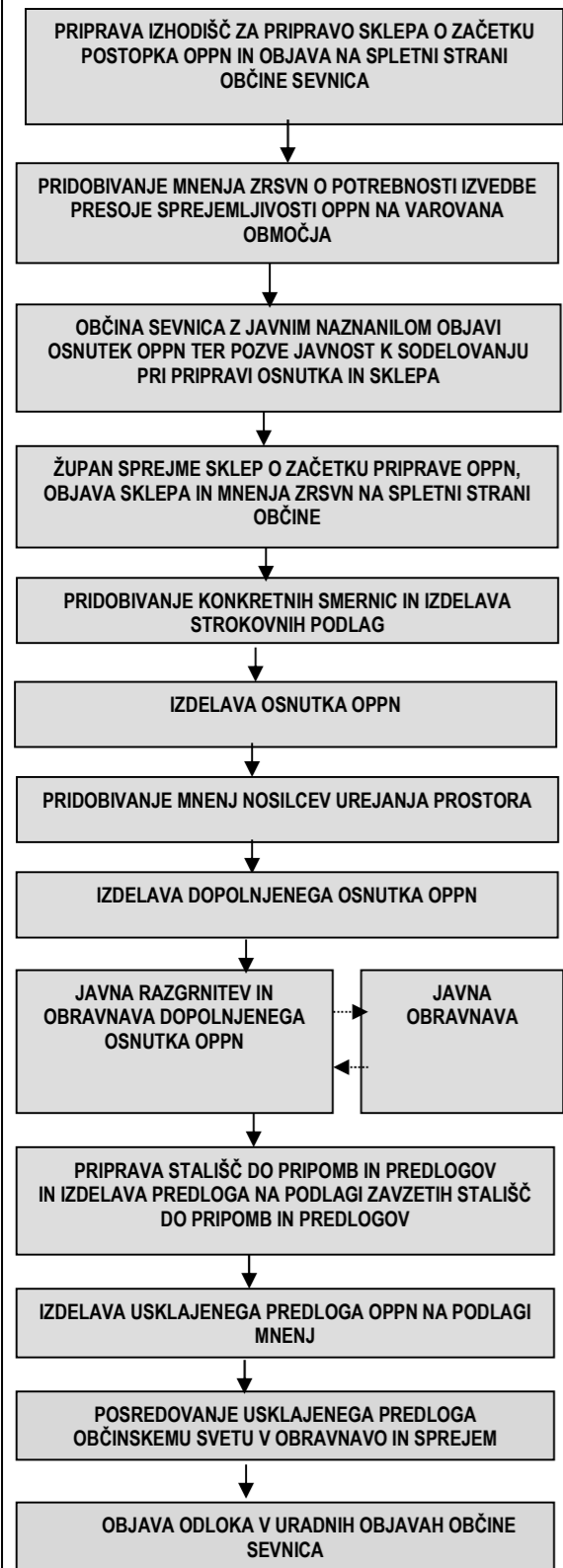


## 11. Povzetek za javnost

**Postopek OPPN za sanacijo vasi Zabukovje (OPPN 106-01)**



**INVESTICIJSKA NAMERA**

Investicijska namera je gradnja treh individualnih stanovanjskih hiš z zunanjo ureditvijo in komunalno infrastrukturo.

**RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN**

Razlog za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za sanacijo vasi Zabukovje (OPPN 106-01) predstavlja razvojna potreba lastnikov parcel in investitorjev po umestitvi treh stanovanjskih objektov z zunanjo ureditvijo in priključki na GJL.

Območje OPPN obsega parcele št. 1450, 1451/2, 1451/3, 1451/4, 1459/3, 1459/4, 1460/1, 1460/2, 1460/6, 1460/7, 1460/10, 1468/5, 1879, 1903 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1454/1, 1460/9, 1689/3(javna cesta), 1690/12, 1680/2, 1445, 1449, 1448/2, 1448/1, 1465/2, 1465/1, 1465/4, 1467, vse k.o. 1367 Zabukovje. Območje OPPN je veliko cca 2 ha.

**NAČRTOVANA GRADNJA Z OPPN**

**Načrtovana namembnost objektov je:**

stanovanjski objekt: CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe

**Pogoji za zmogljivost, velikost in oblikovanje enostanovanjske stavbe:**

(1) Stanovanjski objekti:

- novogradnja: gradnja novih objektov mora slediti usmerjenosti objektov v neposredni bližini (usmerjenost objektov vzdolž plastnic). Objekti naj bodo nanizani skladno z obstoječo urbanizacijo prostora. Po situaciji prikaza prostorske ureditve (Ureditvena situacija list št. 4), je umestitev novih objektov na gradbenih parcelah (v nadaljevanju GP) GP1, GP2 in GP3 možna na gradbeno mejo (v nadaljevanju GM) oziroma znotraj površin določenih z GM na GP. Za nove stavbe, ki so postavljene na določeno GM znotraj GP ni potrebno pridobiti soglasja mejašev. Drugačna umestitev objektov kot je določena v ureditveni situaciji s spremembami uvozov je možna pod pogojem, da se ne posega v cono preglednosti in da so zagotovljeni zahtevani odmiki od upravljavcev prometnega in energetskega omrežja;
- nadomestna gradnja: odstranitev obstoječega legalno zgrajenega objekta in gradnja novega objekta v celotnem ureditvenem območju je na mestu obstoječega. Novi objekt mora biti po tlorisni velikosti enak odstranjenemu objektu. Pri tem se lahko ohranja velikost GP ter obstoječi odmiki nove stavbe od parcelnih meja za katere ni potrebno pridobiti soglasja mejašev;
- horizontalni gabariti: tloris osnovnega kubusa objekta je podolgovate oblike, pri čemer mora biti najmanjše razmerje 1:1,2, do 1,5. Za obstoječe zakonito zgrajene osnovne kubuse, ki po tlorisnih razmerjih odstopa od predpisanih razmerij, velja toleranca +/- 20%. Faktor zazidanosti 0,5;

- dozidava: na osnovni kubus legalno zgrajene stavbe je dovoljena gradnja sekundarnih kubusov do 50% zazidane površine osnovnega kubusa stavbe in se lahko dodajo ali odvzamejo na čelnih in vzdolžnih fasadah. Oblika sekundarnega kubusa je lahko pravokotne ali nepravilne (L, T, presekanke in druge) oblike. Pri velikosti objekta se upošteva, da se ne presega faktor zazidanosti parcele 0,5 kjer se poleg glavnega objekta upoštevajo tudi enostavni in nezahtevni objekti;
- vertikalni gabarit: ne sme presegati etažnosti P+M (1N), kolenčni zid mansarde, merjen v notranjosti prostora do svetle višine je 1,40m. Obstoječa stavbna struktura, ki je višja od predpisane, lahko obdrži obstoječo višino le v primeru vzdrževalnih del, rekonstrukcije in spremembe namembnosti. Prav tako lahko tovrstne obstoječe stavbe obdržijo obstoječo višinsko koto glavnega vhoda v stavbo;
- konstrukcija: klasična - zidana ali montažna;
- kota pritličja: se določi z izdelavo projektne dokumentacije;
- streha: osnovni kubus - simetrične dvokapnice. Naklon 40° +/- 2°, z minimalnimi napušči, kritina opečno rdeče ali svetlo sive barve. Sleme osnovnega kubusa mora potekati vzporedno z daljšo stranico. Streha sekundarnega kubus je dvokapna istega naklona kot osnovna streha.

Sleme sekundarnega kubusa ne sme presegati slemena osnovnega kubusa in je lahko pravokotno na potek slemena strehe osnovnega kubusa;

- fasada: fasade morajo izražati tipiko stavbarstva tega prostora in s svojo pojavnostjo ne smejo vizualno izstopati od ostalega stavbnega fonda. Fasade naj bodo klasično ometane, nevtralnega enobarvnega tona (umazano belega do svetlo peščenega tona ali pastelno oker tona), možna je kombinacija z lesenimi pokončnimi fasadnimi oblogami (zračne lesene fasade);

- oblikovanje odprtín: mora sloneti na kompozicijski skladnosti polnih in praznih površin (odprtín) pri čemer naj celota sledi vertikalni usmerjenosti odprtín ter njihovi medsebojni poenotenosti;

- osvetlitev mansarde: strešna okna in/ali frčade (klasične ali moderno oblikovane);

- zunanja ureditev gradbene parcele: okolica objektov mora biti v čim večjem obsegu zatravljena ter zasajena z avtohtonimi grmovnicami in avtohtonim listopadnim drevjem. Manipulativne površine naj bodo utrjene na oblikovno enostaven način. Dovožna pot je lahko asfaltirana, dvorišče ob hiši naj bo urejeno z enostavnimi pranimi ali peskanimi ne-pigmentiranimi betonskimi ploščami.

(2) Dodatno za stanovanjske objekte:

- dopustna je montaža sončnih zbiralnikov v ravnini strešin (toleranca 10°);

- Tolerance za stanovanjski objekt: dopustna so odstopanja od grafično prikazane lege ter orientacije objekta znotraj območja določenega z gradbeno mejo. Postavitev pripadajočih objektov (drvarnica, lopa, nadstrešnica, uta, zimski vrt, letna kuhinja, garaža) je možna izven območja določenega z gradbeno mejo.

(3) Odmik novega stanovanjskega objekta od parcelnih mej je določen z določitvijo gradbene meje območja postavitve objekta v grafičnem delu OPPN (Ureditvena situacija list št. 4) in zagotavljajo kvaliteto bivanja, osončenja, požarne in interventne poti ter zagotavljajo odmike od parcelnih mej za katere ni potrebno pridobiti soglasja sosesa. Stanovanjski objekt ne sme presegati gradbene meje območja postavitve objekta, lahko pa se jo dotika z zidom objekta. Napušč objekta lahko sega izven določene gradbene meje območja postavitve objekta. Za odmik napušča 2,0 m in več od sosednje zemljiške parcele soglasje sosesa ni potrebno. Novi gradbeno inženirski objekti morajo biti od parcelnih mej sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 0,5 m, ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je dovoljena gradnja na parcelno mejo sosednjega zemljišča. V primeru odstranitve obstoječega zakonito zgrajenega objekta in gradnje novega (nadomestnega) objekta na mestu poprej odstranjenega objekta, ki je po velikosti in namembnosti enak odstranjenemu, določila zgoraj navedenih odmkov ne veljajo. Dovoljena je gradnja z upoštevanjem obstoječega odmika brez soglasja lastnika sosednjega zemljišča. Gradnja vseh vrst objektov v varovalnih pasovih občinskih in državnih cest je dovoljena v soglasju z upravljavcem.

(4) Gradbeno inženirski objekti obsegajo vse objekte in naprave vezane na prometno, komunalno in energetska infrastrukturo (ceste, krožišča, pešpoti, parkirišča, ekološki otok, oporni zid, ograje in podobno), postavitev cestne in ostale urbane opreme (prometna signalizacija, svetilke) ter objekte in naprave zvez in telekomunikacij. Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov je svobodno, če s tem odlokom ni določeno drugače:

- ceste v območju se asfaltirajo, manipulativne površine, parkirišča in pešpoti so lahko iz travnatih tlakovcev, tlakovane, asfaltirane ali utrjene v peščeni površini.

(5) Pogoji za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov:

- znotraj gradbene parcele novogradnje in obstoječih objektov je možna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so navedeni v 9. členu odloka in smejo na gradbenih parcelah, kjer je določena gradbena meja segati izven nje. Objekti naj bodo usklajeni z osnovnim objektom in so

Pripravljaliec: OBČINA SEVNICA

Pobudnik: ZASEBNI

Izdelovalec: AR PROJEKT Sevnica, d.o.o.  
Planinska cesta 5, 8290 Sevnica

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
ZA SANACIJO VASI ZABUKOVJE (OPPN 106-01)**

**POVZETEK ZA JAVNOST**

**MAJ 2026**



