

Na podlagi 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 52/93, 56/93, 71/93), 29. člena zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93) in statuta Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 34/95), je Občinski svet občine Vrhnika na seji dne 1. 2. 1996 sprejel

## **ODLOK** **o zazidalnem načrtu Drenov Grič I**

### I. SPLOŠNE DOLOČBE

#### 1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt Drenov Grič I za del stanovanjskih površin območja L1 S/1 na Drenovem Griču. Zazidalni načrt je izdelal biro Primis, p.o. z Vrhnike pod št. 45/95 v avgustu 1995.

### II. VSEBINA ZAZIDALNEGA NAČRTA

#### 2. člen

Zazidalni načrt vsebuje sestavine, ki določajo pogoje za urbanistično oblikovanje, funkcionalne in arhitekturne rešitve objektov ter rešitve prometnega, energetskega, telefonskega, vodovodnega, hidrantnega in kanalizacijskega omrežja, omrežja javne razsvetljave ter drugih posegov v prostor.

Zazidalni načrt vsebuje:

1. Pisni del:
  - 1.1 Odlok
  - 1.2 Obrazložitev
  - 1.3 Pogoji pristojnih organov in organizacij
  - 1.4 Soglasja in mnenja pristojnih organov in organizacij
  - 1.5 Ocena stroškov za izvedbo
2. Grafični del:
  - 2.1 Kopija katastrskega načrta M 1 : 2880
  - 2.2 Geodetski in katastrski načrt stanja M 1 : 500
  - 2.3 Izsek iz plana občine Vrhnika, stanje 1994 M 1 : 5000
  - 2.4 Izsek iz PUP L1-Drenov Grič M 1 : 2500
  - 2.5 Izsek iz prostorske preveritve možnosti zazidave v osrednjem delu naselja Drenov Grič – predlog prometne zasnove M 1 : 2500
  - 2.6 Izsek iz prostorske preveritve možnosti zazidave v osrednjem delu naselja Drenov Grič – predlog spremembe ZN M 1 : 1000
  - 2.7 Zazidalna situacija M 1 : 500
  - 2.8 Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov M 1 : 250
  - 2.9 Prometna in zunanja ureditev M 1 : 500
  - 2.10 Komunalna ureditev M 1 : 500
  - 2.11 Parcelacijski načrt in zakoličbena situacija M 1 : 500.

### III. OPIS MEJE OBMOČJA UREJANJA

#### 3. člen

Območje urejanja obsega parcelo št. 1471/10 ter dele parcel št. 1471/1 in 1908/4, vse k.o. Velika Ligojna.

Meja območja obdelave poteka od izbrane izhodiščne točke na skrajnem severnem vogalu območja najprej proti vzhodu preko parcele št. 1908/4 ter po severovzhodni meji parcel št.

1471/10 in 1471/1. V jarku se obrne proti jugu in poteka po jugovzhodni meji parcele št. 1471/1. Nato se obrne proti zahodu in poteka po jugozahodni meji iste parcele. V naslednji točki se obrne proti severozahodu in prečka parceli št. 1471/1 ter 1908/4. Na sečišču z asfaltno cesto se obrne proti severu in s potekom po robu asfalta zaključi izhodiščni točki. Območje urejanja meri 4017 m<sup>2</sup>.

#### IV. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE

##### 4. člen

Območje je namenjeno stanovanjski gradnji z vrstnimi hišami. Urbanistična zasnova območja je prilagojena predvideni ureditvi širšega območja. Program pozidave in ureditve zajema:

1. gradnjo šestih vrstnih hiš
2. gradnjo šestih pomožnih objektov – shramb
3. ureditev pripadajočih parcel
4. izgradnjo ulice – ceste, energetske in komunalne infrastrukture.

Območje se ureja celovito z vso infrastrukturo, ki se gradi sočasno z objekti.

#### V. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA IN ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

##### 5. člen

Urbanistično oblikovanje območja:

Situacije objektov, zunanja in komunalna ureditev so skupaj z dimenzijami podane v grafičnih prilogah zazidal- nega načrta.

Stanovanjske hiše so locirane v eni vrsti vzporedno z ulico.

Glavnina objektov je od cestne parcele odmaknjena 4 m, garažni del pa min. 6 m, tako da je pred garažo možno parkirati.

Objekt št. 6 je od parcele št. 1908/4 – železniškega koridorja oddaljen enako kot vrstna hiša na parceli št. 1471/5, s čimer se ohranja vzpostavljeni odmik od koridorja.

Pomožni objekti so locirani po dva in dva skupaj ob skupni zakoličbeni liniji. Le-ta je od parcelne meje odmaknjena 2 m.

Tako stanovanjske hiše kot pomožni objekti so oblikovani in izvedeni medsebojno enako in usklajeno, z istimi oblikami in materiali.

##### 6. člen

Arhitektonsko oblikovanje objektov:

A. Arhitektura:

1. Stanovanjske hiše:

- tlorisni gabarit: razgiban znotraj pravokotnika širine 9,05 m in dolžine 12,50 m. Toleranca pri dolžini je 10%, pri širini tolerance ni
- višinski gabarit: P+M, višina kolenčnega zida  $1,60 \pm 0,30$  m, nad shrambo  $0,60 \pm 0,20$  m, višina do kapne lege od  $3,30 \pm 0,30$  do  $4,30 \pm 0,30$  nad koto terena
- kota tlaka pritličja:  $\pm 0,00 = 291,80 \pm 0,30$ ; končna kota tlaka po posedanju naj bi bila od 291,65 do 291,80 m
- streha je dvokapnica z naklonom 30 stopinj in opečno kritino; dopustna je tudi kritina bramak opečno rdeče barve; streha je razgibana z zamaknjenim slemenom in izrazitimi trikotnimi frčadami z naklonom 45 stopinj
- zunanja dela hiše 1 in 6 nimata frčad, pač pa okna na stranski fasadi;

2. Pomožni objekti – shrambe:

- tlorisni gabarit:  $5 \pm 0,50$  m x  $3,50$  m
- višinski gabarit: P, višina do kapi  $2,20$  m

- kota tlaka: 291,95 ± 0,15 m
- v dolžini do 2,40 m na mejni strani je objekt lahko zidan (shramba), sicer je lesen
- streha je dvokapnica z enakim naklonom in kritino kot stanovanjske hiše
- napušč proti vrtu je širok 1 do 1,20 m in služi kot pokrit predprostor
- v širini napušča je na meji predviden lesen plot po celotni višini do napušča

#### B. Obdelava objektov:

1. Stanovanjske hiše so klasično zidane in ometane.

Barva fasade je bela.

Okna so pokončni pravokotniki.

Balkonske ograje so polno zidane in obdelane kot fasade.

Pergola nad teraso je lesena; kritina čez pergolo ni dovoljena.

2. Pomožni objekti: zidani del je ometan in pleskan z belo barvo, leseni del je iz pokončnih letev.

## VI. POGOJI GLEDE PROMETNEGA, HORTIKULTURNEGA IN KOMUNALNEGA UREJANJA

### 7. člen

#### 1. Promet

Dovozna cesta – ulica se uredi po obstoječi trasi javne poti parc. št. 1470/10. Cestna parcela je široka 7 m : 5 m asfaltnega cestišča, 1,30 m asfaltnega hodnika za pešce in 0,70 m bankine. Nivo ceste mora biti 10 do 20 cm nižji od nivoja betonskega zidu na koncu vrtov. Cesta mora imeti urejene dovoze na vrtove. Izvedena in odvodnjavana mora biti tako, da vrtovi zaradi vode na njej ne bodo poplavljeni. Priključek ulice na cesto, ki poteka po opuščeni železniški trasi (parc. št. 1908/4), je začasen do izgradnje cestnega omrežja za celotno območje L1 S/1 oziroma primestne železnice.

Dostop na vrtove je možen po novo odmerjenih parcelah št. 1471/16, 1471/23 in 1471/24, ki se zaenkrat uredijo kot javne zelene površine. Na parceli št. 1471/23 se uredi obračališče.

Tudi te ureditve in namembnosti so začasne do nadaljnje gradnje na tem območju.

#### 2. Hortikultura in zunanja ureditev

Proste površine izven zasebnih parcel se zatravijo in zasadijo z visokim avtohtonim drevjem in grmovnicami. Z vrbami in avtohtonimi grmovnicami se zasadijo tudi meje nasipa.

Zasebne parcele se na cestni strani uredijo kot neograjene trate z drevesi, na vrtni pa poljubno (park, sadovnjak, zelenjavni ali cvetlični vrt). Meja med parcelama je zasajena z živo mejo.

Ograja z vhodom na koncu vrta je lesen plot. Plot je za 1m zamaknjen od zunanjega vogala pomožnega objekta proti vrtu.

Dovozne površine in terasa so tlakovane. Nad teraso je lesena pergola.

#### 3. Kanalizacija

Za vsako hišo posebej se na ulični strani parcele zgradi nepretočna greznica na praznjenje.

Meteorne vode s strešin in utrjenih površin se odvajajo po kanalizaciji v cesti v obstoječi jarek, ki se usposobi za prevajanje dodatne vode.

Meteorne vode s strešin pomožnih objektov se odvajajo po kanalizaciji v cestnem rezervatu v isti jarek.

#### 4. Vodovod in hidrantno omrežje

Vodovodno omrežje DN Ø 110 se izvede kot slepi krak s priključkom na obstoječi magistralni vodovod PVC Ø 160 Vrhnika–Dragomer. Kot slepi krak se izvede tudi hidrantno omrežje z dvema nadzemnima hidrantoma.

Po dograditvi vodovodnega in hidrantnega omrežja za širše območje se oba slepa kraka obvezno povežeta z zanko.

5. Električna  
Objekti se bodo priključili na predvideno montažno transformatorsko postajo z 20 kV priključnim kablom in nizkonapetostnim razvodom. Mikrolokacija TP še ni znana; predvidena je vzhodno od območja tega zazidalnega načrta.
6. Javna razsvetljava  
Za javno razsvetljava sta predvideni dve ulični svetilki na kandelabrih. Locirata se ob robu pločnika. Omrežje se priključi na obstoječi vod javne razsvetljave ob cesti parc. št. 1908/4.
7. Telefon  
Telefonsko omrežje se naveže na obstoječe TK omrežje na parceli št. 1908/4.
8. Javna higiena  
Gospodinjški odpadki se zbirajo v mobilnih individualnih zabojnikih. Način odvoza in odlaganja se določi v skladu z odlokom o ravnanju z odpadki v Občini Vrhnika.

#### 8. člen

Ogrevanje je individualno s centralno kurjavo na kurilno olje.  
Rezervoarji (2.000 l do 3.000 l) so dvoplaščni in vkopani v zemljo na vrtni strani.

### VII. DRUGI POGOJI

#### 9. člen

Pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti vodnogospodarsko soglasje.  
Pogoji temeljenja se določijo s predhodno geomehansko raziskavo predobremenilnega nasipa.  
Dostop gasilskih vozil do objektov je možen z ulične in vrtni strani. Mejni zidovi med objekti se izvedejo po celotni višini do kritine.  
Izpust meteornih vod v obstoječi jarek ne sme škoditi nizvodno ležečim območjem.  
Vsa zemeljska dela morajo potekati pod arheološkim nadzorom.  
Priključek ulice na cesto po opuščeni železniški trasi je samo začasen do izgradnje cestnega omrežja za območje osrednjega dela naselja Drenov Grič oziroma do ponovne vzpostavitve železniške proge.  
Vse komunalne naprave se morajo po izgradnji infrastrukture na območju L1 S/1 priključiti na skupne komunalne naprave. Greznice se takrat zasipajo.

### VIII. PREDLOG PARCELACIJE

#### 10. člen

Parcelacijski načrt zajema parceli št. 1471/1 in 1471/10 k.o. Velika Ligojna.  
Parcelirajo se:

1. šest gradbenih parcel
2. ulica
3. rezervat za ulico (na vrtni strani)
4. preostanki parcele št. 1471/1 k.o. Velika Ligojna

Načrt parcelacije je narejen na podlagi predhodnega mejnega ugotovitvenega postopka in vzpostavitvi mejnikov v naravi.

Predlog parcelacije z vsemi numeričnimi podatki je razviden iz grafične priloge Parcelacijski načrt in zakoličbena situacija.

## IX. ETAPE IZVAJANJA

### 11. člen

Zazidalni načrt bo v celoti izveden v eni fazi.

## X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

### 12. člen

Pri izdelavi tehnične dokumentacije in izvedbi morata investitor in izvajalec natančno upoštevati določila zazidalnega načrta. Če se pogoji v naslednjih etapah spremenijo, vendar so še v skladu z osnovnimi določili zazidalnega načrta, si mora investitor pridobiti novo lokacijsko odločbo.

Če spremenjeni pogoji niso več v skladu z osnovnimi določili zazidalnega načrta, je potrebno le-tega novelirati.

Investitor in izvajalci morajo vse predvidene posege izvajati tehnično neoporečno, ekološko sprejemljivo, varno in ekonomsko opravičljivo ter pri tem ne smejo poslabšati razmer na sosednjih območjih.

Investitor in izvajalci predvidenih objektov in naprav morajo pri izdelavi izvedbene dokumentacije in pri gradnji upoštevati soglasja pristojnih organov in organizacij, ki so sestavni del zazidalnega načrta.

## XI. KONČNA DOLOČILA

### 13. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri Občinski upravi občine Vrhnika in na sedežu Krajevne skupnosti Drenov Grič.

### 14. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### 15. člen

Ta odlok začne veljati z dnem objave v Uradnem listu RS.

Št. 352-16/95

Vrhnika, dne 1. februarja 1996.

Predsednik  
Občinskega sveta občine Vrhnika  
Brane Jereb l. r.