

## **C7    Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta**

---

## Obrazložitev

Za območje urejanja je že izdelan Občinski podrobni prostorski načrt Šmartno jug – 2. del, odlok katerega je objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije št. 55/11). Veljavni akt predvideva gradnjo štirih stanovanjskih objektov ter nove dostopne ceste.

Namen investitorja je združiti gradbeni parceli P01 in P02 ter na združeni parceli zgraditi eno stanovanjsko stavbo s pripadajočim objektom (garaža, nadstrešnica,...). Dostop do stanovanjske stavbe se omogoči iz nove javne poti.

Predmet sprememb in dopolnitev je podati možnost združitve gradbenih parcel in s tem tudi združitve območja za razvoj objekta, znotraj katerega se lahko gradi nova stanovanjska stavba. Hkrati se v severovzhodnem delu območja umesti tudi nova javna pot iz katere se omogoči ureditev dovozna na gradbeno parcelo P01. Temu se ustrezno prilagodi tudi načrt parcelacije.

Območje OPPN je namenjeno gradnji stanovanjskih objektov in spremljajočim dejavnostim. Dopustna je gradnja novih objektov – enostanovanjskih stavb ter pripadajočih stavb, gradbeno inženirskih objektov ter izvedba drugih gradbenih posegov. Z OPPN-jem se znotraj ureditvenega območja predvidi razširitev naselja ter prometna in infrastrukturna ureditev z navezavo na obstoječo infrastrukturo.

Načrtovana je gradnja do štirih stanovanjskih objektov s komunalno in prometno ureditvijo. Pri umestitvi objektov je potrebno upoštevati regulacijske in gradbene linije ter elemente za zakoličbo novih parcel. Parceli P01 in P02 ter P03 in P04 se lahko med seboj združita. Z združitvijo parcel se združita tudi gradbeni liniji, regulacijski liniji in območji za razvoj objekta znotraj katerega se lahko locira stanovanjska stavba. K stanovanjski stavbi se lahko postavijo tudi pripadajoče stavbe kot so garaža, zimski vrt, nadstrešnica, lopa, drvarnica, itd. Pripadajoče stavbe morajo biti dimenzijsko podrejene stanovanjski stavbi. Na prostih površinah ob objektih se uredijo zelene površine in tlakovana dvorišča s parkirnimi prostori in manipulacijskimi površinami za osebna vozila. Območje OPPN se prometno navezuje na obstoječo zbirno cesto LZ209011 Pungart – Cerkovnik – R2 416.

Na posamezni gradbeni parceli so dovoljeni posegi:

- gradnja enodružinskih stanovanjskih objektov;
- gradnja pripadajočih stavb (garaža, zimski vrt, nadstrešnica, lopa, drvarnica);
- gradnja pripadajoče infrastrukture;
- nasipanje, vkop dostopne ceste;
- izraba do 50% stavbe za mirno poslovno ali storitveno dejavnost brez motečega vpliva na okolico (obiska strank);

- v skladu s predpisi, ki določajo vrste objektov glede na zahtevnost;
- urejanje odprtih površin ob objektu.

### Velikosti in oblikovanje

- Objekte je dovoljeno postavljati le znotraj regulacijskih elementov. Nezahtevne ali enostavne stavbe se lahko gradijo tudi izven območja za razvoj objekta, vendar ne bližje kot 1,5 m od sosednjega zemljišča. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča, je ta odmik tudi manjši.
- Tlorisna velikost: podolgovat tloris objekta (9 x 11 m).
- Višinski gabarit: (K)+P+M do (K)+P+1. Klet je opcijsko.
- Streha: simetrična dvokapnica ali enokapnica naklona med 30° in 45°. Pri pripadajočih stavbah je dopustna izvedba ravne strehe.
- Frčade se lahko izvedejo v drugačnem naklonu ali obliki glede na osnovni naklon strehe.
- Osvetlitev podstrešij: strešna okna in frčade.
- Kritina: rdeča, rjava ali siva barva.
- Objekt je lahko zidan ali montažen. Pripadajoče stavbe so lahko tudi kovinske ali lesene.
- Fasada: omet, obloge iz kamna, lesa, ne refleksnega stekla, pločevine, opeke ali keramike, v svetlih - pastelnih odtenkih.
- Balkonske ograje: lesene, kovinske ali steklene izvedbe.

### Komunalna opremljenost

Območje OPPN še ni komunalno opremljeno. Gospodarska javna infrastruktura (GJI) se nahaja v neposredni bližini območja.

Priključitev območja OPPN na javno kanalizacijo in javno vodovodno omrežje je možno na obstoječe trase javne fekalne in meteorne kanalizacije ter vodovodno omrežje, ki potekajo vzdolž obstoječe kolovozne poti.

Priključitev območja OPPN na javno električno omrežje ter telekomunikacijsko omrežje je možno na trase, ki se nahajajo v neposredni okolici območja OPPN (sosednje pozidano območje).