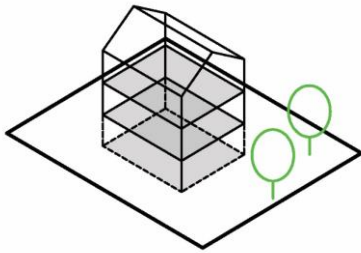
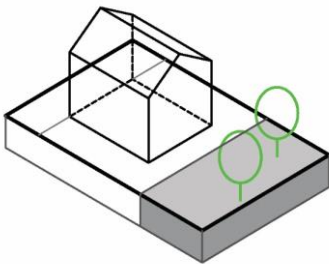


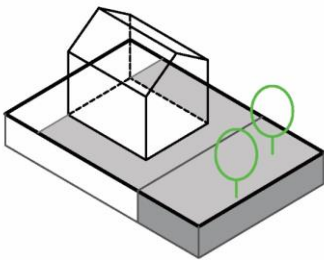
## **Priloga 3: Grafični prikaz in obrazložitev določil odloka**

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

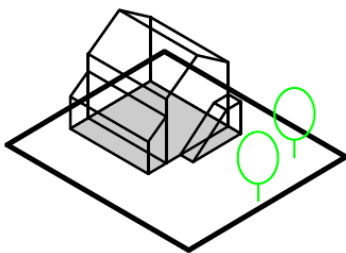
Faktor izrabe parcele objekta (FI) se določi kot razmerje med BTP in celotno površino gradbene parcele objekta. Pri izračunu BTP za FI se upošteva površina kleti.

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

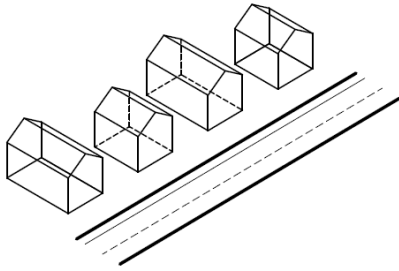
Faktor raščenenih zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščenenem terenu in celotno površino gradbene parcele. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenenem terenu.

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

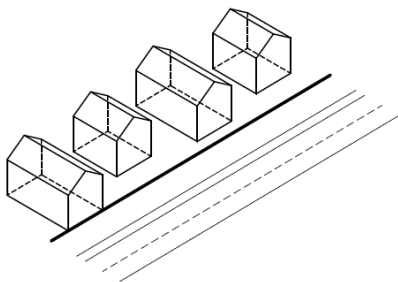
Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele. FBP je seštevek FZP in deleža zelenih površin, ki niso na raščenenem terenu, utrjenih ali tlakovanih površin, namenjenih bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (npr. 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)**

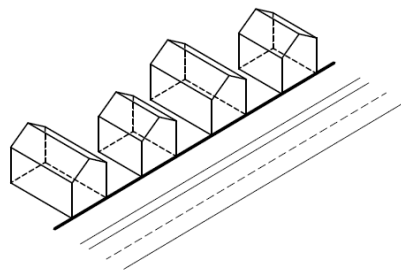
Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Pri izračunu FZ se upoštevajo tudi površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij pomožnih objektov nad terenom, ki spadajo med stavbe (npr. garaža, nadstrešnica, bioklimatska nadstrešnica ipd.) ter gradbenih inženirskih objektov (npr. bazeni za kopanje).

**3. člen (67)****Regulacijska linija: RL**

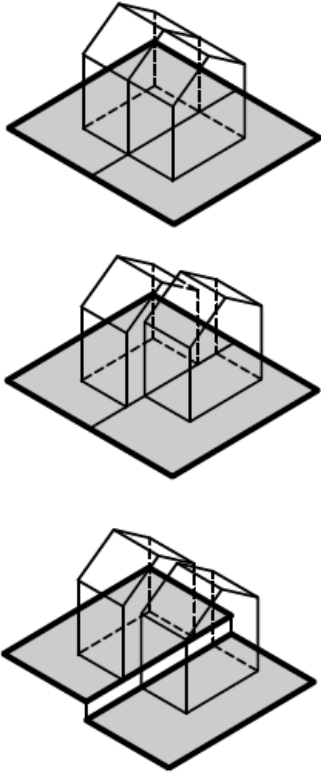
Regulacijska linija (RL) je črta, ki ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti in praviloma sovpada z linijo prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra.

**3. člen (67)****Gradbena meja: GM**

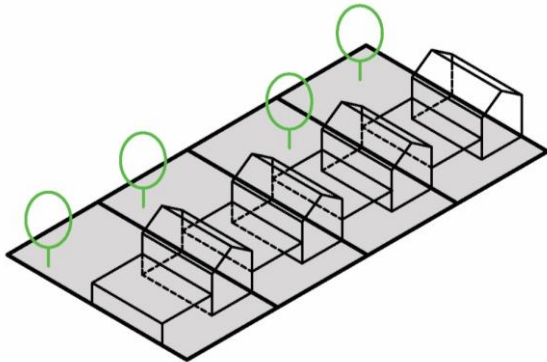
Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča; gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja.

**3. člen (67)****Gradbena linija: GL**

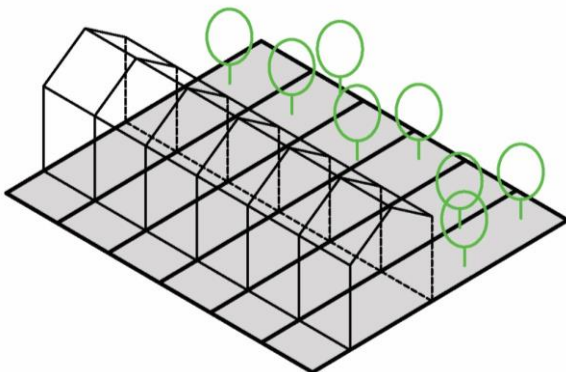
Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Gradbeno linijo lahko presegajo balkoni, napušči in nadstreški nad vhodi, komunalni priključki, parkirišča in ograja k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja.

**3. člen (76)****Dvojček**

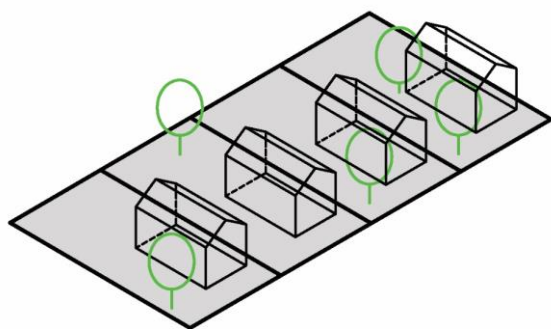
Dvojček sestavljata dve enostanovanjski zrcalni stavbi z enakimi gabariti, ki se gradita sočasno na podlagi skupnega gradbenega dovoljenja, na skupni vmesni parcelni meji, na kateri se stikata tako, da tvorita eno stavbno telo z ločenima vhodoma in ločenima gradbenima parcelama. Dvojčka sta višinsko in tlorisno lahko zamaknjena, ohraniti pa je treba osno simetrijo. V območjih obstoječih dvojčkov in v območjih OPPN je dopustna tudi tipologija nesimetričnih dvojčkov, pri čimer je treba zagotoviti skupni oblikovni imenovalec obeh enostanovanjskih stavb (npr. enotno oblikovanje in razporeditev volumnov, strehe ter fasade in fasadnih odprtin ...).

**3. člen (76)****Verižna hiša**

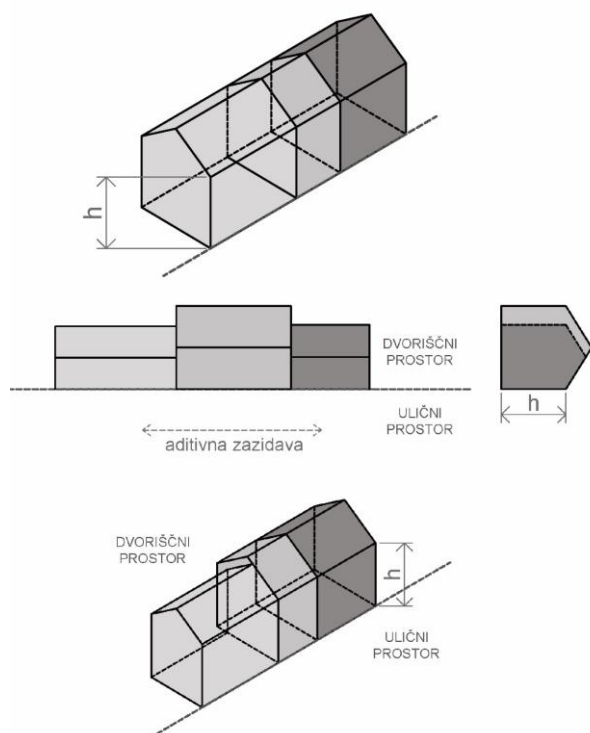
Verižna hiša je eno- ali dvostanovanjska stavba v nizu, v katerem so posamezne hiše z enakimi gabariti odmaknjene druga od druge in medsebojno povezane s pritličnimi objekti, v katerih so navadno pomožni stanovanjski prostori, npr. garaža, shramba.

**3. člen (76)****Vrstna hiša**

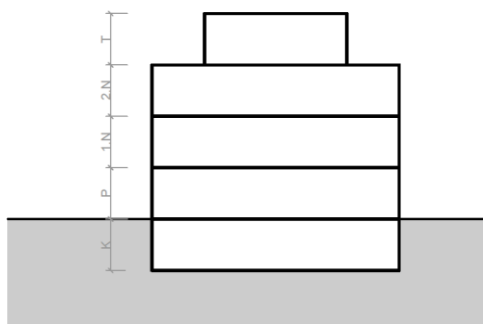
Vrstna hiša je eno- ali dvostanovanjska stavba, ki je postavljena v vrsti in se stika s sosednjimi, stavbe v nizu so istih gabaritov.

**3. člen (76)****V vrsti**

V vrsti je niz eno- ali dvostanovanjskih stavb, stavbe pa se med seboj ne stikajo. Med dvema stanovanjskima stavbama je vrt.

**3. člen (76)****Strnjeni niz**

Strnjeni niz je niz dveh do največ treh obstoječih stavb, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali njenim delom, z enakimi ali različnimi, vendar oblikovno in gabaritno skladnimi tlorisnimi oziroma višinskimi gabariti. Na območju strnjenih nizov naj se nadaljuje avtohton zazidalni vzorec, ki temelji na konceptu aditivne zazidave in sledi obstoječim gradbenim linijam. Na območju gradnje novih strnjenih nizov je treba ustvariti sklenjeno stavbno linijo ob uličnem prostoru. Objekti naj imajo obodno zasnovano z notranjim dvoriščem. Fasada in strešna kritina objektov mora biti skladna v celotnem strnjenem nizu. Objekti se morajo v členitvi fasadnega ovoja (velikost in oblika odprtih ter polnih) oblikovno in gabaritno prilagajati obstoječim objektom. Strehe objektov v strnjenem nizu morajo imeti enak naklon in praviloma enako višino, razen v primeru gradnje na padajočem terenu, ko se stik med objekti različnih višin uredi na način slepe fasade, na katero se nižja streha prilepi. Kap strehe je enake širine v celotnem strnjenem nizu. Gradnja objektov v strnjenem nizu se po tem odloku ne šteje kot gradnja enega objekta, zato se projektno dokumentacijo lahko izdelava za vsak objekt posebej.

**3. člen (9), 3. člen (28), 3. člen (79)****Etažnost stavbe, klet, terasna etaža**

Etažnost stavbe v povezavi z določanjem višine 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.

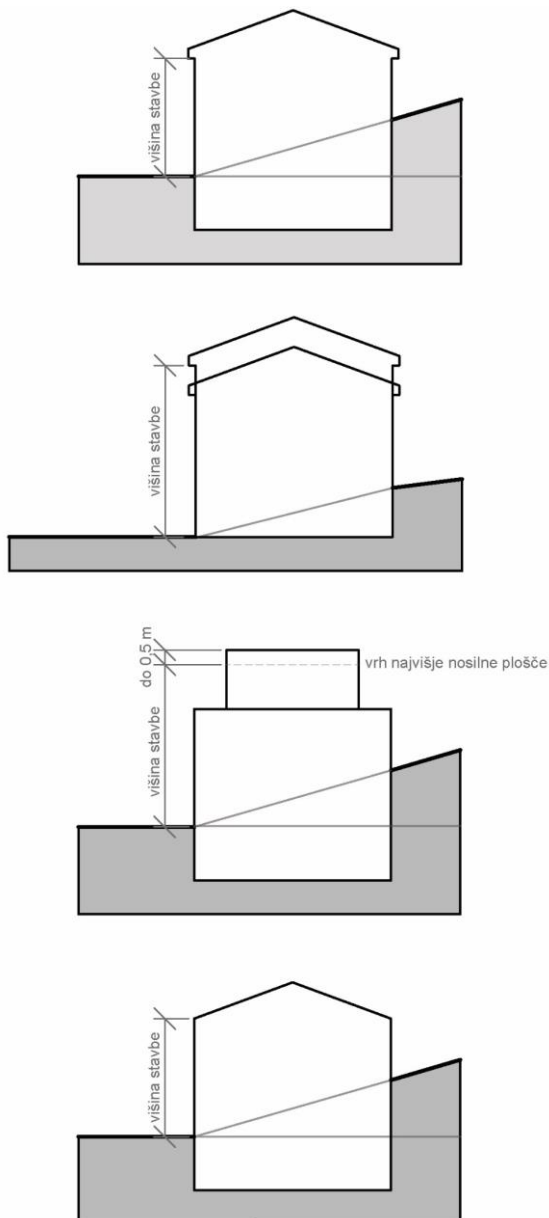
Klet (K) je del stavbe, ki se nahaja od pritličja navzdol in je v raščen teren v celoti vkopano ali delno vkopano. Delno vkopana klet je klet, ki je vkopana v raščen teren z najmanj treh strani. Stavba, grajena na nagnjenem terenu, ima lahko delno vkopano le eno kletno etažo, ostale morajo biti vkopane v celoti. Število popolnoma

vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Klet(i) se lahko skladno s pogoji tega odloka gradi pri vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektih, zato se pri dopustni etažnosti ne navaja.

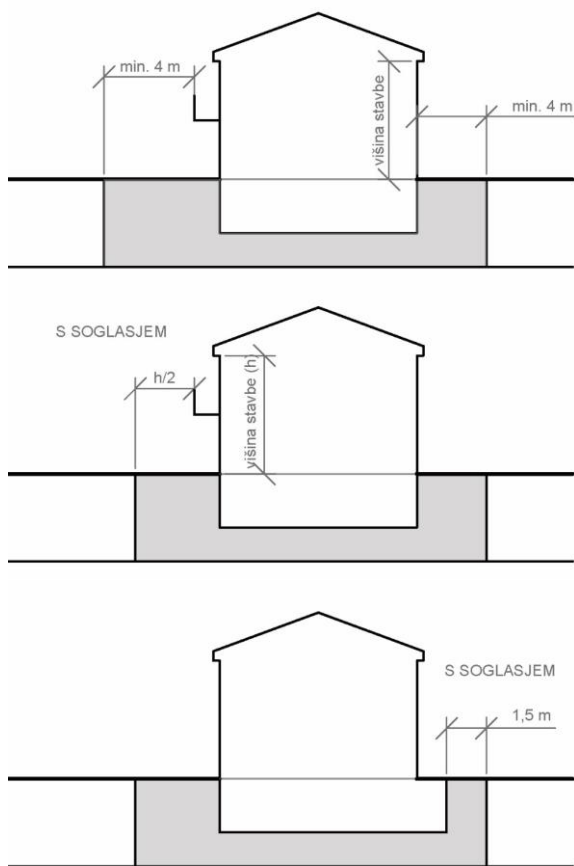
Terasna etaža (T) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem osnovnega volumna stavbe. BTP terase ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe.

### 103. člen (7)

### Višina stavbe

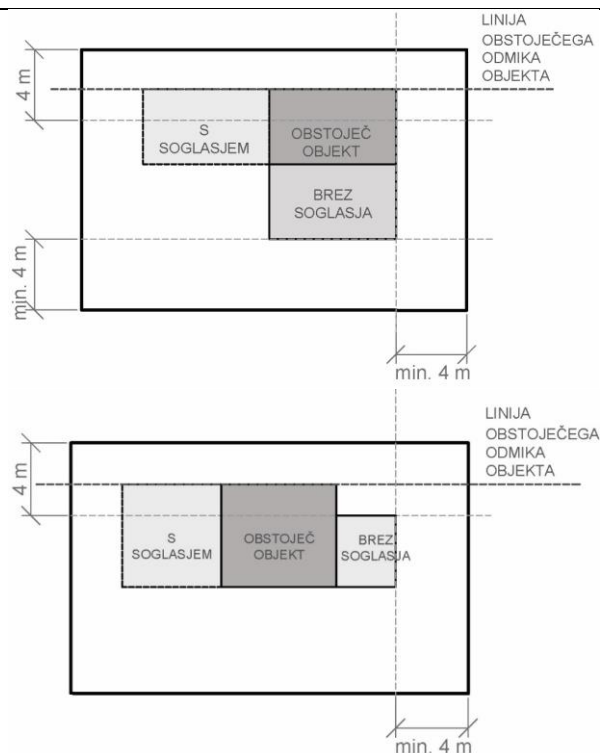


Višina stavbe je največja razdalja od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote najvišjega venca strehe s poševno streho (eno- ali večkapnico) oziroma do kote kapi v primeru poševne strehe brez napušča oziroma do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe v primeru stavbe z ravno streho. V primeru stavbe brez napušča se višina stavbe meri do zgornjega roba ravnine fasade. Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, strojnica dvigala, sončni zbiralnik ali fotonapetostna elektrarna. V primeru stavbe z ravno streho je nad koto vrha najvišje nosilne plošče strehe dopustno postaviti zid ali ograjo do najvišje višine 0,50 m. 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  $\pm 0,60$  m oziroma  $\pm 1,20$  m v primeru nagnjenega terena. Projektirana najnižja kota terena ob stavbi je najnižja točka ob stavbi na zunanjem obodu, kot je določeno za zazidano površino v skladu s standardom SIST ISO 9836. 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 ...). Kota terena pred predvidenim posegom pomeni koto raščenege terena, to je terena v prvotnem stanju, ki ohranja neposreden stik z geološko podlago, brez predhodno izvedenih reliefnih preoblikovanj terena, ki pomenijo začetek gradnje kakršnega koli objekta. Višina gradbenih inženirskih objektov je največja razdalja od najnižje kote terena ob objektu do vrha objekta.

**101. člen (2), 101. člen (4)****Odmiki stavbe – najbolj izpostavljen del stavbe**

Najbolj izpostavljen del stavbe, pri čemer se upoštevajo tudi balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči, nad in pod terenom mora biti od meje sosednjih parcel oziroma gradbene parcele odmaknjen najmanj 4,00 m. S soglasjem lastnikov sosednjih parcel je možna gradnja nadzemnega dela stavbe do polovice višine stavbe (pri čemer se upošteva višina celotne stavbe, tako obstoječega dela kot prizidave), podzemnega dela pa do 1,50 metra.

V primeru spremembe obstoječih višinskih gabaritov legalno zgrajenega objekta je treba upoštevati določila drugega odstavka tega člena. Manjši odmik nadzidanega dela objekta, tudi do meje gradbene parcele, je dopusten s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel.

**101. člen (5)****Odmiki stavbe – prizidave oz. povečanje tlorisnih gabaritov**

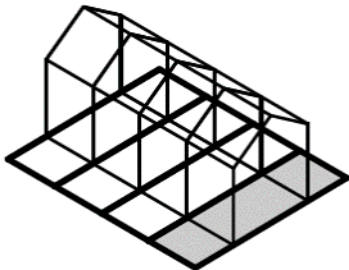
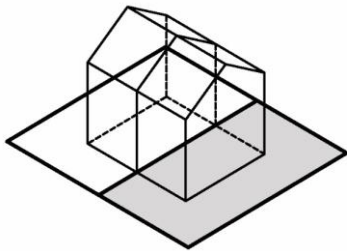
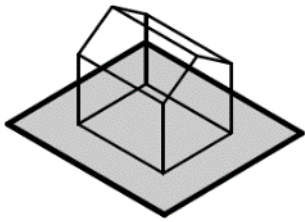
Prizidava oziroma povečanje tlorisnih gabaritov legalno zgrajenega objekta, ki je zgrajen na meji gradbene parcele ali znotraj 4-metrskega pasu od meje gradbene parcele, je dopustno s soglasjem lastnikov sosednjih parcel v podaljšku linije in ne preko linije obstoječega odmika stavbe, povečanje tlorisnih gabaritov tega objekta v smeri, kjer so zagotovljeni odmiki v skladu z drugim odstavkom tega člena, pa je dopustno brez soglasja lastnikov sosednjih parcel.

## Merila za parcelacijo

### 111. člen (3, 4, 5, 9)

### Velikost gradbene parcele

V primeru, da velikost gradbene parcele objekta ni posebej določena v posebnih določbah, velja:



- najmanjša velikost gradbene parcele znaša 700,00 m<sup>2</sup>. Velikost gradbene parcele je lahko tudi manjša, a ne manjša kot 450,00 m<sup>2</sup>, če so izpolnjeni naslednji dodatni pogoji:
  - v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
  - stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
  - razmerje med BTP stavbe in gradbeno parcelo je lahko največ 0,5,
  - zagotovljeni morajo biti minimalni odmiki in
  - zagotovljeno potrebno število parkirnih mest;
- najmanjša velikost gradbene parcele objekta za del dvojčka dveh enostanovanjskih stavb oziroma stavbe v strnjenem nizu znaša 350,00 m<sup>2</sup>, največja pa 450,00 m<sup>2</sup>;
- najmanjša velikost gradbene parcele objekta za strnjeno gradnjo (vrstne, atrijske, verižne, terasaste hiše ter hiše v vrsti) znaša najmanj 250,00 m<sup>2</sup> za en objekt v nizu, največja pa 350,00 m<sup>2</sup>;
- za objekte na območju razpršene gradnje velja velikost gradbene parcele objekta, kot je določeno z gradbenim dovoljenjem; kadar gradbena parcela objekta še ni določena, potem največja velikost gradbene parcele objekta s stanovanjsko namembnostjo na območju razpršene gradnje znaša 500,00 m<sup>2</sup> ali površina stavbišča vseh pred sprejemom tega odloka legalno zgrajenih zahtevnih, manj zahtevnih in nezahtevnih in enostavnih stavb, pomnoženo s faktorjem 3,5 (ob tem velja manjša določena vrednost).

V primeru, da je obstoječa gradbena parcela objekta na območjih SS večja od 1.000,00 m<sup>2</sup>, se faktor izrabe računa za površino 1.000,00 m<sup>2</sup>.

Zgoraj navedene omejitve velikosti gradbene parcele objekta ne veljajo za historično mestno jedro, območja vaških jeder (SKj in SKsj), območja obstoječih strnjenih nizov stavb in za gradnjo novega objekta na parceli, kjer je bil odstranjen obstoječi legalno zgrajen objekt ali ruševina objekta, kadar se velikost in namembnost objekta ne spreminjata.

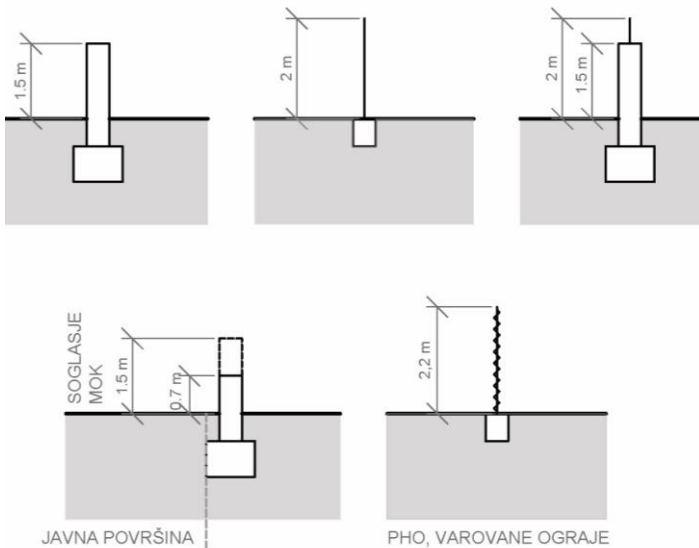
Za obstoječe večstanovanjske in nestanovanjske objekte, katerim gradbena parcela ni bila določena, razpoložljivo zemljišče, ki predstavlja dejansko funkcionalno zemljišče objekta v uporabi, pa ne omogoča oblikovanja parcele objekta v skladu z merili in pogoji, ki veljajo za nove večstanovanjske in nestanovanjske objekte, se za njeno določitev ne upoštevajo določila odloka, ki se nanašajo na FZ, FI, FZP, FBP, število parkirišč, igrišča ipd. Parcela objekta se tem objektom določi na podlagi upravnih dovoljenj za njihovo gradnjo, če pa ta ne obstajajo, pa v okviru dejansko razpoložljivih zemljišč, katerih površine pa ni dovoljeno zmanjševati.



## Oblikovanje in odmiki ograj, opornih in podpornih zidov

### 108. člen (2)

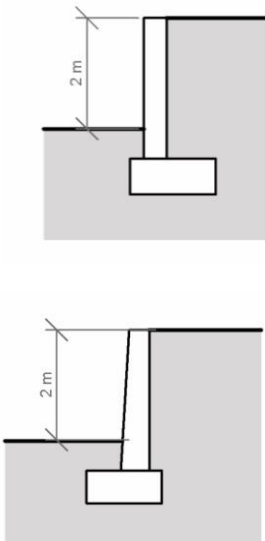
### Gradnja prostostoječih zidov in ograj



Dovoljena je gradnja prostostoječih zidov (medsosedske ograje) do višine 1,50 m, transparentnih kovinskih, žičnih ali lesenih ograj do višine 2,00 m ter kombinacije prostostoječih zidov in transparentnih ograj do skupne višine 2,00 m, pri čemer je grajeni del ograje visok največ 1,50 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 in 4)

### Gradnja podpornih in opornih zidov



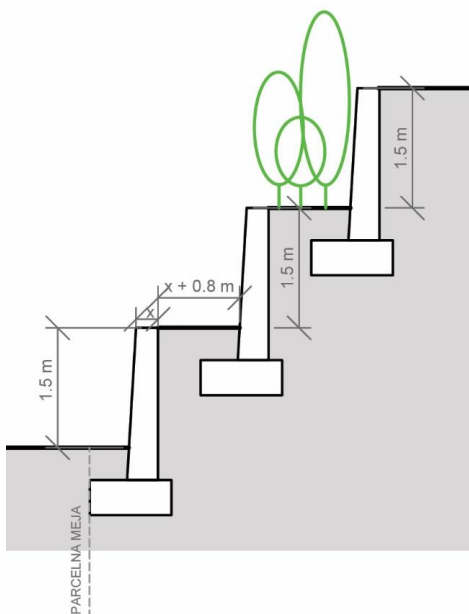
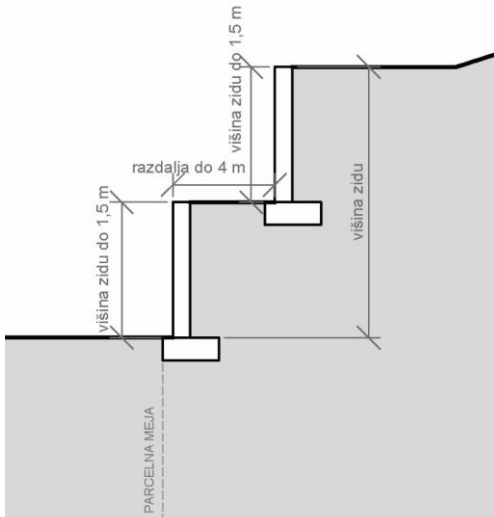
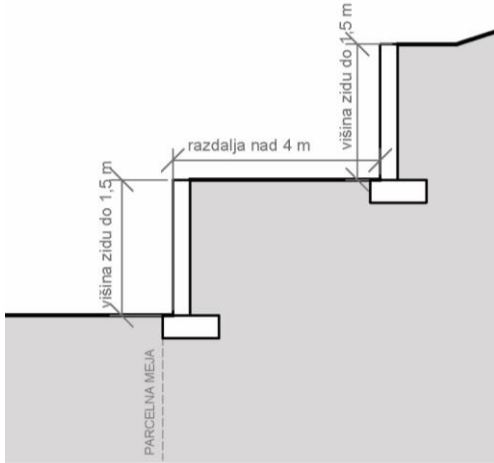
Višinske razlike na zemljišču je treba v največji možni meri premostiti s travnatimi brežinami, ko to ni mogoče, pa se višinske razlike lahko premostijo z utrjenimi brežinami ali s podpornimi ali opornimi zidovi. Dovoljena je gradnja utrjenih brežin, podpornimi in opornimi zidovi do višine 2,00 m, če gre za gradnjo ene utrjene brežine oz. enega podpornega ali opornega zidu. Možna je izvedba utrjenih brežin ali opornih in podpornih zidov v kaskadah, pri katerih je posamezna brežina oziroma zid visok največ 1,50 m. Pri kaskadni izvedbi utrjenih brežin ali opornih in podpornih zidov mora biti horizontalni zamik med dvema zidovoma oziroma brežinama širok najmanj toliko, kolikor je širina opornega oziroma podpornega zidu, povečana za najmanj 80 cm. Priporočljiva je intenzivna ozelenitev z lokalno značilnimi ali avtohtonimi rastlinskimi vrstami. Utrjene brežine ali oporni in podporni zid večje višine od 2,00 m je izjemoma dopusten pri gradnji cest in v območjih podrobne namenske rabe IG in IP. V teh primerih se v projektni dokumentaciji obvezno izdelata arhitekturno-krajinska preveritev, ki določi arhitektonsko oblikovanje in ozelenitev 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,

brez vidnega fugiranja. Priporočljiva je intenzivna ozelenitev z avtohtonimi ali lokalno uveljavljenimi rastlinami.

## 101. člen (10)

## Odmiki opornih/podpornih zidov, ki so grajeni v kaskadi



Ostali gradbeni inženirski objekti (kamor sodijo tudi ograje, oporni in podporni zidovi ter brežina), višine oziroma globine do 1,50 m, se lahko gradijo do parcelne meje brez soglasja lastnikov sosednjih parcel, za gradnjo na parcelni meji pa je potrebno pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel na meji, na kateri se tak objekt gradi. Za gradbene inženirske objekte, ki presegajo višino oziroma globino 1,5 m, je minimalni odmik 4,00 m, v primeru soglasja lastnikov mejnih zemljiških parcel pa največ do mej zemljiške parcele. Oporni in podporni zidovi ter utrjene brežine so lahko izvedeni v kaskadi. V primeru gradnje opornih in podpornih zidov ter utrjenih brežin v kaskadi se višina opornega ali podpornega zidu ali utrjenih brežin za potrebe določanja odmikov od sosednjih parcel meri od najnižje točke prvega zidu ali brežine do najvišje točke zidu ali brežine, ki je od meje gradbene parcele odmaknjen 4,00 m ali manj. Če dva ali več zaporednih zidov ali brežin po načinu določanja višine iz tega odstavka presegata medsebojno razdaljo 4,00 m in je višina zidu ali brežine, ki je bližje meji gradbene parcele, do 1,50 m, je dopustna gradnja v kaskadi na meji gradbene parcele brez soglasja lastnikov sosednjih parcel. V primeru gradnje zaporedja zidov ali brežin znotraj 4-metrskega pasu od meje gradbene parcele, ki merijo v višino več kot 1,50 m, je treba za poseg pridobiti soglasje lastnikov sosednjih parcel, ali pa zagotoviti odmik najmanj 4,00 m od meje gradbene parcele.