

**PREDLOG DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
(OPPN)**

0.1 PODATKI O PROJEKTU

INVESTITOR

| | |
|---|--|
| naziv (naziv družbe za pravne subjekte ali ime in priimek za fizične osebe) | DAVOR OZMEC |
| naslov | ZGORNJI DUPLEK 29b, 2241 SPODNJI DUPLEK |

OSNOVNI PODATKI O POSEGU

| | |
|--|---|
| NAZIV POSEGA | NOVOGRADNJA ENOSTANOVANJSKE STAVBE Z NADSTREŠNICO TERASE TER NADSTREŠNICO Z LOPO |
| KRATEK OPIS POSEGA (opis obstoječega stanja zemljišča, objektov in komunalnih naprav ter opis novega stanja) | Novogradnja enostanovanjske stavbe, etažnosti K+P+1, z nadstrešnico terase in nadstrešnico z lopo etažnosti P. |
| VRSTA GRADNJE | NOVA GRADNJA |
| seznam objektov | ENOSTANOVANJSKA STAVBA, NADSTREŠNICA Z LOPO, NADSTREŠNICA TERASE |

PODATKI O PROJEKTU

| | |
|-------------------------|---|
| vrsta dokumentacije | DGD– dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja |
| številka projekta | 37/18 |
| datum izdelave projekta | avgust 2019 |

| | |
|------------|-----------------------|
| 0.2 | KAZALO VSEBINE |
|------------|-----------------------|

| | |
|-----|--|
| 0.2 | Kazalo vsebine |
| 0.3 | Predlog dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta |

Naziv akta:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Spodnjih Hočah – Tenko.

| VELJAVEN ČLEN | PREDLOG SPREMEMBE | RAZLAGA |
|--|--|---|
| <p>7. člen (lokacijski pogoji)</p> <p>(1) Lega stanovanjskih stavb je določena z gradbenimi linijami in gradbenimi mejami.</p> <p>(2) Gradbena linija za stanovanjske stavbe je oddaljena 8 m od zahodne parcelne meje nove dovozne ceste in je vzporedna zahodnemu robu nove dovozne ceste.</p> <p>(3) Gradbena meja je črta, ki je fasadna stena stanovanjske stavbe ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost.</p> <p>(4) Odmiki najbolj izpostavljenega dela stanovanjskih objektov od roba sosednje parcele znotraj območja obravnave morajo biti najmanj 2,00m oziroma bližje, v kolikor je pridobljeno pisno soglasje sosedu. Odmik objekta na severu proti parc. št. 1246/9 k.o. 696 je 4m, odmik od roba gozda na 244/1 k.o. 696 je 10m, odmik na jugu proti 1522 k.o. 696 je 8m.</p> <p>(5) Nezahtevni in enostavni objekti postavljeni na cestno stran, so od meje z zemljiško parcelo, po kateri poteka cesta, odmaknjeni najmanj 2,00 m od skrajnega zunanega roba strehe in 1,00 m od meje s sosednjo zemljiško parcelo.</p> <p>(6) Pri umeščanju objektov in pri izdelavi PGD je dodatno potrebno upoštevati faktor zazidanosti gradbene parcele (v nadalj.: FZ), ki znaša v naselju Spodnje Hoče največ 40%.</p> | <p>Spremeni se člen:</p> <p>(2) Gradbena linija za stanovanjske stavbe je oddaljena 7 m od zahodne parcelne meje nove dovozne ceste in je vzporedna zahodnemu robu nove dovozne ceste.</p> <p>(5) Nezahtevni in enostavni objekti so od meje z zemljiško parcelo, po kateri poteka cesta, odmaknjeni najmanj 2,00 m od skrajnega zunanega roba strehe in 1,00 m od meje s sosednjo zemljiško parcelo. Nezahtevni in enostavni objekti, postavljeni na cestno stran, s skrajnim robom strehe ne smejo presegati gradbene črte za nezahtevne objekte.</p> | <p>Pojasnitev:</p> <p>Na podlagi 3. alineje 34. člena je dopustno odstopanje tlorisnih gabaritov načrtovanih stanovanjskih stavb v območju za pozidavo, ki v OPPN grafikah presega gradbeno črto.</p> <p>Gradbena linija je v grafiki OPPN oddaljena 8,00 m od zahodne parcelne meje nove dovozne ceste, hkrati je gradbena meja, v katero se lahko umešča objekt, od iste parcele oddaljena 7,00m.</p> <p>Na podlagi 7. alineje 34. člena je dopustno preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev.</p> <p>Gradbena črta za nezahtevne objekte se na ureditveni in prometni situaciji grafik OPPN razlikuje. V prometni situaciji jo parkirišči, ki sta lahko nadkriti, prekoračita.</p> <p>Na podlagi 9. alineje 34. člena so dopustna odstopanja od predvidenih rešitev v OPPN zaradi podrobnejše obdelave projekta in iskanja najustreznejših rešitev.</p> <p>V grafiki se dodatno ustrezno korigira gradbene linije in meje v skladu s spremembo člena.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>8. člen (arhitekturno oblikovanje)</p> <p>(1) Eno stanovanjske stavbe so zasnovane s pravokotnim tlorisom, ki ga je možno dograjevati znotraj gradbene meje, ki je označena v situaciji, površine od 100m² do 140m². Tloris je lahko tudi manjši. Etažnost stavb je pritličje in mansarda (P+M) ali pritličje in nadstropje (P+1). Stanovanjske stavbe so grajene klasično ali montažno in imajo streho simetrično dvokapnico naklona 30°-40°. Sleme je vzdolžno daljši stranici in vzporedno oz. pravokotno na cesto. Možna je kombinacija dvokapne strešine z ravno streho ali izvedba ravne strehe v primeru gradnje nadstropja. Za doseganje naravne svetlobe v mansardnih etažah je možna izvedba frčad različnih oblik in strešna okna v ravnini strešine. Kritina je v temnejši barvi.</p> <p>(2) Nezahtevni in enostavni objekti v območju OPPN so oblikovno podrejeni osnovni zgradbi, tudi z ravnimi oz. enokapnimi strehami minimalnega naklona. Kritina je pločevina, steklo ali drugi ustrezn material.</p> | <p>Spremeni se člen:</p> <p>(1) Eno stanovanjske stavbe so zasnovane s pravokotnim tlorisom, ki ga je možno dograjevati znotraj gradbene meje. Tloris je lahko tudi manjši. Etažnost stavb je pritličje in mansarda (P+M) ali pritličje in nadstropje (P+1). Maksimalna višina objekta, merjena od nulte kote, naj ne presega 11,00m. Stanovanjske stavbe so grajene klasično ali montažno in imajo streho simetrično dvokapnico naklona 30°-40°. Sleme je vzdolžno daljši stranici in vzporedno oz. pravokotno na cesto. Možna je kombinacija dvokapne strešine z ravno streho ali izvedba ravne strehe v primeru gradnje nadstropja. Za doseganje naravne svetlobe v mansardnih etažah je možna izvedba frčad različnih oblik in strešna okna v ravnini strešine. Kritina je v temnejši barvi.</p> | <p>Pojasnitev:</p> <p>Gradbena linija je v grafiki OPPN oddaljena 8,00 m od zahodne parcelne meje nove dovozne ceste, hkrati je gradbena meja, v katero se lahko umešča objekt, od iste parcele oddaljena 7,00m. Na podlagi 7. alineje 34. člena je dopustno preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev.</p> <p>V grafiki se izbriše maksimalna kvadratura pritličja objekta, saj ga narekujejo gradbena meja in gradbena linija.</p> |
|---|---|--|

| | | |
|--|--|---|
| <p>10. člen (nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)</p> <p>(1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.</p> <p>(2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m in od ceste min. 2,0 m z zunanjim robom strehe. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.</p> <p>(3) Postavitvev ograj, škarp in drugih objektov v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Ograje in škarpe, tudi žive meje, ne smejo presegati maksimalne višine 1,20 m. Od meje z zemljiško parcelo, po katerem poteka dostopna pot, so odmaknjene minimalno 0,50 m. Z obojestranskim soglasjem se ograja ali škarpa lahko postavi na parcelno mejo.</p> | <p>Doda se člen:</p> <p>(2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m in od ceste z zunanjim robom strehe odmaknjeni v skladu z gradbeno črto za nezahtevne objekte. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.</p> <p>(4) Pri umeščanju nezahtevnih in enostavnih objektov v območju je dodatno potrebno upoštevati FZ, ki znaša v naselju Spodnje Hoče največ 40%.</p> | <p>Pojasnitev:</p> <p>Gradbena črta za nezahtevne objekte se na ureditveni in prometni situaciji grafik OPPN razlikuje. V prometni situaciji jo parkirišči, ki sta lahko nadkriti, prekoračita.</p> <p>V grafiki se območje za nezahtevne objekte izbriše, saj jih narekuje gradbena meja za nezahtevne objekte.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|---|---|
| <p>13. člen (parkiranje)</p> <p>(1) Parkiranje osebnih vozil se izvede na posamezni zemljiški parceli po kriteriju najmanj 2 PM/stanovanjsko enoto. Nivojsko parkiranje je razvidno iz grafičnega dela OPPN na listih št. 5 in 6. Parkirna mesta se lahko nadkrijejo s streho velikosti 3 m x 6m.</p> <p>(2) Velikost parkirnega mesta znaša 2,50 x 5,00 m.</p> | <p>Spremeni se člen:</p> <p>(1) Parkiranje osebnih vozil se izvede na posamezni zemljiški parceli po kriteriju najmanj 2 PM/stanovanjsko enoto. Parkirni prostori se z upoštevanjem odmikov in gradbene meje za nezahtevne objekte predvidijo zahodno od nove dovozne ceste.</p> | <p>Pojasnitev:</p> <p>V grafiki se zaradi neskladij izbriše označeno območje nezahtevnih in enostavnih objektov. Omejuje ga gradbena linija za nezahtevne objekte, ki se poenoti na vseh grafikah.</p> |
|---|---|---|

| | | |
|---|--|---|
| <p>27. člen (varovanje gozda)</p> <p>(1) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 10 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjene od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1 m.</p> <p>(2) Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.</p> <p>(3) Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.</p> <p>(4) Štore ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd (1. odstavek 18. čl. ZG), ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oz. ga je potrebno vkopati v zasip.</p> <p>(5) Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na godnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.</p> <p>(6) Pri poseku in spravilu česa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju z lesnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS, št. 55/94, 95/04) in Uredbo o varstvu pred požari v naravnem okolju (Uradni list RS, št. 26/93).</p> <p>(7) Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.</p> <p>(8) Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije, KE Maribor (46. člen Pravilnika o gozdnogospodarskih in gozdnogojitvenih načrtih, Uradni list RS, št. 5/98).</p> | <p>Spremeni se člen:</p> <p>(1) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 10 m, nezahtevni objekti vsaj 1m in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, vsaj 1m od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN.</p> | <p>Pojasnitev:</p> <p>V členu se natančneje opiše odmike vseh stavb in ureditev od meje gozda.</p> |
|---|--|---|