

Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 2,00 m merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid plus 50 cm (npr. 40 cm + 50 cm). V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino.

Na območjih, namenjenih stanovanjem ali turizmu, je dovoljena gradnja betonskih in zidanih bazenov oziroma postavitve montažnih (poliestrskih) bazenov za zasebno rabo v maksimalni velikosti 50m². Bazeni mora biti priključen na javno kanalizacijsko omrežje. Izpust bazenske vode v ponikovalnico ni dovoljen.

Dovoljena je kombinacija zidov oz. škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,00 m pri čemer je zidani del maksimalne višine 0,5m. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo.

Podporni zid ali škarpa ne sme biti v videzu betona, ampak mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

Višina ograje je lahko največ 1,8m. Zidan del ograje je lahko visok največ 1,20m. V primeru, da je sestavni del ograje betonski steber, mora biti obložen v kamnu lokalnega izvora ali ozelenjen.

Protihrupna ograja je lahko visoka do 2,2m in se mora ozeleniti z vzpenjajočim rastlinjem oziroma zimzelenimi rastlinami s cestne strani.

Faktor zazidanosti

Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjeni gradnji.

Zazidano površino določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključene niso stavbe ali deli stavb, ki ne segajo nad površje zemljišča ter sekundarni deli kot so zunanja stopnišča, zunanje klančine, nadstreški nad vhodi, vodoravni sončni zasloni, elementi cestne razsvetljave.

Pri izračunu faktorja zazidanosti je potrebno upoštevati tlorisne gabarite vseh obstoječih stavb, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti iz skupine objektov za lastne potrebe in sicer: drvarnica, garaža, steklenjak, uta, lopa, nadstrešek in enoetažni pritlični objekt.

Faktor zazidanosti je največ 0,33 pri gradnji stanovanjske stavbe ali pri gradnji gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev.

Faktor zazidanosti je največ 0,5 pri gradnji nestanovanjske stavbe ali kmetije.

V primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih, ne veljajo določbe iz 4. in 5. odstavka tega člena in je lahko faktor enak obstoječemu.

Na parceli, namenjeni gradnji, je potrebno zagotoviti minimalno 40% odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (kot so dostopi,

dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke).

Popolnoma vkopani deli se ne štejejo v pozidanost zemljišča.

Prostorsko izvedbeni pogoji glede oblikovanja

V poglavju o oblikovanju so posebej določeni pogoji za oblikovanje stavb, gradbeno inženirskih objektov in nezahtevnih ter enostavnih objektov.

Prav tako so določeni pogoji za oblikovanje javnih in zelenih površin in urbane opreme. Določeni so pogoji za varovanje kmetijskih in gozdnih površin.

Določeni so posebni pogoji za kmetije.

Prostorsko izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

Parcela namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.

Velikost parcele, namenjene gradnji za stanovanjske stavbe in gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, je najmanj **600m²**.

Parcela, namenjena gradnji stanovanjske stavbe, je lahko tudi manjša, vendar ne manjša od **500m²**. Za parcele, namenjene gradnji, manjše od 600m², veljajo dodatni pogoji:

- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
- stavba ima lahko bruto tlorisno površino skupno največ 250 m².

Parcela, namenjena gradnji stanovanjske stavbe na območju Pacuga, je lahko tudi manjša, vendar ne manjša od **400 m²**. Za parcele, namenjene gradnji, manjše od 500 m², veljajo naslednja dodatna določila:

- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
- stavba ima lahko bruto tlorisno površino skupaj največ 180 m².

Parcela, namenjena gradnji stanovanjske stavbe na območju izven območja naselij (območja razpršene poselitve in območja razpršene gradnje), je v izjemnih primerih lahko tudi manjša, vendar ne manjša od **350 m²**. Izpolnjeni morajo biti naslednji pogoji:

- površina celotnega stavbnega zemljišča razpršene poselitve ali razpršene gradnje mora biti velika od 350 do 500 m² in mora biti z vseh strani obdana z zemljiščem, ki ima kmetijsko namensko rabo in je v lasti Republike Slovenije (upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč RS),
- investitor mora dokazati, da ni mogel pridobiti dela zemljišča, ki obdaja parcelo, namenjeno gradnji, da bi s tem povečal parcelo,
- parcela, namenjena gradnji, mora biti samostojno stoječa,
- parcela, namenjena gradnji, ne sme nastati z delitvijo večjih stavbnih zemljišč v manjša.

Za parcele, namenjene gradnji, manjše od 400 m², veljajo naslednja dodatna določila:

- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
- stavba ima lahko bruto tlorisno površino skupno največ 120 m².

Posameznih stavbnih zemljišč v območju razpršene gradnje ali razpršene poselitve, ki so večja od 500

m² in manjša od 1600 m², ni mogoče deliti na več parcel, namenjenih gradnji.

Velikost parcele, namenjene gradnji kmetije, je najmanj **2000 m²**. V primeru opustitve kmetije je parcela, namenjena gradnji, od 600 do 800 m² in na njej veljajo določila, ki veljajo za stanovanjske stavbe.

Določba 2. in 3. odstavka tega člena ne zavezuje v primeru rekonstrukcije obstoječe stavbe ter v primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih. Velikost parcele namenjene gradnji lahko ostane nespremenjena, ne sme pa se zmanjšati.

Prostorsko izvedbeni pogoji glede javne komunalne infrastrukture in priključevanja objektov

V poglavju javne komunalne infrastrukture so določeni pogoji za gradnjo javne komunalne infrastrukture in priključkov nanje. Pogoji so bili podani s strani posameznih nosilcev prostora, ki upravljajo s posamezno javno komunalno infrastrukturo.

Prostorsko izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb

V tem poglavju so vse vnesene spremembe in dopolnitve na podlagi nosilcev urejanja prostora.

Varovanje kulturne dediščine

Poglavje varovanja kulturne dediščine je na podlagi smernic ministrstva za kulturo oblikovan povsem na novo in je razdeljen na več členov in poglavij. In sicer: splošna določila, pravni režimi, dodatni režimi, varovanje arheološke dediščine in druga določila varovanja kulturne dediščine.