U.R.I

URBANISTIČNO
RAZVOJNI
INŠTITUT

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

NAROČNIK:
Kompare Boštjan s.p. nepremicnine
Selanov trg 4, 1210 LJUBLJANA

PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA EUP Ve_14 – Urbanistična rešitev

GRADIVO K OPN VODICE
PRIPRAVLJAVEC
OBČINA VODICE

PROJEKTANT:
U.R.I., Zavod
Tržaška 202
1000 LJUBLJANA
Direktor:
Izidor Martinjak, u.d.i.a.

Žig/podpis: U.R.I., Zavod Ljubljana

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:
Izidor Martinjak, u.d.i.a.
ID št.: **A-0069**

IZIDOR MARTINJAK
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščeni arhitekt
ZAPS 0069 A

Žig/podpis:

ŠTEVILKA PROJEKTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

št. proj: **002/12** kraj in datum: **Ljubljana, julij 2013**

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

IZDELOVALCI NALOGE

- odgovorni projektant	Izidor Martinjak, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0069
- projektant	Marjeta Zornada, univ. dipl. inž. arh.
- obdelal	Dejan Lazić, dipl. inž. grad.
- geodezija	Božidar Slovenc, univ. dipl. inž. geod.

VSEBINA

Naslovna stran
Izdelovalci
Vsebina
Povzetek podatkov o prostorski ureditvi

I. TEKSTUALNI DEL

1. Ocena stanja
2. Urbanistična zasnova
3. Zasnova stavb
4. Zelene in odprte bivalne površine
5. Promet
6. Komunalno energetska ureditev
7. Komunalna infrastruktura – splošna določila
8. Predlog PPIP

II. GRAFIČNI DEL

1. Katastrski načrt – predložitev naknadno	M 1:1000
2. Geodetski posnetek	M 1:1000
3. Ureditvena situacija – korekcija po sklepu	M 1:1000
4. Prometna ureditev – korekcija po sklepu	M 1:1000
5. Zbirnik komunalno energetskih vodov– korekcija po sklepu	M 1:1000

III. PRILOGE

1. Prikaz stanja prostora

U.R.I
URBANISTIČNO
RAZVOJNI
INŠTITUT

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

POVZETEK PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI (PRVA FAZA)

Površina območja sprememb PPIP :	6.250 m2
Faktor izrabe (FI):	0,52
Faktor zazidanosti (FZ):	0,21
Faktor odprtih bivalnih površin (FBP):	0,66
Bruto tlorisna površina (BTP) nad terenom (okvirno):	2.228 m2
Bruto tlorisna površina (BTP) pod terenom:	1173 m2
Višina stavb:	9-10 m
Etažnost:	K(pogojno)+P+M
Število stavb:	9
Število stanovanj:	9
Parkirna mesta:	27
Zelene površine min.:	1.118 m2

STAVBA	POVR. GRAD. PARC.	POVR. STAVB.	BTP OKVIRNO	MANIP. POVR.	ODPRTE BIVALNE POVRŠINE	FI	FZ	FBP
POVRŠINA OBMOČJA	6250							
POT	830							
H1	582	161,1	306,0	76,0	344,9	0,53	27,70	59,30
H2	645	195,0	370,5	66,0	384,0	0,56	30,20	59,50
H3	653	195,0	370,5	66,0	392,0	0,56	29,90	60,00
H4	664	177,8	337,8	65,0	421,2	0,51	26,80	63,40
H5	548	121,6	231,0	76,0	350,4	0,54	22,20	64,00
H6	572	78,5	149,2	79,0	414,5	0,54	13,70	72,50
H7	598	81,3	154,4	79,0	437,8	0,57	13,60	73,20
H8	584	81,3	154,4	52,0	450,8	0,55	13,90	77,20
H9	574	81,3	154,4	88,4	404,4	0,52	14,20	70,50
GP SKUPAJ	5420	1172,7	2228,1	647,4	3600,0	0,52	21,60	66,40

U.R.I
URBANISTIČNO
RAZVOJNI
INŠTITUT

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

POVZETEK PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI (DRUGA FAZA)

Površina obmocja sprememb PPIP:	1.313 m2
Faktor izrabe (FI):	0,41
Faktor zazidanosti (FZ):	0,23
Faktor odprtih bivalnih površin (FBP):	0,69
Bruto tlorisna površina (BTP) nad terenom:	453 m2
Bruto tlorisna površina (BTP) pod terenom:	252 m2
Višina stavb:	9-10 m
Etažnost:	K(pogojno)+P+M
Število stavb:	1
Število stanovanj:	1
Parkirna mesta:	3
Zelene površine min.:	1.118 m2

STAVBA	POVR. GRAD. PARC.	POVR. STAVB.	BTP OKVIRNO	MANIP. POVR.	ODPRTE BIVALNE POVRŠINE	FI	FZ	FBP
POVRŠINA OBMOČJA	1313							
POT	209							
H10	1104	252	453	88	764	41,0%	22,8%	69,2%

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

I. TEKSTUALNI DEL

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

OCENA STANJA

Veljavni prostorski akti:
Dolgoročni plan občine Ljubljana za obdobje 1986-2000 in srednjeročni družbeni plan občine Ljubljana za obdobje 1986-1990, za območje Občine Vodice (Uradni list SRS, št. 45/86, 47/87, 2/88, 23/88, 19/89, 20/89 in Uradni list RS, št. 45/90, 2/92, 49/92, 71/98, 53/07, 112/09, 40/10; Uradno glasilo Občine Vodice št. 09/04, 03/05).
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š11 Skaručna (Uradni list RS, št. 55/92, 71/98; Uradno glasilo Občine Vodice, št. 03/05).
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š14 Vodice (Uradni list RS, št. 55/92, 71/98, 53/07; Uradno glasilo Občine Vodice, št. 03/05, 8/08).
Skladno z veljavnimi prostorskimi akti je na obravnavanem območju dopustna gradnja enostanovanjskih objektov na parcelah minimalne velikosti 500 m2 ter z upoštevanjem tudi drugih omejitev in zahtevanih minimalnih odmikov.
Glede na to, da Občina Vodice pripravlja OPN, katerega postopek sprejemanja je že začet in da gre za pozidavo območja, večjega od 0,5 ha, ki ga je potrebno obravnavati kot celoto in predvideti ustrezne prometne navezave ter komunalno energetsko ureditev, je bila za območje pripravljena urbanistična rešitev, ki v največji možni meri povzema določila oz. omejitve obstoječih prostorskih aktov, s katerimi je bila za večja nepozidana območja predvidena možnost zahteve po izdelavi urbanistične rešitve. V nasprotnem primeru bi se lahko v OPN postavila zahteva po izdelavi OPPN, saj zemljišča, ki so odmaknjena od obstoječe javne poti ob pozidavi zemljišč ob javni poti ne bi imela več možnosti zagotovitve ustreznega dovoza in dostopa, oziroma bi bil le ta otežen. Iz razloga nepotrebnega razhajanja rešitve z bodočim OPN-jem so njegova določila v največji možni meri že upoštevana v urbanistični rešitvi.

URBANISTIČNA ZASNOVA

Vas Vesca leži na južnem delu občine Vodice južno od ceste Vojsko – Koseze ter severno od Rašice in Dobena. Skozi vas poteka javna pot, ki nima tranzitnega pomena. Vas, manj kot 30 hišnih številk, se sestoji večinoma iz enodružinskih hiš ter gospodarskih poslopij, zgrajenih v različnih obdobjih. Znotraj vasi so kot stavbna dediščina opredeljeni hlev pri hiši Vesca 15, sušilnica pri hiši Vesca 4 in ločeno od strnjenega dela vasi kašca pri hiši Vesca 3.
Lokacija načrtovanega je v osrednjem delu vasi Vesca, zahodno od javne poti, med hišami Vesca 10 in 13, v območju urejanja oz. prostorske enote ŠS 11/9. Podrobnejša namenska raba oz. morfološka enota je v veljavnih prostorskih aktih opredeljena kot 2A – območje za gradnjo enostanovanjskih stavb. Na območju, ki je predmet obravnave ni opredeljene kulturne dediščine, je izven poplavno ogroženega območja, sodi pa v območje vodonosnika Vodiškega polja. Območje je v manjšem delu pozidano z objekti brez posebne arhitekturne in uporabne vrednosti. Preostanek območja predstavljajo travniški sadovnjaki, trajni travniki in manjše neobdelano kmetijsko zemljišče.
Gre za zgoščevanje vasi znotraj že zazidljivih površin, kar je skladno tudi z državnimi usmeritvami za urbanistično načrtovanje, da se poselitev usmerja v poselitvena območja z zagotavljanjem racionalne rabe zemljišč in objektov v naseljih, pri čemer je

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

treba prvenstveno izkoristiti proste in nezadostno izkoriščene površine v naseljih z njihovim aktiviranjem ter s prenovo in sanacijo degradiranih območij v naseljih, tako da ima v skladu s tem notranji razvoj naselja prednost pred širjenjem na nova območja. Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč je treba uresničevati s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, s prenovo in sanacijo degradiranih površin in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin.

Hiša Vesca 11 ob javni poti v osrednjem delu območja se v prvi fazi ohrani, ostali objekti pa se porušijo za realizacijo prve faze. V drugi fazi pa se poruši tudi Vesca 11 in se namesto nje z upoštevanjem vseh novih danosti in cestno prometnih ter svetlobno tehničnih pogojev predvidi postavitev novega nadomestnega objekta. Območje predvideno za novogradnjo v prvi fazi ima tako obliko črke U, ki s svojimi kraki sega do javne poti skozi vas. Predvidena je izgradnja štirih stanovanjskih hiš na zemljiščih ob javni poti ter pet stanovanjskih hiš v zaledju. Z ureditvijo druge faze se zaokroži celotna ureditev tako, da se z nadomestno gradnjo hiše Vesca 11 dopolni prometni režim in pridobi dodatni krak uvozne poti širine 5 m, ki tako postane začetni del enosmerne uvozno izvozne poti v tlorisni obliki črke U. Na ta način v dveh korakih upoštevamo pripombo Odbora za komunalo in Komisije za urejanje prostora občine Vodice in hkrati ohranimo dosedanjo katastrsko delitev področja, z minimalnim posegom v obstoječe površine parcel.
Dostop in dovoz do dveh stanovanjskih hiš ob javni poti se uredi direktno z javne poti, medtem ko se za dostop in dovoz do ostalih hiš zgradi nova dostopna pot. Vsi objekti so umaknjeni najmanj 7,0m od obstoječe javne poti ter najmanj 5,0m od ostalih sosednjih zemljišč. Parcelnim mejam se pri posameznih objektih ti približajo le z zunanjimi parkirnimi mesti in garažami, ki pa nikdar niso oddaljene manj kot 1,5m od parcelne meje. Izjema so objekti H1, H2, H3 in H4 na njihovi zahodni strani, pri katerih je izključno v primeru, da so lastniki predmetnih zazidljivih zemljišč tudi lastniki kmetijskega dela zemljišč, ki se stika z zazidljivim delom, ob izpolnjevanju opisanega pogoja možno objekt približati Z meji na 3.00m (mišljeno fasada – katastrska meja), pri čemer pa se za enako razdaljo V pas objektov oddalji od dostopne ceste in povečajo dostopna dvorišča. Z možnostjo pomika objektov H1-H4 na 3.00m od Z katastrske meje se postavi tudi pogoj, da morajo biti vsi štirje objekti postavljeni v enotno fasadno linijo, kar pomeni, da je to potrebni in zadostni pogoj za kateri koli posamezni objekt od teh štirih (izjeme ni).
Stavbe so nanizane ob javni poti in ob novo načrtovani dostopni poti. Glede na raznolikost obstoječih hiš v vasi, so tudi nove stavbe med seboj različne. Velikost stavb se prilagaja razpoložljivemu zemljišču, ki v nobenem primeru ni manjše od 500 m2 in se giblje od cca 530 m2 do cca 670 m2. Vsak objekt ima zagotovljen 3 odstavna (parkirna) mesta za osebna motorna vozila v garaži, pod nadstrešnico ali kot odprto parkirno mesto.
Etažnost stavb bo K(pogojno)+P+M(mansarda) s kolenčnim zidom do 1,6 m. Naklon streh bo enak obstoječim objektom in sicer se upošteva naklon 38º. Višina objektov ne presega 10,0m.
Strehe stavb so zmerno strme dvokapnice s strešnimi okni ali frčadami za osvetlitev mansarde. Smeri slemen so približno pravokotne ali vzporedne s smerjo javne poti oz. nove dovozne poti, ki poteka približno vzporedno z javno potjo, kar je tudi prevladujoči vzorec pri obstoječih stavbah v vasi.
Glede na to, da gre za urbanistično rešitev, so pri nadaljnjem projektiranju dopustna manjša odstopanja tako v velikosti gradbenih parcel, kot tudi velikosti objektov,

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

vendar je pri tem treba obvezno upoštevati omejitve podane tako v tej urbanistični rešitvi kot v podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih za predmetno enoto urejanja prostora v OPN.

Zasnova ureditve je razvidna iz grafične priloge Ureditvena situacija list 3.

ZASNOVA STAVB

Stavbe imajo klet (pogojno: gradnja kleti je dopustna v kolikor to dopuščajo geomehanske razmere, kleti se gradijo v kesonski izvedbi), pritličje in mansardo. Višina kolenčnega zidu je 1,6m. Vhodi v stavbe so pozicionirani različno, vendar večinoma z vzhodne strani. Izjema so stavbe H5, H8 in H9. Tudi nadomestna gradnja v 2. fazi ima dostop na V strani parcele. Zasnova stanovanj je prilagodljiva. Stavbe so delno orientirane v smeri SV-JZ, delno pa JV-SZ. Bivalni prostori so v največji možni meri orientirani proti jugu in zahodu.
Predvidena je troslojna zasteklitev oken, kar zagotavlja večjo toplotno izolativnost, ki pomeni manjšo potrebo po ogrevanju v zimskem času ter tudi manjšo potrebo po hlajenju v poletnem času.
Strehe so strme dvokapnice naklona 38º v temno rdeče rjavi barvi z možnostjo čopov. Z zagotovitvijo naklona 38º, je višina stavb do 10,0 m.
Za osvetlitev in prezračevanje mansardnega dela stavb se predvidi ali frčade ali okna v naklonu strešine. Vsi objekti imajo napušče do 1m brez tolerance in izjeme. V urbanistični rešitvi so prikazani objekti za posamezno zazidavo v svojih največjih možnih tlorisnih dimenzijah, kar pomeni da so največje možne površine stavbišča s to rešitvijo določene brez možnih odstopanj na zgoraj, odstopanja pa so možna z zmanjšanjem tlorisnih površin določenih z urbanistično rešitvijo, vendar ne več kot za 50cm navznoter posameznega tlorisa kar pomeni, da so objekti lahko po dolžini in širini skrajšani do 1m.
Fasade so v svetlih tonih. Izrazitejšo barvo se lahko uporabi le na 10% fasade ter za obrobe fasadnih odprtin.

ZELENE IN ODPRTE BIVALNE POVRŠINE

Tlakovane površine so predvidene predvsem pri dovozih in vhodih v stavbe, medtem ko je preostali nepozidan del zemljišča ozelenjen in namenjen ureditvi odprtih bivalnih površin, ki ne smejo predstavljati manj kot 40% gradbene parcele. V predstavljeni urbanistični rešitvi te površine skoraj pri vseh stavbah presegajo 50%. Ozelenitev naj predvideva tudi zasaditev minimalno dveh dreves na vsaki gradbeni parceli. Zelene površine morajo predstavljati najmanj 50% vseh odprtih bivalnih površin na posamezni gradbeni parceli.

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

PROMET

Skozi vas poteka javna pot, ki nima tranzitnega značaja. Ne glede na to se ob obstoječi javni poti na JZ strani predvidi izgradnja 1,20 m širokega hodnika za pešce, ki se zaključi z granitnim robnikom. Hodnik za pešce mora biti izveden brez grajenih ovir tako, da ga lahko uporabljajo tudi funkcionalno ovirane osebe. Za priključevanje stavb na javno pot se predvidijo trije prikljucki. Stavbi H6 in H7 se priključujeta direktno na obstoječo javno pot, ostale stavbe pa preko predvidene nove dovozne poti, širine 5,0m (parcela in asfaltni pas). Nadomestni objekt H10, ki je predmet druge faze se predvidoma priključuje na obstoječo javno pot. JV pas asfaltirane ceste je širok 5m, na zemljišcu cestnega telesa v širini 6m in omogoča dostop do kmetijskih zemljišč na zahodni strani območja, ki je predmet urbanistične rešitve. Preko nove dovozne poti se napajata tudi preostali dve stavbi, ki sta locirani ob obstoječi javni poti. S tako ureditvijo se je skušalo doseci kar najmanjše število novih priključkov na obstoječo javno pot. Na zaključku nove dovozne poti je predvideno obračališče, ki pa bo tudi po ureditvi druge oziroma končne faze z dodatnim krakom poti ostalo nespremenjeno.

Vsaka stavba ima predvidena 3 parkirna mesta (v garaži ali zunanje PM), utrjena površina pred njimi pa poleg manipulaciji lahko po potrebi služi tudi dodatnemu parkiranju. Vsi robniki morajo biti izdelani iz granita, vsi eventualni oporni in drugi zidovi pa naravno zidani.

Prometna ureditev je razvidna iz grafične priloge Prometna ureditev list št. 4.

KOMUNALNO ENERGETSKA UREDITEV

Stavbe bodo priključene na elektriko, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje. Deli novih vodov, ki niso priključki za posamezno stavbo potekajo po novo predvideni dovozni poti. Plinskega omrežja na območju ni. Prav tako ni javnega kanalizacijskega omrežja.
Za čiščenje odpadnih fekalnih voda bo zgrajena čistilna naprava MKČN (povozne izvedbe za ves promet – podrobni opisi in podatki v posebni prilogi proizvajalca, ki je sestavni del urbanistične rešitve), ki je predvidena na JZ strani obravnavanega območja ter iz katere bo preciščena voda odtekala v ponikalnico (če bodo to omogočali geomehanski pogoji*), z možnostjo kasnejše priključitve na javno kanalizacijo po obstoječi javni poti, ko bo le ta zgrajena, meteorne vode pa bodo v največji možni meri ponikane (v odvisnosti od geomehanskih pogojev*). Predvideti je potrebno tudi možnost odvodnjavanja vseh meteornih vod s posebnim priključkom na cca. 150-200m oddaljen odprt vodotok, za kar je potrebno naknadno določiti traso odvodnega meteornega kanala ter urediti lastniška in stvarnopravna razmerja, ki bodo omogočala upravljanje in vzdrževanje s strani pristojnega upravljavca. V kolikor se s podrobnimi geomehanskimi in geohidrološkimi preiskavami nedvoumno ugotovi, da zadoščajo in so mogoče ponikalnice pa izgradnja takega odvodnjavanja ne pride v poštev. Možnost ponikanja prečiščene vode iz MKČN in možnost odvajanja

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

odpadnih padavinskih voda je potrebno ugotoviti pred začetkom projektiranja komunalne infrastrukture, pri čemer stroške postopkov ugotavljanja v celoti nosi investitor. Na podlagi pridobljenih ugotovitev se pred začetkom projektiranja komunalne infrastrukture določi način odvajanja prečiščene vode iz MKČN ter odpadnih padavinskih voda. Pri izvajanju preiskav in njihovih izsledkih mora sodelovati tudi pristojni upravljalec komunalne infrastrukture za odvajanje odpadnih komunalnih in odpadnih padavinskih voda ter pristojna občinska služba za gospodarsko javno infrastrukturo oz. komunalne zadeve.
Za ogrevanje in pripravo tople vode so predvidena individualna kurišča, ki jih je dopustno dopolnjevati s toplotnimi črpalkami in (ali) s sistemi za izkoriščanje sončne energije.
Eko otok se predvidi ob obstoječi javni poti na zahodni strani. Zbirna mesta za komunalne odpadke se predvidijo na vsaki posamezni parceli.
Potek komunalno energetskih vodov je prikazan načelno, zato so ob pripravi projektov dopustna odstopanja. V vsakem primeru se bo gradnja javne infrastrukture gradila v skladu z zahtevami pristojnega upravljalca.
Lokacija MKČN je izbrana na čistem JZ delu delu nove ceste zato, da je najmanj motena z večinskim delom tako osebnega kot tovornega prometa. V prilogi k urbanistični rešitvi je prikazan način izvedbe in vgradnje MKČN tudi z prikazom in zahtevami za omogočanje njene povoznosti.
Predvidena je javna razsvetljava in sicer po 2 svetilki na obstoječi javni poti ter po dve svetilki na predvideni notranji poti.

Komunalno energetska ureditev je razvidna iz grafične priloge Zbirnik komunalno energetskih vodov list št. 5.

**V med fazi je bilo pridobljeno geomehansko in hidrološko mnenje za širše predmetno okolje (Vir – Geoinženirig Ljubljana).*
Najbližje raziskave obstajajo na podrocju avtoceste Ljubljana-Kranj, ter na področju parc. v centru Vodic, zaključki so sledeči:
Sloji peščene gline zaglinjenega proda in konglomerata segajo do globine 10-15m. Ti materiali so slabše vodoprepustni. Globje od 10-15m se nahaja dobro vodoprepusten prod zvezna globina podtalnice je na globini 25m.
Na lokaciji načrtovane gradnje bi bilo potrebno sestavo tal 3-4m preveriti s sondažnim jaškom, pri čemer bi bil prisoten geolog, ki bi nato na podlagi sestave tal izdelal hidro geološko poročilo, v katerem bi tudi izdelal hidravlične izračune in dimenzioniral ponikalnice.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – splošna določila

Zaradi zagotovitve nemotene izgradnje in upravljanja z vso komunalno infrastrukturo, vključno MKCN in ponikalnice je vsa bodoča komunalna infrastruktura projektirana znotraj površin cestnega telesa.

Odstopanja od tehničnih rešitev in predvidenega poteka komunalno energetskih vodov, določenih v tej urbanistični rešitvi, so dopustna zaradi ustreznejše oskrbe in

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

racionalnejše izrabe prostora ali boljše tehnične rešitve, vendar le s soglasjem pristojnih upravljavcev.

Pri projektiranju in gradnji komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati usmeritve in pogoje pristojnih upravljavcev posamezne vrste komunalne infrastrukture.

Pred začetkom gradnje stanovanjskih stavb v območju, ki je predmet urbanistične rešitve mora biti vsa predvidena komunalna infrastruktura zgrajena, zanjo pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje in mora biti predana v last in upravljanje Občini Vodice oziroma upravljavcem posamezne vrste komunalne infrastrukture.

TRŽAŠKACESTA 202
SI 1000 LJUBLJANA
+386 31 264 053
izidor@martinjak.info

PREDLOG PPIP

Enota urejanja prostora		
Namenska raba zemljišč		Enostanovanjske površine
Tip objekta		Nizka prosto stoječa stavba
FI-faktor izrabe (največ)		/ - faktor je posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti ali višino
FZ-faktor zazidanosti (največ %)		30
FZP-faktor zelenih površin (najmanj %)		stanovanjske stavbe O, nestanovanjske stavbe 25
FBP-faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)		stanovanjske stavbe 40, nestanovanjske stavbe O
Višina stavb		stanovanjske stavbe do 10,00 m
Urbanistični pogoji		
Prometna infrastruktura		Potrebna je izgradnja dovozne poti, ki se naveže na obstoječo javno pot skozi vas
Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska infrastruktura		Potrebna je izgradnja komunalno energetske infrastrukture vključno s skupinsko malo čistilno napravo.
Okoljevarstveni pogoji		Vodonosnik Vodiškega polja
Oznaka priključevanja na okoljsko in energetsko gospodarsko javno infrastrukturo		Priključitev na električno, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje; predvideti možnost kasnejše priključitve na javno kanalizacijo