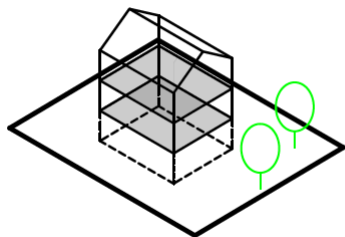
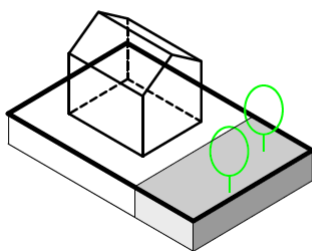


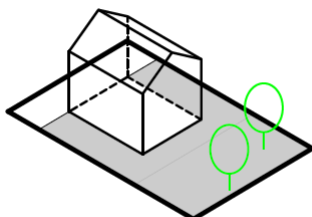
## **Priloga 3: Grafični prikaz in obrazložitev določil odloka**

**3. člen (10)****Faktor izrabe parcele objekta (FI)**

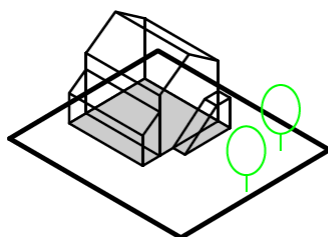
Faktor izrabe parcele objekta (FI) se določi kot razmerje med BTP in celotno površino gradbene parcele objekta. Pri izračunu BTP za FI se ne upošteva površin kleti.

**3. člen (11)****Faktor raščenenih zelenih površin (FZP)**

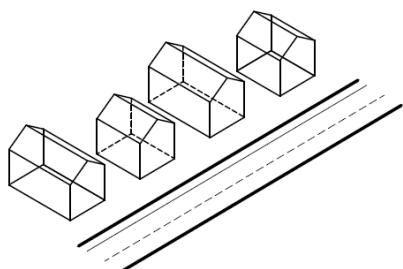
Faktor raščenenih zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščenenem terenu in celotno površino gradbene parcele. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenenem terenu. Na območju historičnega mestnega jedra in vaških jeder (SKj in SKsj) je površine raščenelega terena dopustno nadomestiti s tlakovanimi površinami, če gre za ureditev trga ali večnamenske ploščadi.

**3. člen (12)****Faktor odprtih bivalnih površin (FBP)**

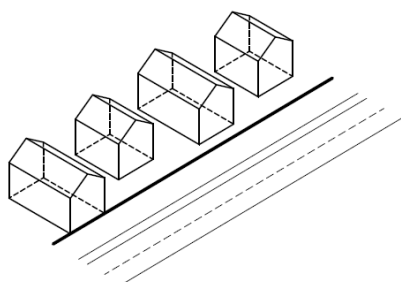
Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele. FBP je seštevek FZP in deleža utrjenih ali tlakovanih površin, namenjenih bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke ...). V primeru strnjene gradnje se predpisani FBP zagotavlja na vsako posamezno stanovanjsko enoto.

**3. člen (13)****Faktor zazidanosti (FZ)**

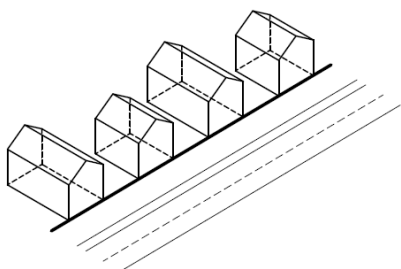
Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči. Pri izračunu FZ se upoštevajo tudi površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom.

**3. člen (63)****Gradbene linije: RL**

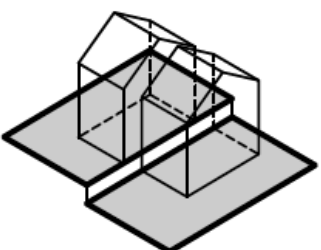
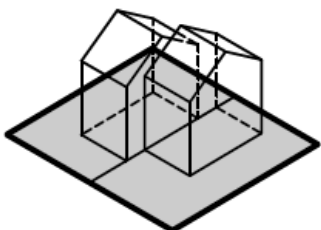
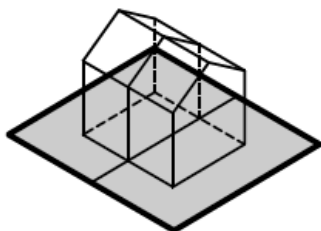
Regulacijska linija (RL) je črta, ki ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti in praviloma sovpada z linijo prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra.

**3. člen (64)****Gradbene linije: GM**

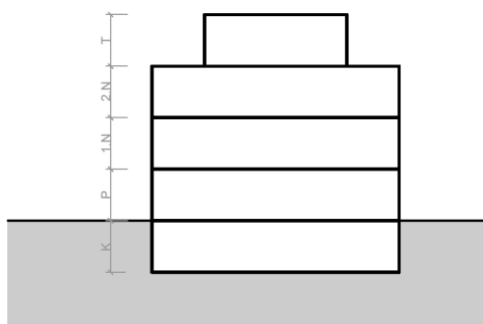
Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča; gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja.

**3. člen (64)****Gradbene linije: GL**

Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Gradbeno linijo lahko presegajo balkoni, napušči in nadstreški nad vhodi, komunalni priključki, parkirišča in ograja k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja.

**3. člen (74)****Dvojček**

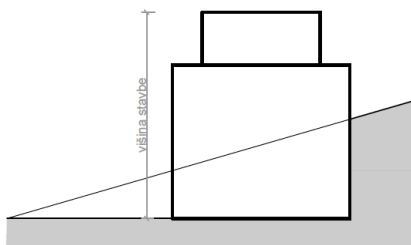
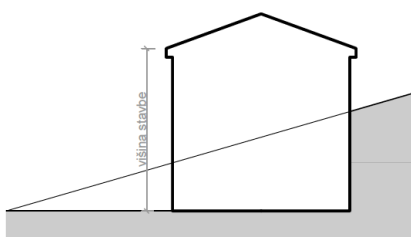
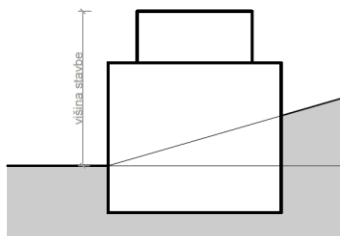
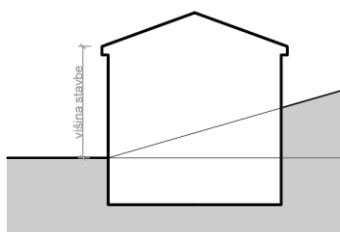
Dvojček sestavljata dve enostanovanjski zrcalni stavbi z enakimi gabariti, ki se gradita sočasno na podlagi skupnega gradbenega dovoljenja, na skupni vmesni parcelni meji, na kateri se stikata tako, da tvorita eno stavbno telo z ločenima vhodoma in ločenima gradbenima parcelama. Višinsko in tlorisno sta stavbi lahko zamaknjeni.

**3. člen (9), 3. člen (27), 3. člen (77),****Etažnost stavbe**

Etažnost stavbe je določena s številom etaž nad terenom, pri čemer se kot etaže štejejo pritličje (P), vsa nadstropja (N), mansarda (M) in terasna etaža (T). Etažnost se določi na najvišji fasadi objekta.

Klet (K) je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol in je v celoti vkopan ali delno vkopan. Delno vkopana klet je klet, ki je vkopana v zemljo z najmanj treh strani. Za kletno etažo se šteje tudi etaža, ki je v celoti vkopana, a ima z ene strani urejen uvoz v garažo. Klet(i) se lahko skladno s pogoji tega odloka gradi pri vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektih, zato se pri dovoljeni etažnosti ne navaja.

Terasna etaža (T) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno ali poševno streho z naklonom do 7°. BTP terase ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe.

**103. člen (7)****Višina stavbe**

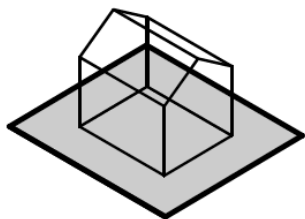
Višina stavbe je razdalja od najnižje kote terena ob stavbi do kote najvišjega venca strehe s poševno streho (eno- ali večkapnico) oziroma do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe v primeru stavbe z ravno streho oziroma do kote venca terasne etaže v primeru terasne etaže. Dopusitno višino stavbe v primeru stavbe s poševno streho oziroma stavbe z ravno streho lahko presegajo: poševna streha, dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice. Najnižja kota terena (ne pritličja) ob stavbi mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred predvidenim posegom s toleranco +0,60 m. Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani. Pri določanju najnižje kote terena ob objektu se ne upoštevajo deli stavbe, ki so na nivoju terena pokriti z rešetko, steklom ali podobno (npr. svetlobni jaški...). Prav tako se ne upoštevajo deli stavb, ki so ob obodu stavbe in ne obsegajo več kot ene tretjine stranice stavbe, ob kateri se nahajajo, ter niso širši od 1,60 m in so obdani s podpornim zidom, ki je v vsej svoji dolžini na enaki višini kot najnižja kota terena ob stavbi (npr. zunanje stopnišče v klet, ki je maksimalne dolžine ene tretjine stranice, ob kateri so postavljene in maksimalne širine 1,60 m skupaj s podpornim zidom ...).

## 2. Splošni prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

### 111. člen (3)

#### Velikost gradbene parcele za prostostoječo eno- in dvostanovanjsko stavbo

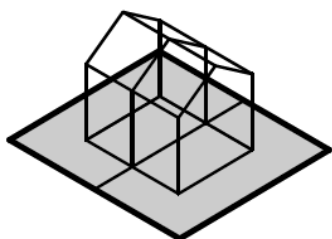
Najmanjša velikost gradbene parcele za prostostoječo eno- in dvostanovanjsko stavbo znaša 700 m<sup>2</sup>.



### 111. člen (3)

#### Velikost gradbene parcele za del dvojčka dveh stanovanjskih stavb

Najmanjša velikost gradbene parcele objekta za del dvojčka dveh enostanovanjskih stavb znaša 350 m<sup>2</sup>, največja pa 450 m<sup>2</sup>.

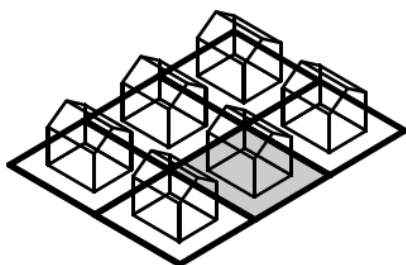


### 111. člen (3)

#### Velikost gradbene parcele za prostostoječo eno- in dvostanovanjsko stavbo za gradnjo v vrzeli

Najmanjša velikost gradbene parcele za prostostoječo eno- in dvostanovanjsko stavbo je lahko 350 m<sup>2</sup>, če gre za gradnjo v vrzeli ali če so izpolnjeni naslednji dodatni pogoji:

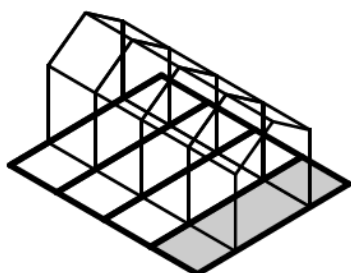
- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno gospodarsko javno komunalno infrastrukturo,
- razmerje med BTP stavbe in gradbeno parcelo je lahko največ 0,5,
- zagotovljeni morajo biti minimalni odmiki in potrebno število parkirnih mest.



### 111. člen (3)

#### Velikost gradbene parcele za del dvojčka dveh stanovanjskih stavb

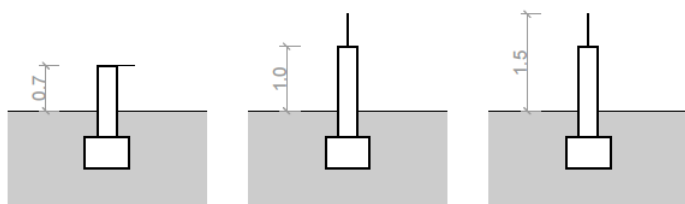
Najmanjša velikost gradbene parcele objekta za strnjeno gradnjo (vrstne, atrijske, verižne, terasaste hiše ter hiše v vrsti) znaša najmanj 150,00 m<sup>2</sup> za en objekt v nizu, največja pa 350,00 m<sup>2</sup>.



### 3. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja

#### 108. člen (2)

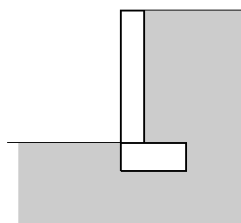
#### Gradnja prostostojećih zidov in ograj



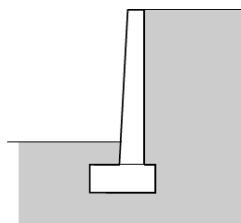
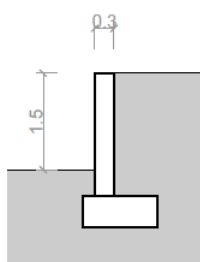
Dovoljena je gradnja prostostojećih zidov (medsosedske ograje) do višine 1,50 m, transparentnih kovinskih, žičnih ali lesenih ograj do višine 2,00 m ter kombinacije prostostojećih zidov in transparentnih ograj do skupne višine 2,00 m, pri čemer je grajeni del ograje visok največ 1,00 m. Zidovi in ograje ne smejo prekinjati poti v javni rabi. Grajeni del medsosedske ograje proti javnim površinam je lahko visok do 0,70 m, s soglasjem pristojnega urada MOK pa do 1,50 m. Protihrupne in varovane ograje so lahko visoke največ 2,20 m.

#### 108. člen (3)

#### Gradnja podpornih in opornih zidov



Višinske razlike na zemljišču je treba v največji možni meri premostiti s travnatimi brežinami, ko to ni mogoče, pa se višinske razlike lahko premostijo z utrjenimi brežinami ali s podpornimi ali opornimi zidovi. Dovoljena je gradnja utrjenih brežin, podpornimi in opornimi zidovi do višine 1,50 m.



Utrjene brežine ali oporni in podporni zid večje višine od 1,50 m je izjemoma dopusten pri gradnji cest in v območjih podrobne namenske rabe IG in IP. V teh primerih se v projektni dokumentaciji obvezno izdela arhitekturno-krajska preveritev, ki določi arhitektonsko oblikovanje in ozelenitve skladno z oblikovanjem okoliških ureditev, pozidave in krajinskimi značilnostmi.

Oporni, podporni in prostostoječi zidovi morajo biti izvedeni iz naravnega kamna lokalnega izvora (na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca), tako da po izgledu ne odstopajo od tradicionalnega suhozida (brez vidnega fugiranja), ali v armirano betonski konstrukciji, ki mora biti ometana ali obložena z naravnim kamnom lokalnega izvora, debeline cca. 20 do 30 cm brez vidnega fugiranja. Priporočljiva je intenzivna ozelenitev z avtohtonimi ali lokalno uveljavljenimi rastlinami.