



I. NASLOV GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU

**Sklep o lokacijski preveritvi  
za območje predvidenega naselja v Rušah na parceli št. 420/31, K.O. 665 Ruše  
(identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 3076)**

II. PREDLAGATELJ GRADIVA

Županja

III. PRIPRAVLJALEC GRADIVA

- ARHITEKT d.o.o., Makedonska ulica 35 a, 2000 Maribor;
- Občinska uprava Občine Ruše.

IV. VSEBINA GRADIVA

1. Uvodna obrazložitev
2. Sklep o lokacijski preveritvi za območje predvidenega naselja v Rušah na parceli št. 420/31, K.O. 665 Ruše (identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 3076);
3. Elaborat lokacijske preveritve

V. POROČEVALCI NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

- Barbara Ajd, Višja svetovalka I
- Predstavniki podjetja ARHITEKT d.o.o., Makedonska ulica 35 a, 2000 Maribor

VI. PREDLOG SKLEPA

» Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), v povezavi z 299. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) ter na podlagi 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018) sprejme Občinski svet Občine Ruše Sklep o lokacijski preveritvi za območje predvidenega naselja v Rušah na parceli št. 420/31, K.O. 665 Ruše (identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 3076).«

VII. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMA

- enofazni postopek
- večina opredeljenih glasov navzočih članov občinskega sveta

Številka: 3506-0001/2022-44  
Datum: 20. 7. 2022

Županja Občine Ruše  
Urška Repolusk, univ. dipl. ekon.

*AR*

## 1. Uvodna obrazložitev

### 1.1. Namen in postopek lokacijske preveritve po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), v nadaljevanju: ZUreP-2, je v sistem urejanja prostora v letu 2018 vnesel nov instrument prostorskega načrtovanja, lokacijsko preveritev (v nadaljevanju tudi: LP ali preveritev). Po 127. členu ZUreP-2 je LP instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se:

- za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v aktu;
- za namen smotrne rabe in aktivacije zemljišč oz. objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasna raba prostora.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem aktu, je dopustno, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

Objektivne okoliščine so opredeljene v 129. členu ZUreP-2 in so naslednje:

- 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 izvedbo investicije, ali pa terjajo 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.

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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Postopek LP poteka po določilih od 127. do 133. člena ZUreP-2, ob upoštevanju določil Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb).

Izvede se na pobudo investitorja, ki mora pobudi priložiti elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat), s katerim se ob upoštevanju namena LP utemljuje skladnost pobude z določili ZUreP-2. Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost. Občina oz. občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-2.

Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja o ustreznosti elaborata z njihovega delovnega področja. Elaborat tudi javno razgrne za 15 dni. Lastnike sosednjih zemljišč je potrebno o javni razgrnitvi posebej obvestiti. Po zaključeni javni razgrnitvi in sprejemu stališč do pripomb (če so podane) se gradivo posreduje v obravnavo na občinski svet s predlogom, da se LP s sklepom sprejme ali zavrne. Sklep o LP vsebuje prostorske izvedbene pogoje.

Sklep se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

Glede vsebin, ki so z njim določene, je sklep obvezna podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

Sklep o lokacijski preveritvi za namen odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev preneha veljati, če investitor ne vložijo popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdanega gradbenega dovoljenja.

Za izvedbo LP občina investitorju odmeri višino nadomestila stroškov, ki jo je opredelila v odloku (v Občini Ruše velja Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Ruše, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/2018). Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o LP. Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

### 1.2. Potek postopka lokacijske preveritve in namen lokacijske preveritve za območje predvidenega naselja v Rušah na parceli št. 420/31, K.O. 665 Ruše.

19. 5. 2022 smo v občinsko upravo s strani podjetja Pergola d.o.o., Spodnja Vižinga 68, 2360 Radlje ob Dravi (v nadaljevanju: investitor) prejeli pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na parceli št. 420/31, K.O. Ruše.

Pobudi je bil priložen elaborat Lokacijska preveritev za območje predvidenega naselja v Rušah na parceli št. 420/31, K.O. Ruše (ARHITEKT d.o.o., Makedonska ulica 35a, 2000 Maribor, Maribor, marec 2022, št. projekta: 2022/02; v nadaljevanju: Elaborat LP).

Območje obdelave zajema eno parcelo in se nahaja na vzhodnem robu poselitvenega območja Ruš, SV od hotela Veter, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) na območju enot urejanja prostora (EUP) RU 39 in RU 40 – del, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/2018 (v nadaljevanju: OPPN).



Območje LP

Na predmetni parceli želi investitor graditi niz vrstnih hiš.

OPPN v 11. členu omejuje gradnjo z gradbeno linijo in zakoličbeno situacijo, oblikovanje objekta pogojuje z dvokapno streho in maksimalnim višinskim gabaritom K+P+M.

Namen lokacijske preveritve je dopuščanje odstopanja od gradbene linije oz. zakoličbene situacije (linija se premakne proti zahodu, kar omogoča umestitev načrtovanih objektov in zadostne odprte oz. zelene površine v vzhodnem delu) in od predvidenega gabarita (namesto K+P+M se dovoli K+P+1 z enokapno oz. ravno streho), predvidi se manjša sprememba pri številu oz. poziciji načrtovanih parkirišč.



Izsek iz veljavnega OPPN



Z LP predvidena nova predvidena gradbena meja

Z odstopanjem se ne bo bistveno spremenil koncept pozidave, vplivi na sosednje nepremičnine ne bodo spremenjeni.

Natančna lokacija parcele, z OPPN načrtovana ureditev in ureditev z odstopanjem po lokacijski preveritvi, objektivne okoliščine, ki so narekovale postopek LP, utemeljitev odstopanj oz. vsi ostali relevantni podatki, so razvidni iz priloženega Elaborata LP.

Po prejemu elaborata so bile v skladu s 131. členom ZUreP-2, ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018, v nadaljevanju: priporočila) in Usmeritev glede obravnave lokacijskih preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (MOP, 26. 11. 2019, št. 010-3/2019/350 -10922-01) izvedene naslednje faze v postopku LP:

Faza postopka	Datum	Opombe
Prejem pobude za uvedbo postopka LP s strani podjetja Pergola d.o.o.	19. 5. 2022	
Pregled vloge in izdaja sklepa o plačilu nadomestila stroškov LP	19. 5. 2022	
Plačilo nadomestila stroškov LP	23. 5. 2022	Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in

<i>Faza postopka</i>	<i>Datum</i>	<i>Opombe</i>
		izdajo sklepa o LP (132. člen ZUreP-2)
Preveritev skladnosti elaborata LP z ZUreP-2 in prostorskimi akti občine s strani občinske uprave	30. 5. 2022	
Poziv nosilcem urejanja prostora k opredelitvi do ustreznosti elaborata z njihovega delovnega področja	30. 5. 2022	<p>Pozvani so bili naslednji nosilci urejanja prostora</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana</li> <li>– Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor</li> <li>– Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana</li> <li>– Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana</li> <li>– Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Maribor, Gregorčičeva 19, 2000 Maribor</li> <li>– Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana</li> <li>– Plinarna Maribor d.o.o., Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor</li> <li>– Občina Ruše, Režijski obrat, Trg vstaje 11, 2342 Ruše</li> <li>– Elektro Maribor d.d., JP za distribucijo električne energije, Vetrinjska 2, 2000 Maribor</li> <li>– Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor - Murska Sobota, Titova cesta 38, 2000 Maribor</li> <li>– Mariborski vodovod, javno podjetje, d.d., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor</li> <li>– CATV Selnica Ruše d.o.o., Mariborska cesta 23, 2352 Selnica ob Dravi</li> <li>– Komunala odtok, Tržaška cesta 39, 2000 Maribor</li> </ul>
Pisna vabila lastnikom sosednjih zemljišč k seznanitvi z elaboratom LP in k prijavi udeležbe v postopku v primeru obstoja pravnega interesa	31. 5. 2022	Noben od vabljenih ni priglasil udeležbe ali podal pripombe k elaboratu
Javno naznanilo javne razgrnitve elaborata LP in vabilo osebam, ki imajo pravni interes, da priglasijo udeležbo v postopku lokacijske preveritve	31. 5. 2022	Prejetih pripomb v času javne razgrnitve ni bilo. Prav tako ni nihče prijavil udeležbe v postopku LP
Javna razgrnitev elaborata LP skupaj s pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve	8. 6. do vključno 27. 6. 2022	
Dodelitev identifikacijske številke LP v zbirki prostorskih aktov	13. 6. 2022	MOP je prostorskemu aktu dodelil št. 3076
Prejemanje mnenj o ustreznosti elaborata LP z delovnega področja	2.6. 2022 do 15. 7. 2022	Dopolnitve elaborata LP na zahtevo MOP, Direktorata za prostor, graditev in stanovanja, čistopis elaborata LP (čistopis elaborata: 11. 7. 2022)
Posredovanje sklepa o lokacijski preveritvi v sprejem občinskemu svetu	seja OSOR	

Izpeljane so bile vse zakonsko predpisane faze postopka, aktualno stanje v prostoru in vsebina elaborata izkazujeta utemeljenost predvidenega odstopanja, zato občinska uprava v skladu s 4. odstavkom 131. člena ZureP-2 predlaga OSOR, da s predlaganim sklepom potrdi lokacijsko preveritev.

Pojasnilo glede veljavnega Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), ki je pričel veljati 1. 6. 2022  
Z dnem uveljavitve novega Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), v nadaljevanju: ZUreP-3, je bil postopek lokacijske preveritve za območje predvidenega naselja v Rušah že v teku, zato se, kot določa 299. člen ZUreP-3, konča po ZUreP-2.



## **2. Sklep o lokacijski preveritvi za območje predvidenega naselja v Rušah na parceli št. 420/31, K.O. 665 Ruše (identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 3076)**

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), v povezavi z 299. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) ter na podlagi 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018) je Občinski svet Občine Ruše na ..... ti seji sprejel

### **Sklep o lokacijski preveritvi za območje predvidenega naselja v Rušah na parceli št. 420/31, K.O. 665 Ruše (identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 3076)**

#### **1. člen**

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče s parcelno št. 420/31, K.O. 665 Ruše. Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) na območju enot urejanja prostora (EUP) RU 39 in RU 40 – del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/2018, v nadaljevanju: OPPN) ter se po določilih OPPN nahaja v enoti urejanja (funkcionalni celoti) FC-CU-SSe: funkcionalni celoti novo predvidene stanovanjske poselitve, po določilih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, MUV št. 7/11 - obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/12 - obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13 - 1. spremembe in dopolnitve, Uradno glasilo slovenskih občin št. 5/15 - 3. obvezna razlaga; v nadaljevanju: OPN) pa se nahaja v enoti urejanja prostora Ru39 Ruše – poslovni center Ruška vrata – širitev 1. del, z namensko rabo Osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).

#### **2. člen**

V območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se za namene gradnje vrstnih enostanovanjskih stavb dovoli naslednja odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, navedenih v 11. členu OPPN in prikazanih v grafičnem delu OPPN na listih št. 4 Prikaz ureditve območja z novo parcelacijo, št. 5 Načrt ureditvenega območja s parcelacijo, prikaz funkcionalnih celot (gradbene parcele), št. 6 Zazidalno ureditvena situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, št. 7 Ureditvena situacija prometnega režima in št. 9 Zakoličbeni načrt ureditvene situacije:

- vezano na vsebino prvega in drugega odstavka 11. člena in grafični del OPPN, se v sklopu enote urejanja FCCU-SSe na parceli št. 420/31, K.O. Ruše, dovoli preseganje območja možne gradnje, določenega v grafičnem delu OPPN s pomožno gradbeno linijo in predlogom umestitve stanovanjskih stavb na listu št. 4, z gradbeno linijo pozidave na listu št. 5, s predlogom umestitve stanovanjskih stavb na listu št. 6, s pomožnimi gradbenimi linijami in predlogom umestitve stanovanjskih stavb na listu 7 ter s pomožnimi gradbenimi linijami, predlogom umestitve stanovanjskih stavb, zakoličbenimi točkami objektov, zakoličbenimi točkami ureditev in gradbenih parcel na listu št. 9. Preseganje se dovoli tako, da se predvidita gradbeni meji na parceli št. 420/31. Gradbena meja na Z strani parcele št. 420/31 je od parcele št. 420/30 odmaknjena 5 m, gradbena meja na V strani parcele št. 420/31 je od parcele št. 420/2 odmaknjena 4 m. Predvideni objekti bodo na parceli št. 420/31 locirani znotraj predvidenih gradbenih mej oz. kot je razvidno iz grafičnega prikaza;
- vezano na vsebino 4. odstavka 11. člena se v sklopu enote urejanja FC-CU-SSe na parceli št. 420/31, K.O. Ruše, dovoli odstopanje od maksimalnih višinskih gabaritov, tako, da je namesto mansarde nad pritličjem možna izvedba etaže in je dopustna etažnost objektov (K) klet + P (pritličje) + 1 (nadstropje);
- vezano na vsebino 6. odstavka 11. člena se dovoli odstopanje od oblike strehe, tako da je na stanovanjskih stavbah možna izvedba ravne ali enokapne strehe;
- vezano na vsebino 10. odstavka 11. člena in prikaz na listu št. 7, se v sklopu enote urejanja FC-CU-SSe na parceli št. 420/31, K.O. Ruše dopusti odstopanje pri številu parkirnih mest tako, da se na zemljišču za gradnjo posamezne stavbe zagotovi dve parkirni mesti za stanovalce in 2 parkirni mesti za obiskovalce enega stavbnega niza (za celotno naselje - 5 četvorčkov tako znese 10 PM za obiskovalce).

#### **3. člen**

Ta sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati osmi dan po objavi.

Številka: 3506-0001/2022-44  
Datum: .....

Županja Občine Ruše  
Urška Repolusk, univ. dipl. ekon.

### 3. Elaborat lokacijske preveritve





## ELABORAT

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA OBMOČJE  
PREDVIDENEGA NASELJA V RUŠAH NA  
PARCELI ŠT. 420/31, K.O. 665 RUŠE

NAROČNIK | PERGOLA D.O.O.  
SPODNJA VIŽINGA 68  
2360 RADLJE OB DRAVI

OBJEKT | NASELJE RUŠE

PRIPRAVLJAVEC | OBČINA RUŠE  
TRG VSTAJE 11  
2342 RUŠE

IZDELOVALEC | ARHITEKT D.O.O.  
MAKEDONSKA ULICA 35A  
2000 MARIBOR



ODGOVORNI VODJA IZDELAVE | PETAR VEKIČ, UNIV. DIPL. INŽ. ARH.  
ZAPS A-0149

PETAR VEKIČ

UNIV. DIPL. INŽ. ARH.  
POBILAŠČENI ARHITEKT,  
POBILAŠČENI PROSTORSKI  
ARHITEKT

PA PPN ZAPS 0149

SODELAVEC | INES GREGORČIČ, UNIV. DIPL. INŽ. ARH.  
ZAPS A-1681

INES GREGORČIČ

UNIV. DIPL. INŽ. ARH.  
POBILAŠČENA ARHITEKTKA

PA\* ZAPS 1681

KRAJ IN DATUM | MARIBOR, MAREC 2022

ŠTEVILKA PROJEKTA | 2022/02

<b>0.2 KAZALO VSEBINE ELABORATA</b>
-------------------------------------

0.1	Naslovna stran
0.2	Kazalo vsebine elaborata
0.3	Podatki o izdelovalcih elaborata
0.4	Elaborat

0.3 PODATKI O IZDELOVALCIH ELABORATA

Projektantsko podjetje: **ARHITEKT, Petar Vekić s.p.**  
Makedonska ulica 35A, 2000 Maribor  
M 041 355 105, pero@biro-arhitekt.si

**Petar Vekić, univ.dipl.inž.arh.**  
ZAPS A-0149



Odgovorni prostorski načrtovalec **Petar Vekić, univ.dipl.inž.arh.**  
ZAPS A-0149



Projektant - sodelavec **SA&E, Ines Gregorčič s.p.**  
Prešernova ulica 20, 2000 Maribor  
M 041 883 723, ines.gregorcic@triera.net

**Ines Gregorčič, univ.dipl.inž.arh.**  
ZAPS A-0149



## 0.4 ELABORAT

### 0.4.1 UTEMELJITEV

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) na območju enot urejanja prostora (EUP) RU 39 in RU 40 – del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/2018)
Parcelna številka:	420/31,k.o. 665 Ruše
Seznam podatkovnih virov:	- Atlas okolja - PISO
Seznam dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:	- OPPN na območju enot urejanja prostora (EUP) RU 39 in RU 40 – del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/2018) - IDZ za stanovanjsko gradnjo na parceli št. 420/31,k.o. Ruše
Namen LP v skladu z 127. členom ZUreP-2:	Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se: - za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu.

### 0.4.2. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LP

Investitor želi na parceli št. 420/31, k.o. 665 Ruše v občini Ruše postaviti niz vrstnih hiš. Na obravnavanem območju velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) na območju enot urejanja prostora (EUP) RU 39 in RU 40 – del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/2018) – v nadaljevanju OPPN, ki na parceli omejuje gradnjo z gradbeno linijo in zakoličbeno situacijo, hkrati pa pogojuje oblikovanje objekta z dvokapnico in max. višinskim gabaritom K (klet) + P (pritličje) + M (izkoriščeno podstrešje). Namen lokacijske preveritve je dovoliti gradnjo vrstnih stanovanjskih hiš z ravno streho, etažnostjo K (klet) + P (pritličje) + 1 (nadstropje), čez predvideno gradbeno mejo, kar pa bistveno ne spreminja koncepta pozidave in ne vpliva na okoliške objekte.

Idejno zasnovo gradnje vrstnih enostanovanjskih stavb, ki je podlaga za lokacijsko preveritev, je izdelalo podjetje Pergola d.o.o.

#### Veljavni PIP na območju LP:

**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) na območju enot urejanja prostora (EUP) RU 39 in RU 40 – del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/2018)**

Pogoji za gradnjo vrstnih stanovanjskih hiš na parceli št. 420/31 k.o. Ruše so določeni v 11. členu OPPN:

## 11. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo v funkcionalni celoti novo predvidene stanovanjske poselitve (FC-CU-SSe))

Merila in pogoji za načrtovanje objektov:

(1) Parcele oz. območje možne gradnje je razvidno iz grafičnega lista številka 4 »Prikaz ureditve območja z novo parcelacijo« in lista številka 5 »Načrt ureditvenega območja s parcelacijo«.

(2) Lega objektov na parcelah, namenjenih gradnji je določena z zakoličbenimi točkami gradbenih parcel v Gauß-Krügerjevem koordinatnem sistemu in določenimi gradbenimi mejami (območjem možnosti gradnje) v grafičnem delu OPPN, prikaz na listu 9 »Zakoličbeni načrt ureditvene situacije«.

Usmeritve za oblikovanje objektov:

(3) Stavbe morajo biti po tlorisnih in višinskih gabaritih, volumnih in oblikovanju zasnovane in izvedene enotno, kot je opisano tem členu odloka.

(4) Maksimalni višinski gabarit stavb je (K) klet + P (pritličje) + M (izkoriščeno podstrešje). Za pritličje se šteje tudi etaža, ki je zaradi izoblikovanosti terena delno vkopana.

(5) Likovno oblikovna podoba stavb mora slediti sodobnim arhitekturnim smernicam, kar je potrebno doseči z razporeditvijo odprtin in uporabo materialov kot so les, steklo, kovina, beton ter klasični »mokri« zaključni sloji fasad.

(6) Strehe stavb so praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, orientiranim v smeri SZ - JV, oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru raščenege tlorisa. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene. Del stavbe v obsegu do 50% tlorisa objekta je dovoljeno urediti tudi kot ravno ali pohodno streho. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°).

(7) Sončni zbiralniki na strehah ne smejo biti vidni z javne površine, na katero se stavba priključuje, prav tako odboj svetlobe ne sme povzročati pretirane osvetlitve okoliških objektov.

(8) Na fasadah je dovoljena uporaba svetlih barv v spektru bele in sive barve ter spektru različnih zemeljskih barv. Dopustni so fasadni poudarki v pastelnih barvnih tonih do 20% fasadne površine. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, oranžna, vijolična, rdeča, modra, živo oz. travniško zelena, živo modra oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strešnega venca, cokla in stavbnega pohištva. Poslikave fasad niso dovoljene.

Usmeritve in pogoji za podkletitev:

(9) Pri izvedbi kletnih etaž morajo biti upoštevani naslednji pogoji:

- podkletitev objektov je možna ob predhodnih geotehničnih (hidrogeoloških) raziskavah, ki so sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer je potrebno upoštevati ukrepe za zavarovanje pred vdorom podtalne vode;
- onemogočen oz. preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo;
- morebitne odpadne vode v kletni etaži se morajo prečrpavati,
- klet mora biti zgrajena kot vodo-nepropustni objekt.

Usmeritve in pogoji za parkiranje in manipulativne površine:

(10) Na zemljišču za gradnjo posamezne stavbe je potrebno zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za stanovalce in eno parkirno mesto za obiskovalce.

(11) Potrebne manipulativne in interventne površine se zagotavlja znotraj funkcionalne celote, z ozirom na predvideno pozidavo.

Usmeritve za ureditev zemljišča ob stavbi:

(12) Pri urejanju zemljišča veljajo naslednji pogoji:

- višina urejenega terena ob načrtovani stavbi mora biti prilagojena najbližjim sosednjim zemljiščem;
- morebitne terenske (nivojske) razlike se uredijo s primernimi višinskimi premostitvami (zidci, škarpami,

ipd.), ki pa ne smejo presegati višine 50 cm in ne smejo onemogočati peš in ostalih povezav s širšim območjem;

- umetno dvigovanje terena z nasipavanjem nad koto višinske linije določene v grafičnem delu ni dovoljeno;
- ureditev okolice objektov v posamezni funkcionalni enoti naj bodo oblikovno skladne;
- zasaditev okolice objektov naj temelji na rabi avtohtone vegetacije, tako visokorasle kot nizko rasle;
- gradbene parcele so lahko ograjene, medposestne ograje ne smejo presegati višine 1,5 m, lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali žive meje. Žive meje so lahko visoke do 1,5 m;
- ograje ob prometnicah ne smejo zmanjševati preglednosti in možnosti varne vožnje.

**Na območju lokacijske preveritve se za namene gradnje vrstnih enostanovanjskih stavb dovoli naslednja odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, navedenih v 11. členu OPPN:**

- vezano na vsebino prvega in drugega odstavka 11. člena se v sklopu enote urejanja FC-CU-SSE na parceli št. 420/31, K.o. Ruše, dovoli preseganje območja možne gradnje, določenega v grafičnem delu OPPN v listu številka 4 »Prikaz ureditve območja z novo parcelacijo« s pomožno gradbeno linijo in predlogom umestitve stanovanjskih stavb in listu številka 5 »Načrt ureditvenega območja s parcelacijo« z gradbeno linijo pozidave, ter sprememba umestitve objektov v prostor na listu številka 9 »Zakoličbeni načrt ureditvene situacije« s pomožno gradbeno linijo in predlogom umestitve stanovanjskih stavb ter zakoličbenimi točkami objektov, zakoličbenimi točkami ureditev in gradbenih parcel, tako, da se predvidita gradbeni meji na parceli št. 420/31, gradbena meja na Z strani parcele št. 420/31 je od parcele št. 420/30 odmaknjena 5 m, gradbena meja na V strani parcele št. 420/31 je od parcele št. 420/2 odmaknjena 4 m, predvideni objekti bodo na parceli št. 420/31 locirani znotraj predvidenih gradbenih mej oz. kot je razvidno iz grafičnega prikaza;
- vezano na vsebino 4. odstavka 11. člena se v sklopu enote urejanja FC-CU-SSE na parceli št. 420/31, K.o. Ruše, dovoli odstopanje od maksimalnih višinskih gabaritov, tako, da je namesto mansarde nad pritličjem možna izvedba etaže in je dopustna etažnost objektov (K) klet + P (pritličje) + 1 (nadstropje);
- vezano na vsebino 6. odstavka 11. člena se dovoli odstopanje od oblike strehe, tako da je možna izvedba ravne strehe;
- vezano na vsebino 10. odstavka 11. člena in prikaz na karti št. 7 Ureditvena situacija prometnega režima, se v sklopu enote urejanja FC-CU-SSE na parceli št. 420/31, k.o. Ruše dopustno odstopanje pri številu parkirnih mest tako, da se na zemljišču za gradnjo posamezne stavbe zagotovi dve parkirni mesti za stanovalce in 2 parkirni mesti za obiskovalce enega stavbnega niza (za celotno naselje - 5 četvorčkov tako znese 10 PM za obiskovalce).

**Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora:**

Po veljavnih PIP je predvidena gradnja vrstnih stanovanjskih stavb, ki so oblikovane enotno. Individualno odstopanje od PIP ne spreminja namenske rabe, ostaja namen gradnje vrstnih stanovanjskih stavb, kot je predvideno v OPPN, spreminja le mikrokolacijo postavitve vrstnih hiš za optimalni izkoristek parcele.

## Utemeljitev objektivnih okoliščin:

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-2) je dana pobuda za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, skladno s 127. in 129. členom ZUreP-2.

Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. **Objektivne okoliščine iz 2. odstavka 129. člena ZureP-2** so nastale zaradi doseganja večje kakovosti bivanja, varovanju okolja, zmanjševanja rabe energije ter skladnost z oblikovanjem sosednjih stavb in obstoječim vzorcem poselitve na območju OPPN.

### 129. člen

(individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne 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 onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo 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.

### UTEMELJITEV

Investitor ugotavlja, da zaradi začrtane gradbene linije, ki je preveč odmaknjena v notranjost parcele v povezavi z neugodno parcelno strukturo oz. obliko parcele, ne more uresničiti svoje investicijske namere. Z gradbeno mejo, določeno v OPPN, ni možno zagotoviti zadostnih zunanjih bivalnih površin ob stavbah po predvidenem projektu. S premikom gradbene meje se ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta. Predlagana nova rešitev umestitve vrstnih stanovanjskih stavb ne spreminja pozicije in orientacije umeščenih stanovanjskih stavb v ureditveni situaciji OPPN, ampak se spreminja zgolj mikrolokacija umeščenih objektov. Predlagana sprememba mikrolokacije vrstnih stanovanjskih stavb ne spreminja zazidalne in ureditvene situacije v namenu, vrsti objekta, morfologiji in številu predvidenih stanovanjskih objektov. Predlagana je zgolj sprememba gradbenih mej (gradbena meja se pomika bolj k načrtovani dovozni cesti), kar omogoča umestitev načrtovanih objektov ob upoštevanju zadostne kvadrature zunanjih bivalnih površin. S tem se ne spreminja prometne zasnove OPPN, ne posega se v komunalno ureditev. Odstopanje ne vpliva na zagotavljanje odprtih in zelenih površin in na zagotavljanje družbenih dejavnosti. V nobenem pogledu sprememba gradbene meje oz. mikrolokacije objektov ne vpliva na spremembo OPPN in ne ustvarja spremenjenih vplivov na širšo okolico.



Med objekti in dovozno cesto se bodo nahajali parkirni prostori za stanovalce in obiskovalce (prometna zasnova in zasnova parkirišč v OPPN se ne spreminja), za objekti na vzhodni strani pa se bodo nahajale zelenice, od koder se bo odpiral čudovit razgled na okoliška polja ter omogočal mirno bivanje na robu naselja.

Število parkirnih prostorov, namenjenih za obiskovalce se znižuje na dva parkirna mesta za obiskovalce na stanovanjski niz (4 stanovanja), kar teži k trendu zagotavljanja trajnostne rabe prostora in zmanjševanju ogljičnega odtisa. Večje število prostih parkirnih mest za obiskovalce je že sedaj zagotovljeno ob objektu hotela in trgovine ter v garažni hiši v neposredni bližini parcele št. 420/31 k.o. Ruše. Na posamezno stanovanjsko enoto ostane nespremenjeno predvideno število parkirnih mest in sicer 2 PM na stanovanjsko enoto.

Za uresničitev investicijske namere po predmetnem projektu je potrebno zagotoviti tudi manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na obliko strehe oz. etažnost. Z gradnjo ravne strehe in etažnostjo P+1, namesto v OPPN predvidene etažnosti P+ M, želi investitor omogočiti izvedbo projekta, ki vključuje postavitev sončnih celic na streho objekta ter optimalno orientacijo le teh za največji možen izkoristek (energetsko varčne in samooskrbne hiše). Predlagano odstopanje od določil prostorskega akta bi omogočalo postavitev energetsko varčnih in samooskrbnih hiš, kot je predvideno s projektom gradnje, ki je predmet investicije, kar je v skladu s trenutnimi strateškimi usmeritvami države.

Investicijska namera in individualno odstopanje od določil prostorskega akta se nanaša zgolj na eno parcelo št. 420/31, k.o. 665 Ruše. Parcela se ne spreminja in ne vpliva na predvideno parcelacijo v OPPN.

Nenazadnje je investicijska namera onemogočena tudi zaradi delnega neskladja v grafičnih prikazih OPPN (neskladje med zakoličbo in določeno gradbeno mejo), ki še niso odpravljena s spremembo OPPN (slika 4).

Z lokacijsko preveritvijo se odpravlja neskladje med tema določiloma tako, da se uskladi mikrolokacija objektov in poteka gradbene mejeter se s tem omogoči izvedba investicijske namere.

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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Investicijska namera zadošča vsem zgoraj naštetim objektivnim okoliščinam.

Investicijska namera ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine in se z njo dosega vsi nameni OPPN ter cilji prostorskega razvoja, opredeljeni v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, MUV št. 7/11 - obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/12 - obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13 - 1. spremembe in dopolnitve, Uradno glasilo slovenskih občin št. 5/15 - 3. obvezna razlaga, v nadaljevanju: OPN) ter Odloku o strategiji prostorskega razvoja Občine Ruše (MUV št. 11/09, v nadaljevanju: SPRO), v katerih

je načrtan fazni razvoj naselja, pri čemer ima notranji razvoj naselja prednost pred širitvami, aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč ter s tem zagotavljanje prostora za nove stanovanjske površine. Med cilji prostorskega razvoja, določenimi z OPN in SPRO, ki jih občina uresničuje s pripravo predmetnega OPPN in so zasledovani tudi s predmetno lokacijsko preveritvijo, velja izpostaviti naslednje:

- skladen, racionalen in učinkovit prostorski razvoj celotnega območja občine;
- optimalna porazdelitev in razvoj dejavnosti v prostoru s ciljem izboljševanja stanja na področju posameznih dejavnosti;
- prostorske možnosti za razvoj usmerjenost pomembnejših naselij v občini;
- dobra infrastrukturna opremljenost in povezanost infrastrukturnih omrežij.
- zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev površin za stanovanja v občinskem središču in v strnjениh delih drugih naselij, v katerih usmerjan razvoj poselitve v občini in
- zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev in širitev centralnih dejavnosti v občinskem središču in v ostalih naseljih, kjer so delno že razvite dejavnosti ob pomembnejših prometnicah skozi naselja.

Z izvajanjem OPPN ter predmetno lokacijsko preveritvijo se zasleduje tudi cilje, določene v urbanističnem načrtu občinskega središča Ruše, v katerem se po konceptu razvoja naselja:

- s fazno pozidavo površin, namenjenih bivanju, zlasti na površinah med železniško progo, Falso in industrijsko cesto, zagotavljalokvalitetno in funkcionalno bivalno okolje z ohranjanjem identitete naselja;
- z načrtovanim urbanim razvojem naselja zagotavljalofazni razvoj naselja, v katerem bo imel prednost notranji razvoj pred širitvami, v širitvah pa tiste površine, ki zapolnjujejo urbanizacijo naselja med dosedanjim centriranjem razvoja pred novimi površinami na obrobju naselja.

Investicijska namera torej sledi vsem usmeritvam iz OPN in SPRO ter ne bo spremenila načrtovanega videza območja. Število načrtovanih objektov ostaja kot je predvideno po OPPN, ne bodo se poslabšale bivalne razmere in ne bo vpliva na podobo naselja ali krajine, hkrati pa iz zgoraj pojasnjenih razlogov predlagana rešitev v nobenem pogledu ne spreminja urbanistične in prometne zasnove OPPN, ne posega se v komunalno ureditev, zagotavljanje odprtih in zelenih površin in na zagotavljanje družbenih dejavnosti. V nobenem pogledu predlagana rešitev ne vpliva na spremembo OPPN in ne ustvarja spremenjenih vplivov na širšo okolico. Nameravana gradnja ne bo v nasprotju z zakonom določenimi pogoji.

Investicijska namera ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj ne posega izven območja parcele št. 420/31 k.o. Ruše in ne spreminja koncepta predvidene pozidave po OPPN.

Območje investicijske namere se ne stika z območji obstoječih državnih prostorskih načrtov, zato na njih nima vpliva. Prav tako so upoštevani vsi pravni režimi na tem območju (varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture). Območje leži izven zavarovanih območij kulturne dediščine in izven območja varstva vodnih virov.

#### **Utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od PIP:**

Predmet lokacijske preveritve je sprememba poteka gradbene meje na parceli št. 420/31, k.o. 665 Ruše za namen optimalnega lociranja novega objekta v prostor in omogočanje oblikovanja objekta z ravno streho ter etažnostjo P+1 ter sprememba parkirnih normativov v sklopu enote urejanja FC-CU-SSe.

Veljavni izvedbeni prostorski akt, za katerega se dela lokacijska preveritev:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) na območju enot urejanja prostora (EUP) RU 39 in RU 40 – del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/2018).

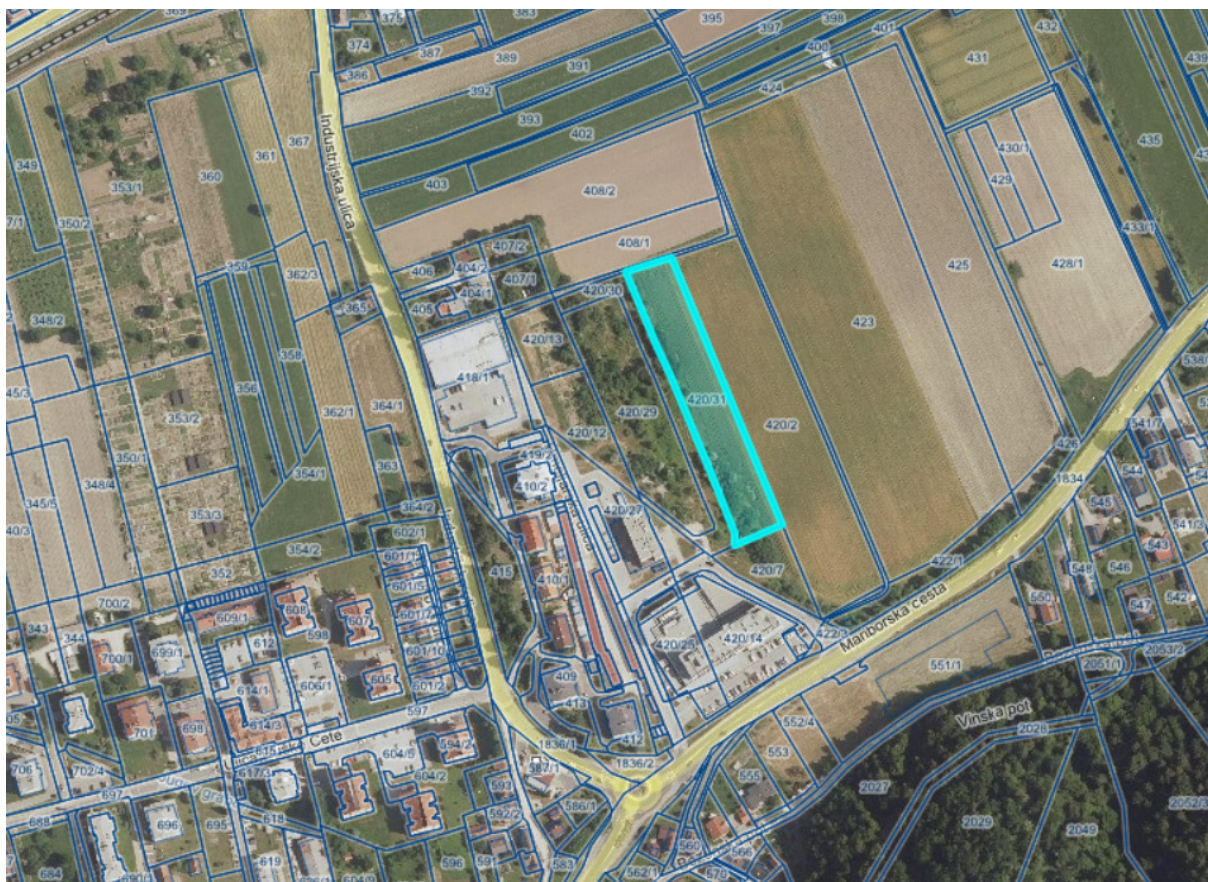
Obravnavano območje lokacijske preveritve zajema parcelo številka 420/31, k.o. 665 Ruše. Parcela se nahaja v ravninskem delu občine, na začetku naselja Ruše, ki je opremljeno z oskrbnimi in storitvenimi funkcijami. Parcela se nahaja v vzhodnem robu naselja Ruše v bližini hotela Veter, trgovine Interspar in Tušter poslovno – stanovanjskega objekta.



Slika 1: Lega obravnavanega območja v Rušah (vir: Atlas okolja)

Na južni strani območje omejuje državna regionalna cesta Maribor - Ruše (RC II. r – 1431), del obravnavanega območja pa se na severo-zahodu navezuje na državno regionalno cesto Ruše – Selnica (RC II. r. – 1439). Prometna mreža znotraj območja OPPN je delno izgrajena, saj je območje v večji meri še nepozidano. Dostop do parcele je po parceli št. 420/30 k.o. Ruše, kjer je po OPPN predvidena cesta s komunalno infrastrukturo. Parcela št. 420/30 k.o. Rušese dostopno veže na jugu na Hmeljarsko ulico, ta pa na državno regionalno cesto Maribor – Ruše. Predvidena prometna ureditev je nakazana na karti Prikaz ureditve območja z novo parcelacijo.





Slika 2: Lokacija parcele št. 420/31, k.o. 665 Ruše v naselju (vir: Piso)

Parcela je velika 5536 m<sup>2</sup> in se nahaja na skrajnem vzhodnem robu veljavnega OPPN in na robu naselja Ruše. Nekaj je še nepozidanih zemljišč zahodno od parcele št. 420/31 k.o. Ruše. Na pozidanem območju med Mariborsko cesto in Industrijsko ulico so obstoječi objekti različno oblikovani, različne tipologije in namembnosti (hotel, mladinski center, supermarket, poslovni prostori, stanovanja). Večina objektov je oblikovanih z ravno streho.



Slika 3: Hotel ob glavni cesti in poslovno-stanovanjska stavba v ozadju – oba objekta z ravno streho (vir: Google maps)

Po grafičnih prilogah veljavnega OPPN je na parceli št. 420/31, k.o. Ruše predvidena gradnja petih nizov enostanovanjskih objektov. Gradnja objekta je omejena s pomožno gradbeno linijo na karti Prikaz ureditve območja z novo parcelacijo.

Investitor želi na parceli št. 420/31, k.o. Ruše zgraditi 5 nizov vrstnih hiš, ki bi vse potekale v eni liniji. Sama orientacija, število in velikost nizov vrstnih hiš, predvidenih po OPPN se ne spreminja. Etažnost stavbe bi bila P+1, kar je enaka višina kot pri etažnosti P+M. Do razlike pride, ker želi investitor objekte z ravno streho. Med cesto in objektom so predvidena parkirna mesta za stanovalce in obiskovalce. Na zemljišču za gradnjo posamezne stavbe se zagotovi dve parkirni mesti za stanovalce. Na en stavbni niz se zagotovita dve parkirni mesti za obiskovalce. Natančneje se bo za vsake 4 stanovanjske enote zagotovila dodatno 2 parkirna mesta za obiskovalce oz. skupaj za celotno naselje 10 parkirnih mest za obiskovalce.

Investitor želi z lokacijsko preveritvijo izvesti gradnjo po določilih akta z zadostnimi zelenimi površinami in optimalno orientacijo v prostoru. V OPPN je predvidena gradnja petih nizov vrstnih hiš, ki pa jih želi investitor postaviti v enotni liniji, vse enako oddaljene od ceste. Med objekti in dovozno cesto se bodo nahajali parkirni prostori za stanovalce in obiskovalce, za objekti na vzhodni strani pa se bodo nahajale zelenice, od koder se bo odpiral čudovit razgled na okoliška polja ter omogočal mirno bivanje na robu naselja. Število parkirnih prostorov, namenjenih za obiskovalce se znižuje na dva parkirna mesta na stanovanjski niz (4 stanovanja), kar teži k trendu zagotavljanja trajnostne rabe prostora in zmanjševanju ogljičnega odtisa. Z gradnjo ravne strehe in etažnostjo P+1 želi investitor maksimalno izkoristiti prostor, hkrati pa bodo objekti gabaritno nižji kot predvidena etažnost P+M z dvokapno streho. Predlagano odstopanje od določil prostorskega akta bi omogočalo postavitve energetske varčnih in samooskrbnih hiš, s čemer bi sledili trendu zmanjšanja ogljičnega odtisa in stroškov ogrevanja, hkrati pa bi se skladalo z oblikovanjem sosednjih stavb in obstoječim vzorcem poselitve na območju OPPN. Ravna streha namreč omogoča postavitve sončnih celic na streho objekta in optimalno orientacijo le teh za največji možen izkoristek. Z možnostjo izvedbe ravne strehe bo stanovalcem dana možnost samooskrbe z energijo in sofinanciranje iz državnih skladov, kar je v skladu s trenutnimi strateškimi usmeritvami države.





Slika 4: Izsek iz veljavnega OPPN z legendo

Na sliki 4 je prikazana lokacija predvidenih objektov, vrisani sta tudi obstoječa in predvidena gradbena meja. Iz prikazanega je razvidno, da načrtovani objekti ne bodo bistveno odstopali od predvidene pozidave.

Iz prikazane situacije je razvidno tudi neskladje med umestitvijo objektov v prostor in določeno gradbeno mejo. Z lokacijsko preveritvijo se odpravlja neskladje med tema določiloma tako, da se uskladi mikrolokacija objektov in poteka gradbene meje.



Slika 5: Situacija predvidenih objekto glede na gradbeno linijo določeno v OPPN in novo predvideno gradbeno mejo





Slika 6: 3D prikaz načrtovanega objekta (idejna zasnova Pergola d.o.o.)