

A. IZHODIŠČE IN NAMEN PRIPRAVE OPPN

Predmet OPPN je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za EUP MOK-124 SS (OPPN) , del EUP MOK-109 SS (e) in EUP MOK-108 SS (OPPN) v občini Mokronog-Trebelno.

Vse ureditve so načrtovane skladno z določili OPN Občine Mokronog-Trebelno, v katerem je na območju opredeljena namenska raba SS (stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi), ki omogoča predvidene objekte in ureditve.

Pobudnik in naročnik izdelave OPPN je Občina Mokronog-Trebelno.

B. POSTOPEK PRIPRAVE



C. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Z OPPN se načrtuje širitev obstoječega naselja Mokronog na vzhodnem delu naselja. Območje je dostopno po javni cesti in javnih poteh. Na severovzhodni in vzhodni strani prehaja v odprto krajino, na zahodni in južni se stika s strnjeno pozidavo ob regionalni cesti. Območje OPPN obsega dve ureditveni enoti - UE Paradiž in UE Škarpa. Teren na območju Paradiž je pretežno uravnan, na območju Škarpa se spušča proti severozahodu.

UE Paradiž obsega okvirno 2,10 ha površine zemljišč oz. njihovih delov s parcelnimi številkami: 97/3, 97/4, 97/25, 104/2, 112/4, 124, 125/1, 125/3, 125/5, 125/7, 125/8, 125/9, 125/10 in 97/33, vse v katastrski občini 1412-Mokronog. UE Škarpa obsega okvirno 1,21 ha površine zemljišč oz. njihovih delov s parcelnimi številkami 242, 243, 244/5, 244/6, 244/7, 244/11, 245/1, 248/2 in 248/6, vse v katastrski občini 1412-Mokronog.

Na pretežnem delu območja je predvidena gradnja eno in dvostanovanjskih prostostoječih hiš s pripadajočimi pomožnimi nestanovanjskimi in gradbeno inženirskimi objekti, na jugovzhodnem delu območja Škarpa je predvidena gradnja poslovnih objektov in pripadajočih zunanjih površin ter gradbeno-inženirskih objektov.

Oblikovanje in dimenzije parcel ter morfologija gradnje smiselno povzema značilnosti obstoječe gradnje na tem območju, dopustni pa so tudi sodobnejši pristopi k arhitekturnemu oblikovanju.

Glavni objekti so umeščeni na območjih za razvoj stavb. Pri umeščanju objektov ob javne površine se poleg regulacijskih črt upoštevajo tudi splošni PIP za gradnjo in urejanje cestnega omrežja. Odmiki objektov od meje gradbene parcele so najmanj 4 m. Odmik se meri horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade (za izpostavljeni del fasade se ne štejejo venci, obrobe in sorodni okrasni elementi fasade). Objekti, katerih kap ali zgornji rob strešnega venca je višji od 8 m, morajo biti odmaknjeni od meje gradbene parcele min. 6 m.

Na območju Paradiž faktor zazidanosti gradbene parcele stanovanjskih objektov ne sme biti večji od 0,30, faktor izrabe gradbene parcele stanovanjskih objektov ne sme biti večji od 0,75. Na območju Škarpa faktor zazidanosti gradbene parcele stanovanjskih objektov ne sme biti večji od 0,40, faktor izrabe gradbene parcele stanovanjskih objektov ne sme biti večji od 0,80. Faktor zazidanosti gradbene parcele poslovnih objektov ne sme biti večji od 0,30. Faktor izrabe ne sme biti večji od 0,75. Faktor zazidanosti in faktor izrabe gradbene parcele javnih površin ni predpisan.

Tlorisni gabarit je v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,25. Dopustno je dodajanje in odvzemanje volumnov na osnovni volumen. Ti volumni ne smejo presežati tretjine volumna osnovnega objekta, pri čemer višina dodanega volumna ne sme presežati slemena osnovnega volumna; stolpiči, zaobljeni ali večkotni izzidki niso dopustni. Tlorisni gabarit kleti je lahko drugačnih dimenzij od tlorisnega gabarita pritličja. Zazidana površina stanovanjskih objektov je lahko največ 280 m². Zazidana površina poslovnih objektov je lahko največ 300 m².

Višinski gabarit stanovanjskih objektov ne sme presežati K+P+M, pri čemer je lahko višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu največ 120 cm, pritličje objekta je lahko največ 30 cm nad urejenim terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko največ 100 cm nad urejenim terenom. V primeru nagnjenega terena lahko prednja fasada kletne etaže v celoti sega nad urejen teren.

Višinski gabarit poslovnih objektov je lahko do K+P+1+M, pritličje do 30 cm nad dvoriščem oz. urejenim terenom, na delu površine objekta so dopustne tudi vmesne etaže za poslovne prostore,

garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine, v primeru nagnjenega terena lahko prednja fasada kletne etaže v celoti sega nad urejen teren.

Streha osnovnega volumna vseh glavnih objektov je simetrična dvokapnica z naklonom od 35° do 45°, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico. Dopustno je kombiniranje dvokapnice glavnega volumna z enokapnicami in ravnimi strehami v primeru dodanega volumna. Barve streh so v sivih, rjavih ali rdečih tonih, ravne strehe pa so lahko tudi ozelenjene. Kritine z odsevom niso dopustne, razen za manjše površine arhitekturnih elementov. Na strešinah je dopustna namestitve sončnih sprejemnikov v obsegu do dveh tretjin strešine, ki ne smejo presegati slemena streh, njihov naklon pa mora biti pri strehah z naklonom nad 10° enak naklonu strešine. Odpiranje strešin glavnih objektov je dopustno s strešnimi okni in v obliki frčad. Strešine frčad morajo imeti prečno dvokapnico z enakim naklonom kot osnovna streha (toleranca 10°) ali enokapnico (na fertah) z nižjim naklonom od osnovne strehe. Strešine frčad ne smejo segati nad sleme osnovne strehe. Razmerje frčad na stanovanjskih objektih mora biti usklajeno s celotno fasado objekta. Celotna dolžina frčad na strehi ne sme presegati ene tretjine dolžine strehe (širina frčad in strešine se meri v osi okna frčade). V primeru dveh etaž v mansardi so v spodnji etaži dopustne frčade, zgornja etaža ima lahko le strešna okna.

Kot zaključni sloj fasad so dopustni omet, fasadne obloge, vidni beton, kamen, kovina, steklo, les. Barve fasad so bele, v svetlo peščenih ali svetlo sivih odtenki, z izjemo vidnega lesa, ki je v naravni barvi, in kovine, ki je lahko tudi v temnejših odtenkih sive barve. V izrazitih barvah so lahko zgolj poudarki na fasadah. Uporaba signalnih barv na fasadah ni dopustna.

Ob objektih se na lastni gradbeni parceli uredijo dostopi, parkirne in manipulativne površine (utrjene zunanje površine) ter zelene površine (raščeni del). Delež raščenelega dela gradbene parcele stavbe na posamezni parceli mora znašati minimalno 0,30. Premoščanje višinskih razlik terena se prvenstveno ureja z ozelenjevanjem brežin, izjemoma z opornimi zidovi, kar mora biti dodatno obrazloženo v projektni dokumentaciji. Zasaditev se izvede z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami listavcev. Tujerodne invazivne vrste se ne uporabljajo. Na območju OPPN je prepovedano uporabljati visokoalergene vrste in vrste rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge dele. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

Gradnja GJl s priključki je dopustna v vseh ureditvenih enotah oziroma na celotnem območju urejanja. Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upoštevata obstoječa in predvidena GJl z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

Za dostop na območje urejanja Paradiž se uredi nova dostopna cesta, ki se navezuje na regionalno cesto RC 1199 Mokronog-Zbure. Za dostop na območje urejanja Škarpa se uredi nova dostopna cesta, ki se navezuje na javno pot JP. Na koncu dostopnih cest se uredijo obračališča. Uredijo se površine za promet vozil, kolesarjev in pešcev, parkirišča ter koridorji za glavne vode gospodarske javne infrastrukture. V sklopu predvidenih cest se uredi cestna razsvetljava. Objekti morajo imeti parkirne površine za avtomobile in kolesarje zagotovljena na lastni gradbeni parceli. Širina dovoza za stanovanjske objekte mora biti najmanj 3m, širina dovoza do objektov, ki imajo javen dostop, mora biti najmanj 4m.

Na lastni gradbeni parceli je treba zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za osebne avtomobile za enostanovanjske objekte in najmanj štiri parkirna mesta za dvostanovanjske objekte. Za izračun potrebnega števila parkirišč glede na dejavnosti oz. namembnosti poslovnih objektov veljajo merila OPN. Pri objektih oz. prostorih z javno funkcijo je treba vsaj 5% parkirišč urediti za potrebe funkcionalno oviranih oseb oz. min. 1PM v primeru posamične lokacije parkirišča. Parkirišča se oblikujejo tako, da se ob robovih

in v vmesnih pasovih zasadijo žive meje in druge oblike visoke vegetacije. Na parkiriščih, ki imajo 4 ali več parkirnih mest je potrebno zagotoviti najmanj 1 drevo na vsake 4 parkirna mesta. Ureditve se izvedejo v smiselno zaključenih etapah komunalnega opremljanja in gradnje objektov, na način, da se smiselno upošteva celota in se ne ovira izvedba komunalnega opremljanja preostalega dela območja. Etape oziroma faze prostorskih ureditev se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu.

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, območij varstva kulturne dediščine, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Izdelovalec:



Naročnik:

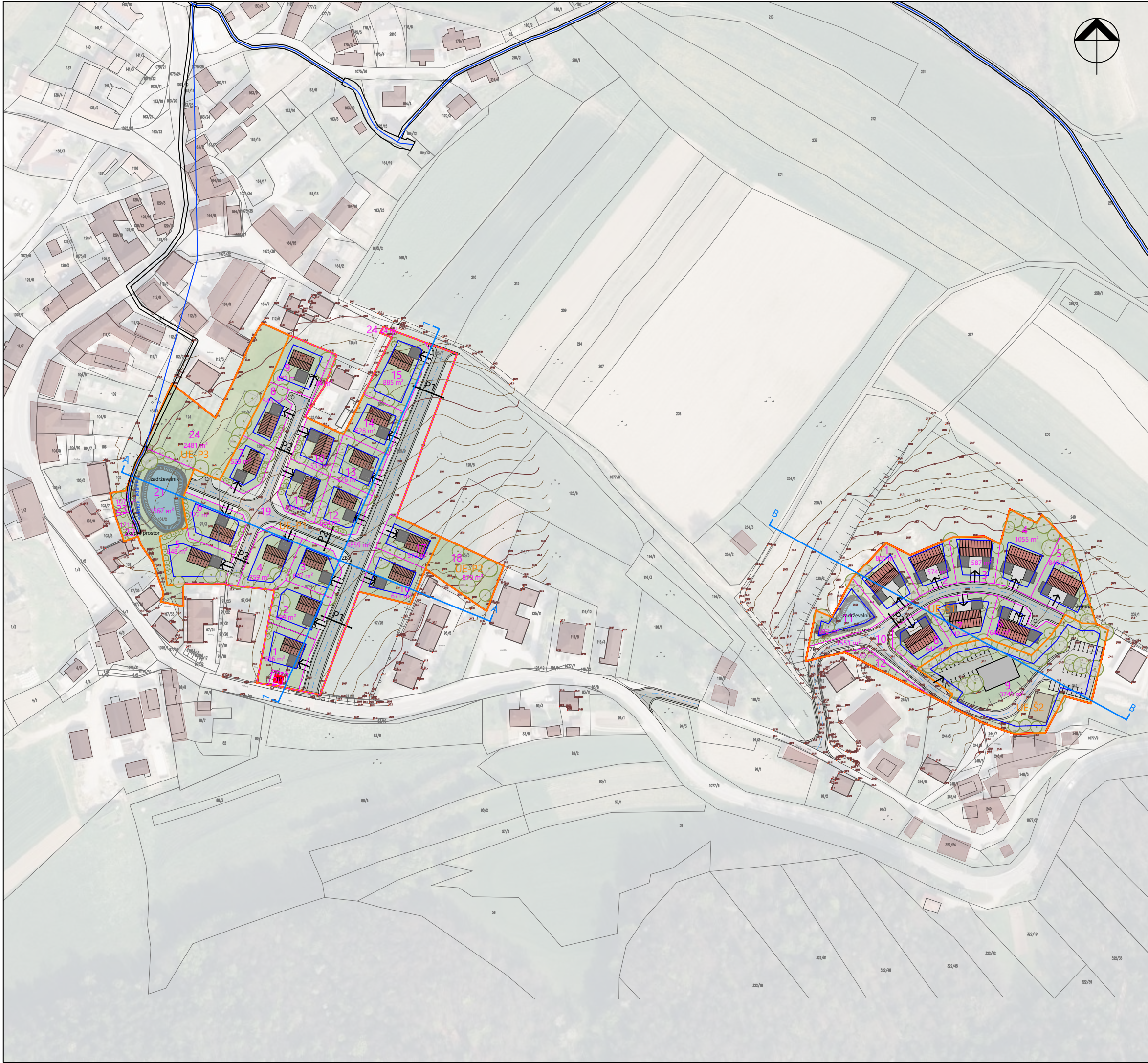
Občina Mokronog-Trebelno

Pripravljaivec:

Občina Mokronog-Trebelno

OPPN Paradiž - Škarpa
POVZETEK ZA JAVNOST
Faza: Dopolnjen osnutek

Datum: september 2026



- LEGENDA:
- meja območja urejanja
 - ureditvene enote
 - gradbene parcele
 - območje za razvoj stavb
 - stanovanjski objekti
 - pomožni objekti
 - poslovni objekt
 - ZB zbiralnica
 - O obračališče

OPOMBE:
1. Oblika, velikost in lokacija stavb je prikazana informativno.

PODLOGI:
Geodetski načrt 85/2024, Miha Ban, geodetske meritve d.o.o., junij 2024
in GURS, DOF 2025