

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

Stanovanjski objekt na zemljišču 1381/31, k.o. 1998 Velika Ligojna

NAROČNIK: Zasebna pobuda

PRIPRAVLJALEC: OBČINA VRHNIKA
Tržaška cesta 1
1360 vRHNIKA

IZDELOVALEC: S.M.STUDIO d.o.o.
Krožna pot 3
1360 Vrhnika

ODGOVORNA OSEBA
IZDELOVALCA : Marko SODJA, mag.inž.arh.,dipl.inž.grad.

S.M.2STUDIO
S.M.STUDIO d.o.o.
KROŽNA POT 3, 1360 VRHNIKA

ODGOVORNI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Matjaž JAKŠE, univ.dipl.inž.arh., PA, PPN 1142-A

MATJAŽ JAKŠE
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitekt
ZAPS 1142 A

ŠTEVILKA ELEBORATA: 17/23-LP, dopolnitev 1

DATUM: september 2024

VSEBINA ELABORATA

1. UVOD.....	3
2. SPLOŠNO	4
2.1 Postopek lokacijske preveritve	4
3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	5
4. PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA.....	7
4.1 Investicijska namera.....	8
5. PRIKAZ IN ANALIZA STANJA PROSTORA.....	10
6. IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	12
6.1 Veljavni prostorski akt.....	12
6.2 Državni prostorski akti	23
7. INDIVIDUALNO Odstopanje od PIP	23
7.1 PIP ki je predmet lokacijske preveritve.....	23
7.2 Predlog odstopanja od PIP	24
7.3 Utemeljitev odstopanja od PIP	24
7.4 Skladnost z ostalimi PIP.....	25
8. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČILI ZUreP-3	25
9. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČILI OPN	26
10. VIRI	27
11. PRILOGE	27

1. UVOD

Na podlagi 134. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/2021; v nadaljevanju ZUreP-3) je dana pobuda za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, skladno s 136. členom ZUreP-3.

Predmet lokacijske preveritve je zemljišče 1381/31, k.o. 1998 Velika Ligojna (pred ureditvijo mej 1381/2), kjer investitor načrtuje novogradnjo enostanovanjske hiše in potrebnih zunanjih ureditev. Navedeno zemljišče se nahaja v območjih urejanja:

- SK – Površine podeželskega naselja,
- EUP DG_526.

Velikost zemljišča, ki je predmet preveritve:

- 1381/31: 1512m²



Slika 1: Prikaz zemljišča

Zgoraj navedeno zemljišče danes predstavlja del funkcionalnega zemljišča obstoječe stanovanjske hiše, ki stoji na zemljišču *227, k.o. Velika Ligojna. Obstoječa stanovanjska hiša spada v varstveni režim kulturne dediščine in sicer:

- Ime: Drenov Grič – Vila Drenov Grič 22
- Profana stavbna dediščina,
- EŠD: 11844.

Predmet LP je individualno odstopanje od PIP:

- streha: simetrična dvokapnica z naklonom strešin 35-45°, smer slemena v vzdolžni smeri objekta (drugi odstavek, točka 6, 45.člen OPN),

in sicer na način, da se dovoli izvedbo ravne strehe z upoštevanjem ostalih prostorsko izvedbenih pogojev.

2. SPLOŠNO

LP je instrument prostorskega načrtovanja, s katero se dopusti izjema od splošne ureditve prostorskega načrtovanja, po kateri se pogoji za poseganje v prostor določijo s prostorskim aktom. To pa pomeni, da je treba to izjemo razlagati restriktivno, torej mora biti omejena le na tiste primere, ki jih dopušča zakon. Poleg tega je treba opozoriti, da ima občinski svet pri odločanju o dovolitvi odstopanja od prostorskega akta z LP diskrecijsko pravico (odločanje po prostem preudarku), kar pomeni, da ni dolžan dovoliti odstopanja samo zato, ker so zakonski pogoji izpolnjeni, pač pa mora pri tem upoštevati tudi namen LP, ki je doseganje večje prilagodljivost prostorskih pogojev brez škode javnemu interesu in drugim osebam. LP se izvede za točno določeno in konkretno opredeljeno investicijsko namero.

Skladno z 136. členom ZUreP-3 se postopek za individualno odstopanje od PIP izvede:

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- **fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;**
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- gre za nadomestno gradnjo;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- **se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;**
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

2.1 Postopek lokacijske preveritve

(1) Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu tega oddelka: elaborat), v katerem se utemlji skladnost pobude z določbami tega zakona. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina.

(2) Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(3) Občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata s tem zakonom in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu s tem zakonom, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje.

(4) Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine,

javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, lahko občina seznaniti nosilca urejanja prostora s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora v 15 dneh predložiti občini stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe.

(5) Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne. Predlog za obravnavo na občinskem svetu vključuje stališče do predlogov in pripomb javnosti.

(6) Sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katero se nanaša lokacijska preveritev, in v primeru lokacijske preveritve:

- iz prve alineje 134. člena tega zakona grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča;
- iz druge alineje 134. člena tega zakona prostorske izvedbene pogoje ali
- iz tretje alineje 134. člena tega zakona prostorske izvedbene pogoje, čas začasne rabe in način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku časa izvajanja začasne rabe.

(7) Občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi ter ga skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora, objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(8) Sklepa o lokacijski preveritvi ni dopustno spreminjati ali dopolnjevati

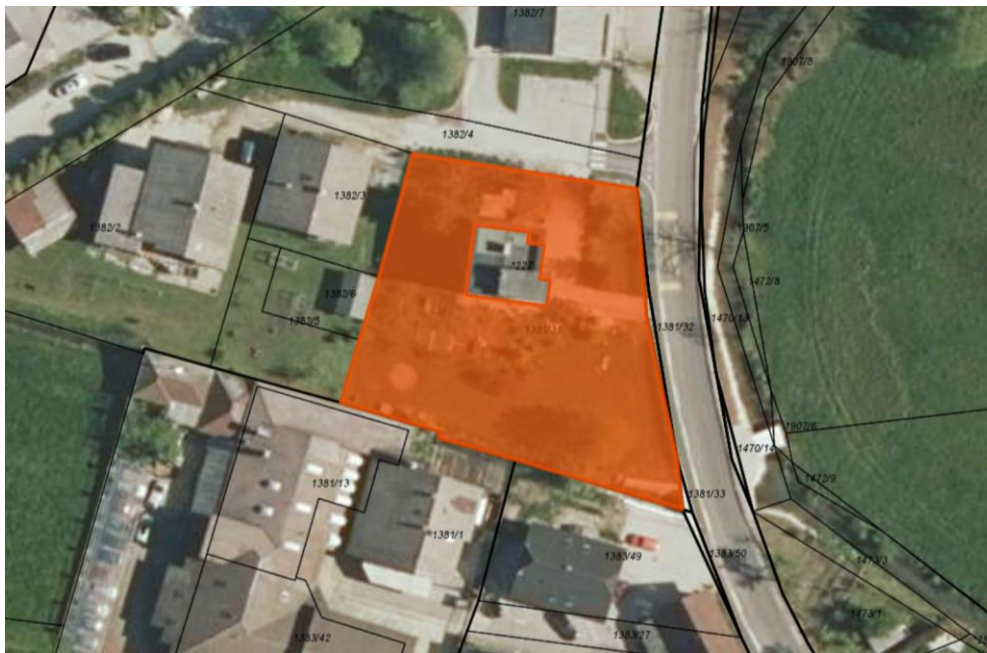
Elaborat LP je izdelan na podlagi analize stanja v prostoru, analize določil veljavnega prostorskega akta in ugotovitev izpolnjevanja zakonskih pogojev za LP.

3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje nameravane gradnje leži v centru Drenovega Griča, občina Vrhnika, k.o. 1998 Velika Ligojna.



Slika 2: Lokacija v širšem območju, Vir: [Spletni GIS portal Občina Vrhnika \(iobcina.si\)](http://iobcina.si)



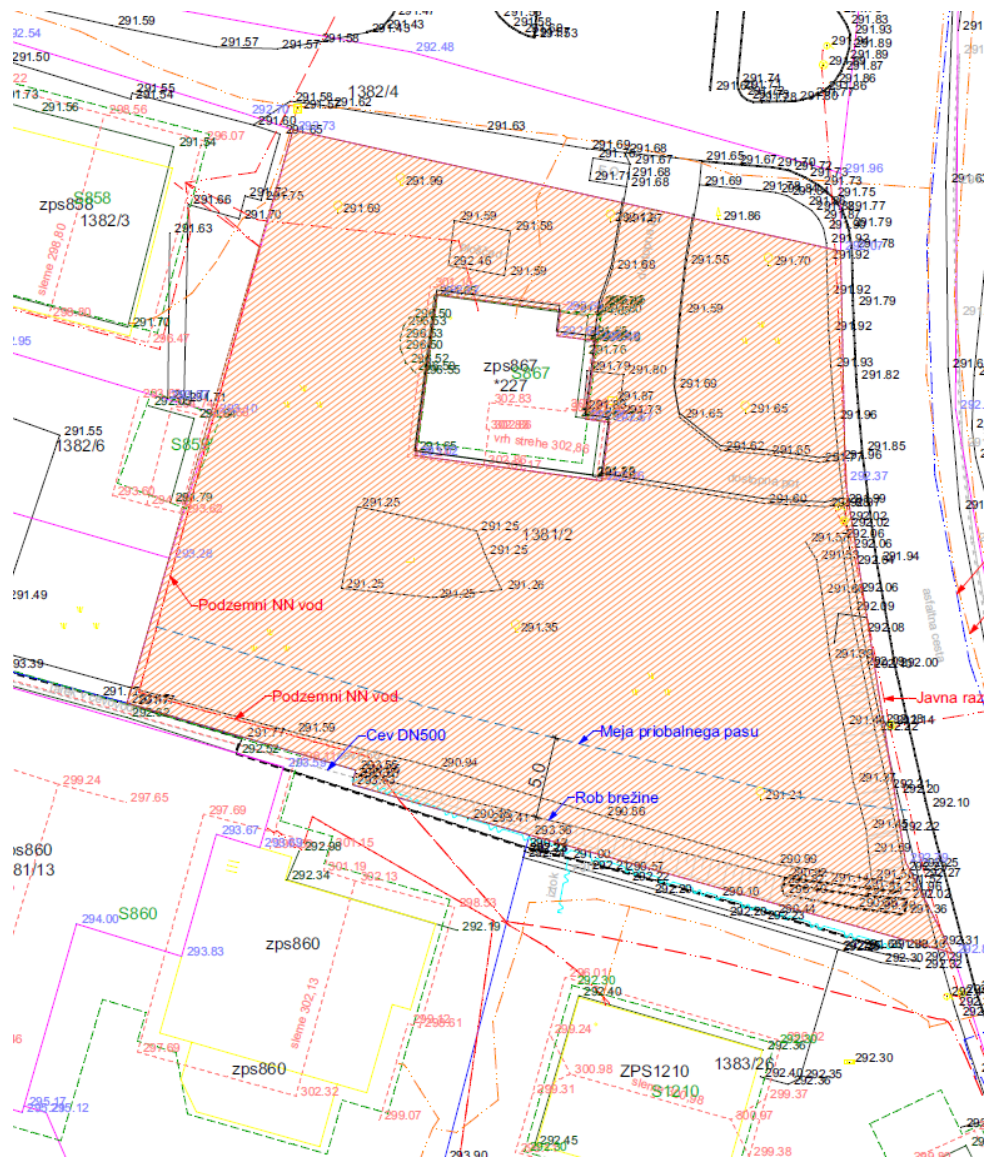
Slika 3: Prikaz zemljišča, Vir: [Spletni GIS portal Občina Vrhnika \(iobcina.si\)](http://iobcina.si)



Slika 4: Pogled na zemljišče z glavne ceste, JV

Prikazana obstoječa stanovanjska hiša spada v varstveni režim kulturne dediščine in sicer:

- Ime: Drenov Grič – Vila Drenov Grič 22
- Profana stavbna dediščina,
- EŠD: 11844.



Slika 5: Prikaz parcele, povzeto po IZP

Predmet lokacijske preveritve je zemljišče 1381/31, k.o. 1998 Velika Ligojna, kjer investitor načrtuje novogradnjo enostanovanjske hiše in potrebnih zunanjih ureditev. Navedeno zemljišče se nahaja v območjih urejanja:

- SK – Površine podeželskega naselja,
- EUP DG_526.

Velikost zemljišča, ki je predmet preveritve:

- 1381/31: 1512m²

Pobudnik LP je lastnik zemljišča - območja LP in investitor gradnje. Območje LP je prikazano nadaljevanju tega elaborata, v prilogah in v vektorski obliki priloženo k LP, kjer je v opisnih podatkih podana tudi natančnejša velikost območja.

4. PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

Investitor želi na svojem zemljišču, za reševanje stanovanjskega problema svojih otrok, zgraditi stanovanjsko hišo. Območje nameravane gradnje leži v centru Drenovega Griča, občina Vrhnika, k.o. 1998 Velika Ligojna. Gre za območje strnjene stanovanjske poselitve.

Pred pričetkom projektiranja je investitor s strani ZVKDS, OE Ljubljana, pridobil kulturnovarstvene pogoje št.: 35102-0839/2021-10, z dne 17.05.2023, v katerih mnenjedajalec med drugim navaja:

- Dopusti se novogradnja v predlaganih gabaritih v skrajnem JV vogalu predmetne parcele: ohraniti je treba pripadajoči funkcionalni prostor (odprte površine) ob obstoječi vili na način, da je parcelna meja ob vili na južni in zahodni strani odmaknjena od objekta vsaj 4 metre, in da se ohranja poteza prvotnega dostopa do vile ter odprt predprostor pred pročeljem vile.
- Stavbni volumen novogradnje naj bo čim bolj monoliten, na cestno (vzhodno) in severno stran nečlenjen. Likovno-arhitekturni izraz novogradnje naj bo sodoben, toda skladen s historično pojavnostjo vile. Oblikovanje fasad na cestno in severno stran mora biti nevtralnno, brez izrazitih form, rastra, dekorativnih elementov.

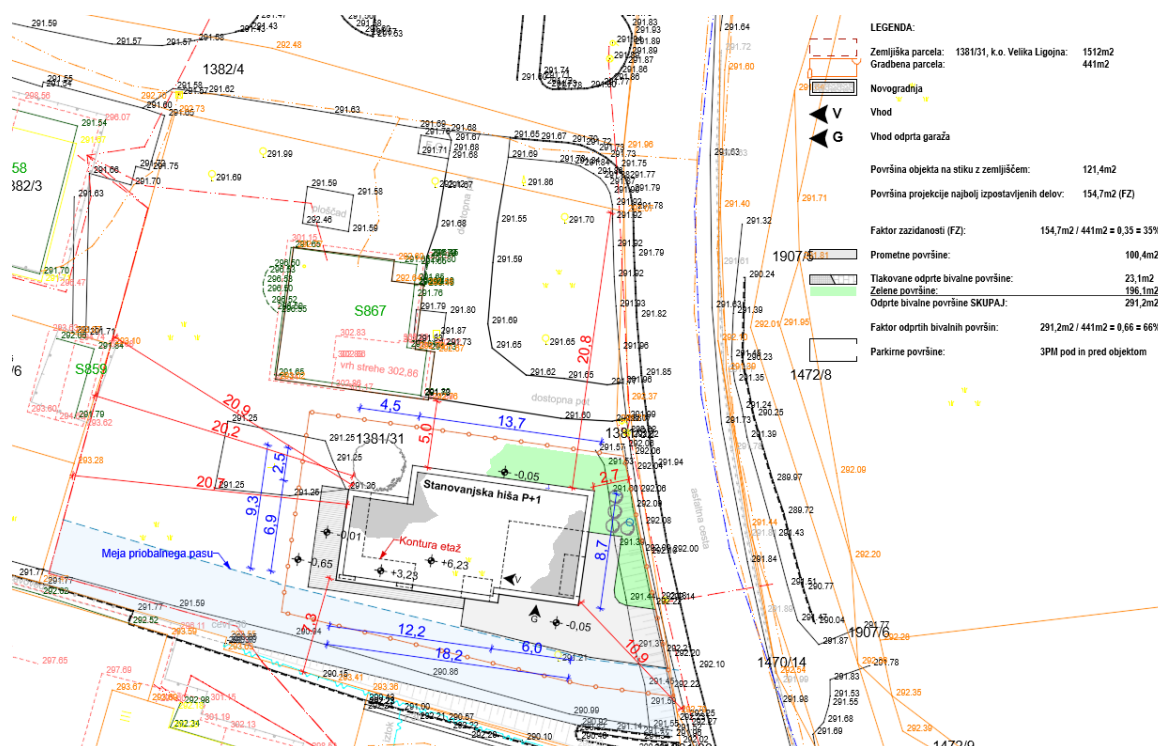
Navedeni pogoji so priloženi elaboratu LP.

4.1 Investicijska namera

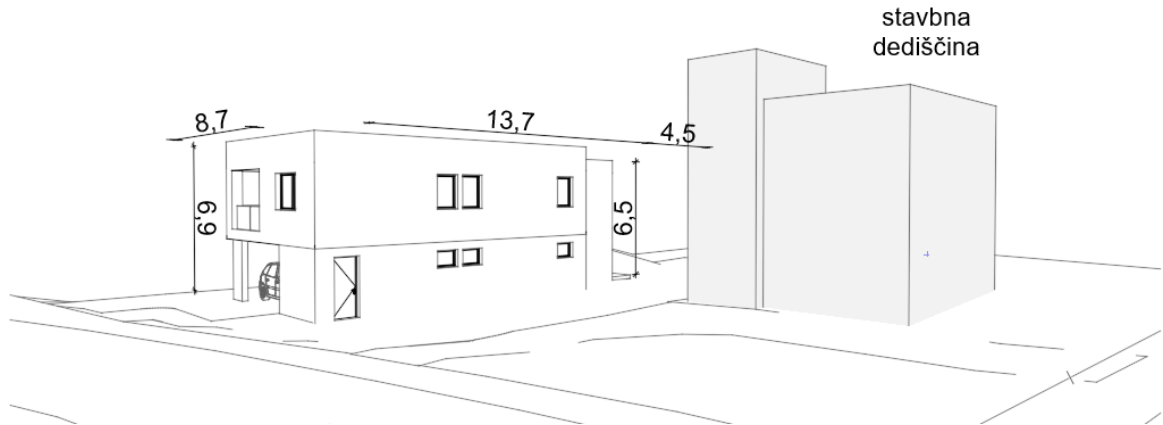
Na delu navedene parcele bo v namen novogradnje določena nova gradbena parcela, ki bo izpolnjevala urbanistične kazalce določene v OPN.

Predviden objekt:

- Vrsta gradnje: Novogradnja
- Vrsta objekta: 11100 – Stanovanjska hiša
- Zahtevnost objekta: Manj zahteven
- Objekt z vlivi na okolje: NE
- Požarno zahteven objekt: NE
- Etažnost: P+1
- **Dimenzije objekta: Znotraj pravokotnika 9,3m x 18,2m**



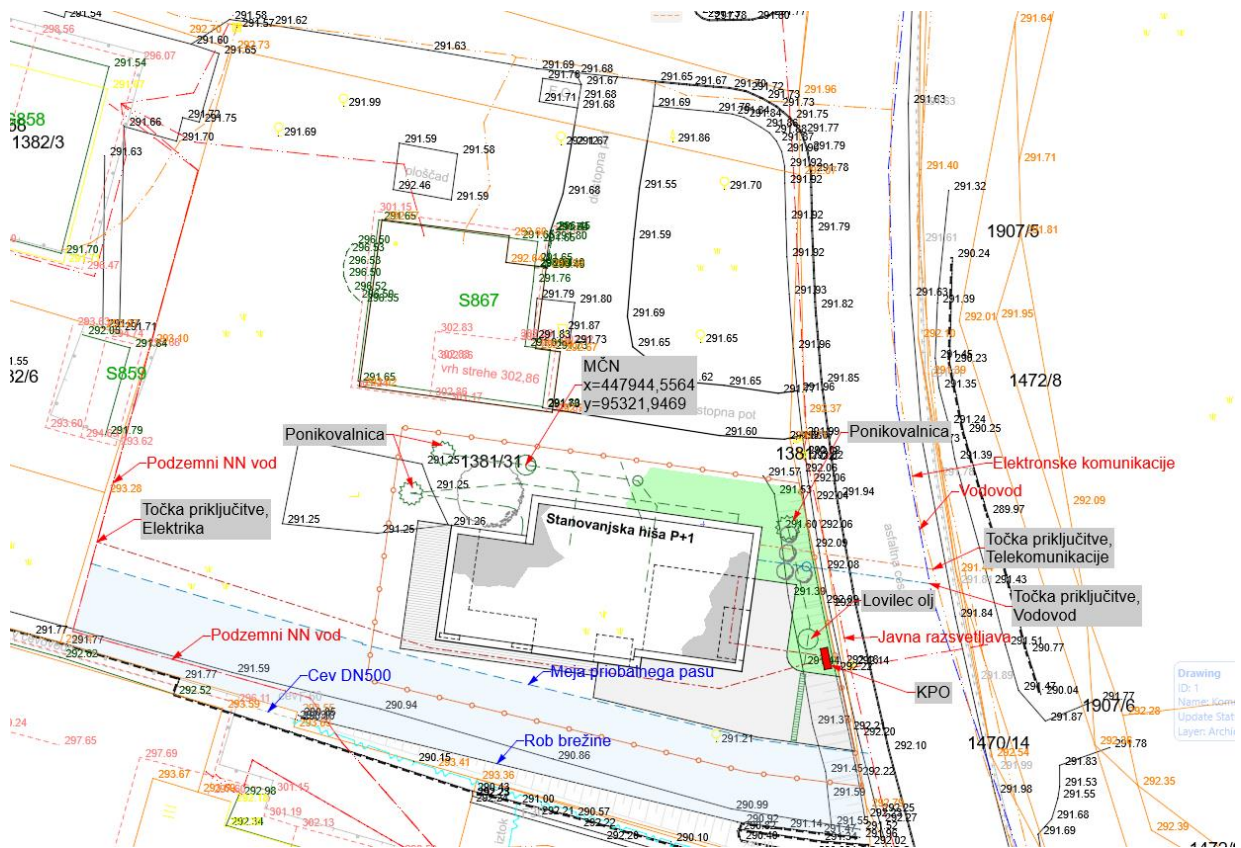
Slika 6: Gradbeno ureditvena situacija, povzeto po IZP



Slika 7: Prostorski prikaz objekta v odnosu do obstoječe vile, povzeto po IZP

Infrastruktura

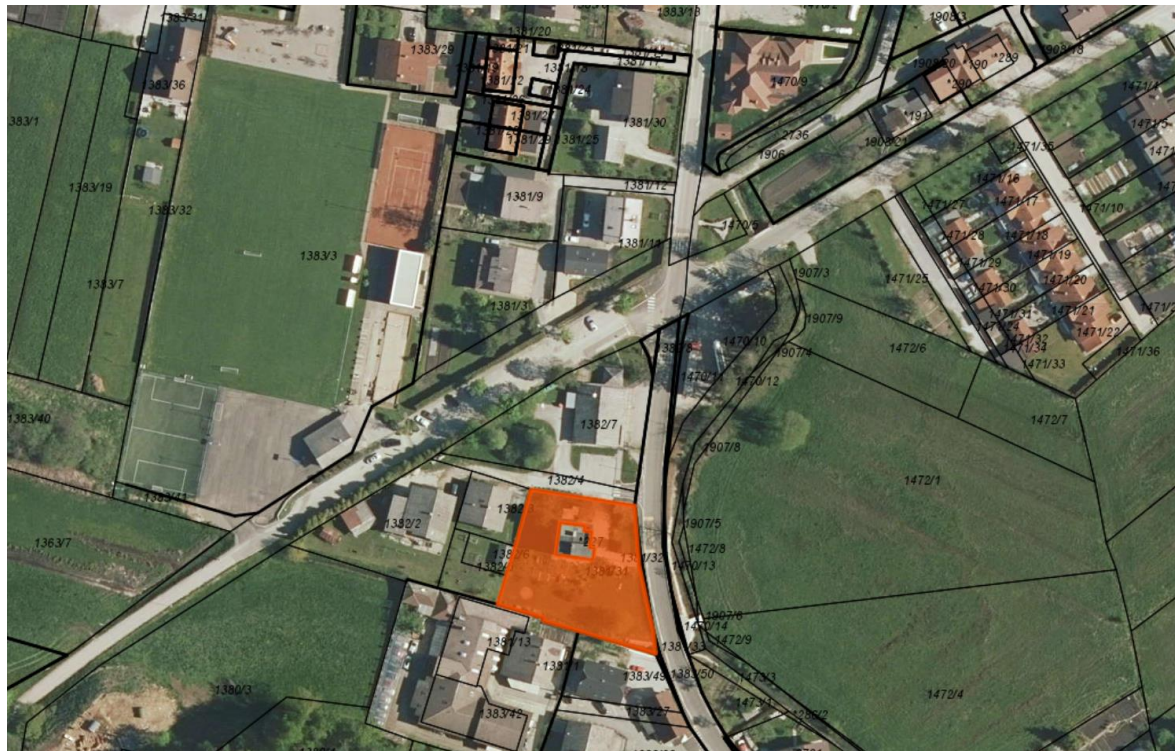
Predvidena gradnja se navezuje na obstoječo GJI.



Slika 8: Komunalni vodi, povzeto po IZP

5. PRIKAZ IN ANALIZA STANJA PROSTORA

Ožje območje nameravane gradnje je večinoma pozidano s stanovanjskimi objekti, različnih etažnosti, oblik in streh. V neposredni bližini (cca 80m zračne linije proti SZ) stoji garderobni objekt športnega parka, ki je pokrit z enokapno streho, blagega naklona.



Slika 9: Ortofoto prikaz obstoječe pozidave

Oblikovne identitete z izjemo večinoma dvokapnosti streh ni. Strehe so različnih naklonov, s čopi ali brez, sestavljene v dveh ali več pravokotnih smereh in različnih smeri.

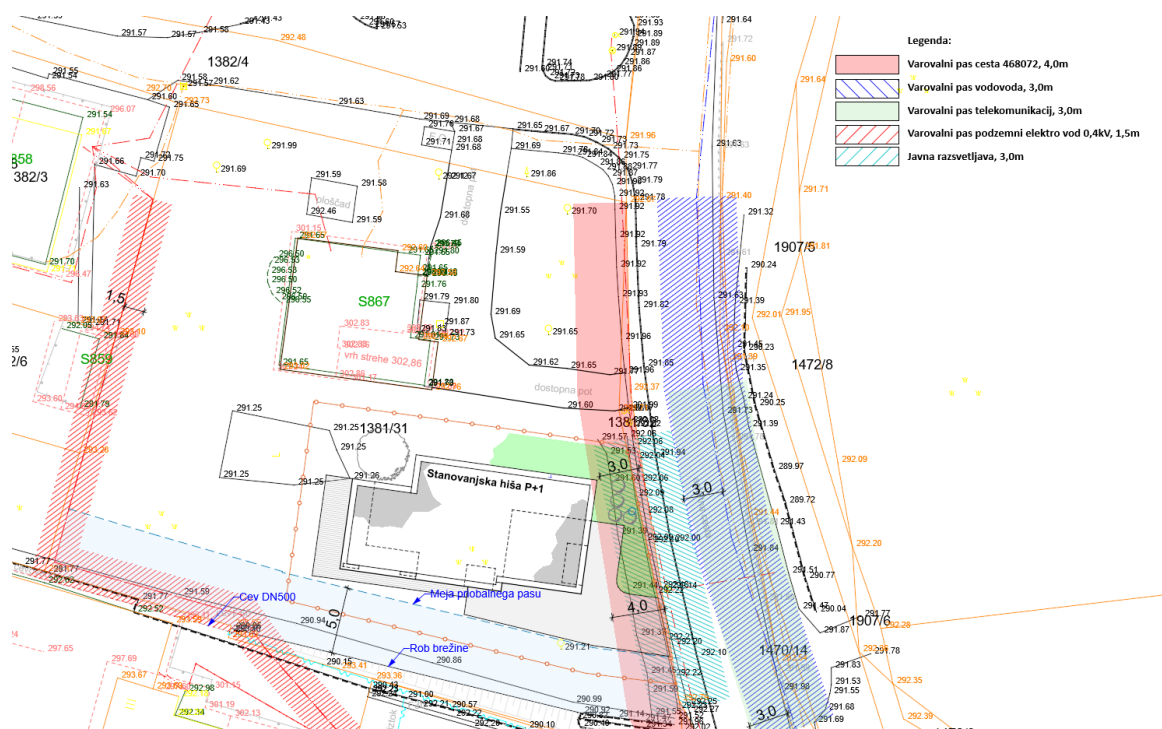


Slika 10: Prikaz obstoječe pozidave na južni strani



Slika 11: Prikaz obstoječe pozidave na južni strani in zahodni strani

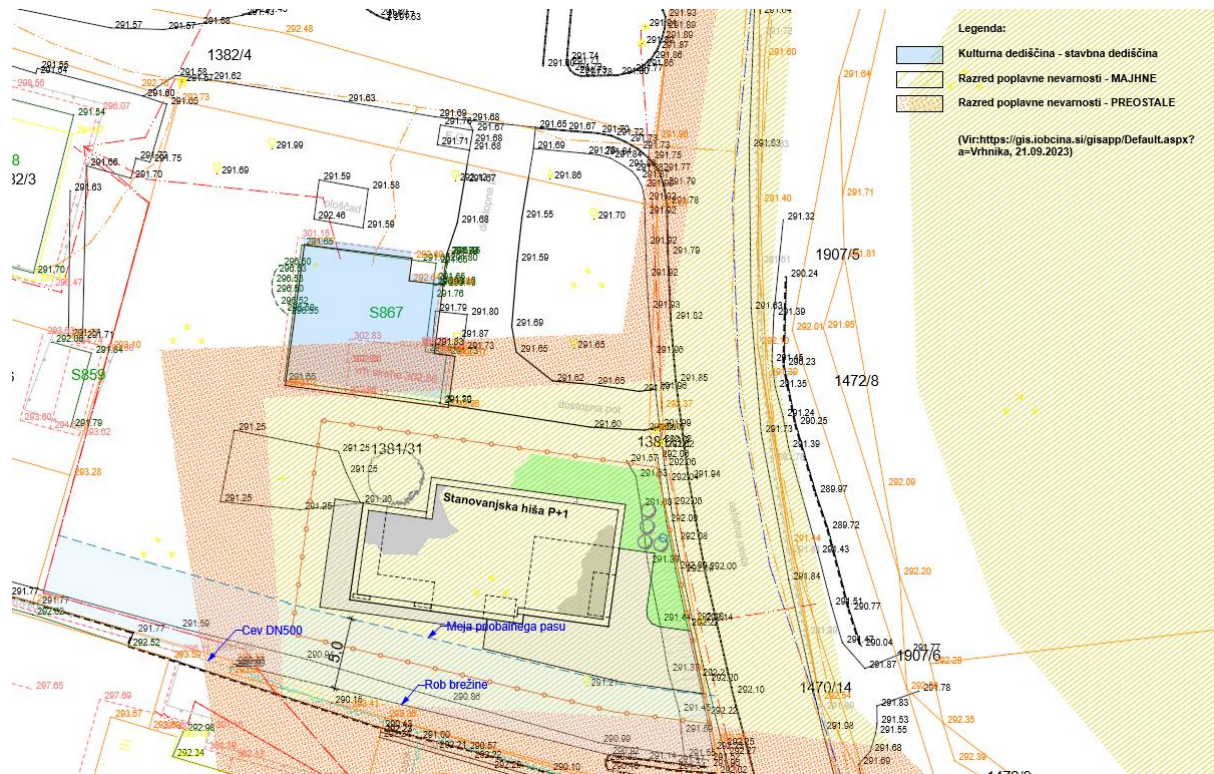
Zemljišče se nahaja v spodaj prikazanih varovalnih pasovih GJI.



Slika 12: Prikaz varovalnih pasov GJI

Varovalni pas ceste 468072:	4,0m
Varovalni pas vodovoda:	3,0m
Varovalni pas telekomunikacij:	3,0m
Varovalni pas podzemni elektro vod 0,4kV:	1,5m
Varovalni pas javna razsvetljava:	3,0m

Zemljišče se nahaja v spodaj prikazanih varovanih območjih.



Slika 13: Prikaz varovanih območij

Del zemljišča se nahaja v območju majhne in preostale poplavne nevarnosti. Obstojече hiša se ureja z režimom kulturne dediščine. Projektni pogoji DRSV so pridobljeni.

6. IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

6.1 Veljavni prostorski akt

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (SD OPN 4) (Uradni list RS, št. 105/2023).

SK – Površine podeželskega naselja
EUP DG_526.

Namenska raba

Površine podeželskega naselja so namenjene bivanju, kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi ter spremljajočim dejavnostim.

Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor

Dopustne dejavnosti:

- bivanje,
- kmetijstvo,
- pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrt, trgovina in storitve, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, družbene in druge.

Dopustni objekti in naprave:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe pod posebnimi pogoji,
- kmetijsko gospodarski objekti,

- pod posebnimi pogoji tudi objekti za spremljajoče dejavnosti.

Podporni in oporni zidovi – 39.člen OPN

- (1) Višina podporna in opornega zidu je največ 1,5 m. Večje višinske razlike se premošča z gradnjo podpornih zidov v terasah. Razdalja med dvema podpornima zidovoma v terasah je najmanj 0,7 m in mora omogočati zasaditev vegetacije. Skupna višina podpornih zidov v terasah je največ 3,5 m.
- (2) Gradnja podporna in opornega zidu, višjega od 1,5 m, je dopustna za potrebe gradnje GJI, kadar ni možnosti za izvedbo brežin, biološko inženirskih ali drugih ukrepov.
- (3) Podporni in oporni zid je lahko kamnit ali betonski. Če je betonski, mora biti vidna stran obložena s kamnom ali intenzivno ozelenjena z avtohtonimi rastlinskimi vrstami. Pri GJI so izjemoma dopustne tudi drugačne rešitve.
- (4) Podporni in oporni zid mora biti od sosednjega zemljišča oddaljen najmanj 0,5 m, ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč pa se lahko gradi tudi na meji, vendar se s tem ne sme poslabšati stanja na sosednjih zemljiščih.
- (5) Za postavitve podporna in opornega zidu ob javnih cestah je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste, ki določi ustrezne odmike in višine, da le-ti ne ovirajo polja preglednosti in vzdrževanja ceste ter predvidenih ureditev.
- (6) Dopustnost podpornih in opornih zidov glede na območje namenske rabe je navedena v prilogi 1 tega odloka.

Oporni zidovi niso predvideni.

Usklajeno.**Legastavb – 43.člen OPN**

- (1) Novogradnje stavb in prizidave obstoječih stavb morajo biti odmaknjene od meje GP najmanj 4 m. Če oblika GP pod tem pogojem ne dopušča umestitve objekta, so lahko odmiki stavbe od meje GP manjši, vendar ob upoštevanju četrtega in petega odstavka tega člena ter s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele oz. stavbe.
- (2) Odmik stavbe od meje GP, ki meji na ulico, javno cesto ali dostopno cesto, mora upoštevati vzpostavljeno gradbeno linijo. Dopustni so zamiki od gradbene linije do 0,5 m.
- (3) Pomožni objekti (razen ograj, podpornih in opornih zidov, urbane opreme) morajo biti odmaknjeni od meje GP najmanj 1,5 m; s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča je gradnja dopustna do parcelne meje sosednjega zemljišča. Pomožni objekti na GP objekta tipa APd – dvojček se na skupni parcelni meji lahko stikajo.
- (4) Razdalje med fasadami stanovanjskih stavb oziroma stavb, v katerih so tudi stanovanja, in se nahajajo na ločenih GP, morajo biti enake najmanj 2/3 višine višje stavbe. Izjema so stavbe družbenih dejavnosti (šole, vrtci, zdravstveni dom ipd.), kjer GP ne dopušča predpisane razdalje med fasadami. V tem primeru je potrebno požarno varnost zagotoviti na drugačne načine.
- (5) V vseh primerih morajo odmiki stavb od meje GP in odmiki med stavbami zagotavljati svetlobno-tehnične, požarnovarnostne, sanitarne in druge pogoje ter omogočiti vzdrževanje in rabo objektov v okviru GP objekta.
- (6) Postavitve stavb mora biti prilagojena konfiguraciji terena. Daljša stranica stavb, lociranih na pobočjih, mora biti vzporedna s smerjo plastnic. Če v naselju obstaja izrazit vzorec pozidave, postavitve stavbe sledi temu vzorcu.
- (7) Soglasje občine kot lastnika sosednjega zemljišča ni potrebno, kadar je za poseg v varovalni pas javne ceste pridobljeno soglasje občine kot upravljavca javne ceste.

Postavitve stavbe sledi usmeritvam kulturnovarstvenih pogojev. Daljša stranica bo vzporedna krajši stranici vile.

Najmanjši odmiki skrajnih točk – stanovanjska hiša:

- 1854/6, k.o. Velika Ligojna: 2,7m
- 1383/49, k.o. Velika Ligojna: 7,3m
- 1381/1, k.o. Velika Ligojna: 7,3m
- 1382/5, k.o. Velika Ligojna: 20,7m
- 1382/6, k.o. Velika Ligojna: 20,2m
- 1382/3, k.o. Velika Ligojna: 20,9m
- 1382/4, k.o. Velika Ligojna: 20,8m

Usklajeno.**Dopustna izraba prostora – 44.člen OPN****IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV**

Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji

Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AP	največ 50 %	/	najmanj 30 %

Višina objektov:

- stanovanjski objekti največ P + 1 + M.

Velikost gradbene parcele: 441m²

Površina objekta na stiku z zemljiščem oziroma projekcija za izračun faktorjev:

▪ Stanovanjska hiša: 154,7m²

Faktor zazidanosti: $154,7\text{m}^2 / 441\text{m}^2 = 0,35 = 35\% < 50\%$

Tlakovane odprte bivalne površine: 23,1m²

Zelene površine: 196,1m²

Odprte bivalne površine SKUPAJ: 291,2m²

Faktor odprtih bivalnih površin: $291,1\text{m}^2 / 441\text{m}^2 = 0,66 = 66\% > 30\%$

Prometne površine: 100,4m²

Usklajeno.

Oblikovanje objektov – 45.člen OPN

Splošno

(1) Pri novogradnjah, prizidavah, nadomestnih gradnjah, rekonstrukcijah ter vzdrževalnih delih je treba upoštevati obstoječo morfologijo naselja, tlorisne in višinske gabarite oz. obstoječe prostorninske mase, naklone streh in smeri slemen ter način ureditve odprtega prostora v vplivnem območju oblikovanja. Ta določila se ne upoštevajo na območjih za počitniške hiše (namenska raba SP).

(2) Prizidava objekta se mora prilagajati osnovnemu objektu po:

- naklonu streh in smeri slemen,
- razporeditvi fasadnih elementov, zlasti oken in vrat,
- barvi streh in fasad,
- višini in vzpostavljeni gradbeni liniji.

(3) Spremembe namembnosti objektov tipov APd in AS niso dopustne. Izjemoma je dopustna sprememba namembnosti objekta tipa APd v AP (enostanovanjska stavba) pod pogojem, da je v EUP, v kateri se objekt nahaja, dopustna gradnja objektov tipa AP in da je oblikovanje stavbe skladno z določili za oblikovanje stavb tipa AP.

(4) Dopustna je enkratna prizidava ene enote dvojčka (APd) do 20 % BTP na vizualno neizpostavljenem delu objekta oziroma do 60 % skupne BTP obeh enot, če se prizidava izvede hkrati na obeh enotah in je celota simetrična. Prizidava do 20 % BTP ne vpliva na razmerje stranic objekta. Prizidave objektov tipa AS niso dopustne.

(5) Podrobnejša določila glede oblikovanja objektov so podana v prilogi 4.

Gabariti

(6) Pogoji oblikovanja stanovanjskih objektov in objektov za spremljajoče dejavnosti so:

- tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razmerje stranic osnovnega objekta tipa AP in APd je najmanj 1 : 1,4; razmerje stranic objektov tipa AS je največ 1 : 6. Dopustno je dodajanje in odvzemanje volumnov na osnovni podolgovati tloris (praviloma L in T oblike). Ti volumni ne smejo presegati tretjine volumna osnovnega objekta;
- streha: simetrična dvokapnica z naklonom strešin 35-45°, smer slemena v vzdolžni smeri objekta.

(7) Pogoji oblikovanja stanovanjskih objektov in objektov za spremljajoče dejavnosti na območju makroenote Zaplana so:

- tloris: razmerje stranic najmanj 1 : 1,4 do največ 1 : 2;
- višina: največ P + M (takrat je kota pritličja največ 1,2 m nad raščeni terenom in kolenčni zid največ 0,80 m) ali največ P + 1 + M (takrat je kota pritličja največ 0,6 m nad raščeni terenom in kolenčni zid največ 0,30 m);
- streha: dvokapnica z naklonom strešin 35-45°, smer slemena v vzdolžni smeri objekta, čopi so zaželeni.

(8) Pogoji oblikovanja objektov za potrebe kmetijske dejavnosti so:

- tloris: podolgovat z razmerjem stranic najmanj 1 : 1,4;
- streha: simetrična dvokapnica z naklonom 10-45°, smer slemena v vzdolžni smeri objekta;
- objekti so lahko samostojni ali prizidani k obstoječim stanovanjskim ali gospodarskim objektom v okviru iste kmetije;
- odmiki med objekti morajo omogočiti primerno funkcionalno površino k objektom in predvideni dejavnosti;
- dostop in dovoz morata biti urejena za dovoz s kmetijskimi stroji;
- za hrambo kmetijskih strojev je dopustna postavitev nadstreškov, ki morajo oblikovno in funkcionalno dopolnjevati zaokrožena kmečka dvorišča.

(9) Pogoji oblikovanja proizvodnih in skladiščnih objektov so:

- horizontalni in vertikalni gabariti morata biti prilagojena tehnološkemu procesu dejavnosti in optimalni izrabi prostora v povezavi s funkcijo posameznih objektov in prostorskimi karakteristikami lokacije. Določitev vertikalnega gabarita objektov pomeni tudi smiselno izbiro višine, ki omogoča določeno vizualno zaključenost območja;

- fasade objektov, ki mejijo na stanovanjsko območje, naj zaradi svobodnega izbora konstrukcijskega sistema gradnje ne bodo heterogene. Konstruktivni elementi naj se ne uporabljajo kot poudarjeni likovni elementi pri oblikovanju fasad. Barve naj bodo svetlih tonov s ciljem po nevsiljivem vklapljanju v stanovanjsko okolje.

(10) Klet mora biti vkopana vsaj toliko, da je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. V primerih gradnje v terenu z naklonom, kjer je objekt vsaj z eno stranico za celo etažo nad terenom, z drugimi pa delno ali v celoti v terenu, je pri skupni višini objekta treba etažo v terenu šteti za pritličje.

(11) Kolenčni zid ne sme presegati 0,80 m. Izjemoma je dopustna maksimalna višina kolenčnega zidu 1,40 m, če je objekt zgrajen le do višine P + M.

(12) Na območjih varovanja stavbne in naselbinske kulturne dediščine višinski gabariti novih objektov ne smejo zapirati pogledov na objekte kulturne dediščine.

(13) Dodajanje stavbnih elementov, ki ne izhajajo iz arhitekturne zasnove objekta, ni sprejemljivo. Lom vzdolžnih stranic objekta je dopusten, kjer to narekujejo konfiguracija terena, lomljena linija parcelne meje ali izpolnjevanje zahtev iz veljavnih predpisov ali nosilcev urejanja prostora.

Strehe

(14) Kritina mora biti temno sive, temno rjave ali opečno rdeče barve. V območjih varovanih po predpisih s področja varstva kulturne dediščine mora biti kritina temno sive ali opečnato rdeče barve.

(15) Strehe so simetrične dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Nad sestavljenim tlorisom so dopustne tudi simetrične večkapnice. Strešine morajo biti v istem naklonu. Sleme mora potekati v smeri daljše stranice. Odpiranje strešin v obliki frčad je dopustno. Dopustna so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Frčade lahko zavzemajo največ tretjino površine strešine.

(16) Na območjih namenske rabe SSv, SB, C, I, B, Z, P, E, O in F, so dopustne ravne strehe na vseh stavbah razen na stanovanjskih stavbah. Ravna streha je lahko pohodna ali nepohodna. Dopustna je zelena streha.

(17) Na območjih namenske rabe SSea, SSeb, SK, A in Ag so dopustne dvokapne strehe v kombinaciji z ravnimi strehami, pri čemer je ravna streha dopustna samo na pritličnih delih objekta (na vetrolovu, zimskem vrtu, garaži in nadstrešku), pri čemer del objekta z ravno streho ne sme presegati 50 m² tlorisne površine. Možne kombinacije so definirane v prilogi 4.

Fasade

(18) Na fasadah je dopustna uporaba svetlih barv v spektru belih, sivih ter različnih zemeljskih barv v pastelnih tonih. Fasadni poudarki v močnejših barvnih tonih so dopustni do največ 10 % fasadne površine. Dopustna je uporaba največ dveh barv na fasadi objekta. V dediščinski kulturni krajini in območjih naselbinske dediščine je dopustno na fasadi uporabiti le tone iste barve.

(19) Uporaba lesa na celotni fasadi in gradnja brunaric, kjer so bruna vidna fasada objekta, sta dopustni samo na območjih namenske rabe SP. V drugih območjih je uporaba lesa na fasadi dopustna na največ 40 % fasadne površine.

(20) Steklene fasade so dopustne na največ 40 % fasadne površine. V območjih namenske rabe SP, SK, A in Ag steklene fasade niso dopustne.

(21) Stolpiči na fasadah niso dopustni.

(22) Pri večstanovanjskih stavbah morajo biti nova okna, zasteklitve balkonov, postavitve senčil, nadstreškov in klimatskih naprav izvedene na podlagi enotne projektne rešitve za celoten objekt.

Novogradnja (tip objekta AP) se po svojem tlorisnem razmerju prilagaja razmerju določenem v OPN.

- **Osnovni tloris dimenzij znotraj pravokotnika: 9,3m : 18,2m = 1 : 1,96.**

Osnovni tlorisni obliki se lahko odvzame ali doda do 10 % osnovne tlorisne površine.

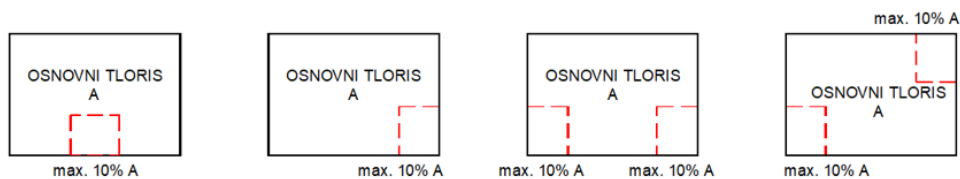
- Dodana ali odvzeta površina ne vpliva na razmerje stranic objekta.
- Dodana ali odvzeta površina se lahko izvede na eni stranici ali dveh nasprotnih si stranicah, vsaka v kompaktni pravokotni obliki.
- Dopustna sta do dva dodana oziroma do dva odvzeta volumna; skupno do 4 preoblikovanja osnovnega tlorisa.
- Na eni stranici je dopusten en izzidek. Na eni stranici sta dopustni ena ali dve niši.

Na eni stranici je dopustno kombinirati niše in izzidek.

- Dodana površina se mora z daljšo stranico prilegati objektu in pri tem ne sme presegati 75 % dolžine stranice osnovnega pravokotnika.
- Dodana površina mora biti poravnana z robom stranice objekta oziroma umeščena simetrično na os stranice objekta.

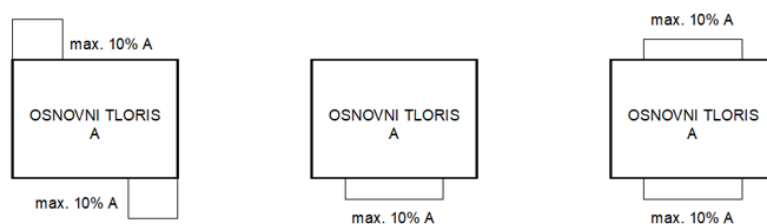
Primeri odvzete površine:

Pravokotna oblika



Primeri dodane površine:

Pravokotna oblika

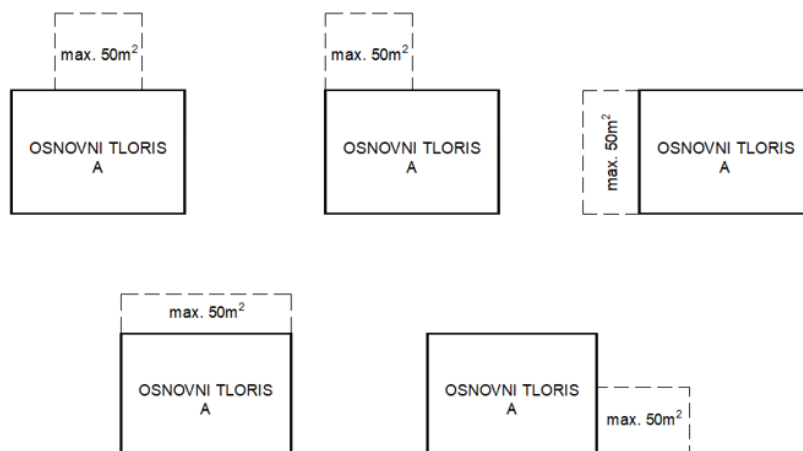


Na osnovni volumen je dopustno dodati tloris velikosti do 50 m², ki se ne šteje v razmerje stranic osnovnega pravokotnika posamezne enote in je namenjen umestitvi zimskega vrta, garaže, nadstreška nad zunanjimi bivalnimi površinami ali nadstreška za avtomobile in vetrolova.

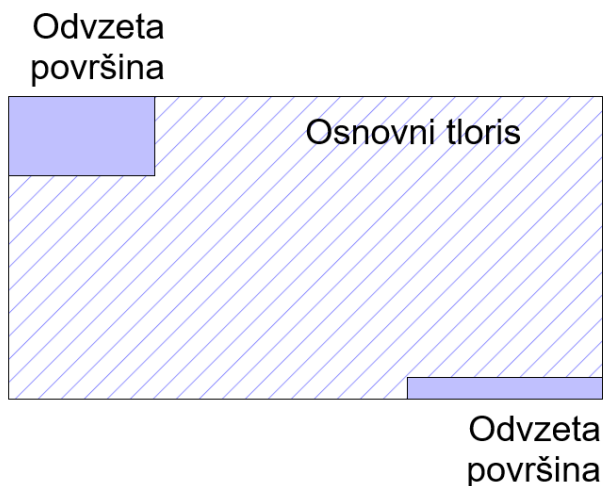
- Dopustna sta do dva dodana tlorisa k osnovnemu volumnu, in sicer vsak na svoji stranici pravokotnika in le v kombinaciji:
 - a. zimski vrt in nadstrešek za avto,
 - b. zimski vrt in garaža,
 - c. dva nadstreška,
 - d. nadstrešek nad zunanjimi bivalnimi površinami in garaža.
- Dodan tloris mora biti v podrejenem odnosu do osnovnega volumna – pritličen oz. višinsko podrejen v primeru pritličnega osnovnega volumna.
- Dodan tloris mora biti poravnan z robom stranice objekta oz. umeščen simetrično na os stranice objekta.

Primeri dodanega tlorisa:

Pravokotna oblika



Shematski prikaz objekta:



Osnovni tloris: 169,6m²
 Odvzeta površina: 11,0m² – 6,5%
 Odvzeta površina: 3,9m² – 2,3%

- Etažnost: P+1
- V skladu z usmeritvami ZVKDS je streha ravna, obdana z atiko.

Oblikovanje je podrejeno obstoječi vili na način, da novogradnja njene višine ne bo presegala in ne bo predstavljala dominante v prostoru. Fasade so homogene, konstrukcijski elementi ne bodo vidni. Barva fasade bo umazano bela in pastelna v zemeljskem odtenku. Močnejši barvni toni niso predvideni. Lesena in steklena fasada nista predvideni.

Tip zazidave – 46.člen OPN

IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV

Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji

Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AP	največ 50 %	/	najmanj 30 %

Višina objektov:

- stanovanjski objekti največ P + 1 + M.

Tip objekta: AP – Stanovanjska hiša je prostostojec objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti.

Etažnost hiša: P+1

Usklajeno.

Oblikovanje zelenih površin in okolice objektov – 47. člen OPN

Površina zemljišča od vzhoda proti zahodu rahlo pada. Na mestu obstoječega objekta so urejeni ravni platoji. Faktor zelenih površin ni določen. Dovoz bo urejen na vzhodni strani. Dovoz in dvorišče bosta urejena na JV strani predvidene hiše. Dvorišče bo asfaltirano ali tlakovano. Pas ob stanovanjski hiši bo zasut s prodom. Dvorišče bo zaradi nivelete dovozne poti od pritličja nižje za 15cm. Okrog dvorišča bosta izvedena dva oporna zidova. Pred hišo na južni in zahodni strani bo urejena terasa. Ostalo bodo predstavljale zelene površine, ki se bodo navezovala na obstoječe zelene površine. V območjih obstoječe prometne infrastrukture ni predvidene nobene zasaditve. Predvidena so 3 drevesa višja od 3m. Meje med različnimi obdelavami površin bodo izvedene z robniki debeline 5cm oziroma s PVC robniki. Višinske razlike med posameznimi površinami bodo največ 10cm.

Usklajeno.

Velikost in oblika gradbene parcele – 48. člen OPN

(1) Velikost in oblika GP morata glede na lastnosti predvidenega objekta izpolnjevati PIP (FZ, FI, FOBP, odmike od parcelnih mej, regulacijskih črt itd.) in pogoje, določene z drugimi predpisi.

(2) Določitev GP mora omogočati načrtovano rabo sosednjih zemljišč.

(3) GP mora biti v celoti vključena na območje EUP, v kateri se gradi objekt.

(4) Velikost GP se določi skladno s pogoji:

- za prostostojeco stanovanjsko stavbo na območjih namenske rabe SSea, SK in A najmanj 400 m²,
- za prostostojeco stanovanjsko stavbo na območju namenske rabe SSeb najmanj 600 m². Izjemoma je dopustna gradnja stanovanjskih stavb na območju namenske rabe SSeb tudi na GP velikosti najmanj 400 m², pod pogojem, da je zemljiška parcela v zemljiškem katastru nastala pred sprejetjem tega odloka;
- za dvojček najmanj 600 m² (2 x 300 m²),
- za večstanovanjsko stavbo (stavbo s tremi ali več stanovanji) najmanj 800 m²,
- za vrstne hiše in atrijske hiše v nizu najmanj 250 m² za en objekt v nizu,
- za počitniške hiše na območju namenske rabe SP najmanj 800 m². Izjemoma je dopustna gradnja počitniških hiš na območju namenske rabe SP tudi na GP velikosti najmanj 600 m², pod pogojem, da je zemljiška parcela v zemljiškem katastru nastala pred sprejetjem tega odloka.

(5) Minimalna velikost zemljišča ni predpisana za rekonstrukcije obstoječih objektov in nadomestne gradnje.

Velikost gradbene parcele znaša 441m².

Usklajeno.

Spreminjanje mej gradbene parcele – 49. člen OPN

(1) Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo parcele obstoječih objektov (zazidana stavbna zemljišča), je dopustna pod pogojem, da nova zemljiška parcela obstoječega objekta ustreza pogojem za velikost in oblikovanje GP, v skladu z določili tega odloka in da imajo vse GP zagotovljen dovoz in dostop do javne ceste.

(2) Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih GP, v skladu z določili tega odloka. Pri določanju GP ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne GP.

(3) Ne glede na zgoraj navedena določila je delitev parcel dopustna za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami izgradnje javnega infrastrukturnega objekta.

(4) Parcela, na kateri stoji objekt, je lahko predmet parcelacije le tedaj, če s parcelacijo povzročena sprememba meje ali površine parcele ne bo povzročila kršitve s tem odlokom predpisanih PIP, ki veljajo za objekt (velikost GP, FZ, FI, FOBP, odmiki od parcelnih mej, regulacijskih črt, normativi za parkirne površine ipd.).

Spreminjanja mej gradbene parcele ne bo.

Splošne določbe glede priključevanja objektov na GJI - 50. člen

- (1) Vsaka GP mora imeti zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, oskrbo z električno energijo ter dostop do javne ceste.
- (2) Obstoječe in načrtovane stavbe je treba priključiti na zgrajeno GJI v skladu z določili tega odloka, predpisi in pogoji upravljavcev teh omrežij.
- (3) Na območjih, kjer je omrežje načrtovano, gradnja stavb do izgradnje omrežja ni dopustna, razen če se hkrati z gradnjo stavb zagotavlja tudi izgradnja tega omrežja. Izgradnjo omrežja je treba dokončati pred izdajo uporabnega dovoljenja za stavbo, ki se priključuje na omrežje.
- (4) Za rekonstrukcijo ali izgradnjo manjkajoče GJI, določene s pogoji upravljavcev, lahko investitor z Občino sklene pogodbo o opremljanju GP.
- (5) GJI z dokončanim potekom in že izvedenimi ureditvami ima varovalni pas. Načrtovana GJI in obstoječa GJI, kjer je načrtovana rekonstrukcija, ima rezervat.
- (6) GJI mora praviloma potekati po javnih površinah ali zemljiščih v lasti Občine. Izjemoma lahko na odsekih poteka tudi drugje, če zaradi terenskih in drugih razlogov potek po javnih površinah ni možen. Lastnik zemljišča mora omogočiti gradnjo, obratovanje in vzdrževanje javne infrastrukture na njegovem zemljišču, investitor GJI pa mora za to od lastnika pridobiti pravico graditi oziroma jo v korist upravljavca pridobi investitor gradnje infrastrukture.
- (7) Posegi v varovalni pas GJI ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja. Za vsak poseg v varovalni pas je treba pridobiti soglasje upravljavca omrežja.

Stanovanjska hiša bo priključena na električno, telekomunikacijsko in vodovodno omrežje. Odpadne vode se bodo vodile v biološko čistilno napravo. Meteorne vode se ponikajo.

Usklajeno.

Priključevanje na javno cesto – 51. člen OPN

Dovoz na vzhodni strani je urejen s ceste na zemljišču 1854/6, k.o. Velika Ligojna. Širina dovoza znaša **4,4m** in bo tlakovan oziroma asfaltiran. Priključek bo izveden pravokotno na javno cesto. Preglednost v obeh smereh je zagotovljena.

Gradnja, urejanje in dimenzioniranje površin za mirujoči promet – 54. člen OPN

Po OPN sta za stanovanjsko stavbo zahtevani 2PM, ki sta predvideni v odprti garaži. Dimenzije parkirnih mest znašajo 2,5m x 5,0m. Dimenzije dvorišča, ki so uporabne za manipulacijo osebnih vozil znašajo 5,0m x 12,1m. Meteorne vode s parkirišča se ne bodo stekale na cesto in bodo preko dežne rešetke speljane v lovilec olj in naprej v ponikovalnico. Prometne površine omogočajo dostop za interventna vozila.

Gradnja, urejanje in priključevanje na vodovodno omrežje – 56. člen OPN

Objekt bo priključen na vodovodno omrežje preko lastnega priključka.

Gradnja, urejanje in priključevanje na kanalizacijsko omrežje – 57. člen OPN

Odpadne vode iz novogradnje se bodo odvajale v biološko čistilno napravo, na zemljišču investitorja. Ocenjena količina odpadne vode 320m³/leto. **Koordinate MČN: X = 447944,5564; Y = 95321,9469.** Meteorne vode s parkirišča se ne bodo stekale na cesto in bodo preko dežne rešetke speljane v lovilec olj in naprej v ponikovalnico. Meteorne vode s strehe bodo preko sistema jaškov in cevi speljane v ponikovalnici.

Oskrba s plinom – 58. člen OPN

Objekt ne bo priključen na plinovod.

Gradnja, urejanje in priključevanje na elektroenergetsko omrežje in javno razsvetljavo – 59. člen OPN

Objekt bo priključen na električno omrežje. Na severni strani dvorišča je predvidena KPO. Priključna moč novogradnje: 3x25A.

Gradnja in urejanje komunikacijske infrastrukture – 60. člen OPN

Objekt bo priključen na telekomunikacijsko omrežje.

Zbiranje in odstranjevanje odpadkov – 61. člen OPN

Zbiranje in odvoz odpadkov sta urejena. Zabojniki za ločeno zbiranje bodo locirani na vzhodni strani objekta.

Ohranjanje narave – 63. člen OPN

Zemljišče se ne nahaja v evidentiranem območju ohranjanja narave.

Celostno ohranjanje kulturne dediščine – 64. člen OPN

Zemljišče se ne nahaja v varstvenem območju kulturne.

Varstvo zraka – 65. člen OPN

Objekt je namenjen bivanju. Edino obremenitev predstavlja promet z motornimi vozili.

Varstvo voda – 56. člen OPN

V objektu ne potekajo delovni procesi, ki bi rezultirali v onesnaževanju voda. Odvod odpadne vode je urejen. Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je urejeno v skladu z 92.členom ZV-1 – odtok padavinskih voda je speljan v ponikovalnice. Padavinske vode bodo pred vtokom v ponikovalnico očiščene v lovilcu olj. Do poslabšanja stanja voda ne bo prišlo. Za zagotovitev zadostnega ponikanja sta predvideni 2 ponikovalnici.

Škodljivega oziroma spremenjenega delovanja na vodotok ne bo.

Po končani gradnji bodo zunanje površine urejene kot je prikazano na grafičnih prilogah. Utrjene in zelene površine bodo ločene z betonskimi robniki.

Gradnja kot taka ne potrebuje mehanizacije, ki bi predstavljala nevarnost za onesnaženje voda. Vsi stroji morajo biti pravilno vzdrževani in izpravni. V primeru okvare (morebitnega izliva olj ali goriva) se stroj nemudoma odstrani z gradbišča, onesnaženje zaradi izliva pa sanira (odkop in odvoz onesnažene zemljine).

Vodovarstvena območja – 67. člen OPN

Zemljišče se ne nahaja v evidentiranem vodovarstvenem območju.

Varstvo gozdov – 68. člen OPN

Zemljišče se ne nahaja v evidentiranem območju varstva gozdov.

Varstvo pred poplavami – 70. člen OPN

Zemljišče spada v območje majhne in preostale poplavne nevarnosti. Pogoji DRSV so pridobljeni. Hidrološka študija je izvedena.

Varstvo pred plazovi in erozijo – 72. člen OPN

Zemljišče se ne nahaja v evidentiranem območju varstva pred erozijo. Del zemljišča se nahaja v območju srednje in majhne verjetnosti pojavljanja pobočnih masnih premikov.

Varstvo pred potresi – 73. člen OPN

Objekt je projektiran v skladu z določili SIST EN 1998 - Projektiranje potresno odpornih konstrukcij.

Varstvo pred hrupom – 78. člen OPN

Na stavbnih zemljiščih z II. stopnjo varstva pred hrupom se pas ob državnih in lokalnih cestah ureja pod pogoji za III. stopnjo varstva. Pas ob državnih cestah znaša 25 m na vsako stran od osi državne ceste, pas ob lokalnih cestah znaša 15 m na vsako stran od roba cestnega telesa.

Zemljišče predvidene gradnje je po določilih Uredbe o hrupu v naravnem in bivalnem okolju (Ur.list RS št. 105/05) uvrščeno v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Povprečna dnevna raven hrupa, ki ga bodo stroji in naprave povzročali na gradbišču, je odvisna od učinkovitega časa

obratovanja gradbenih strojev. V skladu s Pravilnikom o hrupu strojev, ki se uporabljajo na prostem, lahko gradbeni stroji na viru povzročajo raven zvočne moči hrupa 80 do 92dBA, odvisno od naziva vira hrupa (mali bager, krožna žaga, tovorna vozila itd.). Pri navedbi zvočne moči je upoštevano, da se pri gradnji uporabljajo novo proizvedeni stroji po maju 2006, ki imajo zahteve za zvočno moč usklajene s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02) in njegovih dopolnitvah. Pri vplivu hrupa na sosednje objekte je potrebno upoštevati tudi slabljenje zvoka pri širjenju. Hrup pri najbližjih sosednjih objektih ne bo čezmeren ob upoštevanju naslednjih pogojev:

- gradbeni stroji ne smejo obratovati sočasno,
- tovorna vozila morajo biti v času nakladanja materiala ugasnjena,
- pri gradbenih delih se lahko uporablja gradbene stroje, katerih zvočna moč je usklajena s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02) in njegovih dopolnitvah,
- gradbena dela lahko potekajo v dnevnem času med 6:00 in 18:00 uro.
- V času gradnje je potrebno zmanjšati raven hrupa na najmanjšo možno mero. Gradbena dela lahko potekajo do 8 ur efektivno, in sicer v času od 6:00 do 18:00.

Ukrepi za zmanjšanje vplivov so:

- omejitev izvajanja del na dnevni delovni čas med 8:00 in 18:00 uro,
- gradbeni stroji ne smejo obratovati sočasno,
- tovorna vozila morajo biti v času nakladanja materiala ugasnjena,
pri gradbenih delih se lahko uporablja gradbene stroje, katerih zvočna moč je usklajena s
Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št.
106/02) in njegovih dopolnitvah.

Zemljišče predvidene gradnje je po določilih Uredbe o hrupu v naravnem in bivalnem okolju (Ur.list RS št. 105/05) uvrščeno v območju III. stopnje varstva pred hrupom za katerega velja mejna vrednost kazalcev hrupa ponoči 50dBA in 60dBA podnevi.

Eden od pričakovanih virov hrupa je promet, ki bo povečan v jutranjih urah, od 6.00 do 8.00 ure in od 14.00 do 17.00 ure. Ta se bo odvijal na dvorišču pred objektom, ki spada v območje preseganja hrupa za II. stopnjo. Vplivi na okolico se z uporabo objekta ne bodo spremenile. Vpliva hrupa na notranost objekta ne bo – stene dovolj velike mase in sposobnosti absorpcije zvoka. Mejne ravni hrupa, določene za območje, v katerem se gradnja nahaja ne bodo presežene.

Ukrepi za zmanjšanje vplivov so:

Niso potrebni.

Osončenje – 79. člen OPN

Bivalni prostori so orientirani v smereh, ki omogočajo najboljšo osvetlitev. Na ta način bodo vsi prostori, ki so namenjeni bivanju prejeli dovolj naravne svetlobe, t.j. več kot to določa ta člen OPN.

Vpliva sosednjega objekta na bivalne prostore ne bo.

Varstvo pred požarom – 80. člen OPN

Prometne in manipulacijske površine za intervencijska vozila so zagotovljene na **JV** strani. Najbližji hidrant se nahaja 96,1m SV od predvidene gradnje. Urgentne poti in zbirna mesta bodo na SV strani zemljišča. Zasnova požarne varnosti bo izvedena v fazi PZI.

Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem – 81. člen OPN

Pri prenosu električne energije na obravnavanem območju gre za nizkofrekvenčne vire, saj znaša omrežna frekvenca 50Hz, zaradi česar ni povečane nevarnosti pri uporabi objekta. Obstoječi objekti na obravnavanem območju se napajajo iz obstoječih transformatorskih postaj, ki so napetosti 20/0,4kV. Glede na nazivno napetost na območju za oskrbo obravnavanega objekta z električno energijo in javnih

podatkov o elektromagnetnem sevanju nadzemnih 20kV daljnovodov in 20/0,4kV transformatorskih postaj, se ocenjuje da dovoljene ravni za elektromagnetno sevanje na obravnavanem območju niso presežene.

Varovanje pred svetlobnim onesnaženjem okolja – 82. člen OPN

Za osvetljevanje objekta bodo uporabljene svetilke in sijalke LED tehnologije. V nočnem času bo objekt deloval v nočnem, varčevalnem režimu – neosvetljen oziroma osvetljen na višini 30cm nad terenom s svetilkami usmerjenimi navzdol. Podstavek fasade objekta bo osvetljen navzdol. Svetlobno onesnaževanje ne bo preseglo dovoljenih mej.

Površine podeželskega naselja - SK – 93. člen OPN

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR			
Namenska raba			
Površine podeželskega naselja so namenjene bivanju, kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi ter spremljajočim dejavnostim.			
Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor			
Dopustne dejavnosti:			
<ul style="list-style-type: none"> - bivanje, - kmetijstvo, - pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrt, trgovina in storitve, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, družbene in druge. 			
Dopustni objekti in naprave:			
<ul style="list-style-type: none"> - enostanovanjske stavbe, - dvostanovanjske stavbe pod posebnimi pogoji, - kmetijsko gospodarski objekti, - pod posebnimi pogoji tudi objekti za spremljajoče dejavnosti. 			
Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte:			
<ul style="list-style-type: none"> - da služijo zadovoljevanju vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev, - da nimajo negativnega vpliva na okolje in bivanje, - dovolj velika površina GP, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami, - da je mogoča neposredna navezava na najmanj javno mestno ali krajevno cesto za promet z večjimi tovornimi vozili (priklopniki in polpriklopniki), - parkirne površine za tovorna vozila (razen za manjša dostavna vozila), gradbene stroje ali vozila za prevoz potnikov niso dopustne, - v primeru novogradnje, prizidave ali spremembe namembnosti objekta, kjer bo del objekta namenjen za spremljajoče dejavnosti, je dopusten delež teh prostorov do 50 % BTP celotnega objekta, - največja dopustna velikost objektov za obrt in poslovne dejavnosti je do 200 m² BTP objekta ali dela objekta, - največja dopustna velikost objektov za trgovino, storitve, gostinstvo, turizem, družbene in druge je do 300 m² BTP objekta ali dela objekta. 			
Posebni pogoji za dopustne gradnje in druge posege v prostor:			
<ul style="list-style-type: none"> - dvostanovanjska stavba je dopustna le v primeru prizidave in/ali spremembe namembnosti enostanovanjske stavbe tipa AP z namenom vzpostavitve ene dodatne stanovanjske enote na objektih zgrajenih pred letom 2005. V tem primeru določila 19. člena za dvostanovanjsko stavbo ne veljajo; - skladiščenje materiala in vozil v odprtem prostoru ni dopustno. 			
IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV			
Stopnja izkoriščenosti GP			
Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AP	največ 50 %	/	najmanj 30 %
C	največ 50 %	največ 0,8	najmanj 35 %
Višina objektov:			
<ul style="list-style-type: none"> - največ do P + 1N + M. 			
OBLIKOVANJE OBJEKTOV			
Tip zazidave:			
<ul style="list-style-type: none"> - stanovanjske stavbe: AP, - ostali objekti: AP, C (samo v primeru objekta družbene dejavnosti). 			

Namenska raba objekta: Stanovanjska stavba namenjena bivanju.

Dopustne dejavnosti: bivanje.

Višina: P+1

Tip objekta: AP

Velikost gradbene parcele: 441m²

Površina objekta na stiku z zemljiščem oziroma projekcija za izračun faktorjev:

▪ Stanovanjska hiša: 154,7m²

Faktor zazidanosti: $154,7\text{m}^2 / 441\text{m}^2 = 0,35 = 35\% < 50\%$

Tlakovane odprte bivalne površine: 23,1m²

Zelene površine: 196,1m²

Odprte bivalne površine SKUPAJ: 291,2m²

Faktor odprtih bivalnih površin: $291,1\text{m}^2 / 441\text{m}^2 = 0,66 = 66\% > 30\%$

Prometne površine: 100,4m²

Usklajeno.

6.2 Državni prostorski akti

Na območju LP ni sprejetega državnega prostorsko izvedbenega akta.

7. INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PIP

7.1 PIP ki je predmet lokacijske preveritve

Oblikovanje objektov – 45.člen OPN

Strehe

(14) Kritina mora biti temno sive, temno rjave ali opečno rdeče barve. V območjih varovanih po predpisih s področja varstva kulturne dediščine mora biti kritina temno sive ali opečnato rdeče barve.

(15) Strehe so simetrične dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Nad sestavljenim tlorisom so dopustne tudi simetrične večkapnice. Strešine morajo biti v istem naklonu. Sleme mora potekati v smeri daljše stranice. Odpiranje strešin v obliki frčad je dopustno. Dopustna so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Frčade lahko zavzemajo največ tretjino površine strešine.

(16) Na območjih namenske rabe SSv, SB, C, I, B, Z, P, E, O in F, so dopustne ravne strehe na vseh stavbah razen na stanovanjskih stavbah. Ravna streha je lahko pohodna ali nepohodna. Dopustna je zelena streha.

(17) Na območjih namenske rabe SSea, SSeb, SK, A in Ag so dopustne dvokapne strehe v kombinaciji z ravnimi strehami, pri čemer je ravna streha dopustna samo na pritličnih delih objekta (na vetrolovu, zimskem vrtu, garaži in nadstrešku), pri čemer del objekta z ravno streho ne sme presegati 50 m² tlorisne površine. Možne kombinacije so definirane v prilogi 4.

Način določanja PIP 38. člena ZUreP-3, po katerem se PIP-i določajo po enotah urejanja prostora glede:

- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja,
- velikosti gradbenih parcel in parcelacije,
- gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev,
- začasne rabe prostora,
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve,
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, ki so pomembni za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

PIP-i se torej določijo s prostorskimi akti, pri čemer gre za take pogoje, ki so pomembni za podrobnejše projektiranje prostorske ureditve. Torej potrebno je ločiti prostorsko ureditvene pogoje od splošnega pravnega režima, ki velja za določene prostorske ureditve. Četrty odstavek 136. člena ZUreP-3 namreč v 4.

alineji določa, da je individualno odstopanje v postopku LP dopustno, če ni v nasprotju s pravnimi režimi, kar pomeni, da od določb pravnega režima v postopku LP ni mogoče odstopiti.

Pravni režim je po 35. točki prvega odstavka 3. člena ZUreP-3, javnopravna omejitev v prostoru, ki določa ali neposredno vpliva na načrtovane prostorske ureditve in izvedbeno regulacijo prostora ter je namenjen varovanju javnega interesa na področju ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, varstva kmetijskih zemljišč, varovanja gozdov, upravljanja z vodami, varovanja zdravja ljudi, obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja gospodarske javne infrastrukture. Glede na to definicijo je pravni režim neka splošna ureditev javnopravnih omejitev, ki velja za določeno vrsto prostorskih ureditev. Glede na to, pravni režim ni določen s prostorskimi akti (niti s strateškim, niti z izvedbeni), pač pa z zakonom ali drugim splošnim predpisom, hkrati pa je pravni režim omejitev, ki jo je treba upoštevati pri določanju PIP-ov.

Prvi odstavek 45. člena OPN navaja: »Pri novogradnjah, prizidavah, nadomestnih gradnjah, rekonstrukcijah ter vzdrževalnih delih je treba upoštevati obstoječo morfologijo naselja, tlorisne in višinske gabarite oz. obstoječe prostorninske mase, naklone streh in smeri slemen ter način ureditve odprtega prostora v vplivnem območju oblikovanja.«

64.člen OPN navaja, da je stavbna dediščina enako pomembna kot njihovo vplivno območje. Dodatni PIP v območjih varovanja kulturne dediščine:

- **Za registrirano stavbno dediščino:** ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
 - tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
 - gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
 - oblikovanost zunanosti (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
 - funkcionalna zasnova notranosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
 - sestavine in pritikline,
 - stavbno pohištvo in notranja oprema,
 - komunikacijska in infrastrukturna povezava na okolico,
 - pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih - cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
 - celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine), zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

7.2 Predlog odstopanja od PIP

Na območju LP se dovoli individualno odstopanje od pogoja v 14. in 15. odstavku 45.člena OPN na način, da se dovoli izvedbo ravne strehe.

7.3 Utemeljitev odstopanja od PIP

Predvidena novogradnja se nahaja v neposrednem vplivnem območju profane stavbne dediščine. **Izvedba objekta z ravno streho je v skladu z varstvenim režimom za registrirano stavbno dediščino. Morfologija zemljišča za gradnjo je z naravnimi danostmi ločena od ostalega dela naselja – na južni strani ločitev predstavlja vodotok, na vzhodni in zahodni pa cesta. Zemljišče predstavlja večji plato, ki se nadaljuje v zgoščeno pozidavo na zahodu.** S stališča zaznave prostora gre torej za vilo z vrtom na katerem se izvede nova stanovanjska hiša podobne volumenske zasnove le da je manjša in ne predstavlja dominante v prostoru. Oblikovanje in zasnova se izvede v skladu z usmeritvami kulturnovarstvenih pogojev št.: 35102-0839/2021-10, z dne 17.05.2023 (v prilogi), ki med drugim navajajo:

- Dopusti se novogradnja v predlaganih gabaritih v skrajnem JV vogalu predmetne parcele: ohraniti je treba pripadajoči funkcionalni prostor (odprte površine) ob obstoječi vili na način, da je parcelna meja ob vili na južni in zahodni strani odmaknjena od objekta vsaj 4 metre, in da se ohranja poteza prvotnega dostopa do vile ter odprt predprostor pred pročeljem vile.
- Stavbni volumen novogradnje naj bo čim bolj monoliten, na cestno (vzhodno) in severno stran nečlenjen. Likovno-arhitekturni izraz novogradnje naj bo sodoben, toda skladen s historično

pojavnostjo vile. Oblikovanje fasad na cestno in severno stran mora biti nevtrarno, brez izrazitih form, rastra, dekorativnih elementov.

Postavitev objekta z dvokapno streho bi v tem primeru, po našem mnenju, predstavljala degradacijo zaznave prostora in z višini slemena vsaj z JV strani zakrila obstoječo vilo.

Varstveni režim za registrirano enoto kulturne dediščine Drenov Grič - Vila Drenov Grič 22 (EID 1-11844) je določen v 10. odstavku 64. člena (celostno ohranjanje kulturne dediščine) Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/2014, št. 50/14, 71/14, 92/14, 17/15, 53/15, 75/15, 9/17, 79/17, 12/18, 60/19, 81/19, 83/21, 105/23, 37/24, Vrhnika).

Navedeni akt določa naslednji varstveni režim za registrirano stavbno dediščino. Ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanosti (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjskega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,
- komunikacijska in infrastrukturna povezava na okolico,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

7.4 Skladnost z ostalimi PIP

Nameravana gradnja bo skladna z ostalimi PIP določenimi v OPN.

8. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČILI ZUreP-3

136. člen ZUreP-3 INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	SKLADNOST z ZUreP-3
(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.	DA. Z individualnim odstopanjem od PIP bodo določeni PPIP za izvedbo investicijske namere. Upoštewane bodo usmeritve kulturnovarstvenih pogojev. Zaznava prostora in vplivno območje profane stavbne dediščine bosta oblikovno usklajena. Bivalne in delovne razmere se ne bodo spremenile.
(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so: <ul style="list-style-type: none"> - fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine; - nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd; - medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. 	Sledenje pozidanosti sosednjih zemljišč ni skladna z oblikovanjem v skladu z varstvenim režimom za registrirano stavbno dediščino.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih, tudi če:	Ni predmet.
- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;	
- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;	
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	
(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:	Predlagano odstopanje izpolnjuje tudi vse pogoje iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP:
- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,	DA. Individualno odstopanje od PIP ni v nasprotju z javnim interesom. Območje je komunalno opremljeno in dostopno, kar je skladno s cilji prostorskega razvoja občine.
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,	DA. Z individualnim odstopanjem od PIP bo dosežen gradbeni namen. Upošteevane bodo usmeritve kulturnovarstvenih pogojev. Zasnava prostora in vplivno območje profane stavbne dediščine bosta oblikovno usklajena. Bivalne in delovne razmere se ne bodo spremenile.
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in	DA. Sosednja zemljišča so pozidana oziroma predstavljajo javno površino – cesto.
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	DA. Na obravnavanem območju posamične poselitve ni državnih prostorskih izvedbenih aktov ali območij.

9. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČILI OPN

KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev			
KRITERIJ	OCENA SKLADNOSTI		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH Odstopanj			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.			
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.			
KRITERIJI POTREBNOSTI INDIVIDUALNIH Odstopanj – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)			
Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.			
Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa.			
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.			

10. VIRI

- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika
- Prostorsko informacijski sistem občine Vrhnika: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Vrhnika>

11. PRILOGE

- Priloga 1: Urbanistični del za DGD
- Priloga 2: Kulturnovarstveni pogoji 35102-0839/2021-10, z dne 17.05.2023