

Elaborat:

**ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
NA OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE
EUP VB73.od**

Št. elaborata: **ELP-08/22**

Pooblaščen
prostorski načrtovalec: **IVANKA KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb.**
Identifikacijska številka: **PA PPN ZAPS 0916**

Pooblaščen geodet: **PETROVIČ MILAN, univ.dipl.inž.geod.**
Identifikacijska številka: **IZS Geo 0119**

Izdelovalec: **PROPLAN, Ivanka Kraljić s. p.**
Kovinarska ulica 9
8270 Krško

Vodja obratovalnice: **Ivanka Kraljić, univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb.**

Krško, oktober 2022

VSEBINA

A) TEKSTUALNI DEL.....	4
UTEMELJITEV.....	4
1. UTEMELJITEV - SPLOŠNI PODATKI.....	5
1.1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI.....	5
1.2. POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	5
1.3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	5
1.4. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV.....	5
1.5. SEZNAM UPORABLJENE DODATNE DOKUMENTACIJE.....	5
1.6. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE.....	5
2. PODROBNA UTEMELJITEV.....	5
2.1. PODATKI O OBRAVNAVANEM OBMOČJU.....	5
2.2. GRAFIČNI IZSEK IZ OPN.....	6
2.3. OPIS SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	6
2.4. UPOŠTEVANJE POGOJEV IZ 32. ČLENA ZUreP-3.....	8
STROKOVNE PODLAGE.....	10
3. STROKOVNE PODLAGE - OBSTOJEČE STANJE.....	11
3.1. SPLOŠNO.....	11
3.2. OBMOČJE UREJANJA.....	11
3.3. OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT.....	12
3.4. LOKACIJA.....	13
3.5. NARAVNE ZNAČILNOSTI PROSTORA.....	13
3.6. USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU.....	15
3.7. INFRASTRUKTURA.....	17
3.8. VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE.....	19
3.9. VARSTVO VODA.....	19
3.10. MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU.....	19
3.11. KVALITETE V PROSTORU.....	19
3.12. LASTNIŠTVO.....	19
4. STROKOVNE PODLAGE - PREDVIDENE REŠITVE IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBJEKTOV.....	20
4.1. PROGRAM.....	20
4.2. IZHODIŠČA.....	20
4.3. OSNOVNI KONCEPT.....	20
4.4. OBLIKOVANJE OBJEKTOV.....	21
B. KARTOGRAFSKI DEL.....	22
ELABORAT	
1 IZSEK IZ OPN - OBSTOJEČE STANJE	M 1:5000
2 IZSEK IZ OPN - NOVO STANJE	M 1:5000
STROKOVNE PODLAGE	
1 IZSEK IZ OPN	
2 GEODETSKI NAČRT	M 1:500
3 SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA	M 1:500

4	ZAZIDALNA SITUACIJA	M 1:500
5	ZBIRNA SITUACIJA INFRASTRUKTURE	M 1:500
6	PRIKAZ STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	M 1:500

A) TEKSTUALNI DEL

UTEMELJITEV

1. UTEMELJITEV - SPLOŠNI PODATKI

1.1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 - popravek, 57/13, 1/16, 17/16, v nadaljevanju OPN).

1.2. POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju posamične poselitve (EUP VB73.od), ki je predmet lokacijske preveritve ni evidentiranih drugih lokacijskih preveritev.

1.3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev se nanaša na parc. št. 928/2-del in 2311/7-del, obe k.o. 1390 Vrh. Parceli sta delno v enoti urejanja prostora zunaj območja stavbnih zemljišč, KGV160 - kmetijska, gozdna, vodna zemljišča, in sicer na namenski rabi delno K2 - druga kmetijska zemljišča. Lokacijska preveritev se navezuje na enoto urejanja prostora VB73.od, ki po namenski rabi sodi v površine razpršene poselitve (A) - domačije v odprtem prostoru.

Parcela št. 928/2, k.o. Vrh, je v naravi delno travnik, delno je pozidana s stanovanjsko hišo. Širitev stavbnih zemljišč se predvideva na območju drugih kmetijskih zemljišč. Boniteta zemljišča je 35.

Parcela št. 2311/7, k.o. Vrh, je v naravi delno travnik, delno pa dostopna pot do stanovanjske hiše. Širitev stavbnega zemljišča se predvideva na območje drugih kmetijskih zemljišč. Bonitete zemljišča je 35.

1.4. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

Pri izdelavi lokacijske preveritve je uporabljen grafični del veljavnega OPN in obstoječ zemljiško katastrski načrt.

1.5. SEZNAM UPORABLJENE DODATNE DOKUMENTACIJE

Lokacijska preveritev se izvaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 199/21 - v nadaljevanju ZUreP-3).

1.6. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Na podlagi 134. člena ZUreP-3 se lokacijska preveritev izvaja za namen širitve stavbnega zemljišča za gradnjo nove stanovanjske stavbe, s čem se določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

2. PODROBNA UTEMELJITEV

2.1. PODATKI O OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Parc. št. 928/2

Kat. občina: 1390 Vrh

EUP – delno KGV160, zunaj območja stavbnih zemljišč

PNRP delno K2 - druga kmetijska zemljišča

EUP – delno VB73.od (domačije v odprtem prostoru)

PNRP delno A - površine razpršene poselitve

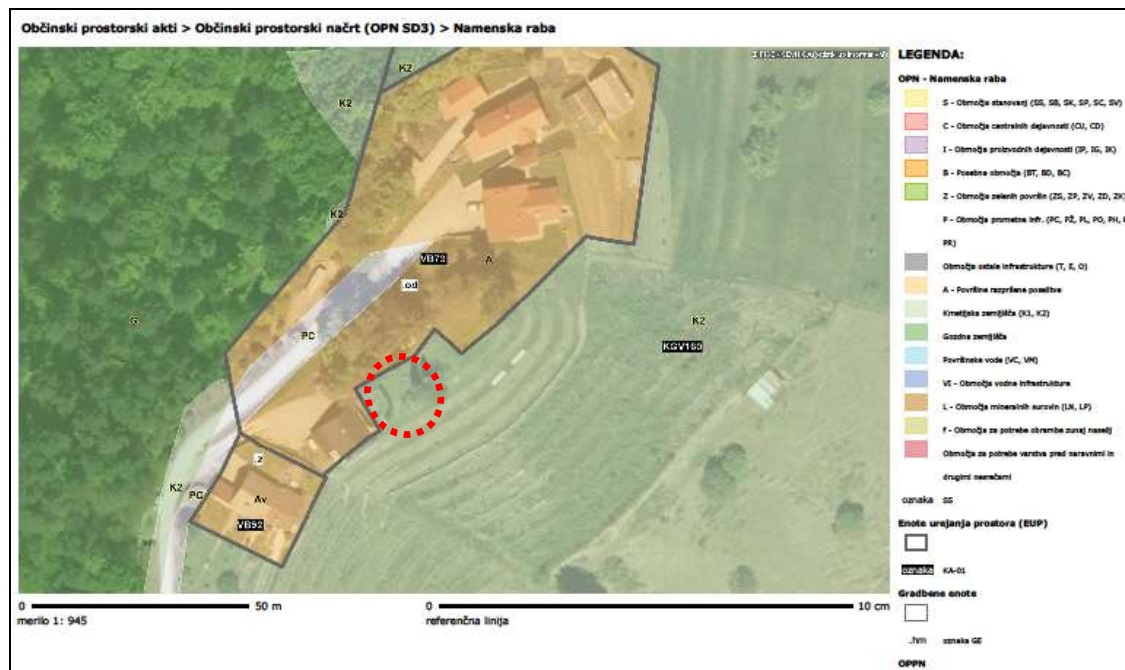
POVRŠINA: A = cca 155 m²
K2 = cca 460 m²
Skupaj = 615 m²
BONITETA: 35

Parc. št. 2311/7
Kat. občina: 1390 Vrh
EUP – delno KGV160, zunaj območja stavbnih zemljišč
PNRP delno K2 - druga kmetijska zemljišča
EUP – delno VB73.od (domačije v odprtem prostoru)
PNRP delno A - površine razpršene poselitve

POVRŠINA: A = cca 84 m²
K2 = cca 92 m²
Skupaj = 176 m²
BONITETA: 35

2.2. GRAFIČNI IZSEK IZ OPN

Na podlagi 307. člena ZUreP-3 in v povezavi z 280. členom ZUreP-2 se, kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt-u, kot so v občinskih prostorskih načrtih določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS št. 99/07).



Izsek iz OPN z okvirnim območjem lokacijske preveritve

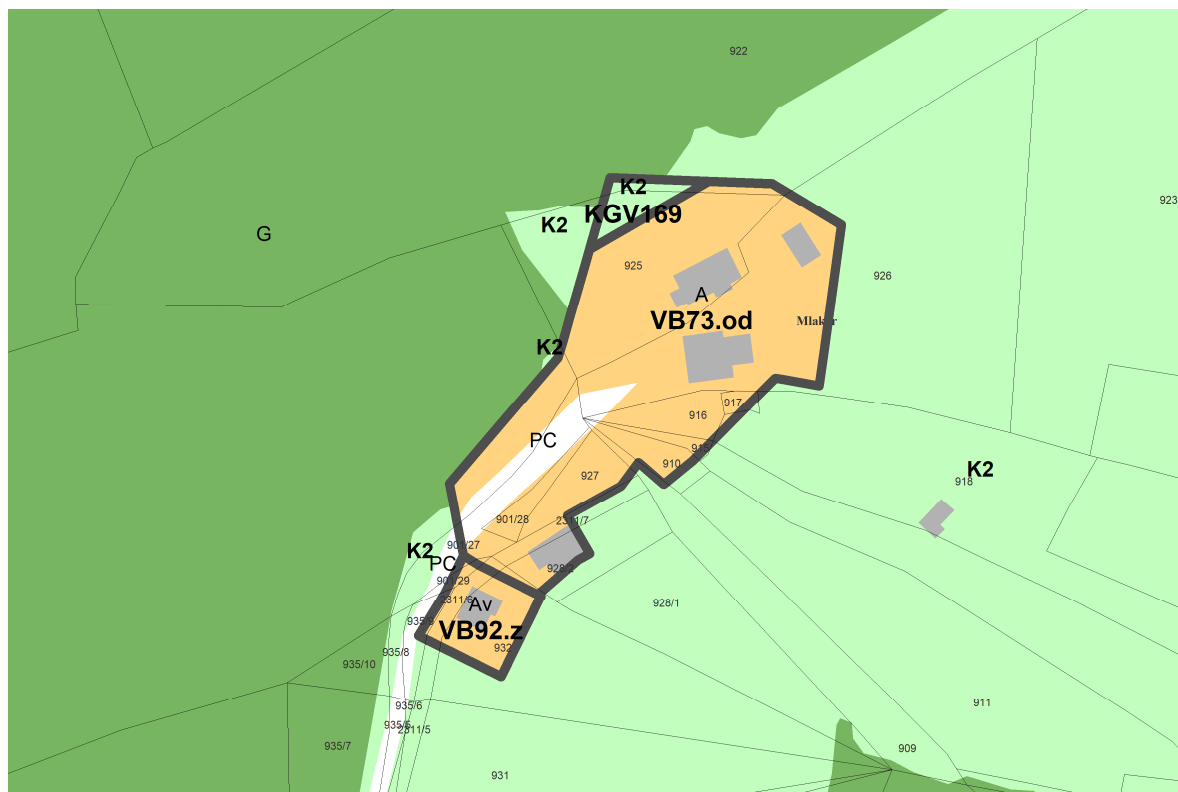
2.3. OPIS SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Velikost stavbnega zemljišča na namenski rabi prostora z oznako A je v OPN 4.756,27 m².

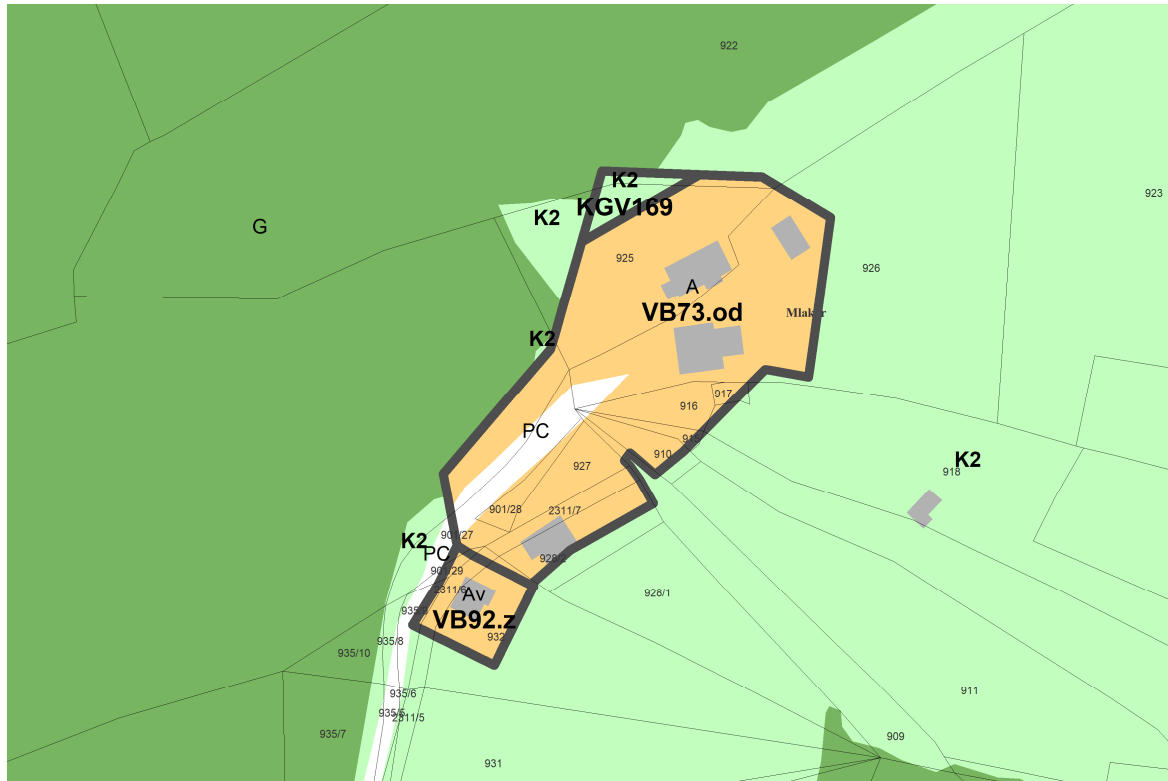
Povečanje stavbnega zemljišča je po zakonu za 20% (od 4.756,27 m²) in to znaša znaša 951,254 m², vendar zakon dopušča največ 600 m².

Stavbno zemljišče se bo dejansko razširilo za 241,34 m², koliko je potrebno za gradnjo stanovanjske hiše.

IZREZ IZ OPN - OBSTOJEČE STANJE



IZREZ IZ OPN - NOVO STANJE



2.4. UPOŠTEVANJE POGOJEV IZ 32. ČLENA ZUreP-3

ŠIRITEV ZA IZVAJANJE OBSTOJEČIH DEJAVNOSTI

Obstoječe stavbno zemljišče je na območju razpršene poselitve (A) v enoti urejanja prostora VB73.od in je velikosti 4.756,27 m². Predlaga se povečanje obstoječega stavbnega zemljišča za 241,34 m², za namen gradnje stanovanjske hiše (32. člen ZUreP-3 - "gradnja objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti"). Ker na območju obstoječe razpršene poselitve EUP VB73.od obstaja stanovanjska hiša, je bivanje del obstoječih dejavnosti na tem območju, zato se na razširjenem stavbnem zemljišču načrtuje novo stanovanjsko hišo.

OHRANJANJE OBSTOJEČEGA ARHITEKTURNEGA IN TIPOLOŠKEGA VZORCA POSAMIČNE POSELITVE

Za posamično poselitev (razpršeno poselitev) na območju EUP VB73.od je značilna pozidava individualnih stanovanjskih hiš in gospodarskih poslopij (zidanice).

Nova stanovanjska hiša bo individualni/samostojni objekt, velikosti cca 12 x 8 m. Povzele se bodo arhitekturne in urbanistične značilnosti tipične stanovanjske hiše na območju razpršene poselitve. Tlorisno bo to objekt podolgovate oblike, višinski pa pritlični s kletjo vkopano v teren in izkoriščenim podstrešjem. Streha bo simetrična dvokapnica z možnostjo uporabe frčad, naklona 35° do 40°, kritina je rdeče barve.

OHRANJANJE OBSTOJEČEGA DOSTOPA

Dostop do novega objekta je z obstoječe javne poti JP 872301 Straški hrib (Mlakar), ki poteka od zahodne strani in se slepo končuje vzhodno, na dvorišču sosednje domačije.

USTREZNA KOMUNALNA OPREMLJENOST

Parcela 928/2, k.o. Vrh je infrastrukturno opremljena. Na njej so priključki vodovoda, elektrike in telekomunikacij. Javnega kanalizacijskega omrežja na območju zaselka Straški hrib ni zgrajenega, zato je za odpadno sanitarno vodo zgrajena greznica.

Obstoječ vodovodni priključek je severozahodno od območja širitve, na parceli št. 928/2, k.o. Vrh in je od območja širitve na oddaljenosti cca 15 m. Do območja širitve se postavi novi vod, ki se konča z vodomernim jaškom za novo stanovanjsko hišo.

Obstoječ električni priključek je severozahodno od območja širitve, na oddaljenosti cca 15 m, vendar podzemni NN električni vod poteka po parceli št. 2311/7, k.o. Vrh, severno od območja širitve, kar omogoča direktni priključek na obstoječ vod. Na novi stanovanjski stavbi se postavi električna omarica.

Na območju urejanja ni javnega kanalizacijskega omrežja. Za zbiranje in čiščenje komunalnih odpadnih voda se mora postaviti mala komunalna čistilna naprava, za zbiranje odpadnih meteornih voda se lahko namesti zbiralnica deževnice oziroma za odvod viška vode se uredi ponikovalnica.

Obstoječi telekomunikacijski priključek poteka severozahodno od območja širitve, na oddaljenosti cca 15 m. Podzemni telekomunikacijski vod poteka po parceli št. 2311/7, k.o. Vrh, ob severni meji območja širitve. Možna je priključitev nanj in postavitve telekomunikacijske omarice na fasadi nove stanovanjske stavbe.

FIZIČNE LASTNOSTI ZEMLJIŠČA

Parcela št. 928/2, k.o. Vrh je ozka in dolga, poteka v smeri severovzhod – jugozahod in je pretežni del zemljišča na ravnem terenu, manjši del je na prvi terasi, na pobočju hriba.

Parcela št. 2311/7, k.o. Vrh je ozka in dolga parcela v smeri severovzhod - jugozahod, ki je v naravi dostopna pot in je v celoti na ravnem delu terena.

VPLIVI NA OKOLJE

Nova stanovanjska hiša ne bo imela vplive na okolje. Odpadne komunalne vode se bodo vodile v novo malo komunalno čistilno napravo.

SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI

Na predmetnem območju ni evidentirane kulturne dediščine niti naravnih vrednot, niti vodovarstvenih območij.

Obravnavano zemljišče je na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi.

STROKOVNE PODLAGE

3. STROKOVNE PODLAGE - OBSTOJEČE STANJE

3.1. SPLOŠNO

Pobudnik lokacijske preveritve je lastnik parc. št. 928/2, 2311/7 in drugih, vse k.o. Vrh, v zaselku Straški Vrh (naselje Vrh pri Boštanju) in v občini Sevnica. Na parceli št. 928/2, k.o. Vrh je pred letom 1967 zgrajena stanovanjska hiša, ostale parcele pobudnika so del funkcionalnega zemljišča stanovanjske hiše in nepozidane kmetijske površine, namenjene za sadovnjak, vrt in vzrejo koz. Pobudnik meji na sosednje parcele, ki so pozidane s stanovanjskimi hišami, zidanicami in drugimi gospodarskimi objekti.

Parceli št. 928/2 in 2311/7, obe k.o. Vrh sta predvideni za širitev stavbnega zemljišča, v naravi so to travniki. Pobudnik potrebuje nove stanovanjske prostore v neposredni bližini kmetijskega zemljišča zaradi nadzora vzreje koz. Obstoječa stanovanjska hiša je stara in nefunkcionalna za bivanje, pobudnik je potrebuje za spravilo pridelka in zato želi zgraditi novo stanovanjsko stavbo na lastnem zemljišču. Zemljišče, na katerem želi zgraditi novo stanovanjsko hišo, je po namenski rabi v Občinskem prostorskem načrtu občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 - popr., 57/13, 1/16, 17/16, v nadaljevanju OPN) opredeljeno kot območje drugih kmetijskih zemljišč. Na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju ZUreP-3) je, s postopkom lokacijske preveritve, podana možnost za legalno povečanje obstoječega stavbnega zemljišča brez predhodne izvedbe postopka spremembe OPN. S povečanjem stavbnega zemljišča se pridobi podlaga za gradnjo nove stanovanjske hiše.

3.2. OBMOČJE UREJANJA

Lokacijska preveritev se nanaša na del parc. št. 928/2 in del parc. št. 2311/7, obe k.o. Vrh, katerih je lastnik sam pobudnik. Velikost obstoječega stavbnega zemljišča, ki je v OPN opredeljeno kot "A" - območje razpršene poselitve je 4.756,27 m².

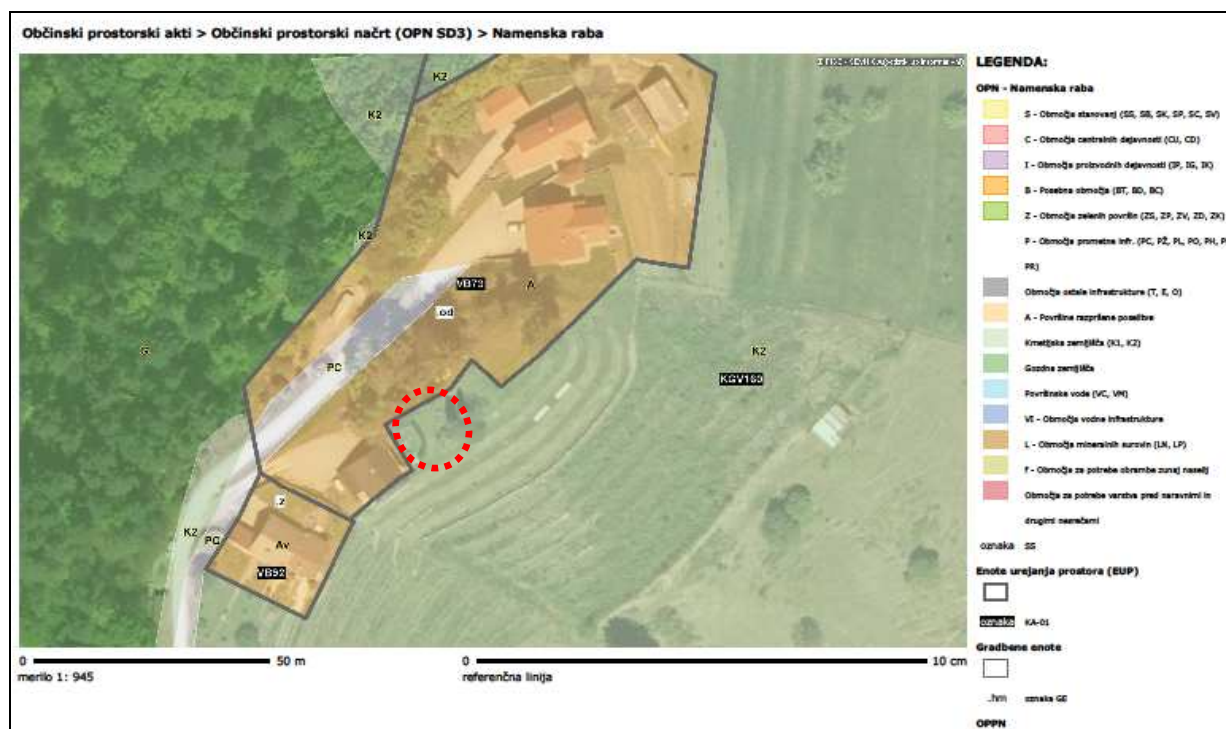
Na vzhodu in jugu območje lokacijske preveritve meji na travnike, na jugozahodu in severovzhodu na pozidano zemljišče.



Območje obravnavane lokacije

3.3. OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

Po veljavnem OPN sta parc. št. 928/2 in 2311/7, obe k.o. Vrh, opredeljeni, delno kot kmetijsko zemljišče in sicer druga območja kmetijskih zemljišč (K2), delno kot stavbno zemljišče in sicer, kot površine razpršene poselitve (A).



Izsek iz OPN z okvirnim območjem lokacijske preveritve

3.4. LOKACIJA

Obravnavana lokacija je na grebenu Straškega hriba, v zaselku Straški hrib (naselje Vrh pri Boštanju), na območju razpršene poselitve, za katero so značilne razpršene kmetije (domačije) in zidanice.

Na vzhodni strani se pobočje hriba strmo spušča v dolino, na pobočju so značilne urejene vinogradniške terase. Po grebenu poteka javna pot JP 872301 Straški hrib (Mlakar), ob njej so na vzhodni strani, še delno na ravnem, oziroma blago položnem terenu, zgrajene domačije, zidanice in stanovanjske stavbe. Javna pot se konča slepo, na dvorišču domačije, ki je v neposredni bližini območja urejanja.



*Okvirno območje obravnavane lokacije v širšem prostoru (rdeče)
in obstoječa posamične domačije (rumeno)*

3.5. NARAVNE ZNAČILNOSTI PROSTORA

Obravnavano zemljišče je delno na grebenu Straškega hriba, kjer je raven teren in delno na njegovem vzhodnem pobočju, kjer je zelo strm teren, ki se spušča proti dolini.



Ravni del terena



Strmi del pobočja

Na strmem pobočju so urejene terase zasajene z vinsko trto ali sadnimi drevesi. Na delu zelo strmega pobočja ni teras, so travniki za pašo koz.



Vzhodno pobočje Straškega hriba – vinogradniške terase, sadna drevesa, travnik za pašo koz

Na parcelah št. 928/2 in 2311/7, obe k.o. Vrh prevladujejo urejeni travniki, sadna in parkovna, visoka drevesa.



Urejeni travnik

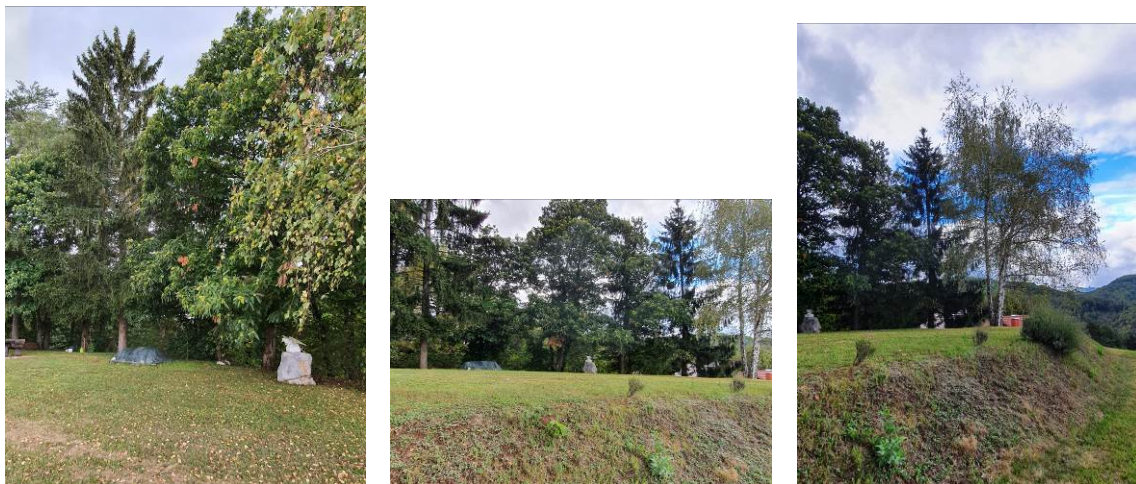


Sadna drevesa

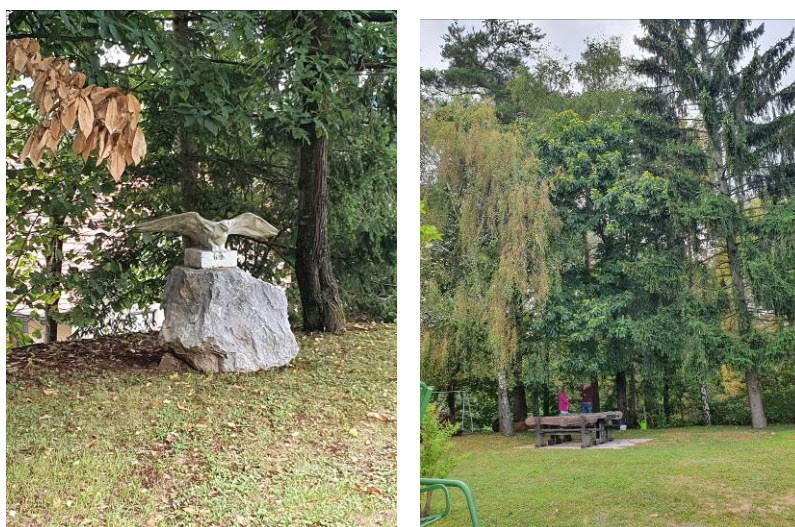


Visoka parkovna drevesa

Na severnem delu grebena, ob robu ravnega dela zemljišča so zasajena večdesetletna visoka drevesa kostanja, smreke, hrasta, topole in drugega visokega drevja, celotno območje je parkovno vzdrževano.



Visoka drevesa ob severnem obrobju grebena



Parkovna ureditev

3.6. USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU

Lokacija za gradnjo nove stanovanjske hiše je na travniku, v neposredni bližini obstoječe pozidave, ki je na jugozahodni in severovzhodni strani.

Obstoječa stanovanjska hiša, ki je na jugozahodni strani je pritlična stavba z delno vkopano kletjo. Streha je simetrična dvokapnica, naklona 35°, kritina je betonska, svetlo sive barve, sleme poteka pravokotno na plastnice terena. Fasada je omet v svetli barvi.



Stanovanjska hiša

Obstoječa stanovanjska hiša, ki je na severovzhodni strani je pritlična stavba z mansardo, streha je simetrična dvokapnica, naklona 40°, kritina je opečni zareznik, rdeče barve. Fasada je omet svetlo rumene barve. Ob stanovanjski stavbi so gospodarska poslopja, ki so pritlične stavbe ena od njih je podkletena, strehe so simetrične dvokapnice, naklona 40°, kritina je opečni zareznik, rdeče barve.



Sosednja stanovanjska hiša na severovzhodu s spremljajočimi objekti

Na jugozahodu je sosednja stanovanjska hiša, ki je pritlična stavba s kletjo, streha je simetrična dvokapnica, naklona 45°, kritina je opečni zareznik, sive barve. Fasada je kombinacija lesa in ometa svetle barve.



Sosednja stanovanjska hiša na jugozahodu

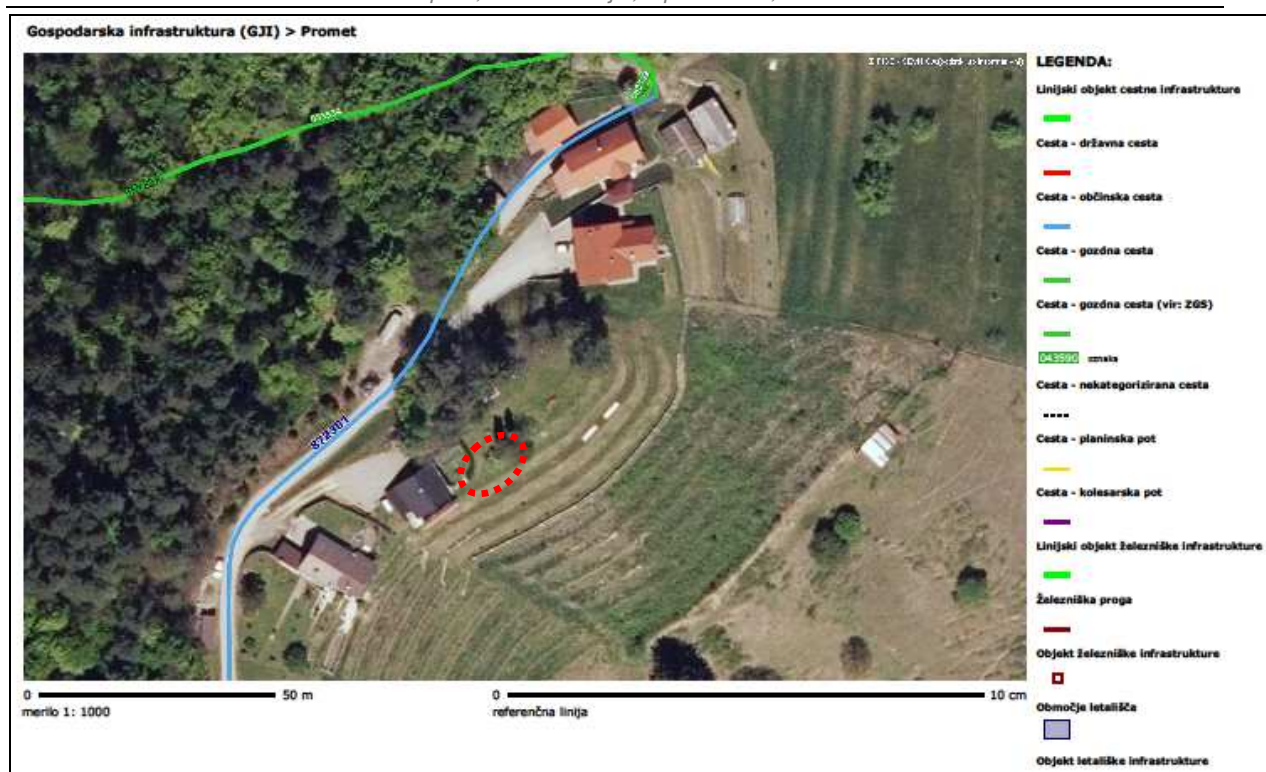


Sosednje zidanice in stanovanjske hiše na jugozahodu

3.7. INFRASTRUKTURA

PROMET

Dostop do obravnavanega območja je z javne poti JP 872301 Straški hrib (Mlakar). Cesta je asfaltirana za dvosmerni promet, široka cca 3,0 m, konča se na dvorišču domačije. Do obravnavanega območja vodi utrjena interna dostopna pot, ki se priključuje na javno pot.



Prometno omrežje z označbo predmetne lokacije



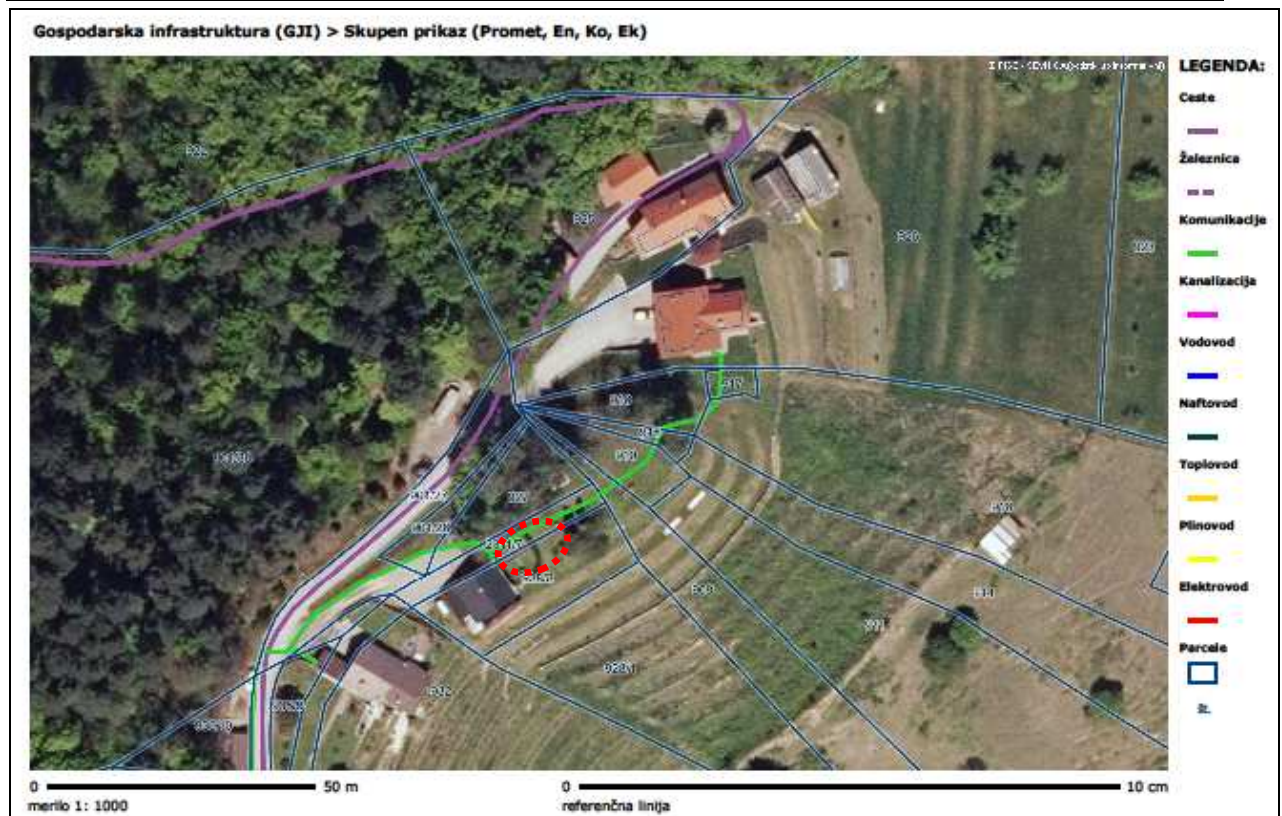
Javna pot JP 872301



Interna dostopna pot

VODOVOD, ELEKTRIKA IN TELEKOMUNIKACIJE

Parcela št. 928/2, k.o. Vrh je infrastrukturno opremljena. Na parceli so vodovodni, električni in telekomunikacijski priključek. Na območju razpršenega zaselka Straški hrib (naselje Vrh pri Boštanju) ni zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja. Za odvod sanitarnih odpadnih voda je postavljena mala komunalna čistilna naprava, za odvod padavinske odpadne vode je zgrajena ponikovalnica.



Infrastrukturno omrežje z označbo predmetne lokacije

3.8. VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Na obravnavanem območju ni evidentiranih naravnih vrednot, niti kulturne dediščine.

3.9. VARSTVO VODA

Na obravnavanem območju ni območij varstva pitne vode. Za območje glede erozije tla veljajo običajni zaščitni ukrepi.

3.10. MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU

Glavne omejitve in motnje na obravnavni lokaciji so:

- zelo strm teren na vzhodnem pobočju, ki onemogoča gradnjo,
- obstoječa pozidava, ki zmanjšuje površino za pozidavo.

3.11. KVALITETE V PROSTORU

Na območju urejanja in v njegovi neposredni bližini so prepoznavne kvalitete:

- jugovzhodna orientacija, dobra osončenost in prevetrenost lokacije,
- ravni del terena na grebenu, ki omogoča lažjo gradnjo,
- parkovno urejene parcele, urejeno bivalno okolje,
- mirno okolje za bivanje,
- bližina kmetijskih zemljišč (vzreja koz),
- izredno kvalitetni pogledi proti dolini in na širšo krajino,
- bližina infrastrukturnih javnih vodov.

3.12. LASTNIŠTVO

Obravnavano zemljišče parc. št. 928/2 in 2311/7, obe k.o. Vrh je v lasti fizične osebe.

4. STROKOVNE PODLAGE - PREDVIDENE REŠITVE IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBJEKTOV

4.1. PROGRAM

Pobudnik želi povečati stavbno zemljišče zaradi gradnje nove stanovanjske hiše.

4.2. IZHODIŠČA

- za namen gradnje stanovanjske hiše z garažo se določi natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi,
- upošteva se obstoječe stavbno zemljišče, ki je velikosti 4.756,27 m²,
- novo stavbno zemljišče se naveže na obstoječe na jugozahodni strani v enotno funkcionalno celoto,
- novo stavbno zemljišče se določi na ravnem in blago položnem terenu parcele, kjer je lažja gradnja,
- nove površine stavbnega zemljišča so velikosti največ 20% obstoječega stavbnega zemljišča,
- ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- upošteva se obstoječa dostopna pot, s katere se uredi dostop do nove stanovanjske hiše,
- za novo stanovanjsko hišo se koristijo obstoječi infrastrukturni priključki, ki so že na parceli.

4.3. OSNOVNI KONCEPT

Severovzhodno od obstoječe stanovanjske hiše, delno na parceli št. 928/2 in delno na parceli št. 2311/7, obe k.o. Vrh, se določi novo stavbno zemljišče v velikosti 241,34 m², na način da se ga na jugozahodni in severozahodni strani poveže z obstoječim stavbnim zemljiščem, s čem se zaokroži stavbo zemljišče za obstoječo in predvideno stanovanjsko hišo. Velikost novega stavbnega zemljišča se oblikuje na način, da se omogoči gradnja stavbe nove stanovanjske hiše, velikosti cca 8 x 12 m in garaže velikosti cca 6 x 7 m ter funkcionalno zemljišče okoli njiju. Nova stanovanjska hiša z garažo se postavi na novi gradbeni parceli. Velikost gradbene parcele je 501,95 m². Nova gradbena parcela je delno na novem stavbnem zemljišču v velikosti 241,34 m² in delno na obstoječem stavbnem zemljišču, velikosti 260,61 m². Obstoječa stanovanjska hiša je na obstoječem stavbnem zemljišču in je njena gradbena parcela velikosti 448,21 m². Velikost obeh gradbenih parcel je usklajena s pogoji OPN, ker obe omogočata racionalno rabo prostora, potrebe po modernizaciji in potrebni manipulativni prostor.

Na podlagi 135. člena ZUreP-3 se obstoječe stavbno zemljišče posamične poselitve lahko poveča za 20%, oziroma največ 600 m².

Izračun:

20% od 4.756,27 m² = 951,254 m².

Iz izračuna sledi, da je območje širitve stavbnega zemljišča večje od, po zakonu, dovoljenega, zato je velikost novega stavbnega zemljišča največ 600,00 m². Zaradi upoštevanja obstoječega stavbnega zemljišča je potreba po novem stavbnem zemljišču le 241,34 m², kar je manj od 600 m². Celotna širitev stavbnega zemljišča sega na parceli 928/2 in 2311/7, obe k.o. Vrh.

4.4. OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Za posamično poselitev na območju VB73.od je značilna pozidava individualnih stanovanjskih hiš in gospodarskih poslopij.

Nova stanovanjska hiša bo individualni/samostojni objekt. Tlorisno bo to objekt podolgovate oblike. Etažnost objekta je v celoti ali delno vkopana klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje (mansarda), s tem da višina slemena ne presega 11,00 m nad koto najnižjega terena ob stavbi. Streha bo simetrična dvokapnica z možnostjo uporabe frčad, naklona 35° do 40°. Kritina je lahko rdeče ali temno sive barve.

Ker so tovrstni pogoji že vsebovani v odloku o OPN v 81., 86. in 88. členu se za oblikovanje novega objekta upoštevajo določila OPN.

B. KARTOGRAFSKI DEL

ELABORAT

- 1 IZSEK IZ OPN - OBSTOJEČE STANJE
- 2 IZSEK IZ OPN - NOVO STANJE

STROKOVNE PODLAGE

- | | | |
|---|--|---------|
| 1 | IZSEK IZ OPN | |
| 2 | GEODETSKI NAČRT | M 1:500 |
| 3 | SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA | M 1:500 |
| 4 | ZAZIDALNA SITUACIJA | M 1:500 |
| 5 | SITUACIJA INFRASTRUKTURNIH PRIKLJUČKOV | M 1:500 |
| 6 | PRIKAZ STAVBNEGA ZEMLJIŠČA | M 1:500 |