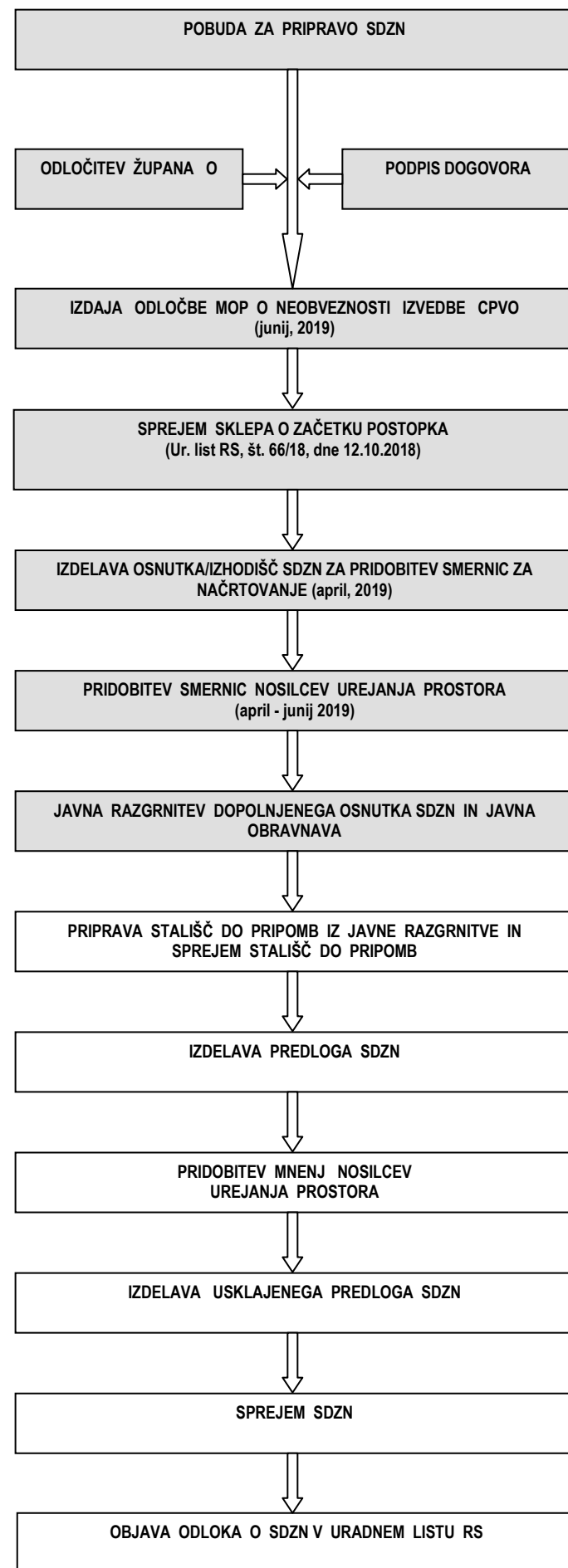


## A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA BOČKA, METLIKA (SDZN)



## B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SDZN

**Predmet:** izdelava sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Bočka, Metlika za stanovanjsko gradnjo znotraj stanovanjske soseske Bočka v Metliki.

**Razlogi:** SDZN se izdelujejo zaradi določitve drugačnih pogojev za gradnjo stanovanjskih hiš na delu območja stanovanjske soseske Bočka v Metliki.

**Programska izhodišča:** predvidi se nova interna stanovanjska cesta na trasi obstoječe poljske poti, s katere se omogočijo dostopi do novih parcel. Določijo se nove gradbene meje in gradbene linije ter novi dostopi za nove objekte in se temu prilagodijo trase infrastrukturnih vodov.

## C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

**Območje:** Območje SDZN se nanaša na parc. št. 1002/4 in 1002/5, 4089/4, 1004/5, 1004/4, 1004/3-del, 1018/1-del, 1018/6-del, 1018/5-del, 1004/2-del, 1020-del, 996-del, 1024/1-del, 4092/3-del in 4089/5-del, vse k.o. Metlika.

Skupna površina območja je cca 0,6 ha. Obravnava zemljišče je v severozahodnem delu naselja Metlika, znotraj nove stanovanjske soseske.

**Dejavnosti:** Območje SDZN je namenjeno izključno za stanovanjsko pozidavo.

**Prostorske rešitve:** V SDZN iz leta 2009 je na predmetnem zemljišču bila predvidena pozidava s stanovanjskimi objekti. Dostop do novih objektov je bil predviden z severovzhodne ceste (Pot v Strmec in Urbanova pot) in z jugozahodne ceste (Ulica pod kostanji). Dostop do parcel št. 1002/4 in 1002/5 k.o. Metlika je bil predviden iz Ulice pod kostanji preko interne dovozne poti, ki je služila kot dostop za dve gradbeni parceli. Lokacija nove hiše je bila predvidena na vzhodnem delu parcele št. 1002/4 k.o. Metlika, na terenu, ki je v naklonu proti vzhodu. Zaradi nagnjenega terena bi hiša v popoldanskem času bila manj osončena, prav tako bi izkoristek južne osončenosti bil nekoliko manjši. Iz tega razloga je podan predlog za SDZN, s čem se bi spremenila lokacija hiše, ki se bi postavila bolj zahodno in na višje ležeči teren, in sicer na območje, ki je po SDZN iz leta 2009 predvideno za dostopno pot.

Posledično temu se morajo spremeniti regulacijski elementi, kot je gradbena linija in gradbena meja ter zagotoviti novi dostop do predvidenega objekta. Novi dostop se lahko uredi na vzhodni strani obravnavanih parcel, po obstoječi poljski, makadamski poti. Ta pot se bi asfaltirala za dvosmerni promet, širina vozišča bi bila 3,5 m in bi pot povezovala Pot v Strmec ter Urbanova pot na severovzhodu in Ulico pod kostanji na jugozahodu. Z ureditvijo nove poti se mora urediti tudi dostop do parcele, ki je na vzhodni strani poti in je po obstoječem dokumentu imela direktni dostop s Poti v Strmec/Urbanove poti. Z novim dostopom se spremeni tudi lokacija same hiše, ki se premakne bolj zahodno ob samo pot.

Prav tako se z nove poti omogoči lažji dostop do parcele št. 1004/5 k.o. Metlika. Na nepozidanih parcelah ni infrastrukturnih priključkov. Po obstoječi poljski poti poteka javni vodovod. Po Ulici pod kostanji poteka NN elektrika, javna razsvetjava, sanitarna in meteorna kanalizacija ter telekomunikacijski vodi. Po novi cesti, ki se uredi po obstoječi poljski poti, se predvidi potek novih vodov električnega, telekomunikacijskega in kanalizacijskega omrežja, ki se priključujejo na obstoječe vode na Ulici pod kostanji.

**Stanovanjska stavba:** Oblikovanje stanovanjskih stavb se ne spreminja, od določenega v veljavnem prostorskem aktu. Objekti se gradijo na površini za razvoj objekta(ov), ki jo omejujejo gradbena linija in/ali gradbene meje. Fasada objekta mora biti postavljena na gradbeno linijo, ali od nje zamaknjena za 1,4 m v dolžini največ 2/3 objekta. Zgradijo se objekti po potrebi posameznega investitorja, upoštevajoč predpisan faktor izkoriščenosti 0,8 in faktor zazidave 0,5. Objekti so visoki do 11,00 m, z možnostjo izvedbe kleti. Dovoljene so vse oblike večkapnih streh, naklona od 35° do 40°, možna je kombinacija z ostalimi oblikami streh, s tem da je lahko njihova površina največ 1/3 površine celotne strehe. Na streho je možno postavljati fičare, strešna okna, svetlobne trake, kolektorje, oddajnike ipd. Kritina je temno rjave barve. Fasada je omet, steklo, les, kamen ali fasadne obloge iz različnih materialov, dopustna je kombinacija več barv. Kolenčni zid je visok največ 1,0 m. Vsi objekti na isti gradbeni parceli morajo imeti enak naklon strehe.

**Nadstrešnice,** ki ne sodijo v nezahtevne in enostavne objekte, imajo lahko konstrukcijo po izbiri projektanta, ravne ali blago položne strehe, z naklonom do 15° in s kritino, ki je transparentna ali enotna kritini glavnega objekta. Dovoljena je izvedba dveh nadstrešnic za dve parceli skupaj, ki se stikata z eno fasado. Konstrukcija in oblikovni elementi obeh nadstrešnic morajo biti poenoteni. V primeru gradnje dveh skupnih nadstrešnic se lahko postavi zunaj površine za razvoj objekta(ov).

**Nezahtevni in enostavni objekti** Za nezahtevne in enostavne objekte na celotnem območju SDZN veljajo določila Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08). Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavljajo na celotni parceli, s tem, da ne smejo izstopati iz gradbene linije stanovanjske stavbe, lahko pa so od nje odmaknjeni v globino parcele. Od parcelne meje morajo biti oddaljeni najmanj 1,5 m, odstopanje je dovoljeno v primeru gradnje dveh nadstrešnic za dve parceli skupaj, ki se stikata z eno fasado.

**Zunanja ureditev** Zelenice na parcelah se zatravijo in parkovno uredijo. Zasaditev je z visokimi avtohtonimi drevesi, brežine se zatravijo in zasadijo z nizkimi avtohtonimi grmovnicami, oporni zidovi so kamniti ali obloženi s kamnom.

Peš površine na parceli se tlakujejo z drobnimi tlakovci, asfaltirajo ali so v peščeni izvedbi. Parkirišča so lahko asfaltirana, tlakovana ali izvedena s travnatimi ploščami. Medsosedska ograja je višine 1,20 m, v obliki žive meje ali kovano železna z možnostjo kombinacije s kamnitim podstavkom, višine do 40 cm.

**Infrastruktura:** PROMETNO OMREŽJE

Ulica pod kostanji na jugu območja urejanja in Pot v Strmec, ki je na severu območja urejanja se ne spreminjata. Na vzhodni strani se po trasi obstoječe poljske poti uredi nova dvosmerna cesta, široka 3,5 m, brez pločnika za pešce, z bankinami na obeh straneh po 0,75 m.

VODOVODNO OMREŽJE

Novi objekti se priključujejo na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka po novi vzhodni cesti.

HIDRANTNO OMREŽJE

Ob novi cesti na vzhodu območja se postavi novi nadzemni hidrant.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE

V območju SDZN se zgradi ločeni sistem kanalizacije.

**PADAVINSKE ODPADNE VODE:** padavinske vode z vzhodne nove prometnice se kontrolirano zbirajo v javno meteorno kanalizacijo, ki poteka od severa proti jugu in se priključuje v obstoječ javni kanal meteorne kanalizacije, ki poteka po Ulici pod kostanji. Odpadne padavinske vode s streh objektov se vodijo v ponikalnice, s parkirišč na posameznih parcelah jih je pred izpustom v ponikalnico potrebno predhodno prečistiti preko lovilca olj.

**KOMUNALNA ODPADNA VODA:** na območju SDZN se v cestišču nove vzhodne ceste zgradi nov javni kanal fekalne kanalizacije, ki poteka od severa proti jugu in se priključuje na obstoječ javni kanal fekalne kanalizacije, ki poteka po Ulici pod kostanji.

**ODPADKI** Na območju SDZN se uredi individualni odvoz odpadkov iz prevzemnih mest. Prevzemno mesto mora biti opremljeno z dvema tipiziranimi posodama za biološki in za mešani odpad. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža /papir, kartoni, lesni odpadki in drugo/ steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. Dovoljuje se postavitve ekološkega otoka, če bodo za to izkazane potrebe.

**ELEKTRIČNO OMREŽJE**

**NIZKONAPETOSTNO (NN) OMREŽJE**

Na območju SDZN se ob cestišču nove vzhodne ceste zgradi javni NN električni vod, na katerega se preko električnih omaric priključujejo novi objekti. Novi vod se priključi na obstoječi, ki je v cestišču ulice Pod kostanji.

**JAVNA RAZSVETLJAVA**

Na območju SDZN se NN kabel za napajanje JR položi ob robu cestišča nove vzhodne ceste v zaščitno PVC ali PE cev. V skupni jarek s kablom se položi ozemljitveni valjane Fe/Zn 25x4 mm, na katerega so priključeni vsi stebri javne razsvetljave.

Ob vzhodni cesti se montirajo svetilke javne razsvetljave, visoke do 4 m. Razdalja med svetilkami lahko znaša največ 40 m in je odvisna od višine stebrov, tipa sijalke ter potrebnega nivoja svetlosti.

**TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE**

Za oskrbo območja SDZN z novimi telekomunikacijskimi priključki se ob novi vzhodni cesti zgradi nova trasa TK omrežje, ki se priključi na obstoječe TK omrežje na Ulici pod kostanji. Glavno optično TK omrežje se izvede s PVC cevmi ø110 mm. Iz kabselske kanalizacije bodo do posameznih parcel izvedeni posamezni odcepi. Posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice, ki mora biti na vedno dostopnem mestu.

**OGREVANJE**

Predvideni objekti se ogrevajo individualno. Za ogrevanje se koristi utekočinjen naftni plin iz vkopanih cistem. Možni so tudi druga načini ogrevanja z uporabo drugih energentov, kot so obnovljivi viri energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, voda, sonce, veter ipd), oziroma v skladu z zakonodajo.

Pripravlavec: OBČINA METLIKA  
GLAVNI TRG 24  
8330 METLIKA

Naročnik: OBČINA METLIKA  
GLAVNI TRG 24  
8330 METLIKA

Investitor: OBČINA METLIKA  
GLAVNI TRG 24  
8330 METLIKA

## SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA BOČKA, METLIKA

## JAVNA RAZGRNITEV POVZETEK ZA JAVNOST

kartografska podlaga: 1: 500  
Datum: oktober, 2019