



Arhitekturni biro ACMA d.o.o • Družba za projektiranje, inženiring,  
razvojne in druge strokovne dejavnosti • Lokarjev drevored 1 • 5270  
Ajdovščina • T: +386 5 3689214 • E: atelje@acma.si • I: www.acma.si

Vodilni načrt / Načrt

**ARHITEKTURA**

Številka načrta

**2020-01**

Investitor

**OBČINA VIPAVA**

**GLAVNI TRG 15**

**5271 VIPAVA**

Objekt

**POSLOVNO STANOVANJSKA**

**SOSESKA POLICE**

Vrsta projektne dokumentacije

**URBANISTIČNA ZASNOVA**

Datum izdelave projekta

**MAJ 2021**

# A. TEHNIČNO POROČILO

## Kazalo tehničnega poročila

---

### **1. Splošno o projektu**

---

- 1.1. Splošno
- 1.2. Opis lokacije

---

### **2. Urbanistična zasnova**

---

- 2.1. Opis izhodišč za urbanistično urejanje
- 2.2. Opis koncepta ureditve
- 2.3. Podrobnejši opis urbanistične rešitve

---

### **3. Arhitekturna zasnova novih objektov**

---

- 3.1. Navedba novih objektov
- 3.2. Oblikovna zasnova
- 3.3. Funkcionalna zasnova
- 3.4. Tehnične značilnosti predvidene gradnje

---

### **4. Opis prometne ureditve**

### **5. Opis zunanje ureditve**

### **6. Opis krajinske ureditve**

### **7. Zasnova infrastrukture**

---

### **8. Opis skladnosti gradnje s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora**

---

- 8.1. Opis skladnosti gradnje s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora

---

### **9. Opis skladnosti s pridobljenimi projektnimi pogoji ter predpisi za izdajo mnenj**

---

- 9.1. Varovana območja
- 9.2. Varovalni pasovi infrastrukture
- 9.3. Priključevanje na infrastrukturo
- 9.4. Druga območja varovanja

---

### **10. Ocena investicije**

---

- 10.1. Ocena investicije za stavbe
- 10.2. Ocena investicije za zunanjo ureditev

## 1. Splošno o projektu

### 1.1. Splošno

Projektna dokumentacija obravnava novogradnjo večstanovanjskega in poslovnega kompleksa s pripadajočo zunanjo ureditvijo na zemljišču ob Goriški ulici (parcele: 390/54 (del), 390/70, 390/72 k.o Ajdovščina).

#### 1.1.1. Povzetek projektne naloge

Povzeto po projektni nalogi naročnika iz razpisne dokumentacije:

*Občina Vipava se je odločila, da bo gradila nov poslovno-stanovanjski kompleks Police v Ulici Gradnikove brigade v javno zasebnem partnerstvu. V letu 2008 je bil za območje tega dela Vipave izveden javni natečaj za pozidavo in izbor najboljše različice, ki obsega urejanje javnih površin celotnega območja Polic do Glavnega trga, tako imenovanih Vojaških blokov in zelenih površin do glavne regionalne ceste. Občina želi celotno območje urejati z urbanistično arhitekturnim načrtom, ki bo reševal promet, mirujoči promet, zelenice, druge javne površine, dovozne ceste s priključki na glavno vpadnico, urediti komunalno infrastrukturo s priključki do objektov, parcelacijo območja za en poslovno-stanovanjski in dva stanovanjska objekta s funkcionalnimi zemljišči in parkirišči. Posamezne objekte in gradnjo se namerava prepustiti zainteresiranim investitorjem. Urbanistično ureditev in projektno dokumentacijo bo Občina pridobivala sama, predvsem zaradi koncepta in enotnosti gradnje vseh treh enot, investitorji pa bodo morali graditi na tej osnovi z dopustnimi tolerancami oziroma v soglasju z Občino. Območje širše obravnave obsega površine od regionalne ceste na zahodu do vključno javne poti JP959051 ter od skrajnega severnega bloka do krajevne ceste (glavne vpadnice) KC458012 na južni strani. Ožje območje obdelave pa zavzema celotno območje travnika med regionalno cesto in obstoječimi stanovanjskimi bloki. Ureditve objektov in površin se zasnuje po zaključenih sklopih, ki pa morajo biti med seboj funkcionalno smiselno povezani:*

1. Ožje območje urejanja P01, ki obsega zemljišča s parc. št. 1715/27, 1713/105 ter 1713/104 vse k.o. Vipava.
  - Površine travnika med regionalno cesto ter bloki
  - Površine travnika med regionalno cesto ter glavno krajevno vpadnico
2. Širše območje urejanja P02, ki obsega Območje P02 obsega zemljišča s parc. št. 1715/28, 2607/3, 1715/1, 2607/2, 1729/1 ter \*415 vse k.o. Vipava.
  - Prometne površine Ulice Gradnikove Brigade
  - Površine med bloki

#### Območje P01

*Predvideno območje za gradnjo poslovno-stanovanjskega kompleksa obsega površine med obstoječimi (vojaškimi) bloki ter regionalno cesto v drevoredu. Površina ožjega območja urejanja meri približno 4.000 m<sup>2</sup>. Ožje območje pozidave mora biti oblikovano tako funkcionalno, konstrukcijsko, kot oblikovno enotno z upoštevanjem vseh omejitvenih faktorjev in zahtev investitorja. Zadostiti mora tudi omejenosti zaradi priključevanja na občinsko cesto, notranjemu prometu območja, normativom glede PM, itd. To bo mogoče doseči samo s parkirišči na sedanji koti terena, ne pretirano gostoto pozidave in velikim številom stanovanjskih enot in dvignjenim peš parterjem na nivoju regionalne ceste za povezavo med posameznimi enotami kot skupnimi funkcionalnimi površinami stanovanj. Novo krožišče je zaradi zahtevnosti in potratnosti prostora in umirjanja prometa v centru Vipave neracionalno, tako da se izvede nov stanovanjski priključek. Promet znotraj enote mora biti zasnovan tako, da je mogoč dostop do najbolj oddaljenega vsaj po dveh poteh. V idejni rešitvi objektov je zelo pomembno umeščanje, dimenzioniranje in bruto gabariti objektov, ki bodo osnova za projektno dokumentacijo. Na ožjem območju se predvideva postavitve treh blokov, od katerih je prvi v nizu poslovno-stanovanjski, ostala dva pa stanovanjska.*

#### Območje P02

*Širše območje urejanja obsega površine ob neposredno ob travniku, t.j. površine med bloki ter prometne površine ulice Gradnikove Brigade. Površina širšega območja urejanja meri približno 20.000m<sup>2</sup>. Glavna naloga tega je idejna zasnova ureditve prometa, mirujočega prometa in javnih površin (v kolikor je idejna zasnova vsebinsko, funkcionalno in ekonomsko boljša oz. racionalna od obstoječega stanja). Ob tem je potrebno upoštevati, da je obstoječim večstanovanjskim blokom potrebno določiti minimalna funkcionalna zemljišča, ki so po zakonu vsaj 2,5-kratnik velikosti stavbišč, da se parkirišča ob tem ne 'privatizirajo', ampak so to skupna parkirišča, ki pripadajo posameznemu objektu ali skupnim funkcionalnim zemljiščem. Pri prometu je potrebno upoštevati varne intervencijske in varnostne poti in dostope, režime obremenitev v konicah prometa in podobno. Elaborat mora biti izdelan tako, da bo osnova za parcelacijo funkcionalnih zemljišč. Kot dodatna površina za zagotavljanje javnih parkirišč je lahko tudi občinska parcela na severnem robu območja (parc. št. \*415 ter 1729/1).*

## 2. Opis obstoječega stanja

### 2.1.1. Splošni opis lokacije

#### 2.1.1.1. Lokacija objekta

Predvideno območje za gradnjo novih objektov obsega površine med obstoječimi (vojaškimi) bloki ter regionalno cesto v drevoredu do ceste 18. Aprila. Na vzhodni strani je omejeno s pešpotjo, ki poteka ob stanovanjskih objektih.

### 2.1.2. Opis obstoječega stanja zemljišča in navedba obstoječih objektov

#### 2.1.2.1. Obstoječe stanje zemljišča

Obstoječe stanje zemljišča je v naravi travnik. Na zahodu je zamejen s pešpotjo ob drevoredu, na jugu sega do ceste 18. Aprila, na vzhodu in severu pa se travnik nadaljuje do obstoječih stanovanjskih blokov.

Obstoječi stanovanjski bloki se nahajajo na severni in vzhodni strani; bloki na severni strani so večji in strnjeni v nize, manjši stanovanjski bloki na vzhodni strani pa so samostojne enote postavljene po principu paviljonske pozidave. Ob teh objektih so urejene večje zelene površine, pešpoti ter dovozne ceste.

Zemljišče, na katerem je predvidena gradnja novih objektov je višinsko razgibano, čeprav ne gre za velike višinske razlike. Neposredno ob pešpoti je blaga brežina, pretežni del parcele pa je ca. 1 do največ 1.3m nižje kot je pešpot oziroma niveleta regionalne ceste.

#### 2.1.2.2. Opis obstoječih objektov

Na zemljišču, kjer je predvidena gradnja se ne nahaja noben obstoječ objekt.

## 3. Urbanistična zasnova

### 3.1. Opis izhodišč za urbanistično urejanje

Osnovna izhodišča za predlagano urbanistično ureditev so:

- ugotovitev, da je vzorec paviljonske zazidave z manjšimi enotami v neposredni okolici 'travnika' – kot mesto v zelenem – prepoznan kot kakovosten urbanistični princip, ki ga je smiselno nadgraditi
- izboljšanje prometne ureditve in pretočnosti območja z uvedbo nove povezovalne ulice in z navezavo prometne mreže na regionalno cesto z novim priključkom
- revalorizacija obstoječih zelenih površin in ureditev novih kakovostnih odprtih zunanjih površin, ki služijo potrebam okolice

### 3.2. Opis koncepta ureditve

Urbanistična rešitev za pozidavo prostega prostora na območju 'travnika' sledi načinu paviljonske pozidave iz neposredne okolice; predvidena je umestitev treh novih stavb; dveh stanovanjskih in enega poslovno-stanovanjskega objekta, ki so z znatnimi medsebojnimi odmiki postavljeni vzdolž drevoreda.

Z uvedbo nove povezovalne ulice, ki je vzporedna z regionalno cesto se tvori relativno ozek pas, zato so nove stavbe obrnjene pravokotno na smer ceste. Volumensko se novi objekti navezujejo na gabarite stavb v okolici, vendar so nekoliko večji od obstoječih stanovanjskih objektov. Izjema je poslovno stanovanjski objekt, ki zaključuje stavbni niz. Ta vogalni objekt je nekoliko večji in se svojo zašiljeno geometrijo navezuje na ulično fasadno linijo ob cesti 18. Aprila. Vrzeli med objekti so zasnovane premišljeno na način, da puščajo obstoječim stanovanjskim objektom proste poglede proti drevoredu, veliko svetlobe in največje možne medsebojne odmike.

Prostor vrzeli med objekti se izkoristi za kakovostne odprte površine – predviden je manjši urbani park, ki služi na eni strani kot tamponska cona proti cesti, prav tako pa naj bi bile tu urejene vsebine, ki zagotavljajo druženje in bivanje na prostem za prebivalce neposredne in širše okolice. V tem smislu rešitev predvideva tudi revalorizacijo prostih površin med obstoječimi stanovanjskimi objekti med novo povezovalno cesto in ulico Gradnikove brigade. V tem smislu se te površine

'očistijo' dela prometnih površin (dostopi, parkiranje), ki bo urejeno drugače, predvidi se parkovna ureditev in vzpostavitev mreže pešpoti v zelenju.

### 3.3. Podrobnejši opis urbanistične rešitve

Na območju sedanjega 'travnika' je pas, ki je namenjen umestitvi novih objektov definiran na zahodni strani s potekom pešpoti, ki poteka ob drevoredu, na vzhodni pa z novo povezovalno ulico, ki se na južni strani priključuje na cesto 18. Aprila na severni strani pa se nadaljuje vse do obstoječih stanovanjskih blokov.

Nova povezovalna ulica – gre v bistvu za parkirno ploščad z vmesno prevozno cesto - se umešča na vzhodnem robu na linijo obstoječe pešpoti. Širina ploščadi omogoča obojestransko pravokotno parkiranje, na obeh robovih je predviden hodnik za pešce. V smeri proti severu se nova povezovalna cesta nadaljuje proti stanovanjskim blokom, prečno na to ulico pa je predviden nov priključek na regionalno cesto, ki se izteče v smeri obstoječega razcepa med stavbo gimnazije in stadionom na nasprotni strani.

Predvidena je umestitev treh objektov; dva objekta sta stanovanjska (oznaka B in C), eden pa je poslovno-stanovanjski objekt (oznaka A). Stanovanjski objekti B in C so umeščeni na vzhodnem delu ob novem priključku, stavba A pa je kot vogalna stavba umeščena ob križišču iz regionalne ceste in ceste 18. Aprila.

Stavbi B in C sta bruto dimenzij 12 x 21,5m in etažnosti K+P+2+M. Značilnost obstoječega terena je, da je nivo regionalne ceste nekoliko višji od nivoja 'travnika' oziroma od nivelete nove povezovalne ulice. Višinsko so stavbe umeščene tako, da je pritličje nekoliko dvignjeno nad nivo zgornje kote, s čimer je na strani nove povezovalne ulice omogočen dostop do kletne etaže. Stavba od vključno pritličja naprej konzolno sega v prostor hodnika za pešce ter deloma v prostor parkirišč, predvidena dolžina stavbe v teh etažah je 21m. V mansardni etaži so stene iz ravnine fasade zamaknjene navznoter.

Poslovno stanovanjska stavba zaključuje stavbni niz. Stavba se od stanovanjskih razlikuje v gabaritih in v programu. Tlorisno je objekt nekoliko večji – dimenzij 18/26 x 19m z etažnostjo K+P+2+M. Programsko je pritličje in del 1. etaže namenjen poslovnim dejavnostim banke in komplementarnim dejavnostim, v višjih etažah pa je predviden stanovanjski program. Stavba predstavlja vogalni objekt in se navezuje na linijo cest (regionalna cesta in nova povezovalna cesta) ter na jugu ulični fasadni niz ob cesti 18. Aprila, zato je tlorisno priskekane oblike. Nivo pritličja je umeščen nekoliko višje nad nivo pešpoti, potek terena pa se ob stavbi prilagaja niveleti cest (višinska razlika med koto regionalne ceste in koto povezovalne ceste je v tem delu je najmanjša), ploščad pred objektom bo višinsko izravnana glede na koto pritličja.

Stavbe B in C imajo ob objektu urejen deloma prostor za parkiranje ter zelen predprostor, ki bo namenjen zunanjim bivalnim površinam pritličnih stanovanj. Ob stavbi A so urejene površine za parkiranje, na južni strani ob cesti 18. Aprila pa je predvidena tlakovana ploščad, ki sega od roba stavbe do ulice. Med stavbama A in B se nahaja večja 'vrzel', kjer je predviden manjši 'urbani' park. Gre za ozelenjeno površino, ki je urejena v terasah oziroma v blagih naklonih (premošča se višinska razlika med nivojem pešpoti in nove povezovalne ceste). V sklopu urbanega parka bo nameščena urbana oprema (klopi, igrala,...) ter manjši amfiteater, ki obenem omogoča prehod iz enega nivoja na drugi novi.

V območju, ki ni neposredno namenjeno za gradnjo novih objektov je predvidena ureditev prometa, parkiranja in revalorizacija obstoječih zelenih površin. Z novo mrežo cest in vzpostavitev parkirnih mest pretežno ob novi povezovalni cesti ter neposredno ob objektih se obstoječe zelene površine namenijo izključno kakovostni parkovni ureditvi in sekundarnim parkovnim pešpotem. Predvidena je ustrezna hortikultura prenova, saj gre v večini za neizkoriščen zeleni potencial.

## 4. Arhitekturna zasnova novih objektov

### 4.1. Navedba novih objektov

V novi soseski so predvideni naslednji objekti;

oznaka	dimenzije	etažnost	dodatni opis
Stavba A	18 / 26 x 21,5	K+P+2N+M	Poslovno - stanovanjska stavba
Stavba B	12 x 21,5	K+P+2N+M	Stanovanjska stavba

## 4.2. Oblikovna zasnova

### 4.2.1. Kompozicija

Urbanistična rešitev predvideva paviljonsko pozidavo; gre torej za samostojne objekte, ki pa naj bi bili konceptualno in oblikovno poenoteni (opisano v posebnem poglavju). Stanovanjska objekta sta zasnovana kot kompaktna volumna, ki sta s previsom postavljena na podstavek, ki ga tvori kletna etaža. Zaradi višinskega poteka je ta etaža vidna iz smeri nove povezovalne ceste. V fasadni opni se skladno z razporeditvijo stanovanj izmenjujejo okenske odprtine in pokrite lože. Mansardna etaža je zamaknjena iz fasadne ravnine navznoter.

Poslovno - stanovanjska stavba A pa naj bi zaradi drugačnega programa predvsem na nivoju pritličja odražala javni značaj objekta. Gre za vogalni objekt, ki sledi prepletu smeri – na eni strani povzema geometrijo soseske (objekti so postavljeni pravokotno na linijo pešpota ob drevoredu), na jugu pa sledi fasadni liniji objektov ob cesti 18. Aprila. Pritličje je odprto in pretežno zastekljeno, na nivoju pritličja je lahko fasada 'umaknjena' v smer prevladujočega gabarita s čimer se tvori konzolni del. Zgornji del volumna je oblikovan podobno kot pri stanovanjskih objektih B in C, mansardna etaža je zamaknjena iz fasadne ravnine navznoter.

### 4.2.2. Oblikovna zasnova fasad in streh

Za stanovanjske objekte je predvidena kompaktna zasnova. Oblikovanje fasad na stanovanjskih objektih izhaja iz funkcionalnega razporejanja odprtin – okenske odprtine in lože – kot jih zahteva ustroj stanovanj. Okenske odprtine so predvidoma širši pokončni pravokotniki s katerimi se tvori mreža polnega in praznega. Lože se poglobljene, širina lož se prilagaja ritmu fasadnih odprtin. Ograje na ložah so kovinske. Fasadni podstavek je pretežno brez odprtin, v tem delu so predvidena le vhodna vrata. Mansardna etaža je umaknjena iz ravnine fasadne opne, tako da se praktično po celotnem obodu tvori terasa. Ograja terase je polna (podaljšek fasadnega zidu do višine 1m). Pregrade med lastniškimi deli teras so lahke montažne. Senčila so predvidoma žaluzije in so v podometni izvedbi. Predvidena je izvedba fasade z gladkim tankoslojnim ometom v kombinaciji z oblogami iz kamna na nivoju kleti oziroma pritličja. Predvidena je svetla barva ometa, ki se barvno uskladi za vse objekte (izdelava se barvna študija) Notranjost lož je v drugačnem - svetlejšem odtenku, okenske špalete so lahko obdane s tankimi okvirji (pločevina,...). Streha je (skladno z določili OPN) več-kapnica in krita s korčno kritino.

Poslovno – stanovanjski objekt A ima pritličje pretežno zastekljeno – izjemoma je fasada oblikovana kot polna v smeri proti severu (ob parkirišču), kjer bodo predvidoma umeščeni servisni prostori. Na fasadi je v tem delu potrebno predvideti enovit način označevanja posameznih poslovnih lokalov, ki mora biti oblikovno usklajen (enaka velikost in materiali za označitve). Poslovni lokali se pretežno odpirajo v smer jug in zahod, kjer je ob stavbi predvidena večja tlakovana ploščad. Fasada pritličja je zamaknjena (pravokotno na regionalno cesto), v zgornjih etažah pa sledi liniji ceste 18. Aprila, s čimer se ustvari pokrit predprostor lokalov. Fasada v višjih etažah je namenjena stanovanjem zato naj bo oblikovana podobno kot pri objektih B in C; gre za kompaktni volumen s prepletom okenskih odprtin in pokritih lož. V smislu materialnosti so predvidene fasadne obloge iz kamna oziroma kombinacija kamna in tankoslojnega ometa. Mansarda je podobno kot pri stanovanjskih objektih zamaknjena v notranjost, streha se oblikuje na enak način kot pri stanovanjskih objektih, pri čemer je zaradi geometrije objekta smer slemena vzporedna z regionalno cesto.

### 4.2.3. Poenotena oblikovna zasnova objektov v soseski

Predvidena je paviljonska pozidava v območju. Objekti so samostojni, vendar je potrebno doseči urejen enoten videz celotne nove soseske, zato mora biti zasnova in oblikovanje objektov poenoteno. Stanovanjski stavbi B in C sta predvidoma zasnovani povsem enako, poslovno - stanovanjska stavba A pa naj bi zaradi drugačnega programa predvsem na nivoju pritličja odražala javni značaj.

Enovito oblikovanje se doseže z uskladitvijo in poenotenjem naslednjih elementov;

- strešna kritina je korčna, strešine na objektih oblikovanje kot več-kapnice
- mansardna etaža je pomaknjena iz fasadne linije navznoter
- jedra z vertikalnimi komunikacijami se nahajajo ob novi povezovalni cesti in so locirana praviloma v SV vogalu ali pa v centralnem delu objekta
- fasade so zaključene z gladkim fasadnim tankoslojnim ometom, lahko se uporabi obloga iz kamna

- fasadne odprtine so pokončni pravokotniki, objekti imajo pokrite lože in so brez balkonov

Za objekte bo v fazi načrtovanja (faza DGD in faza PZI) potrebno izdelati uskladitev fasad in barvno študijo, kar bo potrdila občina Vipava.

### 4.3. Funkcionalna zasnova

Objekta B in C sta stanovanjska objekta, objekt A pa je poslovno stanovanjski objekt. V stanovanjskih objektih je kletna etaža namenjena shrambam, kolesarnici in servisnim (tehničnim) prostorom, ostale etaže pa so namenjene stanovanjem. Predvideno število stanovanj je 3 na nivoju P, 1N in 2N in dve stanovanji na nivoju mansarde. Število stanovanj se lahko prilagodi. Jedro z vertikalnimi komunikacijami je predvideno v SV vogalu in povezuje vse etaže do nivoja kleti (nivo spodnje povezovalne ceste). Stanovanja so razporejena po obodu stavbe s centralnim hodnikom, ki se navezuje na jedro. Stanovanja v mansardi imajo večje terase.

V stavbi A je pritličje in manjši del prve etaže namenjen poslovnim prostorom. Vhodi v poslovne prostore so iz ploščadi, ki je na južni in zahodni strani objekta na nivoju pritličja. Iz nove povezovalne ulice je dostop do nivoja kleti. V 1N, 2N in M so pretežno urejena stanovanja. Jedro z vertikalnimi komunikacijami je predvideno v SV vogalu in povezuje vse etaže do nivoja kleti, v fazi načrtovanja se lahko jedro premesti v centralno pozicijo. Stanovanja so razporejena po obodu stavbe, stanovanja v mansardi imajo večje terase.

#### 4.3.1. Opis programske in funkcionalne zasnove z razporeditvijo programov po etažah

Stavba A:

etaža	opis programa
K	jedro z vertikalnimi komunikacijami, parkiranje, kolesarnice in shrambe (za stanovanja)
P	Poslovni prostori; večinoma prostor banke
1N	Poslovni prostori v manjšem delu, ostalo stanovanja - predvidoma 4 do 5 stanovanj
2N	Stanovanja, predvidoma 5 stanovanj
M	Stanovanja; predvidoma 3 stanovanja

Stavba B:

etaža	opis programa
K	jedro z vertikalnimi komunikacijami, kolesarnice, shrambe in tehnični prostori
P	Stanovanja; predvidoma 3 stanovanja in zunanji vrtovi
1N	Stanovanja; predvidoma 3 stanovanja
2N	Stanovanja, predvidoma 3 stanovanja
M	Stanovanja; predvidoma 2 stanovanji

Stavba C:

etaža	opis programa
K	jedro z vertikalnimi komunikacijami, kolesarnice, shrambe in tehnični prostori
P	Stanovanja; predvidoma 3 stanovanja in zunanji vrtovi
1N	Stanovanja; predvidoma 3 stanovanja
2N	Stanovanja, predvidoma 3 stanovanja
M	Stanovanja; predvidoma 2 stanovanji

#### 4.3.2. Kapaciteta in in klasifikacija objektov

Stavba A:

Klasifikacija:	CC -SI 1122 (pretežna klasifikacija, del objekta CC SI 122 – poslovne stavbe)
Stanovanja:	Predvidoma 13 stanovanj
Površina lokalov:	Predvidoma 400m <sup>2</sup> poslovnih prostorov



**Stavba B:**

Klasifikacija: CC -SI 1122  
 Stanovanja: Predvidoma 11 stanovanj

**Stavba C:**

Klasifikacija: CC -SI 1122  
 Stanovanja: Predvidoma 11 stanovanj

**4.3.3. Gabariti objekta**

sklop	etažnost	max. tlorisne dimenzije	kota tlaka v pritličju	max. višina objekta od kote pritličja
-------	----------	-------------------------	------------------------	---------------------------------------

**4.4. Tehnične značilnosti predvidene gradnje****5. Opis prometne ureditve****6. Opis zunanje ureditve****7. Opis krajinske ureditve****8. Zasnova infrastrukture****9. Navedba prostorskih aktov in območij varovanja****9.1. Opis skladnosti gradnje s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora****9.1.1. Navedba in podatki iz prostorskih aktov****9.1.1.1. Navedba prostorskih aktov**

Prostorske  
 sestavine plana:

Prostorski  
 izvedbeni akti:

**9.1.1.2. Oznaka prostorske enote**

Oznaka enote:

**9.1.1.3. Podatki o namenski rabi prostora**

Osnovna namenska raba:

Podrobnejša namenska raba:

Nadaljnja členitev podrobnejše namenske rabe:

**9.2. Omejitve in varovanje prostora****9.2.1.1. Varovanje prostora po prostorskem aktu**

Omejitve rabe po prostorskem aktu: /

**9.2.1.2. Varovanje prostora po drugih predpisih**

Ekološko pomembna območja: /

---



---

Območja varstva kulturne dediščine /

---



---

Območje varstva naravne dediščine /

---



---

Posebno varstveno območje – Natura 2000 /

---

### 9.3. Varovalni pasovi infrastrukture

#### 9.3.1. Navedba varovalnih pasov infrastrukture

Parcela za gradnjo se nahaja v območju varovalnih pasov;

Vrsta varovalnega pasu	Širina	Pristojni upravljavec
<input checked="" type="checkbox"/> Vodovodno omrežje	3m	
<input checked="" type="checkbox"/> Meteorna kanalizacija	3m	
<input checked="" type="checkbox"/> Fekalna kanalizacija	3m	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektroenergetsko omrežje	1m	
<input checked="" type="checkbox"/> TK omrežje	3m	
<input checked="" type="checkbox"/> Prometna infrastruktura	3m	
<input checked="" type="checkbox"/> Prometna infrastruktura	15m	
<input checked="" type="checkbox"/> Javna razsvetljava	1m	
<input checked="" type="checkbox"/> Plin	5m	

---

## 10. Ocena investicije

### 10.1. Ocena investicije za stavbe

### 10.2. Ocena investicije za zunanjo ureditev

## **B. TEHNIČNI PRIKAZI**